



## 2015 年年度报告

公告编号：【CMSK】2016-018

### 第一节 重要提示、目录和释义

#### 重要提示：

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

本公司副董事长付刚峰因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议，授权董事长孙承铭代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2016 年 3 月 25 日公司总股本 7,904,092,722 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.60 元（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人孙承铭、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人(会计主管人员)黄盛超声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

#### 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 管理层讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	40
第六节 股份变动及股东情况.....	68
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	75
第八节 公司治理.....	84
第九节 财务报告.....	88
第十节 备查文件目录.....	287

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商蛇口、招商局蛇口控股	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商局轮船	指	招商局轮船股份有限公司
本次换股吸收合并	指	招商蛇口发行 A 股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
蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招商物流	指	招商局物流集团有限公司
工银瑞信	指	工银瑞信投资-招商局蛇口特定资产管理计划
国开金融	指	国开金融有限责任公司
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
奇点领誉	指	北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）
兴业财富	指	兴业财富-兴金 202 号单一客户资产管理计划
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
博时资本	指	博时资本招商蛇口 A 专项资产管理计划及博时资本招商蛇口 B 专项资产管理计划
第一期员工持股计划	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司-第一期员工持股计划
青岛中润德	指	青岛中润德汽车贸易有限公司
成都招商博时	指	成都招商博时房地产开发有限公司
金道汇通	指	沈阳金道汇通房地产开发有限公司
世招荃晟	指	南京世招荃晟置业有限公司
厦门景湖城	指	厦门市景湖城房地产有限公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
成都招商远康	指	成都招商远康房地产开发有限公司
深圳葵涌文发	指	深圳市葵涌文发房地产开发有限公司
上海招商宝欣	指	上海招商宝欣置业有限公司
苏州招商瑞盈	指	苏州招商瑞盈房地产有限公司
苏州招商漫城	指	苏州招商漫城房地产有限公司
重庆招商依城	指	重庆招商依城房地产开发有限公司
深圳招平瑞盛	指	深圳招平瑞盛投资控股有限公司
厦门招港	指	厦门市招港房地产有限公司

佛山依云观园	指	佛山依云观园房地产有限公司
南京招平利盛	指	南京招平利盛投资有限公司
南京招商招盛	指	南京招商招盛房地产有限公司
上海招平	指	上海招平房地产开发有限公司
深圳招商远航	指	深圳招商远航投资有限公司
招商太仓	指	招商局地产（太仓）有限公司
招雅阁置业	指	深圳市招雅阁置业管理有限公司
招盛阁置业	指	深圳市招盛阁置业管理有限公司
招商牛成	指	深圳招商牛成建设有限公司
《蛇口用地协议》	指	公司与深圳市规划与国土资源局签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》
平方公司	指	深圳市平方汽车园区有限公司（深圳市前海平方园区开发有限公司的前身）
《前海物流园区用地协议》	指	《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》
深圳龙盛	指	深圳龙盛实业有限公司
前海管理局	指	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
中信证券	指	中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司的中文名称及简称，外文名称及缩写

中文名全称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

中文名简称：招商蛇口

英文名全称：CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTD

英文名简称：CMSK

### 二、公司注册信息

法定代表人：孙承铭

成立日期：1992 年 2 月 19 日

统一社会信用代码：914400001000114606

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

注册地址邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

办公地址邮政编码：518067

公司网址：[www.cmsk1979.com](http://www.cmsk1979.com)

电子邮箱：[cmskir@cmhk.com](mailto:cmskir@cmhk.com)

公司上市以来主营业务和控股股东不存在变更情况

### 三、公司董事会秘书及证券事务代表

董事会秘书：刘 宁

证券事务代表：陈 江

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26819600

传真号码：0755-26818666

电子邮箱：[cmskir@cmhk.com](mailto:cmskir@cmhk.com)

### 四、公司信息披露

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

证监会指定的信息披露国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

### 五、公司股票上市交易所、股票简称和股票代码

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

## 六、其他有关资料

**公司聘请的会计师事务所：**信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

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

签字会计师姓名：郭晋龙、夏斌

**公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：**中信证券、招商证券

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

保荐代表人姓名：张锦胜、吴仁军（中信证券）；王大为、刘光虎（招商证券）

保荐机构持续督导期间：2015 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 31 日

**公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：**中信证券、招商证券

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

财务顾问主办人姓名：陈健健、成希（中信证券）；王大为、章毅（招商证券）

财务顾问持续督导期间：2015 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 31 日

## 七、主要会计数据和财务指标

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	49,222,414,971.13	45,485,947,357.13	8.21%	34,782,419,921.42
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,850,331,780.69	3,204,576,467.23	51.36%	2,786,238,700.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,395,299,224.67	2,891,679,803.35	52.00%	2,419,986,407.35
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,084,272,227.53	-4,941,344,846.98	142.18%	2,618,815,138.69
基本每股收益（元/股）	0.88	0.58	51.72%	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.88	0.58	51.72%	0.51
加权平均净资产收益率	27.96%	20.73%	增加 7.23 个百分点	20.70%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	210,899,226,412.99	168,263,654,825.12	25.34%	152,485,010,805.96
归属于上市公司股东的净资产（元）	46,628,326,410.31	16,812,104,397.25	177.35%	14,063,502,231.22

注：2015 年 12 月 30 日，本公司完成换股吸收合并招商地产，本年度利润表依据会计准则编制，净利润数为本公司完成换股吸收合并招商地产前的数据。为便于投资者对招商蛇口整体经营业绩进行同口径比较分析，依据备考利润表的口径（即视同 2014 年 1 月 1 日已完成本公司换股吸收招商地产），相关项目的对比变动情况如下：

	2015 年	2014 年	本年比上年增减
--	--------	--------	---------

归属于上市公司股东的净利润（元）	6,892,549,714.65	5,255,812,014.01	31.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	6,307,489,035.02	5,016,566,888.02	25.73%
每股收益（元/股）	0.93	0.71	31.14%
加权平均净资产收益率	21.05%	17.9%	增加 3.15 个百分点

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	7,904,092,722
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.61
依据备考利润表的口径用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.87

注：1、截止 2015 年 12 月 31 日，本公司经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的股本为 7,401,797,599 股。2016 年 1 月 13 日，本公司新增战略投资者（含员工持股计划）投入的股本 502,295,123 股完成登记手续，公司股本变更为 7,904,092,722 股。

2、为便于投资者进行同口径比较分析，依据备考利润表的口径用最新股本计算的全面摊薄每股收益为 0.87 元/股。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

本公司不存在境内外会计准则下会计数据差异。

## 九、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,433,015,069.45	12,666,678,164.45	6,412,726,642.70	23,709,995,094.53
归属于上市公司股东的净利润	528,953,905.25	1,266,281,068.73	115,230,504.78	2,939,866,301.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	522,957,366.66	920,298,074.15	100,229,863.48	2,851,813,920.38
经营活动产生的现金流量净额	-7,020,454,404.68	-1,045,324,235.91	4,237,366,582.70	5,912,684,285.42

注：1、公司于 2015 年 12 月 30 日在深交所上市，报告期内未披露季度报告、半年度报告；

2、基于上述原因，为便于投资者对招商蛇口整体经营业绩进行同口径比较分析，依据备考利润表的口径，分季度备考主要财务指标情况如下：

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
归属于上市公司股东的净利润（元）	843,202,186.95	1,984,233,878.47	150,593,463.56	3,914,520,185.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	835,269,231.53	1,450,063,710.60	172,106,366.95	3,850,049,725.94

## 十、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-4,382,369.64	395,172,596.72	262,637,765.35
计入当期损益的政府补助	55,723,469.31	47,176,366.58	41,845,155.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	190,607,073.56	9,730,004.13	157,535,772.66
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			11,630,003.67
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		8,000,722.69	13,248,394.73
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-12,455,021.61	989,862.38	4,089,366.59
对外委托贷款取得的损益	36,980,234.45		628,266.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	306,369,634.55	66,589,577.90	40,734,371.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-238,992,442.94	-156,839,259.39	
减：所得税影响额	-52,814,569.22	123,882,812.10	15,761,139.29
少数股东权益影响额（税后）	-68,367,409.12	-65,959,604.97	150,335,663.35
合计	455,032,556.02	312,896,663.88	366,252,293.55

注：1、除上述各项之外的其他营业外收入和支出主要系本公司改制，清理债权债务，将长期挂账无需支付的款项清理转入“营业外收入”；

2、其他符合非经常性损益定义的损益项目包括：

1) 以前年度本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权公允价值主要为存货评估增值，控制权变更日，已一次性作为非经常性损益计入当期投资收益。本年按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比重，相应转销因评估增值确认的长期股权投资增值87,672,015.27元；

2) 2015年5月1日，本公司取得对北京广盈房地产开发有限公司控制权并合并财务报表。控制权变更日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，存货评估增值计1,696,230,600元，其中计入投资收益432,538,803元。2015年按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值470,348,418.25元(扣除所得税及少数股东损益后净额为119,938,846.65元)。因控制权发生变更，将原持有股权相关的其他所有者权益11,777,249.14元转出计入本期投资收益，合计对非经常性损益的影响为-26,032,366.11元；

3) 招商地产因被本公司吸收合并，其股东大会审议批准了《关于终止公司股票期权首次授予计划的议案》，提前终止股权激励，按加速行权处理确认股权激励费用85,474,102.61元，计入本年度非经常性损益；

4) 本年因公司改制及上市发生相关费用 39,813,958.95 元。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

招商蛇口系一家综合性开发经营企业,是招商局集团房地产板块运营的旗舰公司,是招商局集团在国内的资源整合平台。公司于报告期内吸收合并招商地产上市后,聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势,以打造智慧城市、智慧商圈、智慧园区、智慧社区为目标,推动城市升级发展。公司将业务划分为园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块。

#### 1、社区开发与运营

依托旗下“招商地产”品牌,公司 31 年来专注为家庭客户提供精品住宅,目前已布局全国 33 个城市,开发项目近 200 个。开发项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各品类住宅产品,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、园区开发与运营

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、厂房、仓库等)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。公司于 1979 年起对我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区进行开发建设。在 30 年多的历程中,公司作为一个企业自筹资金,独立地开发、建设、经营、管理一个相对独立的城区,积累了丰富的城市开发与运营经验,形成了招商蛇口特有的土地开发和运营模式。如今,随着前海蛇口片区被纳入自贸区,蛇口又被时代赋予新的历史使命,将以制度创新为核心,扩大对外开放,促进内地与港澳经济深度合作,公司作为前海蛇口自贸区最大的企业建设主体,将为打造样板自贸区,全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验,发挥示范带动、服务全国的积极作用。在立足蛇口这个样板园区的升级改造,公司也积极将蛇口模式对外复制,并国内多个城市开展主题特色产业园区的开发和运营。利用公司在规划设计、开发建设、产业聚集等方面的优势,着重打造特色园区,引领城市的升级。

#### 3、邮轮产业建设与运营

邮轮产业建设与运营是公司的新业务,是经过对市场充分分析并结合自身优势而确定的转型方向之一。公司目标将打造以邮轮母港为核心,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,建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。目前现正开发蛇口太子湾片区,将建成华南地区最大的集国际邮轮客运、商务办公、滨海休闲娱乐于一体的国际邮轮综合体,并提前布局,建立中国本土邮轮品牌。未来,公司将加速在中国沿海各大国际邮轮母港的布局。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

年末货币资金占总资产 19.27%,同比增加 55.53%。主要系公司非公开发行股票募集资金 118 亿元。除此之外,其他主要资产无重大变化。



## 2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (万元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况 (万元)	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
房地产存货	境外运营	48,260.03	新西兰奥克兰	销售	设立专门管理机构, 委派管理人员, 健全制度, 实行事前报告、事中控制、事后评价相结合	43,096.75	0.78%	否
投资性房地产	境外运营	15,652.68	香港	出租		3,913.62	0.25%	否
在建工程	境外运营	19,114.59	香港	出租		尚未产生收益	0.31%	否

## 三、核心竞争力分析

### 1、集团内的业务协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人, 连续十一年被列入 A 级央企, 旗下拥有包括招商局国际、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券以及直投基金管理平台招商局资本等一批优秀公司, 横跨实业和金融两大领域。近年来招商局集团大力推进产融结合, 通过资本和产业的有效互动发挥协同效益, 整合集团和公司内部资源, 有利于招商蛇口对内实现资源互补, 对外构建独特的竞争优势, 加强合作与并购, 多渠道、低成本地获取项目资源和资金来源, 从而促进招商蛇口实现跨越式发展。

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

### 2、独特的战略资源优势

园区的开发建设、系统的大规模的产业集聚需要充裕的土地储备。经过多年的发展, 公司已布局全国 33 个城市, 除公开招、拍、挂市场取得的小规模的住宅、商业开发的土地资源以外, 还有在深圳蛇口、前海、青岛高新园等片区拥有大量土地资源尚未开发或计划改造升级, 充足的土地资源为公司未来的持续发展提供了保证。此外, 公司在深圳蛇口、前海的土地均位于前海蛇口自贸区内, 而这一区域是集深港合作、“一带一路”、自贸试验区三大国家战略于一身, 具有独特的政策优势和改革开放战略优势。招商蛇口作为建设开发前海蛇口自贸区的最大企业主体, 将享受前海蛇口所独特的政策优势和战略优势。

### 3、丰富的城区和产业园综合开发运营经验

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

### 4、助力公司转型发展的探索创新精神

在产业结构调整, 企业转型升级的大背景下, 能否弘扬以创新为灵魂的企业家精神是企业成功的关键因素。创新精神于招商蛇口与生俱来, 招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。从 1979 走来, 招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号, 被誉为中国改革开放的先行者。今天的蛇口更加成熟、智慧、稳健并充满力量, 同时又不失蛇口所特有的激情、活力和冲劲。去年, 公司成立创新发展中心, 着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产等创新项目, 探索“开发+运营+资管”的营业模式, 寻求公司规模和利润的潜在增长点。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

#### 市场回顾

2015年，中国经济在一系列稳增长、促改革、调结构、惠民生的宏观政策作用下保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。宽松的货币政策为2015年中国房地产市场销售额创新高奠定了基础。全年商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%，销售额87,281亿元，增长14.4%。尽管政策利好推动全国房地产市场总体增长，但城市分化日趋加剧，“去库存”成为部分城市的政策着力点。从开发数据看，房企土地购置面积增速、全国房地产开发投资增速和房屋新开工面积增速均下滑至多年来的低点，房地产已然进入下半场。

物不因不生，不革不成。传统的房地产开发经营模式很难使房企再保持高速增长，行业竞争激烈、土地、人力成本上升等因素造成房地产行业利润率持续下降，企业经营压力不断增大。与此同时，针对改善型升级、健康养老、旅游度假的需求增长强劲；自贸区建设、新型城镇化建设、产融结合等国家战略也带来了丰富的商业机会。

2015年是前海蛇口自贸片区成立元年，自贸区建设取得重大阶段性进展。注册企业快速增长，截至2015年底，前海蛇口片区注册企业达7.39万家，注册资本合计3.34万亿元。自贸区的核心功能在于促进贸易自由、投资自由和金融自由，通过与金融、贸易、物流等相关业务板块的协同，适合自贸区需求的生产服务型体验式综合体迎来发展机遇。

2015年是近年来国务院批复国家级新区数量较多的一年，诸多产业升级被提高到国家战略。2015年4月颁布的《关于促进国家级新区健康发展的指导意见》强调新区要“推动产城融合和新型城镇化建设”。新型城镇化发展以及产业升级将带来系列新城拓展、城市更新、产业园区的发展机遇，关键在于产城融合、统合综效，打造宜居宜业的人居环境。未来，产业园区将向产业集群、智慧园区发展，聚焦于打通上下游产业链，为园区内企业提供智能、完善的整套服务体系。

#### 公司的战略目标

基于对行业发展趋势及市场机遇的判断，结合对招商蛇口自身核心竞争力及商业模式的梳理，公司制定了中长期的战略框架，以新理念指导新实践，以新战略谋求新发展。

公司以成为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，以社区运营、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。在强化项目开发能力外，不断培养运营服务能力和资产管理能力，并通过“区域聚焦、城市深耕、转型发展”三个基础策略落地各项业务。公司将通过“产、网、融、城”一体化运作，通过业务、商业模式，机制和管理创新多管齐下，推动公司各项战略措施的有效落地。

在深耕蛇口，布局全国的历程中，公司总结出了“前港—中区—后城”的空间发展模式，这一模式在本年完成吸收合并招商地产后更为清晰。由港区带动园区再推动城市的发展，契合港口、园区和城市良性互动发展的客观经济规律，这是城市升级的可行途径，是招商局在“一带一路”节点城市践行国家战略的重要方式。通过港、区、城联动，可以构建由政府推动、企业主导、汇集各类资源、多方优势互补协同的巨大平台，作为集团内地产业板块的旗舰企业，公司将跟随集团的战略，将这个模式落地生根。招商蛇口将凭借房地产开发全链条的专业能力，园区运营管理的经验，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”模式，以获取更多优质的资源，承担更多的建设重任，实现更大的商业价值。在这过程中，公司社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务板块相互依存，互为促进，不可分离，在不同的阶段，对公司盈利产生不同的影响。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，公司提前布局的邮轮业务将助力公司打造特色的邮轮母港，并增强获取城市综合体的能力，为社区板块储备优质的土地资源；长期看，三大板块的协作发展，交叉运营，将形成招商蛇口特有的发展路径和竞争优势，最终促使公司实现既定的战略目标。

#### 报告期公司的战略实施情况

在招商局集团“建设具有国际竞争力的世界一流企业”的战略愿景指引和招商局地产板块战略发展、加速前海蛇口自贸

区开发建设的需求推动下，依照中国证监会关于推动整体上市、减少关联交易、优化上市公司治理结构的精神，公司于报告期内启动了 A 股资本市场重大无先例重组事项。本次重组由招商蛇口发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向 8 个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金 118 亿元，之后于深圳证券交易所挂牌上市。这是中国资本市场非上市公司换股吸收合并上市公司同时配套融资的首例，股东层面又引入了产业资本、金融资本为代表的战略投资者以及员工持股计划，以混合所有制形式实现产权多元化，进一步完善了公司治理结构。通过整合，招商地产的 A、B 股同时转成了招商蛇口的 A 股，同步完成招商地产新加坡 B 股退市，创新性地解决了 B 股历史问题。

本次重组整合实现了招商局集团自贸区及城市建设板块的整体上市，也成功将各自为阵的多业务板块聚合为一体化管控。整合后的招商蛇口拥有房地产一级开发、二级开发销售、运营管理、物业服务、中介代理等全周期业务线，开发的项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各品类住宅产品，城市综合体、写字楼、中高端服务式公寓、商场、都市中高端酒店等商业类产品以及主导开发了多个拥有厂房、仓库、研发楼等多业态的特色产业园。公司可谓是产品线齐全、经验丰富、口碑良好的“全能选手”。

2015 年，在整合的同时公司的各项经营管理活动正常开展，关键业绩指标稳中有升。社区运营方面的各项专业能力持续提升。一二线城市的资源储备进一步巩固，涌现出北京臻园、深圳双玺花园等一系列代表性的高品质项目。值得一提的是，作为蛇口片区珍藏的住宅项目，双玺花园总货值近 300 亿元，这是园区成熟促进社区项目价值提升的经典范例。围绕提升产品品质，满足客户对生活方式的更高要求，公司健全了改善型 I-HOPE 系列产品线，进一步增强公司住宅产品的竞争力。2014 年公司预见性地研发“双孩房”，报告期内及时响应政策及市场需要，在重点城市快速推出相关产品，获得客户的一致好评。根据第三方数据调查，2015 年公司外部总体客户满意度测评同比上升 8%，连续三年均呈现稳步上涨趋势。

园区运营板块业务推进有序，样板园区愈趋成熟。在“老蛇口”的基础上，公司再一次从产业转型、配套环境、园区服务、空间发展、环境美化、交通优化等六大方面对蛇口进行再造，全面推进城区更新和文化体系的提升，并以产业升级为切入点，带动人口结构、功能配套等要素的全面升级。截止报告期末，蛇口的再造取得了突出成效。以文化创意产业为核心的南海意库在业内已久负盛名，香港城跨境商品展销中心盛大开业，创意岛文化创意产业集群、“价值工厂”等创意产业园陆续投入使用；以城市商务、休闲、生活方式为核心的“海上世界”滨水综合体已成为蛇口的名片；以文化聚集为核心的海上世界文化艺术中心即将封顶；以互联网、电子商务、物联网等高新技术产业为核心的蛇口网谷于报告期荣获国家电子商务示范基地和广东省物联网示范基地称号，2015 年底集聚战略性新兴产业企业 400 余家，实现年产值约 200 亿元。在做好产业升级的同时，公司也在致力于不断改善园区配套服务，引入高质量的国际学校、国际医院，并逐步优化蛇口的交通系统，提升软环境。

立足蛇口这个产业园区升级转型、城市可持续发展的样板，公司对“蛇口模式”进行不断复制。招商蛇口作为前海蛇口片区最大的企业建设主体，2015 年内，公司率先启动前海妈湾片区第一个大规模城市综合体项目——前海自由贸易中心一期的建设。随着整合的推进，公司深圳区域最强的团队已全面负责该项目，拟将其建成以新型贸易、创新金融和供应链管理为核心的国际化自由贸易和展示交易中心、产城融合示范区和深港联动示范基地。在深圳区外，公司持续推进重庆广阳湾、东莞长安新城、首钢“中国网谷”等大型园区综合开发项目的获取与开发，目前均已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的合作方式、园区产业战略等方面进行探讨。

邮轮运营板块虽是新业务，但招商局集团早在四五年前就已经开始布局邮轮码头的相关资源。近年来，公司不断深化对邮轮产业商业模式的研究与论证，基本形成了以邮轮母港为核心，发展邮轮口岸免税、配套商业地产开发、码头物业运营、岛际旅游资源开发等全产业链介入邮轮产业的思路，合力打造“船、港、城、商、旅”一体化发展的商业模式。报告期内，公司启动了首个邮轮母港——蛇口太子湾邮轮母港启动区一期的建设。年末邮轮中心主体实现封顶，1 万 GT 客滚装码头交工验收，总体详细蓝图规划获得审批。太子湾邮轮母港建设完成后将成为华南地区唯一的集“海、陆、空、铁”于一体的现代化国际邮轮母港，是集产业、生态、城市于一体的滨海城市中心，是“前港—中区—后城”联动模式中特色的邮轮母港。其开发建设将进一步增强蛇口片区的价值提升，乃至提高深圳在高端邮轮旅游产业的城市地位。报告期内，公司对邮轮产业政策、邮轮建造、邮轮运营、邮轮航线设计、邮轮分销渠道等邮轮业务进行了全面研究，并与相关合作伙伴进行深入洽谈以推动邮轮业务的前期开展工作，为大力发展中国自身的邮轮品牌奠定基础，为迎接中国邮轮经济的爆发做好准备。

随着前海蛇口自贸区的成立，得益于蛇口片区不断的产业升级、基础设施完善和教育、医疗等软环境的提升，公司在蛇口开发的社区产品价值不断提升，吸引更多高素质人才的落户。而居住人口的增长又进一步促使蛇口片区产业的引入和持有物业的增值，促进公司整体业绩的提升。两个业务板块如此地协同，报告期内在青岛网谷片区也已开始见效，并将运用到

型综合园区的开发建设。此外，报告期内，公司以太子湾邮轮母港为样板，获取了厦门邮轮母港项目的土地使用权，并就开发青岛邮轮母港与相关方签署了合作框架协议。整合的协同效应逐步凸显。

2015 年，公司创新业务百花齐放的发展格局也初步形成。南海意库、网谷模式实现异地复制、以广州金山谷健康养老项目为落地，完成高端护理院设计指引手册、招商美伦健康中心试运行、招商自贸商城开业，到家网到家汇线社区 O2O 平台、招商会平台跨境电商平台的搭建与运行顺利，为公司未来增加新的利润增长点播下了种子。

资金管理能力和评价资金密集型公司竞争力的重要标志。虽然 2015 年经历了较密集的降准、降息，但受制于实体经济不力以及银行对风险的管理，拥有房地产业务的公司的融资依然存在不小的难度。公司大力拓展直接融资渠道，积极补充优质大额低成本的资金，保障经营活动的资金需求。报告期内公司完成两次中期票据发行，累计募集资金 30 亿元，利率为同期行业内最低；公司控股子公司招商局置地以极为优越的条款成功发行 2.9 亿美元信用增强可转换债券。公司年末综合资金成本率为 4.93%，继续保持行业领先优势，为公司可持续发展提供了有力的资金支持。

报告期内，公司的管理成果获得了广泛认可。公司连续十三年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2015 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，并获得“2014 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2014 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”、“2014 中国房地产公司财富创造能力 TOP10”；连续十一年获得由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的“中国蓝筹地产企业”称号；获得由中国上市公司协会与投保基金公司联合中国证券业协会、中国基金业协会评选的“最受投资者尊重的百强上市公司”称号；获得由中国上市公司市值管理研究中心评选的“2015 年度资本品牌价值百强榜”称号；由第一财经、中国金融信息中心联合评选的“中国房地产价值榜沪深 A 股 TOP20 大奖”和“创新单项奖-市场前瞻创新大奖”；由深圳市房地产行业协会评选的“2015 年深圳房地产创新十强企业”等荣誉。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2015 年，招商蛇口成功吸收合并招商地产并进行了资源深度整合。公司全年实现营业收入总额 492.22 亿元，同比增长 8.21%，实现归属于上市公司股东的净利润 48.50 亿元，同比增长 51.36%，基本每股收益为 0.88 元，同比增长 51.72%。公司备考口径归属于上市公司股东的净利润 68.93 亿元，同比增长 31.14%。基本每股收益为 0.93 元，同比增长 31.14%。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：万元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,922,241.50	100%	4,548,594.74	100%	8.21%
分行业					
社区开发与运营	4,192,607.74	85.18%	4,106,892.42	90.29%	2.09%
园区开发与运营	696,440.15	14.15%	410,579.48	9.03%	69.62%
邮轮产业建设与运营	33,193.61	0.67%	31,122.84	0.68%	6.65%
分地区					
华北区域	600,669.66	12.20%	651,957.76	14.33%	-7.87%
华中区域	476,498.94	9.68%	615,779.17	13.54%	-22.62%

华东区域	1,553,961.83	31.57%	673,313.33	14.80%	130.79%
华南区域	995,529.30	20.23%	1,186,970.75	26.10%	-16.13%
深圳区域	1,186,001.87	24.09%	1,375,327.73	30.24%	-13.77%
海外	109,579.90	2.23%	45,246.00	0.99%	142.19%

注：1、社区开发与运营以房地产开发销售业务为主，是公司目前最主要的收入来源。

2、园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务，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，本年收入的增长主要来源于该区域经营性物业销售收入及配套业务收入的增加。

3、邮轮产业建设与运营主要为邮轮运营、邮轮母港的建设与经营。目前，主要为蛇口客运码头以及迅隆船务的业务收入。报告期内该板块收入增长得益于蛇口客运码头业务流量及收费的增长。

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减百分点
分行业						
园区开发与运营	696,440.15	323,438.59	47.04%	69.62%	12.16%	27.55
社区开发与运营	4,192,607.74	2,729,618.35	23.57%	2.09%	11.63%	-4.02
分地区						
华北区域	600,669.66	418,331.14	20.09%	-7.87%	32.94%	-13.24
华东区域	1,553,961.83	1,159,811.47	16.61%	130.79%	125.76%	1.39
华南区域	995,529.30	539,897.89	30.51%	-16.13%	-23.62%	2.02
深圳区域	1,186,001.87	527,248.18	44.55%	-13.77%	-19.20%	6.83

注：1、上表中毛利率为扣税后毛利率。

2、报告期内，公司以集中资源发展重点物业为原则，销售了在蛇口等区域部分持有多年的经营性物业，得益于该等片区资产价值的提升，本年园区开发与运营板块的毛利率同比有较大幅度上升。

3、报告期内毛利率相对较低的地区及产品结转收入比例同比上升，导致社区开发与运营业务毛利率同比下降。

4、由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率水平会随之波动。

2015 年主要项目表															(单位: 亿元, 万平方米)	
序号	项目名称	地址	类别	持股比例 (%)	占地面积	计容建筑面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2015 年年末在建	本年签约面积	本年结算面积	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间	
1	深圳前海自由贸易中心一期	深圳前海	综合体	91.6%	6.39	25.42	-	-	-	-	-	-	-	2016.01	2018.05	
2	深圳太子湾启动区一期	太子湾片区	综合体	100%	14.97	64.10	8.00	-	15.80	-	15.80	-	-	2014.03	2019.05	
3	深圳蛇口双玺花园三期	深圳蛇口	住宅	100%	4.28	12.56	3.11	-	6.25	-	6.25	1.32	-	2014.03	2019.11	
4	深圳蛇口双玺花园一、二期	深圳蛇口	住宅	100%	7.73	16.00	-	5.83	16.00	5.83	10.17	7.86	1.75	2013.07	2016.10	
5	蛇口太子大厦	深圳蛇口	商业	100%	1.87	7.65	-	-	7.65	-	7.65	-	-	2013.06	2016.03	
6	蛇口太子商业广场	深圳蛇口	商业	100%	1.90	11.14	-	-	11.14	-	11.14	-	-	2014.08	2017.09	
7	蛇口桃花源 E 区	深圳蛇口	公寓	100%	2.97	7.09	-	7.09	7.09	7.09	-	-	-	2012.12	2015.12	
8	蛇口桃花源 F 区	深圳蛇口	公寓	100%	3.83	10.24	-	10.24	10.24	10.24	-	-	-	2012.1	2015.11	
9	蛇口桃花源商业	深圳蛇口	商业	100%	0.13	0.16	-	0.16	0.16	0.16	-	-	-	2014.09	2015.08	
10	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	商业	100%	2.25	7.85	-	-	-	-	-	-	-	2016.07	2019.04	
11	深圳光明科技园	深圳光明新区	工业园	100%	20.77	50.78	-	-	20.58	15.44	5.14	-	-	2009.02	规划中	
12	深圳坪山花园城	深圳坪山	住宅	70%	15.97	37.94	7.44	30.50	37.94	30.50	7.44	6.75	12.46	2013.04	2017.09	
13	深圳壹海城	深圳盐田	综合	50%	13.73	36.37	-	-	36.37	12.76	23.61	4.47	1.79	2012.08	2016.12	
14	深圳红山地铁站项目	深圳龙华	综合	50%	10.99	17.58	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中	
15	深圳招商开元中心*	深圳罗湖	综合	70%	4.60	38.17	-	-	-	-	-	-	-	2016.07	2020.09	
16	深圳大鹏新区葵涌市	深圳大鹏	综合	70%	6.02	26.27	-	-	-	-	-	-	-	2016.06	2020.11	

