

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979.SZ



招商局蛇口工业区控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO., LTD.

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场)

2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) 募集说明书摘要

本期债券发行金额：	不超过人民币 18 亿元（含）
担保情况：	本期债券无担保
信用评级结果：	发行人主体评级为 AAA，本期债券评级为 AAA
发行人：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
主承销商：	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
受托管理人：	中信证券股份有限公司
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



中信证券
CITIC SECURITIES

(住所：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)

联席主承销商



住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES
住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

签署日期：2022 年 6 月 16 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向专业投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节：

一、本期债券核准情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司已于 2020 年 7 月 17 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1524 号”文核准公开发行面值不超过 100 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式，已完成四期发行，合计发行规模 82 亿元，剩余 18 亿元尚未发行。本期债券为本次债券下第五期发行，本期债券发行规模不超过 18 亿元（含）。

二、发行人基本财务情况

截至 2021 年末，发行人股东权益为 27,675,518.60 万元人民币；合并口径的资产负债率为 67.68%，母公司报表口径的资产负债率为 82.56%；截至 2022 年 3 月末，发行人股东权益为 27,899,329.87 万元人民币；合并口径的资产负债率为 68.09%；发行人 2019-2021 年度实现的年均可分配利润为 1,288,609.83 万元（2019 年、2020 年和 2021 年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍，发行人符合公开发行公司债券的条件。本期债券募集说明书摘要中披露的财务报告仍在有效期内。

三、评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评级，本公司的主体信用等级为 AAA，本次公司债券的信用等级为 AAA，说明本公司债券的信用质量极高，信用风险极低。本期债券为无担保债券。由于本次公司债券的期限较长，在本期债券评信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发

行公司债券（第二期）信用评级报告》，中诚信国际自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

四、本期债券为无担保债券。

五、园区及社区开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。发行人最近三年经营活动现金流净额分别为 1,381,206.86 万元、2,762,200.67 万元及 2,597,701.21 万元。经营活动现金流净额波动较大，主要是因为公司土地、基建支出增加。由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。

六、招商蛇口控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对合资公司进行增资，构成重大资产重组。本次交易已于 2019 年 12 月 30 日完成标的资产交割。发行人近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。本次交易完成后，招商蛇口将进一步明确在前海区域的土地权益，加快前海蛇口自贸区的开发建设，提升招商蛇口在该片区的资源价值，夯实招商蛇口的综合竞争力。但由于重大资产重组事项存在不确定性，实施重大资产重组之成效若未及预期，也可能对发行人的业绩情况产生一定影响。

七、本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债

券的持有人)均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、本期债券发行结束后,发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件,交易方式包括:匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通,具体上市进程在时间上存在不确定性,且无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。若届时本期债券无法进行上市,投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担,本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十、本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件,本期债券主体评级 AAA,债项评级 AAA,具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

十一、债券属于利率敏感型投资品种,市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品,其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长,在本次公司债券存续期内,如果未来利率发生变化,将使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十二、房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性,同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间,随着城

镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。近年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转。2020 年全国商品房销售额再创新高，达 17.36 万亿元，同比增加 8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。尽管 2021 年末发行人“三道红线”监测指标全部绿档，且作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

十三、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

十四、社区开发与运营收入是发行人营业收入的主要来源，2019-2021 年末，发行人存货净额分别为 31,220,673.35 万元、36,079,258.75 万元和 41,763,647.50

万元，占发行人总资产比重分别为 50.54%、48.94%和 48.78%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。发行人社区开发与运营项目主要分布于深圳、广州、佛山、上海、南京、苏州、天津、重庆、武汉、成都等一线和二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十五、公司社区开发与运营业务目前已布局近 60 个城市及地区，拥有在售项目逾 200 个，系公司收入贡献最大的业务板块。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一线和二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司社区开发与运营业务销售贡献主要来源于一、二线城市，其中华东区域和深圳区域居于公司房地产销售的核心区域，存在一定的区域集中风险。

十六、公司所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于社区开发与运营和园区开发与运营，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，社区和园区投资前景和市场需求都将看好，社区和园区价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，社区和园区价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

十七、园区及社区项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。公司的融资渠道和成本控制能力将对公司的偿债能力产生一定的影响。

十八、本期债券发行规模不超过 18 亿元（含 18 亿元）。本期债券期限分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率品种（以下简称“品种一”），品种二为 5 年期固定利率品种（以下简称“品种二”）。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权

（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

十九、发行人已于 2022 年 4 月 28 日在深圳证券交易所（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露了 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人总资产为 8,743.28 亿元，净资产为 2,789.93 亿元，合并口径资产负债率为 68.09%；2022 年 1-3 月，公司营业收入为 188.01 亿元，同比增加 48.36%；归属母公司股东的净利润为 4.44 亿元，较去年同期降低 33.72%，主要原因是：（1）2022 年 1-3 月，公司房地产项目竣工交付并结转的面积增长，因此房地产业务结转收入增加，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比有所下降；（2）2022 年 1-3 月，公司权益法投资收益及长期股权投资处置收益同比减少。发行人 2022 年 1-3 月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定和发行上市条件。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示	2
目 录.....	8
释 义.....	10
第一节.发行概况	13
一、本次发行的基本情况.....	13
二、认购人承诺	20
第二节 募集资金运用	21
一、募集资金运用计划.....	21
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	22
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	23
四、本次公司债券募集资金使用承诺.....	23
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人概况	25
二、发行人历史沿革.....	26
三、发行人控股股东和实际控制人.....	37
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	39
五、发行人的治理结构及独立性.....	46
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	54
七、发行人主要业务情况.....	59
八、媒体质疑事项.....	101
九、发行人内部管理制度.....	102
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	105
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况.....	105
第四节 财务会计信息	108
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响.....	108

二、合并报表范围的变化.....	118
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	131
四、报告期内主要财务指标.....	146
五、管理层讨论与分析.....	146
六、公司有息负债情况.....	169
七、关联方及关联交易.....	170
八、重大或有事项或承诺事项.....	199
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	201
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	202
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	202
二、信用评级报告的主要事项.....	203
三、其他重要事项.....	204
四、发行人的资信情况.....	205
第六节 增信机制.....	209
第七节 备查文件.....	210
一、备查文件.....	210
二、备查文件查阅时间、地点.....	210

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般术语		
本公司、公司、发行人、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局蛇口	指	招商局蛇口工业区有限公司，系发行人的前身
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》
本次债券	指	总额为不超过人民币 100 亿元的招商局蛇口工业区控股股份有限公司面向专业机构投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券/本期债券面向专业机构投资者的公开发行
本期债券	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人为本次公司债的发行而根据有关法律法规制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本次公司债的发行而根据有关法律法规制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
主承销商	指	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商（如有）组成承销机构的总称
审计机构	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京德恒律师事务所

资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债券通用质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易实施细则》，债券通用质押式回购，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期内、报告期	指	2019 年、2020 年和 2021 年
报告期各期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年
报告期末	指	2021 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特殊说明，指人民币
二、机构地名释义		
中国证监会	指	中国证券业监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部/国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部、（原）中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行

银保监会/银监会	指	中国银行保险监督管理委员会、（原）中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

1. 发行人董事会决议批准情况

（1）发行人董事会决议批准情况

2021 年 3 月 19 日，发行人第二届董事会第九次会议审议并通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，提请股东大会给予董事会发行债券产品的一般授权。

（2）《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容

董事会提请股东大会给予董事会（或其转授权人士）发行债券产品的一般性授权，具体内容如下：

“（一）发行种类及发行主要条款

1、债券发行规模及种类

各类债券产品新注册总额度合计不超过 250 亿元。债券种类包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、企业债券等，或者上述品种的组合。

2、发行时间

可一次或多次发行，且可为若干种类。

3、发行方式

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况确定。

4、发行利率

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

5、期限与品种

对于债务融资工具中的非永续类债券期限为不超过 15 年，对于永续类债券则由股东大会授权董事会（或其转授权人士）决定。

6、募集资金用途

预计注册、发行债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，偿还公司债务、调整债务结构、补充流动资金、项目建设投资等用途。

7、决议有效期

自股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

（二）授权事项

董事会提请股东大会授权董事会（或其转授权人士），在决议有效期内可根据公司需要全权处理与上述事项的相关事宜，包括但不限于：

- 1、在额度范围内，决定公司新注册的债务融资工具的具体品种；
- 2、在上述范围内决定募集资金的具体用途；
- 3、在有效注册额度内，决定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜；
- 4、根据实际需要，委任各中介机构，签署与每次注册、发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；
- 5、办理与注册、发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；
- 6、本议案所述授权的有效期限自股东大会通过本授权议案之日起 24 个月。
- 7、在取得股东大会就上述 1 至 6 项之批准及授权之同时，董事会进一步转授权公司总经理及其授权人士具体执行。
- 8、授权公司董事会秘书批准、签署及派发相关公告和其他文件，进行相关

的信息披露。”

2. 发行人股东大会批准情况

2021 年 6 月 25 日，发行人 2020 年年度股东大会决议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，议案具体内容见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露）。

3. 发行人总经理批准情况

经发行人 2020 年年度股东大会及第二届董事会第九次会议决议通过，发行人总经理获得就具体执行本次债券发行的一般性授权，一般性授权的内见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露。

2022 年 3 月 25 日，发行人总经理签署《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于公司债券注册及发行的方案》，具体如下：

发行规模：本次债券的发行总规模不超过 100 亿元，分期发行。

发行对象和发行方式：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

配售安排：本次债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

债券品种和期限：不超过 15 年，可以为单一品种或数个不同的品种。本次债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将在各期债券发行前由总经理或授权的其他人士根据相关规定及市场情况确定。

上市地点：深圳证券交易所。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充流动资金、收购股权或项目及适用的法律法规允许的其他用途。

债券利率：本次债券采用固定利率形式，票面利率由总经理或其他授权人士和主承销商通过发行时市场询价协商确定。

担保情况：本次债券无担保。

偿债保障措施：为进一步保障债券持有人的利益，在本次债券的存续期内，当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规等的要求作出关于不向股东分配利润等决定作为偿债保障措施。

根据公司 2020 年年度股东大会及董事会决议授权，总经理蒋铁峰进一步授权公司财务总监黄均隆根据相关规定及市场情况确定本次公司债注册及发行方案，包括但不限于确定发行时机、发行额度、发行期数、发行利率等，代表公司签署所有必要的法律文件（包括但不限于公司本次发行公司债券的申请文件、承销协议和承诺函等），以及办理必要的手续等。

本次注册及发行方案的有效期限自签署之日起至 2022 年 12 月 31 日，如公司已在上述有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期限内完成有关发行。

4. 中国证监会核准情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 100 亿元的公司债券于 2020 年 7 月 17 日获中国证券监督管理委员会核准（证监许可[2020]1524 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

（二）本期债券的主要条款

1. 发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

2. 债券名称：本期债券全称为“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。本期债券分为两个品种，品种一债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”，债券简称“22 蛇口 03”；品种二债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）”，债券简称“22 蛇口 04”。

3. 发行规模：本期债券发行规模不超过 18 亿元（含）。

4. 债券期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率品种

（以下简称“品种一”），品种二为 5 年期固定利率品种（以下简称“品种二”）。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

5.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

6.债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

7.债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

8.还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9.发行首日与起息日：本期债券的发行首日为 2022 年 6 月 21 日，本期债券的起息日为 2022 年 6 月 22 日。

10.利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

11.付息日：本期公司债券品种一付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。品种二付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

12.兑付日：本期公司债券品种一兑付日为 2025 年 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。品种二兑付日为 2027 年 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

13.付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照登记机构的规定执行。

14.支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

15.担保情况：本期债券为无担保债券。

16.募集资金专项账户：发行人已在招商银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。账户如下：

开户银行：招商银行深圳新时代支行

账户名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

银行账户：812280032810002

大额支付系统号：308584001081

17.信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

18.牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19.联席主承销商：招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

20.发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

21.发行方式：本期债券发行采取面向网下专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

22.配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

23.网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率

确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，原则上按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。

24.向公司股东配售安排：本期债券不向公司原股东优先配售。

25.承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

26.募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。

27.拟上市地：深圳证券交易所。

28.债券通用质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

29.税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 6 月 17 日。

发行首日：2022 年 6 月 21 日。

预计发行期限：2022 年 6 月 21 日至 2022 年 6 月 22 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 6 月 21 日至 2022 年 6 月 22 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证监会证监许可[2020]1524号文核准，本次债券发行总额不超过 100 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过 18 亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券。具体明细如下：

发行人	债券简称	起息日期	到期时间	票面利率 (%)	当前余额 (亿元)	拟使用募集资金 金额 (亿元)
招商局蛇口工业区 控股股份有限公司	19 蛇口 02	2019-06-25	2022-06-25	3.75	12.00	12.00
招商局蛇口工业区 控股股份有限公司	19 蛇口 04	2019-07-12	2022-07-12	3.58	6.00	6.00
合计	-	-	-	-	18.00	18.00

（三）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司已在招商银行开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券严格按照《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

（四）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1. 对发行人负债结构的影响

本期债券如能成功发行且全部用于偿还到期公司债券，则发行人的资产负债率将保持稳定，流动比率及速动比率将保持稳定，财务杠杆使用将更加合理，

并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

2. 对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，发行人的流动比率和速动比率将有小幅提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到一定提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，小幅度增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

3. 对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 12 月 31 日；
- 2.本期债券的募集资金净额为 18 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3.假设本期债券募集资金净额 18 亿元全部计入 2021 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4.假设本期债券募集资金的用途为 18 亿元全部用于偿还到期公司债券；
- 5.假设本期债券于 2021 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	模拟变动额
	(发行前)	(发行后)	
流动资产	65,305,808.20	65,305,808.20	-
非流动资产	20,314,526.54	20,314,526.54	-
资产总计	85,620,334.74	85,620,334.74	-
流动负债	42,807,850.17	42,627,850.17	-180,000.00
非流动负债	15,136,965.97	15,316,965.97	180,000.00
负债合计	57,944,816.14	57,944,816.14	-
资产负债率	67.68%	67.68%	-
流动比率	1.53	1.53	-
速动比率	0.55	0.55	-

三、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2021 年 6 月发行“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”（即“21 蛇口 03”和“21 蛇口 04”），募集资金用于偿还到期公司债券。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2022 年 6 月发行“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”（即“22 蛇口 02”），募集资金用于偿还有息负债。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

四、本次公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金将严格按照募集说明书约定的

用途使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于支付土地款，发行人承诺地产项目建设不重复融资。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于募集说明书约定的用途。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
英文名称:	China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co.,Ltd
股票简称:	招商蛇口
股票代码:	001979.SZ
股票上市交易所	深圳证券交易所
法定代表人:	许永军
注册资本:	773,909.8182 万元
住所:	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
统一社会信用代码:	914400001000114606
公司成立时间:	1992 年 2 月 19 日
公司上市日期:	2015 年 12 月 30 日
公司网址:	http://www.cmsk1979.com
公司类型:	股份有限公司
所属行业:	房地产业
经营范围:	城区、园区、及社区的投资、开发建设和运营；房地产开发经营；物业管理；水上运输；码头、仓储服务；邮轮母港及配套设施的建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输、码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务（法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

信息披露事务负责人和联系方式:

姓名:	陈晨
办公地址:	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼
联系电话:	0755-26695281
传真:	0755-26818666
电子邮箱:	cmskir@cmhk.com

二、发行人历史沿革

（一）发行人前身招商局蛇口的设立及历史沿革情况

1. 发行人前身的设立情况

发行人前身可追溯至 1979 年 4 月 1 日成立的蛇口工业区建设指挥部。

1992 年 2 月 19 日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：10001146-0），核准招商局蛇口工业区有限公司注册成立。

设立时，招商蛇口注册资本为人民币 20,000 万元，全部由招商局集团出资，股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	20,000	20,000	100	货币
合计	—	20,000	20,000	100	—

2. 发行人前身的主要股本变更情况

（1）1998 年 7 月，增资并改制为有限责任公司

1998 年 3 月 18 日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增股方式对招商蛇口进行规范改组，将招商蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意招商蛇口增资。

1998 年 7 月 1 日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》（财国字[1998]495 号），准予招商蛇口资产评估立项事宜。

招商局集团和招商局轮船于 1998 年 5 月 10 日签署新章程，并于 1998 年 5 月 20 日作出股东会决议。

1998 年 7 月 14 日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），企业类型变更为有限责任公司，招商蛇口的注册资本增加至人民币 3 亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	28,500	28,500	95	货币
2	招商局轮船	1,500	1,500	5	货币
合计	—	30,000	30,000	100	—

(2) 2002 年 8 月，增加注册资本

2002 年 6 月 20 日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商蛇口注册资本由人民币 3 亿元增加至人民币 22.36 亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。同日，招商局集团及招商局轮船签署章程修正案。

2002 年 8 月 20 日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商蛇口的注册资本增加至人民币 22.36 亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(3) 2015 年 5 月第一次变更股权

2015 年 4 月 28 日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227 号）同意招商局轮船所持招商蛇口 5% 股权划转招商局集团持有。2015 年 4 月 30 日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署《无偿划转协议》，同日，招商局集团就上述事宜签署股东决议，并签署新章程。

2015 年 5 月 11 日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	223,600	223,600	100	货币

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
合计	—	223,600	223,600	100	—

(4) 2015 年 5 月第二次变更股权

2015 年 5 月 27 日，招商局集团签署股东决议，同意将其持有的招商蛇口 5% 的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。同日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署新章程，并签署《无偿划转协议》。

2015 年 5 月 28 日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(二) 发行人的设立及历史沿革情况

1. 整体变更并设立股份有限公司

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》，招商蛇口以 2015 年 4 月 30 日为基准日进行改制，以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，总股本 550,000 万股，其中，招商局集团持股 522,500 万股，占总股本的 95%，招商局轮船持股 27,500 万股，占总股本的 5%。

2015 年 6 月 23 日，招商蛇口召开股东会，同意整体变更设立股份有限公司事宜。

2015 年 6 月 23 日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》。同日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会。

2015 年 6 月 26 日，招商蛇口取得了广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

股份有限公司设立后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	522,500	522,500	95	货币
2	招商局轮船	27,500	27,500	5	货币
合计	—	550,000	550,000	100	—

2. 发行人主要股本变更情况

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 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 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 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 11 日，招商蛇口第一届董事会第五次会议决议同意调整本次配套发行方案。

2015 年 11 月 27 日，本次交易经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766 号文核准。

2015 年 12 月 30 日，深圳证券交易所核发《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2015]539 号）同意。发行人发行 A 股股份换股吸收合并招商地产，向 8 个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金约 118.54 亿元，并在深交所上市，证券简称为“招商蛇口”，证券代码为“001979”。

2016 年 2 月 3 日，广东省工商局向招商蛇口核发《核准变更登记通知书》（粤核变通内资【2016】第 1600004387 号），核准招商蛇口注册资本从 5,500,000,000 元增加至 7,904,092,722.00 元。

2020 年 12 月 31 日，公司总股本因股票期权行权原因增加 19,149,870 股，公司总股本由 7,904,092,722 股增加至 7,923,242,592 股，故公司拟将注册资本由人民币 7,904,092,722 元变更为人民币 7,923,242,592 元。2021 年 9 月 17 日公司完成注册资本（金）变更登记。

2022 年 5 月 10 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会 2022 年第五次临时会议审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。2022 年 5 月 27 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放在股票回购专用证券账户的 184,144,410 股股份进行注销，相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。公司注册资本变更为人民币 7,739,098,182 元。

3. 截至报告期末发行人前十大股东情况

截至 2021 年 12 月 31 日，招商蛇口前十大普通股股东及持股情况如下：

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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.14%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949	质押	1,386,075,621
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160	-	-	409,823,160	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.23%	176,563,205	-59,811,004	-	176,563,205	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.17%	171,712,942	10,030,569	-	171,712,942	-	-
国新投资有限公司	国有法人	2.16%	170,880,533	-6,902,198	-	170,880,533	-	-
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	1.51%	119,419,441	-46,911,491	-	119,419,441	-	-

中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157	-	-	67,677,157	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	境内一般法人	0.80%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-

注：招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

（三）重大资产重组

发行人控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司（以下简称“招商前海实业”）以其持有的深圳市招商前海驰迪实业有限公司（以下简称“招商驰迪”）100%股权向深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（以下简称“合资公司”）进行增资，深圳市前海开发投资控股有限公司（以下简称“前海投控”）以其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（以下简称“前海鸿昱”）100%股权对合资公司进行增资，即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照相关协议的相关约定分别收购其合法持有的标的股权。同时，招商前海实业以 849,995.71 万元现金向合资公司增资。本次交易完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有合资公司 50%的股权。

截至本募集说明书摘要签署日，本次交易相关资产已完成过户，招商驰迪的股东由招商前海实业变更为合资公司，前海鸿昱的股东由前海投控变更为合资公司，上述标的资产相关工商变更登记手续已办理完毕。发行人本次重大资产重组相关情况如下：

1. 本次交易的背景和目的

（1）本次交易的背景

①本次重组的政策背景

2004 年，深圳市政府与招商局集团协议约定由招商局集团主导开发位于深

圳前海地区的 3.9 平方公里前海湾物流园区以贯彻落实深圳市政府于同年提出的“以港兴市”战略。随着深圳市步入了高速发展的快车道，国务院于 2010 年批复了《前海总体规划》。《前海总体规划》对深圳前海地区做出了新的十年发展目标，即“到 2020 年，建成基础设施完备、国际一流的现代服务业合作区，具备适应现代服务业发展需要的体制机制和法律环境，形成结构合理、国际化程度高、辐射能力强的现代服务业体系，聚集一批具有世界影响力的现代服务业企业，成为亚太地区重要的生产性服务业中心，在全球现代服务业领域发挥重要作用，成为世界服务贸易重要基地”。为落实国务院批复的《前海总体规划》，深圳市政府作出了《关于加快推进前海深港现代服务业合作区开发开放的工作意见》（深府【2010】191 号），深圳市政府要求抓紧开展被纳入《前海总体规划》的前海土地部分土地整备工作。

2013 年，深圳市政府发布了《前海综合规划》，《前海综合规划》要求除妈湾港区仍保留港口功能外，原归属于招商局集团前海土地用地性质基本规划调整为商业性用地。次年，深圳市政府提出就招商局集团前海湾物流园区协议用地约 3.9 平方公里展开土地整备，并由深圳市主要领导亲自协调。为贯彻落实国务院对前海地区做出的战略部署，招商局集团积极响应深圳市政府关于土地整备的安排，以“共存共荣、共赢发展”为前提开展招商前海土地整备及合资合作项目。

2018 年，为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、党的“十九大”精神和习近平总书记关于前海工作重要指示精神，广东省第十二次党代会、深圳市委六届七次全会赋予前海“城市新中心”的定位，深圳市委六届九次全会及“两会”政府工作报告对前海城市新中心规划建设作出具体工作部署，前海管理局组织对前海城市新中心规划进行了优化提升，进一步明确了原归属于招商局集团前海土地用地性质基本规划调整为商业性用地。

②本次重组是招商前海土地整备及合资合作的重要组成部分

本次重大资产重组是招商前海土地整备及合资合作的重要组成部分，是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区开发、前海蛇口自贸片区创新发展的重大举措。双方拟通过此次合作方案，一揽子解决包括土地变性

与合资合作等创新合作模式在现有体制下存在的困难。本次交易完成后，招商蛇口在前海区域的土地权益将进一步明确，其并表的合资公司将成为建设深港合作的重要平台载体，前海区域的开发建设将具备快速启动的条件。

（2）本次交易的目的

①明确土地权益，夯实综合实力

本次交易是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区、前海蛇口自贸区开发，推动城市转型升级的重大举措，是政企战略合作的重要尝试。

本次交易完成后，招商蛇口将进一步明确在前海区域的土地权益，加快前海蛇口自贸区的开发建设，提升招商蛇口在该片区的资源价值，夯实招商蛇口的综合竞争力。

②增强产城融合效应，落实国家“一带一路”

本次交易完成后，合资公司将依托招商蛇口与前海投控在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，加快片区开发建设、运营管理和产业引进，发挥产城融合效应，促进创新要素集聚，提升产业发展能级，落实国家“一带一路”战略，打造企业走出去门户基地，建设深港合作的平台载体。

③加快妈湾片区建设，落实合资公司使命

合资公司把握先行示范区、大湾区、城市新中心等国家战略赋予妈湾及合资公司的使命定位，高质量推进妈湾片区的开发建设，立足于将妈湾片区打造成为前海的高质量发展的样板区和新的增长极，助力前海建设城市新中心、深圳建设先行示范区。

2. 本次交易具体方案

（1）交易对方

本次交易的交易对方为前海投控。

（2）标的资产

本次交易中，招商蛇口拟用于增资的标的资产为其控股子公司招商前海实业所持有的招商驰迪 100%股权；前海投控拟用于增资的标的资产为其全资子公司前海鸿昱 100%股权。

（3）交易方式

招商蛇口控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对合资公司进行增资，即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照《增资协议》及《增资协议补充协议（一）》的相关约定分别收购其合法持有的标的股权。同时，招商前海实业以部分现金向合资公司增资。本次交易完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有合资公司 50%的股权。

（4）合资公司、注册资本和组织形式

合资公司为前海自贸投资，注册时间为 2016 年 9 月 8 日，注册地为深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼。本次交易前注册资本为 10 亿元，其中，前海投控出资额为 5 亿元，招商前海实业出资额为 5 亿元，由上市公司并表。本次交易完成后，上市公司仍拥有合资公司控制权。

合资公司的组织形式为有限责任公司，合资双方仅以各自认缴的出资额为限对合资公司的债务承担责任。

（5）过渡期损益

如相关标的资产在增资基准日（即 2019 年 9 月 30 日）至增资完成日（即标的资产工商变更登记至合资公司名下、且合资公司按照《增资协议》约定完成工商变更登记之日）期间实现盈利或因其他原因导致净资产增加的，由增资完成日后的合资公司股东共同享有；如相关标的资产在该等期间内发生亏损或其他原因而减少净资产的，则亏损或其他原因而减少的净资产部分对应的等额金额由增资完成日后的合资公司股东共同承担。但该亏损系因一方过错所造成的（包括但不限于未按相关规定计提或缴纳相关税费），由该过错方自行承担。

3. 本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市，不构成关联交易

（1）本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据及评估作价情况，与上市公司 2018 年 12 月 31 日或 2018 年度相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	交易标的		上市公司
	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	对应上市公司比例	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
资产总额与交易作价孰高值	14,581,672.00	34.45%	42,322,144.69
资产净额与交易作价孰高值	14,581,672.00	192.09%	7,590,870.48
营业收入	-	-	8,827,785.47

根据《重组管理办法》的相关规定，基于谨慎性原则，取交易双方拟共同增资的股权出资金额与现金增资金额之总和作为交易对价与标的资产的资产净额指标进行比较，并取孰高值与上市公司资产净额进行比较。本次交易对价为上市公司资产净额的 192.09%，本次交易构成重大资产重组。

（2）本次交易不构成重组上市

本次交易系上市公司与交易对方同比例向已在上市公司合并报表范围内的合资公司进行增资，不涉及上市公司层面股份变动。本次交易前后，上市公司的实际控制人不会发生变化，均为招商局集团。

本次交易不会导致公司控制权的变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市的情形。

（3）本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方前海投控与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

4. 标的资产作价情况

根据发行人于 2019 年 12 月 26 日披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组报告书（修订稿）》，本次交易的作价情况如下：

单位：万元

项目	招商驰迪	前海鸿昱
股权增资交易对价	6,440,840.29	7,290,836.00
现金增资金额	849,995.71	0.00
股权及现金增资合计	7,290,836.00	7,290,836.00
交易完成后持股比例	50%	50%

招商驰迪 100%股权增资交易对价为 6,440,840.29 万元，现金增资金额为 849,995.71 万元；前海鸿昱 100%股权增资交易对价为 7,290,836.00 万元。本次交易合计交易作价为 14,581,672.00 万元，交易完成后交易双方分别持有合资公司 50%股权。

5. 本次交易对上市公司的影响

（1）本次交易对上市公司业务的影响

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。公司致力于成为“人民美好生活的承载者”，为城市的持续发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作提供多元化、全生命周期的产品与服务。公司以“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，聚焦园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营等业务。

本次交易完成后，招商蛇口将进一步明确在前海区域的土地权益，加快前海蛇口自贸区的开发建设，提升招商蛇口在该片区的资源价值，夯实招商蛇口的综合竞争力。

本次交易完成后，合资公司将依托招商蛇口与前海投控在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，加快片区开发建设、运营管理和产业引进，发挥产城融合效应，促进创新要素集聚，提升产业发展能级，落实国家“一带一路”战略，打造企业走出去门户基地，建设深港合作的平台载体。

（2）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及上市公司股份变动，交易前后上市公司股权结构不发生变化。

（3）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日 /2019年1-9月		2018年12月31日 /2018年度	
	交易完成前	交易完成后	交易完成前	交易完成后
总资产	52,798,729.37	60,089,565.37	42,322,144.69	42,322,144.69
总负债	39,925,668.93	39,925,668.93	31,435,876.58	31,435,876.58
所有者权益	12,873,060.44	20,163,896.44	10,886,268.11	10,886,268.11
归属于母公司所有者权 益	7,624,394.23	7,624,394.23	7,590,870.48	7,590,870.48
营业收入	2,554,257.44	2,554,257.44	8,827,785.47	8,827,785.47
营业利润	779,538.59	779,538.59	2,661,333.73	2,661,333.73
利润总额	774,622.74	774,622.74	2,660,095.13	2,660,095.13
净利润	583,073.75	583,073.75	1,946,078.06	1,946,078.06
其中：归属于母公司所 有者的净利润	509,290.27	509,290.27	1,524,005.32	1,524,005.32
基本每股收益（元/股）	0.60	0.60	1.89	1.89
稀释每股收益（元/股）	0.60	0.60	1.89	1.89

由上表对比可见，本次交易有利于改善公司财务状况，扩大公司资产规模。本次交易后，公司总资产、净资产规模将进一步增长。

（4）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易不产生同业竞争。

（5）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易不构成关联交易。本次交易完成后，上市公司不存在增加关联交易的情形。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东及实际控制人情况

截至 2021 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接及通过招商轮船、深圳

市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有发行人 63.58% 股权，系发行人控股股东及实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称：招商局集团有限公司

成立日期：1986 年 10 月 14 日

注册地址：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区

注册资本：人民币 169 亿元

法定代表人：缪建民

经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；。交通基础设施投资及经营；境外资产经营。开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。招商局集团是一家业务多元的综合企业。目前，招商局集团业务主要集中于综合交通、特色金融、城市与园区综合开发运营三大核心产业，并正实现由三大主业向实业经营、金融服务、投资与资本运营三大平台转变。2019 年，招商局集团成为 8 家连续 15 年荣获国务院国资委经营业绩考核 A 级的央企之一和连续五个任期“业绩优秀企业”。2020 年发布的《财富》世界 500 强榜单中，招商局集团和旗下招商银行再次入围，招商局集团成为拥有两个世界 500 强公司的企业。在 2021 年《财富》世界 500 强榜单中，招商局集团有限公司连续四年入围世界 500 强，以 602.807 亿美元的营业收入（不含招

商银行）位列 163 位。

截至 2021 年 12 月 31 日，招商局集团直接及间接持有的发行人股份中 1,386,075,621 股已因招商局集团发行可交换公司债券办理质押，不存在权属争议和冻结情况。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

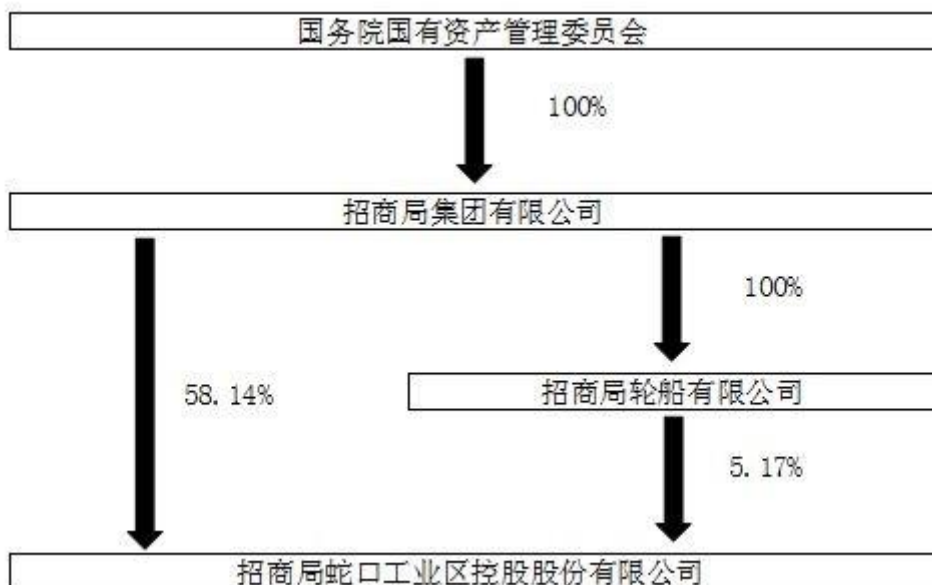
（二）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人控股股东和实际控制人招商局集团直接及间接持有的发行人股份中 1,386,075,621 股已因招商局集团发行可交换公司债券办理质押，除此之外本公司控股股东和实际控制人所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人股权结构