	场项目*														
17	广州金山谷住宅	广州番禺	住宅	100%	35.00	58.29	3.16	-	58.29	37.72	20.57	10.87	1.96	2008.02	2019.11
18	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	100%	29.88	33.87	5.50	2.16	9.51	2.16	7.36	0.07	0.95	2013.04	2019.01
19	广州番禺创新科技园	广州番禺	综合	51%	83.95	84.34	-	-	18.06	9.30	8.76	1.51	0.07	2008.07	2022.12
20	广州东荟城	广州萝岗	住宅	34%	10.97	27.61	-	-	27.61	7.61	20.00	3.28	15.51	2012.03	2016.05
21	广州招商城市主场	广州番禺	住宅	51%	1.78	10.13	-	-	10.13	-	10.13	1.09	-	2014.09	2016.09
22	广州雍华府*	广州天河	住宅	34%	7.09	16.87	-	-	-	-	-	-	-	2016.03	2018.06
23	佛山依云曦城	佛山南海	住宅	50%	14.19	31.01	3.63	13.16	31.01	27.38	3.63	6.20	3.36	2010.12	2017.01
24	佛山依云天汇	佛山南海	住宅	50%	5.61	22.44	-	-	22.44	22.44	-	0.16	2.11	2011.02	2014.07
25	佛山依云国际	佛山乐从	住宅	60%	2.08	10.38	-	10.38	10.38	10.38	-	0.54	0.03	2013.02	2015.10
26	佛山顺德 1872	佛山顺德	住宅	100%	7.10	22.73	-	-	22.73	-	22.73	1.22	-	2013.09	2016.09
27	佛山依云置地中心	佛山南海	商业	51%	2.95	16.22	-	-	16.22	-	16.22	-	-	2013.10	2016.11
28	佛山依云公馆	佛山南海	住宅	55%	6.81	23.83	7.46	9.97	17.55	9.97	7.57	5.68	0.14	2014.04	2017.10
29	佛山依云雍景湾	佛山禅城	住宅	50%	5.94	14.84	9.00	-	14.84	-	14.84	3.26	-	2014.04	2017.03
30	佛山依云华府	佛山狮山	住宅	50%	9.93	29.80	9.35	10.40	21.62	10.40	11.22	7.97	6.61	2014.05	2017.09
31	佛山顺德珑原	佛山乐从	住宅	50%	2.97	8.92	-	-	5.34	-	5.34	-	-	2014.11	2019.1
32	佛山依云臻园*	佛山禅城	住宅	50%	2.84	9.94	9.94	-	9.94	-	9.94	-	-	2015.11	2018.03
33	珠海招商花园城一期	珠海香洲	住宅	51%	6.15	12.42	-	-	12.42	12.42	-	0.81	1.84	2008.12	2012.03
34	珠海招商花园城二、三期	珠海香洲	住宅	100%	10.89	21.98	-	-	21.98	21.98	-	0.03	0.22	2009.12	2013.08
35	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	100%	7.94	19.86	8.90	-	19.86	-	19.86	2.90	-	2014.07	2017.03

36	东莞黄江雄昌厂 2015WG013 地块*	东莞黄江	住宅	28%	10.75	21.50	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
37	博鳌大灵湖项目	博鳌大灵湖	住宅	60%	145.83	58.33	-	-	-	-	-	-	-	2016.08	2020.10
38	上海海德花园	上海宝山	住宅	60%	38.54	24.34	-	9.11	22.39	22.39	-	0.31	8.72	2006.05	2016.10
39	上海招商海湾花园	上海奉贤	住宅	100%	33.54	10.62	-	2.75	10.62	10.62	-	2.76	4.68	2008.10	2015.10
40	上海佘山珑原	上海松江	住宅	55%	13.10	10.48	1.41	3.37	10.48	9.11	1.37	4.82	3.14	2010.10	2016.08
41	上海南山雨果	上海青浦	住宅	20%	15.92	15.90	-	-	15.90	8.10	7.80	4.71	3.80	2012.12	2015.12
42	上海花园城	上海宝山	住宅	51%	9.05	22.62	9.16	-	9.16	-	9.16	2.63	-	2015.08	2019.10
43	上海中环华府*	上海宝山	住宅	51%	5.88	12.93	12.93	-	12.93	-	12.93	-	-	2015.11	2018.05
44	上海森兰美伦*	上海浦东	综合	60%	2.79	8.37	-	-	-	-	-	-	-	2014.07	2016.09
45	南京雍华府	南京河西	住宅	100%	4.85	14.54	-	14.54	14.54	14.54	-	0.57	14.20	2012.12	2015.11
46	南京方山里	南京江宁	住宅	51%	3.75	5.63	-	-	5.63	-	5.63	3.48	-	2014.09	2016.06
47	南京依云郡	南京江宁	住宅	51%	11.09	15.97	9.04	-	15.97	-	15.97	5.31	-	2014.09	2016.12
48	南京 1872	南京栖霞	住宅	51%	5.79	24.45	16.48	-	16.48	-	16.48	4.77	-	2015.07	2019.06
49	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	100%	12.48	25.96	11.70	-	11.70	-	11.70	6.53	-	2015.07	2017.03
50	南京依云尚城*	江苏句容	住宅	70%	12.52	26.14	-	-	12.14	-	12.14	5.36	-	2014.07	2017.11
51	南京鼓楼区线路器材 厂 2015G11 地块*	南京鼓楼	住宅	15%	13.68	38.40	-	-	-	-	-	-	-	2016.04	2019.08
52	南京枣林村 G17 项目*	南京栖霞	住宅	24%	5.20	15.60	-	-	-	-	-	-	-	2016.03	2018.03
53	南京语山	南京栖霞	住宅	49%	5.64	6.76	6.76	-	6.76	-	6.76	2.02	-	2015.07	2016.10
54	南京雍和府	南京建业	住宅	6%	8.20	22.43	7.52	-	7.52	-	7.52	1.55	-	2015.08	2017.07
55	苏州小石城	苏州吴中	住宅	60%	66.37	92.18	1.98	22.23	92.18	90.20	1.98	3.46	25.57	2008.04	2016.05



56	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	100%	6.83	17.63	3.26	15.09	17.63	15.09	2.54	0.00	15.20	2013.03	2016.12
57	苏州依山郡	苏州高新区	住宅	100%	12.06	24.11	-	24.11	24.11	24.11	-	10.20	23.83	2013.06	2015.11
58	苏州依云华府	苏州相城	住宅	100%	6.48	16.20	-	-	16.20	-	16.20	10.54	-	2013.12	2016.01
59	苏州文瀚华苑	苏州高新区	住宅	51%	7.48	16.45	16.45	-	16.45	-	16.45	4.65	-	2015.07	2018.01
60	苏州雍和苑	苏州高新区	住宅	51%	4.25	8.50	8.50	-	8.50	-	8.50	4.54	-	2015.09	2018.03
61	苏州相城区苏地 2015-WG-41 地块*	苏州相城	住宅	51%	6.14	12.28	-	-	-	-	-	-	-	2016.04	2018.11
62	镇江招商北固湾	镇江京口	住宅	100%	31.95	55.00	-	3.06	36.03	19.83	16.20	3.80	1.72	2011.05	2016.05
63	镇江南山创意园	镇江润州	住宅	60%	8.93	14.28	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
64	常州花园城	常州武进	住宅	100%	19.87	53.64	9.43	18.26	49.63	18.26	31.37	9.92	13.73	2013.02	2015.09
65	宁波江湾城	宁波江北	住宅	51%	12.87	27.66	17.78	4.99	22.73	4.99	17.74	5.59	-	2014.02	2017.01
66	宁波高新区 02-06 地 块*	宁波高新区	住宅	100%	5.03	10.06	-	-	-	-	-	-	-	2016.06	2018.06
67	杭州雍华府	杭州江干	住宅	100%	3.02	7.25	-	-	7.25	-	7.25	5.33	-	2014.05	2016.06
68	杭州雍景湾	杭州拱墅	住宅	50%	4.16	12.49	-	-	12.49	-	12.49	2.17	-	2014.02	2016.07
69	杭州雍和府*	杭州江干	住宅	100%	4.62	11.10	11.10	-	11.10	-	11.10	-	-	2015.12	2017.08
70	常熟太公望	常熟虞山尚湖	住宅	60%	9.34	11.21	-	11.21	11.21	11.21	-	1.55	-	2014.07	2015.11
71	太仓长江口度假区 4、 5 号地*	太仓浏河	住宅	100%	11.06	19.90	-	-	-	-	-	-	-	2016.08	2018.10
72	北京公园 1872	北京朝阳	住宅	100%	10.42	30.34	-	-	30.34	30.34	-	-0.08	0.34	2006.01	2014.07
73	北京溪城家园及珑原	北京昌平	住宅	50%	26.80	52.33	-	-	44.46	44.46	-	6.06	0.24	2008.01	2016.12
74	北京臻园	北京朝阳	住宅	34%	7.77	18.88	-	5.19	18.88	7.56	11.32	0.29	5.03	2013.07	2016.06

75	北京中国玺	北京丰台	住宅	26%	5.41	15.95	-	-	-	-	-	-	-	2016.01	2017.12
76	北京昆仑域	北京丰台	住宅	24%	6.32	17.88	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
77	天津星城	天津南开	住宅	100%	14.52	31.00	-	-	31.00	31.00	-	-0.06	2.47	2007.01	2014.07
78	天津雍华府	天津河东	住宅	50%	4.75	12.31	-	-	12.31	12.31	-	0.05	0.93	2010.03	2012.10
79	天津依云郡	天津团泊新城 西区	住宅	77%	4.75	5.70	-	-	5.70	5.70	-	0.07	0.08	2012.03	2013.09
80	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	60%	25.03	38.59	-	6.77	30.71	12.65	18.06	3.71	4.08	2012.08	2018.07
81	天津雍景湾	天津河东	住宅	50%	8.38	18.18	7.79	-	15.23	-	15.23	3.59	-	2014.05	2017.05
82	天津依水郡	天津团泊新城 西区	住宅	77%	3.76	6.78	-	6.78	6.78	6.78	-	1.02	4.39	2013.09	2015.04
83	天津邮轮母港	天津东疆港区	综合	31%	27.83	6.20	-	-	6.20	6.20	-	-	-	2009.12	2016.12
84	沈阳奥体项目	沈阳东陵	综合	51%	3.13	21.91	21.91	-	21.91	-	21.91	-	-	2015.07	2018.07
85	哈尔滨诺丁山	哈尔滨香坊	住宅	50%	18.83	60.86	-	18.47	26.81	25.57	1.24	4.33	4.17	2013.04	2017.05
86	哈尔滨贝肯山	哈尔滨群力	住宅	85%	38.03	117.88	30.78	-	48.99	-	48.99	11.37	-	2014.05	2023.05
87	青岛 LAVIE 公社	青岛城阳	商业	51%	32.15	29.46	-	4.42	13.73	13.73	-	0.82	1.45	2012.04	2021.10
88	青岛海德花园	青岛高新区	住宅	100%	6.17	8.03	-	8.03	8.03	8.03	-	0.29	5.99	2013.05	2015.05
89	青岛海德花园二期	青岛高新区	住宅	100%	14.10	22.37	8.77	-	8.77	-	8.77	3.12	-	2015.11	2017.12
90	青岛网谷	青岛高新区	工业	100%	39.37	48.17	6.83	6.89	13.72	6.89	6.83	0.83	0.67	2013.11	2121.12
91	日照莱顿小镇	日照山海天片 区	住宅	100%	33.76	55.70	-	-	-	-	-	4.24	-	2014.05	2016.06
92	烟台招商东岸	烟台牟平	住宅	100%	51.09	72.55	-	-	7.49	-	7.49	-	-	2014.06	2020.06
93	大连兰溪谷	大连高新区	住宅	51%	5.24	14.76	-	-	12.47	-	12.47	2.58	3.08	2013.07	2016.03

94	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅	100%	41.78	50.13	-	10.79	13.15	10.79	2.36	1.15	-	2014.05	2018.05
95	重庆招商江湾城	重庆江北	住宅	100%	13.49	44.91	-	-	44.91	44.91	-	0.03	0.49	2007.01	2012.12
96	重庆招商花园城	重庆北部新区	住宅	100%	24.04	51.93	6.52	15.22	51.93	35.98	15.95	10.16	17.43	2011.08	2016.11
97	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅	50%	33.66	150.00	10.38	7.43	50.58	21.35	29.23	0.31	1.02	2011.05	2019.12
98	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	100%	20.29	38.77	-	11.07	11.07	11.07	-	2.11	-	2014.05	2017.04
99	重庆公园大道	重庆渝北	住宅	50%	40.23	110.14	18.58	-	25.88	-	25.88	4.64	-	2014.07	2019.12
100	重庆观音桥项目	重庆江北	住宅	100%	2.17	7.61	7.61	-	7.61	-	7.61	0.42	-	2015.11	2017.07
101	成都招商雍华府	成都成华	住宅	100%	12.27	36.26	-	5.20	35.86	35.86	-	1.68	6.77	2011.05	2015.03
102	成都市依云上城	成都龙泉驿	住宅	100%	11.54	69.25	-	-	19.31	-	19.31	2.15	-	2014.02	2017.06
103	成都中央华城	成都成华区	住宅	51%	8.12	41.96	9.99	-	9.99	-	9.99	2.01	-	2015.07	2017.05
104	成都大魔方*	成都高新区	综合	51%	12.66	75.74	5.72	-	5.72	-	5.72	7.21	-	2015.12	2020.06
105	武汉招商公园 1872	武汉汉阳	住宅	100%	51.97	109.27	15.91	-	80.51	11.25	69.26	17.16	8.29	2012.03	2019.12
106	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅	100%	9.80	34.01	14.74	-	14.74	-	14.74	7.59	-	2015.03	2017.04
107	武汉 P (2015) 154 号 汉阳四新方岛地块*	武汉汉阳	住宅	100%	6.97	20.21	-	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
108	西安依云曲江	西安曲江	住宅	100%	13.56	40.69	11.52	-	11.52	-	11.52	0.46	-	2014.09	2017.10
109	厦门海德公园	厦门集美	住宅	100%	9.12	22.51	-	5.97	22.51	22.51	-	0.23	8.06	2011.05	2015.06
110	厦门海上五月花	厦门集美	住宅	50%	14.17	34.54	-	-	34.54	23.77	10.77	2.61	7.92	2011.03	2016.12
111	厦门招商雍华府	厦门翔安	住宅	51%	2.33	5.34	-	-	5.34	-	5.34	3.65	-	2014.04	2016.03
112	厦门招商莱顿小镇*	厦门集美	住宅	29%	3.33	5.62	-	-	-	-	-	-	-	2016.07	2017.10
113	厦门邮轮母港项目*	厦门东渡	综合	60%	16.33	79.60	-	-	-	-	-	-	-	2016.09	2121.09
114	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	51%	38.99	67.80	5.25	6.24	48.89	23.13	25.75	8.05	16.20	2010.05	2020.12

115	漳州招商兰溪谷	漳州开发区	住宅	51%	19.65	24.50	-	-	-	-	-	-	-	2016.08	2018.12
116	毕节招商花园城	贵州毕节	住宅	100%	20.48	71.73	15.48	12.18	60.73	35.67	25.06	13.38	16.52	2012.04	2017.07
117	昆明海公馆	昆明官渡	住宅	60%	19.39	31.58	-	22.13	22.13	22.13	-	2.50	2.18	2013.01	2017.06
118	昆明雍景湾*	昆明官渡	住宅	100%	14.47	15.10	7.99	-	7.99	-	7.99	-	-	2015.07	2017.12
119	广西南宁雍景湾	南宁青秀	住宅	70%	8.59	30.06	14.04	-	19.60	-	19.60	8.29	-	2014.04	2017.03
120	郑州二七区 176 亩项目*	郑州二七区	住宅	50%	11.75	35.24	-	-	-	-	-	-	-	2016.04	2018.09
121	KARAKALAKES, STAGE	新西兰 Karaka	住宅	100%	0.17	0.05	0.05	-	0.05	-	0.05	-	-	2015.12	2016.06
122	MATUAROAD, HUAPAI	新西兰 Matua	住宅	100%	6.61	1.08	0.69	0.33	0.69	0.34	0.36	0.47	0.33	2015.02	2017.06
123	CHATHAMHILL, STAGE	新西兰 GulfHarbour	住宅	100%	3.01	1.16	0.51	0.28	0.92	0.71	0.35	0.38	0.28	2012.11	2017.02
124	STANDREWS, STAGE	新西兰 Pauanui	住宅	100%	0.04	0.03	-	-	0.03	0.03	-	-	-	2008.01	2008.06
125	THELAKES, TAURANGA	新西兰 Tauranga	住宅	100%	3.31	1.07	0.05	0.16	1.02	0.54	0.02	0.16	0.16	2007.05	2016.08
126	MILLWATERESTATE, SILVERDALE, STAGE	新西兰 Orewa	住宅	100%	1.71	0.61	0.22	0.23	0.46	0.33	0.14	0.22	0.23	2013.05	2016.12
127	ANSELMIRIDGE, PUKEKOHE, STAGE	新西兰 Pukekohe	住宅	100%	0.36	0.10	0.02	0.02	0.10	0.10	-	0.02	0.04	2009.12	2016.12
128	HOBSONVILLE, SUPERLOT	新西兰 Hobsonville	住宅	100%	2.55	1.63	0.80	0.83	1.54	1.10	0.48	0.56	0.83	2010.04	2015.08
129	LONGBAYLOT	新西兰 LongBay	住宅	100%	1.10	0.90	0.29	0.14	0.45	0.16	0.29	0.25	0.14	2013.12	2017.09
130	POKENO	新西兰 Pokeno	住宅	100%	1.25	0.38	0.14	0.07	0.20	0.07	0.14	0.08	0.07	2014.08	2016.12
131	HOBSONVILLEBA	新西兰 Hobsonville	住宅	100%	3.98	2.73	0.91	-	0.91	0.02	0.91	0.52	-	2015.06	2018.06

132	MILLRIDGE	新西兰 Orewa	住宅	100%	1.01	0.47	-	-	-	-	-	-	-	2016.02	2018.07
	其他尾盘项目											34.23	24.41		
	合计:				1,845.37	3,656.25	442.47	383.43	1,991.28	1,009.06	975.77	313.22	283.24		

注：1、加“\*”为2015年公司新拓展的项目，其中南京依云尚城本期新增第二期，计容建面为14万平米。报告期内，公司新增项目资源计容建面486.90万平米，其中权益计容建面266.20万平米。

2、上述项目的计划投资额、累计投资额等投资情况请参见财务报告的附注（六、8）存货部分。未来，可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积、可租售面积等指标发生变化；

3、上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内公司实现签约销售面积347.45万平方米，签约销售额575.80亿元；结转面积307.65万平方米，结转收入442.29亿元。

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

## 公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及主要物业情况

公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及物业主要分三大片区，蛇口片区、太子湾片区和前海片区。截止 2015 年 12 月 31 日，公司在上述片区的土地资源情况如下表：

土地使用权面积单位：万平方米

土地使用权情况		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得土地使用权证书分类	已经取得土地使用权证书	26.92	-	134.22
	正在办理土地使用权证书	50.04	-	-
	尚未取得土地使用权证书	163.18	53.28	108.64
	小计	240.14	53.28	242.86
按开发进度分类	已经开发建设	204.11	-	14.58
	正在开发建设	5.59	6.99	-
	尚未开发建设	30.44	46.28	228.28
	小计	240.14	53.28	242.86

注：上表中未包含蛇口在售的双玺花园一、二、三期对应的土地使用权以及已取得房产权属证书的房产所对应的土地使用权。

公司在前海蛇口自贸区已建成物业的情况如下：

建筑面积单位：万平方米

房产情况		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得房产权属证书分类	已取得红证	88.12	-	11.59
	已取得绿证	4.16	-	-
	尚未取得权属证书	79.85	1.78	15.61
	小计	172.13	1.78	27.20
按目前用途分类	用于出租	155.93	1.78	22.19
	自用或其他用途	16.20	-	5.01
	小计	172.13	1.78	27.20

注：上表中未包含蛇口在售的双玺花园一、二、三期项目。

### 1、关于蛇口片区的土地以及物业情况

2003 年 1 月 20 日，公司与深圳市国土局签署了《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》。根据协议，公司在蛇口的用地范围为大南山、赤湾山分水岭以东，东滨路中心线以南，深圳湾以西，三突堤以北，土地面积约为 10.85 平方公里，协议对用地范围内每一类用地后续的处理原则和程序进行了明确。截止 2015 年 12 月 31 日，公司拥有《蛇口用地协议》项下的土地使用权面积共计 240.14 万平方米，其中尚有 213.22 万平米未取得土地使用权权属证书，按照分批办理的原则目前已启动其中 50.04 万平米的土地办理权属证书的程序。根据《蛇口用地协议》的约定和《深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定》（深府[2004]193 号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66 号）等相关规定，对于《蛇口用地协议》范围内尚未办理土地使用权权属证书但已签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在按照增补协议约定履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍；对于尚未办理土地使用权权属证书且未签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在补办相关手续（包括但不限于与国土主管部门签订《增补协议》）后办理该等宗地的权属证

书不存在重大法律障碍。目前公司正在按照相关协议、法规，办理尚未取得土地使用权属证书的宗地的用地确权手续以及其上已建成房产的房地产权登记手续。

经过公司以及招商地产历年来对蛇口片区 30 多年来的开发建设，大部分规划指标内的土地虽然未取得土地使用权证书已建成各种用途的建筑物，截止 2015 年 12 月 31 日，公司尚有 36.03 万平方米土地使用权尚未开发，其中已经在建的有 5.59 万平方米。已经开发的 204.11 万平方米土地中有 104.86 万平米土地上建设了 67.95 万平方米的建筑物（包含在上述表格中已经取得绿证和尚未取得权属证书的物业中），主要为希尔顿南海酒店、海上世界船尾、船后广场、宝耀二、三、四期等近年来开发的综合性物业 26.75 万平米，剩余大部分为面积较大可进一步改造提升的工业类厂房。此外，已经开发的 99.25 万平米的土地中包括了 20.40 万平方米的 SCT 码头及其他用地。截止 2015 年 12 月 31 日，公司在蛇口片区拥有 172.13 万平方米的建筑物，其中 88.12 万平方米物业已取得正式的房产证书，84.01 万平方米尚未取得正式权属证书，因权属没有争议，该等物业绝大部分都已用于出租。年末，公司在蛇口可租物业的建筑面积达 155.93 万平方米。

## 2、关于太子湾片区的土地以及物业情况

2011 年 12 月 26 日，公司与深圳市规土委第二直属管理局签署了太子湾片区土地出让合同，深圳市规土委第二直属管理局将宗地编号为 K202-0014 的土地中除市政道路、公共绿地广场等需移交政府的土地使用权之外的 532,786.57 平方米土地使用权出让给公司。根据《深圳 2030 年城市发展策略》和《深圳港口布局规划》，公司将太子湾片区规划为总建筑面积约 170 万平米的集国际邮轮母港、港澳客运码头配套区、滨海特色娱乐休闲区等功能于一体的深圳新“海上门户”，定位为南中国最大的邮轮母港。太子湾邮轮母港分三期建设，第一期即太子湾自贸启动区一期作为公司吸收合并招商地产上市时的募集资金投向项目之一已开工建设（项目信息具体见 2015 年主要项目表）。截止报告期末，太子湾自贸区启动一期中邮轮中心主体实现封顶，1 万 GT 客滚装码头交工验收，预计 2016 年底投入试运行。因受该片区所涉详规调整和法定图则局部调整等影响，前期一直无法办理土地分宗和确权手续。截至报告期末，该片区所涉详规调整和法定图则局部调整已通过审批，除小部分宗地涉及的土地总规地块个案调整正在上报审批中尚无法办理分宗确权手续外，公司将尽快按照《太子湾片区土地出让合同》的规定进行分宗并办理土地权属证书。目前在太子湾片区的已建成物业主要为用于运营的客运码头。未来，该客运码头将搬迁至太子湾邮轮中心。

## 3、关于前海片区的土地以及物业情况

根据深圳市国土资源和房产管理局、招商局集团和平方公司签署的《前海物流园区用地协议》以及相关的补充协议，公司拥有该两个协议项下的土地使用权面积 237.28 万平方米。除上述前海片区土地使用权外，截至 2015 年 12 月 30 日，公司控股子公司深圳龙盛于前海片区拥有宗地编号分别为 T102-0049、T102-0230 的 2 项土地使用权，土地使用权面积为 5.58 万平方米。综上，公司合法拥有上述土地使用权，该等土地使用权的权属不存在任何争议；但由于上述土地使用权均位于前海深港合作区内，根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，公司拥有的该等土地使用权需调整规划用途。由于目前前海合作区的单元规划还在制定当中，具体宗地的规划用途尚未确定，相关部门暂停办理该区域的土地登记，公司及控股子公司尚未办理土地权属证书的前海湾物流园区出让土地暂无法办理权属证书。

2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确“双方同意本着尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展的原则，通过友好协商，加快解决乙方（招商局集团）原前海物流园区约 3.9 平方公里用地（包含招商局蛇口及其控股子公司在前海湾物流园区的土地）的相关问题。”目前公司正在就前海土地的土地整备方式（包括但不限于土地规划用途变更、是否涉及补缴地价、土地增值收益分配等）等事宜与深圳市人民政府及深圳规土委、前海管理局进行协商。

截止 2015 年 12 月 31 日，公司在前海片区的土地已经开发的主要为前海湾花园项目。报告期内，公司启动了前海自由贸易中心一期建设的相关准备工作，该项目是公司对于前海片区进行开发的首个项目，位于前海妈湾片区十九单元 01、02 街坊，拟建成商业、办公、公寓、住宅综合体，定位为深港澳贸易自由化的国际现代商贸区。根据深圳市前海管理局于 2015 年 6 月 5 日出具《深圳市前海管理局关于申请核发先期启动项目一期选址意见书的复函》（深前海函[2015]409 号），该项目于《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》项下的用地范围内，房地产证书上记载的土地用途为物流用地。根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》的规定，该项目区域范围内用地规划用途为商业、住宅及配套服务设施用地。根据上述规划及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，该项目所涉用地将于公

司取得前海管理局签署的框架协议后进行相应调整。

### 房地产出租情况表

报告期末，公司拥有可出租的土地面积 240.52 万平方米，出租率达 99%，报告期出租收入 2.43 亿元；公司拥有可出租面积 240.48 万平方米的投资性物业，包含公寓、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 17.55 亿元，总体出租率达 88%；2015 年年末公司在深圳、北京、漳州等地拥有酒店客房 1,895 套，酒店收入 6.19 亿元。

土地出租	可出租土地面积 (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/年)
土地	240.52	2959.78	24,262.77	99%	98.37
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	55.02	551.30	38,526.78	89%	69.88
其中：壹间公寓	5.72	62.01	7,585.48	90%	122.33
别墅	6.54	54.48	6,053.00	71%	111.10
其中：鲸山别墅	5.76	47.87	5,635.00	69%	117.71
写字楼	69.08	626.82	62,679.16	86%	99.99
其中：招商局广场	5.68	54.45	10,305.00	80%	189.27
厂房	61.72	604.92	28,661.16	92%	47.38
其中：南海意库	7.10	82.53	8,293.00	97%	100.49
商铺及商业中心	48.12	415.13	39,593.35	89%	95.38
其中：南京花园城中心	5.27	61.59	4,379.63	97%	71.11
出租性物业合计	240.48	2,252.65	175,513.46	88%	77.91
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入(万元)	入住率	平均净房价 (元/间/晚)
酒店	1,895	504,917	61,931.80	73%	
其中：深圳希尔顿南海酒店	323	92,216	20,089.39	78%	1,138.97
北京康莱德酒店	289	79,350	15,521.20	75%	1,186.17

### (3) 公司报告期销售情况

公司报告期销售、结转面积如下：

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	347.45	364.28	-5%
房地产	结转面积	万平方米	307.65	283.33	9%



#### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

为实现对深圳蛇口“南海意库梦工场”的整体销售，本公司之子公司深圳招商理财服务有限公司（以下简称“招商理财”）、深圳招商商置投资有限公司（以下简称“招商商置”）拟向栢艺投资有限公司（以下简称“栢艺投资”）转让其各自持有的深圳金域融泰投资发展有限公司（以下简称“金域融泰”）50%股权，股权转让对价总额为 204,678.92 万元。截止报告期末，招商商置、招商理财与栢艺投资已签署《股权转让协议》并收到股权转让定金共计 50,000 万元。因部分股权转让条件尚未满足，报告期内股权交易未完成。公司与栢艺投资的实际控制人均为招商局集团，上述交易构成关联交易并已履行相关审批程序，因交易未完成，故未作为本年度关联交易披露。

#### (5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、园区开发与运营	营业成本	323,438.59	10.54%	288,372.52	10.49%	12.16%
	其中：原材料	61,189.60	1.99%	60,256.18	2.19%	1.55%
	人工	103,458.93	3.37%	84,352.53	3.07%	22.65%
	折旧	63,620.75	2.07%	66,006.46	2.40%	-3.61%
2、社区开发与运营	营业成本	2,729,618.35	88.98%	2,445,335.68	88.95%	11.63%
	其中：原材料	2,494,924.05	81.33%	2,311,260.80	84.07%	7.95%
	人工	51,923.38	1.69%	34,491.30	1.25%	50.54%
	折旧	4,365.95	0.14%	1,308.30	0.05%	233.71%
3、邮轮产业建设与运营	营业成本	14,634.09	0.48%	15,473.17	0.56%	-5.42%
	其中：原材料	42.56	0.00%	101.66	0.00%	-58.14%
	人工	5,105.17	0.17%	4,318.34	0.16%	18.22%
	折旧	1,270.23	0.04%	1,238.61	0.05%	2.55%

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

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

#### (7) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	55,562.04
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.13%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
----	------	---------	-----------

1	客户一	11,934.67	0.24%
2	客户二	11,500.00	0.24%
3	客户三	10,917.37	0.22%
4	客户四	10,710.00	0.22%
5	客户五	10,500.00	0.21%
合计	--	55,562.04	1.13%

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	59,036.31
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.27%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	23,675.29	1.71%
2	供应商二	12,760.88	0.92%
3	供应商三	8,696.06	0.63%
4	供应商四	7,665.01	0.56%
5	供应商五	6,239.07	0.45%
合计	--	59,036.31	4.27%

## 3、费用

单位：万元

	2015 年	2014 年	同比增减
销售费用	112,430.03	104,263.38	7.83%
管理费用	122,672.55	93,216.14	31.60%
财务费用	154,856.88	92,136.83	68.07%
其中：利息支出	146,112.07	123,322.68	18.48%
利息收入	58,176.65	36,362.20	59.99%
汇兑损失	59,847.29	-101.58	59016.41%
其他财务费用	7,074.17	5,277.93	34.03%

注：1、随着经营规模的扩大，公司的销售费用及管理费用均有所上涨。管理费用的增长主要原因是人工成本的增长，同时由于本年改制及上市，聘请中介机构及上市费用相应增加。

2、报告期公司财务费用 15.48 亿元，同比增加 68.07%。主要因为公司经营规模扩大增加了 81 亿有息负债，利息支出相应增加；此外，报告期人民币兑美元持续下行，公司外币借款产生汇兑损失增加。未来，公司将综合考虑各方面因素，合理调整有息负债的币种结构，尽可能降低综合资金成本。

#### 4、研发投入

公司研发投入情况

	2015 年	2014 年	变动比例
研发人员数量（人）	32	32	0%
研发人员数量占比	0.16%	0.19%	-0.03%
研发投入金额（万元）	1,598.65	647.00	147%
研发投入占营业收入比例	0.03%	0.01%	0.02%
研发投入资本化的金额（万元）	1,598.65	647.00	147%
资本化研发投入占研发投入的比例	100%	100%	0%

近两年专利数情况

	已申请	已获得	截至报告期末累计获得
发明专利	1	0	0
实用新型	0	0	0
外观设计	0	0	0
本年度核心技术团队或关键技术人员变动情况	无		
是否属于科技部认定高新企业	否		

#### 5、现金流

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	6,796,267.01	5,219,102.97	30.22%	本年收到的售楼款增加
经营活动现金流出小计	6,587,839.79	5,713,237.45	15.31%	本年支付地价款及基建款增加
经营活动产生的现金流量净额	208,427.22	-494,134.48	142.18%	
投资活动现金流入小计	335,720.41	80,692.34	316.05%	本年处置子公司收到款项增加
投资活动现金流出小计	539,981.58	122,069.93	342.35%	本年提供给联合营公司的委托贷款、取得子公司支付的款项等均有所增加
投资活动产生的现金流量净额	-204,261.17	-41,377.59	-393.65%	
筹资活动现金流入小计	4,556,797.31	2,684,066.59	69.77%	本年公司上市吸收权益性投资及新增借款导致增加
筹资活动现金流出小计	3,129,466.73	2,285,195.20	36.95%	本年归还借款本金增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,427,330.58	398,871.39	257.84%	
现金及现金等价物净增加额	1,451,381.61	-134,865.48	1176.17%	

### 三、非主营业务分析

本期公司对利润产生重大影响的非主要经营业务如下：

单位：万元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外收入	28,078.47	2.70%	本公司改制前清理债权债务时，将长期挂账无需支付的款项清理转入“营业外收入”	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2015 年末		2014 年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,064,351.38	19.27%	2,613,301.65	15.53%	3.74%	主要系非公开发行获得募集资金 118 亿元
应收账款	9,690.32	0.05%	9,191.31	0.05%	0.00%	
预付账款	86,581.32	0.41%	364,783.87	2.17%	-1.76%	预付土地款转存货
其他应收款	1,752,847.15	8.31%	975,579.45	5.80%	2.51%	应收联营合营公司往来款增加
存货	12,138,049.84	57.55%	10,067,564.33	59.83%	-2.28%	
其他流动资产	520,268.17	2.47%	355,074.24	2.11%	0.36%	预缴税金增加
可供出售金融资产	9,187.95	0.04%	311,365.77	1.85%	-1.81%	改制处置部分公司股权
长期应收款	152,000.00	0.72%			0.72%	对联营公司委托贷款
长期股权投资	210,030.30	1.00%	209,191.92	1.24%	-0.24%	
投资性房地产	1,172,021.49	5.56%	1,066,767.33	6.34%	-0.78%	
固定资产	254,415.77	1.21%	236,716.56	1.41%	-0.20%	
在建工程	52,572.69	0.25%	21,518.55	0.13%	0.12%	主要系南海酒店改造、华泰宾馆重建导致工程支出增加
其他非流动资产	16,857.05	0.08%	31,642.73	0.19%	-0.11%	股权分置流通权转销
短期借款	257,999.59	1.22%	516,912.64	3.07%	-1.85%	归还借款
长期借款	3,219,983.13	15.27%	2,973,821.77	17.67%	-2.40%	

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值	计入权益的累计	本期计提	本期购买金额	本期出售	期末数
----	-----	--------	---------	------	--------	------	-----

		变动损益	公允价值变动	的减值		金额	
可供出售金融资产	6,177.09		4,509.04				6,195.53
其他非流动资产		1,425.86	951.80		14,479.39		16,857.05
其他非流动负债		727.84	407.25		6,132.41		7,267.50

## 五、投资状况

### 1、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
厦门景湖城	非同一控制下企业合并	53,968.36	95%	厦门市集美建设发展有限公司	50年	股权	-1,358.20	否
成都招商远康	合并	45,751.20	51%	赣州远康投资合伙企业(有限合伙)	永久	已过户	-444.89	否
深圳葵涌文发		31,528.00	70%	深圳市金双实业发展有限公司	30年		0.00	否
世招荃晟		12,250.00	49%	上海琼宇投资管理有限公司	永久		-427.54	否
上海招商宝欣	出资设立	3,060.00	51%	深圳联新投资管理有限公司	20年	已设立	-3,719.72	否
苏州招商瑞盈		20,400.00	51%	深圳联新投资管理有限公司	9年		-1,535.64	否
苏州招商漫城		3,060.00	51%	博时资本管理有限公司	9年		-348.74	否
重庆招商依城		2,700.00	100%		永久		-476.40	否
成都招商博时		20,400.00	51%	博时资本管理有限公司	20年		-1,137.98	否
佛山依云观园		1,050.00	100%		永久		-722.45	否
南京招商招盛		40,000.00	100%		30年		-1,023.28	否
上海招平		3,000.00	100%		10年		-2,023.82	否
厦门西海湾邮轮城投资有限公司		6,000.00	60%	厦门国际邮轮母港集团有限公司	50年		-2,976.72	否
招商太仓		3,000.00	100%		20年		-5.96	否

上述股权投资系本公司正常经营新增的房地产项目，本年度该等项目均处于开发前期，尚未有盈利。

### 2、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

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

单位：万元

项目名称	投资	本报告期	截至报告期末累	项目进度	截止报告期末累
------	----	------	---------	------	---------

	方式	投入金额	计实际投入金额		计实现的收益
深圳双玺花园	开发 销售	603,672.00	890,946.00	二三期主体施工	37,448.00
厦门邮轮母港 2015G15 地块		328,078.00	328,078.00	主体施工	未结转
上海花园城		297,525.06	297,525.06	主体施工	未结转
上海中环华府		250,904.28	250,904.28	拟开发	未结转
成都中央华城		205,419.82	205,419.82	主体施工	未结转
苏州文瀚华苑项目		186,250.99	186,250.99	主体施工	未结转
昆明海公馆		149,904.00	198,638.00	一期已竣工，二期主体施工	10,377.00
成都大魔方		138,500.00	138,500.00	主体施工	未结转
南京兰溪谷		103,146.00	103,146.00	主体施工	未结转
上海海德花园		98,098.42	207,701.00	二、三期主体施工，其他已竣工	139,919.77
北京溪城家园及珑原		89,790.67	483,196.00	四期主体施工，其他已竣工	292,908.00
杭州雍华府		70,718.06	112,492.00	主体施工	未结转
重庆长嘉汇		67,669.68	482,522.00	一二期竣工，三四期主体施工	27,142.29
昆明官渡区福保半岛 A14 地块		67,437.00	67,437.00	主体施工	未结转
苏州小石城		65,036.73	498,669.00	九期主体施工，其他已竣工	177,697.84
武汉招商公园 1872		64,685.78	509,375.78	三期主体施工、其他已竣工	30,593.00
深圳壹海城		57,714.62	484,557.00	三六期主体施工	91,986.64
杭州雍和府		56,405.00	56,405.00	主体施工	未结转
厦门莱顿小镇		54,050.00	54,050.00	主体施工	未结转
天津贝肯山		49,704.61	322,007.00	四期主体施工，其他已竣工	28,732.00
新西兰		45,007.84	120,355.21	部分竣工	11,034.62
重庆依云江湾		44,755.05	166,367.00	主体施工	未结转
青岛海德花园		43,441.00	80,945.00	一期竣工、二期主体施工	3,834.00
广州金山谷		41,585.88	402,675.00	第五、六、七、九期主体施工	239,443.76
南京雍华府		38,477.72	292,080.00	已竣工	61,826.00
苏州依山郡		38,081.71	144,459.71	已竣工	12,320.00
北京臻园		37,402.48	359,291.00	一期部分竣工、二期主体施工	27,450.00
厦门海上五月花		37,003.94	235,298.00	已竣工	114,107.26
苏州雍和苑项目		36,927.04	36,927.04	主体施工	未结转
佛山臻园		36,215.00	36,215.00	主体施工	未结转
镇江招商北固湾		35,503.93	430,065.00	三、四期主体施工，其他已竣工	5,934.00
天津星城		34,343.55	363,534.00	五期主体施工，其他已竣工	127,235.48
太子大厦	33,723.99	154,556.00	主体施工	未结转	

宁波江湾城		33,338.63	321,586.89	主体施工	未结转
重庆公园大道		33,206.00	446,227.00	主体施工	未结转
常熟太公望		32,593.88	113,213.00	主体施工	未结转
南京依云尚城		32,524.04	58,429.56	主体施工	未结转
毕节招商花园城		32,176.06	149,452.06	A 区已竣工, B 区主体施工	32,191.00
深圳坪山花园城		31,091.30	260,929.64	二期主体施工	33,232.00
天津依云郡		30,496.70	70,057.70	一二期已竣工, 三期主体施工	7,374.11
哈尔滨诺丁山		30,071.50	150,600.00	二期竣工, 一期主体施工	977.84
苏州依云华府		30,013.00	133,660.00	已竣工, 办理备案手续	829.74
合计	--	3,792,690.96	10,404,743.74	--	1,514,594.35

### 3、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

### 4、募集资金使用情况

根据中国证监会《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》(证监许可[2015]2766号), 本公司获准非公开发行不超过 529,661,016 股新股。实际非公开发行人民币普通股(A股) 502,295,123 股(每股面值 1 元), 发行价格为每股 23.60 元, 募集资金总额为人民币 11,854,164,902.80 元, 扣除承销费、保荐费等发行费用人民币 53,340,000.00 元, 实际募集资金净额人民币 11,800,824,902.80 元。以上募集资金的到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证(《验资报告》号 XYZH/2015SZA20098)。

2016 年 1 月 15 日, 本公司与联合保荐机构中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司以及存放募集资金的招商银行股份有限公司深圳新时代支行等签订了《募集资金专户存储监管协议》。

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位: 万元

募集年份	募集方式	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	1,180,082.49	用于募投项目	0.00

合计	--	1,180,082.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	1,180,082.49	--	0.00
募集资金总体使用情况说明										
<p>由于募集资金于 2015 年 12 月 18 日到账，为顺利推进募集资金投资项目，在此次募集资金到账前，公司已以自筹资金预先投入募集资金投资项目，此次募集的资金尚未使用。公司将按照《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和制度的规定，以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。</p>										

## (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
太子湾自贸启动区一期	否	390,082.49	390,082.49	0.00	0.00	0%	2019年4季度	0.00	否	否
前海自由贸易中心一期	否	245,000.00	245,000.00	0.00	0.00	0%	2018年2季度	0.00	否	否
太子商业广场	否	120,000.00	120,000.00	0.00	0.00	0%	2017年4季度	0.00	否	否
新时代广场南	否	57,000.00	57,000.00	0.00	0.00	0%	2018年4季度	0.00	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	0.00	0.00	0%	2016年2季度	0.00	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	0.00	0.00	0%	2017年2季度	0.00	否	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	0.00	0.00	0%	2017年1季度	0.00	否	否
招商局互联网创新业务服务平台	否	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	0%	2018年4季度	0.00	否	否
招商自贸商城	否	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00	0%	2017年底	0.00	否	否
承诺投资项目小计	--	1,180,082.49	1,180,082.49			--	--	--	--	--

项目处于前期建设阶段，募集资金尚未投入使用。

## (3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。



## 2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施
栢艺投资有限公司	深圳金域融泰投资发展有限公司	预计 2016 年 6 月	204,678.92	0.00	预计实现收益 12 亿元	0%	协议定价	是	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	否	是

本事项具体情况参见本报告第四节“管理层讨论与分析”中关于“公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况”。

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳招商房地产有限公司	子公司	房地产销售	300,000	3,135,879.85	1,438,437.53	375,132.64	373,876.85	344,434.49
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	子公司	房地产租赁	2,000	227,286.53	132,685.52	151,767.77	120,762.21	90,632.15

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
厦门市景湖城房地产有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
北京广盈房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
成都招商远康房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	新增房地产开发项目
上海招商宝欣置业有限公司	新设	新增房地产开发项目
苏州招商瑞盈房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
苏州招商漫城房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
重庆招商依城房地产开发有限公司	新设	新增房地产开发项目
成都招商博时房地产开发有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	新设	新增房地产开发项目
厦门市招港房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
佛山依云观园房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目

南京招平利盛投资有限公司	新设	新增房地产开发项目
南京招商招盛房地产有限公司	新设	新增房地产开发项目
天盛投资有限公司	新设	新设境外融资平台
上海招平房地产开发有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳招商远航投资有限公司	新设	新增房地产开发项目
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	新设	新增房地产开发项目
招商局地产（太仓）有限公司	新设	新增房地产开发项目
深圳市招雅阁置业管理有限公司	新设	新设经营性物业管理平台
深圳市招盛阁置业管理有限公司	新设	新设经营性物业管理平台
招商局（深圳）进口商品有限公司	新设	探索园区创新业务
广州招商高利泽养老服务有限公司	新设	探索园区创新业务
深圳招商牛成建设有限公司	新设	新增房地产开发项目
青岛网谷运营管理有限公司	新设	新增园区运营管理公司
蛇口消息报	协议转让	剥离非主营业务
蛇口港公安局	协议转让	剥离非主营业务
蛇口电视台	协议转让	剥离非主营业务
招商局国际酒店管理有限公司	协议转让	剥离非主营业务
深圳市西海道市政工程有限公司	协议转让	剥离非主营业务
招商局地产控股股份有限公司	被吸收合并	资源整合
创金利有限公司	清算	清理境外壳公司
健雄投资有限公司	清算	清理境外壳公司
好士达有限公司	清算	清理境外壳公司
劲洋置业有限公司	清算	清理境外壳公司

## 八、公司控制的结构化主体情况

公司不存在控制的结构化主体。

## 九、公司未来发展的展望

### 1、行业发展趋势和竞争格局

展望 2016 年，世界经济弱复苏态势仍将持续，发达经济体和新兴市场的分化也将更加明显。中国经济仍将面临较大的下行压力，但长期向好的基本判断没有改变。经济新常态下，传统行业增速下降，改革催生新的增长动力，企业将不断创造并实践新的商业模式。

对于传统的房地产市场而言，由“去库存”成为 2016 年度经济工作主要任务可预计今年房地产行业仍是稳定经济增长的重要抓手，政策红利仍将延续，这也很有可能改变之前 3 年左右的周期性规律，行业前景依然可期。

城市升级以及产业新城的建设是促进园区业务加速发展的重要因素，园区开发运营的行业趋势也愈加明显。从注重优惠

政策向发展产业集群转变，由重制造重项目向重服务重配套转变，由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变；由传统园区向“互联网+”智慧园区转型。参与的主体也更加多样化，产业地产商快速布局，传统房企转型发展，拥有品牌优势的科技型公司的跨界参与，竞争日趋激烈。

随着房地产金融生态系统正逐步完善，我国房地产金融有望进入蓬勃发展时代，产融互动迎来巨大发展机遇。产融结合的前提一是要储备一定量的优质存量资产，二是要具备存量资产运营管理能力，即挖掘优质存量资产并购整合，通过资产重组和资本运作，配合新经济各类商业模式的叠加，将是未来房地产企业价值创造的新的利润增长点，对于拥有丰富资源及金融背景的房企，尤其如此。

对于邮轮产业而言，现代邮轮强大的拉动能力和吸附能力已成为带动城市经济的增长点，发展邮轮经济已逐步上升至国家战略层面的考虑。随着我国消费升级加快和城乡居民收入水平持续提升，全球邮轮市场东倾，国内邮轮经济将步入快速发展的关键时期。而中国本土的邮轮品牌基本处于空白，谁提前布局谁就将占得先机。

## 2、经营计划

对于公司而言，在谋划、部署“十三五”时期的发展中需对外部环境和行业发展趋势有比较清晰的认识和把握。未来的五年，改革、创新、重组必将是企业竞争的主题。国家深化改革的系列举措将陆续出台和深入推进，供给侧改革会全面推开，央企重组整合力度会加大，资源将继续向优势企业集中，这些都将给公司带来大量的快速发展机遇。

中短期内公司将围绕“保增长，重转型”开展生产经营活动。在未来一段时间内，公司业绩的来源仍将主要依靠社区业务，因此要继续狠抓土地发展、产品设计、成本控制、营销、客户服务、物业管理等各项专业能力，实现社区业务板块业绩的稳步增长。同时要加大力度、加快推进园区板块的开发建设，积极探索邮轮新业务。

在综合分析当前市场环境和发展机遇后，2016年公司将以上市时的业绩承诺为刚性要求，力争在风险可控的前提下，寻求进一步突破。公司全年房地产销售目标 650 亿元，计划新开工面积 410 万平方米、竣工面积 450 万平方米；完成前海土地整备的谈判，加速前海自由贸易中心一期的建设，在城市转型升级的大背景下加快“蛇口模式”的异地复制；推进太子湾启动区一期的建设，实现太子湾邮轮母港在 2016 年底顺利开埠。

## 3、可能面临的风险

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

长远来看，随着自有住房比率的提高、人口红利拐点的出现、年轻人购房理念的改变，未来房地产市场的整体需求可能会增速放缓甚至下降，未来房地产价格走势仍存在一定的不确定性。如果未来房地产价格下跌，将影响投资者购买预期，降低公司经营利润，进一步加大房企的经营压力和转型压力。

园区开发属于资源依赖型、资金密集型行业，土地、资金等主要资源的供给受各类政策影响较大。若未来经济及政策产生波动，可能引起公司所开发的园区面临出租率下降、租金下跌、配套服务需求萎缩等风险。此外，公司就前海土地整备与相关部门正在紧锣密鼓地协商中，但由于资产量大、方案复杂，且公司努力争取利益最大化，因此取得最终谈判结果的时间有一定的不确定性。

邮轮产业属中高端消费行业，主要客户群体的收入变化将对公司产品的需求量造成较大影响。我国人均 GDP 水平已达到服务消费快速增长的临界点，随着人均可支配收入增长，预期未来我国邮轮产业将迎来快速发展期，特别是一、二线城市中产阶级的相关消费将显著增长。但若我国宏观经济发生波动，并导致人均收入增长低于预期，公司的邮轮产业相关业务将受到较大冲击。这些风险都对对公司经营管理水平、把握市场的能力、风险控制水平提出了更高的要求。

## 4、公司应对策略与重点工作

2016 年是“十三五”的开局之年，是招商蛇口整合后在新的管理层领导、新的战略指引、新的组织架构下开展业务的全新的一年，是公司转型发展各项新业务全面铺开的一年。公司的重点工作将围绕“融合”、“巩固”和“创新”展开。

融合—融效、融整合。在实体组织整合到位的基础上，公司将尽快形成融合多条块业务的管理体系，制定形成各业务条块融合、协同发展的策略，构建招商蛇口独特的核心竞争优势与品牌影响力，实现稳步发展，兑现上市承诺，更好的回报股东。公司力争用最短的时间从“整合”走向“融合”，实现“1+1>2”的效果。

巩固一加强团队建设、强化战略落地和提高执行能力。“办大事首先在得人”，公司将加速推动体制机制的变革，吸引国际化顶尖人才，培育现有团队的新能力建设，为未来的大发展储备强大的人力资源。招商蛇口的新战略框架已搭建，2016 年将进一步细化战略规划并强化战略落地，各业务线将按照既定的战略目标和战略举措开展各项业务。社区运营板块将紧密关注市场形式，合理安排项目开发销售节奏，确保经营业绩的均衡、稳定发展；园区运营板块在争取公司利益最大化的前提下加快推进前海的土地整备工作，充分发挥公司在市场化、商业化方面的经验积极创新机制，参与前海蛇口自贸区建设。在城市转型升级的大背景下加快“蛇口模式”的异地复制；邮轮运营板块，加速太子湾启动区一期的建设，实现太子湾邮轮母港在 2016 年底顺利开埠。

创新—创新发展、产融互动、产网融合。在三大业务板块齐头并进的同时，从为公司客户提供增值服务以及提升公司开发的园区、片区价值为出发点推进创新业务的落地。加速产业与金融的互动，与优秀的资本合作创立相关的产业基金，借助资本的力量加快产业的发展，此外积极尝试设立 REITs 实现资产证券化，盘活优质的存量物业；通过传统产业与互联网的融合，寻求全新的管理与服务模式，以互联网最前沿技术对接公司传统产业和线下资源，推动产业转型升级，同时挖掘公司的传统产业与互联网深度融合机会，捕捉相应投资机会。

正如对于行业形势的判断，公司认为 2016 年乃至在更长一段时间内，企业都将面临创新、改革的重要课题。但从历史经验看，所有打破常规的做法都不会一帆风顺，改革的成效需要由时间来检验。正如 1979 年站在改革开放前沿阵地的蛇口工业区，如今的招商蛇口再次肩负历史重任，我们雄心壮志、我们豪情满怀。未来，招商蛇口将坚持“与祖国共命运，同时代共发展”的价值观，秉承“招商血脉、蛇口基因”的精神，践行国家自贸区建设、“一带一路”的战略，为公司、为股东创造最大的价值，为中国的再一次崛起贡献力量。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 1 月 5 日	实地调研	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2015 年 1 月 7 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 1 月 13 日	策略会	机构投资者	
2015 年 1 月 14 日	策略会	机构投资者	
2015 年 1 月 14 日	策略会	机构投资者	
2015 年 1 月 15 日	策略会	机构投资者	
2015 年 1 月 16 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 1 月 21 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 1 月 23 日	实地调研	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2015 年 1 月 26 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 1 月 28 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 2 月 5 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 3 月 12 日	策略会	机构投资者	
2015 年 3 月 16 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 3 月 24 日	实地调研	机构投资者	
2015 年 3 月 25 日	实地调研	机构投资者	

2015年3月27日	实地调研	机构投资者	
2015年3月31日	实地调研	机构投资者	
2015年4月30日	策略会	机构投资者	
2015年5月6日	实地调研	机构投资者	
2015年5月7日	实地调研	机构投资者	
2015年5月8日	策略会	机构投资者	
2015年5月29日	策略会	机构投资者	
2015年6月26日	策略会	机构投资者	
2015年7月10日	实地调研	机构投资者	
2015年9月10日	实地调研	机构投资者	
2015年9月20日	实地调研	机构投资者	
2015年10月28日	策略会	机构投资者	
2015年10月29日	策略会	机构投资者	
2015年10月30日	策略会	机构投资者	
2015年11月2日	策略会	机构投资者	
2015年11月3日	策略会	机构投资者	
2015年11月4日	策略会	机构投资者	
2015年11月5日	策略会	机构投资者	
2015年11月6日	策略会	机构投资者	
2015年11月12日	策略会	机构投资者	
2015年11月20日	实地调研	机构投资者	
2015年11月25日	策略会	机构投资者	
2015年12月3日	策略会	机构投资者	
2015年12月4日	策略会	机构投资者	
2015年12月9日	策略会	机构投资者	
2015年12月10日	策略会	机构投资者	
2015年12月10日	策略会	机构投资者	
2015年12月11日	实地调研	机构投资者	
2015年12月14日	实地调研	机构投资者	
2015年12月15日	策略会	机构投资者	①公司经营情况介绍；
2015年12月15日	实地调研	机构投资者	②行业发展情况讨论；
2015年12月16日	策略会	机构投资者	③提供已公告信息及公司项目宣传册；
2015年12月17日	实地调研	机构投资者	④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2015年12月25日	实地调研	机构投资者	

全年	电话沟通	机构投资者
全年	电话沟通	个人投资者

注：1、接待方式指实地调研、电话沟通、书面问询等方式。

2、接待对象类型指机构、个人、其他。

接待次数	1550
接待机构数量	1387
接待个人数量	1419
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年1月5日	策略会	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2016年1月6日	策略会	机构投资者	
2016年1月7日	策略会	机构投资者	
2016年1月8日	策略会	机构投资者	
2016年1月13日	策略会	机构投资者	
2016年1月13日	策略会	机构投资者	
2016年1月14日	实地调研	机构投资者	
2016年1月18日	策略会	机构投资者	
2016年1月19日	实地调研	机构投资者	
2016年1月20日	实地调研	机构投资者	
2016年1月22日	实地调研	机构投资者	
2016年2月22日	实地调研	机构投资者	
2016年2月23日	实地调研	机构投资者	
2016年2月25日	实地调研	机构投资者	
2016年1月1日至 2016年3月28日	电话沟通	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2016年1月1日至 2016年3月28日	电话沟通	个人投资者	

注：1、接待方式指实地调研、电话沟通、书面问询等方式。

2、接待对象类型指机构、个人、其他。

接待次数	305
接待机构数量	198

接待个人数量	271
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

公司报告期末至披露日期间未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

#### 1、报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

#### 2、2015 年度普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上 市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司 普通股股东的净利润的比率	以其他方式现 金分红的金额	以其他方式现 金分红的比例
2015 年	2,055,064,107.72	4,850,331,780.69	42.37%	0	0%

注：本公司 2015 年 6 月 23 日改制为股份有限公司，2015 年 12 月 30 日经中国证监会核准吸收合并招商地产并上市交易。公司上市后尚未进行利润分配，上表仅列示 2015 年度利润分配预案情况。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

2015 年度，本公司经审计的母公司净利润 510,106,696.91 元，可供分配的利润为 8,274,297,926.23 元。

2015 年度公司利润分配预案：按母公司净利润 510,106,696.91 元提取 10%法定盈余公积 51,010,669.69 元后，以截止 2016 年 3 月 25 日总股本 7,904,092,722 股为基数，每 10 股派 2.60 元现金(含税)，共计分配现金股利 2,055,064,107.72 元。本年度不进行送股及资本公积转增股本。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	工银瑞信、国开金融、华侨城、奇点领誉、兴业财富、招为投资、博时资本、第一期员工持	股份限售承诺	自认购的配套发行的 A 股股票挂牌上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理持有的招商蛇口的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 12 月 17 日	至配套发行的 A 股股票挂牌上市满 36 个月终止	报告期内严格履行了承诺



承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	股计划					
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局轮船	股份限售承诺	自招商蛇口 A 股股票上市交易之日起三十六个月内,招商局轮船不转让或委托他人管理其所持有的因招商地产新加坡 B 股退市获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口 A 股股份,也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口 A 股股票上市满 36 个月终止	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	持有招商蛇口股份的董事和高管	股份减持承诺	截止本次换股吸收合并前,所直接持有的招商蛇口股票如存在锁定期的,则在锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于招商局蛇口的发行价;招商蛇口上市后 6 个月内如股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价,或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价,持有招商局蛇口股票的锁定期限自动延长至少 6 个月。	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	在股票发行完成后三个月内办理完成工商变更登记。	2015 年 12 月 21 日	至招商蛇口股票发行完成满三个月终止	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<p>本公司将严格履行本公司就发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项,积极接受社会监督。</p> <p>(一)如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的,需提出新的承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序)并接受如下约束措施,直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉;</li> <li>2、不得进行公开再融资;</li> <li>3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴;</li> <li>4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请,但可以进行职务变更;</li> <li>5、给投资者造成损失的,本公司将向投资者依法承担赔偿责任。</li> </ol> <p>(二)如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的,需提出新的承诺(相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序)并接受如下约束措施,直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实</p>	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>获收益支付给公司指定账户；</p> <p>6、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	第一届董事会独立董事	其他承诺	<p>将严格履行就公司发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>(一)如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；</p> <p>3、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。</p>	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>招商局集团将严格履行就公司发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>(一)如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开</p>	2015 年 12 月 21 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、不得转让招商蛇口股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；</p> <p>3、暂不领取招商蛇口控股分配利润中归属于招商局集团的部分；</p> <p>4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归招商蛇口所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给招商蛇口指定账户；</p> <p>5、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>(二)如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护招商局蛇口控股投资者利益。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招商蛇口首次公开发行的全部新股，且招商局集团将购回已转让的原限售股份；</p> <p>3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商局集团将依法赔偿投资者损失。</p>	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份减持承诺	招商局集团所持招商蛇口的股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期自动延长至少6个月。	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、全力协助、促使并推动招商蛇口及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产产权属证书；</p> <p>2、如招商蛇口及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有（1）正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外); 或 (2) 无法办理相关土地使用权、房产权属证书 (因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外); 或 (3) 其他土地使用权、房产不规范 (因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外) 等情形, 并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的, 招商局集团将给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿。		人	
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	就招商蛇口及其下属子公司因标的资产所涉及的瑕疵土地使用权、房产等情形, 致使招商蛇口及其下属子公司在完善相关瑕疵土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的, 由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担	2015 年 11 月 24 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局轮船	股份限售承诺	自招商蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内, 不转让或委托他人管理招商局轮船持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份, 也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口 A 股股票上市满 36 个月终止	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份限售承诺	1、自招商蛇口 A 股股票上市交易之日起三十六个月内, 不转让或委托他人管理招商局集团直接和间接持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份, 也不由招商蛇口回购该等股份。 2、自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内, 不转让或委托他人管理本集团所控制的子企业以提供本次换股吸收合并所涉新加坡 B 股现金对价获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口的股份, 也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口 A 股股票上市满 36 个月终止	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份增持承诺	1、若招商蛇口于深交所上市之日起 3 个交易日内任一交易日的 A 股股票收盘价低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格, 则招商局集团将在该 3 个交易日内投入累计不超过人民币 30 亿元的资金, 通过深交所股票交易系统进行增持, 直至以下三项情形中发生时间的最早者: (1) 前述资金用尽; (2) 增持当日收盘价不低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格; (3) 继续增持将导致招商蛇口社会公众股东持有的股份连续 20 个交易日低于招商蛇口总股本的	2015 年 9 月 16 日	至增持完成满 6 个月终止	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			10%。 2、增持完成后的 6 个月内不出售所增持股份。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。</p> <p>2、本次换股吸收合并完成之日起，在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。</p> <p>4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，招商局集团将给予招商蛇口选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制招商局集团及招商局集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，招商局集团及招商局集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>6、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果</p>	2015 年 9 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
行或再融资时所作承诺			前缴纳社会保险或住房公积金事宜需要承担任何责任或者需要根据国家有关部门要求缴纳相关费用时,招商局集团愿意承担缴纳该等费用及其他任何责任,并根据国家有关部门要求及时予以缴纳;如因此给招商蛇口及其子公司造成的一切直接和间接损失,招商局集团愿意承担相应的补偿责任;或在招商蛇口及其子公司必须先行支付该等费用的情况下,及时向招商蛇口及其子公司给予全额补偿,以确保招商蛇口及其子公司不会因此遭受任何损失。	16 日	至不再作为公司控股股东或实际控制人	严格履行了承诺
资产重组	招商局轮船	其他承诺	对按照招商地产 2015 年 9 月 18 日公告的现金选择权方案所规定的程序申报全部或部分行使现金选择权的除招商蛇口以及向招商地产承诺不行使现金选择权的股东以外的其他异议股东,将无条件受让其已申报行使现金选择权的股份,并按照现金选择权方案规定的价格向其支付现金对价。若招商地产在换股前发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项,则现金选择权价格将按照本次合并方案确定的方式做相应调整。	2015 年 9 月 16 日	至换股完成日	已履行完毕
资产重组	招商局集团	其他承诺	就本次换股吸收合并放弃行使《公司法》所规定的异议股东退出请求权,即招商局集团将不会就本次换股吸收合并要求招商蛇口收购招商局集团所直接或间接持有的招商蛇口的部分或全部股份。	2015 年 9 月 16 日	至换股完成日	已履行完毕
资产重组	招商局轮船	其他承诺	就本次换股吸收合并放弃行使《公司法》所规定的异议股东退出请求权,即招商局轮船将不会就本次换股吸收合并要求招商蛇口收购招商局轮船所直接或间接持有的招商蛇口的部分或全部股份。	2015 年 9 月 16 日	至换股完成日	已履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015 年 9 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	于招商蛇口任职期间,每年转让的股份不超过所持有招商蛇口股份总数的百分之二十五;在卖出后六个月内再行买入招商蛇口股份,或买入后六个月内再行卖出招商蛇口股份的,则所得收益归招商蛇口所有。从招商蛇口离职后半年内,将不转让所持有的招商蛇口股份。	2015 年 9 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	促使第三方向招商蛇口的债权人提供债务清偿或担保承诺,即招商蛇口的债权人有权于收到招商蛇口发出的债权人通知之日起 30 日内,未收到通知的有权	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口上市前一日	已履行完毕