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人股权结构如下图：



（二）发行人纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年 12 月末，发行人纳入合并范围的主要子公司基本情况如下表

所示：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
招商局置地（深圳）有限公司	深圳	深圳	投资	-	100	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100	-	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
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注 1）	深圳	深圳	房地产开发	50	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司（注 1）	深圳	深圳	房地产开发	50	-	投资设立
深圳市太子湾商融置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51	-	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
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
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	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
深圳市德瀚投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70	同一控制下企业合并
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
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100	投资设立
深圳市前海鸿显实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100	收购
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市创勇企业管理有限公司（注 1）	深圳	深圳	居民服务业	-	50	收购
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注 1）（注 2）	深圳	深圳	房地产开发	-	49.02	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
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
广州招盛房地产有限责任公司	广州	广州	房地产业	-	100	投资设立
广州保穗置业有限公司（注 1） （注 2）	广州	广州	房地产开发	-	50	收购
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
中山雍景房地产有限公司	中山	中山	房地产业	-	70	投资设立
安徽绿隼置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	50.5	收购
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	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
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	65	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
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
苏州市招融致新房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	51	投资设立
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100	-	投资设立
苏州胜悦房地产开发有限公司（注 1）	苏州	苏州	房地产业	-	39.67	收购
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
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
南京悦盛房地产开发有限公司（注 1）	南京	南京	房地产开发	-	40	投资设立
南京利盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	55	投资设立
南京江洲盛瑞置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100	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
杭州南兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	87	投资设立
杭州潮悦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资设立
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51	投资设立
南通招润置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	70	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10	90	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资设立
上海翰沣置业有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
上海招弘商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	75.94	投资设立
上海招赞商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	80	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	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
宁波奉化浙加房地产开发有限公司（注 3）	宁波	宁波	房地产业	-	100	收购
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司（注 1）	台州	台州	房地产开发	-	36	收购
招商局漳州开发区有限公司	漳州	漳州	房地产开发	78	-	同一控制下企业合并
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
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
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
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	100	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
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51	投资设立
云南盛商房地产开发有限公司（注 1）	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49	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
武汉招平雍荣置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51	收购
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51	投资设立
武汉招城置业有限公司（注 1）	武汉	武汉	房地产业	-	50	投资设立
西安招商嘉时房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	51	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100	投资设立
西安招荣房地产有限公司	西安	西安	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	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
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
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
北京经开亦盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	60	投资设立
招商蛇口（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	60	40	投资设立
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）（注 1）	天津	天津	商务服务业	-	25.02	投资设立
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
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99	投资设立
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85	非同一控制下企业合并
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Oriente 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
Jumbo Pacific Holdings Limited	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	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
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
Super Alliance Real Estate Partners L.P. (注 2)	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	100	收购

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

注 2：2021 年本公司因收购资产，将其纳入合并财务报表范围。

注 3：2021 年本公司收购了杭州浙加企业管理有限公司 64%股权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

(二) 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	子公司	房地产开发销售	5,882.35	772,999.32	373,644.43	527,221.77	213,994.95	160,496.21
深圳招商房地产有限公司			300,000.00	2,985,469.00	1,673,933.92	622,761.55	145,659.15	117,312.17
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司			1,000.00	932,032.15	500.00	400,665.16	138,911.64	104,221.23
深圳市德瀚投资发展有限公司			2,000.00	573,983.56	269,141.08	420,380.07	121,362.84	91,896.40
安徽绿隼置业有限公司			100,000.00	407,606.05	192,765.17	486,737.27	128,181.28	96,153.24

截至 2021 年末，主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况简介如下：

1. 深圳市太子湾乐湾置业有限公司

该公司成立于 2015 年 9 月 22 日，注册资本 5,882.3529 万元人民币，法定代表人：朱能伟。经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

2. 深圳招商房地产有限公司

该公司成立于 1984 年 5 月 5 日，注册资本 300,000.00 万元人民币，法定代表人彭以良。经营范围：集中装饰维修，租赁家具，家用电器，办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备；房屋中介代理；兴办实业(具体项目另行申报)；房屋租赁；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务；企业形象策划；文化活动策划；礼仪策划；会务策划；市场营销策划；展览展示的组织及策划；票务代理；教育咨询；服装、纺织品、针织品、日用百货、文化用品、体育用品、电子产品、首饰、工艺品（象牙制品除外）、瓷器、钟表、乐器、珠宝首饰、灯具、布艺、家居饰品、文化用品、艺术品的销售；信息咨询（不含限制项目）；从事广告业务；美术培训；自有场地租赁；为企业提供餐饮管理服务；文化艺术交流活动策划；企业形象设计及策划；文化艺术信息咨询；会务服务；乐器、舞蹈、音乐、戏剧培训；蔬菜种植；水果种植；花卉种植；林木育种.，许可经营项目是：图书报刊零售；音像制品零售；房地产开发及商品房销售；中西式糕点制售；预包装食品销售；小吃饮品及热食制售；为演出场馆提供管理服务；电影放映；房屋建筑工程设计服务；建筑工程装修、装饰、工程设计与施工；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务。

3. 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

该公司成立于 2017 年 8 月 23 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，法定代表人：李石芳。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

4. 深圳市德瀚投资发展有限公司

该公司成立于 2011 年 1 月 30 日，注册资本 2,000.00 万元人民币，法定代表人：代君正。经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。

5. 安徽绿隼置业有限公司

该公司成立于 2018 年 11 月 1 日，注册资本 100,000.00 万元人民币，法定代

表人：梅昭。经营范围：房地产开发、经营；房地产咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1. 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1） 决定公司的经营方针和投资计划；
- （2） 选举和更换董事、非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3） 审议批准董事会的报告；
- （4） 审议批准监事会的报告；
- （5） 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7） 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- （8） 对发行公司债券做出决议；
- （9） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- （10） 修改本章程；
- （11） 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；

- (12) 审议批准公司对外担保事项；
- (13) 审议批准公司发生的交易事项（公司获赠现金资产除外）；
- (14) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (15) 审议批准公司拟与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；
- (16) 公司对外提供财务资助事项属于下列情形之一的，经董事会审议通过后还应当提交股东大会审议：
 - ①连续十二个月累计对外提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%；
 - ②被资助对象最近一期经审计的资产负债率超过 70%；
 - ③深交所或本章程规定的其他情形。

公司不得为控股股东、实际控制人及其关联人，公司董事、监事、高级管理人员及其关联人提供财务资助。公司为前述以外的其他关联人提供财务资助的，应当提交股东大会审议，关联股东在股东大会审议该事项时应当回避表决。

- (17) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (18) 审议股权激励计划；
- (19) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2. 董事会

公司设董事会，对股东大会负责。公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事，六名为其他董事。董事会依法行使下列职权：

- (1) 召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；

- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及公司发行债券和其他证券及上市的方案；
- (7) 拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；
- (12) 制订本章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (16) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的交易事项；
- (17) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的关联交易事项；
- (18) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外担保事项；

(19) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外提供财务资助事项；

(20) 法律、行政法规和本章程规定以及股东大会授权的其他事项。

3. 监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中包括 2 名职工代表和 3 名股东代表。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会主要行使以下职权：

- (1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》及本章程规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》和本章程的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。
- (9) 法律、行政法规和本章程规定或股东大会授予的其他职权。

4. 公司管理层

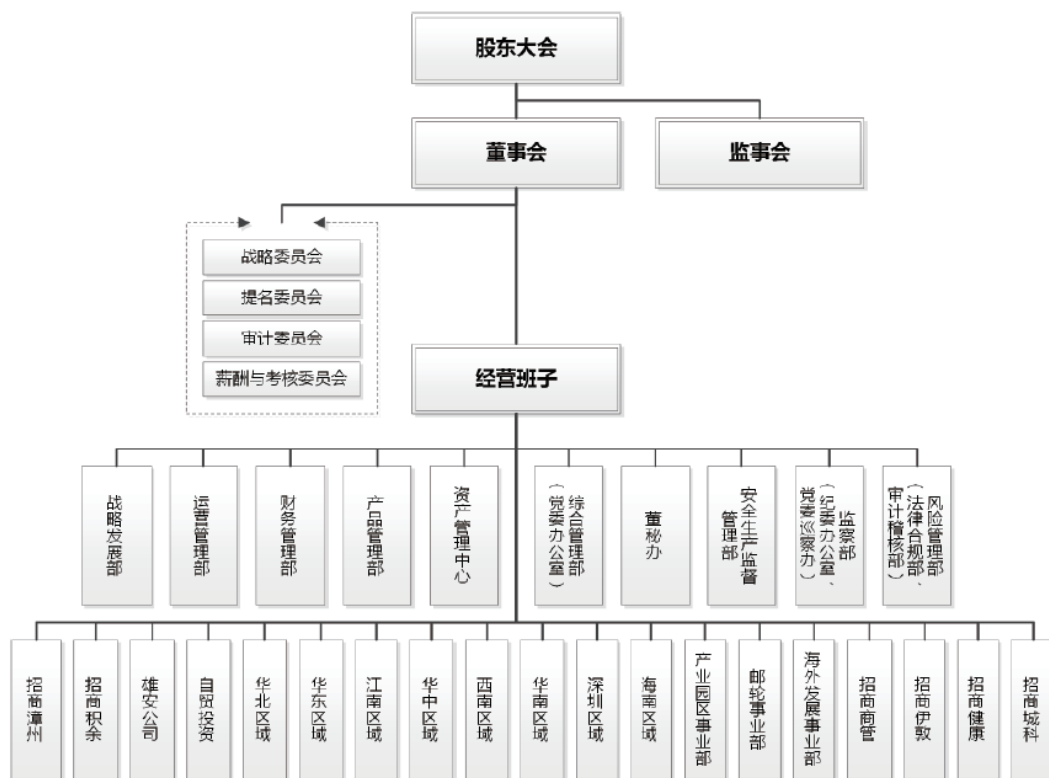
公司设总经理 1 名，副总经理若干名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、法律总顾问等；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 本章程规定及董事会授予的其他职权。

(二) 组织机构设置及运行情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的组织结构如下图所示：

发行人根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，设立了股东大会、董事会及其下属各专门委员会、监事会及经营管理层决策制度，并制定了相应的议事规则及工作管理制度。公司结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门如下：



部门名称	部门职能
战略发展部	战略发展部是公司发展战略研究与制订的主要部门，是公司投资策略制订、实施和资源配置的管控部门，是公司投资发展、尤其是兼并收购的技术支持部门，是公司创新发展模式研究及其实施的重要参与部门，是公司级重大投资项目获取之前的统筹部门。
运营管理部	运营管理部是公司经营决策的参谋者、精益运营的推动者、管理规范 and 标准的搭建者、价值创造的评价者，以全面、综合的视角为公司经营管理提供理性支持和保障。
财务管理部	财务管理部负责公司财务制度流程标准化、会计核算、资金及筹资管理、产融结合、财务预算、管理会计、税务管理、财务信息化、财务监督与产权事务管理等工作。
产品管理部	产品管理部是公司产品研发、设计管理、产业化与新技术、采购管理、成本管理的管控部门。
资产管理中心	资产管理中心是公司资产管理核心部门
综合管理部（党委办公室）	综合管理部（党委办公室）是公司党建群团、人力资源、品牌文化、行政服务工作的综合保障部门。是党委的日常办事机构，是组织建设和组织能力打造的管控部门，是公司品牌文化塑造与传播的实施部门，是统筹内外部资源保障公司高效运转的中枢部门。
董秘办	董秘办是公司资本市场的桥梁、资本运作的枢纽、公司治理专家，通过资本运作及股权融资、信息披露、公司治理、投资者关系及市值管理的策划、组织和实施，实现公司价值最大化。
安全生产监督管理部	安全生产监督管理部是公司安全生产管理体系建设策划、实施和维护机构，是公司安全生产工作综合管理机构，并承担公司安委会日常工作。
监察部（纪委办公室、党委巡察办）	监察部（纪委办公室、党委巡察办）是负责公司纪检、监察工作的职能部门，在上级领导下开展监督、执纪、问责工作。

部门名称	部门职能
风险管理部（法律合规部、审计稽核部）	风险管理部（法律合规部、审计稽核部）是统筹和实施公司全面风险管理与内部控制、法律事务及合规管理工作，独立履行内部审计监督，同时提供业务支持和咨询的职能部门。
区域公司	区域公司是综合发展运营服务的全面实践者，强调综合、全面发展。
事业部/专业公司	事业部/专业公司是综合发展运营服务能力的打造者，强调聚焦、专业发展，负责各专业领域的日常建设与管理，既承担总部的专业职能，同时聚焦核心业务职能支持、协同区域发展。

（三）发行人的独立性

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

1. 资产独立

在资产方面，公司拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、联（合）营公司中所持的股权资产等。公司与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，公司的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。公司目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

2. 人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

公司的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过公司股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任

除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3. 机构独立

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

4. 财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。发行人在银行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的状况。此外，公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

5. 业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1、拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2、拥有从事业务经营所需的相应资质；3、拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4、与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

综上所述，发行人的业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与招商局集团及其控制的其他企业间不存在实质性同业竞争或显失公平的关联交易。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下：

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
许永军	董事长	男	2021.09	2024.09
褚宗生	董事	男	2021.09	2024.09
蒋铁峰	董事、总经理	男	2021.09	2024.09
邓伟栋	董事	男	2021.09	2024.09
罗慧来	董事	男	2021.09	2024.09
朱文凯	董事	男	2021.09	2024.09
屈文洲	独立董事	男	2021.09	2024.09
孔英	独立董事	男	2021.09	2024.09
蔡元庆	独立董事	男	2021.09	2024.09
周松	监事会主席	男	2021.09	2024.09
赵卫朋	监事	男	2021.09	2024.09
胡芹	监事	女	2021.09	2024.09
裘莉莉	职工监事	女	2021.09	2024.09
王奎	职工监事	男	2021.09	2024.09
聂黎明	副总经理	男	2021.09	2024.09
黄均隆	财务总监	男	2021.09	2024.09
刘宁	副总经理、董事会秘书	女	2021.09	2024.09
刘晔	副总经理、总法律顾问	男	2021.09	2024.09

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要出具日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1. 董事

许永军：男，58 岁，毕业于西北轻工业学院（现为陕西科技大学）应用化学专业，获硕士学位。现任本公司董事长、党委书记。历任招商局物流集团有限公司市场总监、副总经理、常务副总经理、总经理、党委副书记；招商地产总经理；本公司总经理。

褚宗生：男，59 岁，高级会计师。毕业于中央党校经济管理专业、东北大学管理工程专业，获硕士学位。现任本公司董事、招商局集团董事会秘书、总经理助理。历任国务院国资委企业领导人管理一局二处、三处处长；国务院国资委巡视组副巡视员；招商局集团人力资源部部长。

蒋铁峰：男，48 岁，高级工程师。毕业于华中理工大学土木工程系建筑工程专业，获学士学位，后就读于清华大学，获工学硕士学位。现任本公司董事、总经理、党委副书记。历任招商地产南京富城房地产开发有限公司总经理助理、南京公司副总经理、南京公司总经理；本公司南京公司总经理、上海公司总经理、华东区域常务副总经理、华东区域总经理、江南区域总经理、本公司副总经理。

邓伟栋：男，54 岁，毕业于南京大学大地海洋科学系自然地质专业，获博士学位。现任招商局集团战略发展部/科技创新部部长，招商局能源运输股份有限公司董事，创毅控股有限公司董事会主席、非执行董事，中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司董事，顺丰控股股份有限公司董事。历任赤湾集装箱码头有限公司副总经理，深圳妈湾港务有限公司总经理，深圳妈港仓码有限公司总经理，招商局国际有限公司副总经理，招商局集团资本运营部部长。

罗慧来：男，58 岁，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，招商局集团产业发展部/业务协同部部长。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；招商局集团区域发展部部长，兼任招商局集团前海蛇口自贸办主任。

朱文凯：男，53 岁，高级经济师。毕业于武汉理工大学交通运输管理工程专业，获硕士学位。现任本公司董事、招商局海南开发投资有限公司总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理；深圳蛇口招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；本公司常务副总经理。

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

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

蔡元庆：教授。毕业于日本广岛大学，获博士学位。现任本公司独立董事、深圳大学法学院教授、公司法研究中心主任，中国商法学研究会理事、广东省民商法研究会常务理事、深圳市仲裁委员会仲裁员、珠海市国际仲裁院仲裁员，兼任深圳市纺织（集团）股份有限公司、欧菲光集团股份有限公司、奥美医疗用品股份有限公司独立董事。历任山东省济南市税务局专管员、日本广岛大学法学部客座研究员、深圳大学法学院副教授。

2. 监事

周松：男，49 岁。毕业于武汉大学世界经济专业，获硕士学位。现任本公司监事会主席、招商局集团总会计师、招商银行股份有限公司非执行董事。历任招商银行股份有限公司总行计划资金部经理、总经理助理、副总经理，总行

计划财务部副总经理，武汉分行副行长，总行计划财务部副总经理（主持工作）、总经理，总行业务总监兼总行资产负债管理部总经理，同业金融总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监，投行与金融市场总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监；招商局集团副总会计师。

赵卫朋：男，49 岁，高级会计师、注册会计师。毕业于厦门大学行政管理专业，获硕士学位。现任招商局集团财务部副部长（部长级）。历任香港明华船务有限公司财务部经理，招商局漳州开发区有限公司财务部经理、副财务总监、财务总监、副总经理，漳州招商局经济技术开发区管委会副主任、常务副主任，漳州开发区党委副书记、纪委书记，招商局太平湾开发投资有限公司党委书记、总经理。

胡芹：女，54 岁。毕业于北京大学国际法专业，获得法学学士及硕士学位，后就读于新加坡国立大学商学院，获得管理学硕士学位；现任本公司监事，招商局集团风险管理部/法律合规部副部长、资深总监，执业公司律师。历任本公司企划部副总经理、法律事务部总经理、总法律顾问。

王奎：男，36 岁，注册会计师、中级会计师。毕业于中国矿业大学会计专业，获学士学位。现任本公司财务管理部主任会计师。历任中审亚太会计师事务所有限公司深圳分所高级审计员，天健会计师事务所深圳分所项目经理，本公司财务管理部高级会计师、副主任会计师。

裘莉莉：女，32 岁，注册会计师、中级会计师。毕业于浙江大学会计专业，获硕士学位。现任本公司风险管理部副主任审计师。历任本公司风险管理部审计主管、高级审计师。

3. 高级管理人员

蒋铁峰：男，48 岁，高级工程师。毕业于华中理工大学土木工程系建筑工程专业，获学士学位，后就读于清华大学，获工学硕士学位。现任本公司董事、总经理、党委副书记。历任招商地产南京富城房地产开发有限公司总经理助理、南京公司副总经理、南京公司总经理；本公司南京公司总经理、上海公司总经理、华东区域常务副总经理、华东区域总经理、江南区域总经理、本公司副总经理。

聂黎明：男，49 岁，工程师。毕业于南京建筑工程学院机电系起重运输与工程机械专业，获学士学位，后就读于电子科技大学，获管理学硕士学位。现任本公司副总经理。历任深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司办公室主任、副总经理；招商局地产控股股份有限公司运营管理中心副总经理、云南公司总经理、重庆公司总经理、运营管理中心总经理；本公司运营管理中心总经理、华北区域常务副总经理、华北区域总经理、深圳区域总经理。

黄均隆：男，56 岁。毕业于长沙理工大学管理系工程财务会计专业，获学士学位，后就读于中欧国际工商学院，获工商管理硕士学位。现任本公司财务总监。历任招商局蛇口工业区有限公司财务部副总经理；深圳招商石化有限公司财务总监；蛇口招商港务股份有限公司财务总监；招商局物流集团有限公司财务总监；招商局集团财务部副部长；招商地产监事。

刘宁：女，52 岁。现任本公司副总经理、董事会秘书。1992 年毕业于中南林业科技大学机械加工专业，获学士学位。2000 年完成南开大学国际商学院工商管理专业研究生课程，后就读于澳门科技大学获工商管理硕士学位。1998 年起从事证券事务工作，2001 年被聘为招商地产证券事务代表，2008 年至 2015 年任招商地产董事会秘书。

刘晔：男，48 岁。现任本公司副总经理，兼任总法律顾问、深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司总经理。毕业于南京大学法律专业。历任招商局地产控股股份有限公司法律事务部总经理、副总法律顾问兼法律事务部总经理；本公司副总法律顾问兼法律事务部总经理、总法律顾问兼法律事务部总经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1. 经济市场环境分析

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

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

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

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

上海建设邮轮旅游示范区以及国内沿海、沿江港口城市出台系列邮轮经济发展的举措等。总体来看，邮轮产业长期向好的发展趋势未变。

2021 年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业以及疫情相关行业高增长，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。

在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中度管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

房地产市场发展逻辑发生了根本性变化。1998 年，我国实施住房制度改革，停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化社会化的住房新体制。自此以后，房地产行业蓬勃发展，成为国民经济的支柱性产业。房地产行业二十多年的快速发展，主要得益于人口红利、城市化红利、经济高增长红利和房地产金融化红利“四个红利”，但目前有的红利已经消失，有的红利则在逐步减弱。从人口红利看，我国正面临人口总量减少、结构老龄化的压力。从城市化红利看，我国城镇化率已超过 60%，高速增长不再。从经济高增长红利看，过去二十多年，我国经济基本保持两位数或较高的个位数增长，近年来从高速增长转入中高速增长阶段，当前经济增长还面临较大的下行压力。从房地产金融化红利看，房地产行业正在去金融化。随着“房住不炒”理念逐渐深入，中央出台了一系列去金融化的配套政策，如“三道红线”“贷款集中度管理”等，本质是房企去金融属性、去投资属性和去杠杆化。房地产市场开始回归本源，房子更多体现为人们的居住需求。

房地产行业正面临前所未有的格局，虽高毛利红利不再，但市场的基本需

求和合理的利润空间依然存在。房企探索新的发展模式迫在眉睫，稳健经营成为主要目标，能够与时俱进、根据市场转变自身经营的房企，将获得下一阶段的良好发展。

产业地产方面，国家出台顶层政策，释放基础设施公募 REITs 等一系列利好政策，具有成熟运营项目的产业运营商将拥有更多的融资、变现通道，在市场竞争中赢得先机。同时，在各地政策引导下，创新发展要素将持续向特色园区聚焦，特色产业园区将呈现引领性的发展态势。

在新冠疫情的冲击下，国际邮轮运营依然困难重重。国内对于中资邮轮的新政不断加持，多地“十四五”规划提及“无目的地海上游试点”，为疫情常态化下邮轮复航创造可能的突破口。国家“十四五”规划纲要提出完善邮轮游艇发展策略，海南、福建、上海等地邮轮利好政策频出，邮轮产业长期向好的发展趋势未变。

2. 房地产行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工、室内装修、家具、家电、物业服务等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。政府对房地产行业关注度高，宏观调控和微观管理力度较大。因此房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产投资完成额从 2004 年的 13,158.23 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元；2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%；2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。2021 年全年，房地产开发企业土地购置面积为 21590 万平方米，同比增速为-15.5%。2021 年商品房销售额为 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，销售面积为 17.9 亿平方米，同比增

长 1.9%，均为历史最高水平。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下，商业地产投资价值逐渐显现。

3. 房地产行业的监管体系

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、原国土资源部、国家发改委等部委。其中住建部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发改委、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但监管体系、管理制度、管理方式等方面普遍存在一定的地区差异性。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

2006-2007年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006年中央采取了紧缩的财政政策，2007年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于2007年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对2009年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009年12月以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。2011 年 7 月，国务院常务会议特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013 年 2 月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。2013 年 12 月召开的政治局经济工作会议以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。

2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于 40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。政策力度超过市场预期，自此，2015 年的楼市宽松政策已经开启。

2015 年，“去库存”也成为各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。具体来看，“调

供应”方面，2015 年 3 月，国土部、住建部联合发文，要求各地对土地供应有供、有限，调节结构性过剩矛盾，且对在建项目或已成交地块，优化住房套型结构，促进用地结构调整；政策效果显著，土地供应过猛的势头得以有效节制，全国 300 多个城市土地供应量同比大幅下滑 36%。“促需求”方面，第一，通过降首付、减税费、予补贴明显提振了改善型需求。中央多部委分别于 2015 年 3 月和 9 月两次发文下调购房首付比例，并于同年 3 月下调营业税免征年限至 2 年以及 2016 年 2 月财政部发文调减营业税，提振二手房市场交易增长；各级政府亦在税费减免、财政补贴、提高普通住宅标准等方面多管齐下刺激需求入市。第二，公积金政策频出提振市场需求。仅中央年内出台的房地产调控文件中，有 4 次涉及公积金政策，其中 3 次为出台公积金专项政策，内容涉及下调首套普通住房公积金贷款首付比例和二套房首付比例、放宽住房公积金用途、放宽提取条件、督促各地落实异地贷款业务、放开公积金融资渠道等。第三，央行降准降息降低购房成本和难度。基于宏观经济层面的承压，央行持续向市场释放流动性，同时多次降息，2015 年内先后经历了 5 次降息和 5 次降准，基准利率降至历史最低水平，购房成本已大幅下降；此外，多次降准向市场释放流动性，为市场营造宽松的资金环境。第四，取消限外、鼓励农民进城以及全面二孩政策将成为购房需求新增长点。2015 年 8 月，六部委联合发文取消外资和外籍人士购房限制，一定程度上拉动购房需求增长；同年 10 月，中共十八大五中全会宣布全面放开二孩政策，同年 12 月，中共中央政治局召开的会议提出通过农民工市民化来扩大有效住房需求，均将有助于房地产市场需求长效调节机制的稳定。稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向，国家又相继出台了一系列政策对房地产进行调控。2015 年 3 月，两会召开，确定 2015 年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地制宜，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于 3 月、5 月、6 月、9 月、10 月五次降息降准。经此调整，5 年以上商业贷款利率降至 4.90%，公积金贷款利率降至 3.25%，均已处于历史低位。同时，政府分别于 3 月、8 月和 9 月三次调整购房首付比例，调整信贷政策，直接刺激需求。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得

到释放。此外，在人口政策方面，全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策，从长期供求关系进行调整。2015 年 11 月，中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存，促进房地产持续健康发展。2016 年 2 月，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。同年 3 月，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式刺激改善性住房需求。

2016 年年中开始，房地产行业继续呈现城市政策分化。一线城市中以上海的政策最为严厉，“沪九条”要求不仅非沪籍购房社保年限提高至 5 年，且二套房首付不低于五成、非普通住宅不低于七成，更特别的是，不结婚不能购房；北京也要求外地人社保年限在 5 年，二套房的贷款，首付为五成；广州和深圳，对外地人购房社保年限要求为 3 年，对二套房在还清贷款前提下，广州首付三成、深圳首付四成。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。江西省政府取消商品房购房限制，包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制，取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。沈阳政府对毕业不超过 5 年的高校学生实行“零首付”政策，对个人购买住房市区两级给予奖励政策，公积金最高贷 90 万；土地供应减半，降低二手住房交易税费，鼓励农民进城买房居住等 22 项鼓励性房产新政。

2016 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2016 年 10 月，住房城乡建设部发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等 9 种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信

联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。

2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2017 年 4 月，住房城乡建设部、国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。2017 年 5 月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

2019 年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4 月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产

长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5月，住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。7月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调下半年房地产调控政策。

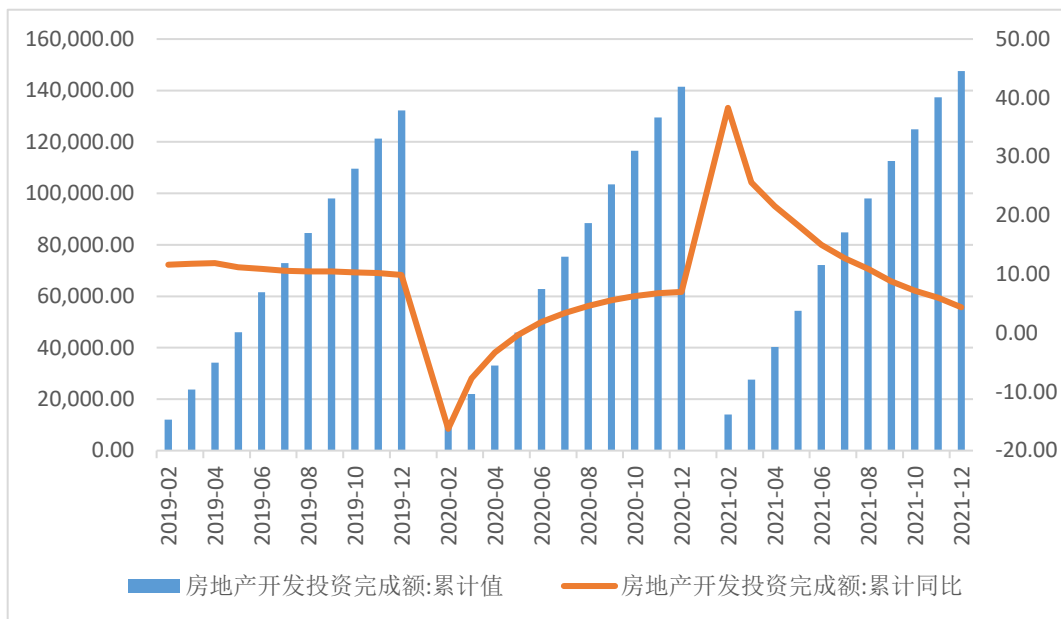
2020年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。

2021年，在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

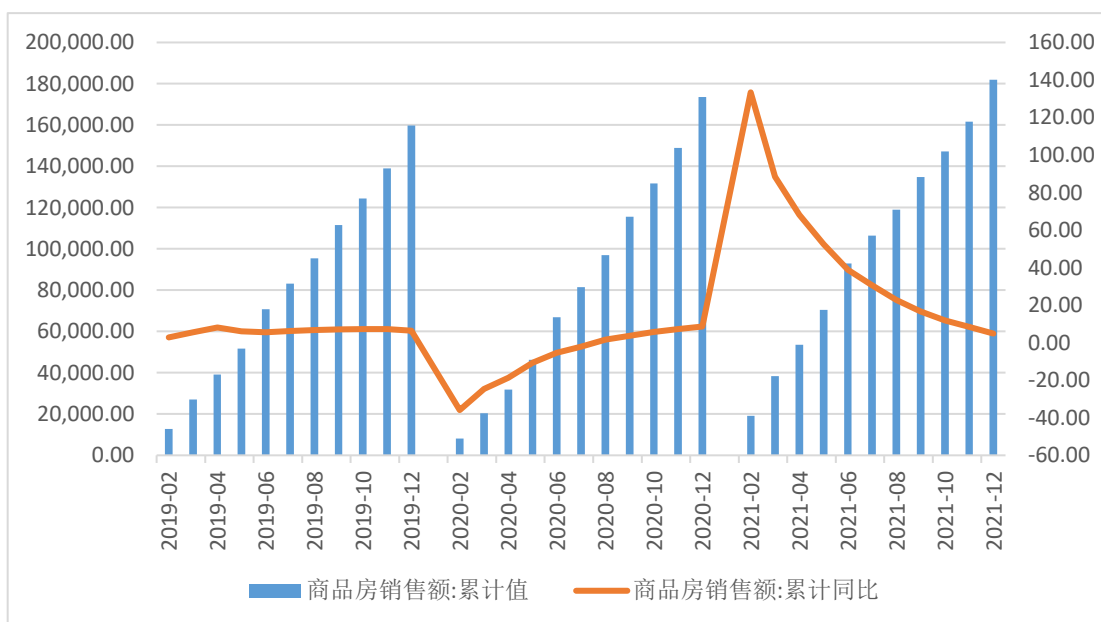
4. 房地产行业运行情况

国家统计局数据显示，2021年，全国房地产开发投资147,602.08亿元，比上年增长4.40%。2021年，全国商品房销售额181,929.95亿元，同比名义增长4.80%。