承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

## 2、盈利预测及实现情况

盈利预测资产或项目名称	预测期间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	实现情况	原预测披露日期	原预测披露索引
本公司归属于母公司股东的净利润(备考)	2015 年度	668,310	689,255	已达到	2015 年 9 月 18 日	原招商地产公告
本公司归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(备考)	2015 年度	624,004	630,749	已达到	2015 年 9 月 18 日	原招商地产公告

注：上述盈利预测数及实际完成数均以备考净利润为基础，即假设本公司自 2014 年 1 月 1 日即完成吸收合并招商地产。信永中和会计师事务所对上述盈利预测实现情况出具了《备考盈利数与备考盈利预测数差异的鉴证报告》及《2015 年度备考财务报表审计报告》；公司保荐机构对上述盈利预测实现情况出具了核查意见，具体见本公司同日披露的相关文件。

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2015 年期初占用资金余额	2015 年度占用累计发生金额(不含占用利息)	2015 年度占用资金的利息	2015 年度偿还累计发生金额	2015 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业(注)	招商局集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	其他应收款	9,351.92	34.48		9,386.40		代垫款	非经营性占用
	招商局科技集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	其他应收款	2,208.92			2,208.92		投资款	非经营性占用

	招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	其他收款	0.98	2.02		3.00		代垫企业年金	非经营性占用
	招商局集团(北京)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	其他收款	14.23			14.23		代垫社保	非经营性占用
	招商局资本管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制	其他收款	3.43	3.43		6.86		代垫企业年金	非经营性占用
<b>总计</b>				11,579.48	39.93		11,619.41			

注：本公司上市前与控股股东、实际控制人及其附属企业的上述非经营性资金占用，已于上市申报前清理完毕。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□不适用

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

2015 年以前本公司将单位价值超过 2000 元的有形资产计入固定资产，经授权批准，自 2015 年 1 月 1 日起将单位价值不超过 5000 元的有形资产，允许一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧。该事项于 2015 年 1 月 1 日开始执行，本公司对上述会计估计的变更采用未来适用法。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□不适用

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 25 家，其中新设立子公司 21 家，非同一控制下企业合并取得子公司 4 家。本年度不再纳入合并范围的公司 10 家，其中处置子公司 5 家，清算注销子公司 4 家，吸收合并子公司 1 家。合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	1,707.81
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭晋龙、夏斌

境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

本年度，经招商局集团有限公司批准，本公司改制为股份有限公司，聘请信永中和会计师事务所发生审计费用 418 万元；经中国证券监督管理委员会批准，本公司完成了吸收合并招商地产并募集配套资金事项，聘请信永中和会计师事务所发生审计费 628 万元；聘请信永中和会计师事务所 2015 年度财务报表审计费用 611.81 万元，进行内部控制审计费用 50 万元。

聘请中信证券、招商证券、海通证券为财务顾问，发生财务顾问费 8,566 万元、承销费 5,334 万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□不适用

## 十一、破产重整相关事项

□不适用

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
因借款纠纷执行，本公司之子公司南油集团有限公司起诉纪明投资有限公司	3,861	否	南油集团申请执行债权中。本案债权已经剥离至深圳投资控股有限公司，最终结果由深投控承受	对本公司无影响，南油集团需提供支持。	未执行
因欠款纠纷执行，南油集团起诉深圳深意压电技术有限公司及股东泛海建设	2,332	否	南油集团申请执行中。2015 年 8 月，被执行人已进入破产审查程序。	破产审理中	未执行
因股东侵害债权人利益纠纷，惠州市东方联合实业有限公司起诉南油集团	2,100	否	原告已申请撤诉，后得知合众公司为股份公司后，于年前再次起诉，现被告宝安鸿基地产集团公司提管辖权异议，法院审理中	一审审理中	未判决
因建设工程施工合同纠纷深圳市博奥特钢脚手架有限公司起诉南油集团	3,663.22	否	深圳中院裁定驳回武汉建工管辖异议申请，举证期重新起算至 11 月 27 日止。2016 年 3 月 9 日一审第二次开庭，由于博奥特与武汉建工双方证据互不认可，法官让双方庭后协商鉴定机构对工程事宜进行鉴定	一审审理中	未判决
因建设工程施工合同纠纷，招商地产（成都）有限公司起诉全新石化有限公司、成都中源建筑装饰有限公司	1,132.10	否	成都市中级人民法院已于 2014 年 11 月 7 日受理，因无法向被告全新石化送达传票，成都市中院已采取公告方式送达。2015 年 4 月 13 日进行了第一次开庭，全新石化缺席。目前等待成都中院通知再次开庭审理。	一审审理中	未判决

因商品房买卖合同纠纷广州招商房地产有限公司起诉张耀强等 2 人	1,027.16	否	2014 年 11 月 24 日开庭，被告缺席，法院按不到场正常审理。2016 年 2 月 14 日二次开庭，待法院判决。	一审审理中	未判决
因建设工程施工合同纠纷，广东十六冶建设有限公司起诉广州招商房地产有限公司	2,950.29	否	本诉反诉合并审理，一审已于 2014 年 7 月 11 日开庭，等待法院判决。	一审审理中	未判决
因建设工程施工合同纠纷，广州招商房地产有限公司反诉广东十六冶建设有限公司	5,889.61	否	本诉反诉合并审理，一审已于 2014 年 7 月 11 日开庭，等待法院判决。	一审审理中	未判决

### 十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

截止报告期末，公司不存在未履行法院生效判决的情况。公司控股股东、实际控制人招商局集团诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

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

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

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

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

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

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

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

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
招商局集团	控股股东及最终控制方	采购商品/接受劳务	融资费用	按照协议价格执行	协议价格	470	7.84%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	采购商品/接受劳务	银行服务手续费	按照银行手续费率执行	银行手续费率	829	13.83%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
<b>大额出租</b>													
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	487	0.07%	11,000	否	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	320	0.05%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商局国际信息技术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	212	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	141	0.02%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	1,453	0.21%	11,000	否	现金结算	无	无	无

	大影响的企业												
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	297	0.04%	11,000	否	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	土地出租	按照协议价格执行	协议价格	3,756	0.54%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商局国际冷链（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照协议价格执行	协议价格	200	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	土地出租	按照协议价格执行	协议价格	582	0.08%	11,000	否	现金结算	无	无	无
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照协议价格执行	协议价格	619	0.09%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商局物流深圳有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	175	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商局重工（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	172	0.02%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	175	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	314	0.05%	11,000	否	现金结算	无	无	无

	制的其他企业												
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	393	0.06%	11,000	否	现金结算	无	无	无
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	175	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	住宅出租	按照协议价格执行	协议价格	182	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	土地出租	按照协议价格执行	协议价格	206	0.03%	11,000	否	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照协议价格执行	协议价格	744	0.11%	11,000	否	现金结算	无	无	无
<b>大额出租小计</b>						<b>10,603</b>	<b>1.55%</b>						
<b>大额承租</b>													
深圳市招商局科技投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	采购商品/接受劳务	写字楼承租	按照协议价格执行	协议价格	102	4.19%	400	否	现金结算	无	无	无
码来仓储(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	采购商品/接受劳务	写字楼承租	按照协议价格执行	协议价格	224	9.20%	400	否	现金结算	无	无	无
<b>大额承租小计</b>						<b>326</b>	<b>13.39%</b>						
<b>大额利息收入</b>													
招商银行股份有限公司	受同一控股股东	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	6,682	11.64%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无

司	及最终控制方重大影响的企业													
招商局国际财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	158	0.27%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
深圳平南铁路有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	8,286	14.43%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
广州联森房地产有限公司	本公司之联营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	1,716	2.99%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
广州联洲房地产有限公司	本公司之联营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	1,456	2.54%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
北京亚林东房地产开发有限公司	本公司之合营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	5,966	10.39%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
北京亚林西房地产开发有限公司	本公司之合营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	5,147	8.96%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
深圳招商华侨城投资有限公司	本公司之联营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	526	0.92%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司	本公司之联营公司	存款	利息收入	按协议价格执行	协议价格	793	1.38%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
<b>大额利息收入小计</b>						<b>30,730</b>	<b>53.51%</b>							
<b>大额利息支出</b>														
深圳市蛇口通讯有限公司	本公司之联营公司	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	104	0.07%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	
深圳市招商局科技投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	425	0.29%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无	



	制的其他企业												
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	3,105	2.14%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	24,357	16.76%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
招商局集团	控股股东及最终控制方	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	18,033	12.41%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
招商局轮船	股东	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	1,740	1.20%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
赣州远康投资合伙企业（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	借款	利息支出	按协议价格执行	协议价格	2,916	2.01%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
<b>大额利息支出小计</b>						<b>50,680</b>	<b>34.88%</b>						

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商局集团	控股股东及最终控制方	转让股权	根据改制批复，本公司将持有的招商局物流集团有限公司 100% 股权划转给招商局集团有限公司持有	无偿划转	190,611	无	无偿划转	不适用	无	无	无
招商局轮船	股东	转让股权	根据改制批复，本公司将持有的深圳市招商局科技投资有限公司 100% 股权划转给招商局轮船股份有限公司持有	无偿划转	17,596	无	无偿划转	不适用	无	无	无
招商局资本控股（国际）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	转让股权	根据改制批复，本公司将持有的招商局科技集团 100% 的股权，按照该公司经审计的账面净资产作价	协议转让	100,888	无	100,888	现金	-1,246	无	无

			转让给招商局资本控股（国际）有限公司								
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	转让股权	据改制批复，本公司将享有的蛇口消息报社、蛇口港公安局等的权益，按照该公司经审计的账面净资产作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。	协议转让	1,601	无	1,600	现金	1,146	无	无

### 3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	物业管理	500 万元	653.43	502.03	2.03
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		不适用					

### 4、关联债权债务往来

#### 应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	银行存款	否	637,572	1,839,527		0.35%	6,683	2,483,782
深圳市德瀚投资发展有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否	10,548	165,462				176,010
北京亚林东房地产开发有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金及利息	否		247,409	123,729	4.75%	5,966	129,646
北京亚林西房地产开发有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金及利息	否		103,874		4.75%	5,147	109,021
上海自贸试验区浦深置业有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否	2,614	227,308	139,394			90,528

佛山招商珑原房地产有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否	67,369					67,369
宁波鼎峰房地产开发有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否	525	60,304	3,796			57,033
葛洲坝南京置业有限公司	本公司之联营公司	房地产开发配套资金	否		40,925				40,925
河南招商天地置业有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否		40,810				40,810
南京招阳房地产开发有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否		35,920				35,920
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	本公司之联营公司	房地产开发配套资金	否		26,876				26,876
南京奥建置业有限公司	本公司之合营公司	房地产开发配套资金	否		20,726				20,726
南京世招荃晟置业有限公司	本公司之联营公司	房地产开发配套资金	否		18,063				18,063
招商局兴天云谷投资发展（天津）有限公司	本公司之合营公司	股东借款及利息	否	12,404			4.75%	793	13,197
深圳招商华侨城投资有限公司	本公司之联营公司	股东借款及利息	否		152,000	134	4.75%	526	152,392
广州联森房地产有限公司	本公司之联营公司	股东借款及利息	否		42,053	1,635	4.75%	1,716	42,134
广州联洲房地产有限公司	本公司之联营公司	股东借款及利息	否		35,928	1,387	4.75%	1,456	35,997

## 应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额 (万元)	本期归还金 额 (万元)	利率	本期利 息 (万 元)	期末余额 (万元)
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	项目前期垫款	38,000	25,000	12,500	4.75%	3,105	50,500
招商局国际（中国）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	预收股权转让款定金	144	25,006	36			25,114
栢艺投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	预收股权转让款定金		25,000				25,000
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司	项目回款	24,601		4,019			20,582
深圳招商华侨城投资有限公司	本公司之联营公司	项目回款	47,972	192,056	220,028			20,000
上海新南山房地产开发有限公司	本公司之联营公司	项目回款	4,488	10,924	4,799			10,613
天津兴海房地产开发有限公司	本公司之联营公司	项目回款	10,608					10,608

安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	暂收土地款	4,347										4,347
招商局国际冷链（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	暂收土地款	3,047										3,047
招商局集团	控股股东及最终控制方	股东往来款及应付股利	606,844	67,349	359,604	4.75%	18,033						332,622
招商局轮船	股东	集团借款	49,715		11,585	4.75%	1,740						39,870
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业	银行贷款	307,763	373,930	241,963	4.75%	24,357						439,730

### 5、吸收合并顾问服务

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	采购商品 / 接受劳务	中介服务费	按照协议价格执行	协议价格	5,330	80.94%	5,330	否	现金结算	无	无	无

### 6、报告期其他重大关联交易件见财务报告附注

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

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

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

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
海通（深圳）贸易有限公司	/	1,000.00	2014-1-10	18.13	连带责任保证	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		18.13		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		18.13		
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
招商局光明科技园有限公司	/	18,000.00	2009-6-29	5,500.00	连带责任保证	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
招商局光明科技园有限公司	2011-11-3	30,000.00	2012-3-15	1,704.88			否	是
招商局光明科	2012-3-20	39,000.00	2012-5-18	21,308.50			否	是

技园有限公司									
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	/	16,000.00	2012-6-19	10,168.86				否	是
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	2013-12-26	24,500.00	2013-10-22	22,540.00				否	是
武汉奥明房地产开发有限公司	/	65,000.00	2013-11-19	28,200.00				否	是
深圳市招商创业有限公司	/	20,000.00	2014-1-15	16,400.00				否	是
深圳市招商创业有限公司	/	24,500.00	2014-5-30	6,106.05				否	是
深圳市招商创业有限公司	/	17,000.00	2014-5-30	3,132.40				否	是
深圳市桃花源置业有限公司	/	31,000.00	2014-3-28	14,820.67				否	是
深圳市桃花源置业有限公司	/	38,000.00	2014-3-28	19,342.12				否	是
佛山招商房地产有限公司	/	80,000.00	2014-7-16	26,700.00				否	是
深圳金域融泰投资发展有限公司	2014-6-25	25,000.00	2014-6-27	21,600.00				否	是
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	2014-3-18	12,500.00	2014-11-27	12,500.00				否	是
深圳招商房地产有限公司	2014-9-26	50,000.00	2014-9-26	49,970.00	连带责任保证	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年		否	是
深圳招商房地产有限公司	/	100,000.00	2015-3-24	50,000.00				否	是
深圳招商建设有限公司	2015-3-10	30,000.00	2015-8-6	30,000.00				否	是
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	2014-11-14	20,000.00	2015-3-31	2,000.00				否	是
深圳金域融泰投资发展有限公司	2015-3-10	50,000.00	2015-3-18	50,000.00				否	是
南京招商招盛	2015-12-29	60,000.00	2015-12-29	60,000.00				否	是

房地产有限公司										
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2014-7-1	35,000.00	2014-3-28	9,550.00			否	是		
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	/	10,000.00	2014-6-25	96,390.00			否	是		
报告期内审批的对外担保额度合计 (B1)		260,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计 (B2)				212,249.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (B3)		885,500.00		报告期末实际对外担保余额合计 (B4)				557,933.48		
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)		
深圳万科滨海房地产有限公司	2013-12-26	40,000.00	2013-12-6	20,000.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是		
佛山招商新城高新技术有限公司	2014-6-25	12,000.00	2014-4-30	11,910.00			否	是		
佛山市凯达城投资发展有限公司	2014-9-29	60,000.00	2014-9-26	23,300.00			否	是		
佛山依云臻园房地产有限公司	2014-9-29	22,000.00	2014-9-29	5,390.00			否	是		
广州招商房地产有限公司	2014-6-25	40,000.00	2014-4-23	28,200.00			否	是		
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	2013-12-26	25,500.00	2013-10-22	23,460.00			否	是		
深圳金域融泰投资发展有限公司	2014-6-25	25,000.00	2014-6-27	21,600.00			否	是		
深圳招商商业发展有限公司	2015-1-13	15,300.00	2014-12-23	12,495.00				自担保合同生效之日起至招商商业按照招商银行要求将其依法所有或有处分权的位于深圳海上世界广场-船前广场 1、2、3 栋	否	是

					(具体名称以国土部门发放的房地产证为准)的房地产办妥以招商银行为抵押权人的抵押担保手续之日止		
广州招商房地产有限公司	2016-1-26 日	110,000.00	2015-12-22	110,000.00	借款合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年	否	是
重庆招商依城房地产开发有限公司	2016-1-26	50,000.00	2015-12-22	50,000.00		否	是
南京世招荃盛置业有限公司	2015-11-27	9,800.00	2015-10-20	245.00		否	是
报告期内审批的对外担保额度合计 (C1)		169,800.00	报告期内对外担保实际发生额合计 (C2)				219,110.00
报告期末已审批的对外担保额度合计 (C3)		409,600.00	报告期末实际对外担保余额合计 (C4)				306,600.00
公司担保总额 (即前三大项的合计)							
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		429,800.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				431,377.13
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,296,100.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				864,551.60
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例							18.54%
其中:							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)							18.13
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)							576,842.80
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)							-
上述三项担保金额合计 (D+E+F)							576,842.80
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)							无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)							无

注:公司按照行业惯例为按揭购房客户的按揭贷款提供阶段性担保,截至 2015 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 1,020,893.58 万元,担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。



## 3、委托他人进行现金资产管理情况

## (1) 委托理财情况

□不适用

## (2) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联交易	贷款利率	贷款金额	起始日期	终止日期	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额	预计收益	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况
青岛中润德	是	5.22%	5,000.00	2015-11-6	2016-11-5		0	264.63	39.88	32.63
青岛中润德	是	5.22%	2,400.00	2015-12-25	2016-12-24		0	127.02	2.09	-
青岛中润德	是	7.00%	4,000.00	2015-6-16	2017-5-19		0	546.78	154.00	-
青岛中润德	是	7.00%	2,000.00	2015-6-16	2017-5-19		0	273.39	77.00	-
青岛中润德	是	7.00%	1,000.00	2015-7-20	2017-5-19		0	130.08	31.89	-
青岛中润德	是	7.00%	13,500.00	2015-9-22	2017-5-19		0	1,588.13	262.50	-
青岛中润德	是	7.00%	1,100.00	2015-10-30	2017-5-19		0	121.28	13.26	-
大连招宇房地产有限公司	是	基准利率上浮20%	13,453.79	2015-5-19	2017-5-18	8,160.00	0	793.03	370.59	291.04
宁波江湾房地产开发有限公司	是	7.00%	135,665.24	2015-6-23	2017-6-22	10,200.00	0	18,174.03	5,024.57	4,774.66
苏州招商瑞盈房地产有限公司	是	6.90%	72,961.22	2015-6-24	2017-6-23		0	10,222.48	2,657.00	2,517.16
成都招商远康房地产开发有限公司	是	13.00%	45,182.31	2015-6-29	2019-6-29		0	23,837.43	3,018.43	2,855.27
成都招商博时	是	6.90%	40,016.58	2015-2-10	2018-2-9		0	8,306.44	2,485.03	2,408.33
成都招商博时	是	6.90%	10,824.49	2015-6-12	2018-6-11		0	1,993.78	419.09	398.34
成都招商博时	是	6.90%	27,750.23	2015-7-9	2018-7-8	5,204.08	0	4,057.08	777.18	733.97
成都招商博时	是	6.90%	8,212.79	2015-7-29	2018-7-28		0	1,438.74	243.99	228.25

金道汇通	是	13.00%	911.12	2015-8-28	2018-8-28		0	360.60	41.13	37.84
金道汇通	是	13.00%	7,248.89	2015-8-31	2018-8-31		0	2,868.95	319.35	293.18
金道汇通	是	13.00%	1,402.50	2015-9-28	2018-8-31		0	540.90	47.61	42.54
金道汇通	是	13.00%	5,204.08	2015-12-1	2016-6-1		0	343.90	56.38	33.83
深圳招商华侨城投资有限公司	是	8.43%	152,000.00	2015-12-17	2020-12-16		0	64,993.43	498.31	142.37
广州联森房地产有限公司	是	6.60%	40,351.51	2015-5-14	2016-11-13		0	4,061.38	1,708.89	1,634.91
广州联洲房地产有限公司	是	6.60%	34,227.55	2015-5-14	2016-11-13		0	3,445.00	1,449.54	1,386.79
合计	--	--	624,412.29	--	--		23,564.08	149,129.44	19,697.69	17,811.10
委托贷款资金来源	自有资金									
逾期未收回的本金和收益累计金额	0									
涉诉情况（如适用）	不适用									
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）	/									
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）	/									
未来是否还有委托贷款计划	是									

#### 4、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截止报告期末，合同授信额度总额折合人民币 892 亿元，借款总额折合人民币 477 亿元。

#### 十八、其他重大事项的说明

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根据 2015 年第四次临时股东大会的授权审议通过《关于调整招

招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金暨关联交易之方案的议案》等与本次配套发行方案调整相关的议案，同意对本次配套发行方案进行相应调整。

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。

招商蛇口发行 A 股股份以换股吸收合并的方式吸收合并招商地产，即招商蛇口向招商地产除招商蛇口及其全资子公司达峰国际、全天域投资、FOXTROTINTERNATIONALLIMITED 和 ORIENTUREINVESTMENTLIMITED

(FOXTROTINTERNATIONALLIMITED 和 ORIENTUREINVESTMENTLIMITED 为招商蛇口间接控制的境外全资子公司)外的所有参与换股的股东，以及现金选择权提供方发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。招商蛇口直接及间接持有的招商地产股票不参与换股、也不行使现金选择权，并且该等股票在本次换股吸收合并完成后已予以注销。

2015 年 12 月 30 日，公司以发行股份换股吸收合并的方式吸收合并招商地产并在深交所上市，用于换股的发行股份数为 1,901,797,599 股。本次换股吸收合并完成后，招商蛇口承继及承接了招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，招商地产终止上市并将注销法人资格。

招商蛇口采用锁定价格发行方式向共 8 名特定对象（即工银瑞信、国开金融、华侨城、奇点领誉、兴业财富、招为投资、博时资本、第一期员工持股计划）非公开发行 A 股股票募集配套资金，发行股份数量为 502,295,123 股，募集配套资金总金额 11,854,164,902.80 元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商蛇口换股发行股份的价格一致，均为 23.60 元/股。此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2016 年 1 月 14 日上市。

其中，招为投资参与认购本次非公开发行股票 8,474.58 万股。招为投资是由招商证券之全资子公司招商致远资本投资有限公司之全资子公司致远励新担任普通合伙人及管理人的有限合伙企业，且招商致远资本投资有限公司控制并认购深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）15.50 亿元份额（占比 75.61%）。同时，招商局集团通过其子公司深圳市招融投资控股有限公司、深圳市集盛投资发展有限公司、招商局轮船实际控制招商证券股份有限公司 50.86%的股份，即招为投资与本公司第一、第二大股东为一致行动人。

## 十九、公司子公司重大事项

报告期公司子公司无重大事项。

## 二十、社会责任情况

报告期内，公司履行社会责任的情况，详见同日发布的《2015 年企业社会责任报告》。

## 二十一、公司债券相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市的公司债券。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,236,000,000	100.00%	135,623,040			3,264,000,000	3,399,623,040	5,635,623,040	76.14%
1、国家持股									
2、国有法人持股	2,236,000,000	100.00%	134,823,160			3,264,000,000	3,398,823,160	5,634,823,160	76.13%
3、其他内资持股			799,880				799,880	799,880	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股			799,880				799,880	799,880	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份			1,766,174,559				1,766,174,559	1,766,174,559	23.86%
1、人民币普通股			1,766,174,559				1,766,174,559	1,766,174,559	23.86%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,236,000,000	100.00%	1,901,797,599			3,264,000,000	5,165,797,599	7,401,797,599	100.00%

#### 股份变动的原因

##### （1）报告期内股份变动原因

本公司前身招商局蛇口工业区有限公司报告期初总股本为 2,236,000,000 股。

2015 年 6 月 23 日，蛇口工业区根据发起人招商局集团、招商局轮船签订的《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》的约定，以截至 2015 年 4 月 30 日经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的账面净资产 8,449,532,642.40 元，按 1:0.6509 的比例折为招商蛇口的股本，以整体变更方式设立招商蛇口，折合的股本总额为 5,500,000,000 股。

2015 年 12 月 30 日，公司以发行股份换股吸收合并的方式吸收合并招商地产并在深交所上市，用于换股的发行股份数为 1,901,797,599 股。

此外，招商局轮船因招商地产新加坡 B 股退市获取的招商地产股份通过换股、通过二级市场增持获取招商蛇口 A 股股

份及部分董事离职，根据相关规定及承诺，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生变化。

## (2) 资产负债表日后股份变动原因

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

## 股份变动的批准情况

### 内部审批：

2015 年 6 月 23 日，蛇口工业区股东会审议通过了《招商局蛇口工业区有限公司整体改制设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司方案》，以整体变更方式设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，设立后股本总额为 5,500,000,000 股。

2015 年 9 月 16 日，招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金的相关议案。

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

2015 年 11 月 11 日，招商蛇口第一届董事会第五次会议根据 2015 年第四次临时股东大会的授权审议通过《关于调整招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金暨关联交易之方案的议案》等与本次配套发行方案调整相关的议案。

### 外部审批：

2015 年 7 月 15 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国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2015]641 号），原则同意蛇口工业区整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的国有股权管理方案。

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 11 月 5 日，商务部下发《商务部关于原则同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司的批复》（商资批[2015]857 号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015 年 11 月 27 日，公司收到中国证监会《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》（证监许可[2015]2766 号），核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 1,901,797,599 股股份吸收合并招商局地产控股股份有限公司。

2015 年 12 月 24 日，深圳证券交易所深证上[2015]539 号文件同意本公司人民币普通股票自 2015 年 12 月 30 日起上市交易。

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

报告期初，蛇口工业区实收资本为 22.36 亿股，改制时以公司净资产折股，股本增加至 55 亿股，根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的有关规定，公司在计算 2014 年、2015 年的每股收益、每股净资产时，均以 55 亿的股本作为计算基准，因此，公司改制前后的股本变化对比较会计报表列示的每股收益、每股净资产等财务指标没有影响。

公司换股吸收合并招商地产完成时间为 2015 年 12 月 30 日，根据前述规定，因换股吸收合并增加的股本对公司按现行会计准则计算的 2015 年度的每股收益、每股净资产等财务指标没有影响。

为了给投资者提供可比的财务信息，便于投资者了解换股吸收合并对招商蛇口财务报表的影响，本公司披露了经注册会计师审计的备考财务报表，假设在比较会计报表期初公司已完成换股吸收合并，由此增加的股本对公司按备考财务报表数据计算的 2014 年度、2015 年度的每股收益、每股净资产等指标均有摊薄影响。详见第一节中的备考财务指标信息。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商局集团	2,124,200,000		3,100,800,000	5,225,000,000	报告期内蛇口工业区进行股改，新增限售股份 3,100,800,000 股，招商蛇口上市时做出限售承诺，详见本报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	2019 年 7 月 1 日
招商局轮船	111,800,000		298,023,160	409,823,160	报告期内蛇口工业区进行股改，新增限售股份 163,200,000 股，因招商地产新加坡 B 股退市获取的招商地产股份通过换股获得 1,561,760 股，通过二级市场增持获得 133,261,400 股。上述股份在招商蛇口上市时做出限售承诺，详见本报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	2016 年 7 月 1 日，133,261,400 股解除限售；2019 年 7 月 1 日，276,561,760 股解除限售。
朱文凯			49,825	49,825	高管锁定股	离职半年后解除限售
杨志光			165,389	165,389	高管锁定股	离职半年后解除限售
张林			37,688	37,688	高管锁定股	离职半年后解除限售
孟才			130,293	130,293	高管锁定股	离职半年后解除限售
何飞			3,602	3,602	高管锁定股	离职半年后解除限售
王晞			12,006	12,006	高管锁定股	离职半年后解除限售
刘宁			18,451	18,451	高管锁定股	离职半年后解除限售
吴振勤			9,111	9,111	高管锁定股	2016 年 7 月 1 日
王正德			27,333	27,333	高管锁定股	离职半年后解除限售
胡建新			46,343	46,343	高管锁定股	离职半年后解除限售
贺建亚			299,839	299,839	高管锁定股	2016 年 3 月 16 日
合计	2,236,000,000		3,399,623,040	5,635,623,040	--	--

## 二、证券发行与上市情况

## 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

股票及其衍生证	发行日期	发行价格（或利	发行数量	上市日期	获准上市交易	交易终止日期
---------	------	---------	------	------	--------	--------

券名称		率)			数量	
股票类						
发行 A 股	2015-12-29	23.60 元/股	1,901,797,599	2015-12-30	1,899,438,241	-
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，根据发起人招商局集团、招商局轮船签订的《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》的约定，双方一致同意，以蛇口工业区截至 2015 年 4 月 30 日经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的账面净资产 8,449,532,642.40 元，按 1: 0.6509 的比例折为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的股本，以整体变更方式设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，折合的股本总额为 5,500,000,000 股。净资产折股导致公司所有者权益结构的变化，但不改变公司的资产及负债结构。

2015 年 12 月 30 日，公司以发行股份换股吸收合并的方式吸收合并招商地产并在深交所上市，用于换股的发行股份数为 1,901,797,599 股。吸收合并前招商地产即为招商蛇口的控股子公司，本次换股吸收合并的实质是招商蛇口发行股份收购原子公司招商地产的少数股东的股份。对招商蛇口合并会计报表的影响为，原归属于招商地产的少数股东权益，全部转换为招商蛇口的归属于母公司股东权益，导致公司所有者权益结构的变化，不改变公司合并的资产和负债结构。

招商蛇口采用锁定价格发行方式向共 8 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，发行股份数量为 502,295,123 股，此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2016 年 1 月 14 日上市，详见公司 1 月 13 日刊登的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金之非公开发行情况报告暨上市公告书》。

## 3、现存的内部职工股情况

□不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	247,363 户	年度报告披露日前上一月末普通股股东 总数	174,764 户					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻 结情况	
							股份 状态	数量
招商局集团	国有法人	70.59%	5,225,000,000	3,100,800,000	5,225,000,000	无	无	无

招商局轮船	国有法人	5.54%	409,823,160	298,023,160	409,823,160	无	无	无
全国社保基金一零八组合	境内非国有法人	0.96%	71,032,000	71,032,000	无	71,032,000	无	无
全国社保基金四一三组合	境内非国有法人	0.47%	34,859,919	34,859,919	无	34,859,919	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.25%	18,372,896	18,372,896	无	18,372,896	无	无
景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.22%	16,008,000	16,008,000	无	16,008,000	无	无
全国社保基金四零一组合	境内非国有法人	0.21%	15,514,348	15,514,348	无	15,514,348	无	无
中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产	境内非国有法人	0.18%	13,522,284	13,522,284	无	13,522,284	无	无
景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.17%	12,806,154	12,806,154	无	12,806,154	无	无
CITIGROUPGLOBALMARKETSLIMITED	境外法人	0.17%	12,789,066	12,789,066	无	12,789,066	无	无
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团与招商局轮船属于一致行动人，招商局轮船为招商局集团之全资子公司。景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金、中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产与景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
全国社保基金一零八组合	71,032,000	A 股	71,032,000					
全国社保基金四一三组合	34,859,919	A 股	34,859,919					
全国社保基金一一八组合	18,372,896	A 股	18,372,896					
景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金	16,008,000	A 股	16,008,000					
全国社保基金四零一组合	15,514,348	A 股	15,514,348					
中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产	13,522,284	A 股	13,522,284					
景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金	12,806,154	A 股	12,806,154					
CITIGROUPGLOBALMARKETSLIMITED	12,789,066	A 股	12,789,066					
谢卓宏	12,099,807	A 股	12,099,807					
GOLDENCHINAMASTERFUND	11,967,254	A 股	11,967,254					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金、中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产与景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说	无							



明（如有）（参见注 4）
--------------

招商蛇口采用锁定价格发行方式向共 8 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，发行股份数量为 502,295,123 股，此部分股票于 2016 年 1 月 13 日于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2016 年 1 月 14 日上市，因此上述 8 名特定对象并未列入上表统计。

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团有限公司	李建红	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	主要持有招商局国际有限公司 32.17%股权、招商局能源运输股份有限公司 47.38%股权、招商证券股份有限公司 50.86%股权、招商银行股份有限公司 27.86%股权、招商局亚太有限公司 75.88%股权、招商局中国基金有限公司 27.59%股权、上海国际港务（集团）股份有限公司 24.05%股权、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 23.08%股权、深圳赤湾港航股份有限公司 33.58%股权、华北高速公路股份有限公司 26.82%股权、湖北楚天高速公路股份有限公司 18.08%股权、河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股权、黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股权、吉林高速公路股份有限公司 15.63%股权、山东高速股份有限公司 16.02%股权、福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股权、四川成渝高速公路股份有限公司 23.15%股权、安徽皖通高速公路股份有限公司 28.81%股权、广西五洲交通股份有限公司 13.86%股权、江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股权、宁波港股份有限公司 4.56%股权、青岛港国际股份有限公司 3.21%股权、深圳高速公路股份有限公司 4.00%股权、东方时代网络传媒股份有限公司 2.55%股权、深圳市长亮科技股份有限公司 3.88%股权、郴州市金贵银业股份有限公司 3.30%股权、中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股权、湖南山河智能机械股份有限公司 0.52%股权、中外运航运有限公司 0.6%股权。			

注：上述控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况，以该等上市公司公告为准。

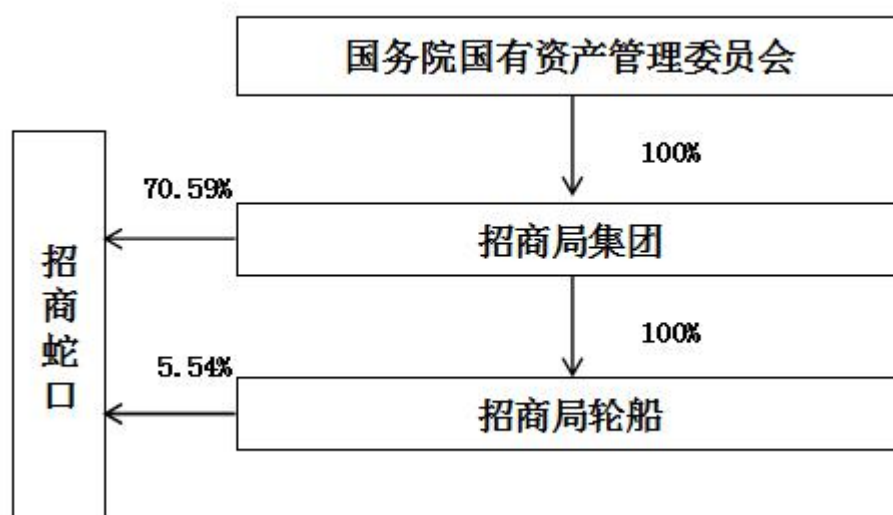
公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

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



实际控制人未通过信托或其他资产管理方式控制公司。

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

公司不存在其他持股在 10%以上的法人股东。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
孙承铭	董事长	现任	男	56	2015.06	2018.06					
付刚峰	副董事长	现任	男	49	2015.06	2018.06					
杨天平	副董事长	现任	男	56	2016.01	2018.06					
褚宗生	董事	现任	男	54	2016.01	2018.06				8,004	8,004
许永军	董事、总经理	现任	男	52	2016.01	2018.06					
胡 勇	董事	现任	男	49	2015.09	2018.06					
刘 伟	董事、副总经理	现任	男	51	2016.01	2018.06					
王军生	独立董事	现任	男	55	2015.06	2018.06					
彭剑锋	独立董事	现任	男	55	2015.06	2018.06					
李延喜	独立董事	现任	男	46	2015.06	2018.06					
廖建文	独立董事	现任	男	48	2015.06	2018.06					
曹 鸿	监事会主席	现任	男	52	2016.01	2018.06					
刘清亮	监事	现任	男	56	2015.06	2018.06					
徐保民	监事	现任	男	45	2015.06	2018.06					
沈英英	职工监事	现任	女	38	2015.06	2018.06					
陈 燕	职工监事	现任	女	38	2015.07	2018.06					
朱文凯	常务副总经理	现任	男	48	2015.12	2018.06				53,027	53,027
黄均隆	财务总监	现任	男	50	2015.12	2018.06					
杨志光	副总经理	现任	男	52	2015.12	2018.06				220,519	220,519
闫承大	副总经理	现任	男	57	2015.12	2018.06					
张 林	副总经理	现任	男	53	2015.12	2018.06				50,250	50,250
孟 才	副总经理	现任	男	57	2015.12	2018.06				173,724	173,724
赵 军	副总经理	现任	男	46	2015.12	2018.06					
龚 镛	副总经理	现任	男	47	2015.12	2018.06					
何 飞	副总经理	现任	男	44	2015.12	2018.06				4,803	4,803
王 晞	副总经理	现任	男	45	2015.12	2018.06				16,008	16,008
刘 宁	董事会秘书	现任	女	47	2015.12	2018.06				24,601	24,601

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
陈毅力	原董事	离任	男	60	2013.05	2015.06					
王宏	原董事	离任	男	53	2015.06	2015.12					
吴振勤	原董事	任免	女	57	2015.06	2015.12				9,111	9,111
丁勇	原监事	离任	男	55	2013.05	2015.06					
胡芹	原职工监事	任免	女	49	2013.05	2015.06					
贺建亚	原董事	离任	男	50	2015.06	2015.09				299,839	299,839
华立	原监事会主席	离任	男	44	2015.06	2015.12					
陈青	原职工监事	任免	女	33	2015.06	2015.07					
吕克俭	原副总经理	离任	男	52	2015.06	2015.09					
钱起	工委会主席	任免	男	56	2015.06	2018.06					
陈钢	总经济师	任免	男	57	2015.06	2018.06					
合计	--	--	--	--	--	--				859,886	859,886

注：1、报告期内，上述董事、监事及高级管理人员的持股均来自持有原招商地产股票换为招商蛇口 A 股。

2、根据披露要求，任免是指报告期内职务发生变更，仍在上市公司担任其他职务。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2015年6月23日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会选举出招商蛇口第一届董事会及第一届监事会，原招商局蛇口工业区有限公司董事褚宗生、陈毅力不再担任招商蛇口第一届董事会成员，原招商局蛇口工业区有限公司监事主席吴振勤、监事丁勇、职工监事胡芹不再担任招商蛇口第一届监事会成员。

2015年6月23日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会审议同意选举孙承铭、付刚峰、王宏、杨天平、贺建亚、吴振勤、黄均隆、王军生、彭剑锋、李延喜、廖建文为招商蛇口第一届董事会董事，其中王军生、彭剑锋、李延喜、廖建文为独立董事。同日，招商蛇口第一届董事会第一次会议选举孙承铭为董事长、付刚峰为副董事长。

2015年6月23日，招商局蛇口控股创立大会选举华立、刘清亮、徐保民为第一届监事会非职工代表监事（2015年6月8日，招商蛇口2015年第一次职工代表大会已选举沈英英、陈青为第一届监事会职工监事，同日，招商蛇口第一届监事会第一次会议选举华立为监事会主席。

2015年7月14日，招商蛇口2015年第二次职工代表大会选举陈燕为第一届监事会职工监事，陈青不再担任职工监事。

2015年9月16日，招商蛇口召开2015年第二次股东大会审议同意选举胡勇为招商局蛇口控股第一届董事会董事，贺建亚不再担任公司董事职务。

2015年9月21日，因工作变动，吕克俭不再担任公司副总经理职务。

2015年12月30日，因工作变动，王宏、吴振勤及黄均隆辞去公司董事职务，黄均隆同时辞去公司董事会秘书、证券事务代表职务，王宏不再担任公司其他职务，吴振勤仍为招商地产财务总监，黄均隆仍为公司财务总监。华立辞去第一届监事会监事、监事会主席职务，不再担任公司其他职务。同日，董事会对管理层进行了聘任，杨天平不再担任公司总经理。

2016年1月15日，经公司2016年第一次临时股东大会审议通过，选举褚宗生、许永军、刘伟为公司第一届董事会董事，选举曹鸿为公司第一届监事会监事。

2016年1月15日，经公司第一届董事会第九次会议审议通过，选举杨天平为公司第一届董事会副董事长。经公司第一届监事会第五次会议审议通过，选举曹鸿为公司第一届监事会主席。

### 三、公司董事、监事、高级管理人员主要工作经历

#### 1、董事会成员

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

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

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

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

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

胡勇：高级工程师，毕业于武汉水运工程学院港口机械设计与制造专业，获学士学位。现任招商局集团区域发展部部长、前海蛇口自贸区办公室主任，本公司董事。历任招商局集团业务开发部部长助理、副部长，招商局集团重大办主任，招商地产董事。

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

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

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

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

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

#### 2、监事会成员

曹鸿：毕业于大连海运学院航海系船舶无线电专业，获学士学位；南澳大学工商管理硕士。现任本公司监事会主席、招商局集团纪委副书记、监察部部长兼纪委办公室主任。历任招商局集团有限公司董事会办公室副总经理；招商局漳州开发区有限公司副总经理、开发区党委副书记、纪委书记、总工会主席；招商局集团董事会办公室总经理。

刘清亮：会计师。毕业于广东社会科学学院和澳大利亚格林威治大学，获硕士学位。现任招商局集团风险管理部部长、本公司监事。历任招商局物流集团有限公司财务总监；深圳蛇口外轮理货公司监事长；深圳招商石化有限公司财务总监；蛇

口工业区财务部副总经理；漳州开发区电力公司副董事长；招商局集团审计稽核部副部长、部长；招商地产监事。

徐保民：毕业于华中师范大学和武汉大学，分别获得学士学位和硕士学位。现任招商局集团风险管理部部长助理、本公司监事。历任蛇口工业区法律事务室主管、资产优化办主管；招商局集团法律事务部主任、高级经理、部长助理；

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

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

### 3、高级管理人员

许永军：董事总经理，见前述董事介绍。

刘伟：董事副总经理，见前述董事介绍。

朱文凯：经济师。毕业于武汉水运工程学院运输管理工程专业，获硕士学位。现任本公司常务副总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理；深圳蛇口招港实业发展有限公司总经理；深圳招商地产企管部经理、策划部经理、策划中心副总监、营销中心总经理；招商地产总经理助理、副总经理。

黄均隆：毕业于长沙交通学院管理系财务会计专业，获学士学位，后就读于中欧国际工商学院，获工商管理硕士学位。现任本公司财务总监。历任蛇口工业区财务部副总经理；深圳招商石化有限公司财务总监；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。

杨志光：高级工程师。毕业于华南理工大学建筑结构工程专业，后获长江商学院工商管理硕士学位。现任本公司副总经理。历任招商局蛇口工业区房地产公司开发部副经理、经理；招商局蛇口工业区房地产公司总经理助理；深圳招商房地产有限公司副总经理；招商局置业有限公司、深圳市招商创业有限公司总经理；招商地产副总经理。

闫承大：高级工程师。曾于大连理工大学土木工程专业就读本科、硕士研究生，后毕业于清华大学，获博士学位。现任本公司副总经理。历任任中国建筑工程总公司责任工程师；中建美国分公司（Florida）副总裁；中国对外建设总公司总裁助理；招商局地产上海区总经理；招商局地产北京区、招商局地产（中国）总经理；招商局地产集团副总经理；招商局亚太有限公司执行董事、副总经理；华建交通经济开发中心副总经理；蛇口工业区副总经理；美国土木工程师学会会员。

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

孟才：工程师。毕业于兰州铁道学院给排水专业，获学士学位。现任本公司副总经理。历任南山开发公司房地产部副经理、经理；深圳市南山开发实业公司总经理；深圳招商房地产有限公司及本公司副总经理；香港信和集团联席董事；香港嘉里建设（中国）有限公司执行董事；招商地产副总经理。

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

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

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

王晔：高级工程师，毕业于华南理工大学管理科学与工程专业，获硕士学位。现任本公司副总经理。历任深圳招商房地产有限公司策划部副经理、营销策划中心副总监、策划设计中心副总监；招商地产策划设计中心总经理、产品管理中心总

理、总经理助理、副总经理。

刘宁：经济师。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。现任本公司董事会秘书。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，2004 年任招商地产董事会秘书处主任，2008 年至 2015 年任招商地产董事会秘书。

#### 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
孙承铭	招商局集团	副总经理	2008.03.16	-	是
孙承铭	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	董事长	2015.05.07		否
付刚峰	招商局集团	财务总监	2011.10.18	-	是
付刚峰	招商银行股份有限公司	董事	2013.05.31	2016.05.30	否
付刚峰	招商局国际有限公司	执行董事	2015.06.01	2018.05.31	否
褚宗生	招商局集团	总经理助理	2015.03.07	-	是
胡勇	招商局集团	区域发展部部长、 自贸办主任	2015.03.07	-	是
曹鸿	招商局集团	纪委副书记、监察 部部长兼纪委办 公室主任	2010.12.07	-	是
刘清亮	招商局集团	风险管理部部长	2015.03.07	-	是
徐保民	招商局集团	风险管理部部长 助理	2012.05.01	-	是

#### 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
孙承铭	深圳市前海蛇口自贸片区管委会	常务副主任	2015.07.11		否
刘伟	世界道路协会隧道技术委员会	委员	2003.05.01		否
刘伟	中国公路学会隧道工程分会	副理事长	2013.09.01		否
王军生	深圳南山热电股份有限公司	独立董事	2014.11.25	2017.11.24	是
彭剑锋	北京华夏基石企业管理咨询有限公司	董事长	2003.06.01		是
彭剑锋	中国人民大学劳动人事学院	教授	1986.06.30		是
彭剑锋	青岛海尔股份有限公司	董事	2013.04.19	2016.04.19	是
彭剑锋	中文天地出版传媒股份有限公司	独立董事	2010.12.05	2016.12.04	是
彭剑锋	周大生珠宝股份有限公司	独立董事	2012.10.09	2018.10.09	是
李延喜	大连理工大学	教授	2006.05.31		是
李延喜	辽宁成大股份有限公司	独立董事	2010.05.16	2016.5.15	是

李延喜	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司	独立董事	2014.06.24	2017.6.23	是
李延喜	哈尔滨哈投投资股份有限公司	独立董事	2015.06.29	2018.6.28	是
廖建文	长江商学院	教授、副院长	2012.01.01		是
廖建文	奇虎 360 科技有限公司	独立董事	2014.12.12	2017.12.11	是
廖建文	彩生活服务集团有限公司	独立非执行董事	2014.06.11	2017.06.10	是
廖建文	中国蒙牛乳业有限公司	独立非执行董事	2014.03.26	2017.03.25	是
廖建文	361 度国际有限公司	独立非执行董事	2014.06.01	2017.05.31	是
廖建文	花样年控股集团有限公司	独立非执行董事	2015.02.17	2018.02.16	是
廖建文	湖南绝味食品股份有限公司	独立董事	2014.09.16	2017.09.15	是
刘宁	深交所第八届上市委员会	委员	2014.09.28	2016.09.27	是
刘宁	深交所第一届公司债券上市预审核专家	专家	2015.05.01	2017.05.01	是
刘宁	招商局置地有限公司	非执行董事	2014.05.12	2017.05.11	是
刘宁	深圳市长方集团股份有限公司	独立董事	2013.12.12	2016.12.11	是
刘宁	天津中环半导体股份有限公司	独立董事	2014.07.16	2017.07.15	是
刘宁	深圳市赛为智能股份有限公司	独立董事	2014.09.23	2017.09.22	是
刘宁	东方时尚驾驶学校股份有限公司	独立董事	2014.05.26	2017.05.25	是
刘宁	深圳市奋达科技股份有限公司	独立董事	2015.03.10	2016.11.11	是
刘宁	深圳市杰美特科技股份有限公司（拟上市）	独立董事	2014.09.20	2017.09.19	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年不存在证券监管机构处罚的情况

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

公司组织架构中设薪酬及考核委员会，负责制定、审查薪酬政策与方案，制定了公司董事（不含独立董事）、高管人员的考核标准，主要包括绩效评价标准、程序及主要评价体系、奖励和惩罚的主要方案和制度等，审查公司董事、高管人员履行职责的情况，并依照考核标准进行年度绩效考核。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度绩效考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、高级管理人员报酬。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过。职工监事报酬根据公司员工薪酬考核体系确定。其他董事、监事报告期内未在公司受薪。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
孙承铭	董事长	男	56	现任	0	是



付刚峰	副董事长	男	49	现任	0	是
杨天平	副董事长	男	56	现任	540.70	否
褚宗生	董事	男	54	现任	0	是
许永军	董事、总经理	男	52	现任	0	是
胡 勇	董事	男	49	现任	0	是
刘 伟	董事、副总经理	男	51	现任	95.54	是
王军生	独立董事	男	55	现任	10.00	否
彭剑锋	独立董事	男	55	现任	10.00	否
李延喜	独立董事	男	46	现任	10.00	否
廖建文	独立董事	男	48	现任	10.00	否
曹 鸿	监事会主席	男	52	现任	0	是
刘清亮	监事	男	56	现任	0	是
徐保民	监事	男	45	现任	0	是
沈英英	职工监事	女	38	现任	135.66	否
陈 燕	职工监事	女	38	现任	78.56	否
朱文凯	常务副总经理	男	48	现任	398.58	否
黄均隆	财务总监	男	50	现任	428.67	否
杨志光	副总经理	男	52	现任	315.80	否
闫承大	副总经理	男	57	现任	198.67	否
张 林	副总经理	男	53	现任	440.82	否
孟 才	副总经理	男	57	现任	428.24	否
赵 军	副总经理	男	46	现任	356.67	否
龚 镭	副总经理	男	47	现任	250.58	否
何 飞	副总经理	男	44	现任	367.26	否
王 晞	副总经理	男	45	现任	348.85	否
刘 宁	董事会秘书	女	47	现任	400.21	否
陈毅力	原董事	男	60	离任	0	否
王 宏	原董事	男	53	离任	0	是
吴振勤	原董事	女	57	任免	337.20	否
丁 勇	原监事	男	55	离任	80.83	是
胡 芹	原职工监事	女	49	任免	387.83	否
贺建亚	原董事	男	50	离任	130.64	否
华 立	原监事会主席	男	44	离任	0	否
陈 青	原职工监事	女	32	任免	51.83	否

吕克俭	原副总经理	男	52	离任	96.45	是
钱 起	工委会主席	男	56	任免	295.35	否
陈 钢	总经济师	男	57	任免	233.50	否
合计	--	--	--	--	6438.44	

公司报告期内不存在股权激励情况

## 五、公司员工情况

### （一）员工情况：

截止 2015 年末，公司共有员工 19,813 人。其中：

1、房地产开发、商业、园区和邮轮运营业务（含供电、置业、创新发展、海外事业等）共 6,562 人，专业和学历构成如下：

专业构成			学历结构		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
职能支持系统	354	5.4%	硕士及以上	634	9.7%
地产开发系统	2,987	45.5%	本科	2,592	39.5%
商业运营系统	2,209	33.7%	大专	1,486	22.6%
园区运营系统	439	6.7%	中专及以下	1,850	28.2%
邮轮运营系统	419	6.4%			
其他业务	154	2.3%			
合计	6,562	100.00%	合计	6,562	100.00%

2、物业管理系统共有员工 13,251 人，学历构成如下表：

人员类别	人数	比例
硕士及以上	50	0.4%
本科	1339	10.0%
大专	4713	35.6%
中专及以下	7149	54.0%
合计	13,251	100%

### （二）员工薪酬政策：

根据外部竞争性和内部公平性原则制定完善的员工薪酬政策，保证核心员工的稳定和健康的流动性，通过员工收入构成比例设计，将员工薪酬与所在业务模块绩效表现、团队绩效表现、个人绩效表现紧密联系起来。

### （三）培训计划

公司始终高度重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入和增值，把“尊重人、关心人、发展人、成就人”作为公司制度、管理的出发点和落脚点，努力实现员工与企业共同成长。2015 年 3 月，公司自己的企业大学——招商蛇口学院正式挂牌运营，标志着公司的人才培养和组织学习工作进入科学化设计、系统化推进、规范化实施的新阶段。经过多年的实践积累和优化创新，公司已建立起领导力、专业能力、通用能力三大类人才培养项目体系，深入推广混合式学习模式、多元化人才培养和精细化培训运营，为员工提供了良好的学习和成长平台，助力公司人力资本增值和持续健康发展。

### （四）公司无需承担离退休职工的费用。



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司承继原招商地产在公司治理、信息披露、投资者关系方面的优秀做法，改制及上市后严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及有关规范性文件的要求，规范上市公司治理结构，提升公司治理水平。公司已建立健全了与上市公司法人治理结构相适应的各项规章制度，并严格执行。股东大会、董事会、监事会运作规范有效，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，切实维护了公司利益和全体股东权益。目前本公司法人治理结构的实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。截至报告期末，公司已建立了较为完善的法人治理结构，公司法人治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求不存在原则性的差异。

#### 1、股东与股东大会

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

公司第一大股东及实际控制人能够按照相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其享有的权利，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，没有占用公司资金，没有要求公司为其担保或为他人担保，在人员、资产、财务、机构和业务方面做到与公司明确分开。

#### 2、董事与董事会

公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事，董事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会能够不断完善董事会议事规则，董事会会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的要求，勤勉尽责，恪尽职守；公司建立了独立董事制度，董事会成员中现有五名独立董事，独立及客观地维护中小股东权益，在董事会进行决策时起监督制衡作用。

#### 3、监事和监事会

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

#### 4、高级管理层

公司高级管理层产生的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司上市后在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

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

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

资产方面，公司资产独立完整，产权清晰。

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

财务方面，公司在机构上设置了独立的财务部门，有独立的会计核算体系。财务人员均为公司的专职工作人员，与控股股东不存在任何人事关系；公司开设独立的银行帐户；公司依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。

### 三、同业竞争情况

不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

本公司于 2015 年 12 月 30 日上市，上市后至报告期末未召开股东大会。

报告期初至上市前本公司召开了一次年度股东大会、六次临时股东大会，情况如下：

会议届次	会议类型	召开日期
第一次股东大会	年度股东大会	2015.06.23
第一次临时股东大会	临时股东大会	2015.07.22
第二次临时股东大会	临时股东大会	2015.08.21
第三次临时股东大会	临时股东大会	2015.09.16
第四次临时股东大会	临时股东大会	2015.10.09
第五次临时股东大会	临时股东大会	2015.12.16
第六次临时股东大会	临时股东大会	2015.12.17

### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王军生	8	0	7	1	0	否
彭剑锋	8	1	7	0	0	否
李延喜	8	1	7	0	0	否
廖建文	8	0	7	1	0	否
独立董事列席股东大会次数	1（2015 年 12 月 30 日前公司未上市，报告期内现场股东会仅为 1 次）					

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司独立董事能够按时出席公司董事会会议并充分发表意见。在董事会召开前，独立董事做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并作出独立判断。报告期内，独立董事按照证券监管要求，独立、客观、审慎地对公司重大资产重组、聘请高级管理人员等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，具体如下：

序号	事项内容	独立意见	发表时间
1	发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金	标准	2015 年 9 月
2	员工持股计划	标准	2015 年 9 月
3	招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金暨关联交易之方案调整相关事宜	标准	2015 年 11 月
4	关联交易事项	标准	2015 年 12 月
5	关于聘任公司经营管理层	标准	2015 年 12 月

为全面了解公司经营情况，切实履行独立董事职责，公司独立董事还利用参加会议期间，及时了解公司经营情况，听取公司管理层对于经营状况、规范运作、财务管理及风险控制方面的汇报，并专程前往公司房地产项目所在地进行考察。报告期内，公司独立董事对深圳、北京、大连、昆明等项目公司经营情况进行了调研，为公司产品和销售策略提出了宝贵意见。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2015 年 12 月 30 日，公司于深交所上市，董事会下属专门委员会于报告期内尚未设立。

2016 年 1 月 15 日，公司第一届董事会第九次会议审议通过了《关于选举第一届董事会战略委员会委员的议案》、《关于选举第一届董事会审计委员会委员的议案》、《关于选举第一届董事会薪酬与考核委员会委员的议案》及《关于选举第一届董事会提名委员会委员的议案》。

第一届董事会战略委员会由孙承铭、付刚峰、杨天平、许永军、胡勇、廖建文组成，孙承铭为召集人。

第一届董事会审计委员会由李延喜、付刚峰、王军生组成，李延喜为召集人。

第一届董事会薪酬与考核委员会由彭剑锋、刘伟、廖建文组成，彭剑锋为召集人。

第一届董事会提名委员会由王军生、褚宗生、彭剑锋组成，王军生为召集人。

专门委员会成员全部由董事组成，除战略委员会由董事长担任主任委员以外，其他专门委员会均由独立董事担任主任委员，且独立董事委员占比超过半数，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。各专门委员会依据《公司章程》和各专门委员会议事规则的规定履行职权，不受公司任何其他部门和个人的干预。

上述专门委员会成立后，截至本报告日前，审议及审阅了公司战略规划、考核制度、年度薪酬、财务报告、内部控制、内部审计、会计师选聘、募集资金存放等系列事项，相关委员会委员结合自身专长及管理经验，对相关事项发表了专业意见，为董事会科学、高效决策提供了有力支持。

## 七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司章程及董事会议事规则、薪酬与考核委员会工作细则，公司董事会下设薪酬及考核委员会，负责审核并监督执行薪酬管理方案、股权激励计划和长效激励方案，审查公司高管人员履行职责的情况，并依照考核标准进行年度绩效考核。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度绩效考核情况，确定本年度公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过。职工监事报酬根据公司员工薪酬考核体系确定。其他董事、监事报告期内未在公司受薪。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制存在重大缺陷。

### 2、内控自我评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

## 十、内部控制审计报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》。

## 第九节 财务报告

### 审计报告

XYZH/2016SZA20016

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称招商蛇口公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是招商蛇口公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



### 三、 审计意见

我们认为，招商蛇口公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商蛇口公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）      中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国      北京