报告期（2019年-2021年）全国房地产开发投资情况（国家统计局）



报告期（2019年-2021年）全国商品房销售情况（国家统计局）



近年来，全国房地产市场调整压力进一步凸显。需求端，行业“房住不炒”主基调不改，预期更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑。2020年，房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现V型反转。2020年全国商品房销售额再创新高，达17.36万亿元，同比增加8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。

随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。

2021 年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业以及疫情相关行业高增长，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。

在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。

（二）公司所处行业地位

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

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

公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣，获观点指数研究院评选的“2021 中国房地产上市企业 30 强（地产 G30）”、“2021 中国房地产卓越 100 榜”；荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“2021 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“2021 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”、“2021 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”、“2021 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2021 年中国房地产 ESG 发展优秀企业”；获得由经观传媒、《经济观察报》颁发的“第十八届（2021）蓝筹年会综合实力 10 强企业”、“2021 品牌价值典范企业”奖项；获得由克尔瑞·产城发展论坛评选的“2021 年全国产城发展商综合实力 TOP30 第一名”、“全国优秀产业园区

TOP10（招商局光明智慧城）”。

（三）公司面临的主要竞争状况

在行业竞争日趋充分和新常态化调控下，纯开发业务的利润率下行压力加剧。房地产企业一方面需针对不同城市市场的分化格局制定更具针对性的经营策略，另一方面需积极向管理要红利，寻找新赛道，布局大资管时代。招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台，具有较强的竞争优势。

（1）招商局集团内部协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。集团 149 年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用，促进公司不断实现跨越式发展。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

（2）独特的“前港—中区—后城”综合发展模式与丰富的综合开发运营经验

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

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

大的社会效益。

（3）特有的战略资源优势

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

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

（4）助力公司转型发展的探索创新精神

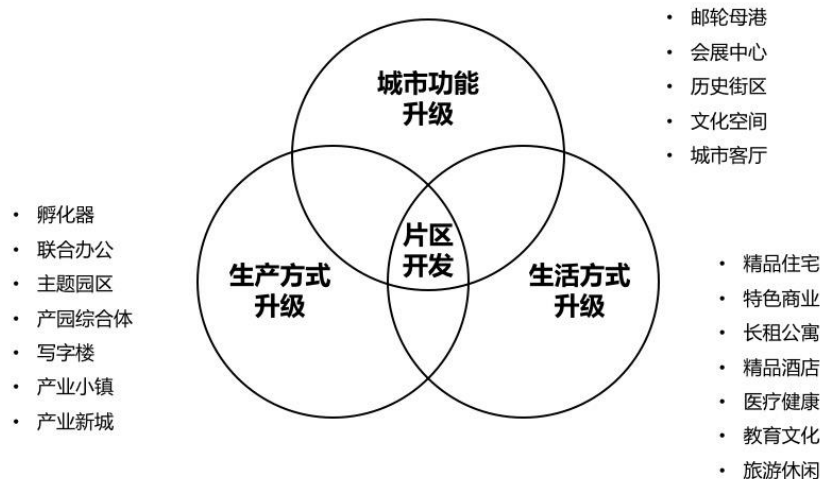
创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自 1979 年以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、蛇口基因”说的就是招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。推动招商蛇口战略落地的背后，创新是重要动力。从员工持股到项目跟投、从体制创新到机制改革、从业务转型到管理变革，创新贯穿着招商蛇口发展的每个细节。

（四）公司主营业务情况

公司的经营范围为：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。

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

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



城市功能升级方面，招商蛇口在全国邮轮港口进行网络化布局与商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈，目前已初步完成在深圳、厦门、湛江、上海、天津等沿海城市的布局。同时，公司以打造的世界级超大型会展综合体——深圳国际会展中心为标杆，为杭州、重庆等城市的会展项目提供代建、运营、咨询等专业服务，结合公司的多元业务优势，为片区导入多元业态，充分发挥会展拉动产业的作用，提升片区整体活力，实现产、城、展、人的良好互动与和谐发展，助力城市功能新区建设与形象提升。

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

生活方式升级方面，公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型。公司积极拥抱“互联网+”，推动业务数字化智能化转型，用科技驱动品质服务，打造“智慧社区”全场景升级改造，助力满足人民美好生活需求。在聚焦精品住宅开发的同时，公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期：集中商业项目因项目面积、区位、定

位等不同覆盖海上世界、招商花园天地、招商花园城、招商花园里等产品线，长租公寓壹栈、壹间、壹棠三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市，在深圳、广州、武汉、杭州、嘉兴、南通、常熟等城市落地了养老公寓、观颐之家等大健康产品与服务。

1. 主营业务收入分析

（1）按业务板块分类

报告期内，公司主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	12,791,135.85	79.63	10,125,748.19	78.12	8,455,476.99	86.57
园区开发与运营	3,253,268.33	20.25	2,823,001.04	21.78	1,247,556.53	12.77
邮轮产业建设与运营	19,937.12	0.12	13,332.61	0.10	64,184.60	0.66
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00	9,767,218.12	100.00

报告期内，公司主营业务收入分别为 9,767,218.12 万元、12,962,081.84 万元和 16,064,341.30 万元。2019 年度、2020 年度及 2021 年度的收入增长率分别为 10.64%、32.71%及 23.93%，受房地产项目结转时间分布不均衡以及结转项目产品类型不同的因素影响，结转规模同比有所减少。

公司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，目前主要在深圳蛇口、前海、光明科技园和青岛网谷等地区开展业务，其中最成熟的是蛇口区域。报告期内，公司园区开发与运营收入分别为 1,247,556.53 万元、2,823,001.04 万元、3,253,268.33 万元，占主营业务收入的比重分别为 12.77%、21.78%、20.25%。2019 年公司园区开发与运营收入较 2018 年增加 38.33%，主要系深圳国际会展中心商业配套项目结转使园区业务收入同比增幅较大。2020 年公司园区开发与运营收入较 2019 年增加了 126.28%，主要系深圳前海启动区一期、深圳太子湾滨海大厦及湾海大厦、深圳国际会展中心

中心（一期）配套商业等园区项目大额结转，以及物业管理业务规模扩大，使得园区业务收入同比增幅较大。2021 年公司园区开发与运营收入较 2020 年增加了 15.24%，主要原因是 2021 年度深圳前海启动区一期、深圳云玺大厦、深圳国际会展中心（一期）配套商业等园区项目大额结转，以及物业管理业务规模扩大，使得园区业务收入同比增幅较大。

公司社区开发与运营业务主要包括住宅、商业、办公及配套公寓等的开发销售收入，是公司最大的营业收入来源。报告期内，公司社区开发与运营收入分别为 8,455,476.99 万元、10,125,748.19 万元、12,791,135.85 万元，占主营业务的比重分别为 86.57%、78.12%及 79.63%。2019 年，公司社区开发与运营收入较 2018 年增长 7.45%。2020 年，公司社区开发与运营收入较 2019 年增加 19.75%，主要原因是 2020 年度，北京雍和府、北京都会中心、大连公园 1872、南京雍宁府、南京东望府、武汉一江璟城等项目大额结转，使得华北区域、江南区域、华中区域收入规模同比增幅较大。报告期内，公司社区开发与运营业务快速增长，主要原因系公司加快全国市场布局，逐步实现在深圳、华南、华北、华东等区域的均衡发展；紧跟市场变化，适时调整开发节奏与销售策略，不断加大营销推广力度，有效提升去化速度。2021 年，公司社区开发与运营收入较 2020 年增加 26.32%，主要原因是 2021 年度深圳黄金台项目、宁波海曙金茂府、杭州闻博花城、宁波明月江南、重庆公园大道、杭州公园 1872、成都大魔方、湛江国际邮轮城等项目大额结转，使得华东区域、西南区域、华南区域、深圳区域收入规模同比增幅较大。

公司邮轮产业建设与运营业务主要为经营蛇口至珠海、香港中环、香港国际机场、澳门新港澳码头和澳门氹仔五条常规高速客轮航线及不定期的海岛旅游航线，2017 年新增邮轮航线运营。报告期内，公司邮轮产业建设与运营收入分别为 64,184.60 万元、13,332.61 万元及 19,937.12 万元，占主营业务的比重分别为 0.66%、0.10%、0.12%。2019 年，公司邮轮产业建设与运营收入较 2018 年增长 12.68%。2020 年，公司邮轮产业建设与运营收入较 2019 年降低了 79.23%，主要原因是受疫情影响，2020 年度，邮轮业务暂停运营，水上客运航次及客流同比大幅减少，邮轮板块业务收入同比降幅较大。2021 年，公司邮轮产业建设

与运营收入较 2020 年增长 49.54%，主要原因是 2021 年度疫情有所缓解，客运业务收入有所增加，招商伊敦号游轮本年开始运营，收入有所增加。

（2）按区域分类

2019-2021 年度，按区域分类，公司业务收入具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,329,963.51	8.28	1,721,971.80	13.28	722,867.18	7.40
华东区域	3,685,921.48	22.94	2,702,183.71	20.85	2,250,192.10	23.04
江南区域	2,133,859.08	13.28	1,642,815.55	12.67	1,194,373.45	12.23
华中区域	1,279,643.82	7.97	1,460,152.30	11.26	1,102,346.28	11.29
西南区域	2,201,431.01	13.70	1,331,293.38	10.27	1,148,954.16	11.76
华南区域	1,669,572.30	10.39	1,104,142.39	8.52	1,034,403.22	10.59
深圳区域	3,568,608.53	22.21	2,794,655.26	21.56	2,163,777.30	22.15
海外及其他区域	195,341.57	1.23	204,867.45	1.59	150,304.43	1.54
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00	9,767,218.12	100.00

2. 主营业务毛利及毛利率分析

报告期内，公司分业务板块毛利润如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	2,730,303.41	66.72	2,322,717.92	62.46	2,836,420.82	83.81
园区开发与运营	1,409,892.70	34.45	1,405,788.45	37.80	527,117.78	15.58
邮轮产业建设与运营	-48,203.91	-1.18	-9,930.24	-0.27	20,762.10	0.61
合计	4,091,992.20	100.00	3,718,576.13	100.00	3,384,300.70	100.00

注：以上毛利润为税前口径

报告期内，公司分业务板块毛利率如下表所示：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
社区开发与运营	21.35%	22.94%	33.55%
园区开发与运营	43.34%	49.80%	42.25%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
邮轮产业建设与运营	-241.78%	-74.48%	32.35%
合计	25.47%	28.69%	34.65%

注：以上毛利润率为税前口径

报告期内，公司主营业务毛利润分别为 3,384,300.70 万元、3,718,576.13 万元及 4,091,992.20 万元。2019 年度、2020 年度、2021 年度的毛利润增长率分别为-2.93%、9.88%及 10.04%。报告期内，公司主营业务毛利率分别为 34.65%、28.69%和 25.47%。由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率也随之波动。

报告期内，公司社区开发与运营业务毛利润分别为 2,836,420.82 万元及 2,322,717.92 万元、2,730,303.41 万元，毛利率分别为 33.55%、22.94%及 21.35%，2020 年度，公司社区开发与运营业务毛利率下降较大，主要原因是受行业利润率下滑及房地产业务结转产品类型不同的影响。

报告期内，公司园区开发与运营业务毛利润分别为 527,117.78 万元、1,405,788.45 万元及 1,409,892.70 万元，毛利率分别为 42.25%、49.80%及 43.34%。

报告期内，公司邮轮产业建设与运营业务毛利润分别为 20,762.10 万元、-9,930.24 万元及-48,203.91 万元，毛利率分别为 32.35%、-74.48%及-241.78%。2019 年，公司邮轮产业建设与运营业务毛利率整体较高。2020 年 1 月下旬，靠泊公司旗下邮轮港口的邮轮全部停航，从蛇口邮轮母港出发的部分客轮航线相继停航。受到全球新冠疫情持续发酵的负面影响，邮轮短期内复航难度大。但随着国内疫情得到有效控制，客轮航线逐渐恢复，公司还积极拓展国内客轮新航线，新增“蛇口-横琴”、“蛇口-中山”航线，客流量逐步回升。虽然邮轮业务恢复尚需时间，但国家支持政策依然持续，公司将按照原有战略继续推进邮轮业务。报告期内，公司加快推进发展邮轮船队，力争实现邮轮船队运营的突破。

（五）经营情况分析

1. 园区开发与运营业务

（1）业务简介

园区（开发区）是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼/研发楼/产业园/仓库/技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

公司园区开发与运营业务主要包括特色产业园、体验式城市综合体、商业、办公及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营等服务，目前主要在深圳蛇口、前海、光明地区和青岛地区开展。

（2）业务模式

公司园区开发与运营业务涵盖园区土地获取、园区规划、土地开发、出租、各类产业载体开发、园区资产管理运营服务等业务环节或产品。

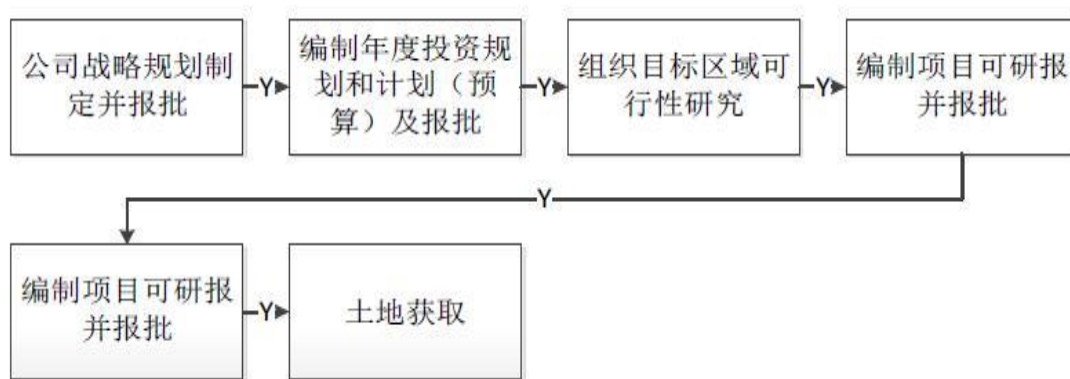
1) 业务开发流程

公司园区开发经营业务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。由于每个片区的开发经营的历史原因，其业务开发流程有一定差异。

①成片土地获取决策流程

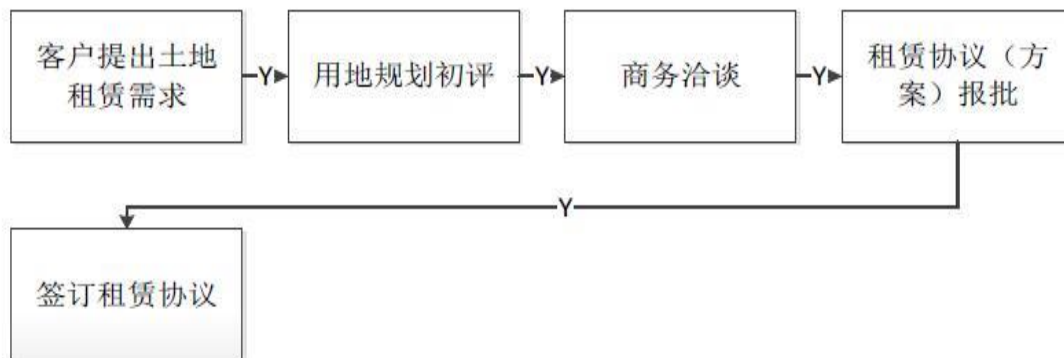
土地获取能力特别是成片土地获取的能力是园区开发公司持续发展的基础，更是体现园区开发公司的核心竞争力。公司自成立以来，作为蛇口片区开发的主要主体，已经在园区开发、品牌建设、土地经营等方面积累了丰富的经验，形成了一条园区开发经营的完整产业链和较高的品牌知名度及美誉度。鉴于此，公司开始向蛇口区域外拓展，通过在区外获取成片土地，将蛇口的建设经验复制到其他园区。

根据公司制度要求，公司在蛇口区外获取土地的决策流程如下：



②土地出租流程

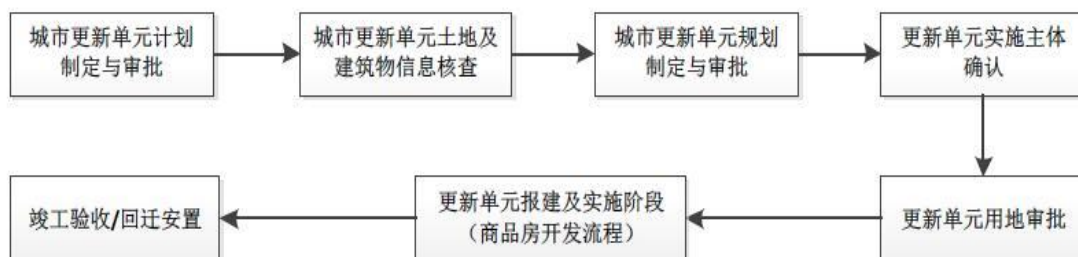
为规范公司土地出租管理，加强对各环节的监控，达到确保规范化管理、合理控制进度的目的，公司制定了《土地出租管理流程》，具体如下：



③土地开发业务总体流程

(i) 蛇口片区城市更新/旧改开发流程

蛇口片区的城市更新包括前期项目申报和后期项目开发两大步骤，其中前期项目申报主要有四个环节：更新单元计划制定、土地及建筑物信息核查、更新单元专项规划制定、实施主体确认等环节，在项目申报完成后，按照社区开发建设流程进行开发建设。具体流程如下：



(ii) 蛇口片区未用地开发流程

蛇口片区未用地开发流程与商品房开发流程类似，具体如下：



(iii) 蛇口区外土地开发流程

蛇口区外土地通过招拍挂取得土地，其开发流程与商品房开发流程类似，并依照当地的国土、规划、房产、建设等管理部门政策执行。

2) 设计、建设单位选择与管理

①规划设计管理：对于园区项目的总体规划、更新规划、详细规划、交通规划、景观规划、市政规划，公司制定了相应的《园区规划设计管理流程》。

②建筑设计管理：为确保工程建设项目的的设计文件符合国家现行法律、法规，符合工程设计技术标准、规程、规范及合同规定，公司制定了《工程建设管理规定》。在提升开发能力和效率方面，公司形成了包括各阶段《设计管理流程》、设计标准周期、设计质量控制、设计阶段成本控制等在内的多项行之有效的办法和措施。

③规划、建筑设计单位选择：公司制定了《工程建设采购管理规定》、《战略采购管理办法》、《招投标管理办法》、《非招标采购管理办法》、《供方管理办法》等招标、采购管理制度。公司在实际执行过程中，严格按照制度规定，采取战略合作、招标、竞争性谈判、定向采购和零星采购等形式选择设计单位。

④工程建设管理：公司对所开发的项目在开工准备、施工过程及验收交付的质量、进度、成本、安全文明等进行管理和控制，制定了《工程建设管理规定》、《项目工程建设管理流程》。

⑤工程施工、材料设备供应商的选择：公司制定了《招标采购管理制度汇

编》、《工程建设项目公开招标定标管理规定》、《战略采购管理办法》、《招投标管理办法》、《非招标采购管理办法》、《供方管理办法》等招标、采购管理制度。工程施工采购、材料设备采购根据该制度，结合各项目的开发规模、施工条件等因素，分别采取招标、竞争性谈判、定向采购和零星采购选择工程施工、材料设备供应商，并根据公司发展需要实施战略采购等。

⑥工程项目验收管理：公司制定《工程项目验收管理流程》，主要流程包括桩基工程验收、地下室验收、主体结构验收、总体验收计划编制、专项工程验收、工程竣工验收、竣工验收备案、工程档案汇总预检、工程档案验收、工程档案归档等。

⑦工程项目移交管理：对于持有型物业，公司制定了相应的《工程项目移交管理流程》，主要流程包括：组建物业移交小组、编制物业移交方案及计划、单项工程及专项工程验收、分户验收、人员培训及设备试运行、工程竣工初验、工程竣工验收、移交验收、工程整改（如需）、物业主体及物件移交、档案资料移交等。

⑧质量控制体系：公司制定了《工程管理标准动作指引》、《工程防渗漏作业指引》、《防渗漏标准工法》、《防渗漏控制指标》、《工程项目验收管理流程》、《工程项目移交管理流程》、《工程成品保护作业指引》、《工程样板引路管理作业指引》、《工程成品保护措施企业标准》、《工程项目室内装修验收标准》、《工程安全文明施工管理作业指引》等流程指引类文件及作业标准。

3) 园区资产运营管理流程

对于园区物业主要分为销售型物业和持有型物业，二者物业在运营管理流程上存在一定的差异。

①销售型物业运营管理流程

物业销售责任重大，为保证客户利益，避免法律风险，公司在销售型物业正式开盘销售前，都会制定标准的客户购房流程，所有客户购房，必须按照标准流程进行：



②持有型物业运营管理流程：

持有型物业主要用于对外出租，其运营管理流程如下：



(i) 项目深化定位——通过市场调研，形成产品定位，并形成项目深化定位方案，为产品概念设计提供依据。

(ii) 运营策划——《招商运营总体策划方案》的编制，内容包括：A 项目名称、主体、内涵；B 营销中心、样板房、景观示范区位置及装修风格；C 价格、入市时间、推盘计划、项目包装的总体策略和思路；D 广告总体目标和费用预算；E 项目整体营销费用控制目标。

(iii) 招商推广——《招商推广方案》的编制，内容包括：A 项目名称（推广名）；B 项目推广主题、卖点整合；C 项目品牌、媒体、其他资源整合推广策略；D 推广阶段划分及各阶段策略；E 项目营销总体目标、入市时机、营销策略；F 广告费用预算、月度营销费用计划。

(iv) 营销管理——待项目交付之后，制定《营销方案》，内容包括：A 价格方案、具体折扣权限；B 入市时间、推盘计划、营销策略、营销节奏控制；C 项目营销费用预算。营销团队根据市场情况开展具体营销工作。

(v) 开盘前期管理——招商推广方案制定后，进行开盘前准备工作，A 招商资料的准备，包括营销手册、推广宣传物料、商业资料、竣工验收资料等；B 招商渠道拓展、积累意向客户：通过热线电话、现场、代理等各种渠道积累意向客户，为开盘做准备；C 项目包装推广：项目现场围挡广告、项目现场招商（销售）中心的包装、周边环境包装等工作；D 招商前风险检查。

(vi) 租赁业务管理——租赁业务发展过程中的租赁谈判、合同签署、租户进场及后续运营管理、退租等各环节。

3) 主要融资方式

报告期内，公司开发园区项目的融资方式主要包括自有资金、银行贷款、股东借款，以及公开市场发行股票和债券等。

4) 项目定价模式

对于租赁物业，为保证公司的租赁物业拥有科学的价格体系应对市场竞争，在充分研究市场前提下，物业运营部门根据公司租赁物业所处的位置、面积、功能、市场需求、经营目标及需求的变化趋势等影响价格的相关因素，同时考虑最大限度吸引客户的基础上，形成租赁物业的价格。此外，物业运营部门还将根据市场的变化情况对租赁的价格进行调整。

对于出售物业，一般会根据销售物业的成本、收益、市场比较等多种方法结合确定销售售价。

5) 主要采购模式

招标采购部作为公司采购管理的职能部门，负责拟订公司采购管理制度，建立和维护公司统一的采购平台，组织、协调公司本部采购活动，统筹公司战略采购，指导、监督属下单位的采购活动等。公司相关部门按其职责参与、配合采购活动。公司监督部门按职能对采购活动全过程或重要环节、关键节点实施监督、检查。

公司建立了以《工程建设招标采购管理规定》、《工程建设项目公开招标定标管理规定》、《招投标管理办法》、《招标过程管理细则》、《评标方法使用细则》、《招标时限标准》、《非招标采购管理办法》、《战略采购管理办法》、《供方管理办法》、《供方入库工作实施细则》等十项采购管理规定及实施细则为主要内容的采购管理制度体系，管理全资及控股子公司的工程建设项目采购活动。该制度体系对各项采购类别、采购方式、采购实施、战略采购、供方管理等进行了明确规定。

6) 主要销售模式

公司园区开发与运营业务销售的物业主要有写字楼、商业和公寓等。公司会根据每个销售型项目的销售特点选择对应的销售模式，并制定相应的销售策略。其销售模式主要有首席代理销售模式、独家代理销售模式、联合代理销售模式及自行销售等模式。为补充传统的销售模式，加快去化及资金回收，公司通过转让项目公司股权、实现 REITS 等形式以实现销售物业。

（3）业务经营情况

1) 园区土地获取

①深圳市蛇口片区

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，招商局蛇口用地范围为大南山、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。

2011 年 12 月 26 日，通过招拍挂程序，公司与深圳规土委第二直属局签署深地合字（2011）8040 号《深圳市土地使用权出让合同书》，取得太子湾片区 697,639.70 平方米土地使用权。

深圳市蛇口片区开发主体为发行人本部，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%。

2016 年 12 月，招商蛇口对深圳太子湾共四幅优质土地进行合资安排，经公开挂牌，与新世界发展集团共同开发深圳蛇口太子湾四宗地，收购事项及注资完成后新世界取得商鼎置业（DY02-02 地块）和乐湾置业（DY02-04 地块）49% 股权以及商吉置业（DY04-01 地块）和商顺置业（DY04-04）51% 股权。

2018 年 11 月，招商蛇口发布公开挂牌交易资产进展公告，转让多宗地块权益至中集集团，以加快深圳蛇口太子湾片区的开发速度。通过增资扩股的方式引入中集集团，收购事项及注资完成后，中集集团持有商融置业（DY02-01 地块）和商泰置业（DY02-03 地块）49% 股权、乐艺置业（DY01-04 地块）和商启置业（DY03-02 地块）51% 股权。

②深圳市前海湾片区

2004 年 12 月 17 日，深圳市国土局、招商局集团、平方公司签署了《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》，对位于前海湾片区内的约 351.29 万平方米的土地的地价和付款方式及后续的用地原则进行了明确。合同约定：上述港区、物流园区用地在分宗签订《土地使用权出让合同书》时，土地使用权受让人为招商局集团或招商局蛇口，如指定其它公司，则该公司必须为招商局集团或招商局蛇口持股 50%以上的企业。汽车物流园区用地在分宗签订《土地使用权出让合同书》时，土地使用权受让人为平方公司，如指定其它公司，则该公司必须为平方公司持股 50%以上的企业。

深圳市国土局、招商局集团和平方公司于 2006 年 12 月 30 日签署的《补充协议》对办理上述前海湾物流园区新增用地手续的原则和程序进行了约定。根据《补充协议》，因深圳港前海湾作业区总体规划及岸线利用规划调整新增用地面积 389,466.30 平方米，均为港区用地；改变用途的，届时按有关政策办理。

2016 年，公司实际控制人招商局集团与深圳市前海管理局签署了框架协议，将以本公司控股的平台公司为主体，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，通过合资公司加快推进前海 2.9 平方公里的土地整备和开发建设，探索“小政府+大企业”的企业化管理、市场化运作的新模式。目前，招商蛇口正以公司利益最大化为原则就合作细节和路径与相关方在紧张有序地谈判。

2018 年 12 月 24 日，深圳市规土委、前海管理局、招商局集团、原 19 家持地公司及招商驰迪等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》，明确了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径。

2019 年 1 月 11 日，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认了各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的债权债务关系；并于当日召开了董事会，审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，议案内容包括《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》等相关协议。

2019 年 2 月 15 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关

于进行前海土地整备与合资合作的议案》；2019 年 2 月 25 日，招商港口（001872.sz）、招商局港口（0144.hk）分别召开股东大会，审议通过了前海土地整备的相关事项。截至 2018 年 12 月 31 日，《土地整备协议》已生效，原 19 家持地公司持有的在本次土地整备范围内的不动产登记证书已在办理注销手续。2019 年 3 月 27 日，南油公司及平方公司所持有的在本次土地整备范围内的不动产登记证书已经办理注销手续。

③深圳市光明新区

2007 年 6 月 29 日，公司控股子公司招商局光明科技园有限公司与深圳市国土资源和房产管理局签署土地出让合同，取得位于深圳光明新区的 3 宗土地使用权，占地面积合计 207,692.80 平方米。

深圳市光明新区开发主体为发行人子公司招商局光明科技园有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%。

④山东省青岛市高新区

2012 年 11 月，公司通过下属子公司取得位于山东省青岛市高新区的 2 宗土地使用权（网谷一期土地，02#地块合心园和 03#地块基金谷），占地面积合计 122033.7 平方米；

02#开发主体为发行人子公司招商局产业园区（青岛）发展有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%；

03#开发主体为发行人子公司招商局青岛蓝湾网谷有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%。

2014 年 4 月，公司通过下属子公司取得位于山东省青岛市高新区的 2 宗土地使用权（网谷二期土地，D 地块同顺园和 P 地块火炬园），占地面积合计 271659.8 平方米；

D 地块开发主体为发行人子公司招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%；

P 地块开发主体为发行人子公司招商局产业园区（青岛）创业有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%。

2017 年 9 月，公司通过下属子公司取得位于山东省青岛市高新区的 2 宗土地使用权（网谷三期土地，汇智园一期 Q 地块和汇智园二期 R 地块），占地面积合计 205019.8 平方米；

R、Q 两地块开发主体为发行人子公司招商局产业园区（青岛）创业有限公司，发行人出资比例为 100%，发行人享有权益 100%

⑤蕪春产业园区

2017 年 4 月 26 日，公司与湖北省黄冈市蕪春县政府签署《关于共建蕪春产业园区的合作协议》，拟采取轻重资产结合的创新模式，建设立足蕪春当地中医药行业、集聚以大健康医疗行业为核心的综合业态的大健康产业园区-招商局蕪春健康产业新城。

⑥计划推进园区项目

苏州金融小镇项目：苏州金融小镇位于苏州市高新区，占地面积 4.04 平方公里。项目合作内容涵盖二级开发及后期运营，通过 3-5 年时间打造苏州“创新新天地·科技聚和园”。2018 年 1 月 9 日，项目平台公司以底价获取项目首宗用地。5 月，招商局金融集团及下属招商银行、招商证券、招商资本、招商仁和、招商金科等八家二级公司主要负责人与苏州高新区领导会面，统筹推进金融资源导入。项目已于 2018 年 11 月份动工，计划于 2019 年四季度预售销售部分，2019 年 12 月份竣工。

东莞长安新城项目：2015 年 7 月，公司与东莞市人民政府签署《关于共同开发东莞市长安新区的合作框架协议》，双方明确就长安新城 20.36 平方公里范围为合作标的，共同开展合作标的的开发和运营等相关工作，通过对合作标的的成片综合开发、后续开发、产业发展服务等形式将长安新区打造成珠三角战略功能区和协同发展示范区、国际化滨海新城，促进长安新区融入自贸区，承接自贸区产业、发展海洋经济产业，打造以海洋工程为代表的产学研示范基地，推动东莞制造业和现代服务业发展。

台湖镇产业新城项目：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。2017 年上半年，正式成立通州台湖合资公司，未来统筹开发建设台湖镇产业新城项目。

招商局集团智慧城项目：2017 年 6 月 30 日，公司与深圳市光明新区政府签署战略合作框架协议，拟依托光明新区高新技术产业的优势投资建设招商局集团智慧城项目。

此外，公司在全国各地尚有十余个重点产业新城项目正在跟进。招商蛇口作为城市及园区综合开发和运营服务商正在被更多的地方政府、合作伙伴和广大客户所认可。

上述计划推进园区项目，目前均只是签署框架协议或初步合作协议，公司还在与上述地方政府就园区合作方式（合作模式、开发方式、后续开发等）、园区的前期研究（产业战略研究、规划研究等）进行探讨。未来可能因为国家及地方政府土地政策、经济形势、产业发展趋势等因素导致上述园区项目在具体的合作方式、开发模式等方面存在不确定，甚至出现上述园区项目无法继续推进的可能。

2) 市场定位和主要消费群体

①蛇口片区

深圳前海蛇口片区位居粤港澳大湾区核心位置，已被纳入广东省自贸区试点区域。经公司多年综合开发运营，蛇口片区已经从最初的工业区转型为宜居宜业的国际化滨海城区；在大湾区及自贸区的背景下，蛇口片区目前也承担着产业升级、转型发展的发展压力，公司目前正在积极推进“再造新蛇口”工程，推动片区产业升级及转型发展。

在蛇口片区的转型升级的过程中，公司将以新兴产业为导向，以资本为纽带，以蛇口网谷、南海意库等为载体，结合国家对粤港澳大湾区、前海蛇口自贸区的定位，重点发展新一代信息技术、物联网等战略性新兴产业，人工智能、金融科技、现代物流、科技服务、文化创意等现代产业，集中打造蛇口滨海深