二〇一六年三月二十五日

## 合并资产负债表

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	40,643,513,774.07	26,133,016,538.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	六、2	35,868,600.00	4,390,000.00
应收账款	六、3	96,903,244.94	91,913,051.62
预付款项	六、4	865,813,247.35	3,647,838,691.27
应收利息	六、5	25,645,594.91	
应收股利	六、6	47,630,848.59	322,128,634.34
其他应收款	六、7	17,528,471,483.81	9,755,794,510.82
存货	六、8	121,380,498,356.39	100,675,643,349.31
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、9	745,790,678.30	
其他流动资产	六、10	5,202,681,716.47	3,550,742,371.53
<b>流动资产合计</b>		<b>186,572,817,544.83</b>	<b>144,181,467,147.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、11	91,879,545.52	3,113,657,667.91
持有至到期投资			
长期应收款	六、12	1,520,000,000.00	
长期股权投资	六、13	2,100,303,030.85	2,091,919,208.74
投资性房地产	六、14	11,720,214,940.29	10,667,673,317.07
固定资产	六、15	2,544,157,724.07	2,367,165,577.68
在建工程	六、16	525,726,937.34	215,185,455.13
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	六、17	507,325,286.32	525,060,258.94
开发支出			
商誉	六、18	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用	六、19	321,137,459.47	306,743,761.21
递延所得税资产	六、20	4,640,235,104.23	4,291,496,784.83
其他非流动资产	六、21	168,570,472.84	316,427,279.30
<b>非流动资产合计</b>		<b>24,326,408,868.16</b>	<b>24,082,187,678.04</b>
<b>资产总计</b>		<b>210,899,226,412.99</b>	<b>168,263,654,825.12</b>

附注为财务报告的组成部分，本财务报告由下列负责人签署：

法定代表人：孙承铭

主管会计工作负责人：黄均隆

会计机构负责人：黄盛超

## 合并资产负债表(续)

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、22	2,579,995,850.00	5,169,126,350.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	六、23	959,447,047.07	47,344,138.00
应付账款	六、24	16,875,423,352.16	15,831,662,076.35
预收款项	六、25	50,991,167,263.79	35,634,887,169.49
应付职工薪酬	六、26	1,067,097,197.52	597,102,935.79
应交税费	六、27	2,952,805,741.71	4,861,129,885.55
应付利息	六、28	499,449,490.86	273,516,479.11
应付股利	六、29	4,692,392.28	315,240,038.96
其他应付款	六、30	16,975,962,556.70	14,891,898,343.17
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、31	5,501,971,900.00	6,324,920,438.48
其他流动负债	六、32	4,485,853,897.13	3,868,063,012.26
<b>流动负债合计</b>		<b>102,893,866,689.22</b>	<b>87,814,890,867.16</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、33	32,199,831,280.42	29,738,217,711.15
应付债券	六、34	7,725,941,796.62	3,018,076,924.57
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、35	3,592,776,393.90	105,507,237.33
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、36		49,142,264.36
递延收益	六、37	1,723,865,776.88	1,934,503,921.67
递延所得税负债	六、20	501,402,796.24	175,398,088.01
其他非流动负债	六、38	98,247,031.73	28,388,926.62
<b>非流动负债合计</b>		<b>45,842,065,075.79</b>	<b>35,049,235,073.71</b>
<b>负债合计</b>		<b>148,735,931,765.01</b>	<b>122,864,125,940.87</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	六、39	7,904,092,722.00	2,236,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、40	17,671,179,705.23	1,629,618,380.40
减：库存股			
其他综合收益	六、41	783,360,124.71	160,047,309.57
专项储备	六、42	307,472.14	670,035.59
盈余公积	六、43	1,694,912,310.44	1,282,854,833.03
未分配利润	六、44	18,574,474,075.79	11,502,913,838.66
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>46,628,326,410.31</b>	<b>16,812,104,397.25</b>
少数股东权益		15,534,968,237.67	28,587,424,487.00
<b>股东权益合计</b>		<b>62,163,294,647.98</b>	<b>45,399,528,884.25</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>210,899,226,412.99</b>	<b>168,263,654,825.12</b>

## 母公司资产负债表

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		22,156,254,404.11	2,648,226,153.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	1,650,244,233.36	4,102,751,108.96
预付款项		23,419,538.00	23,264,538.00
应收利息		47,174,182.77	101,039,868.49
应收股利		4,631,100,826.89	232,139,388.91
其他应收款	十七、2	42,507,625,703.38	10,158,743,197.85
存货		493,446,729.59	407,004,591.09
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		126,040,816.00	
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>71,635,306,434.10</b>	<b>17,673,168,847.21</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			1,228,032,093.00
持有至到期投资			
长期应收款		5,136,650,606.53	
长期股权投资	十七、3	12,049,240,935.90	8,836,057,847.06
投资性房地产		1,207,399,061.70	713,044,210.25
固定资产		82,103,295.33	86,792,732.29
在建工程		23,556,500.00	13,600,500.00
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		20,338,313.12	21,178,708.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,328,847.03	5,954,426.38
递延所得税资产		60,747,391.43	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,584,364,951.04</b>	<b>10,904,660,517.74</b>
<b>资产总计</b>		<b>90,219,671,385.14</b>	<b>28,577,829,364.95</b>

## 母公司资产负债表(续)

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,170,000,000.00	708,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据		499,460,896.25	
应付账款		2,641,244,039.80	2,373,584,517.26
预收款项		28,412.00	75,923.75
应付职工薪酬		204,538,534.95	69,461,669.52
应交税费		22,294,960.01	1,606,124,030.03
应付利息		349,879,153.00	81,373,690.14
应付股利			150,000,000.00
其他应付款		29,920,447,584.21	6,072,547,279.23
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		689,800,000.00	296,000,000.00
其他流动负债		95,356,310.27	189,256,530.00
<b>流动负债合计</b>		<b>36,593,049,890.49</b>	<b>11,546,423,639.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		14,847,727,677.63	4,290,851,461.70
应付债券		2,985,664,312.84	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			38,700,000.00
递延收益		1,706,558,219.70	1,905,162,585.35
递延所得税负债		944,251.23	1,596,188.39
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>19,540,894,461.40</b>	<b>6,236,310,235.44</b>
<b>负债合计</b>		<b>56,133,944,351.89</b>	<b>17,782,733,875.37</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		7,904,092,722.00	2,236,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,428,230,300.61	1,564,954,779.67
减：库存股			
其他综合收益			4,414,971.52
专项储备			
盈余公积		1,479,106,084.41	1,118,000,000.00
未分配利润		8,274,297,926.23	5,871,725,738.39
<b>股东权益合计</b>		<b>34,085,727,033.25</b>	<b>10,795,095,489.58</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>90,219,671,385.14</b>	<b>28,577,829,364.95</b>

## 合并利润表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>49,222,414,971.13</b>	<b>45,485,947,357.13</b>
其中:营业收入	六、45	49,222,414,971.13	45,485,947,357.13
<b>二、营业总成本</b>		<b>39,787,221,625.84</b>	<b>36,669,618,180.38</b>
其中:营业成本	六、45	30,676,910,291.86	27,491,813,713.18
营业税金及附加	六、46	5,203,785,836.94	5,709,281,419.19
销售费用	六、47	1,124,300,327.98	1,042,633,847.87
管理费用	六、48	1,226,725,522.67	932,161,422.91
财务费用	六、49	1,548,568,819.94	921,368,348.81
资产减值损失	六、50	6,930,826.45	572,359,428.42
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	六、51	6,980,158.34	
投资收益(损失以“—”号填列)	六、52	585,091,590.04	833,687,587.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		138,261,221.30	364,912,628.44
<b>三、营业利润(亏损以“—”号填列)</b>		<b>10,027,265,093.67</b>	<b>9,650,016,764.24</b>
加:营业外收入	六、53	445,456,175.37	282,326,801.49
其中:非流动资产处置利得		25,503,350.28	85,792.61
减:营业外支出	六、54	62,382,274.91	236,965,614.93
其中:非流动资产处置损失		4,522,553.68	3,061,932.10
<b>四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)</b>		<b>10,410,338,994.13</b>	<b>9,695,377,950.80</b>
减:所得税费用	六、55	2,363,765,413.22	3,109,605,155.59
<b>五、净利润(净亏损以“—”号填列)</b>		<b>8,046,573,580.91</b>	<b>6,585,772,795.21</b>
其中:同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的净利润			8,000,722.69
归属于母公司股东的净利润		4,850,331,780.69	3,204,576,467.23
少数股东损益		3,196,241,800.22	3,381,196,327.98
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>671,018,157.04</b>	<b>-14,137,734.66</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		649,980,832.13	-14,137,734.66
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	六、41	649,980,832.13	-14,137,734.66
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-799,917.00	-5,243,040.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		650,780,749.13	-8,894,694.66
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		21,037,324.91	
<b>七、综合收益总额</b>		<b>8,717,591,737.95</b>	<b>6,571,635,060.55</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		5,500,312,612.82	3,190,438,732.57
归属于少数股东的综合收益总额		3,217,279,125.13	3,381,196,327.98
<b>八、每股收益:</b>			
(一)基本每股收益		0.88	0.58
(二)稀释每股收益		0.88	0.58

## 母公司利润表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	十七、4	<b>380,907,746.79</b>	<b>6,904,043,857.10</b>
减: 营业成本	十七、4	275,915,399.73	592,873,798.83
营业税金及附加		16,630,765.71	236,919,470.87
销售费用		12,246,504.86	25,540,899.35
管理费用		260,502,675.98	161,447,980.23
财务费用		23,094,693.42	93,157,860.49
资产减值损失		108,638.60	
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)	十七、5	378,458,923.97	607,832,809.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		4,294,964.74	4,665,164.23
<b>二、营业利润 (亏损以“—”号填列)</b>		<b>170,867,992.46</b>	<b>6,401,936,657.09</b>
加: 营业外收入		225,602,291.59	229,827,604.98
其中: 非流动资产处置利得		25,094,345.52	65,431,618.43
减: 营业外支出		26,546,432.27	179,560,944.08
其中: 非流动资产处置损失		24,245,923.50	65,449,406.63
<b>三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)</b>		<b>369,923,851.78</b>	<b>6,452,203,317.99</b>
减: 所得税费用		-140,182,845.13	1,504,966,472.16
<b>四、净利润 (净亏损以“—”号填列)</b>		<b>510,106,696.91</b>	<b>4,947,236,845.83</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>510,106,696.91</b>	<b>4,947,236,845.83</b>

## 合并现金流量表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		61,254,355,884.20	43,421,563,295.43
收到的税费返还		5,096,088.15	586,484.71
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	6,703,218,168.90	8,768,879,922.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>67,962,670,141.25</b>	<b>52,191,029,702.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		39,615,457,810.91	38,381,302,296.15
支付给职工以及为职工支付的现金		2,604,038,951.14	2,373,356,058.16
支付的各项税费		11,654,231,550.86	8,627,767,725.33
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	12,004,669,600.81	7,749,948,470.27
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>65,878,397,913.72</b>	<b>57,132,374,549.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,084,272,227.53</b>	<b>-4,941,344,846.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,517,406,552.40	14,423,126.40
取得投资收益收到的现金		522,868,993.33	27,612,577.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000,162.20	3,831,414.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、57	48,418,041.59	757,528,802.34
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	1,267,510,308.96	3,527,537.27
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,357,204,058.48</b>	<b>806,923,458.54</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,483,872,367.71	1,003,494,657.47
投资支付的现金		773,798,500.00	140,362,818.22
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、57	876,354,256.61	76,841,858.50
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	2,265,790,678.30	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,399,815,802.62</b>	<b>1,220,699,334.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,042,611,744.14</b>	<b>-413,775,875.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		12,464,946,469.85	1,596,048,344.17
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		665,781,567.05	1,596,048,344.17
取得借款所收到的现金		24,442,912,977.71	24,810,392,981.91
发行债券收到的现金		4,740,901,280.52	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	3,919,212,356.58	434,224,596.60
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>45,567,973,084.66</b>	<b>26,840,665,922.68</b>
偿还债务所支付的现金		25,907,954,683.20	18,660,076,858.21
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		4,904,416,497.31	3,624,493,016.74
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		1,015,336,242.21	668,487,345.18
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	482,296,086.70	567,382,187.92
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>31,294,667,267.21</b>	<b>22,851,952,062.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>14,273,305,817.45</b>	<b>3,988,713,859.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>198,849,809.88</b>	<b>17,752,074.71</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、57	<b>14,513,816,110.72</b>	<b>-1,348,654,788.11</b>
加:期初现金及现金等价物余额		26,097,390,354.44	27,446,045,142.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>40,611,206,465.16</b>	<b>26,097,390,354.44</b>



## 母公司现金流量表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,639,932,153.17	2,649,671,665.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,040,161,837.29	237,451,463.31
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,680,093,990.46</b>	<b>2,887,123,128.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		148,813,558.84	164,052,870.83
支付给职工以及为职工支付的现金		118,161,301.07	127,973,736.27
支付的各项税费		1,550,118,761.31	283,183,266.06
支付其他与经营活动有关的现金		3,735,105,835.67	590,110,608.98
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,552,199,456.89</b>	<b>1,165,320,482.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,872,105,466.43</b>	<b>1,721,802,646.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		300,921,923.64	3,019,655.94
取得投资收益收到的现金		705,710,244.95	334,091,272.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		11,060.00	4,772.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,325,557,636.42	717,091,912.50
收到其他与投资活动有关的现金			22,193,800.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>9,332,200,865.01</b>	<b>1,076,401,413.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		477,248,068.82	114,873,247.30
投资支付的现金		354,000,000.00	72,890,586.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>831,248,068.82</b>	<b>187,763,833.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,500,952,796.19</b>	<b>888,637,579.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		11,750,164,902.80	
取得借款收到的现金		5,274,908,467.29	4,036,574,498.86
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,957,229,165.99	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>18,982,302,536.08</b>	<b>4,036,574,498.86</b>
偿还债务支付的现金		4,196,600,000.00	5,132,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,888,991,306.09	1,284,191,449.54
支付其他与筹资活动有关的现金		17,660,000.00	116,294,304.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>6,103,251,306.09</b>	<b>6,532,485,754.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,879,051,229.99</b>	<b>-2,495,911,255.18</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>129,690.45</b>	<b>9,287.35</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>19,508,028,250.20</b>	<b>114,538,257.99</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		2,648,226,153.91	2,533,687,895.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>22,156,254,404.11</b>	<b>2,648,226,153.91</b>

## 合并股东权益变动表

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	2015年度										
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减 库 存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
优先 股	永续 债	其 他									
一、上年年末余额	2,236,000,000.00			1,629,618,380.40		160,047,309.57	670,035.59	1,282,854,833.03	11,502,913,838.66	28,587,424,487.00	45,399,528,884.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,236,000,000.00			1,629,618,380.40		160,047,309.57	670,035.59	1,282,854,833.03	11,502,913,838.66	28,587,424,487.00	45,399,528,884.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,668,092,722.00			16,041,561,324.83		623,312,815.14	-362,563.45	412,057,477.41	7,071,560,237.13	-13,052,456,249.33	16,763,765,763.73
（一）综合收益总额						649,980,832.13			4,850,331,780.69	3,217,279,125.13	8,717,591,737.95
（二）股东投入和减少资本	2,404,092,722.00			13,431,001,369.10		-22,253,045.47		1,479,046,807.72	8,401,814,110.34	-14,049,840,211.37	11,643,861,752.32
1. 股东投入普通股	502,295,123.00			11,209,527,495.18						1,330,818,599.89	13,042,641,218.07
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他	1,901,797,599.00			2,221,473,873.92		-22,253,045.47		1,479,046,807.72	8,401,814,110.34	-15,380,658,811.26	-1,398,779,465.75
（三）利润分配								51,010,669.69	-1,428,440,669.69	-2,219,895,163.09	-3,597,325,163.09
1. 提取盈余公积								51,010,669.69	-51,010,669.69		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配									-1,377,430,000.00	-2,219,895,163.09	-3,597,325,163.09
4. 其他											
（四）股东权益内部结转	3,264,000,000.00			2,610,559,955.73		-4,414,971.52		-1,118,000,000.00	-4,752,144,984.21		
1. 资本公积转增股本	338,972,686.67			-338,972,686.67							
2. 盈余公积转增股本	1,118,000,000.00							-1,118,000,000.00			
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他	1,807,027,313.33			2,949,532,642.40		-4,414,971.52			-4,752,144,984.21		
（五）专项储备							-362,563.45				-362,563.45
1. 本年提取							7,716,455.90				7,716,455.90
2. 本年使用							-8,079,019.35				-8,079,019.35
（六）其他											
四、本年年末余额	7,904,092,722.00			17,671,179,705.23		783,360,124.71	307,472.14	1,694,912,310.44	18,574,474,075.79	15,534,968,237.67	62,163,294,647.98

## 合并股东权益变动表

编制单位：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	2014年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,236,000,000.00				1,095,386,710.94		174,185,044.23	2,594,062.25	1,282,854,833.03	9,196,799,309.25	26,007,908,027.54	39,995,727,987.24
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并					52,334,209.34					23,348,062.18		75,682,271.52
其他												
二、本年初余额	2,236,000,000.00				1,147,720,920.28		174,185,044.23	2,594,062.25	1,282,854,833.03	9,220,147,371.43	26,007,908,027.54	40,071,410,258.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					481,897,460.12		-14,137,734.66	-1,924,026.66		2,282,766,467.23	2,579,516,459.46	5,328,118,625.49
(一) 综合收益总额							-14,137,734.66			3,204,576,467.23	3,381,196,327.98	6,571,635,060.55
(二) 股东投入和减少资本					481,897,460.12						820,043,229.36	1,301,940,689.48
1. 股东投入普通股											1,360,260,617.14	1,360,260,617.14
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额					4,729,048.77						4,384,554.56	9,113,603.33
4. 其他					477,168,411.35						-544,601,942.34	-67,433,530.99
(三) 利润分配										-921,810,000.00	-1,621,723,097.88	-2,543,533,097.88
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-921,810,000.00	-1,621,723,097.88	-2,543,533,097.88
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转								-2,902,852.58				-2,902,852.58
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他								-2,902,852.58				-2,902,852.58
(五) 专项储备								978,825.92				978,825.92
1. 本年提取								4,327,528.76				4,327,528.76
2. 本年使用								-3,348,702.84				-3,348,702.84
(六) 其他												
四、本年年末余额	2,236,000,000.00				1,629,618,380.40		160,047,309.57	670,035.59	1,282,854,833.03	11,502,913,838.66	28,587,424,487.00	45,399,528,884.25

母公司股东权益变动表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	2015年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,236,000,000.00				1,564,954,779.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	5,871,725,738.39	10,795,095,489.58
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,236,000,000.00				1,564,954,779.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	5,871,725,738.39	10,795,095,489.58
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,668,092,722.00				14,863,275,520.94		-4,414,971.52		361,106,084.41	2,402,572,187.84	23,290,631,543.67
(一) 综合收益总额										510,106,696.91	510,106,696.91
(二) 股东投入和减少资本	2,404,092,722.00				12,252,715,565.21				1,428,095,414.72	8,073,051,144.83	24,157,954,846.76
1. 股东投入普通股	502,295,123.00				11,209,527,495.18						11,711,822,618.18
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他	1,901,797,599.00				1,043,188,070.03				1,428,095,414.72	8,073,051,144.83	12,446,132,228.58
(三) 利润分配									51,010,669.69	-1,428,440,669.69	-1,377,430,000.00
1. 提取盈余公积									51,010,669.69	-51,010,669.69	
2. 对股东的分配										-1,377,430,000.00	-1,377,430,000.00
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转	3,264,000,000.00				2,610,559,955.73		-4,414,971.52		-1,118,000,000.00	-4,752,144,984.21	
1. 资本公积转增股本	338,972,686.67				-338,972,686.67						
2. 盈余公积转增股本	1,118,000,000.00								-1,118,000,000.00		
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他	1,807,027,313.33				2,949,532,642.40		-4,414,971.52			-4,752,144,984.21	
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	7,904,092,722.00				16,428,230,300.61				1,479,106,084.41	8,274,297,926.23	34,085,727,033.25

母公司股东权益变动表

编制单位:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

单位:人民币元

项目	2014年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,236,000,000.00				1,542,811,679.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	1,846,298,892.56	6,747,525,543.75
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,236,000,000.00				1,542,811,679.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	1,846,298,892.56	6,747,525,543.75
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					22,143,100.00					4,025,426,845.83	4,047,569,945.83
(一)综合收益总额										4,947,236,845.83	4,947,236,845.83
(二)股东投入和减少资本					22,143,100.00						22,143,100.00
1.股东投入普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他					22,143,100.00						22,143,100.00
(三)利润分配										-921,810,000.00	-921,810,000.00
1.提取盈余公积											
2.对股东的分配										-921,810,000.00	-921,810,000.00
3.其他											
(四)股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	2,236,000,000.00				1,564,954,779.67		4,414,971.52		1,118,000,000.00	5,871,725,738.39	10,795,095,489.58

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 一、公司的基本情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)前身为招商局蛇口工业区有限公司,于1979年1月31日经国务院批准在深圳成立。本公司于1992年2月19日取得国家工商行政管理总局核发的注册号为100000000011463号企业法人营业执照,注册资本为人民币223,600.00万元,由招商局集团有限公司出资212,420.00万元,出资比例为95%,招商局轮船股份有限公司出资11,180.00万元,出资比例为5%。

根据招商局集团招发财务字(2015)320号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》,本公司以2015年4月30日为基准日进行了改制,整体变更为股份有限公司,折合的股本总额为5,500,000,000股(每股面值1元)。其中招商局集团有限公司持股5,225,000,000股,持股比例为95.00%;招商局轮船股份有限公司持股275,000,000股,持股比例为5.00%。本公司于2015年6月26日办妥工商变更登记。

2015年11月27日,中国证券监督管理委员会以证监许可[2015]2766号《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》,核准本公司发行1,901,797,599股股份吸收合并招商局地产控股股份有限公司(以下简称招商地产);核准本公司非公开发行不超过529,661,016股新股募集配套资金。

为吸收合并招商地产,本公司共发行1,901,797,599股股份,以换取招商地产社会公众股东持有的招商地产A股股票1,026,806,844股、B股股票212,450,776股。换股后招商地产B股股票于2015年12月11日终止上市并摘牌,招商地产A股股票于2015年12月30日终止上市并摘牌。

经深圳证券交易所深证上[2015]539号文核准,本公司A股股票于2015年12月30日在深圳证券交易所主板上市,股票简称“招商蛇口”,股票代码001979。2015年12月31日,本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的股份为7,401,797,599股。其中,限售流通股5,502,359,358股,无限售流通股1,899,438,241股。

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

2016年2月3日,本公司取得统一社会信用代码为914400001000114606的营业执照,注册资本为人民币柒拾玖亿零肆佰零玖万贰仟柒佰贰拾贰元,法定代表人:孙承铭,营业

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期限:长期,住所:广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场。

本公司的经营范围包括:城区、园区、社区的投资、开发和建设和运营;交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理;邮轮产业及配套设施的建设和运营;房地产开发经营;水陆建筑工程;所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售;举办体育比赛;物业管理;水上运输,码头、仓储服务;科研技术服务;互联网信息服务,数据处理;提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务;因特网接入服务业务。

本集团主要业务板块为:园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

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

### 二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司及深圳招商房地产有限公司等310家子公司,相关情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。本集团合并财务报表范围的变化详见本附注“七、合并范围的变化”。

### 三、财务报表的编制基础

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

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

#### 5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

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

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

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资损益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

### 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 7. 现金及现金等价物

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

### 8. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

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

#### (2) 外币财务报表的折算

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

### 9. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资产主要包括短期内出售而持有的金融资产等。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

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

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

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

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

### 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

第一层次输入值,是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值,是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值,是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 10. 应收款项坏账准备

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

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

#### 按组合计提坏账准备的计提方法

<b>组合一</b>	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项),此类款项发生坏账损失的可能性极小。
<b>组合二</b>	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项,本集团结合历史经验,按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
<b>按组合计提坏账准备的计提方法</b>	
<b>组合一</b>	不计提坏账准备
<b>组合二</b>	账龄分析法

#### 1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下

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

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

## 11. 存货

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设,使其达到建设用地条件所支付各类支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业;拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时,拟开发产品全部转入在建开发产品;项目分期开发时,将分期开发用地部分转入在建开发产品,后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

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

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

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

除房地产开发产品外,其他存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出;发出时采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

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

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

对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备;对与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备;其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

### 12. 划分为持有待售资产

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

### 13. 长期股权投资

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

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 14. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的房屋建筑物、持有并准备以后出租的房屋建筑物。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 15. 固定资产

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

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

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

### 16. 在建工程

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

### 17. 借款费用

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

房地产开发项目中,本集团为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动是指用于房地产开发的土地使用权已取得,项目建造工程(如桩基工程或其他实质性的建造活动)已开始;资产达到预定可使用或可销售状态是指房地产项目获取项目竣工验收备案回执。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

### 18. 无形资产

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权及软件等,为日常经营活

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

### 19. 除商誉外的非金融资产减值

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

估计资产的可收回金额以单项资产为基础,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

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

### 20. 商誉

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

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

无论是否存在减值迹象,每年末均对商誉进行减值测试。对商誉进行减值测试时,结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即,自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合,如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 21. 长期待摊费用

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

### 22. 保修金

根据施工合同规定施工单位应留置的保修金,列入“应付账款”,待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

### 23. 本体维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金,计入“长期应付款”,专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

### 24. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

本集团在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

### 25. 预计负债

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

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

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 26. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

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

### 27. 收入确认原则和计量方法

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

#### (1) 商品销售收入

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

本集团房地产开发产品在满足以下条件时确认收入:

- 1) 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案;
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格;
- 3) 公司收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函);
- 4) 办理了交房手续,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

#### (2) 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括电力供应服务收入、物业管理费收入、建造合同收入等。

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

本集团的建造合同收入,在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (3) 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括租赁收入、利息收入、使用费收入等。

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

## 28. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助确认为递延收益,在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

## 29. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 30. 租赁

本集团的租赁业务属于经营租赁。

本集团作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

### 31. 安全生产费

本集团按照2012年2月14日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企[2012]16号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时,属于费用性支出的,直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的,通过“在建工程”科目归集所发生的支出,待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产;同时,按照形成固定资产的成本冲减专项储备,并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### 32. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 会计政策变更

本公司本年度无会计政策变更。

#### (2) 会计估计变更

2015年以前本集团将单位价值超过2000元的有形资产计入固定资产,经授权批准,自2015年1月1日起将单位价值不超过5000元的有形资产,允许一次性计入当期成本费用,不再分年度计算折旧。该事项于2015年1月1日开始执行,本公司对上述会计估计的变更采用未来适用法。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	(注1)
营业税	房地产销售收入、物业出租收入等	5%
	物业管理收入	5%
增值税	商品销售收入	17%(注2)
	供电收入	17%(注2)
	水路旅客运输收入	3%(注3)
	广告收入、数字电视播映收入等	6%(注4)
	装卸搬运、仓储收入等	6%(注5)
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
		核定征收
		30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%或12%(注6)
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%

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

注2: 根据相关税法规定商品销售收入、供电收入的增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额, 销项税额按销售收入和相应税率计算。

注3: 经营水路旅客运输业务取得的收入自2012年11月1日起, 按增值税一般纳税人适用3%税率缴纳增值税。

注4: 广告业务取得的收入自2012年11月1日起, 按增值税一般纳税人适用6%税率缴纳增值税。

数字电视播映业务取得的收入自2013年8月1日起, 按增值税一般纳税人适用6%税率缴纳增值税。

注5: 装卸搬运、仓储取得的收入自2012年11月1日起, 按增值税一般纳税人适用6%税率缴纳增值税。

注6: 本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值70%或租金收入乘以规定税率计缴房产税。其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税。

### 2. 税收优惠

(1) 根据《财政部国家税务总局关于应税服务适用增值税零税率和免税政策的通知》(财税2011)131号), 经深国税蛇减免备[2014]1187号文备案, 本公司之子公司深圳迅隆船务有限公司自2015年1月1日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。在政策不改变的情况下, 该次备案有效期自2015年1月1日至2017年5月31日。

(2) 根据《财政部国家税务总局关于应税服务适用增值税零税率和免税政策的通知》(财税2011)131号), 经深国税蛇减免备[2012]0631号文备案, 本公司之子公司深圳市蛇口招港客运实业有限公司自2012年11月1日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

日起减免房产税,减免期限自2014年1月1日至2015年10月31日。

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

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

(5) 依据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第六条第六款之规定:“纳税人经批准开山填海整治的土地和改造废弃土地减免土地使用税”,本公司之子公司已向深圳市蛇口地方税务局申请并备案的土地使用税减免事项如下:

享受土地使用税优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	减免期限起	减免期限止
深圳市南油(集团)有限公司	深地税蛇优惠[2013]23号	深房地字第 4000381207	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381208	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000381209	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381210	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381211	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381212	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381213	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000382650	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381214	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000437593	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000505151	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437595	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437596	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000401096	2009年1月1日	2018年12月31日
深房地字第 4000424597	2009年1月1日	2018年12月31日		
深圳市招商前海湾置业有限公司	深地税蛇优惠[2013]1号	10000000000000179059	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179063	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179086	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179106	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市前海平方园区开发有限公司	深地税蛇优惠[2013]12号	深房地字第 4000383791	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397573	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000389868	2008年2月1日	2018年1月31日

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 六、合并财务报表主要项目注释

#### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	416,065.67	542,117.60
银行存款	36,613,198,509.84	22,697,032,774.26
其他货币资金	4,029,899,198.56	3,435,441,646.33
<b>合计</b>	<b>40,643,513,774.07</b>	<b>26,133,016,538.19</b>
其中:存放在境外的款项总额	775,248,719.63	927,881,999.00

注:其他货币资金中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为3,997,491,889.65元;受限货币资金金额为32,307,308.91元。

本公司不存在因抵押、冻结等对使用有限制或有潜在回收风险的资金。

#### 2. 应收票据

##### (1) 应收票据种类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	35,668,600.00	4,390,000.00
商业承兑汇票	200,000.00	
<b>合计</b>	<b>35,868,600.00</b>	<b>4,390,000.00</b>