港创新创业产业带，目标成为区域产业升级、转型发展的新标杆。公司致力于成为美好生活承载者，产品包含网谷、意库、智慧城、创库等，类型涵盖研发、办公、共享办公等，配套商业、公寓、住宅、酒店、国际学校和国际医院等。其中网谷系列定位为科创园区，面向新一代信息技术、物联网、电子商务等产业，目前聚集苹果、IBM、飞利浦、雀巢、史泰博和广和通等世界 500 强及上市公司；意库系列定位于文创园区，面向文化创意产业，聚集了奥雅设计、孩之宝等一批知名文创龙头企业；智慧城定位为智能智造园区，面向人工智能、高端制造产业；创库定位为新兴联合办公空间，主要面向创新创业客户。

②前海片区

公司在前海的土地主要位于前海妈湾片区，根据该片区的区域定位，公司将在前海打造“创造高附加值的创新经济生态圈”，该经济生态圈将囊括新型的贸易、电子商务中心、供应链管理、现代物流中心、科技、文化创意中心、新兴的产业培育中心、和创新金融中心中的若干个，各产业协同发展、形成有效的上下游关系，并借助前海的特殊政策，以金融服务促进产业链优化发展，做到真正的产融结合。因此其产品定位主要为商业、办公、公寓、住宅的多功能混合定位。其中商业物业以室内外娱乐、滨海餐饮为亮点，发展大型室内外集中商业；办公物业以低密度会所总部物业及超甲级写字楼为主，居住物业以滨海豪宅、商务公寓、人才公寓等为主。

③光明片区

光明公司定位为集产业、商务、居住、会展于一体，以智能制造、生物医药、新材料、电子信息为核心产业，打造产、网、融、城一体化的新型智慧产城社区。为核心产业发展全阶段提供成长平台。根据企业发展的不同阶段特征着力打造创业孵化空间（如招商局智慧城众创空间），科技企业加速器、创新型总部基地等载体，此外打造园区园的发展模式，整合园区内外部的优秀资源助力企业快速发展，园区已建成光明留学生创业园一期、二期，“国家级科技企业加速器建设试点单位”、“中德直通车”、“深圳市智能装备产业园”、“深圳市科技联盟光明服务中心”等园区产业发展平台。为企业提供全过程、全要素、全生命周期的支持。

④青岛片区

青岛网谷依托于招商局集团的产业整合能力及资源优势，充分发挥招商蛇口 40 年产业园区开发运营经验的优势，结合“蛇口网谷”在软件、互联网产业集聚，招商局金融板块及招商局科技在基金创投、创业孵化等方面的成功经验，以云计算、物联网、电子商务、下一代互联网技术以及配套的私募基金、科技金融、创投孵化类产业为重点引进目标，打造综合型的“科技+金融”产业基地。在产品定位上，主要包括研发产业园、写字楼。

⑤蕪春项目

蕪春县政府负责合作区域的土地一级开发，完成七通一平和配套设施建设；公司发挥成熟的园区管理经验，负责提供规划咨询、产业招商、园区运营等服务。双方发挥各自优势，于 2017 年 5 月 8 日合资成立项目公司——招商局（蕪春）投资发展有限公司，并以项目公司作为 14.7 平方公里合作范围的园区规划建设、产业招商、运营管理等业务的平台。通过轻重资产相结合的创新模式，公司积极参与蕪春县大健康产业园建设，于 2017 年 9 月获取招商局蕪春产业促进中心项目，并于 2018 年 5 月建成投入使用。截止 2019 年 3 月 27 日，已签订新入园项目投资合同书 26 份。

3) 园区物业运营情况

2021 年末，公司拥有可出租土地面积 139.84 万平米，出租率 98%，2021 年度出租收入 1.00 亿元；公司拥有的可出租物业总可出租面积 452.42 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。2021 年度，公司实现出租收入 34.14 亿元，同比增加 17.98%，总体出租率 84%；2021 年末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆明等地经营管理的酒店客房 3,100 套，全年酒店收入 6.10 亿。随着疫情较 2020 年缓解，2021 年租赁业务出租率、酒店业务客流量及入住率不同程度提高，租赁业务和酒店业务收入有所上升。

截至 2021 年 12 月末，公司投资性物业情况如下：

土地出租	可出租土地面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入(万 元)	平均出租率 (%)	平均单价(元/ 平米/年)
土地	139.84	1,637.02	9,994.13	98	73.26

出租性物业类别	可出租面积（万平方米）	累计已出租面积（万平方米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/月）
公寓及住宅	105.14	1,048.02	103,552.22	81	98.81
写字楼	75.2	491.49	46,548.41	71	94.71
厂房	125.04	1,177.42	62,885.82	84	53.41
商铺及商业中心	126.04	1,389.20	113,099.23	91	81.41
其他	21	219.66	15,275.31	94	69.54
出租性物业合计	452.42	4,325.79	341,360.99	84	78.91
酒店经营	客房套数	累计入住套数	经营收入（万元）	入住率（%）	平均净房价
酒店	3,100	482,559	61,039.00	-	-

2. 社区开发与运营业务

（1）业务简介

公司社区开发与运营以商品房住宅的开发业务、社区运营为主，是公司目前最主要的收入来源。

依托旗下“招商地产”品牌，公司三十多年来专注为家庭客户提供精品住宅，目前已布局近 60 个城市及地区，并适时在香港和新西兰等地进行海外拓展。公司开发项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各品类住宅产品，积累了全面的住宅开发经验。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。

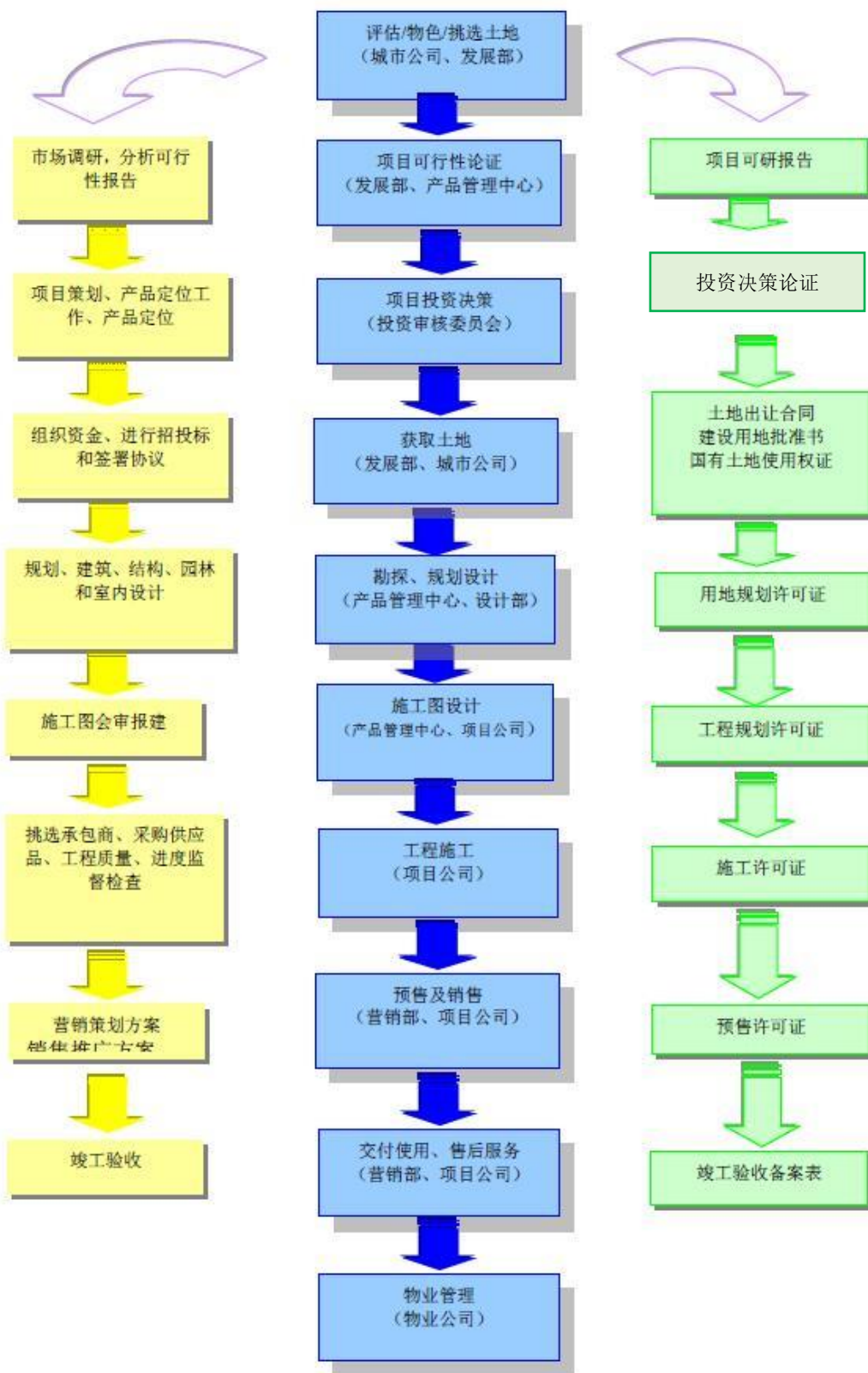
在重点聚焦精品住宅开发与社区运营、体验式综合体开发运营的同时，公司也在着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产的产品，并适时进行海外拓展，寻求公司规模和利润的潜在增长点。运营模式上，公司将由重“物业空间开发”向重“运营”转型，巩固提升开发业务和运营服务能力，提升物业价值。

（2）业务模式

1) 社区开发流程

社区项目开发是一项复杂的系统工程，投资大，开发周期长，涉及政府及

合作单位广泛，因此，社区开发业务的经营流程也较为复杂。公司根据国家对于社区开发各环节的管理规定，结合跨区域经营的实践经验，总结制定了业务流程：



2) 市场定位及主要消费群体

①区域定位

公司的城市布局主要在沿海经济发达城市和中西部高铁沿线城市集群。未来将深入研究分化背景下各城市可能的机会，根据不同的城市特点采取相应的发展策略。公司将精耕细作一线城市并寻求拓展模式的创新，深耕发展准一线及二线城市，机会参与三、四线城市。子公司招商局置地将继续在广州、佛山、南京、重庆、西安等重点城市做大市场份额，关注经济发展潜力巨大、人口持续净流入、交通发达的“明日之星”城市，并积极尝试海外业务，在招商局集团业务所涉的国际市场以及“一带一路”沿线的城市和社区中，探寻社区业务的新市场机会。

②产品定位

公司定位于做“城市升级专家”，致力于高品质商品房的开发、销售和运营，奉行多元化经营模式，以住宅地产为主、商业地产为辅，拓展产业地产、文化地产、养老地产、旅游健康养生地产等创新型业务，建立完整的标准化全系列产品体系，实现全产品线复制。

③消费群体定位

公司核心业务为商品住宅开发及销售，主要客户群体覆盖城镇首置、首改住房需求家庭、改善型住房需求家庭和养老需求的消费者。

3) 主要融资方式

公司目前主要融资方式为银行贷款，同时积极尝试新的融资方式，通过境外股权和债权融资、保险资金、信托贷款等多种融资方式的引入，持续降低融资成本和优化融资结构。同时，注重售房首期款、银行按揭放款的管理，加强应收账款和其他应收款的回收管理，以减轻外部筹资的压力。

4) 主要采购情况

公司产品管理中心是采购业务主管部门，负责全国采购业务的管理，制订采购制度流程及管理规范；执行总部管理职能，对区域总部及城市公司采购业务进行指导和监管。公司制定了《采购管理流程》及配套指引文件，管理全资及控股子公司所有住宅、商业开发项目的各类采购业务及供应商。采购管理制度明确规定了公司及控股子公司各类采购业务的采购范围、采购方式、定价方

式、采购流程、供应商管理等。

公司开展项目工程建设时，严格依照《中华人民共和国招标投标法》，履行招投标程序选定承建商。在采购主要原材料时，根据采购产品或服务的金额和风险大小，采用的采购模式包括战略采购、年度合作与常规采购三种。从金额规模、适用顺序上，战略采购、年度合作、常规采购由高到低依次递减。

战略采购：对于金额或风险较大的原材料、服务，通过邀请招标等采购方式确定合作单位，确定费率、单价、折扣率，签订战略采购协议，协议约定供方提供的产品、价格、服务内容，城市公司在协议期间内按协议规定进行采购并签署执行协议。战略采购按适用区域范围分为全国战略采购、区域战略采购。

年度采购：通过邀请招标等采购方式确定供应商，并与供应商签署年度合作协议，约定供方提供的产品、价格、服务内容，并在协议年度内按协议规定进行采购并签署执行协议。

对于上述两种采购方式范围以外的、金额较小的原材料、服务，主要由城市公司通过招标、比价等方式选择供应商完成常规采购。

公司对供应商的管理贯穿整个采购过程，包括供方资格认证、供方动态评估（含过程评估、履约评估、供方绩效改进）、供方年度总评定级三个部分。每年年初由公司总部或区域总部和城市公司对上一年度合作的供应商在产品、质量、服务等方面做出综合评价，并按照评价结果情况采取不同的管理手段和措施。

5) 社区项目的定价模式

为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争，在充分研究市场和竞争对手的前提下，公司制定了项目销售定价指标体系，对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，即通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价，并在此基础上进行客户调研数据的统计分析，最终结合开发和经营目标，形成项目销售价格。

6) 销售模式

社区销售模式根据销售地域划分可分为内销和外销；根据销售主体不同分

为独立销售、联合销售和代理销售。目前，公司开发的商品房以内销为主。公司开发的操盘项目主要采用独立销售模式；与合作单位联合开发的项目主要采用联合销售模式，由合作方与公司进行联合销售；较少采用代理销售。

为准确把握市场需求，公司在确保风险整体可控的情况下进一步理顺销售机制和流程，以责权利统一为原则，授权各城市公司具体负责项目销售策划及实施。

（3）业务经营情况

近年来，公司社区开发与运营能力持续提升。2021 年度，公司累计实现签约销售面积 1,464.47 万平方米，同比增加 17.77%；累计实现签约销售金额 3,268.34 亿元，同比增加 17.73%。为更好的满足市场和客户的需求，提升产品品质，公司推行了“精匠行动”，未来将迅速增加精装房的比例。

公司近三年社区项目的销售与结算情况如下：

单位：万平方米、亿元

指标	2021 年	2020 年	2019 年
销售面积	1,464.47	1,243.53	1,169.44
销售金额	3,268.34	2,776.08	2,204.74
结转面积	785.63	634.24	513.84
结算金额	1,452.83	1,168.62	894.36

公司通过城市人口、产业、环境、财富各角度基本面与房地产市场供求的交叉分析，确定投资的目标城市名单，并结合目标城市的土地市场、商品房市场的变化趋势确定投资量级。2021 年，累计获取土地 113 宗，新增土地面积 666 万平方米，总计容建面 1,559 万平方米，权益面积 886 万平方米。

（4）发行人社区开发业务所在地市场供求、价格变动、政策变化及去库存化情况

近年来，公司聚焦开发业务操盘能力提升，坚持现金为王，发力品质与服务，促进运营提质、经营提效。2021 年 1-12 月，公司累计实现签约销售面积 1,464.47 万平方米，同比增加 17.77%；累计实现签约销售金额 3,268.34 亿元，同比增加 17.73%，行业排名提升至第 7。城市深耕成效显著，深圳、上海、苏

州、南京等 7 个城市销售规模居当地前三，16 个城市销售规模当地排名前十。

公司围绕区域聚焦、城市深耕，优先布局高能级核心城市。全年累计获取土地 113 宗，新增土地面积 666 万平方米，总计容建面 1,559 万平方米，权益面积 886 万平方米。2021 年，公司在划定的“强心 30 城”中权益地价投入占总投资额的比重达 90%；近年来，公司坚定执行城市深耕策略，2021 年单城资源投放近 30 亿元，力度较去年进一步提升，前 10 城投资占比达到 62%，较去年提高 10 个百分点，重点布局上海、南京、广州、杭州、武汉、重庆等核心城市，位于国家重点城市群长三角和粤港澳的合计投资比重超 70%。

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,329,963.51	8.28	1,721,971.80	13.28	722,867.18	7.40
华东区域	3,685,921.48	22.94	2,702,183.71	20.85	2,250,192.10	23.04
江南区域	2,133,859.08	13.28	1,642,815.55	12.67	1,194,373.45	12.23
华中区域	1,279,643.82	7.97	1,460,152.30	11.26	1,102,346.28	11.29
西南区域	2,201,431.01	13.70	1,331,293.38	10.27	1,148,954.16	11.76
华南区域	1,669,572.30	10.39	1,104,142.39	8.52	1,034,403.22	10.59
深圳区域	3,568,608.53	22.21	2,794,655.26	21.56	2,163,777.30	22.15
海外及其他区域	195,341.57	1.23	204,867.45	1.59	150,304.43	1.54
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00	9,767,218.12	100.00

公司坚持多渠道投资拓展，坚定执行综合发展。2021 年，公司在产城联动方面获取项目 9 宗，包括雄安新区、武汉神龙、合肥新站、宁波雷公巷等，补充土储约 215 万平方米。另外，公司全年在兼并收购和参与城市更新持续发力，落地的单项目收并购共 12 宗，累计补充项目资源 106 万平方米；全年斩获 14 个旧改项目排他资格，预估土地储备面积 510 万平方米、货值超 1,200 亿元。此外，公司积极与上海市属国企筹划组建上海城市更新基金，该基金总规模约 800 亿元，为目前全国落地规模最大的城市更新基金，将定向用于投资旧区改造和城市更新项目。

2021 年，公司服务与践行国家战略和重要倡议，积极参与一带一路和国家新区的开发建设，雄安新区、海南自贸港、长江经济带、粤港澳大湾区建设持

续有序推进，重大项目加快落地，其中吉布提国际展示中心及“创新和海事卓越中心”建成启用、雄安新区容东片区 B1 组团安置房及配套设施项目全面交付、海南博鳌乐城国际医学产业中心正式启动。

2021 年，公司开发业务实现高质量发展，产品力在 2021 年克而瑞中国房企产品力 TOP100 排名首次进入十强，玺系产品线入选 2021 年克尔瑞十大顶级豪宅产品系，南通滨江玺荣获 2021 年克尔瑞全国十大高端作品，深圳半 ft 臻境入选 2021 年克尔瑞全国十大轻奢作品，沈阳招商公园 1872 入选 2021 年克尔瑞全国十大品质作品。公司持续推进“精品计划”打造精品项目，强化项目设计方案、展示区验收、交付样板段验收等全过程质量管控，不断提升项目落地品质。2021 年还呈现出一批如上海外滩玺、苏州琴鸣雅苑、成都时代公园、杭州花园城、西安丝路中心等高品质项目，深受客户认可。

（5）公司未来房地产业务所需资金规模及其对本期债券偿还能力的影响

随着项目的持续开发建设，公司未来有较大的现金支出。公司将通过自有资金、金融结构借款和资本市场发行证券等方式筹集项目开发所需资金。公司经营业绩稳定和盈利能力较强，拥有较好的市场声誉和较强的间接融资能力，能为未来房地产业务筹集到所需资金，对本期债券偿还影响较小。

3. 邮轮产业建设与运营

（1）业务简介

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

蛇口邮轮母港经营客运码头及服务业务，为船公司船舶提供靠泊服务，并负责旅客客票销售、候船、入闸、出入境协助、登船服务，提供旅客行李服务，以及负责蛇口邮轮中心的物业运营。

迅隆船务以自有船队或租用客船从事深港澳水上旅客运输。船队为一线生产部门，岸基为船队营运、安全、技术、船员、机务支持部门。公司通过实施

客船营运计划，为航线旅客提供安全、快捷、舒适的航班服务。

（2）业务模式及经营情况

1) 水上客运、码头运营业务

蛇口邮轮母港主要从事码头运营，为船务公司提供售票、行李拖运、值机服务等岸上服务支持，目前与迅隆船务已经合署办公。其主要收入来源为经营的客运航线的船票分成，另外提供多余泊位岸线的对外租赁，船舶供水供电及客运楼内少量办公室和商铺的对外租赁及停车场对外经营业务。招港客运运营的蛇口港具有明显的区位优势，同时在码头设施的运营与管理方面积累了一定的市场经验，旅客发送量长期居珠三角之首。

迅隆船务从事深港澳地区水上旅客运输业务，目前主要经营深圳蛇口至香港港岛、深圳蛇口至香港国际机场、深圳蛇口至澳门外港/氹仔、深圳机场至澳门外港/氹仔等水上客运航线，是深圳西部前往香港、香港机场、澳门最重要的旅客通道之一。

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

2021 年，公司率先组建国内第一家五星旗游轮公司招商维京游轮，首艘五星旗游轮“招商伊敦号”正式投入沿海航线运营，真正实现了游轮运营从零到一的突破，开启了全新的中国沿海海岸人文之旅，为国内消费者提供了高品质游轮产品与服务。湾区游业务持续纵深发展，大湾区二号投入运营，“海上看湾区”项目进入双船运营模式，航线丰富度不断提升，为 27 万余名旅客带来独特的海上生活方式体验，打造粤港澳大湾区海上文旅特色品牌。水上客运推出香

港机场航线“留学生”专班，全力保障留学生正常出行。邮轮港口综合能级不断提升，积极推进智慧港口建设、服务及商业模式创新、标准化总结输出，助力邮轮与园区、社区的业务协同，多维打造邮轮港生态样板。

2) 邮轮产业建设与运营业务

公司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。公司已初步完成在深圳、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。

公司与天津港（集团）有限公司合资组建天津国际邮轮母港有限公司（其中公司持股 21.145%），天津邮轮母港已于 2010 年 6 月 26 日建成并投入使用。

除此之外，招商局集团已经就厦门邮轮母港和青岛邮轮母港的开发建设分别与青岛港（集团）有限公司、厦门市政府达成战略合作框架协议，将交由公司具体实施。其中，公司、招商地产和深圳招商商置投资有限公司合资组建的深圳招商远航投资有限公司与厦门国际邮轮母港集团有限公司 2015 年 9 月 11 日联合竞得编号 2015G15 地块的国有建设用地使用权，宗地面积 163,277.366 平方米，用途为：商务金融用地（办公），批发零售用地（商业），住宿餐饮用地（酒店、公寓式酒店），其他商服用地（文化设施），港口码头用地（交通枢纽）。

②太子湾邮轮产业建设情况

深圳前海蛇口片区目前已被纳入自贸区试点区块，提升了公司在蛇口片区发展邮轮产业的平台及机遇。建设邮轮产业，发展邮轮经济，高度契合深圳发展“湾区经济”、打造“21 世纪海上丝绸之路”的战略构想，也为前海开发开放、深港合作和海洋强市建设增添了新的产业内涵。

2016 年 4 月，公司与云顶香港有限公司签订了《战略合作框架协议书》，规定云顶香港旗下相关邮轮将以太子湾为母港开展运营，招商蛇口提供码头基础设施及相关配套服务，双方共同开发蛇口太子湾二期邮轮母港。丽星邮轮的“处女星”号于 2016 年 11 月 13 日开始以蛇口太子湾为母港开展运营，此外

“银影”号高端邮轮也于 2017 年 1 月开始深圳太子湾母港的航线运营，其他各大邮轮公司也陆续安排了以太子湾邮轮母港为始发港的航线。截至 2017 年第三季度，蛇口邮轮中心共接待邮轮游客 12 万人次；靠泊邮轮共计 84 艘次，包括银影号、诺唯真喜悦号、海洋航行者号、云顶梦号等。

2016 年 5 月，国家旅游局同意在深圳南山蛇口工业区太子湾设立“中国邮轮旅游发展实验区”，实验区占地面积 9.4 平方公里。实验区的确立有助于公司在邮轮产业发展中享受政策红利，以邮轮产业建设为核心，全力打造集旅游运营、餐饮购物、免税贸易、酒店文娱、港口地产、金融服务等于一体的邮轮产业链。

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。

目前，根据《深圳 2030 年城市发展策略》和《深圳港港口布局规划》，公司拟将蛇口港区太子湾片区规划为集国际邮轮母港、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”，改造后的太子湾片区将成为深圳市的新地标。

太子湾邮轮母港作为建设中的深圳海上门户，将定位于南中国最大的邮轮母港。项目包括建设泊位 15 个，其中 22 万 GT 邮轮泊位及 10 万 GT 邮轮泊位各 1 个，2 万 GT 客货滚装泊位 1 个，800GT 客轮泊位 10 个，待泊泊位 2 个；一栋集通关、商业、办公、文化艺术、仓储、邮轮接驳巴士停车场、观海长廊于一体的综合联检楼（即深圳蛇口邮轮中心）。截至本募集说明书摘要签署日，22 万 GT 邮轮泊位、10 万 GT 邮轮泊位、12 个高速客轮泊位（含 2 个待泊泊位）、2 万 GT 客滚船泊位已完成交工验收。

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

（一）下属子公司管理制度

发行人根据《公司法》以及相关法律法规的规定，对各所属公司的领导体制，根据产权关系确定，具体为：

1、对全资子公司实行直线职能制领导体制。发行人直接行使全资公司的出资人权利。全资公司经营管理者直接接受上一级公司的领导。

2、对发行人投资控股合资（合作）公司实行董事会领导和直线职能领导相结合的领导体制。发行人可在控股合资（合作）公司董事会授权的情况下，对其实施直线式领导。

3、对非控股合资（合作）公司实行派出董事、监事及部分公司高层管理人员参与决策和监督的管理体制。

发行人运作规范，近年来加速整合资源，控制投资规模，不断提高投资质量；发行人管理水平持续提高，专业管理能力突出，综合竞争能力和可持续发展的潜力明显提升。

（二）担保制度

为了加强对担保业务的控制，规范担保行为，防范担保风险，公司制定了《资金管理工作指引》。该指引对公司及其下属公司的担保作了以下规定：公司对担保事项采取“集中管理”的原则，各下属公司所有担保事项均需报公司审批。各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。下属公司每年度将担保计划随筹资计划一起上报资金资本部。资金资本部根据整体生产经营计划和财务预算对整体担保计划进行研究论证后，编制公司年度担保计划。办理具体担保业务时，公司及各下属公司的担保方案随借款方案一起报资金资本部审核，经财务总监及总经理审批同意后，公司及各下属公司经办人按照批准意见办理担保业务。

各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。各下属公司财务部具体负责落实担保业务的执行。

（三）对外筹资管理制度

为了加强对筹资业务的内部控制，规范筹资行为，防范筹资风险，公司制定了《资金管理指引》。该指引第 2 部分筹资管理工作指引对公司及其下属子公司的对外筹资作了如下规定：公司的筹资业务，执行“总额控制、集中管理”的原则。每年度各下属公司需根据资金资本部的统一要求及自身生产经营活动需求上报下一年的筹资计划，资金资本部根据整体生产经营计划和财务预算对整体筹资计划进行研究论证后，编制出公司年度筹资计划。该筹资计划在报经财务总监和总经理审核，由董事会最终审议批准。公司及各下属公司的到期债务展期和债务重组活动，视同新筹资业务办理，需重新上报审批。公司对各下属公司与筹资相关管理制度的执行情况进行定期或不定期对筹资业务进行检查，并将检查结果以书面形式向公司董事会报告。

（四）对外项目投资管理制度

为完善公司投资决策体系，规范公司的投资项目审批工作程序，规避投资风险，公司制定了《土地项目拓展与论证管理流程》、《土地发展研究作业指引》、《土地项目获取作业指引》等制度指引，对公司及其下属子公司的项目投资做了如下规定：项目投资决策权集中于公司，下属公司所有房地产投资项目必须报经公司审批。投资项目应符合国家和项目所在地的法律、法规与政策要求，应符合公司的发展战略和发展规划，应符合公司的主业要求，投资项目原则上应已列入公司年度投资计划。

（五）财务管理制度

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了《会计制度及会计核算管理流程》等有关财务制度，明确规定了重要财务决策程序与规则，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计人员的岗位职责，制定了凭证流转程序。公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

（六）关联交易管理制度

发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。涉及上市公司的，各子公司按各上市交易所相关要求，履行必要的关联交易决策程序，并按规定进行公开信息披露。

（七）预算管理制度

发行人将全面预算管理作为财务管理的重要内容之一，为加强公司的财务预算管理，规范预算编制，审批、执行、分析和考核，提高财务预算管理水平。发行人制定《预算编制及审批管理流程》。通过统筹规划各公司结合生产经营计划，以可利用的资源为基础，经过综合计算和平衡，对预算年度内公司各类经济资源和经营行为合理预计和测算，并按照统一的编制格式和编制规范编制财务预算报告，并按此调整、控制和监督公司运营的管理过程。

（八）安全生产制度

发行人将安全管理工作纳入公司经营管理体系，设立公司安全管理委员会，落实安全生产责任，编制《安全生产责任制》、《安全生产标准化管理手册》和《建设工程安全文明施工标准化管理指引》，制定安全生产事故应急预案。通过明确安全生产管理动作，定期巡查，消除安全隐患，并将安全工作与奖惩挂钩。

（九）资金运营内控制度

公司已制定了《资金管理制度指引》，对现金管理、银行存款管理、结算支付方式、筹融资管理、对外担保管理、资金计划管理、资金集中管理模式、资金调度作出明确规定和要求。明确了资金业务的岗位责任制，明确资金管理部门和岗位的职责权限；并在统一账户管理，集中资金收付，实时监控资金信息，保障资金安全的原则下开展各项资金管理和融资管理工作。

（十）资金管理模式

公司总部对城市公司的货币资金实行统一集中管理的模式。公司总部利用资金管理信息系统及网上银行等手段，对城市公司的银行账户进行监控。

公司总部统一集中管理城市公司的银行存款。全资城市公司的银行存款严格执行收支两条线的管理方式，原则上收入结算账户实行“零余额”管理方式；城市公司办理银行存款支付业务时应确认经济业务已经按规定程序进行了审批并批准。

（十一）短期资金调度应急预案

公司为加强资金管理效率，防范流动性风险，规范资金运作，提高资金管理的使用效率，发挥规模效益，切实把握企业理财的自主权，根据相关法律法规制定了应急资金调度预案，规范了突然发生造成或可能造成严重社会危害需要采取应急处理措施以应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。应急资金筹措来源包括但不限于内部资金调度、金融保险机构、大股东临时借款、银行流动资金贷款、超短期融资券发行、流动资产变现等，公司针对上述应急资金来源制定了具体筹资方案，以应对短期资金的应急调度情况。

（十二）突发事件应急管理制度

公司制定了《重大突发事件总体应急预案》，针对公司涉及生产经营活动中存在的危险源和风险进行辨识、分析后，对重大突发事件进行分类，建立了应急预案体系，并设置相应的组织机构，明确岗位职责，对信息公告发布、应急响应、应急保障、应急处理、奖惩机制做出了明确规定。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

（一）关于是否涉及闲置土地

1、报告期内，发行人及下属公司未曾收到有关自然资源部发出的《闲置土地认定书》（政府原因除外），不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；发行人及下属公司未曾收到有关自然资源部发出的《调查通知

书》，不存在正在被（立案）调查的情况。

2、经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，除政府原因外，发行人及其下属公司报告期内列入核查范围的其他房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、报告期内，公司及其下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。

2、经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存在报告期内公司及其下属公司因炒地行为受到自然资源部的行政处罚或（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、报告期内，公司及其下属公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

2、报告期内，公司及其下属公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

3、经查询中华人民共和国自然资源部网站及各核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存在报告期内公司及其下属公司因捂盘惜售、哄抬房价行为受到自然资源部的行政处罚或（立案）调查的情况。

（四）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司房地产业务的自查报告已真实、准确、完整地披露了招商蛇口在报告期内的房地产开发项目情况，招商蛇口在自查范围内不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如招商蛇口在自查范围内因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给招商蛇口和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报告均按照中国《企业会计准则》的规定编制。本公司 2019 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（20）第 P02068 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（21）第 P01170 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（22）第 P00986 号标准无保留意见的审计报告。

除特别说明外，本募集说明书摘要中 2019 年度所引用的财务会计数据为 2019 年度审计报告数据、2020 年度所引用的财务会计数据为 2020 年度审计报告数据、2021 年度所引用的财务会计数据为 2021 年度审计报告数据。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更的说明

1. 2019 年度会计政策变更及影响

（1）新租赁准则

招商置地 2019 年 1 月 1 日（“首次执行日”）起执行财政部于 2018 年修订的新租赁准则。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有

租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露内容。

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

1.1 招商置地作为承租人

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

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

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

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

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

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

执行新租赁准则对发行人 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整	2019 年 1 月 1 日
资产：			
长期股权投资	1,731,100.69	-268.38	1,730,832.32
使用权资产	-	25,874.76	25,874.76
递延所得税资产	548,130.64	957.39	549,088.04
负债：			
一年内到期的非流动负债	2,232,033.90	2,163.19	2,234,197.09
租赁负债	-	27,541.14	27,541.14
未分配利润	4,476,973.72	-1,179.78	4,475,793.94
少数股东权益	3,295,397.63	-1,960.78	3,293,436.85

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

项目	金额（万元）
2018 年 12 月 31 日经营租赁承诺	40,474.67
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	32,859.67
减：确认豁免——短期租赁以及低价值租赁	3,155.34
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	29,704.33
加：2018 年 12 月 31 日应付融资租赁款	-
2019 年 1 月 1 日租赁负债	29,704.33
其中：一年内到期的非流动负债	2,163.19
租赁负债	27,541.14

2019 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 1 月 1 日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	25,874.76

2019 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下：

单位：万元

项目	2019 年 1 月 1 日
房屋建筑物	25,779.44
汽车及船舶	95.32
合计	25,874.76

1.2 招商置地作为出租人

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

（2）新修订的非货币性资产交换准则

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

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

（3）新修订的债务重组准则

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

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

（4）财务报表列报格式

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

2. 2020 年度会计政策变更及影响

（1）新收入准则

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

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，

对可比期间信息不予调整。

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

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2020 年 1 月 1 日
存货	31,220,673.35	-27,125.05	-	31,193,548.30
合同资产	-	27,125.05	-	27,125.05
其他流动资产	1,233,012.84	-	32,115.82	1,265,128.66
长期股权投资	2,659,305.06	-	3,087.57	2,662,392.64
预收款项	8,348,580.05	-8,335,007.02	-	13,573.03
合同负债	1,428,884.79	7,660,376.92	-	9,089,261.70
应交税费	1,633,193.94	4,290.06	-	1,637,484.00
其他流动负债	1,516,974.85	670,340.04	-	2,187,314.89
递延所得税负债	229,172.08	-	8,028.95	237,201.03
未分配利润	5,304,721.12	-	20,661.36	5,325,382.48
少数股东权益	13,252,498.29	-	6,513.07	13,259,011.36

（2）企业会计准则解释第 13 号

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

（3）新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

2020 年 6 月 19 日，财政部以财会〔2020〕10 号文件发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（以下简称“10 号文”）。10 号文规定对于租金

减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第 21 号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用 10 号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

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

单位：万元

项目	2020 年度
营业收入	-27,837.60
营业成本	-731.10
所得税	-6,776.63
净利润	-20,329.88
综合收益总额	-20,329.88

3. 2021 年度会计政策变更及影响

(1) 新租赁准则

除招商置地外，本公司及其他子公司自 2021 年 1 月 1 日（“首次执行日”）起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”，修订前的租赁准则简称“原租赁准则”）。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露内容。同时，对于租金减免，本公司还选择采用了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法，并对于 2021 年 6 月 30 日后的租金减免应用了财政部于 2021 年 5 月 26 日发布的《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》。

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

① 本公司作为承租人

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

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

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

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

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

本公司于 2021 年 1 月 1 日新增确认租赁负债人民币 2,317,919,875.60 元（含一年内到期的租赁负债人民币 158,530,402.36 元）、使用权资产人民币 2,097,917,777.28 元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 4.70%。

执行新租赁准则对本公司 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

人民币：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	调整	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	38,076.77	209,791.78	247,868.54
长期待摊费用	102,501.15	-5,138.86	97,362.29
递延所得税资产	1,487,447.63	2,419.75	1,489,867.38
一年内到期的非流动负债	3,779,131.18	15,853.04	3,794,984.22
租赁负债	41,093.87	215,938.95	257,032.82
递延所得税负债	298,629.63	-36.59	298,593.04
未分配利润	5,812,593.25	-24,010.79	5,788,582.47
少数股东权益	15,198,678.13	-671.94	15,198,006.19

本公司于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债与本公司 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

人民币：万元

项目	金额
2020 年 12 月 31 日经营租赁承诺	327,576.76
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	269,123.37
减：确认豁免——短期租赁以及低价值租赁	37,331.38
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	231,791.99
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债	231,791.99
其中：一年内到期的非流动负债	15,853.04
租赁负债	215,938.95

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

人民币：万元

项目	2021 年 1 月 1 日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	209,791.78

2021 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下：

人民币：万元

项目	2021 年 1 月 1 日
房屋建筑物	209,503.39

项目	2021 年 1 月 1 日
机器设备、家具、器具及其他设备	43.12
汽车及船舶	-
其他	245.27
合计	209,791.78

②本公司作为出租人

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

(2) 企业会计准则解释第 14 号

财政部于 2021 年 1 月 26 日发布实施《企业会计准则解释第 14 号》（以下简称“解释 14 号”），规范了基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。

基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

对于基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的情形，当仅因基准利率改革直接导致采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当时，本公司参照浮动利率变动的处理方法，按照仅因基准利率改革导致变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。

除上述变更外，采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本公司根据上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定评估其他变更是否导致终止确认该金融资产或金融负债。

根据解释 14 号，本公司对于 2021 年 1 月 1 日至解释 14 号施行日新增的基准利率改革相关业务，按照解释 14 号规定进行处理。本公司对于 2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

（3）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布实施《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”），对资金集中管理相关列报作出了规范。解释 15 号自发布之日起施行，本公司对于 2020 年 12 月 31 日前发生的资金集中管理相关列报与解释 15 号的规定保持一致，因此，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

（二）会计估计变更的说明

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度无会计估计变更。

（三）同一控制下企业合并对期初数的调整

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度无同一控制下企业合并对期初数的调整。

二、合并报表范围的变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年公司合并报告范围变化情况如下：

（一）2021 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市招商会展管理有限公司	新增	新设成立
2	深圳市招盈发展有限公司	新增	新设成立
3	深圳招商领航投资发展有限公司	新增	新设成立
4	招商（东莞）投资发展有限公司	新增	新设成立
5	惠州招启置业有限公司	新增	新设成立
6	珠海招发房地产有限公司	新增	新设成立
7	珠海景华房地产有限公司	新增	新设成立
8	西安招兴永盛房地产有限公司	新增	新设成立
9	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	新增	新设成立
10	济南煜华园区运营管理有限公司	新增	新设成立
11	上海虹诺置业有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
12	杭州商裕房地产开发有限公司	新增	新设成立
13	杭州潮悦房地产开发有限公司	新增	新设成立
14	宁波招商物业管理有限公司	新增	新设成立
15	嘉兴招瑞工业设计有限公司	新增	新设成立
16	海口招商雍江湾置业有限公司	新增	新设成立
17	贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
18	苏州湖玺房地产开发有限公司	新增	新设成立
19	苏州仁名成房产开发有限公司	新增	新设成立
20	苏州仁格莱房产开发有限公司	新增	新设成立
21	苏州仁泓盛房产开发有限公司	新增	新设成立
22	苏州瑞淇文房产开发有限公司	新增	新设成立
23	苏州瑞璟澜房产开发有限公司	新增	新设成立
24	苏州仁广悦房产开发有限公司	新增	新设成立
25	苏州仁木宁房产开发有限公司	新增	新设成立
26	苏州仁蓝特房产开发有限公司	新增	新设成立
27	苏州瑞启晟房产开发有限公司	新增	新设成立
28	苏州瑞美秀房产开发有限公司	新增	新设成立
29	苏州仁瑞格房产开发有限公司	新增	新设成立
30	苏州启兆呈房产开发有限公司	新增	新设成立
31	苏州尚利勒房产开发有限公司	新增	新设成立
32	苏州元纳达房产开发有限公司	新增	新设成立
33	苏州泽空房产开发有限公司	新增	新设成立
34	苏州巨北房产开发有限公司	新增	新设成立
35	苏州盛家特房产开发有限公司	新增	新设成立
36	苏州恩亦众房产开发有限公司	新增	新设成立
37	苏州代克汇房产开发有限公司	新增	新设成立
38	苏州佳名善房产开发有限公司	新增	新设成立
39	苏州招恺置业有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
40	太仓招祺商务咨询有限公司	新增	新设成立
41	太仓招煜商务咨询有限公司	新增	新设成立
42	太仓招越商务咨询有限公司	新增	新设成立
43	太仓招辰商务咨询有限公司	新增	新设成立
44	太仓招星商务咨询有限公司	新增	新设成立
45	太仓招航商务咨询有限公司	新增	新设成立
46	太仓招大商务咨询有限公司	新增	新设成立
47	太仓招海商务咨询有限公司	新增	新设成立
48	太仓招勇商务咨询有限公司	新增	新设成立
49	太仓嘉虹商务咨询有限公司	新增	新设成立
50	太仓嘉安商务咨询有限公司	新增	新设成立
51	无锡招银房地产开发有限公司	新增	新设成立
52	南宁招商汇泽房地产有限公司	新增	新设成立
53	扬州威盛置业有限公司	新增	新设成立
54	扬州荃晟置业有限公司	新增	新设成立
55	扬州招盛技术创新服务有限公司	新增	新设成立
56	成都招商简新房地产开发有限公司	新增	新设成立
57	重庆招商致远房地产开发有限公司	新增	新设成立
58	重庆招商启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
59	广州招盛房地产有限责任公司	新增	新设成立
60	南京江洲盛瑞置业有限公司	新增	新设成立
61	南京智融装饰工程有限公司	新增	新设成立
62	南京劲盛装饰工程有限公司	新增	新设成立
63	河北雄安招元产业发展有限公司	新增	新设成立
64	盐城市盛通梁置业有限公司	新增	新设成立
65	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	新增	新设成立
66	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	新增	新设成立
67	沈阳招阳房地产开发有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
68	沈阳招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
69	天津招正房地产开发有限公司	新增	新设成立
70	武汉招盈置业有限公司	新增	新设成立
71	华商（吉布提）有限公司	新增	新设成立
72	东莞招商启航房地产开发有限公司	新增	新设成立
73	上海招科置业有限公司	新增	新设成立
74	南京玄盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
75	金华市招鸿装饰工程有限公司	新增	新设成立
76	宁波招瑞商务咨询有限公司	新增	新设成立
77	南通招润置业有限公司	新增	新设成立
78	成都安合顺建筑装饰工程有限公司	新增	新设成立
79	新疆招悦房地产有限公司	新增	新设成立
80	新疆招盛房地产有限公司	新增	新设成立
81	长沙招阳房地产有限公司	新增	新设成立
82	深圳招商信石地产开发有限公司	新增	新设成立
83	深圳招商远致投资发展有限公司	新增	新设成立
84	宁波招鄞商业管理有限公司	新增	新设成立
85	南京江洲盛瑞装饰有限公司	新增	新设成立
86	招商置地（江苏）有限公司	新增	新设成立
87	招商积余数字科技（南京）有限公司	新增	新设成立
88	无锡溪悦企业管理咨询咨询有限公司	新增	新设成立
89	上海招玖置业有限公司	新增	新设成立
90	合肥卓灿房地产开发有限公司	新增	新设成立
91	宁波鄞家置业有限公司	新增	新设成立
92	南京劲盛房地产开发有限公司	新增	新收购
93	杭州浙加企业管理有限公司	新增	新收购
94	杭州元玺置业有限公司	新增	新收购
95	杭州凯冠企业管理有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
96	深圳市赤湾房地产开发有限公司	新增	新收购
97	上海钦波置业有限公司	新增	新收购
98	深圳西部港口保安服务有限公司	新增	新收购
99	宿迁市东宇置业有限公司	新增	新收购
100	漳州翼商房地产开发有限公司	新增	新收购
101	广州保穗置业有限公司	新增	新收购
102	广州市悦商房地产开发有限公司	新增	新收购
103	杭州润辛企业管理有限公司	新增	新收购
104	金华市鸿商置业有限公司	新增	新收购
105	南通恒泽房地产有限公司	新增	新收购
106	南通融合招置业有限公司	新增	新收购
107	成都睿迺城市建设开发有限公司	新增	新收购
108	苏州合赢房地产开发有限公司	新增	新收购
109	扬州恒洋置业有限公司	新增	新收购
110	深圳招华物业管理有限公司	新增	新收购
111	Super Alliance Real Estate Partners L.P.	新增	新收购
112	苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业（有限合伙）	减少	清算注销
113	佛山信捷房地产有限公司	减少	清算注销
114	贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	减少	清算注销
115	杭州筑家房地产开发有限公司	减少	清算注销
116	苏州仁名成房产开发有限公司	减少	清算注销
117	苏州仁格莱房产开发有限公司	减少	清算注销
118	苏州仁泓盛房产开发有限公司	减少	清算注销
119	苏州瑞淇文房产开发有限公司	减少	清算注销
120	苏州瑞璟澜房产开发有限公司	减少	清算注销
121	苏州仁广悦房产开发有限公司	减少	清算注销
122	苏州仁木宁房产开发有限公司	减少	清算注销
123	苏州仁蓝特房产开发有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
124	苏州瑞启晟房产开发有限公司	减少	清算注销
125	苏州仁瑞格房产开发有限公司	减少	清算注销
126	苏州启兆呈房产开发有限公司	减少	清算注销
127	苏州尚利勤房产开发有限公司	减少	清算注销
128	苏州元纳达房产开发有限公司	减少	清算注销
129	苏州泽空房产开发有限公司	减少	清算注销
130	苏州巨北房产开发有限公司	减少	清算注销
131	苏州盛家特房产开发有限公司	减少	清算注销
132	苏州恩亦众房产开发有限公司	减少	清算注销
133	苏州代克汇房产开发有限公司	减少	清算注销
134	苏州佳名善房产开发有限公司	减少	清算注销
135	苏州瑞美秀房产开发有限公司	减少	清算注销
136	苏州招商瑞创房地产有限公司	减少	清算注销
137	苏州招商瑞盈房地产有限公司	减少	清算注销
138	南通招商置业有限公司	减少	清算注销
139	宁波招瑞商务咨询有限公司	减少	清算注销
140	太仓嘉安商务咨询有限公司	减少	清算注销
141	太仓招祺商务咨询有限公司	减少	清算注销
142	太仓招煜商务咨询有限公司	减少	清算注销
143	太仓招越商务咨询有限公司	减少	清算注销
144	嘉兴招瑞工业设计有限公司	减少	清算注销
145	太仓招辰商务咨询有限公司	减少	清算注销
146	太仓招星商务咨询有限公司	减少	清算注销
147	太仓招航商务咨询有限公司	减少	清算注销
148	太仓招大商务咨询有限公司	减少	清算注销
149	太仓招海商务咨询有限公司	减少	清算注销
150	太仓招勇商务咨询有限公司	减少	清算注销
151	天津雍景湾房地产开发有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
152	合肥招阳体育文化发展有限公司	减少	清算注销
153	佛山招商九龙仓房地产有限公司	减少	清算注销
154	招商蛇口（山东）投资开发有限公司	减少	清算注销
155	深圳市招盈发展有限公司	减少	清算注销
156	新疆招悦房地产有限公司	减少	清算注销
157	珠海招发房地产有限公司	减少	清算注销
158	嘉兴招商房地产开发有限公司	减少	清算注销
159	佛山依云孝德房地产有限公司	减少	清算注销
160	裕元企业有限公司	减少	清算注销
161	东明企业有限公司	减少	清算注销
162	HOLLY PROFIT LIMITED	减少	清算注销
163	JONES TECH LIMITED	减少	清算注销
164	Chief Master Ltd.	减少	清算注销
165	UNION BLOOM LIMITED	减少	清算注销
166	汇豪有限公司	减少	清算注销
167	鉅阳有限公司	减少	清算注销
168	银道国际有限公司	减少	清算注销
169	Residential Finance Limited	减少	清算注销
170	The Home Loan Company Limited	减少	清算注销
171	太原招正置业有限公司	减少	协议转让
172	深圳市万海大厦管理有限公司	减少	协议转让
173	深圳市万融大厦管理有限公司	减少	协议转让
174	珠海雍景华越房地产有限公司	减少	增资扩股
175	珠海景华房地产有限公司	减少	增资扩股
176	深圳市嘉城置地有限公司	减少	协议转让

（二）2020 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
2	深圳市万维大厦管理有限公司	新增	新设成立
3	深圳市万融大厦管理有限公司	新增	新设成立
4	深圳市万海大厦管理有限公司	新增	新设成立
5	深圳市创业壹号管理有限公司	新增	新设成立
6	招商局邮轮有限公司	新增	新设成立
7	招商局（深圳）邮轮运营有限公司	新增	新设成立
8	招商安居建设（深圳）有限公司	新增	新设成立
9	招商局维京游轮有限公司	新增	新设成立
10	南宁招商汇盈房地产有限公司	新增	新设成立
11	东莞招商启越房地产开发有限公司	新增	新设成立
12	佛山招商东盈房地产有限公司	新增	新设成立
13	珠海雍景华越房地产有限公司	新增	新设成立
14	中山雍景房地产有限公司	新增	新设成立
15	合肥招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
16	合肥瑞盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
17	徐州招盛置业有限公司	新增	新设成立
18	徐州宁盛置业有限公司	新增	新设成立
19	太仓招盈商务咨询有限公司	新增	新设成立
20	太仓招盛商务咨询有限公司	新增	新设成立
21	太仓招宏商务咨询有限公司	新增	新设成立
22	太仓嘉商商务咨询有限公司	新增	新设成立
23	太仓嘉睿商务咨询有限公司	新增	新设成立
24	苏州招澎企业管理有限公司	新增	新设成立
25	苏州湖悦房地产开发有限公司	新增	新设成立
26	无锡溪胜房地产开发有限公司	新增	新设成立
27	无锡瑞商房地产开发有限公司	新增	新设成立
28	南京智盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
29	南京招创技术创新服务有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
30	常熟市琴安房地产开发有限公司	新增	新设成立
31	杭州招盈房地产开发有限公司	新增	新设成立
32	杭州杭兴房地产开发有限公司	新增	新设成立
33	南通招商置业有限公司	新增	新设成立
34	上海招赞商务咨询有限公司	新增	新设成立
35	上海招虹置业有限公司	新增	新设成立
36	上海招弘商务咨询有限公司	新增	新设成立
37	上海虹裕置业有限公司	新增	新设成立
38	宁波招鄞置业有限公司	新增	新设成立
39	厦门招港鹭和物业管理有限公司	新增	新设成立
40	济南盛华置业有限公司	新增	新设成立
41	烟台润商实业有限公司	新增	新设成立
42	青岛招商熠华置业有限公司	新增	新设成立
43	重庆招商意库商业管理有限公司	新增	新设成立
44	成都招商天府置业投资有限公司	新增	新设成立
45	成都天府招商轨道城市发展有限公司	新增	新设成立
46	昆明同冠房地产开发有限公司	新增	新设成立
47	招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	新增	新设成立
48	武汉招瑞置业有限公司	新增	新设成立
49	武汉招城置业有限公司	新增	新设成立
50	西安招阳房地产有限公司	新增	新设成立
51	西安招荣房地产有限公司	新增	新设成立
52	西安招麟房地产有限公司	新增	新设成立
53	西安招华永盛房地产有限公司	新增	新设成立
54	西安招航房地产有限公司	新增	新设成立
55	长沙仁惠房地产有限公司	新增	新设成立
56	北京招亦企业管理有限公司	新增	新设成立
57	招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
58	招商仁和太原置业有限公司	新增	新设成立
59	太原招正置业有限公司	新增	新设成立
60	哈尔滨招源房地产开发有限公司	新增	新设成立
61	沈阳招义房地产开发有限公司	新增	新设成立
62	沈阳招泰房地产开发有限公司	新增	新设成立
63	长春招华房地产开发有限公司	新增	新设成立
64	华隆控股（吉布提）有限公司	新增	新设成立
65	杭州震大投资有限公司	新增	新收购
66	浙江商雅置业有限公司	新增	新收购
67	广州市君耀房地产有限公司	新增	新收购
68	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	新增	新收购
69	深圳市创勇企业管理有限公司	新增	新收购
70	中合才华（大连）置业有限公司	新增	新收购
71	武汉招盈汉都置业有限公司	新增	新收购
72	南京创马投资发展有限公司	新增	新收购
73	上海翰沣置业有限公司	新增	新收购
74	杭州铭昱房地产开发有限公司	新增	新收购
75	杭州弘辰房地产开发有限公司	新增	新收购
76	苏州胜悦房地产开发有限公司	新增	新收购
77	STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED	减少	清算注销
78	润东（香港）有限公司	减少	清算注销
79	杭州汤臣置业有限公司	减少	清算注销
80	浙江亿城置业有限公司	减少	清算注销
81	武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	减少	清算注销
82	大连招宇房地产有限公司	减少	清算注销
83	上海丰扬房地产开发有限公司	减少	清算注销
84	上海自贸试验区浦深置业有限公司	减少	清算注销
85	乐活置业国际有限公司	减少	处置子公司

序号	公司名称	变动情况	变动原因
86	兰溪市大溪水资源开发有限公司	减少	处置子公司
87	南京信盛商业管理有限公司	减少	处置子公司
88	深圳市湾景置业有限公司	减少	处置子公司
89	深圳市招盛阁置业管理有限公司	减少	处置子公司
90	明华（蛇口）海员服务公司	减少	处置子公司

（三）2019 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	杭州星日房地产开发有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	西安伯乐科技孵化器有限公司	新增	非同一控制下企业合并
4	郑州康尚置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
5	北京招合房地产开发有限公司	新增	非同一控制下企业合并
6	招商蛇口网谷(天津)有限公司	新增	非同一控制下企业合并
7	南京丁家庄商贸有限公司	新增	非同一控制下企业合并
8	招商局积余产业运营服务股份有限公司	新增	非同一控制下企业合并
9	深圳市乐艺置业有限公司	减少	处置子公司
10	深圳市商启置业有限公司	减少	处置子公司
11	杭州北隆房地产开发有限公司	减少	处置子公司
12	杭州北隆房地产开发有限公司	减少	处置子公司
13	珠海源丰房地产有限公司	减少	处置子公司
14	珠海致胜房地产有限公司	减少	处置子公司
15	深圳市太子湾乐居置业有限公司	减少	处置子公司
16	FrontierShekouCommercialHoldingsLimited	减少	处置子公司
17	杭州瑞盛智慧科技有限公司	新增	新设成立
18	成都招商双兴房地产开发有限公司	新增	新设成立
19	长春市招源房地产开发有限公司	新增	新设成立
20	昆明同润房地产开发有限公司	新增	新设成立
21	招商局雄安投资发展有限公司	新增	新设成立
22	深圳前海招兴巨石实业有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
23	长沙雍景房地产有限公司	新增	新设成立
24	肇庆招商蛇口房地产有限公司	新增	新设成立
25	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	新增	新设成立
26	柳州招商汇信房地产有限公司	新增	新设成立
27	青岛招商铭华置业有限公司	新增	新设成立
28	深圳招商骏丰发展有限公司	新增	新设成立
29	太仓商盛商务咨询有限公司	新增	新设成立
30	启东招盈建设发展有限公司	新增	新设成立
31	启东招园建设发展有限公司	新增	新设成立
32	天津招晨房地产开发有限公司	新增	新设成立
33	招商蛇口十堰置业有限公司	新增	新设成立
34	招商蛇口(温州)置业有限公司	新增	新设成立
35	杭州轶弘企业管理有限公司	新增	新设成立
36	深圳招商新业置地有限公司	新增	新设成立
37	深招富桥(深圳)产业运营有限公司	新增	新设成立
38	南通招海置业有限公司	新增	新设成立
39	常熟市琴康房地产开发有限公司	新增	新设成立
40	成都招商新悦房地产开发有限公司	新增	新设成立
41	武汉栖江置业有限公司	新增	新设成立
42	襄阳招投房地产有限公司	新增	新设成立
43	南京盛泽置业有限公司	新增	新设成立
44	南京悦盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
45	招商局置地资管有限公司	新增	新设成立
46	佛山招商雍华府房地产有限公司	新增	新设成立
47	西安招商嘉时房地产有限公司	新增	新设成立
48	招商兴城国际展会中心有限公司	新增	新设成立
49	扬帆致远产业投资基金(苏州)合伙企业(有限合伙)	新增	新设成立
50	长沙懿德房地产有限公司	新增	新设成立
51	合肥德瀚产业园发展有限公司	新增	新设成立
52	漳州依山海房地产有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
53	大连招顺房地产有限公司	新增	新设成立
54	长春招胜房地产开发有限公司	新增	新设成立
55	漳州市招沿创业投资有限公司	新增	新设成立
56	深圳市招沿实业有限公司	新增	新设成立
57	嘉兴招鑫置业有限公司	新增	新设成立
58	上海招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
59	南通招通置业有限公司	新增	新设成立
60	苏州市招融致新房地产有限公司	新增	新设成立
61	常熟市琴宏房地产开发有限公司	新增	新设成立
62	西安伯乐创投企业孵化器有限公司	新增	新设成立
63	重庆招科置业有限公司	新增	新设成立
64	佛山招商观海房地产有限公司	新增	新设成立
65	腾盟有限公司	新增	新设成立
66	西安招广房地产有限公司	新增	新设成立
67	西安招平房地产有限公司	新增	新设成立
68	南京利盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
69	南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	新增	新设成立
70	南京信盛商业管理有限公司	新增	新设成立
71	云南盛商房地产开发有限公司	新增	新设成立
72	云南盛商百川教育企业管理有限公司	新增	新设成立
73	云南盛商百思教育企业管理有限公司	新增	新设成立
74	云南盛商康健医疗企业管理有限公司	新增	新设成立
75	云南盛商海纳教育企业管理有限公司	新增	新设成立
76	北京经开亦盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
77	烟台孚旺置业有限公司	新增	新设成立
78	招商蛇口数字城市科技有限公司	新增	新设成立
79	中国外运海南有限公司	新增	收购
80	武汉船舶配套工业园有限公司	新增	收购
81	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	新增	收购
82	中山禹鸿房地产开发有限公司	新增	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
83	安徽绿隼置业有限公司	新增	收购
84	武汉招平雍荣置业有限公司	新增	收购
85	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	新增	收购
86	温州弘睿投资管理有限公司	新增	收购
87	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	新增	收购
88	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	新增	收购
89	深圳市前海鸿显实业投资有限公司	新增	收购
90	诺尔起重设备(中国)有限公司	新增	收购
91	杭州浙达投资有限公司	新增	收购
92	启东碧达置业发展有限公司	新增	收购
93	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	新增	收购
94	上海招商奉瑞置业有限公司	减少	清算注销
95	上海静园房地产开发有限公司	减少	清算注销
96	招商局地产(贵州毕节)有限公司	减少	清算注销
97	深圳招商建设有限公司	减少	清算注销
98	浙江龙华房地产有限公司	减少	清算注销
99	厦门市招港房地产有限公司	减少	清算注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	7,794,646.77	7,953,303.16	8,930,567.54	7,532,385.28
交易性金融资产	8,758.17	9,546.10	-	-
应收票据	2,325.79	1,946.24	3,083.51	1,623.86

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	425,508.97	327,927.40	275,924.95	179,478.97
预付款项	593,894.21	1,186,676.77	1,028,894.82	351,262.66
其他应收款（合计）	12,524,213.94	11,956,727.38	9,420,094.45	7,205,265.82
存货	43,018,568.66	41,763,647.50	36,079,258.75	31,220,673.35
合同资产	281.56	-	-	-
持有待售资产	-	-	244,171.59	1,209.33
其他流动资产	2,435,478.12	2,106,033.64	1,570,654.83	1,233,012.84
流动资产合计	66,803,676.18	65,305,808.20	57,552,650.44	47,724,912.10
非流动资产：				
长期应收款	1,843.04	1,851.00	16,525.27	14,890.25
长期股权投资	6,278,807.45	6,156,061.89	4,012,445.10	2,659,305.06
其他权益工具投资	-	-	257.11	518.38
其他非流动金融资产	129,178.63	128,738.53	112,512.34	80,375.86
投资性房地产	11,095,049.55	10,906,718.09	9,733,052.71	9,037,608.76
固定资产	909,648.09	923,357.56	436,538.70	460,755.12
在建工程	48,174.65	46,518.86	96,853.19	81,894.49
使用权资产	220,304.41	223,585.26	38,076.77	22,745.52
无形资产	136,735.41	137,923.57	57,341.96	61,225.10
开发支出	6,165.60	5,105.19	3,047.93	-
商誉	54,300.34	35,795.00	35,795.00	35,795.00
长期待摊费用	108,502.86	111,597.79	102,501.15	84,249.57
递延所得税资产	1,606,021.88	1,573,234.04	1,487,447.63	1,484,563.90
其他非流动资产	34,397.51	64,039.77	30,688.72	19,969.72
非流动资产合计	20,629,129.40	20,314,526.54	16,163,083.56	14,043,896.73
资产总计	87,432,805.58	85,620,334.74	73,715,734.00	61,768,808.83
流动负债：				
短期借款	426,717.25	362,806.23	1,771,678.07	2,217,014.24
衍生金融负债	10,882.60	10,603.80	6,981.30	-
应付票据	14,508.81	9,569.08	4,304.17	10,638.57
应付账款	4,854,442.65	5,781,350.59	4,651,976.70	3,540,310.26
预收款项	11,122.55	12,817.98	140,064.73	8,348,580.05
合同负债	16,233,988.28	14,871,025.05	12,968,604.95	1,428,884.79
应付职工薪酬	118,924.23	231,536.40	192,478.78	174,303.78

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应交税费	1,161,072.25	1,351,957.75	1,472,073.85	1,633,193.94
其他应付款（合计）	12,944,390.68	12,280,582.17	8,963,820.81	7,368,639.46
持有待售负债		-	-	15.20
一年内到期的非流动负债	3,296,301.06	3,357,017.00	3,779,131.18	3,262,280.38
其他流动负债	4,329,416.71	4,538,584.11	3,427,571.80	1,516,974.85
流动负债合计	43,401,767.07	42,807,850.17	37,378,686.34	29,500,835.51
非流动负债：				
长期借款	11,231,486.18	10,777,967.61	7,771,502.59	6,883,488.50
应付债券	3,100,583.60	2,610,450.20	2,264,072.70	1,827,600.00
租赁负债	234,993.94	223,311.91	41,093.87	25,481.26
长期应付款	425,968.33	357,788.18	6,164.58	6,510.26
预计负债	4,080.36	4,140.90	5,992.39	12,193.69
递延所得税负债	160,333.13	164,684.88	298,629.63	229,172.08
递延收益	452,258.54	455,596.96	507,556.23	510,994.76
其他非流动负债	522,004.56	543,025.33	106,320.99	35,486.07
非流动负债合计	16,131,708.65	15,136,965.97	11,001,332.98	9,530,926.60
负债合计	59,533,475.71	57,944,816.14	48,380,019.32	39,031,762.11
所有者权益：				
股本	792,324.26	792,324.26	792,324.26	791,620.81
其他权益工具	2,409,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00	1,900,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	2,409,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00	1,900,000.00
资本公积	1,418,848.86	1,418,850.39	1,406,822.67	1,380,981.35
减：库存股	399,999.95	399,999.95	399,999.95	399,999.95
其它综合收益	38,014.70	38,305.33	57,741.02	87,519.07
专项储备	613.61	664.88	942.46	844.92
盈余公积	419,212.84	419,212.84	419,212.84	418,861.11
未分配利润	6,198,378.62	6,187,918.11	5,812,593.25	5,304,721.12
归属于母公司所有者权益合计	10,877,242.95	10,867,125.86	10,137,036.56	9,484,548.43
少数股东权益	17,022,086.92	16,808,392.74	15,198,678.13	13,252,498.29
所有者权益合计	27,899,329.87	27,675,518.60	25,335,714.68	22,737,046.72
负债和所有者权益总计	87,432,805.58	85,620,334.74	73,715,734.00	61,768,808.83

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,880,093.10	16,064,341.30	12,962,081.84	9,767,218.12
减：营业成本	1,467,472.34	11,972,349.10	9,243,505.71	6,382,917.42
税金及附加	116,081.92	968,054.88	905,368.81	919,981.92
销售费用	65,511.02	391,424.47	298,560.22	220,664.66
管理费用	46,558.97	214,492.97	197,904.25	172,857.20
研发费用	2,073.86	11,580.35	7,141.75	5,239.32
财务费用	57,741.89	200,602.09	222,378.14	277,255.53
加：公允价值变动收益	13,938.15	15,713.61	783.37	11,443.05
投资收益	6,943.93	372,788.46	610,715.43	1,023,135.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,899.44	167,222.29	130,532.66	255,339.75
资产处置收益（损失以“－”号填列）	42.68	678.30	-590.23	565.95
其他收益	7,969.05	25,204.24	20,213.26	9,750.15
信用减值利得（损失）	-351.65	-105,812.25	-53,385.02	8,046.19
资产减值利得（损失）		-339,091.48	-257,005.56	-209,243.55-
二、营业利润	153,195.27	2,275,318.33	2,407,954.22	2,631,999.32
加：营业外收入	4,192.52	20,435.23	14,903.36	14,470.19
减：营业外支出	1,276.11	11,493.60	11,914.26	34,098.36
三、利润总额	156,111.69	2,284,259.96	2,410,943.32	2,612,371.15
减：所得税	48,157.81	764,086.25	719,613.11	726,682.93
四、净利润	107,953.88	1,520,173.71	1,691,330.21	1,885,688.22
少数股东损益	63,575.12	482,948.29	466,043.73	282,370.64
归属于母公司所有者的净利润	44,378.76	1,037,225.42	1,225,286.48	1,603,317.58
六、其他综合收益的税后净额	-937.58	-20,387.16	-31,883.13	1,512.79
七、综合收益总额	107,016.30	1,499,786.54	1,659,447.07	1,887,201.01
减：归属于少数股东的综合收益总额	62,928.17	481,981.92	463,938.64	282,720.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	44,088.13	1,017,804.62	1,195,508.43	1,604,480.84
七、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.01	1.16	1.46	1.99