(2) 年末无用于质押的应收票据。

(3) 年末无已经背书或贴现的应收票据。

(4) 年末无出票人逾期未履约的应收票据。

#### 3. 应收账款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,856,723.40	6.18	7,856,723.40	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	109,439,204.03	86.15	12,535,959.09	11.45	96,903,244.94
组合一	35,612,308.68	28.03			35,612,308.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
组合二	73,826,895.35	58.12	12,535,959.09	16.98	61,290,936.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,739,885.99	7.67	9,739,885.99	100.00	-
<b>合计</b>	<b>127,035,813.42</b>	<b>100.00</b>	<b>30,132,568.48</b>	<b>23.72</b>	<b>96,903,244.94</b>

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,974,970.60	5.93	6,974,970.60	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	101,323,455.75	86.07	9,410,404.13	9.29	91,913,051.62
组合一	38,732,116.94	32.90			38,732,116.94
组合二	62,591,338.81	53.17	9,410,404.13	15.03	53,180,934.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,420,855.79	8.00	9,420,855.79	100.00	-
<b>合计</b>	<b>117,719,282.14</b>	<b>100.00</b>	<b>25,806,230.52</b>	<b>21.92</b>	<b>91,913,051.62</b>

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户二	7,856,723.40	7,856,723.40	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>7,856,723.40</b>	<b>7,856,723.40</b>	<b>100.00</b>	

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款组合	7,079,965.93		
合作方往来款组合	28,532,342.75		
<b>合计</b>	<b>35,612,308.68</b>		

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

### 2) 组合二

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	61,631,328.58	1,478,209.09	2.40
1-2年	1,227,489.91	245,497.98	20.00
2-3年	311,649.69	155,824.85	50.00
3年以上	10,656,427.17	10,656,427.17	100.00
<b>合计</b>	<b>73,826,895.35</b>	<b>12,535,959.09</b>	<b>16.98</b>

#### (3) 计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 5,066,999.95 元; 本年收回或转回坏账准备金额 215,323.52 元。

#### (4) 本年无实际核销的应收账款情况。

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

#### (6) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例
客户一	9,875,894.38	1年以内	7.77
客户二	7,856,723.40	1年以内及1年以上	6.18
客户三	5,355,267.12	1年以内	4.22
中国深圳外轮代理有限公司	4,799,883.97	1年以内	3.78
客户四	4,583,764.50	1年以内及1年以上	3.61
<b>合计</b>	<b>32,471,533.37</b>		<b>25.56</b>

## 4. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	712,773,945.98	82.33	3,628,585,322.07	99.47
1-2年	134,484,301.37	15.53	18,721,469.20	0.51
2-3年	18,555,000.00	2.14	531,900.00	0.02
3年以上				

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	865,813,247.35	100.00	3,647,838,691.27	100.00

注:预付账款年末金额较年初减少278,202.54万元,减幅76.27%,主要系预付土地价款定金减少所致。

(2) 账龄超过一年的大额预付款项如下

单位名称	年末余额	账龄	未结算原因
供应商一	123,250,000.00	1-2年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	21,709,538.00	1-3年	未达到合同约定的结算条件
合计	144,959,538.00		

(3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	未结算原因
供应商三	261,372,800.00	1年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商四	180,810,000.00	1年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商一	123,250,000.00	1-2年	未达到合同约定的结算条件
供应商五	99,000,000.00	1年以内	未达到合同约定的结算条件
供应商六	75,422,648.00	1年以内	未达到合同约定的结算条件
合计	739,855,448.00		

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

### 5. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款	12,814,378.84	
其他	12,831,216.07	
合计	25,645,594.91	

(2) 年末无逾期应收利息。

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

### 6. 应收股利

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
上海乐都置业有限公司		40,195,980.00
深圳 TCL 光电科技有限公司		24,000,000.00
深圳市招商局科技投资有限公司		257,932,654.34
上海新南山房地产开发有限公司	47,630,848.59	
<b>合计</b>	<b>47,630,848.59</b>	<b>322,128,634.34</b>

7. 其他应收款

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

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	484,713,424.42	4.73	484,485,627.77	99.95	227,796.65
按组合计提坏账准备的其他应收款	9,771,935,569.64	95.27	16,378,174.83	0.17	9,755,557,394.81
组合一	9,725,228,910.86	94.82			9,725,228,910.86
组合二	46,706,658.78	0.45	16,378,174.83	35.07	30,328,483.95
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	336,048.29	0.00	326,728.93	97.23	9,319.36



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	10,256,985,042.35	100.00	501,190,531.53	4.89	9,755,794,510.82

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代垫拆迁款	157,140,674.00	157,140,674.00	100.00	预计无法收回
惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	100.00	预计无法收回
合计	168,410,674.00	168,410,674.00	100.00	

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	8,321,215,181.36		
合作方往来款	6,712,072,631.70		
诚意金、保证金、押金	1,741,009,329.76		
与政府部门往来款	723,817,758.75		
合计	17,498,114,901.57		

2) 组合二

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	25,121,252.49	742,817.64	2.96
1-2年	3,944,260.01	788,851.99	20.00
2-3年	5,645,478.75	2,822,739.38	50.00
3年以上	10,877,534.33	10,877,534.33	100.00
合计	45,588,525.58	15,231,943.34	33.41

(3) 计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 4,465,662.92 元; 本年收回或转回坏账准备金额 2,386,512.90 元。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
集团结算中心存款		533,237,333.62
关联方往来款	8,332,485,181.36	1,547,281,804.55
合作方往来款	6,489,654,987.98	4,813,335,663.54
保证金、押金	1,214,686,539.56	1,724,934,489.66
代垫款	1,152,445,724.43	1,035,262,711.69
合作诚意金	526,322,790.20	602,933,039.29
<b>合计</b>	<b>17,715,595,223.53</b>	<b>10,256,985,042.35</b>

注:其他应收款年末余额较年初增加745,861.02万元,主要系根据投资协议按持股比例向联营、合营公司提供的房地产项目开发配套资金增加所致。

### (5) 本年无实际核销的其他应收款情况

坏账准备年末余额较年初减少近3亿元,主要系本公司改制前将应收深圳平南铁路有限公司的往来款及相应的坏账准备划转至深圳市招商蛇口资产管理有限公司所致。

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

### (7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳市德瀚投资发展有限公司	1,760,095,711.86	1年以内及1-2年	9.94	关联方往来
公司一	1,425,657,569.03	1年以内	8.05	合作方往来
北京亚林东房地产开发有限公司	1,296,461,048.74	1年以内	7.32	关联方往来
北京亚林西房地产开发有限公司	1,090,211,899.33	1年以内	6.15	关联方往来
公司二	831,619,470.94	1年以上	4.69	合作方往来
<b>合计</b>	<b>6,404,045,699.90</b>		<b>36.15</b>	

## 8. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,962,376.85	26,296.58	7,936,080.27

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,576,356.42	2,570,329.21	13,006,027.21
低值易耗品	6,343,438.58	162,981.66	6,180,456.92
土地开发成本	7,516,644,462.90		7,516,644,462.90
拟开发产品	16,081,723,032.84		16,081,723,032.84
在建开发产品	65,366,850,296.38	536,772,549.53	64,830,077,746.85
已完工开发产品	12,466,689,098.51	238,677,475.92	12,228,011,622.59
<b>合计</b>	<b>101,453,826,685.63</b>	<b>778,183,336.32</b>	<b>100,675,643,349.31</b>

(2) 土地开发成本列示如下

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额(万元)	年末余额	年初余额
<b>土地开发成本</b>					
前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	339,876,479.05	366,020,880.32
蛇口片区土地(注2)	未定	未定	未定	29,784,244.16	29,683,467.97
太子湾土地(注3)	未定	未定	未定	7,329,161,277.11	7,120,940,114.61
<b>合计</b>				<b>7,698,822,000.32</b>	<b>7,516,644,462.90</b>

注1:前海湾土地系2004年12月17日与深圳市国土资源和房产管理局签订《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》取得的用地,年末余额为尚未办妥土地使用证的29.19万平方米土地的账面价值。

注2:蛇口片区土地系2003年1月20日与深圳市规划与国土源局签订《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》取得的用地,年末余额为尚未办妥土地使用证的27.87万平方米土地的账面价值。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注3:太子湾土地系根据深第合字[2011]040号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地,面积53.28万平方米,尚未办理土地使用证。该宗土地需在上述协议签订后5年内分宗开发并确权,分宗后的土地受让方为本公司全资或控股企业,不再视为转让。

### (3) 拟开发产品列示如下

截至2015年12月31日,本集团土地储备面积为347.70万平方米,土地储备金额1,891,251.27万元。本年新增土地面积为95.13万平方米。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
重庆依云江湾	2016年8月	2018年10月	325,960	795,871,183.07	752,112,428.94
重庆公园大道	2016年1月	2018年2月	337,953	1,266,663,445.56	1,227,830,000.00
镇江南山创意产业园	2016年3月	2017年6月	26,761	66,345,363.93	61,688,493.41
漳州莱顿小镇(注1)	2016年5月	2017年8月	96,653	494,910,668.76	
漳州半山项目	2016年2月	2018年8月	253,423	958,950,000.00	958,930,000.00
云南海公馆	2016年12月	2018年3月	90,029	343,563,142.15	341,064,823.18
烟台招商西岸	2016年7月	2018年2月	333,734	832,919,800.00	832,919,800.00
西安依云曲江	2016年4月	2017年10月	130,232	427,089,500.00	427,089,500.00
深圳综合市场改造(注1)	2016年6月	2018年8月	未定	1,151,813,402.26	
深圳光明科技园地块	未定	未定	未定	109,051,859.51	108,947,942.51
上海宝山花园城	2016年1月	2017年12月	327,419	1,671,721,495.39	
厦门邮轮项目	2016年9月	2017年9月	1,676,477	3,280,776,777.07	
日照莱顿小镇	2016年4月	2017年10月	346,253	1,126,070,100.00	1,030,525,477.63
南京依云华府招商1872	2017年8月	2019年10月	49,000	162,457,004.96	1,228,973,612.55
南京兰溪谷	2016年6月	2018年9月	70,870	269,105,792.99	
杭州雍和府	2016年1月	2017年9月	181,500	1,128,850,000.00	
海南大灵湖	2017年3月	2019年3月	312,854	885,263,824.14	856,186,960.65
哈尔滨诺丁山	2016年5月	2017年10月	186,775	367,126,348.59	405,446,215.43
哈尔滨贝肯山	2016年7月	2019年6月	523,283	1,220,555,662.30	2,176,227,707.50
佛山依云华府	2016年3月	2017年9月	72,966	310,009,450.61	675,617,296.70
佛山依云公馆	2016年4月	2018年3月	39,780	88,743,511.02	222,746,891.47
成都中央华城	2016年3月	2018年11月	346,931	1,433,151,486.82	
成都依云上城	2017年1月	2019年6月	309,088	521,502,909.85	516,798,812.93

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
其他(注2)					4,258,617,069.94
<b>合计</b>				<b>18,912,512,728.98</b>	<b>16,081,723,032.84</b>

注1:厦门漳州莱顿小镇项目和深圳综合市场改造项目系本年新增合并范围而增加的项目。

注2:其他系本年已全部转入在建开发产品的项目,包括苏州依山郡、沈阳钻石广场、佛山雍景湾、佛山依云曦城,天津雍景湾、武汉招商公园1872等项目。

(4) 在建开发产品列示如下

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
北京公园1872	2006年1月	2016年4月	448,236	21,470,053.40	13,664,595.65
北京臻园(注1)	2013年7月	2016年4月	502,515	3,237,231,544.00	
北京珑原	2013年5月	2016年12月	507,456	557,351,973.12	331,761,127.45
毕节招商花园城	2012年4月	2017年3月	90,972	532,746,576.76	532,279,432.91
常州公园1872	2013年2月	2017年5月	108,614	569,572,094.73	1,134,843,521.43
成都大魔方(注1)	2010年9月	2016年12月	660,000	1,961,934,329.64	
成都依云上城	2014年6月	2016年8月	114,069	654,884,486.73	425,799,461.39
成都中央华城	2015年1月	2017年12月	112,324	619,604,408.31	
大连兰溪谷	2013年12月	2016年3月	129,972	485,831,563.69	782,338,145.47
佛山公园1872	2013年9月	2016年9月	254,109	2,027,188,372.23	1,706,096,128.86
佛山依云公馆	2014年2月	2017年3月	80,787	231,843,991.51	344,782,063.71
佛山依云国际	2013年2月	2016年4月	84,474	10,074,235.05	412,924,897.45
佛山依云华府	2014年4月	2016年11月	90,010	554,557,079.32	568,241,550.30
佛山依云曦城	2010年12月	2017年5月	113,487	196,874,717.64	454,370,725.05
佛山依云雍景湾	2014年3月	2016年2月	200,537	1,353,730,925.45	758,826,483.42
佛山依云置地中心	2013年10月	2016年11月	210,869	1,335,263,245.15	687,319,284.40
佛山招商臻园	2015年5月	2018年3月	112,204	748,621,331.25	
广州东荟城	2012年12月	2016年6月	98,183	283,022,397.79	1,539,701,580.31
广州金山谷	2013年10月	2016年6月	535,494	1,315,211,152.94	1,037,816,619.77
广州万博公馆	2014年8月	2016年9月	229,802	1,767,384,601.67	1,574,263,261.28
哈尔滨贝肯山	2014年5月	2016年6月	275,002	2,662,093,495.55	996,801,309.48

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
杭州雍华府	2014年5月	2016年4月	151,175	1,212,948,181.36	1,008,682,215.82
杭州雍景湾	2014年3月	2017年8月	265,743	2,135,256,793.03	1,903,307,211.89
昆明雍景湾	2015年7月	2017年12月	未定	1,104,867,420.05	
南京方山里花园	2014年10月	2016年6月	71,142	487,409,816.35	356,149,325.62
南京兰溪谷	2015年4月	2017年3月	240,304	775,334,382.30	
南京依云华府招商1872	2015年6月	2017年11月	340,000	1,477,173,645.78	
南京依云郡	2014年8月	2016年12月	151,400	979,035,983.08	662,921,300.07
南宁雍景湾	2014年7月	2017年9月	147,351	1,169,986,595.22	854,730,395.09
宁波公园1872	2014年7月	2016年10月	384,688	2,383,132,213.44	2,543,063,760.07
青岛LAVIE公社	2013年5月	2019年10月	140,367	363,532,283.80	518,059,485.68
青岛海德花园	2013年5月	2017年10月	49,905	360,296,890.16	606,867,492.26
青岛海月园	2014年6月	2016年12月	30,723	114,840,203.22	44,722,909.09
青岛火炬园	2014年4月	2019年12月	132,504	77,923,972.79	71,882,900.43
青岛同顺园	2014年4月	2018年12月	59,391	37,946,983.34	35,944,011.04
日照莱顿小镇	2014年6月	2016年10月	183,654	1,025,742,990.50	912,702,949.70
三亚海棠湾	2013年4月	2016年6月	208,088	221,407,191.76	184,170,478.62
厦门海上五月花	2011年3月	2016年6月	269,298	305,967,875.49	612,580,190.75
厦门雍华府	2014年2月	2016年3月	97,557	906,802,408.28	796,816,368.04
上海中环华府	2015年9月	2018年5月	451,855	3,176,372,016.44	
上海宝山花园城	2015年3月	2016年8月	184,161	1,380,069,844.69	
上海海德花园	2008年1月	2017年8月	194,703	273,326,979.05	1,274,672,206.47
上海佘山珑原	2012年3月	2016年8月	217,391	426,968,542.61	1,018,900,771.99
深圳船头广场	2015年8月	2016年8月	24,013	36,866,841.37	18,258,694.76
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2016年12月	113,969	103,393,121.20	111,342,792.53
深圳双玺	2013年7月	2016年2月	1,203,461	720,619,595.91	810,937,928.99
深圳南海意库梦工场大厦(注2)	2013年6月	2016年3月	211,046	625,462,420.48	269,967,018.02
深圳坪山花园城	2013年4月	2016年6月	321,815	1,299,981,111.47	2,200,442,700.46
深圳前海自由贸易中心一期	2016年1月	2018年6月	925,287	14,395,604.79	
深圳三联旧改	未定	未定	171,582	127,286,859.30	83,450,363.05

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
深圳太子湾营销展示中心	2015年3月	2015年12月	11,200	109,647,078.02	
深圳太子湾自贸启动区一期	2015年9月	2019年12月	1,352,400	58,221,478.43	
深圳溪涌项目	未定	未定	171,582	8,725,238.99	5,727,898.28
深圳新时代南地块	2014年12月	2018年12月	122,747	119,558,462.75	9,551,648.93
深圳壹海城	2011年11月	2018年10月	735,678	1,993,815,669.32	2,060,034,689.63
深圳渔二村	未定	未定	75,753	288,596,787.87	278,385,884.46
深圳招商局广场会所	2015年2月	2016年6月	3,887	20,395,580.02	9,491,032.46
沈阳钻石山	2015年4月	2018年7月	229,867	682,416,427.13	
苏州文翰华苑	2015年3月	2017年12月	292,893	1,916,647,626.57	
苏州小石城	2013年3月	2016年6月	163,194	125,863,273.05	1,150,455,971.39
苏州依云华苑	2014年2月	2016年5月	151,457	1,364,802,116.31	1,104,232,661.19
苏州雍和苑	2015年3月	2016年12月	69,734	374,384,761.26	
苏州雍华府	2013年3月	2016年12月	27,211	146,122,679.05	1,198,208,447.53
天津莫缙园	2012年8月	2016年4月	524,066	1,450,874,631.63	1,942,897,727.70
天津雍海园	2014年9月	2016年10月	429,744	3,109,139,504.04	1,664,794,978.36
武汉江湾国际项目	2014年5月	2016年12月	351,844	2,139,177,069.99	1,746,814,179.73
武汉招商公园1872	2012年3月	2016年5月	925,637	4,218,538,771.86	2,021,665,356.55
西安依云曲江	2014年9月	2017年9月	146,984	832,166,337.07	541,490,612.80
烟台招商东岸	2014年6月	2016年8月	578,060	564,809,659.46	461,520,676.50
烟台招商西岸	2014年4月	2016年3月	182,927	894,527,104.38	594,362,574.05
云南海公馆	2013年1月	2016年6月	230,070	1,457,067,096.55	1,354,648,970.66
漳州卡达凯斯	2010年5月	2016年12月	397,509	949,664,020.84	1,277,717,672.53
漳州招商假日365	2010年6月	2016年1月	41,717	3,089,331.91	133,525,527.09
镇江北固湾	2011年5月	2016年3月	392,982	1,854,413,788.17	2,125,278,500.58
镇江依云尚城	2014年7月	2017年11月	344,520	550,117,497.31	240,628,200.95
重庆公园大道	2014年7月	2016年7月	834,762	3,452,083,617.62	3,025,832,005.41
重庆花园城	2011年8月	2016年12月	135,738	867,806,646.10	1,254,938,677.85
重庆依城锦星汇	2015年7月	2017年7月	80,471	469,904,042.29	
重庆依云江湾	2014年5月	2017年4月	108,141	6,421,815.92	628,825,958.94
重庆长嘉汇	2011年5月	2016年6月	593,954	3,051,730,165.90	2,828,918,135.31

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
珠海依云水岸	2014年4月	2017年2月	169,425	962,449,959.10	670,638,863.80
其他(注3)				73,106,750.97	6,833,859,784.93
<b>合计</b>				<b>78,567,126,333.07</b>	<b>65,366,850,296.38</b>

注1:北京臻园和成都大魔方项目系本年新增合并范围而增加的项目。

注2:深圳南海意库梦工场大厦为原深圳太子大厦。

注3:其他主要系南京雍华府、天津依云郡、成都招商雍华府、厦门海德花园、上海招商海湾花园、深圳海上世界市政工程、哈尔滨诺丁山、常熟太公望及青岛蓝湾网谷等项目本年竣工转入已完工开发产品。

(5) 已完工开发产品列示如下

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京公园 1872	2014年12月	127,081,879.73		46,898,014.17	80,183,865.56
北京溪城家园及珑原	2013年7月	103,225,951.49		17,473,708.55	85,752,242.94
北京臻园	2015年5月		1,300,931,935.61	1,257,402,382.60	43,529,553.01
毕节招商花园城	2015年12月	544,559,000.19	203,899,356.55	513,540,880.90	234,917,475.84
常熟太公望	2015年11月		1,224,834,840.81		1,224,834,840.81
常州公园 1872	2015年11月		868,315,756.80	635,280,011.34	233,035,745.46
成都东城国际	2012年11月	26,305,882.29	8,091,370.61	7,784,183.47	26,613,069.43
成都雍华府	2015年3月	355,823,057.12	334,048,020.65	474,361,154.19	215,509,923.58
大连兰溪谷	2015年12月		611,524,389.67	274,359,411.09	337,164,978.58
佛山依云公馆	2015年11月		512,298,856.23	5,926,047.18	506,372,809.05
佛山依云国际	2015年10月		654,384,084.19	2,583,766.63	651,800,317.56
佛山依云华府	2015年11月		774,876,911.01	422,750,429.16	352,126,481.85
佛山依云上城	2013年6月	95,098,057.68		48,859,561.54	46,238,496.14
佛山依云水岸	2012年9月	79,494,610.27		29,744,100.50	49,750,509.77
佛山依云天汇	2014年8月	407,845,490.21		387,700,041.19	20,145,449.02
佛山依云曦城	2015年10月	133,271,625.41	755,061,782.12	201,993,176.28	686,340,231.25
广州东荟城	2015年12月	115,393,572.10	1,614,880,010.88	1,461,839,399.16	268,434,183.82
广州金山谷	2015年7月	682,426,289.97	181,556,261.55	233,597,223.25	630,385,328.27



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
哈尔滨诺丁山	2015年12月	224,268,028.86	826,155,573.54	223,566,333.66	826,857,268.74
南京雍华府	2015年11月		3,117,501,354.96	3,017,458,096.96	100,043,258.00
南京紫金山一号	2013年12月	909,258,053.07	12,609,172.68	132,529,842.86	789,337,382.89
宁波公园 1872	2015年9月		706,887,361.28		706,887,361.28
青岛 LAVIE 公社	2015年6月	292,388,927.41	222,857,800.61	103,316,862.92	411,929,865.10
青岛海德花园	2015年6月		487,625,796.89	356,431,305.76	131,194,491.13
青岛蓝湾网谷	2015年9月		354,342,705.21	56,531,199.19	297,811,506.02
厦门海德公园	2015年6月	169,710,108.52	870,361,926.57	856,418,064.50	183,653,970.59
厦门海上五月花	2015年5月	287,960,383.03	441,989,508.10	595,275,503.85	134,674,387.28
上海海德花园	2015年6月	41,490,196.98	980,840,059.11	969,841,645.43	52,488,610.66
上海虹悦华庭	2014年12月	515,254,589.35		515,254,589.35	-
上海佘山珑原	2015年11月	1,513,603,886.28	818,791,696.74	926,550,221.97	1,405,845,361.05
上海招商海湾花园	2015年6月	504,936,620.47	402,100,130.38	724,264,796.79	182,771,954.06
深圳海上世界滨水区	2014年12月	77,717,929.82		77,717,929.82	-
深圳海上世界公共空间	2014年12月	55,041,742.79		41,254,070.41	13,787,672.38
深圳双玺	2015年6月		1,731,054,418.80	519,851,780.20	1,211,202,638.60
深圳环船广场	2013年9月	83,769,461.86		83,769,461.86	-
深圳锦绣观园	2014年6月	80,330,997.10		56,053,471.93	24,277,525.17
深圳鲸山观海	2014年6月	338,430,167.50		327,998,047.77	10,432,119.73
深圳坪山花园城	2015年5月		1,679,158,835.35	1,490,259,782.92	188,899,052.43
深圳伍兹公寓	2013年6月	48,415,287.56	3,526,913.51	48,648,369.21	3,293,831.86
深圳壹海城	2014年8月	490,192,890.17	371,436,200.75	633,166,280.38	228,462,810.54
深圳雍景湾	2012年8月	1,983,210.72			1,983,210.72
深圳招商观园	2012年1月	71,702,381.86		66,837,748.67	4,864,633.19
深圳招商果岭花园	2013年6月	20,277,468.26		20,277,468.26	-
深圳招商澜园	2010年10月	1,063,834.85		1,063,834.85	-
深圳中心广场	2014年12月	56,576,597.22		56,576,597.22	-

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
苏州小石城	2015年9月	41,942,730.24	1,349,026,755.81	1,387,287,089.71	3,682,396.34
苏州依山郡	2015年11月		1,638,158,301.65	1,630,573,547.58	7,584,754.07
苏州依云水岸	2009年12月	5,767,993.29	368,009.89	4,678,876.70	1,457,126.48
苏州雍华府	2015年8月		1,135,178,996.72	1,119,548,965.58	15,630,031.14
苏州雍景湾	2014年7月	102,623,803.98		92,578,470.00	10,045,333.98
天津莫缙园	2015年12月	195,506,331.33	996,505,214.01	689,404,762.23	502,606,783.11
天津西康路36号	2010年4月	1,907,351.03		254,313.48	1,653,037.55
天津星城	2014年7月	853,731,221.06		827,510,604.81	26,220,616.25
天津依云郡	2015年1月	4,922,143.84	406,215,014.86	269,064,030.70	142,073,128.00
天津雍华府	2012年11月	165,621,697.18		100,353,881.57	65,267,815.61
武汉雍华府	2014年5月	51,216,792.74		12,804,743.78	38,412,048.96
武汉招商公园1872	2014年12月	758,150,521.52		700,507,420.72	57,643,100.80
新西兰项目	未定	240,228,601.93	423,346,207.76	363,082,657.08	300,492,152.61
怡庭居	1999年1月	68,255,897.82	4,230,844.73		72,486,742.55
云南海公馆	2015年12月		417,738,207.60	352,257,490.89	65,480,716.71
漳州金三角商业公寓	2004年12月	1,439,657.00		862,821.37	576,835.63
漳州卡达凯斯	2015年12月	83,949,754.05	799,474,976.24	651,960,922.17	231,463,808.12
漳州阳光花园	2006年6月	2,656,378.89			2,656,378.89
漳州招商花园城	2013年6月	23,445,031.68	1,192,662.59	2,464,873.55	22,172,820.72
漳州招商假日365	2015年3月	14,278,323.16	158,765,919.88	160,072,169.65	12,972,073.39
镇江北固湾	2015年12月	310,466,183.72	653,668,300.76	230,557,128.28	733,577,356.20
重庆花园城	2015年9月	382,159,020.02	856,860,147.00	1,017,943,535.40	221,075,631.62
重庆江湾城	2013年9月	118,443,940.57	3,911,154.79	38,827,542.40	83,527,552.96
重庆依云江湾	2015年12月		946,886,669.34		946,886,669.34
重庆长嘉汇	2015年11月	93,090,462.64	511,770,714.69	82,709,570.93	522,151,606.40
珠海花园城	2015年3月	490,453,093.68		289,253,604.47	201,199,489.21
其他		1,533,987.00	4,781.46		1,538,768.46
<b>合计</b>		<b>12,466,689,098.51</b>	<b>32,375,245,910.94</b>	<b>27,947,565,820.99</b>	<b>16,894,369,188.46</b>

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (6) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
原材料	2,570,329.21				2,544,032.63	26,296.58
低值易耗品	162,981.66					162,981.66
土地开发成本						
拟开发产品						
在建开发产品 (注2)	536,772,549.53				39,660,231.47	497,112,318.06
已完工开发产品 (注3)	238,677,475.92		40,947,032.77	67,774,336.56		211,850,172.13
<b>合计</b>	<b>778,183,336.32</b>		<b>40,947,032.77</b>	<b>67,774,336.56</b>	<b>42,204,264.10</b>	<b>709,151,768.43</b>

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

注2：本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司青岛 LAVIE 公社项目二期本年竣工预结转，将二期存货跌价准备转入开发商品跌价准备 37,684,408.04 元，且因结转销售配比转销已计提的跌价准备 7,314,051.00 元。

注3：本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司年初存货跌价准备 186,041,798.10 元，本年因结转销售配比转销已计提的跌价准备 60,460,285.56 元。

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为 3,906,506,923.31 元 (2014 年：2,724,294,824.23 元)。本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.97% (2014 年：5.14%)。

(8) 截至本年末，上述存货中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货账面价值为人民币 7,919,874,262.33 元 (2014 年：人民币 4,099,699,479.28 元)。

### 9. 一年内到期的非流动资产

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

注：一年内到期的非流动资产系本公司之子公司对联营企业的委托贷款，详见本附注“六、12 长期应收款”所述。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 10. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预交税金	5,176,995,262.28	3,535,088,208.74	预缴的税金
其他	25,686,454.19	15,654,162.79	待摊费用
<b>合计</b>	<b>5,202,681,716.47</b>	<b>3,550,742,371.53</b>	

注：其他流动资产年末余额较年初增加165,193.93万元，主要系本年预收售楼款增加，预交的税金增加所致。

### 11. 可供出售金融资产

#### (1) 可供出售金融资产情况

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

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	3,198,295,346.05	84,637,678.14	3,113,657,667.91
按公允价值计量的	61,770,870.00		61,770,870.00
按成本计量的	3,136,524,476.05	84,637,678.14	3,051,886,797.91
<b>合计</b>	<b>3,198,295,346.05</b>	<b>84,637,678.14</b>	<b>3,113,657,667.91</b>

#### (2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	16,864,914.00		16,864,914.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	45,090,396.00		45,090,396.00
已计提减值金额			
<b>公允价值</b>	<b>61,955,310.00</b>		<b>61,955,310.00</b>

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
广州汉溪物流有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	15,000,000.00			15,000,000.00	50.00	
国民警卫集团有限公司	1,577,800.00	97,800.00		1,675,600.00				-	2.10	81,050.00
招商局物流集团有限公司(注1)	1,906,108,219.30		1,906,108,219.30	-				-		
深圳市招商局科技投资有限公司(注1)	175,963,282.80		175,963,282.80	-				-		
招商局科技集团有限公司(注2)	939,988,860.29		939,988,860.29	-				-		
深圳华美化工有限公司	742,560.00		742,560.00	-	742,560.00		742,560.00	-		
深圳平南铁路有限公司		18,700,000.00		18,700,000.00		18,700,000.00		18,700,000.00		
深圳市西部人力资源市场发展有限公司	50,000.00			50,000.00				-	9.30	
深圳原丰纺织有限公司	2,400,000.00		2,400,000.00	-	2,400,000.00		2,400,000.00	-		
中国深圳外轮代理有限公司	28,198,635.52			28,198,635.52				-	15.00	3,221,220.00
中国市场经营报有限公司	100,000.00		100,000.00	-	100,000.00		100,000.00	-		
海南万泉河温泉旅游开发股份有限公司(注3)	1,300,000.00		1,300,000.00	-	1,300,000.00		1,300,000.00	-		
广东招商蛇口进出口贸	20,934,862.50		20,934,862.50	-	20,934,862.50		20,934,862.50	-		