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
稀释每股收益（元/股）	0.01	1.16	1.46	1.99

3. 合并现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,296,008.35	19,417,818.23	17,756,917.16	12,593,288.49
收到的税费返还	28,072.58	292,993.73	180,753.71	96,290.81
收到其他与经营活动有关的现金	545,476.84	1,385,585.09	708,762.77	645,499.15
经营活动现金流入小计	3,869,557.77	21,096,397.05	18,646,433.64	13,335,078.45
购买商品、接受劳务支付的现金	2,404,979.74	12,432,644.23	10,414,313.61	8,247,399.53
支付给职工以及为职工支付的现金	302,542.83	766,615.12	694,697.33	508,824.90
支付的各项税费	859,144.75	2,929,457.67	2,311,601.48	2,153,219.01
支付其他与经营活动有关的现金	634,866.11	2,369,978.82	2,463,620.55	1,044,428.14
经营活动现金流出小计	4,201,533.43	18,498,695.84	15,884,232.97	11,953,871.58
经营活动产生的现金流量净额	-331,975.66	2,597,701.21	2,762,200.67	1,381,206.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,560.45	202,710.12	269,163.73	4,164.17
取得投资收益收到的现金	27,197.64	20,051.00	45,849.29	34,098.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19.30	475.19	1,388.98	1,111.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	74,593.26	234,281.29	484,758.60	10,622.73
收到其他与投资活动有关的现金	660,516.00	4,139,975.59	3,341,070.17	2,724,100.19
投资活动现金流入小计	765,886.65	4,597,493.20	4,142,230.77	2,774,097.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138,896.86	1,000,747.58	423,341.38	810,837.54
投资支付的现金	93,852.63	1,224,986.44	971,877.63	409,706.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,255.15	143,997.32	107,828.42	61,387.14
支付其他与投资活动有关的现金	574,397.55	4,655,413.52	3,120,980.92	2,807,973.21
投资活动现金流出小计	810,402.18	7,025,144.85	4,624,028.34	4,089,904.41
投资活动产生的现金流量净额	-44,515.52	-2,427,651.65	-481,797.57	-1,315,806.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	153,828.45	2,701,602.74	1,889,775.47	2,972,325.62

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	153,828.45	894,239.74	929,887.14	1,750,377.89
取得借款收到的现金	2,950,729.07	11,656,783.00	11,214,163.83	9,713,491.67
收到其他与筹资活动有关的现金	909,368.27	4,300,613.50	3,314,979.00	2,044,605.50
筹资活动现金流入小计	4,013,925.78	18,658,999.24	16,418,918.29	14,730,422.80
偿还债务支付的现金	2,236,777.54	11,353,162.45	9,962,420.38	8,450,103.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	234,650.17	1,589,874.18	1,629,710.18	1,415,029.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	19,887.26	179,160.48	131,729.05	37,273.74
支付其他与筹资活动有关的现金	1,328,628.41	6,832,101.95	5,616,209.98	3,240,459.78
筹资活动现金流出小计	3,800,056.12	19,775,138.57	17,208,340.54	13,105,593.45
筹资活动产生的现金流量净额	213,869.66	-1,116,139.33	-789,422.25	1,624,829.35
四、汇率变动对现金的影响	960.52	-15,157.69	-11,725.80	-2,815.36
五、现金及现金等价物净增加额	-161,661.00	-961,247.45	1,479,255.04	1,687,414.15
加：期初现金及现金等价物余额	7,938,275.07	8,899,522.52	7,420,267.48	5,732,853.33
六、期末现金及现金等价物余额	7,776,614.06	7,938,275.07	8,899,522.52	7,420,267.48

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,963,720.53	3,360,714.85	1,915,128.39
应收账款	251,563.86	255,171.13	252,248.85
预付款项	18,191.81	7,650.94	8,272.32
其他应收款（合计）	21,878,970.73	14,652,937.35	13,412,639.44
存货	-	-	1,351.75
持有待售资产	-	126,582.39	-
其他流动资产	3.94		
流动资产合计	24,112,450.87	18,403,056.67	15,589,640.76
非流动资产：			
长期应收款	9,191.99	6,127.99	4,392.62

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期股权投资	6,024,844.65	5,204,414.36	4,486,226.83
其他非流动金融资产	68,491.34	67,005.72	38,831.91
投资性房地产	177,494.66	199,814.98	207,617.24
固定资产	18,234.38	20,326.38	22,424.28
在建工程	-	438.40	438.40
使用权资产	682.95	-	-
无形资产	1,551.06	1,637.53	1,724.00
长期待摊费用	7,115.54	9,744.71	15,116.88
递延所得税资产	2,892.88	3,808.38	4,905.69
其他非流动资产	10,719.00	10,719.00	-
非流动资产合计	6,321,218.45	5,524,037.45	4,781,677.84
资产总计	30,433,669.32	23,927,094.12	20,371,318.60
流动负债：			
短期借款	207,782.99	1,643,537.80	2,082,853.01
应付票据	-	-	6,741.50
应付账款	4,545.82	19,801.10	37,257.75
预收款项	170.50	130,137.71	7.69
合同负债	715.06	12,968.73	-
应付职工薪酬	20,304.83	9,901.11	6,323.12
应交税费	274,311.91	171,812.62	165,390.38
其他应付款（合计）	14,503,124.56	8,866,267.83	6,770,446.17
一年内到期的非流动负债	1,054,557.28	1,504,176.90	1,766,225.63
其他流动负债	1,029,939.13	600,744.79	119,241.35
流动负债合计	17,095,452.08	12,959,348.59	10,954,486.60
非流动负债：			
长期借款	5,345,473.83	3,678,850.43	2,381,146.06
应付债券	2,144,000.00	1,944,000.00	1,496,000.00
租赁负债	-	-	-
长期应付款	105,357.13	-	-
递延收益	200,781.61	208,371.23	215,715.19
递延所得税负债	11,711.27	101,807.69	43,095.25
其他非流动负债	224,656.90	18,200.00	-

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
非流动负债合计	8,031,980.74	5,951,229.35	4,135,956.50
负债合计	25,127,432.82	18,910,577.94	15,090,443.10
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	792,324.26	792,324.26	791,620.81
其他权益工具	2,409,850.00	2,047,400.00	1,900,000.00
其中: 优先股	-	-	-
永续债	2,409,850.00	2,047,400.00	1,900,000.00
资本公积	1,151,254.58	1,151,254.58	1,138,644.77
减: 库存股	399,999.95	399,999.95	399,999.95
其它综合收益	-4,907.53	-	-
盈余公积	396,162.13	396,162.13	395,810.40
未分配利润	961,553.01	1,029,375.16	1,454,799.47
所有者权益合计	5,306,236.50	5,016,516.18	5,280,875.50
负债和所有者权益总计	30,433,669.32	23,927,094.12	20,371,318.60

2. 母公司利润表

单位: 万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	50,549.39	40,429.56	728,591.81
减: 营业成本	33,683.37	34,808.95	21,890.68
税金及附加	5,535.79	3,202.38	1,945.28
销售费用	-	-	-
管理费用	37,392.85	37,186.32	33,826.87
财务费用	-25,174.89	-21,928.51	5,724.93
加: 其他收益	1,754.06	3,165.22	2,258.73
投资净收益	590,674.52	374,934.04	577,132.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	31,626.37	40,325.06	41,374.42
公允价值变动净收益	11,891.95	13,916.02	11,708.87
信用减值损失	-229.46	182.33	14,877.24
资产处置收益(损失以“-”号填列)	158.47	-3.66	-12.99
二、营业利润	603,361.81	379,354.36	1,271,168.39

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：营业外收入	1,129.79	178.20	157.43
减：营业外支出	4,020.14	6,004.00	14,400.72
三、利润总额	600,471.46	373,528.56	1,256,925.10
减：所得税	30,362.33	60,876.85	200,984.99
四、净利润	570,109.14	312,651.71	1,055,940.12
减：少数股东损益	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	570,109.14	312,651.71	1,055,940.12
五、其他综合收益的税后净额	-4,907.53	-	-
六、综合收益总额	565,201.61	312,651.71	1,055,940.12

3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	38,266.03	44,664.20	721,363.09
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	71,116.62	60,887.49	831,809.53
经营活动现金流入小计	109,382.65	105,551.68	1,553,172.62
购买商品、接受劳务支付的现金	26,782.86	20,882.80	108,124.31
支付给职工以及为职工支付的现金	33,803.09	38,124.23	31,778.55
支付的各项税费	33,587.50	10,198.59	14,605.46
支付其他与经营活动有关的现金	44,107.36	49,131.21	462,180.77
经营活动现金流出小计	138,280.82	118,336.85	616,689.09
经营活动产生的现金流量净额	-28,898.17	-12,785.16	936,483.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,325,553.91	443,457.27	36,362.18
取得投资收益收到的现金	184,155.99	65,706.36	458,012.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.52	2.92	2.91

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	473,501.42	677,159.83	467,825.35
投资活动现金流入小计	1,983,216.84	1,186,326.38	962,202.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,683.00	9,733.39	8,866.57
投资支付的现金	1,419,579.96	797,700.65	1,343,262.42
支付其他与投资活动有关的现金	185,791.80	185,256.53	39,128.53
投资活动现金流出小计	1,609,054.76	992,690.57	1,391,257.51
投资活动产生的现金流量净额	374,162.08	193,635.81	-429,055.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,807,363.00	959,888.32	1,221,947.73
取得借款收到的现金	6,909,480.00	8,600,350.73	6,527,365.47
收到其他与筹资活动有关的现金	678,815.99	830,006.00	1,803.00
筹资活动现金流入小计	9,395,658.99	10,390,245.05	7,751,116.20
偿还债务支付的现金	7,120,165.96	7,170,730.17	6,109,803.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,044,823.53	1,136,917.40	1,073,905.34
支付其他与筹资活动有关的现金	2,972,882.86	818,082.02	1,146,489.69
筹资活动现金流出小计	11,137,872.35	9,125,729.59	8,330,198.37
筹资活动产生的现金流量净额	-1,742,213.36	1,264,515.46	-579,082.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7.24	-15.75	5.65
五、现金及现金等价物净增加额	-1,396,956.70	1,445,350.36	-71,648.05
加：期初现金及现金等价物余额	3,360,138.81	1,914,788.46	1,986,436.50
六、期末现金及现金等价物余额	1,963,182.11	3,360,138.81	1,914,788.46

（三）重大资产重组编制的备考报表情况

2019 年 12 月，前海投控与发行人子公司招商前海实业签署了《增资协议》，招商蛇口控股子公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向合资公司进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对合资公司进行增资。前海投控本次股权出资金额共计 729.08 亿元；招商前海实业股权出资金额 644.08 亿元，

现金增资款 85 亿元，共计 729.08 亿元，以上全部计入合资公司的注册资本。本次增资完成后，合资公司注册资本变更为 1,468.16 亿元。上述交易完成后，前海投控和招商前海实业仍各自对合资公司持有 50%的股权，合资公司持有招商驰迪和前海鸿昱 100%股权。

就上述重大资产重组事项，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 12 月 17 日出具了“德师报（阅）字（19）第 R00073 号”审阅报告。

1. 备考报表的编制基础

因涉及发行股份购买资产，根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，需对本公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。

该备考财务报表根据以下假设基础编制：

（1）招商驰迪于 2017 年 6 月 15 日成立，为发行人间接控制的子公司；前海鸿昱于 2018 年 12 月 18 日成立，为前海投控的子公司。

在编制本备考合并财务报表时，假定由前海自贸主导以增资扩股的方式向前海实业、前海投控分别收购其合法持有的招商驰迪 100%股权及前海鸿昱 100%股权于 2019 年 9 月 30 日已经完成，招商驰迪 100%股权及前海鸿昱 100%股权于增资基准日 2019 年 9 月 30 日的股权作价金额分别为人民币 644.08 亿元和人民币 729.08 亿元，同时，前海实业以现金向前海自贸增资人民币 85 亿元。

基于前海管理局收回原 19 家持地公司土地、招商驰迪和前海鸿昱从前海管理局获得变性后的土地，是招商局集团与前海管理局为推动前海深港现代服务业合作区而作出的一系列战略决策，是相互联系、相互依存的一项整体交易，在编制本备考合并财务报表时，发行人将原 19 家持地公司中属于本公司及发行人之子公司因前海管理局收回土地而产生的收益人民币 344.19 亿元予以抵销。

（2）本备考合并财务报表不考虑本次合资合作交易可能发生的交易费用及相关税费。

（3）鉴于本备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表只编制备考合并资产负债表、备考合并利润表及有关对本备考合并财务报表使用者而言具有重要作用的附注项目，未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权

益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。本备考合并财务报表的股东权益项目按“归属于母公司股东权益”和“少数股东权益”项目列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”及“未分配利润”等项目。

（4）除上述特定事项外，本备考合并财务报表系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，以及中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定（2014 年修订）》的规定编制和披露。

（5）持续经营

发行人对自 2019 年 9 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本备考合并财务报表在持续经营假设的基础上编制。

（6）记账基础和计价原则

发行人会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本备考合并财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本备考合并财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

2. 备考财务报表

(1) 备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,781,444.82	6,737,507.04
交易性金融资产	-	285.00
应收账款	164,738.64	120,355.19
预付款项	435,185.01	267,868.94
其他应收款	7,201,153.96	6,463,917.42
存货	31,408,798.74	21,082,096.35
其他流动资产	1,666,571.84	771,556.91
流动资产合计	47,657,893.02	35,443,586.85
非流动资产：	-	-
长期应收款	14890.25	14,890.25
长期股权投资	2,340,742.30	1731100.69
其他非流动金融资产	52,424.17	45,003.46
投资性房地产	8,018,137.92	3,980,398.90
固定资产	352,363.09	340,092.33
在建工程	79,816.24	92,796.27
使用权资产	23,608.94	-
无形资产	53,360.29	54,147.71
商誉	18,685.84	18,685.84
长期待摊费用	62,210.66	53,311.76
递延所得税资产	1,415,432.64	548,130.64
非流动资产合计	12,431,672.35	6,878,557.84
资产总计	60,089,565.37	42,322,144.69
流动负债：		
短期借款	2,862,761.69	1,674,087.04
应付票据	9,194.19	3,436.87
应付账款	2,467,525.43	2,601,252.75
预收款项	10,954,454.24	6,046,250.14
合同负债	2,518,728.84	1,488,633.83

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
应付职工薪酬	86,361.04	124,283.16
应交税费	1,124,165.72	684,833.48
其他应付款	6,294,888.67	6,905,176.63
一年内到期的非流动负债	2,463,480.27	2,148,949.12
其他流动负债	988,215.43	1,384,593.63
流动负债合计	29,769,775.53	23,061,496.64
非流动负债：	-	-
长期借款	7,698,617.46	6,164,683.47
应付债券	1,789,833.90	1,649,874.36
租赁负债	26,021.43	-
长期应付款	1,751.53	1,195.48
预计负债	1,898.77	2,088.58
递延收益	507,376.15	510,545.65
递延所得税负债	130,308.10	45,814.71
其他非流动负债	86.07	177.69
非流动负债合计	10,155,893.40	8,374,379.94
负债合计	39,925,668.93	31,435,876.58
股东权益：	-	-
归属于母公司股东权益合计	7,624,394.23	7,590,870.49
少数股东权益	12,539,502.21	3,295,397.63
股东权益合计	20,163,896.44	10,886,268.11
负债及股东权益总计	60,089,565.37	42,322,144.69

(2) 备考合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度
一、营业收入	2,554,257.44	8,827,785.47
减：营业成本	1,634,698.40	5,341,472.84
税金及附加	259,553.73	832,422.06
销售费用	107,262.25	155,382.71
管理费用	105,680.15	152,748.08
财务费用	165,946.26	244,785.80
其中：利息费用	301,655.85	360,537.46

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度
利息收入	135,196.60	178,405.26
加：其他收益	3,323.66	8,404.52
投资收益	481,856.24	654,767.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	169,940.20	169,717.60
公允价值变动收益(损失)	-568.90	-6,256.14
信用减值利得	13,406.98	1,811.72
资产减值利得(损失)	-	-98,552.51
资产处置收益	403.97	184.95
二、营业利润	779,538.59	2,661,333.73
加：营业外收入	7,210.53	14,357.75
减：营业外支出	12,126.39	15,596.35
三、利润总额	774,622.74	2,660,095.13
减：所得税费用	191,548.99	714,017.07
四、净利润	583,073.75	1,946,078.06
(一)按经营持续性分类：	-	-
1、持续经营净利润	583,073.75	1,946,078.06
2、终止经营净利润	-	-
(二)按所有权归属分类：	-	-
1、归属于母公司股东的净利润	509,290.27	1,524,005.32
2、少数股东损益	73,783.48	422,072.74
五、其他综合收益的税后净额	-5,126.33	21,766.55
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-5,426.88	21,484.73
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	300.55	281.81
六、综合收益总额	577,947.41	1,967,844.61
归属于母公司股东的综合收益总额	503,863.39	1,545,490.06
归属于少数股东的综合收益总额	74,084.03	422,354.55

四、报告期内主要财务指标

项目	2022年3月 31日/2022年 1-3月	2021年12月 31日/2021年 年度	2020年12月 31日/2020年 年度	2019年12月 31日/2019年 年度
流动比率（倍）	1.54	1.53	1.54	1.62
速动比率（倍）	0.55	0.55	0.57	0.56
资产负债率（%）	68.09	67.68	65.63	63.19
应收账款周转率（次）	4.99	53.21	56.93	65.15
存货周转率（次）	0.03	0.31	0.28	0.24
总资产周转率	0.02	0.20	0.19	0.19
总资产报酬率	0.29%	3.43%	4.21%	5.98%
净资产收益率	0.39%	5.74%	7.04%	11.22%
EBITDA 利息保障倍数	-	2.73	2.92	3.54
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：

上述财务指标未经年化，上述财务指标计算方法：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产—存货净额） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额
- 6、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额
- 7、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 9、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销） / （计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司合并口径资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及其可持续性、未来业务目标等进行了如下讨论与分析：

（一）资产结构分析

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	7,953,303.16	9.29	8,930,567.54	12.11	7,532,385.28	12.19
交易性金融资产	9,546.10	0.01	-	-	-	-
应收票据	1,946.24	0.00	3,083.51	0.00	1,623.86	0.00
应收账款	327,927.40	0.38	275,924.95	0.37	179,478.97	0.29
预付款项	1,186,676.77	1.39	1,028,894.82	1.40	351,262.66	0.57
其他应收款（合计）	11,956,727.38	13.96	9,420,094.45	12.78	7,205,265.82	11.66
存货	41,763,647.50	48.78	36,079,258.75	48.94	31,220,673.35	50.54
持有待售资产	-	-	244,171.59	0.33	1,209.33	0.00
其他流动资产	2,106,033.64	2.46	1,570,654.83	2.13	1,233,012.84	2.00
流动资产合计	65,305,808.20	76.27	57,552,650.44	78.07	47,724,912.10	77.26
非流动资产：						
长期应收款	1,851.00	0.00	16,525.27	0.02	14,890.25	0.02
长期股权投资	6,156,061.89	7.19	4,012,445.10	5.44	2,659,305.06	4.31
其他权益工具投资	-	-	257.11	0.00	518.38	0.00
其他非流动金融资产	128,738.53	0.15	112,512.34	0.15	80,375.86	0.13
投资性房地产	10,906,718.09	12.74	9,733,052.71	13.20	9,037,608.76	14.63
固定资产	923,357.56	1.08	436,538.70	0.59	460,755.12	0.75
在建工程	46,518.86	0.05	96,853.19	0.13	81,894.49	0.13
使用权资产	223,585.26	0.26	38,076.77	0.05	22,745.52	0.04
无形资产	137,923.57	0.16	57,341.96	0.08	61,225.10	0.10
开发支出	5,105.19	0.01	3,047.93	0.00	-	-
商誉	35,795.00	0.04	35,795.00	0.05	35,795.00	0.06
长期待摊费用	111,597.79	0.13	102,501.15	0.14	84,249.57	0.14
递延所得税资产	1,573,234.04	1.84	1,487,447.63	2.02	1,484,563.90	2.40
其他非流动资产	64,039.77	0.07	30,688.72	0.04	19,969.72	0.03
非流动资产合计	20,314,526.54	23.73	16,163,083.56	21.93	14,043,896.73	22.74
资产总计	85,620,334.74	100.00	73,715,734.00	100.00	61,768,808.83	100.00

报告期各期末，公司的总资产分别为 61,768,808.83 万元、73,715,734.00 万元及 85,620,334.74 万元，公司资产规模保持快速增长态势，资产总额的增加主要是由于公司项目开发规模与业务规模逐年增长。

发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合所在行业的业务特点。报告期各期末，发行人流动资产合计分别为 47,724,912.10 万元、57,552,650.44 万元及 65,305,808.20 万元，占资产总额的比重分别为 77.26%、78.07%及 76.27%；发行人非流动资产主要由投资性房地产、递延所得税资产、长期股权投资等科目构成。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 14,043,896.73 万元、16,163,083.56 万元及 20,314,526.54 万元，占资产总额的比重分别为 22.74%、21.93%及 23.73%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1. 货币资金

由于公司在项目开发前期需要支付较大数额的土地价款，且项目的开发建设支出也维持在较高水平，因此，公司需保有一定规模的货币资金余额以满足经营需要。报告期各期末发行人货币资金余额分别为 7,532,385.28 万元、8,930,567.54 万元及 7,953,303.16 万元，占发行人总资产比重分别为 12.19%、12.11%及 9.29%。

2019 年末货币资金较 2018 年末增加 794,257.63 万元，增幅为 11.79%，主要系公司资产规模扩大所致。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 1,398,182.26 万元，增幅为 18.56%。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 977,264.38 万元，降幅为 10.94%。

2. 预付款项

发行人预付款项主要为预付土地款。在取得土地成交确认书后通常需缴纳一定金额的土地款，在土地出让合同签订前，发行人将此部分预付土地款作为预付款项核算，待签订土地出让合同且确认土地使用权已经实质取得后转入存货核算。报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 351,262.66 万元、1,028,894.82 万元及 1,186,676.77 万元，占发行人总资产比重分别为 0.57%、1.40%及 1.39%。

2019 年末预付账款较 2018 年末增加 83,393.72 万元，增幅为 31.13%，主要系预付土地款增加。2020 年末预付账款较 2019 年末增加 677,632.16 万元，增幅为 192.91%，主要系预付土地款增加所致。2021 年末预付账款较 2020 年末增加 157,781.95 万元，增幅为 15.34%。

报告期内，发行人预付款项账龄情况如下表：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,099,186.80	92.63	965,769.30	93.86	301,997.61	85.97
1 到 2 年	34,062.47	2.87	16,278.49	1.58	10,188.20	2.90
2 到 3 年	8,990.94	0.76	8,010.71	0.79	20,460.99	5.83
3 年以上	44,436.55	3.74	38,836.32	3.77	18,615.86	5.30
合计	1,186,676.77	100.00	1,028,894.82	100.00	351,262.66	100.00

截至 2021 年末，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
预付款收款方一	320,695.92	1 年以内	27.02
预付款收款方二	276,700.55	1 年以内	23.32
预付款收款方三	157,800.00	1 年以内	13.3
预付款收款方四	147,515.00	1 年以内	12.43
预付款收款方五	40,163.00	1 年以内	3.38
合计	942,874.47	-	79.45

3. 其他应收款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书摘要中其他应收款（合计）科目包括原应收利息科目、应收股利科目和其他应收款科目。此处其他应收款科目系指其他应收款（合计）科目项下其他应收款科目。

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 7,173,332.15 万元、9,418,094.45 万元及 11,953,937.30 万元，占发行人总资产比重分别为 11.61%、12.78%及 13.96%。

2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 715,661.51 万元，增幅为 11.08%，主

要系合作方往来增加所致。2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 2,244,762.30 万元，增幅为 31.29%，主要系合作方往来增加所致。2021 年末其他应收款较 2020 年末增加 2,535,842.85 万元，增幅为 26.93%，主要系合作方往来增加所致。

截至 2021 年末，发行人其他应收款期末账面余额构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2021 年末数
关联方往来款	4,267,379.76
合作方往来款	7,025,304.36
土地及其他保证金	616,418.47
其他往来款	243,924.54
合计	12,153,027.12
减：信用损失准备	199,089.82
账面价值	11,953,937.30

截至 2021 年末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备年末数
客户六	合作方往来	497,007.00	1 年以内、1 至 2 年，2 至 3 年及 3 年以上	4.09	497.01
客户七	合作方往来	422,399.78	1 年以内	3.48	422.40
客户八	合作方往来	356,755.97	1 年以内	2.94	390.66
客户九	合作方往来	324,195.07	1 年以内	2.67	-
客户十	合作方往来	323,444.51	1 年以内、1 至 2 年，2 至 3 年及 3 年以上	2.66	323.44
合计	-	1,923,802.33	-	15.84	1,633.51

公司的其他应收款主要为关联方往来款，代垫款、保证金、押金和合作诚意金。主要应收方为联营及合营公司、子公司股东、当地城投公司、政府等，资金回收保障较高，总体回收风险较小。

与子公司股东的合作经营往来款为在子公司有资金结余的情况下，为提高

资金使用效益和加强公司对项目公司资金的集中管控，结余资金按股权比例暂时转存各方股东，项目公司利润分配时转销，由于股东之间相互制约、权利义务对等，此部分应收款项基本无回收风险；联营、合营公司往来款为公司根据投资协议向联营、合营项目公司按照持股比例提供的股东垫款，用于联营、合营项目公司的社区及园区项目开发，后续根据合同或协议约定的时间和方式归还本金和利息，一般以项目回笼款归还，此部分回收风险很小；代垫款主要为项目开发前期公司为施工方、基础设施建设方等代垫的施工费、基础设施费和水电费以及物业公司在业主入住前代业主支付的契税、房屋维修基金以及水电费和煤气费，前者按照协议约定抵减项目工程款或者到期收回，后者在业主入住时收回，回收风险较小；保证金、押金，其中保证金主要为公司拍地保证金，押金主要为工程押金，其中拍地保证金届时转为土地款或者按拍卖公告约定返还，工程押金在工程结束后退回，基本无回收风险；应收合作诚意金为在地产项目运作前期支付给意向合作方的款项，主要为当地政府或城投公司，后续按协议约定回收，此部分回收风险较小。公司报告期内不存在非经营性占用资金。

4. 存货

发行人的主营业务为社区和园区开发，其存货主要为社区和园区开发成本、土地开发成本及开发产品，社区和园区开发成本主要为在建开发项目的成本，土地开发成本主要为购入的、决定将之发展为产品的土地成本，社区和园区开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。报告期各期末，发行人存货余额分别为 31,220,673.35 万元、36,079,258.75 万元及 41,763,647.50 万元，占发行人总资产比重分别为 50.54%、48.94%及 48.78%。

2019 年末存货较 2018 年末增加 10,138,577.00 万元，增幅 48.09%，主要系前海土地整備完成及其他房地产投资项目增加所致。2020 年末存货较 2019 年末增加 4,858,585.40 万元，增幅 15.56%，主要系房地产投资规模扩大所致。2021 年末存货较 2020 年末增加 5,684,388.75 万元，增幅 15.76%，主要系房地产投资规模扩大所致。

截至 2021 年末，发行人存货具体构成如下：

单位：万元

项目	期末余额
----	------

	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,734.98	91.21	2,643.77
库存商品	4,289.49	-	4,289.49
周转材料及其他存货	3,713.95	-	3,713.95
土地开发成本	4,613,620.66	-	4,613,620.66
拟开发产品	2,124,606.91	-	2,124,606.91
在建开发产品	28,496,633.06	244,646.97	28,251,986.09
已完工开发产品	7,011,550.20	248,763.56	6,762,786.64
合计	42,257,149.24	493,501.74	41,763,647.50

资产负债表日，发行人对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。当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

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，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定、成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

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；对于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。

发行人的房地产业务主要位于深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

报告期各期末，深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市住宅平均价格和当月同比如下表所示：

单位：元/平方米

城市	2021年12月		2020年12月		2019年12月	
	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长
深圳	54,171.00	-0.08%	54,212.00	-0.59%	54,536.00	0.88%
佛山	13,985.00	5.25%	13,288.00	0.76%	13,188.00	1.51%

城市	2021 年 12 月		2020 年 12 月		2019 年 12 月	
	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长
广州	24,328.00	5.62%	23,033.00	5.44%	21,844.00	0.75%
珠海	21,898.00	1.83%	21,505.00	1.45%	21,198.00	-0.67%
上海	51,510.00	2.70%	50,158.00	5.81%	47,404.00	0.52%
南京	24,539.00	2.75%	23,882.00	5.18%	22,705.00	2.83%
苏州	18,229.00	2.54%	17,778.00	3.11%	17,242.00	7.67%
镇江	9,514.00	0.65%	9,453.00	0.85%	9,373.00	3.99%
杭州	29,081.00	2.75%	28,302.00	8.94%	25,979.00	8.42%
宁波	19,236.00	4.42%	18,421.00	6.47%	17,302.00	5.55%
北京	44,302.00	1.72%	43,555.00	1.63%	42,858.00	0.67%
天津	15,010.00	0.68%	14,909.00	-0.50%	14,984.00	0.87%
厦门	29,177.00	0.59%	29,007.00	-0.23%	29,073.00	-1.74%
南宁	11,338.00	1.90%	11,127.00	2.43%	10,863.00	4.19%
武汉	13,276.00	1.17%	13,122.00	5.23%	12,470.00	4.38%
重庆	11,802.00	4.88%	11,253.00	3.53%	10,869.00	5.20%
成都	12,516.00	5.63%	11,849.00	7.26%	11,047.00	15.23%
哈尔滨	9,660.00	-1.40%	9,797.00	0.15%	9,782.00	4.78%
大连	13,820.00	1.71%	13,588.00	1.75%	13,354.00	6.44%
烟台	9,313.00	0.52%	9,265.00	3.07%	8,989.00	7.09%
青岛	13,726.00	2.14%	13,439.00	0.89%	13,321.00	0.76%

数据来源：Wind

发行人房地产业务所涉及的主要城市过去一年商品住宅价格大部分保持上升的态势。发行人房地产存货账面价值金额最大的城市深圳，2021 年 12 月、2020 年 12 月、2019 年 12 月住宅均价同步增速分别为-0.08%、-0.59%和 0.88%。

发行人对逐个项目进行测试，截至 2021 年 12 月 31 日，除下述项目外，并没有出现存货跌价的迹象，公司已充分计提房地产存货跌价准备。

单位：万元

项目	2021 年初数	2021 年度计提	2021 年度减少		其他变动额（注）	2021 年末数
			转回	转销		
新西兰项目	477.29	-	-	-	-36.08	441.20
北京都会中心	81,512.00	-	-	36,628.03	-	44,883.98

项目	2021 年初数	2021 年度计提	2021 年度减少		其他变动额（注）	2021 年末数
			转回	转销		
天津招商天玺	-	24,317.12	-	-	-	24,317.12
成都雍华府	-	3,925.60	-	-	-	3,925.60
武汉汉阳 082 项目	-	17,616.97	-	-	-	17,616.97
武汉汉南 193 项目一期	-	21,628.18	-	-	-	21,628.18
宜昌依云水岸	-	13,300.06	-	-	-	13,300.06
佛山公园 1872	187.98	-	-	187.98	-	-
佛山招商曦岸	17,240.20	-	-	7,687.22	-	9,552.98
佛山招商岸芷汀兰	30,106.60	28,943.05	-	1,854.34	-	57,195.32
佛山招商悦府	49,204.50	-	-	14,434.10	-	34,770.40
佛山招商越园	9,746.89	-	-	5,013.98	-	4,732.90
重庆雍璟城	10,689.80	7,110.76	-	591.99	-	17,208.57
杭州信雅达国际创意中心	3,245.24	-	-	-	-	3,245.24
珠海依云华府	22,174.73	-	-	3,318.07	-	18,856.66
烟台招商东岸	8,609.82	-	-	-	-	8,609.82
郑州招商依云上城	12,327.85	24,209.59	-	4,385.70	-	32,151.74
合肥雍华府	24,007.18	11,397.12	-	13,412.98	-	21,991.32
济南雍和府	10,585.28	-	-	3,041.82	-	7,543.46
珠海招商雍华府	800.51	-	-	663.98	-	136.53
厦门臻园	97,876.00	-	-	24,739.80	-	73,136.20
福州雍景湾	32,264.16	-	-	18,006.19	-	14,257.96
肇庆依云水岸花园	25,289.36	-	-	9,824.55	-	15,464.81
柳州招商境界	-	8,416.33	-	-	-	8,416.33
衡阳中航城市花园	2,393.69	1,471.11	-	-	-	3,864.80
龙岩中航紫金云熙	11,040.00	2,823.69	-	10,082.55	-	3,781.14
天津九方城市广场	25,642.49	6,638.20	-	-	-	32,280.69

项目	2021 年初数	2021 年度计提	2021 年度减少		其他变动额（注）	2021 年末数
			转回	转销		
其他	91.21	100.55	-	-	-	191.76
合计	475,512.77	171,898.34	-	153,873.29	-36.08	493,501.74

注：其他变动额系汇率变动的影响。

5. 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产余额分别为 1,233,012.84 万元、1,570,654.83 万元及 2,106,033.64 万元，占发行人总资产比重分别为 2.00%、2.13% 及 2.46%。

2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末增加 461,455.93 万元，增幅为 59.81%，主要系预交税金及留抵进项税的增加。2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 337,641.99 万元，增幅为 27.38%，主要系预缴税金及留抵进项税增加所致。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 535,378.81 万元，增幅为 34.09%，主要系预缴税金及留抵进项税增加所致。

6. 长期应收款

报告期各期末，发行人长期应收款余额分别为 14,890.25 万元、16,525.27 万元及 1,851.00 万元，占发行人总资产比重分别为 0.02%、0.02% 及 0.00%。发行人长期应收款占总资产的比重较小。

7. 长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为 2,659,305.06 万元、4,012,445.10 万元及 6,156,061.89 万元，占发行人总资产比重分别为 4.31%、5.44% 及 7.19%。

2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增加 928,204.37 万元，增幅为 53.62%，主要系对联营企业和合营企业投资增加所致。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 1,353,140.04 万元，增幅为 50.88%，主要系对联营企业和合营企业投资大幅增加所致。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 2,143,616.79 万元，增幅为 53.42%，主要系对联营企业和合营企业投资大幅增加所致。

8. 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为用于出租的商业物业、写字楼、公寓等房屋、建筑物以及对应的土地使用权，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 9,037,608.76 万元、9,733,052.71 万元及 10,906,718.09 万元，占发行人总资产比重分别为 14.63%、13.20%及 12.74%。

2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末增加 5,057,209.86 万元，增幅为 127.05%，主要系前海土地整備完成及其他持有型物业增加所致。2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 695,443.95 万元，增幅为 7.69%。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 1,173,665.38 万元，增幅为 12.06%。

9. 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产余额分别为 460,755.12 万元、436,538.70 万元及 923,357.56 万元。占发行人总资产比重分别为 0.75%、0.59%及 1.08%。

2019 年末发行人固定资产较 2018 年末增加 120,662.79 万元，增幅为 35.48%。2020 年末发行人固定资产较 2019 年末减少 24,216.42 万元，降幅为 5.26%。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 486,818.86 万元，增幅为 111.52%。

报告期各期末，发行人固定资产组成如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	569,458.13	61.67	360,131.80	82.50	394,170.08	85.55
港口及码头设备	1,585.29	0.17	10.45	0.00	14.03	0.00
机器设备、家具、器具及其他设备	39,774.52	4.31	43,817.87	10.04	49,706.51	10.79
汽车及船舶	312,539.62	33.85	32,578.57	7.46	16,864.50	3.66
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
合计	923,357.56	100.00	436,538.70	100.00	460,755.12	100.00

（二）负债结构分析

报告期各期末，公司的总负债分别为 39,031,762.11 万元、48,380,019.32 万

元及 57,944,816.14 万元。报告期各期末，随着公司业务规模的不断提升，公司的负债规模也逐年增加，具体构成如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	362,806.23	0.63	1,771,678.07	3.66	2,217,014.24	5.68
衍生金融负债	10,603.80	0.02	6,981.30	0.01	-	-
应付票据	9,569.08	0.02	4,304.17	0.01	10,638.57	0.03
应付账款	5,781,350.59	9.98	4,651,976.70	9.62	3,540,310.26	9.07
预收款项	12,817.98	0.02	140,064.73	0.29	8,348,580.05	21.39
合同负债	14,871,025.05	25.66	12,968,604.95	26.81	1,428,884.79	3.66
应付职工薪酬	231,536.40	0.40	192,478.78	0.40	174,303.78	0.45
应交税费	1,351,957.75	2.33	1,472,073.85	3.04	1,633,193.94	4.18
其他应付款（合计）	12,280,582.17	21.19	8,963,820.81	18.53	7,368,639.46	18.88
持有待售负债	-	-	-	-	15.2	0.00
一年内到期的非流动负债	3,357,017.00	5.79	3,779,131.18	7.81	3,262,280.38	8.36
其他流动负债	4,538,584.11	7.83	3,427,571.80	7.08	1,516,974.85	3.89
流动负债合计	42,807,850.17	73.88	37,378,686.34	77.26	29,500,835.51	75.58
非流动负债：						
长期借款	10,777,967.61	18.60	7,771,502.59	16.06	6,883,488.50	17.64
应付债券	2,610,450.20	4.51	2,264,072.70	4.68	1,827,600.00	4.68
租赁负债	223,311.91	0.39	41,093.87	0.08	25,481.26	0.07
长期应付款	357,788.18	0.62	6,164.58	0.01	6,510.26	0.02
预计负债	4,140.90	0.01	5,992.39	0.01	12,193.69	0.03
递延所得税负债	164,684.88	0.28	298,629.63	0.62	229,172.08	0.59
递延收益-非流动负债	455,596.96	0.79	507,556.23	1.05	510,994.76	1.31
其他非流动负债	543,025.33	0.94	106,320.99	0.22	35,486.07	0.09
非流动负债合计	15,136,965.97	26.12	11,001,332.98	22.74	9,530,926.60	24.42
负债合计	57,944,816.14	100.00	48,380,019.32	100.00	39,031,762.11	100.00

发行人负债结构较为稳定，报告期内，发行人各期末流动负债占总负债比例分别为 75.58%、77.26%及 73.88%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付

债券及长期应付款构成，报告期内，发行人各期末非流动负债占总负债比例分别为 24.42%、22.74%及 26.12%。

发行人各主要负债科目具体情况如下：

1. 应付票据

报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 10,638.57 万元、4,304.17 万元及 9,569.08 万元，占发行人总负债比重分别为 0.03%、0.01%及 0.02%。报告期内，公司应付票据占总负债比重较小。公司的应付票据主要系应付商业承兑汇票和应付银行承兑汇票。

2. 应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 3,540,310.26 万元、4,651,976.70 万元及 5,781,350.59 万元，占发行人总负债比重分别为 9.07%、9.62%及 9.98%。报告期内，公司的应付账款主要为应付建筑工程款，其次为应付地价款。

2019 年末应付账款余额较 2018 年末增加 939,057.51 万元，增幅为 36.10%，主要系 2019 年应付工程款和应付地价款大幅上升所致。2020 年末应付账款余额较 2019 年末增加 1,111,666.44 万元，增幅为 31.40%，主要系应付工程进度款增加。2021 年末应付账款余额较 2020 年末增加 1,129,373.89 万元，增幅为 24.28%，主要系应付工程进度款增加。

报告期各期末，公司应付账款的情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款	5,076,063.67	87.80	3,952,996.67	84.97	3,085,113.64	87.14
地价款	558,934.92	9.67	590,995.08	12.70	357,483.82	10.10
保修金	60,835.95	1.05	42,600.49	0.92	40,769.01	1.15
其他	85,516.04	1.48	65,384.45	1.41	56,943.80	1.61
合计	5,781,350.59	100.00	4,651,976.70	100.00	3,540,310.26	100.00

3. 预收款项

报告期各期末，发行人预收款项余额分别为 8,348,580.05 万元、140,064.73 万元及 12,817.98 万元，占发行人总负债比重分别为 21.39%、0.29 %及 0.02%。

公司的预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。针对预收账款，公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，预收账款不构成公司实质性负债。

公司严格按照法规及规章要求，在开发的商品房满足预售条件并取得预售许可证明时开展项目销售。对于预售的楼盘，在未达到结转收入条件之前，公司将购房者支付的购房款计入预收款项，并按照各地关于土地增值税的规定，以预收款的一定比例预缴土地增值税。

公司预收款项构成主要为预收售楼款，预收售楼款变动系新增预售楼盘，导致预收售楼款增加。2020 年末预收款项较 2019 年减少 8,208,515.32 万元，降幅为 98.32%，主要系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将原计入预收款项的预收售楼款剔除增值税后重分类至合同负债。2021 年末预收款项较 2020 年减少 127,246.75 万元，降幅为 90.85%，主要系预收股权款大幅降低。

最近三年末，公司预收款项的情况如下：

单位：万元，%

项目	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
售楼款	-	-	-	-	8,278,035.96	99.16
物业管理费	-	-	-	-	35,021.88	0.42
股权款	-	-	130,082.00	92.87	-	-
租金	10,718.42	83.62	8,658.19	6.18	8,043.42	0.10
其他	2,099.57	16.38	1,324.54	0.95	27,478.79	0.33
合计	12,817.98	100.00	140,064.73	100.00	8,348,580.05	100.00

4. 合同负债

报告期各期末，发行人合同负债余额分别为 1,428,884.79 万元、12,968,604.95 万元及 14,871,025.05 万元。占发行人总负债比重分别为 3.66%、

26.81%及 25.66%。2020 年末公司合同负债较 2019 年末增加 11,539,720.16 万元，增幅为 807.60%，主要系自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将原计入预收款项的预收售楼款剔除增值税后重分类至合同负债所致。2021 年末公司合同负债较 2020 年末增加 1,902,420.10 万元，增幅为 14.67%。

5. 其他应付款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书摘要中其他应付款（合计）科目包括原应付利息科目、应付股利科目和其他应付款科目。此处其他应付款科目系指其他应付款（合计）科目项下其他应付款科目。

报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为 7,339,929.92 万元、8,910,262.84 万元及 12,193,501.28 万元，占发行人总负债比重分别为 18.81%、18.42%及 21.04%。

2019 年末其他应付款余额较 2018 年末增加 584,238.07 万元，增幅为 8.65%。2020 年末他应付款余额较 2019 年末增加 1,570,332.92 万元，增幅为 21.39%。2021 年末他应付款余额较 2020 年末增加 3,283,238.44 万元，增幅为 36.85%。报告期内各期期末，公司其他应付款余额主要为应付合作公司往来款项及应付关联公司往来款项。随着公司不断扩大业务规模，加大合作开发力度，提升项目获取力度及项目开发的数量、规模，推动重点城市的业务布局，合作公司往来款余额整体呈上升趋势。

报告期各期末，公司其他应付款的情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作公司往来	5,093,821.98	41.77	5,110,405.62	57.35	4,406,982.67	60.04
代收及暂收款	299,525.00	2.46	270,237.71	3.03	480,603.92	6.55
保证金	421,707.90	3.46	312,050.70	3.50	249,733.07	3.40
关联公司往来	2,627,897.26	21.55	1,481,307.87	16.62	1,314,784.56	17.91
保理款	3,050,582.30	25.02	1,185,290.21	13.30	517,575.98	7.05
其他	652,820.63	5.35	481,301.37	5.40	306,007.89	4.17
股权收购款	47,146.21	0.39	69,669.36	0.78	64,241.83	0.88
合计	12,193,501.28	100.00	8,910,262.84	100.00	7,339,929.92	100.00

6. 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 6,883,488.50 万元、7,771,502.59 万元及 10,777,967.61 万元，占发行人总负债比重分别为 17.64%、16.06%及 18.60%。

2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增加 718,805.03 万元，增幅为 11.66%。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 888,014.09 万元，增幅为 12.90%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 3,006,465.02 万元，增幅为 38.69%。报告期各期末，公司长期借款总体处于上升态势。公司从事的园区开发及社区开发行业属于资金密集型行业，业务发展需要大规模资金支持，长期借款的增加有助于公司扩大项目开发规模。公司较多利用长期借款筹资，可以优化债务结构，更加匹配公司业务发展。

7. 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 1,827,600.00 万元、2,264,072.70 万元及 2,610,450.20 万元，占发行人总负债比重分别为 4.68%、4.68%及 4.51%。

2019 年末应付债券余额较 2018 年末增加 177,725.64 万元，增幅 10.77%。2020 年末应付债券余额较 2019 年增加 436,472.70 万元，增幅 23.88%，主要原因是 2020 年度发行人发行公司债券、中期票据和超短期融资券。2021 年末应付债券余额较 2020 年增加 346,377.50 万元，增幅 15.30%，主要原因是 2020 年度发行人发行公司债券、中期票据。

8. 长期应付款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，长期应付款科目反映资产负债表日公司除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值，包括长期应付款科目、未确认融资费用科目以及专项应付款科目。

报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 6,510.26 万元、6,164.58 万元及 357,788.18 万元，占发行人总负债比重分别为 0.02%、0.01%及 0.62 %。

2019 年末，长期应付款较 2018 年末增加 5,314.78 万元，增幅 444.57%，主要系维修基金大幅增加所致。2020 年末，长期应付款较 2019 年末减少 345.68 万

元，降幅 5.31%。2021 年末，长期应付款较 2020 年末增加 351,623.60 万元，增幅 5703.93%，主要系售后租回融资款大幅增加。

（三）盈利能力分析

报告期各期末，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	16,064,341.30	12,962,081.84	9,767,218.12
减：营业成本	11,972,349.10	9,243,505.71	6,382,917.42
营业毛利	4,091,992.20	3,718,576.13	3,384,300.70
期间费用	818,099.88	725,984.36	676,016.71
营业利润	2,275,318.33	2,407,954.22	2,631,999.32
利润总额	2,284,259.96	2,410,943.32	2,612,371.15
净利润	1,520,173.71	1,691,330.21	1,885,688.22
归属于母公司股东的净利润	1,037,225.42	1,225,286.48	1,603,317.58

2019 年营业收入较去年同期增加 939,432.65 万元，增幅 10.64%，主要原因系房地产结转规模增加；2019 年营业成本较去年同期增长 1,041,444.58 万元，增幅 19.50%，主要系房地产结转规模增加。

2020 年度营业收入较去年同期增加 3,194,863.72 万元，增幅 32.71%，主要原因系房地产销售业务结转规模以及物业管理业务规模扩大；2020 年度营业成本较去年同期增加 2,860,588.29 万元，增幅 44.82%，主要系结转面积同比增加所致。

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

（1）发行人规模扩大，2020 年度房地产项目结转收入规模相应增长。但受行业利润率下滑及房地产业务结转产品类型不同的影响，房地产业务结转毛利率较上年同期有所下降；

（2）发行人参考市场价格对 2020 年末存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本年计提存货跌价准备及重大风险类别应收款项信用损失准备等减值准备 31.01 亿元，同比增加 9.7 亿元；减少公司 2020 年度归属于

上市公司股东的净利润 21.84 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 7.5 亿元；

（3）上年同期发行人转让子公司产生投资收益较本年多 31.17 亿元，形成的归属于上市公司股东的净利润较 2020 年度多 25.1 亿元。

2021 年度营业收入较去年同期增加 3,102,259.46 万元，增幅 23.93%。

1. 营业收入及毛利率分析

分析详见募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”之“（四）公司主营业务情况”。

2. 期间费用

2019-2021 年度，发行人期间费用合计分别为 676,016.71 万元、725,984.36 万元、818,099.88 万元。期间费用占营业收入比例分别为 6.92%、5.60%及 5.09%，呈现波动趋势。

随着收入增长，期间费用金额整体呈现稳定上升趋势，具体构成及占当期营业收入比例如下：

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	391,424.47	2.44	298,560.22	2.30	220,664.66	2.26
管理费用	214,492.97	1.34	197,904.25	1.53	172,857.20	1.77
研发费用	11,580.35	0.07	7,141.75	0.06	5,239.32	0.05
财务费用	200,602.09	1.25	222,378.14	1.72	277,255.53	2.84
合计	818,099.88	5.09	725,984.36	5.60	676,016.71	6.92

2019 年公司期间费用较 2018 年度增加 123,100.12 万元，增加 22.26%，主要系公司签约金额同比增加，导致佣金代理费等增加，公司规模扩大，导致人工成本同比增加，债务增加，借款费用化利息支出增加所致。

2020 年度公司期间费用较 2019 年同期增加 49,967.65 万元，增加 7.39%，主要系本年销售规模同比增加，导致广告费、佣金代理费等增加。

2021 年度公司期间费用较 2020 年同期增加 92,115.52 万元，增加 12.69%，

主要系本年销售规模同比增加，导致广告费、佣金代理费等增加。

3. 重大投资收益和营业外收入分析

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	372,788.46	610,715.43	1,023,135.46
营业外收入	20,435.23	14,903.36	14,470.19
营业外支出	11,493.60	11,914.26	34,098.36
合计[注 1]	381,730.09	613,704.53	1,003,507.29
营业收入	16,064,341.30	12,962,081.84	9,767,218.12
占比[注 2]	2.38	4.73	10.27

注：1、合计值为“投资收益+营业外收入-营业外支出”；2、占比指标为合计值占营业收入之比。

报告期内，发行人投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、长期股权投资处置收益等的损益等。2019 年，发行人营业外收入同比略有上升，主要系违约赔偿收入增加所致。2019 年发行人投资收益较 2018 年增加 368,368.25 万元，增幅为 56.26%，主要系股权处置收益及联、合营公司投资收益同比增加。2020 年度发行人投资收益较 2019 年同期减少 412,420.03 万元，降幅为 40.31%，主要系上年同期公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司、深圳市商启置业有限公司增资扩股转让 51%股权确认投资收益。2021 年度发行人投资收益较 2020 年同期减少 237,926.97 万元，降幅为 38.96%。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	21,096,397.05	18,646,433.64	13,335,078.45
经营活动现金流出小计	18,498,695.84	15,884,232.97	11,953,871.58
经营活动产生的现金流量净额	2,597,701.21	2,762,200.67	1,381,206.86
投资活动现金流入小计	4,597,493.20	4,142,230.77	2,774,097.71
投资活动现金流出小计	7,025,144.85	4,624,028.34	4,089,904.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,427,651.65	-481,797.57	-1,315,806.70
筹资活动现金流入小计	18,658,999.24	16,418,918.29	14,730,422.80
筹资活动现金流出小计	19,775,138.57	17,208,340.54	13,105,593.45

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-1,116,139.33	-789,422.25	1,624,829.35
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,157.69	-11,725.80	-2,815.36
现金及现金等价物净增加额	-961,247.45	1,479,255.04	1,687,414.15
加：期初现金及现金等价物余额	8,899,522.52	7,420,267.48	5,732,853.33
期末现金及现金等价物余额	7,938,275.07	8,899,522.52	7,420,267.48

报告期各期末，发行人现金及现金等价物余额分别为 7,420,267.48 万元、8,899,522.52 万元及 7,938,275.07 万元。

1. 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,381,206.86 万元、2,762,200.67 万元及 2,597,701.21 万元。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年同期增长 333,393.10 万元，主要系销售回款增长所致。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,762,200.67 万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加 99.98%，主要系 2020 年度销售回款增长所致。2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,597,701.21 万元，经营活动产生的现金流量净额同比减少 5.96%。

2. 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,315,806.70 万元、-481,797.57 万元及-2,427,651.65 万元。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 1,611,330.10 万元，主要系联合营公司垫款增加所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较去年同期减少 834,009.13 万元，主要系收回联合营公司投资及收回垫款净额增加所致。2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较去年同期增加 1,945,854.08 万元，主要系支付合营及联营公司项目前期垫款及其他增加所致。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,624,829.35 万元、-789,422.25 万元及-1,116,139.33 万元。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 1,539,734.65 万元，增幅 1809.44%，主要系权益性融资规模增加所致。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年

同期减少 2,414,251.60 万元，主要系权益性融资规模减少及归还合作方往来款增加所致。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 326,717.08 万元，主要系项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他增加所致。

（五）偿债能力分析

报告期各期末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
流动比率（倍）	1.53	1.54	1.62
速动比率（倍）	0.55	0.57	0.56
资产负债率（%）	67.68	65.63	63.19
EBITDA 利息保障倍数	2.73	2.92	3.54
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

从短期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.62、1.54、1.53，速动比率分别为 0.56、0.57、0.55。发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。此外，发行人社区和园区开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，发行人合并报表资产负债率分别为 63.19%、65.63%及 67.68%。发行人资产负债率较高，但呈下降趋势，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

2019-2021 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.54、2.92 及 2.73，利息保障倍数呈下降态势，但总体来看保障水平较高。

（六）资产周转能力分析

报告期各期末，公司主要资产周转指标情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	53.21	56.93	65.15
存货周转率（次）	0.31	0.28	0.24

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产周转率	0.20	0.19	0.19

报告期各期末，由于公司应收账款较少，应收账款周转率较高。2019 年度，发行人应收账款周转率较 2018 年度下降 47.47%，主要系公司 2019 年末公司应收账款余额同比大幅增长所致。

发行人存货占总资产的比例较大，且社区和园区项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率相对较低。

（七）盈利能力的可持续性

1. 未来公司战略目标

（1）超级平台：升级综合运营，树立产城融合标杆

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，发行人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。发行人以“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。

发行人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。发行人通过业务创新、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。

（2）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，发行人提炼出“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。

发行人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，邮轮板块则是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，发行人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，将形成发行人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。

2. 盈利能力的可持续性

（1）招商局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，在实业和金融两大领域拥有一批优秀企业，如招商局港口、招商轮船、招商公路、招商银行、招商证券、招商局资本、仁和保险、中外运长航等。近年来，集团内资源整合动作频频，产融互动协同有效，促进了招商蛇口对内的资源互补，对外构建独特的竞争优势。招商局集团的稳健经营，一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源和资金起到重要支撑作用，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都有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源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、系统化大规模的产业集聚需要充裕的土地储备以及政策和区位优势。发展大湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。招商蛇口在大湾区的核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、宝安国际会展中心区域拥有了大量待开发的优质资源，随着湾区开发建设，招商蛇口享受的独有的政策和战略区位优势

将日益凸显。

（3）丰富的城区和产业园综合开发运营经验和“前港-中区-后城”综合发展模式

经过蛇口工业区 40 年的建设运营，招商蛇口已经具备了各项资源的综合整合能力，培养了专业而经验丰富的管理团队，形成了完整的城区和产业园区综合开发的体系。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。“蛇口模式”衍生出的“前港-中区-后城”综合发展模式，是在蛇口的开发与升级的过程中，探索总结出的特色商业模式，是一种独特的港口、园区、城市三位一体综合发展模式，并在招商蛇口走向全国、参与“一带一路”建设的过程中一次次被证明的发展模式。以港口或者交通枢纽港、人流聚集的枢纽为切入口，以临港的产业园区为核心和主要载体，配套城市的新区开发，通过港区域的有机融合、协同发展形成产城融合生态圈。整个生态圈内，涵盖了产业、商业及其配套的城市功能以及生活、休闲、文化、娱乐等服务设施，把生产、生活、生态的内在联系协调一致，实现宜业宜居、有机共荣的人民美好生活场景。这是一种生态圈式可持续发展的模式，更是一套以市场化方案实现城市和园区运营的空间发展模式，由此可实现港、产、城联动，将政府、企业和各类资源的协同，成为城市转型升级的重要途径。

（4）助力公司转型发展的探索创新精神

创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自 1979 以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者。“招商血脉、蛇口基因”说的就是不断改革创新。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。推动招商蛇口战略落地的背后，创新是重要动力。从员工持股到项目跟投，从体制创新到机制改革，从业务转型到管理变革，创新贯穿着招商蛇口上市以来发展的每个细节。

六、公司有息负债情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人有息债务结构如下：

类别	期末融资余额 (亿元)	融资成本	期限结构 (亿元)			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
票据	1	1.30%-7.05%	1	-	-	-
银行贷款	1,174		250	327	423	174
债券	389		128	119	87	55
其他	213		55	44	23	91
合计	1,777		434	490	533	320

七、关联方及关联交易

（一）发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (元)	母公司对本企业的 直接持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
招商局集团有限公司	北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	58.14	63.58

注：截至 2021 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 58.14% 的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 5.44% 的股权。

（二）发行人的主要子公司情况

详见募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人纳入合并范围子公司情况”。

（三）发行人的合营和联营企业

2021 年与发行人发生关联方交易，或上年与发行人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
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京盛香园房地产开发有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海锦涇置业有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
上海盛察实业发展有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	合营企业
常州金闾诚置业有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
红海世界有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
杭州招雅企业管理有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
上海仁嘉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
苏州融焯置业有限公司	合营企业之子公司
佛山市南海区峯商房地产有限公司	联营企业
深圳市润招房地产有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
东莞市嘉房房地产开发有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州市矿誉投资有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
南京铎耀房地产开发有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
上海招南实业发展有限公司	联营企业
天津中海海阔地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
广州招赢房地产有限责任公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
如东博业房地产开发有限公司	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
深圳博海产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
深圳博融产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司

（四）发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局（上海）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西省外贸储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外物流华南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局工业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海长航船员管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	最终控制方之联营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业

（五）关联交易情况

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

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 累计数	2020 年累 计数
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	4,430.97	13,476.11
招商局（上海）投资有限公司	购买商品	1,761.94	-
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	1,288.68	1,870.82
招商局集团财务有限公司	购买商品	949.21	-
上海长航船员管理有限公司	购买商品	867.74	300.73
招商局投资发展有限公司	购买商品	817.73	-

招商银行股份有限公司	手续费	764.91	443.78
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	500.26	362.26
其他	购买商品/接受劳务	2,661.74	3,614.15
合计	-	14,043.18	20,067.85

(2) 销售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 累计数	2020 年累 计数
招商局仁和养老投资有限公司	销售商品	50,190.48	-
招商证券股份有限公司	物业管理	3,211.92	17.36
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	2,301.61	2,610.03
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理	732.39	78.21
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	514.81	454.80
其他	销售商品/提供劳务	6,454.58	5,699.08
合计	-	63,405.78	8,859.49

2. 关联出租/承租情况

(1) 出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的 租赁收入	2020 年确认的 租赁收入
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	3,489.60	3,526.32
	招商局保税物流有限公司	土地	611.51	582.39
	其他	土地	143.02	53.62
深圳市招广置业管理有限公司	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	1,410.51	1,271.42
	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	1,032.83	974.80
	招商局投资发展有限公司	写字楼	932.77	828.54
	其他	写字楼	616.70	683.67
	招商银行股份有限公司	写字楼	895.13	-

深圳招商商置投资有限公司	其他	写字楼	751.44	1,643.20
本公司合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	2,030.32	3,359.88
合计	-	-	11,913.82	12,923.84

(2) 承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	2021 年确认的租赁费	2020 年确认的租赁费
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	224.54	434.50
控制的其他企业			-	-
合计	-	-	224.54	434.50

3. 关联方利息收入

单位：万元

关联方	2021 年累计数	2020 年累计数
招商银行股份有限公司	25,208.86	23,702.96
深圳市招华会展实业有限公司	8,575.39	22,802.10
北京朝金房地产开发有限公司	5,085.00	-
招商局集团财务有限公司	4,587.00	5,450.61
广州市矿誉投资有限公司	4,167.16	-
宁波鸿茂置业有限公司	3,166.46	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	2,953.09	-
北京招城房地产开发有限公司	2,774.97	-
南昌青茂置业有限公司	2,660.90	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	2,495.95	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	2,446.31	1,096.73
温州保悦置业有限公司	2,379.19	-
常州牡丹招商置业有限公司	2,370.99	3,177.41
东莞市保汇实业投资有限公司	2,344.59	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	1,891.36	-

关联方	2021 年累计数	2020 年累计数
南京铨耀房地产开发有限公司	1,881.10	5,843.66
广州招赢房地产有限责任公司	1,767.99	-
天津市联展房地产开发有限公司	1,736.74	4,300.13
上海隽廷房地产开发有限公司	1,451.34	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	1,373.87	-
惠州市昭乐房地产有限公司	1,271.30	-
北京亮马置业有限公司	981.75	966.04
如东威新房地产开发有限责任公司	966.20	-
宁波维悦置业有限公司	890.74	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	789.72	818.64
苏州融焯置业有限公司	734.57	-
南京聚盛房地产开发有限公司	730.69	-
如皋市恒昱房地产有限公司	706.35	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	705.40	-
徐州铭润房地产开发有限公司	678.71	-
苏州相茂置业有限公司	644.08	-
天津合发房地产开发有限公司	569.49	17,022.53
常州金闾诚置业有限公司	548.45	-
无锡润泰置业有限公司	-	16,460.15
其他	3,223.60	30,276.81
合计	94,759.32	131,917.77

4. 关联方利息支出

单位：万元

关联方	2021 年累计数	2020 年累计数
招商银行股份有限公司	49,230.51	50,239.24
招商局集团财务有限公司	45,087.91	52,618.18
天津招银津六十二租赁有限公司	9,232.01	-
招商证券投资有限公司	2,693.95	-

苏州安茂置业有限公司	1,831.17	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	1,622.72	-
招商局集团有限公司	1,453.21	6,045.57
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	590.11	-
其他	355.74	3,756.09
合计	112,097.33	112,659.07

5. 关联担保情况

(1) 发行人作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
温州市光悦房地产开发有限公司	93,440.00	2020年12月23日	2023年12月31日	否
上海浦隽房地产开发有限公司	93,386.66	2019年8月10日	2021年8月9日	是
佳侨有限公司	75,690.00	2019年12月23日	2023年12月23日	否
广州市穗云置业有限公司	37,517.66	2020年8月15日	2023年8月15日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	37,157.66	2021年11月24日	2024年11月23日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	27,770.46	2021年4月15日	2024年4月14日	否
无锡润泰置业有限公司	35,581.00	2020年5月29日	2021年6月11日	是
东莞弘璟实业投资有限公司	25,000.00	2021年7月29日	2024年7月28日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	24,850.00	2020年7月27日	2025年4月12日	否
惠州市昭乐房地产有限公司	24,674.24	2020年10月29日	2023年10月28日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	19,947.80	2021年6月2日	2024年6月1日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	19,600.00	2021年8月13日	2024年8月13日	否
广州诚品置业有限公司	18,120.95	2019年12月27日	2022年12月26日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	17,472.25	2021年9月26日	2025年9月25日	否
广州新合房地产有限责任公司	15,024.52	2018年12月13日	2021年12月12日	是

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海雍景华越房地产有限公司	13,600.00	2021年7月2日	2024年7月22日	否
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	11,880.00	2020年12月28日	2026年6月12日	否
宁波维悦置业有限公司	11,820.00	2021年11月1日	2025年2月7日	否
中山冠景置业有限公司	9,949.10	2020年6月23日	2023年6月22日	否
宁波招望达置业有限公司	9,300.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	9,030.41	2020年12月22日	2030年12月22日	否
如东博业房地产开发有限公司	8,000.00	2021年5月28日	2024年4月18日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	6,919.50	2019年8月15日	2024年8月24日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	6,521.98	2020年1月17日	2025年1月16日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	6,153.50	2020年4月13日	2023年4月12日	否
广州诚品置业有限公司	5,018.63	2020年12月28日	2023年12月28日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	4,912.66	2019年11月5日	2022年11月4日	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	4,900.00	2021年10月29日	2024年10月29日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	4,256.00	2018年7月18日	2021年7月18日	是
天津合发房地产开发有限公司	3,951.26	2019年3月13日	2022年3月12日	否
大连旅顺口开泰置业有限公司	3,870.00	2020年6月24日	2023年6月23日	否
大连金泓舟房地产开发有限公司	2,176.00	2021年4月8日	2024年4月7日	否
其他	324.52	-	-	否
合计	687,816.76	-	-	-

(2) 发行人作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	150,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	否

招商局集团有限公司	100,000.00	2015 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 21 日	否
招商局集团有限公司	80,000.00	2015 年 4 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	否
招商局集团有限公司	14,247.00	2012 年 11 月 23 日	2027 年 11 月 23 日	否
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	368.31	1997 年 2 月 26 日	2036 年 3 月 15 日	否
合计	344,615.31	-	-	-

6. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	558,420.77	实际借入日	约定还款日	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	472,224.73	实际借入日	约定还款日	长期借款
天津招银津六十二租赁有限公司	借入资金	278,450.63	实际借入日	约定还款日	往来款
招商局通商融资租赁有限公司	借入资金	2,405.40	实际借入日	约定还款日	往来款
合计	-	1,311,501.53	-	-	-
上海弘安里企业发展有限公司	借出资金	409,716.46	2021 年 8 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海兴美置业有限公司	借出资金	177,635.80	2021 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	164,125.00	2021 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招赢房地产有限责任公司	借出资金	140,409.54	2021 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州金阖诚置业有限公司	借出资金	140,000.25	2021 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市保汇实业投资有限公司	借出资金	127,108.97	2021 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波鸿茂置业有限公司	借出资金	120,939.60	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海隽廷房地产开发有限公司	借出资金	112,938.82	2021 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
苏州相茂置业有限公司	借出资金	100,160.42	2021 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招锦弘新房地产开发有限公司	借出资金	96,775.60	2021 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州融焯置业有限公司	借出资金	92,425.10	2021 年 11 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京聚盛房地产开发有限公司	借出资金	82,128.26	2021 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡天河地铁生态置业有限公司	借出资金	78,000.00	2021 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	58,660.57	2021 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	借出资金	46,100.67	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城海洲置业有限公司	借出资金	39,759.56	2021 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
如东威新房地产开发有限责任公司	借出资金	38,423.93	2021 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡润泰置业有限公司	借出资金	32,300.00	2021 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘璟实业投资有限公司	借出资金	31,151.20	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州矿荣房地产开发有限公司	借出资金	29,511.87	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城梁盛通置业有限公司	借出资金	26,245.22	2021 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
平湖市卓耀房地产开发有限公司	借出资金	24,271.00	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
衢州亿佳企业管理有限公司	借出资金	23,619.59	2021 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波招望达置业有限公司	借出资金	21,000.00	2021 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
如皋市恒昱房地产有限公司	借出资金	14,453.64	2021 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡市三合房地产发展有限公司	借出资金	12,745.44	2021 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市南海区峯商房地产有限公司	借出资金	7,771.50	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	借出资金	7,688.72	2021 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山招商璞海房地产有限公司	借出资金	7,200.00	2021 年 12 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
平湖恒璟房地产开发有限公司	借出资金	6,617.18	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
厦门市雍景湾房地产有限公司	借出资金	5,433.32	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
如东博业房地产开发有限公司	借出资金	5,151.74	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市品诚房地产开发有限公司	借出资金	4,066.84	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常熟市尚源房地产开发有限公司	借出资金	2,650.00	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招盈房地产开发有限公司	借出资金	1,798.56	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	借出资金	1,287.76	2021 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
昆山宝业房产开发有限公司	借出资金	980.00	2021 年 9 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
青岛绿华置业有限公司	借出资金	900.00	2021 年 11 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	622.22	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波维悦置业有限公司	借出资金	600.00	2021 年 9 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
南京锦华置业有限公司	借出资金	500.00	2021 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	1,252.57	-	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计	-	2,295,126.92	-	-	-

7. 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2021 年累计数	2020 年累计数
关键管理人员薪酬	3,734.26	4,547.99

8. 关联方资产转让情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年累计数	2020 年累计数
深圳博海产业园管理有限责任公司	处置股权	141,466.47	-
深圳博融产业园管理有限责任公司	处置股权	97,717.15	-
深圳市集达发展有限公司	处置股权	-	60,731.00
深圳市集梁发展有限公司	处置股权	-	53,429.00
招商局工业投资有限公司	处置股权	-	15,125.51
招商局仁和人寿保险股份有限公司	处置股权	-	4,566.96
其他	收购股权/处置股权/出售资产	8.88	-
合计	-	239,192.51	133,852.47

9. 关联捐赠情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021 年累计数	2020 年累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	4,000.00	2,000.00

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	1,889,454.29	-	2,457,823.71	-
	招商局集团财务有限公司	663,000.54	-	888,030.08	-
	合计	2,552,454.83	-	3,345,853.80	-
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	2,699.25	-	-	-
	天津国际邮轮母港有限公司	1,411.22	1.41	492.19	0.49
	东莞市润合房地产有限公司	1,337.28	1.34	-	-
	其他	1,978.14	9.14	5,048.20	18.52
	合计	7,425.89	11.89	5,540.39	19.02
预付款项	其他	11.32	-	834.63	-
	合计	11.32	-	834.63	-
应收股利	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	790.08	-	-	-
	漳州招商局码头有限公司	2,000.00	-	2,000.00	-
	合计	2,790.08	-	2,000.00	-
其他应收款	胜联投资有限公司	310,736.13	369.55	307,163.04	320.36
	上海弘安里企业发展有限公司	215,684.30	215.68	-	-
	北京招城房地产开发有限公司	203,834.48	203.83	-	-
	南京盛香园房地产开发有限公司	195,444.27	195.44	263,473.00	263.47
	深圳市招华会展实业有限公司	179,089.91	179.09	233,500.00	233.50
	温州保悦置业有限公司	169,490.84	169.49	-	-
	芜湖创耀置业有限公司	146,161.23	146.64	-	-
	东莞市保汇实业投资有限公司	130,659.35	130.66	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	129,320.35	61,680.20	131,960.35	27,098.97
	宁波鸿茂置业有限公司	121,827.76	121.83	-	-
	上海隽廷房地产开发有限公司	114,477.24	114.48	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	108,233.20	43,380.09	128,494.92	18,338.96

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	广州市品诚房地产开发有限公司	106,058.68	106.06	-	-
	合肥招阳房地产开发有限公司	92,768.66	92.77	-	-
	苏州相茂置业有限公司	86,178.96	77.64	-	-
	常州金阖诚置业有限公司	83,249.45	83.25	-	-
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	81,293.05	81.29	79,475.84	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	81,199.08	81.20	79,971.56	79.97
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	79,003.17	79.00	-	-
	无锡天河地铁生态置业有限公司	68,383.62	68.38	-	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	68,113.50	68.11	68,721.53	68.72
	天津合发房地产开发有限公司	66,501.61	66.50	73,911.61	73.91
	上海招南实业发展有限公司	62,223.51	62.22	-	-
	苏州融焯置业有限公司	61,435.99	61.44	-	-
	广州市穗云置业有限公司	61,086.79	61.09	103,362.90	103.36
	无锡润泰置业有限公司	60,890.00	60.89	72,846.77	72.85
	天津中海海阔地产有限公司	55,720.92	-	-	-
	北京朝金房地产开发有限公司	54,801.63	1,460.43	63,917.55	-
	广州招赢房地产有限责任公司	53,814.28	53.81	-	-
	常州牡丹招商置业有限公司	40,439.63	40.44	95,230.36	95.23
	如东威新房地产开发有限责任公司	39,953.51	39.95	-	-
	南京聚盛房地产开发有限公司	39,931.97	39.93	-	-
	杭州招雅企业管理有限公司	36,984.79	36.98	-	-
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	35,282.56	35.28	-	-
	上海兴美置业有限公司	34,085.70	34.09	-	-
	厦门市雍景湾房地产有限公司	31,336.18	8,583.23	74.09	0.07

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	东莞弘璟实业投资有限公司	31,151.20	31.15	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	30,087.05	30.09	33,231.39	33.23
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	29,783.62	29.78	102,270.75	102.27
	广州合景隆泰置业发展有限公司	29,700.00	29.70	29,700.00	29.70
	珠海景华房地产有限公司	27,762.45	27.76	-	-
	天津顺集置业有限公司	26,366.76	6,535.29	30,266.76	3,921.09
	芜湖荣众房地产开发有限公司	25,371.05	25.37	-	-
	惠州市昭乐房地产有限公司	24,677.51	24.68	-	-
	南昌青茂置业有限公司	23,997.91	24.00	-	-
	衢州亿佳企业管理有限公司	23,619.59	23.62	-	-
	上海曼翊企业管理有限公司	22,529.65	17,915.37	50,367.10	3,665.75
	深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	22,453.92	22.45	22,453.92	22.45
	武汉右岸网谷产业园有限公司	22,028.59	22.03	18,059.29	18.06
	广州诚品置业有限公司	21,096.77	21.10	23,786.13	23.79
	盐城梁盛通置业有限公司	20,732.72	20.73	-	-
	徐州铭润房地产开发有限公司	20,612.46	20.61	-	-
	宁波维悦置业有限公司	20,121.65	20.12	-	-
	盐城海洲置业有限公司	19,204.08	19.20	-	-
	广州润嘉置业有限公司	16,879.02	16.88	28,127.66	28.13
	广州云佳房地产开发有限公司	16,343.14	16.34	16,343.14	16.34
	如皋市恒昱房地产有限公司	15,517.76	15.52	-	-
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	15,421.88	15.42	14,986.77	14.99
	上海绿地南坤置业有限公司	14,810.40	14.81	17,394.40	17.39
	深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	14,700.75	14.70	14,700.75	14.70

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	西咸新区文茂房地产有限公司	13,880.37	13.88	7,462.07	7.46
	杭州信榕房地产开发有限公司	13,376.55	13.38	13,376.55	13.38
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	12,646.80	12.65	-	-
	北京亮马置业有限公司	12,336.63	12.34	-	-
	启东金碧置业发展有限公司	11,795.44	6,117.01	11,795.44	11.80
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	11,481.19	11.48	-	-
	天津市联展房地产开发有限公司	11,279.63	11.28	17,384.63	17.38
	宁波招望达置业有限公司	9,371.93	9.37	-	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	8,898.63	8.90	-	-
	上海欣明置业有限公司	8,455.74	8.46	-	-
	温州新里程房地产开发有限公司	8,224.73	8.22	-	-
	无锡市三合房地产发展有限公司	7,990.88	8.12	-	-
	杭州星旭商务咨询有限公司	7,412.10	7.41	-	-
	南京招盈房地产开发有限公司	7,022.81	7.02	-	-
	上海孚达置业有限公司	6,968.18	6.97	-	-
	杭州鑫尧置业有限公司	5,800.00	5.80	-	-
	红海世界有限公司	5,352.18	5.35	-	-
	广州市矿誉投资有限公司	5,257.10	5.26	-	-
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	5,034.28	5.03	-	-
	深圳招商一九七九发展有限公司	5,017.17	5.02	4,355.40	4.36
	佛山市南海区峯商房地产有限公司	4,831.98	4.83	-	-
	常熟市尚源房地产开发有限公司	4,801.40	4.80	8,432.26	8.43
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	2,842.05	2.84	3,279.90	3.28
	南京溪茂置业有限公司	2,795.26	2.80	5,005.26	5.01

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	济南安齐房地产开发有限公司	2,536.03	2.54	30,962.96	30.96
	上海锦泾置业有限公司	2,505.00	2.51	2,505.00	2.51
	上海浦申置业有限公司	2,201.45	2.20	-	-
	上海仁嘉房地产开发有限公司	2,030.67	2.03	-	-
	佛山招商宝华房地产有限公司	1,968.60	1.97	-	-
	广州云都房地产开发有限公司	1,800.45	1.80	1,800.45	1.80
	深圳金域融泰投资发展有限公司	1,791.92	-	2,275.26	-
	上海祝金房地产发展有限公司	1,689.26	1.69	27,289.38	27.29
	乐活置业国际有限公司	1,504.06	1.50	-	-
	杭州万璟置业有限公司	1,487.62	2.15	54.25	0.05
	东莞市景源房地产开发有限公司	1,295.79	1.30	1,295.79	1.30
	广州招商高利泽养老服务有限公司	1,129.72	1.13	1,068.93	1.07
	青岛绿华置业有限公司	1,002.27	1.00	-	-
	昆山宝业房产开发有限公司	980.00	0.98	-	-
	南京招汇公寓管理有限公司	964.04	415.89	864.94	0.86
	苏州新晟捷置地有限公司	800.00	0.80	13,887.58	13.89
	佛山招商璞海房地产有限公司	576.00	0.58	-	-
	广州联森房地产有限公司	528.12	0.53	516.39	0.52
	深圳市润招房地产有限公司	408.23	0.41	19,041.59	19.04
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	401.00	0.40	21,963.87	21.96
	合肥禹博房地产开发有限公司	8.39	0.01	24,932.96	24.93
	合肥居峰置业有限公司	3.51	0.00	35,673.60	35.67
	东莞市恒安房地产开发有限公司	3.30	0.00	10,438.80	10.44
	深圳市集星发展有限公司	-	-	150,430.00	150.43

项目名称	关联方	2021 年末数		2021 年初数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	深圳市集盛发展有限公司	-	-	186,543.00	186.54
	上海盛察实业发展有限公司	-	-	16,490.17	16.49
	太仓远汇置业有限公司	-	-	15,006.63	15.01
	其他	6,225.08	10.68	41,801.68	1,019.16
	合计	4,267,379.76	149,968.00	2,779,726.31	56,308.29

2. 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
短期借款	招商局集团财务有限公司	1,501.76	244,044.11
	招商银行股份有限公司	47,926.70	44,612.29
	合计	49,428.46	288,656.40
应付账款	其他	1,794.47	4,596.79
	合计	1,794.47	4,596.79
预收款项	深圳市集宇发展有限公司（注）	-	130,082.00
	其他	37.06	4.53
	合计	37.06	130,086.53
应付股利	湛江港（集团）股份有限公司	4,184.70	-
	合计	4,184.70	-
其他应付款	东莞市润合房地产有限公司	205,500.00	-
	厦门添旭投资有限公司	147,000.00	-
	苏州安茂置业有限公司	102,107.41	73,326.24
	共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	93,330.00	-
	温州市光悦房地产开发有限公司	86,935.64	-
	上海仁崇置业有限公司	82,100.00	112,100.00
	济南安齐房地产开发有限公司	81,447.16	-
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	79,090.76	-
佛山市清皓置业有限公司	75,241.75	-	

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
	苏州劲商房地产开发有限公司	71,142.03	73,522.03
	太原中诚商正置业有限责任公司	69,965.88	-
	广州矿荣房地产开发有限公司	58,617.77	-
	杭州盛寅房地产开发有限公司	58,362.54	38,765.04
	苏州华恒商用置业有限公司	56,000.00	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	51,810.00	39,600.00
	佛山鼎图房地产有限公司	50,481.00	41,481.00
	南京汇隆房地产有限公司	48,079.27	47,348.98
	苏州悦顺房地产开发有限公司	47,689.85	25,354.63
	南京铎耀房地产开发有限公司	47,549.59	-
	东莞市招美房地产开发有限公司	45,473.81	14,971.22
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	42,880.76	42,880.76
	深圳市润招房地产有限公司	41,118.00	-
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	40,160.87	67,866.82
	招商证券投资有限公司	39,494.40	86,816.74
	大连金泓舟房地产开发有限公司	39,360.00	-
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	39,200.00	-
	昆山宝业房产开发有限公司	32,060.40	36,715.40
	杭州万璟置业有限公司	29,782.01	17,036.76
	苏州仁安置业有限公司	27,963.56	30,963.56
	合肥锦顺房地产开发有限公司	25,463.79	37,013.79
	无锡浦锦企业管理有限公司	25,410.00	25,410.00
	杭州宸远招盛置业有限公司	24,285.45	49,285.45
	南京弘威盛房地产开发有限公司	23,970.00	22,610.00
	昆山顺拓房地产开发有限公司	23,696.49	-
	苏州新晟捷置地有限公司	22,310.00	-
	南京善盛房地产开发有限公司	19,828.94	18,228.94
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	19,760.00	12,347.10

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
	南京奥建置业有限公司	19,470.00	19,470.00
	苏州招诺商务咨询有限公司	19,232.50	-
	合肥居峰置业有限公司	18,203.23	-
	上海乐都置业有限公司	17,581.98	17,581.98
	南京悦宁房地产开发有限公司	17,160.00	16,500.00
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	15,070.90	-
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	15,001.33	0.77
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	14,850.07	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	14,062.08	3,618.52
	南京招盈房地产开发有限公司	13,500.00	-
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	13,361.10	13,361.10
	南京世招荃晟置业有限公司	12,887.00	12,887.00
	南京荟合置业有限公司	11,242.90	8,386.90
	招商局通商融资租赁有限公司	10,862.98	79,573.96
	广州市万尚房地产有限公司	10,106.25	9,086.25
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	10,000.00	14,000.00
	佛山招商珑原房地产有限公司	9,574.11	9,574.11
	南京锦华置业有限公司	9,450.00	-
	苏州盛玺房地产有限公司	9,334.50	9,334.50
	成都中交花源美庐置业有限公司	9,100.00	3,000.00
	广州市矿誉投资有限公司	8,411.88	-
	上海新南山房地产开发有限公司	8,076.38	8,076.38
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	7,867.17	-
	广州联森房地产有限公司	7,866.36	62,265.69
	武汉泓耀房地产开发有限公司	7,840.00	-
	中山市碧商房地产开发有限公司	7,352.89	8,527.72
	如东博业房地产开发有限公司	7,255.46	-
	中山冠景置业有限公司	7,195.00	5,711.91

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
	广州联洲房地产有限公司	7,154.70	6.17
	大连旅顺口开泰置业有限公司	7,045.34	-
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	6,900.00	-
	杭州北隆房地产开发有限公司	6,754.17	4,789.22
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	6,727.03	8,197.03
	深圳市保卓房地产开发有限公司	6,530.84	-
	郑州润兴置业有限公司	6,519.74	10,242.20
	杭州星荣置业有限公司	6,503.98	-
	天津辉拓房地产开发有限公司	6,500.00	-
	苏州嘉众房地产开发有限公司	6,443.85	6,443.85
	合肥禹博房地产开发有限公司	6,284.40	-
	福州中欣投资有限公司	6,071.10	-
	东莞市恒安房地产开发有限公司	5,872.27	-
	杭州弘招城房地产开发有限公司	5,817.51	5,796.62
	芜湖创耀置业有限公司	5,586.00	-
	南京铎融装饰工程有限公司	5,535.00	-
	北京亚林西房地产开发有限公司	5,280.00	30,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	4,879.00	10,829.00
	南京招阳房地产开发有限公司	4,670.00	6,120.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	4,604.27	3,804.27
	中国外运长航集团有限公司	4,592.36	4,377.73
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	4,500.00	-
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	4,319.33	-
	上海祝金房地产发展有限公司	4,302.37	-
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	4,144.37	4,987.95
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	3,815.58	-
	深圳市保捷房地产开发有限公司	3,773.00	-
	深圳 TCL 光电科技有限公司	3,728.48	6,206.30

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
	嘉兴金久房地产开发有限公司	3,696.00	3,366.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	3,632.00	2,497.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	3,600.00	3,600.00
	上海锦所置业有限公司	3,434.70	3,434.70
	重庆万招置业有限公司	2,926.76	14,441.76
	杭州瑾帆投资管理有限公司	2,882.13	-
	上海孚金置业有限公司	2,720.00	8,093.18
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	2,704.13	300.89
	漳州市滨北置业有限公司	2,550.00	-
	南京悦霖房地产开发有限公司	2,500.00	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	2,279.68	150.14
	新郑市碧玺置业有限公司	2,237.00	2,237.00
	南京招商兴盛房地产有限公司	2,072.47	2,081.77
	镇江悦璟房地产开发有限公司	2,013.00	-
	中外运长航实业发展有限公司	1,755.19	-
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	1,718.07	1,313.81
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	1,684.81	1,617.77
	苏州泓昶置业有限公司	1,680.00	720.00
	昆山卓弥房地产开发有限公司	1,602.61	936.21
	合肥和逸房地产开发有限公司	1,525.35	-
	平湖恒璟房地产开发有限公司	1,467.82	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	1,424.20	-
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,320.00	-
	深圳市蛇口通讯有限公司	1,208.23	1,208.23
	芜湖荣众房地产开发有限公司	1,200.00	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	1,164.31	18.21
	北京浩远房地产开发有限公司	1,073.01	1,073.01
	深圳市滨海酒店资产有限公司	1,000.00	-

项目名称	关联方	2021 年末数	2021 年初数
	武汉碧曜房地产开发有限公司	879.98	-
	招商局投资发展有限公司	874.64	735.30
	葛洲坝南京置业有限公司	711.00	711.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	566.45	566.45
	太仓远汇置业有限公司	521.40	-
	东莞市嘉房房地产开发有限公司	-	18,800.00
	深圳市商启置业有限公司	-	57,462.00
	湛江港（集团）股份有限公司	-	28,633.01
	其他	3,832.45	10,908.83
	合计	2,627,897.26	1,481,307.87
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	290,960.44	417,134.83
	招商局集团财务有限公司	60,178.92	82,858.94
	天津招银津六十二租赁有限公司	26,475.75	-
	招商局通商融资租赁有限公司	624.00	-
	招商局集团有限公司	-	51,080.00
	其他	439.03	-
	合计	383,789.91	551,073.77
长期借款	招商局集团财务有限公司	1,315,286.88	1,052,166.16
	招商银行股份有限公司	1,026,122.49	709,426.88
	其他	20.47	-
	合计	2,341,429.84	1,761,593.04
长期应付款	招商局通商融资租赁有限公司	1,781.40	-
	天津招银津六十二租赁有限公司	244,534.56	-
	合计	246,315.96	-

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及其子公司对外重大担保情况如下：

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000	2020-12-23	93,440	连带责任保证	3年	否	否

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2021 年末，发行人无重大诉讼仲裁事项。

（三）承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

单位：亿元

项目	2021 年末数	2021 年初数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	227.30	20.27
-建安工程合同	421.66	419.50
-其他承诺支出	20.01	1.83
合计	668.97	441.60

除上述承诺事项外，截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

2021 年末，本公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 461.86 亿元（年初：人民币 375.91 亿元），该事项对本公司 2021 年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

（四）资产负债表日后事项

于 2022 年 3 月 18 日，本公司召开董事会通过了 2021 年度利润分配预案。本公司以 2022 年 3 月 18 日享有利润分配权的股份总数 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派人民币 5.40 元现金（含税），共计派送现金股利人民币 417,911.30 万元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	金额（万元）
----	--------

拟分配的利润或股利	417,911.30
经审议批准宣告发放的利润或股利（截至审计报告出具日）	-

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

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

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 6,321,069.38 万元，占同期资产总额的 7.38%。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末账面价值	主要受限原因
货币资金	12,411.43	受限的保证金等
存货	5,070,981.28	抵押借款
投资性房地产	1,115,514.64	抵押借款
固定资产	103,591.85	抵押借款
其他	18,570.17	股权质押
合计	6,321,069.38	-

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2021-11-05	AAA	稳定	年度主体评级	中诚信
主体评级	2021-05-31	AAA	稳定	21 蛇口 03/21 蛇口 04	中诚信
主体评级	2021-04-21	AAA	稳定	18 招商蛇口 MTN001A/18 招商蛇口 MTN001B/20 招商蛇口 MTN001A/20 招商蛇口 MTN001B/20 招商蛇口 MTN002A/20 招商蛇口 MTN002B/20 招商蛇口 MTN003 跟踪评级	中诚信
主体评级	2021-04-21	AAA	稳定	17 蛇口 01/18 蛇口 01/18 蛇口 03/18 蛇口 04/19 蛇口 01/19 蛇口 02/19 蛇口 03/19 蛇口 04	中诚信
主体评级	2021-03-31	AAA	稳定	21 蛇口 01/21 蛇口 02	中诚信
主体评级	2020-12-14	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN003	中诚信
主体评级	2020-11-12	AAA	稳定	20 蛇口 01	中诚信
主体评级	2020-08-26	AAA	稳定	担保发行 20 漳州开发 MTN001	联合资信
主体评级	2020-08-14	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN002A/ 20 招商蛇口 MTN002B	中诚信
主体评级	2020-06-19	AAA	稳定	跟踪评级报告	中诚信
主体评级	2020-02-11	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN001A/ 20 招商蛇口 MTN001B 评级报告	中诚信
主体评级	2019-07-05	AAA	稳定	19 蛇口 04 主体跟踪 评级报告	中诚信
主体评级	2019-06-19	AAA	稳定	19 蛇口 01/19 蛇口 02 主体及债项评级	中诚信
主体评级	2019-06-18	AAA	稳定	15 招商地产 MTN001/17 招商蛇口 MTN001/17 招商蛇口 MTN002/18 招商蛇口	中诚信

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
				MTN001A/18 招商蛇口 MTN001B 跟踪评级报告	
主体评级	2019-05-17	AAA	稳定	17 蛇口 01/17 蛇口 02/18 蛇口 01/18 蛇口 02/18 蛇口 03/18 蛇口 04 跟踪评级报告	中诚信
主体评级	2018-8-24	AAA	稳定	18 招商蛇口 MTN001A/18 招商蛇口 MTN001B 主体及债项评级	中诚信
主体评级	2018-6-26	AAA	稳定	主体及债项跟踪评级	中诚信
主体评级	2018-5-29	AAA	稳定	18 蛇口 03/18 蛇口 04 主体及债项评级	中诚信
主体评级	2018-3-29	AAA	稳定	18 蛇口 01/18 蛇口 02 主体及债项评级	中诚信

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

中诚信国际肯定了招商局蛇口工业区控股股份有限公司股东实力雄厚及对公司强有力的支持，丰富的社区和园区综合开发运营经验，优质且充足的土地储备资源，资本结构稳健且融资渠道畅通等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业风险，招商蛇口债务规模呈增长趋势，非经常性损益项目波动等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

1. 正面

1) 股东实力雄厚及对公司强有力的支持。公司控股股东招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）是国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业之一，也是 16 家以房地产为主业的央企之一，业务主要集中于综合交通、特色金融、城市与园区综合开发运营三大核心产业，综合实力雄厚。公司作为招商局集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台，能够在业务拓

展、项目获取、资金安排以及资本运营等方面获得有力支持。

2) 丰富的社区和园区综合开发运营经验。作为全国性房地产龙头企业之一，公司积累了丰富的社区开发销售及园区开发运营经验，具备了各项资源的综合整合能力，形成了很强的品牌竞争优势。近年来公司销售业绩快速增长，公司市场地位及竞争实力不断提升。

3) 优质且充足的土地储备资源。近年来，公司持续聚焦于华东及华南（含深圳）等传统优势区域，并积极通过合作拿地、产城联动、收并购和参与城市更新等方式增加一、二线城市的核心区域土地资源，此外，公司在深圳前海片区拥有优质且充足的土地储备，可为公司未来的经营业绩形成较好保障。

4) 经营稳健且融资渠道畅通。得益于稳健的发展策略，公司财务杠杆比率适中，且债务期限结构较好，加之货币资金充裕，为债务本息偿还形成充分保障；此外，公司融资渠道多元且通畅，可通过多种方式获取融资，且具有较为突出的融资成本优势。

2. 关注

1) 房地产行业风险。在监管政策的持续影响下，2021年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经逐步调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

2) 债务规模呈增长趋势。随着公司业务规模持续扩大，同时对一、二线城市优质土地储备资源的不断获取，推升资金需求增加，公司债务规模呈上升趋势；加之公司拥有较大规模的房地产、园区开发在建项目和持有型业务投资需求，其亦面临一定的资本支出压力。

3) 非经常性损益项目波动。近年来公司投资收益为利润总额的重要构成项且波动较大、同时资产减值损失及信用减值损失规模增长较快，需关注非经常性损益项目对公司盈利能力的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》：根据中国证监会相关规定、评级行业惯

例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

公司具有良好的信用状况，与各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至 2021 年末，招商蛇口获得各大银行等金融机构授信额度为 2,600.93 亿元，未使用授信额度为 1,390.48 亿元，融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公

司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具如下：

序号	证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	当前余额 (亿元)
1	21 蛇口 04	2021-06-03	-	2024-06-07	3	11.6	3.370	11.6
2	21 蛇口 03	2021-06-03	-	2026-06-07	5	10	3.660	10
3	21 蛇口 02	2021-04-12	-	2024-04-14	3	7	3.560	7
4	21 蛇口 01	2021-04-12	-	2026-04-14	5	3	3.800	3
5	20 蛇口 01	2020-11-13	-	2025-11-17	5	10.4	4.150	10.4
6	19 蛇口 03	2019-07-10	-	2024-07-12	5	15	4.130	15
7	19 蛇口 04	2019-07-10	-	2022-07-12	3	6	3.580	6
8	19 蛇口 02	2019-06-21	-	2022-06-25	3	12	3.750	12
9	19 蛇口 01	2019-06-21	-	2024-06-25	5	23	4.210	23
10	18 蛇口 03	2018-06-07	-	2023-06-11	5	18.4	5.250	18.4
11	18 蛇口 01	2018-04-13	-	2023-04-17	5	20	5.000	20
12	17 蛇口 01	2017-11-16	-	2022-11-20	5	13.6	5.400	13.6
公司债券小计						150		150
1	22 招商蛇口 SCP002	2022-04-21	-	2022-10-19	0.4932	10	2.40	10
2	22 招商蛇口 SCP001	2022-03-16		2022-06-16	0.2466	12.9	2.40	12.9
3	22 招商蛇口 ABN001 次	2022-03-09		2037-03-11	15.011	0.01	0.00	0.01
4	22 招商蛇口 ABN001 优先	2022-03-09		2037-03-11	15.011	32	3.50	32
5	22 招商蛇口 MTN002B	2022-03-03		2027-03-07	5	7.1	3.55	7.1
6	22 招商蛇口 MTN002A	2022-03-03		2025-03-07	3	10	3.20	10
7	22 招商蛇口 MTN001B(并购)	2022-01-24		2027-01-26	5	6.45	3.30	6.45
8	22 招商蛇口 MTN001A(并购)	2022-01-24		2025-01-26	3	6.45	2.89	6.45

序号	证券名称	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限(年)	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)
9	21 招商蛇口 MTN001B	2021-11-16		2026-11-18	5	15	3.55	15
10	21 招商蛇口 MTN001A	2021-11-16		2024-11-18	3	15	3.23	15
11	21 招商蛇口 SCP009	2021-11-15		2022-08-14	0.7397	30	2.84	30
12	21 招商蛇口 SCP008	2021-10-14		2022-07-15	0.7397	13	2.88	13
13	21 招商蛇口 SCP005	2021-07-27		2022-04-25	0.7397	10	2.70	0
14	20 招商蛇口 MTN003	2020-12-16		2023-12-18	3	16	3.76	16
15	20 招商蛇口 MTN002B	2020-08-18		2025-08-20	5	10	3.89	10
16	20 招商蛇口 MTN002A	2020-08-18		2023-08-20	3	20	3.53	20
17	20 招商蛇口 MTN001A	2020-03-05		2023-03-09	3	13	3.00	13
18	20 招商蛇口 MTN001B	2020-03-05		2025-03-09	5	7	3.30	7
19	19 招商蛇口 ABN001 次	2019-09-11		2022-09-12	3.0027	0.5	0.00	0.5
20	19 招商蛇口 ABN001 优先	2019-09-11		2022-09-12	3.0027	10	3.98	10
21	18 招商蛇口 MTN001B	2018-10-18		2023-10-22	5	7	5.27	7
债务融资工具小计						251.41		241.41
1	蛇口 RE01	2021-06-08	-	2062-09-29	41.337	20.788	0.00	20.788
2	20 招蛇次	2020-12-02	-	2025-12-01	5	20.5	0.00	20.5
3	20 招蛇 A	2020-12-02	-	2025-12-01	5	18	4.60	18
4	20 招蛇 B	2020-12-02	-	2025-12-01	5	3	5.20	3
其他小计						62.288		62.288
合计						463.698		453.698

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

（六）本次发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券的发行规模计划为不超过人民币 18 亿元，以 18 亿元的发行规模计算，本期债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为 208 亿元，占发行人截至 2021 年 12 月 31 日的合并财务报表口径所有者权益（2,767.55 亿元）的比例为 7.52%。

第六节 增信机制

本期公司债券无担保。

第七节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

- （一）中国证监会核准本次债券发行的文件；
- （二）本期债券募集说明书；
- （三）本期债券募集说明书摘要；
- （四）发行人 2019 年-2021 年经审计的财务报告；
- （五）发行人律师为本次债券出具的法律意见书；
- （六）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）本次公司债券受托管理协议；
- （八）本次公司债券债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（二）查阅地点

1. 发行人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

办公地址：中国广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

联系人：朱瑜

联系电话：0755-26819600

2. 牵头主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、吴林、刘懿、王玉林、蔡智洋、邱承飞

联系电话：0755-23835062

3. 联席主承销商

(1) 招商证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招行大厦 17 层

联系人：丁修仪、马涛

联系电话：010-60840892

(2) 华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系人：李航、吴震、于蔚然

联系电话：010-57615900