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
易公司(注1)										
招商局蛇口工业区经营服务公司(注3)	13,500,000.00		13,500,000.00	-	13,500,000.00		13,500,000.00	-		
招商局蛇口工业区免税品公司(注3)	18,333,245.88		18,333,245.88	-	18,333,245.88		18,333,245.88	-		
深圳经济特区国营外币免税商场(注3)	3,415,500.00		3,415,500.00	-	3,415,500.00		3,415,500.00	-		
深圳万华纺织实业有限公司(注3)	1,300,000.00		1,300,000.00	-	1,300,000.00		1,300,000.00	-		
深圳基新仓储有限公司(注3)	2,394,828.80		2,394,828.80	-	2,394,828.80		2,394,828.80	-		
重庆渝高科产业(集团)股份有限公司(注3)	803,000.00		803,000.00	-	803,000.00		803,000.00	-		
鞍山市第三产业(兰色工团)股份有限公司(注3)	1,003,000.00		1,003,000.00	-	1,003,000.00		1,003,000.00	-		
深圳三九胃泰股份有限公司(注3)	618,900.00		618,900.00	-	618,900.00		618,900.00	-		
成都蛇口泰山实业集团股份有限公司(注3)	2,187,097.06		2,187,097.06	-	2,187,097.06		2,187,097.06	-		
云南桓丰集团股份有限公司(注3)	1.00		1.00	-	1.00		1.00	-		
海南国邦企业股份有限公司(注3)	117,600.00		117,600.00	-	117,600.00		117,600.00	-		

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
珠海经济特区恒通置业股份有限公司(注3)	101,082.90		101,082.90	-	101,082.90		101,082.90	-		
深圳市衢达货运服务代理有限公司	53,000.00			53,000.00	53,000.00			53,000.00		
山东国泰集团股份有限公司(注3)	333,000.00		333,000.00	-	333,000.00		333,000.00	-		
<b>合计</b>	<b>3,136,524,476.05</b>	<b>18,797,800.00</b>	<b>3,091,645,040.53</b>	<b>63,677,235.52</b>	<b>84,637,678.14</b>	<b>18,700,000.00</b>	<b>69,584,678.14</b>	<b>33,753,000.00</b>		<b>3,302,270.00</b>

2015年按成本计量的可供出售金融资产本年减少，主要系根据2015年4月28日招商局集团招发财务字(2015)227号《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》，本公司在改制前进行了以下资产剥离：

注1：1) 将持有的招商局物流集团有限公司100%股权划转给招商局集团有限公司持有。截至2014年12月31日，招商局物流集团有限公司于合并报表层面的账面价值为1,906,108,219.30元，其中投资成本1,250,000,000.00元，持有期间的权益调整656,108,219.30元。本公司按截至2014年12月31日的账面投资成本1,250,000,000.00元划转招商局集团有限公司，同时在合并报表层面将权益调整656,108,219.30元予以冲回。

2) 将持有的深圳市招商局科技投资有限公司100%股权划转给招商局轮船股份有限公司持有。截至2014年12月31日，深圳市招商局科技投资有限公司于合并报表层面的账面价值为175,963,282.80元，其中投资成本125,591,214.45元，持有期间的权益调整50,372,068.35元。本公司按截至2014年12月31日的账面投资成本125,591,214.45元划转招商局轮船股份有限公司，同时在合并报表层面将权益调整50,372,068.35元予以冲回。

3) 将持有的广东招商蛇口进出口贸易有限公司100%股权划转给深圳市招商蛇口资产管理有限公司持有。截至2014年12月31日，广东招商蛇口进出口贸易有限公司的账面价值为0元，本公司按截至2014年12月31日的账面价值划转深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

以上划转账面投资净值合计冲减本公司资本公积 1,375,591,214.45 元。

注 2：将持有的招商局科技集团 100%的股权，按照该公司截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 1,279,007,836.00 港元（折合人民币 1,008,881,381.03 元），作价转让给招商局资本控股（国际）有限公司。

注 3：将所享有海南万泉河温泉旅游开发股份有限公司、招商局蛇口工业区经营服务公司等十四家账面价值为零的企业权益，按其截至 2014 年 12 月 31 日的账面价值作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (4) 可供出售金融资产减值准备

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
2014年12月31日已计提减值金额	84,637,678.14		84,637,678.14
本年计提			
其中：从其他综合收益转入			
其他增加	18,700,000.00		18,700,000.00
本年减少	69,584,678.14		69,584,678.14
其中：期后公允价值回升转回			
2015年12月31日已计提减值金额	33,753,000.00		33,753,000.00

注：本年其他减少系改制前将剥离股权的减值准备相应转出。

### 12. 长期应收款

项目	年末余额			年初余额			折现率 区间
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面 余额	减值 准备	价值	
委托贷款	2,265,790,678.30		2,265,790,678.30				
减：一年内 到期的委 托贷款	745,790,678.30		745,790,678.30				
<b>合计</b>	<b>1,520,000,000.00</b>		<b>1,520,000,000.00</b>				

注：长期应收款系本公司委托银行对本公司之联营企业发放的贷款，其中一年内到期的委托贷款重分类至“一年内到期的非流动资产”。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 13. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	其他增加 (减少)	重分类	外币报表折 算影响数	年末余额
对合营公司投资	190,273,064.91	184,251,900.00		-38,277,053.56	-16,281,639.13	5,985,489.10	325,951,761.32
对联营公司投资	2,080,434,505.75	289,546,600.00	95,207,045.61	-394,766,057.42	-18,700,000.00		1,861,308,002.72
小计	<b>2,270,707,570.66</b>	<b>473,798,500.00</b>	<b>95,207,045.61</b>	<b>-433,043,110.98</b>	<b>-34,981,639.13</b>	<b>5,985,489.10</b>	<b>2,187,259,764.04</b>
减: 长期股权投资减值准备	178,788,361.92		78,207,045.61		-18,700,000.00	5,075,416.88	86,956,733.19
合计	<b>2,091,919,208.74</b>						<b>2,100,303,030.85</b>

## (2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年 末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资 损益	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业										
佛山招商珑原房地产 有限公司(注1)										
宏景置业有限公司(注 2)	94,199,235.15			4,350,737.24				5,985,489.10	104,535,461.49	86,956,733.19
北京浩远房地产开发 有限公司(注3)	62,261,321.43			1,639,057.73					63,900,379.16	
深圳翠亨邨饮食管理	3,994,107.37			115,105.17					4,109,212.54	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	追加投资	本年增减变动					年末余额	减值准备年末余额
			减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司									
深圳市德瀚投资发展有限公司	12,723,194.94			-970,251.86					11,752,943.08
深圳市壹海城商业物业管理有限公司(注1)									-
深圳招商华侨城物业管理有限公司	3,958,043.25			881,429.81		-1,000,000.00			3,839,473.06
上海自贸试验区浦深置业有限公司(注4)	13,137,162.77			-125,865.22					13,011,297.55
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注5)		38,899,500.00		-2,440,375.62					36,459,124.38
北京亚林东房地产开发有限公司(注6)		26,000,000.00		-26,000,000.00					-
北京亚林西房地产开发有限公司(注7)		24,000,000.00		-24,000,000.00					-
河南招商天地置业有限公司(注8)		50,098,400.00		-158,126.00					49,940,274.00
中关村协同发展投资有限公司(注9)		30,000,000.00							30,000,000.00
南京奥建置业有限公司(注10)		6,030,000.00		-1,343,314.73					4,686,685.27
南京招阳房地产开发		9,224,000.00		-5,507,089.21					3,716,910.79

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	追加投资	本年增减变动					年末余额	减值准备年末余额
			减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司(注11)									
北京广盈房地产开发有限公司(注12)				16,281,639.13				-16,281,639.13	-
小计	190,273,064.91	184,251,900.00		-37,277,053.56		-1,000,000.00		-10,296,150.03	86,956,733.19
二、联营企业									
惠州市泰通置业投资有限公司(注1)									-
广东(蛇口)进出口有限公司(注13)	3,465,504.28		3,465,504.28						-
深圳市蛇口通讯有限公司	304,922,824.30			34,480,604.03		-97,712,853.74		241,690,574.59	
深圳福港国际贸易有限公司(注13)	869,930.00		869,930.00						-
深圳平南铁路有限公司(注13)	92,571,611.33		73,871,611.33					-18,700,000.00	-
天津国际邮轮母港有限公司	162,762,111.53			-24,376,474.37	9,709,096.36			148,094,733.52	
招商局漳州开发区供电有限公司	24,952,772.37			2,078,020.76		-1,500,000.00		25,530,793.13	
北京招商局天平物业管理有限公司	2,518,100.23			27,545.81				2,545,646.04	
广州市番禺创新科技园有限公司	309,970,191.37			-9,825,365.35				12,538,125.82	312,682,951.84

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海新南山房地产开发有限公司	113,571,029.74			52,923,165.11		-95,619,678.28			70,874,516.57	
深圳 TCL 光电科技有限公司	114,397,235.92			48,119,521.21					162,516,757.13	
深圳招商华侨城投资有限公司	576,229,417.22			107,976,356.48		-397,719,804.44			286,485,969.26	
天津兴海房地产开发有限公司	104,129,413.64			-92,392.70					104,037,020.94	
上海乐都置业有限公司	183,105,407.55			9,668,070.21					192,773,477.76	
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	69,969,577.85			-7,887,185.68					62,082,392.17	
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务(注14)有限公司		2,450,000.00		9,967.99					2,459,967.99	
南京世招荃晟置业有限公司(注15)		122,500,000.00		-4,275,377.71					118,224,622.29	
广州联森房地产有限公司(注16)		68,000,000.00		-17,348,357.11					50,651,642.89	
广州联洲房地产有限公司(注17)		68,000,000.00		-14,860,464.20					53,139,535.80	
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司(注18)		10,596,600.00		-1,078,513.63					9,518,086.37	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
青岛邮轮母港开发建设有限公司(注19)		3,000,000.00							3,000,000.00	
葛洲坝南京置业有限公司(注20)		15,000,000.00		-685.57					14,999,314.43	
天津睦南秋实业发展有限公司(注21)	16,999,378.42		17,000,000.00	-160.42				782.00	-	
小计	2,080,434,505.75	289,546,600.00	95,207,045.61	175,538,274.86	9,709,096.36	-592,552,336.46		-6,161,092.18	1,861,308,002.72	
<b>合计</b>	<b>2,270,707,570.66</b>	<b>473,798,500.00</b>	<b>95,207,045.61</b>	<b>138,261,221.30</b>	<b>9,709,096.36</b>	<b>-593,552,336.46</b>		<b>-16,457,242.21</b>	<b>2,187,259,764.04</b>	<b>86,956,733.19</b>

注1: 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下

被投资单位	持股比例	投资成本	累计权益法调整
佛山招商珑原房地产有限公司	50%	50,000,000.00	-50,000,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	50%	500,000.00	-500,000.00
惠州市泰通置业投资有限公司	49%	25,484,900.00	-25,484,900.00
北京亚林东房地产开发有限公司	26%	26,000,000.00	-26,000,000.00
北京亚林西房地产开发有限公司	24%	24,000,000.00	-24,000,000.00

注2: 本公司之子公司招商局置业有限公司持有宏景置业有限公司60%的股权。由于该公司的财务和经营决策需由股东双方一致讨论决定,故招商局置业有限公司不能对宏景置业有限公司实施控制,亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。宏景置业的本年其他增减变动金额系外币报表

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

折算影响数。

注3: 本公司之子公司深圳市招商创业有限公司持有北京浩远房地产开发有限公司59.50%的股权。根据该公司章程及相关协议约定,公司的财务和经营决策需须经股东双方委派的董事一致讨论决定,故深圳市招商创业有限公司不能对该公司实施控制,本公司未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4: 本公司之子公司上海招商置业有限公司持有上海自贸试验区浦深置业有限公司公司60%的股权,根据该公司章程及相关协议约定,该公司由股东双方共同控制。因上海招商置业有限公司不能对该公司实施控制,本公司未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注5: 2015年2月4日,本公司之原子公司招商地产出资人民币3,889.95万元对宁波鼎峰房地产开发有限公司增资,增资后该公司注册资本为人民币12,500万元,本公司享有该公司30%的权益性资本。

注6: 2015年2月11日,本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与北京华润曙光房地产开发有限公司、深圳联新投资管理有限公司、致昌(北京)企业管理有限公司共同出资组建北京亚林东房地产开发有限公司,注册资本人民币10,000万元,招商局地产(北京)有限公司出资人民币2,600万元,享有26%的权益性资本。

注7: 2015年2月11日,本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与北京华润曙光房地产开发有限公司、深圳联新投资管理有限公司、致昌(北京)企业管理有限公司共同出资组建北京亚林西房地产开发有限公司,注册资本人民币10,000万元,招商局地产(北京)有限公司出资人民币2,400万元,享有24%的权益性资本。

注8: 2015年8月13日,本公司原子公司招商地产与河南天地置业有限公司签订协议,对河南招商天地置业有限公司(原名河南天地新居置业有限公司)进行增资,注册资本增至人民币10,000万元,本公司出资人民币5,009.84万元,享有50%的权益性资本。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注9: 2015年9月23日,本公司原子公司招商地产与中国交通建设股份有限公司、中关村发展集团股份有限公司共同出资设立中关村协同发展投资有限公司,注册资本人民币10,000万元,本公司出资人民币3,000万元,享有30%权益性资本。

注10: 2015年1月30日,本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、南京奥和房地产开发有限公司及南京博之鑫投资管理有限公司共同出资组建南京奥建置业有限公司,注册资本人民币10,000.00万元,由招商局地产(南京)有限公司出资人民币603.00万元,享有6.03%的权益性资本。根据合作协议及公司章程的规定,南京奥建置业有限公司的财务和经营决策须经四方股东委派的董事共同决定,该公司由各方股东共同控制。

注11: 2015年9月24日,本公司之子公司南京招平利盛投资有限公司与南京弘洋置业有限公司共同出资设立南京招阳房地产开发有限公司,注册资本为人民币2,000万元,南京招平利盛投资有限公司出资人民币922.40万元,享有46.12%的权益性资本。

注12: 根据北京广盈房地产开发有限公司2015年4月20日股东会决议,本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司获得该公司董事会及股东会过半数表决权,招商地产(北京)有限公司获得北京广盈房地产开发有限公司控制权,自2015年5月1日起将其纳入合并报表范围。

注13: (1)本公司改制前,本公司之子公司深圳市南油(集团)有限公司将对深圳平南铁路有限公司(以下简称“平南铁路”)的长期股权投资(持股比例8.5%,投资成本18,700,000.00元,减值准备18,700,000.00元),按账面净值转至“可供出售金融资产”。

(2)本公司改制前将享有的深圳福港国际贸易有限公司、广东(蛇口)进出口有限公司的权益,按其截至2014年12月31日的账面价值作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3)本公司改制前将直接持有的平南铁路18.5%的股权,按其截至2014年12月31日的账面价值0元划转给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

注14:2015年2月26日,本公司之子公司招商局物业管理有限公司与招商局漳州开发有限公司共同出资组建招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司,注册资本人民币500万元,招商局物业管理有限公司出资人民币245万元,享有49%的权益性资本。

注15:2015年1月27日,本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司与上海琼宇投资管理有限公司共同出资组建南京世招荃晟置业有限公司,注册资本人民币3,000万元,招商局地产(南京)有限公司出资人民币1,470万元,享有49%的权益性资本。2015年10月20日,招商局地产(南京)有限公司与上海琼宇投资管理有限公司共同以债权形式增资人民币22,000万元,注册资本增至人民币25,000万元,招商局地产(南京)有限公司出资人民币10,780万元,合计增资人民币12,250万元,享有49%的权益性资本。

注16:2015年5月5日,本公司之子公司招商局置地(深圳)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、华润置地一三四(深圳)商业运营管理有限公司共同对广州联森房地产有限公司进行增资,增资额为人民币19,000万元,广州联森房地产有限公司注册资本增资至人民币20,000万元,招商局置地(深圳)有限公司认缴的增资额为人民币6,800万元,享有34%的权益性资本。

注17:2015年5月5日,本公司之子公司招商局置地(深圳)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、华润置地一三四(深圳)商业运营管理有限公司共同对广州联洲房地产有限公司进行增资,增资额为人民币19,000万元,广州联洲房地产有限公司注册资本增资至人民币20,000万元,招商局置地(深圳)有限公司认缴的增资额为人民币6,800万元,享有34%的权益性资本。

注18:2015年5月8日,本公司之子公司深圳坪山招商房地产有限公司与中信信诚资产管理有限公司、中信地产东莞投资有限公司和东莞市凡瑞贸易有限公司共同出资设立东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司,注册资本为人民币2,636.36万元。深圳坪山招商房地产有限公司出资人民币1,059.66万元,享有40%的权益性资本。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注19: 2015年7月30日, 本公司之子公司招商局地产(日照)有限公司与青岛邮轮母港有限公司、华润置地(日照)发展有限公司共同出资设立青岛邮轮母港开发建设有限公司, 注册资本为人民币1,000万元。招商局地产(日照)有限公司出资人民币300万元, 享有30%的权益性资本。

注20: 2015年9月9日, 本公司之子公司南京招平利盛投资有限公司与葛洲坝南京房地产开发有限公司共同出资设立葛洲坝南京置业有限公司, 注册资本为人民币5,000万元, 南京招平利盛投资有限公司出资人民币1,500万元, 享有30%的权益性资本。

注 21: 天津睦南秋实实业有限公司本年已注销。

### (3) 长期股权投资减值准备变动如下

项目	年初余额	本年计提	本年减少		外币报表 折算影响数	年末余额
			减少数	减少原因		
广东(蛇口)进出口有限公司	3,465,504.28		3,465,504.28	协议转让		-
深圳平南铁路有限公司	92,571,611.33		92,571,611.33	划转及重分类		-
深圳福港国际贸易有限公司	869,930.00		869,930.00	协议转让		-
宏景置业有限公司	81,881,316.31				5,075,416.88	86,956,733.19
<b>合计</b>	<b>178,788,361.92</b>		<b>96,907,045.61</b>		<b>5,075,416.88</b>	<b>86,956,733.19</b>

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 14. 投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	10,896,573,502.49	3,137,376,498.50	14,033,950,000.99
2. 本年增加金额	1,547,535,636.50	100,346,209.60	1,647,881,846.10
(1) 外购	1,265,130,963.22	8,016,607.87	1,273,147,571.09
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	262,664,078.78	37,702,198.83	300,366,277.61
(3) 企业合并增加			
(4) 其他增加	19,740,594.50	54,627,402.90	74,367,997.40
3. 本年减少金额	315,789,887.74	138,525,289.50	454,315,177.24
(1) 处置	244,660,484.06	115,783,824.62	360,444,308.68
(2) 转往存货\固定资产\无形资产			
(3) 其他转出			
(4) 其他减少	71,129,403.68	22,741,464.88	93,870,868.56
4. 年末余额	12,128,319,251.25	3,099,197,418.60	15,227,516,669.85
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	2,729,519,971.39	461,169,577.53	3,190,689,548.92
2. 本年增加金额	293,783,487.43	110,495,468.34	404,278,955.77
(1) 计提或摊销	287,327,945.88	108,721,965.39	396,049,911.27
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他增加	6,455,541.55	1,773,502.95	8,229,044.50
3. 本年减少金额	88,424,694.54	10,614,680.27	99,039,374.81
(1) 处置	73,647,251.38	10,320,048.02	83,967,299.40
(2) 其他转出			
(3) 其他减少	14,777,443.16	294,632.25	15,072,075.41
4. 年末余额	2,934,878,764.28	561,050,365.60	3,495,929,129.88
三、减值准备			
1. 年初余额	81,952,106.93	93,635,028.07	175,587,135.00
2. 本年增加金额	5,248,023.99	5,803,971.19	11,051,995.18
(1) 计提			
(2) 存货\固定资产\无形资产转入			

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(3) 企业合并增加			
(4) 其他增加	5,248,023.99	5,803,971.19	11,051,995.18
3、本年减少金额	81,647,811.64	93,618,718.86	175,266,530.50
(1) 处置	79,438,757.90	90,568,120.83	170,006,878.73
(2) 其他转出			
(3) 其他减少	2,209,053.74	3,050,598.03	5,259,651.77
4. 年末余额	5,552,319.28	5,820,280.40	11,372,599.68
四、账面价值			
1. 年初账面价值	8,085,101,424.17	2,582,571,892.90	10,667,673,317.07
2. 年末账面价值	9,187,888,167.69	2,532,326,772.60	11,720,214,940.29

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
蛇口宝耀三期(万海大厦)	295,990,485.43	正在办理权属证书或已启动相关办理程序
光明两栋研发厂房(加速器一期)、三栋研发厂房(加速器二期)	293,297,215.81	
蛇口宝耀二期(万融大厦)	254,751,421.16	
蛇口船尾广场	235,799,426.19	
蛇口船后广场	229,117,964.98	
蛇口宝耀四期(万联大厦)	218,791,495.36	
蛇口美伦公寓	164,315,506.78	
蛇口桃花园D	144,344,864.35	
前海湾花园住宅(一期)	135,839,407.35	
前海湾花园住宅(二期)	107,888,373.73	
光明一栋研发办公(加速器一期)	89,973,557.15	
前海湾花园住宅(三期)	64,618,038.42	
前海湾花园住宅(四期)	61,688,391.01	
光明三栋配套宿舍(加速器一期)	61,267,842.50	
蛇口耀皮玻璃厂房	49,294,334.43	
漳州卡达凯斯D区精装修会所	45,625,220.45	
蛇口华建厂房2栋整栋	35,085,858.36	
漳州卡达凯斯展示区店面	28,675,203.99	
蛇口华建6栋整栋	25,536,868.60	
前海湾花园商铺(一期)	25,442,710.71	
蛇口招商科健大厦	22,496,867.42	
蛇口华达电源仓库	22,082,628.00	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
广州金山谷花园二期	21,759,384.13	
前海湾花园商铺(二期)	19,041,799.78	
蛇口神威电子厂房	15,354,162.00	
蛇口华建厂房1/3/5栋	14,912,689.28	
前海湾花园商铺(三期)	13,156,137.73	
漳州卡达凯斯C3商业	11,581,427.87	
前海湾花园商铺(四期)	11,183,410.45	
蛇口花果山商厦	10,611,957.03	
蛇口安科大楼1栋	9,237,691.50	
蛇口江海重工	6,859,999.90	
小额项目合计	11,946,089.73	
蛇口半岛大厦负1层至8层、10层	48,989,102.40	
蛇口沃尔玛商场	42,789,596.91	
蛇口鲸山别墅8期(#145-#180)	35,039,222.80	
蛇口北科创业大厦	19,015,246.98	
蛇口鲸山公寓5栋	13,879,154.95	历史原因或原始资料缺失造成暂未取得权属证书
蛇口散货中转B仓	13,831,478.04	
蛇口办公楼	12,966,163.52	
蛇口招商丽明楼	9,374,475.40	
蛇口水晶岛仓库	7,371,340.53	
小额项目合计	36,142,717.89	
蛇口紫薇苑一期	34,319,053.64	
蛇口文体馆主体	12,958,889.24	因房屋所在土地为租赁经营取得，不能办理相关权属证书的房屋
蛇口亚洲厂房	6,331,424.69	
小额项目合计	1,741,133.71	
蛇口大成食品厂房	13,599,734.20	
蛇口4-7号仓库	6,712,401.56	因项目开发拟拆除，故未办理权属证书
小额项目合计	5,059,895.96	
蛇口公共交通用地	25,206,157.48	
蛇口发展备用地	18,984,454.90	规划原因，暂时无法办证
蛇口华美厂房	8,387,499.80	
小额项目合计	293,311.69	
小额项目合计	7,008,596.81	临时建筑物
小额项目合计	2,936,483.56	未出售的微利房，房屋原建设单位与所有权人不一致，无法办理所有权人名下产权证书

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
小额项目合计	2,381,399.59	登记在第三方名下
<b>合计</b>	<b>3,142,887,367.83</b>	

(3) 截至本年末,本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值人民币1,516,852,388.05元(2014年:人民币134,671,712.07元)。

### 15. 固定资产

#### (1) 固定资产明细表

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	2,319,552,698.25	56,551,560.24	852,358,974.66	379,812,860.62	3,608,276,093.77
2. 本年增加金额	367,018,894.66	134,389.45	-16,930,856.45	4,057,925.86	354,280,353.52
(1) 购置	87,124.58	134,389.45	19,957,831.71	14,786,365.98	34,965,711.72
(2) 存货、在建工程、投资性房地产转入	358,617,054.96		8,039,522.11		366,656,577.07
(3) 合并范围变更的影响	-817,211.00		-46,347,648.27	-11,586,123.13	-58,750,982.40
(4) 其他增加	9,131,926.12		1,419,438.00	857,683.01	11,409,047.13
3. 本年减少金额	377,693.46		43,716,020.80	10,588,310.74	54,682,025.00
(1) 处置或报废	50,000.00		17,245,958.74	7,847,517.88	25,143,476.62
(2) 本年转为投资性房地产					
(3) 外币报表折算影响	327,693.46		952,078.14	-49,455.15	1,230,316.45
(4) 其他减少			25,517,983.92	2,790,248.01	28,308,231.93
4. 年末余额	2,686,193,899.45	56,685,949.69	791,712,097.41	373,282,475.74	3,907,874,422.29
二、累计折旧					
1. 年初余额	442,307,418.70	30,211,906.31	516,616,655.37	237,247,053.94	1,226,383,034.32
2. 本年增加金额	95,072,872.48	907,233.49	41,203,098.44	26,432,171.18	163,615,375.59
(1) 本年计提	90,941,844.39	907,233.49	73,900,492.53	30,356,567.19	196,106,137.60
(2) 合并范围变更影响	-235,969.58		-33,357,067.69	-3,924,396.01	-37,517,433.28
(3) 投资性房地产转入					
(4) 其他增加	4,366,997.67		659,673.60		5,026,671.27

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具 及其他设备	汽车及船舶	合计
3. 本年减少金额	-79,136.15		31,291,264.27	9,797,065.34	41,009,193.46
(1) 处置或报废	31,072.70		12,902,473.43	7,375,041.99	20,308,588.12
(2) 本年转为投资性房地产					
(3) 外币报表折算影响	-110,208.85		755,247.22	-44,752.85	600,285.52
(4) 其他减少			17,633,543.62	2,466,776.20	20,100,319.82
4. 年末余额	537,459,427.33	31,119,139.80	526,528,489.54	253,882,159.78	1,348,989,216.45
三、减值准备					
1. 年初余额	2,113,239.98		12,614,241.79		14,727,481.77
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 合并范围变更影响					
(3) 其他增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 外币报表折算影响					
(3) 其他减少					
4. 年末余额	2,113,239.98		12,614,241.79		14,727,481.77
四、账面价值					
1. 年初余额	1,875,132,039.57	26,339,653.93	323,128,077.50	142,565,806.68	2,367,165,577.68
2. 年末余额	2,146,621,232.14	25,566,809.89	252,569,366.08	119,400,315.96	2,544,157,724.07



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳海上世界希尔顿酒店	604,936,393.91	正在办理权属证书或已启动相关办理程序
漳州美伦山庄	107,877,101.82	
前海妈湾变电站楼体	15,947,922.96	
珠海招商花园城一期	7,450,687.43	
小额项目合计	7,426,167.12	
蛇口风华剧院 A、B	38,499,782.09	规划原因,暂时无法办证
小额项目合计	2,040,962.20	
小额项目合计	2,524,829.08	历史原因或原始资料缺失造成暂未取得权属证书
前海龙盛1-6号仓库及其附属物	16,954,003.66	临时建筑物
小额项目合计	1,737,955.72	
蛇口美伦会所	15,459,601.55	因当地政府部门相关政策原因,暂不能办理房屋权属证书
小额项目合计	4,376,011.39	资产占地为租赁土地,无法办理房屋权属证书
小额项目合计	1,737,751.45	因项目开发拟拆除,故未办理权属证书
<b>合计</b>	<b>826,969,170.38</b>	

(3) 截至本年末,本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值人民币584,021,221.23元。

## 16. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南海酒店改造项目	196,247,361.04		196,247,361.04	50,265,732.07		50,265,732.07
华泰宾馆重建项目	103,212,793.89		103,212,793.89	25,799,958.81		25,799,958.81
置业大厦重建项目	87,933,126.01		87,933,126.01	35,843,413.55		35,843,413.55
变电站项目	85,857,968.25		85,857,968.25	78,691,487.75		78,691,487.75
智慧园区(网络平台)	16,504,500.00		16,504,500.00	10,300,500.00		10,300,500.00
前海湾明海泵站	12,041,122.92		12,041,122.92			
迅隆船务新建船舶	13,846,153.84		13,846,153.84	3,461,538.46		3,461,538.46
幸福中心改造	7,000,000.00		7,000,000.00	3,300,000.00		3,300,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
34区厂房改造	2,936,043.39		2,936,043.39	2,936,043.39		2,936,043.39
增城培训基地改造				4,586,781.10		4,586,781.10
其他小额在建工程	147,868.00		147,868.00			
合计	525,726,937.34		525,726,937.34	215,185,455.13		215,185,455.13

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	外币报表折算之影响	
变电站项目	78,691,487.75	10,818,975.61	3,652,495.11		85,857,968.25
南海酒店改造项目	50,265,732.07	145,981,628.97			196,247,361.04
置业大厦重建项目	35,843,413.55	48,242,992.49		-3,846,719.97	87,933,126.01
华泰宾馆重建项目	25,799,958.81	73,343,210.65		-4,069,624.43	103,212,793.89
智慧园区(网络平台)	10,300,500.00	6,204,000.00			16,504,500.00
迅隆船务新建船舶	3,461,538.46	10,384,615.38			13,846,153.84
合计	204,362,630.64	294,975,423.10	3,652,495.11	-7,916,344.40	503,601,903.03

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中:本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
变电站项目	180,900,000.00	58.71	58.71				自有资金
南海酒店改造项目	445,390,000.00	44.06	44.06	184,162.26	184,162.26	4.94	自有资金、银行借款
置业大厦重建项目	175,516,500.00	50.10	50.10				自有资金
华泰宾馆重建项目	229,753,400.00	44.92	44.92				自有资金
智慧园区(网络平台)	60,000,000.00	27.51	27.51				自有资金
迅隆船务新建船舶	81,000,000.00	17.09	17.09				自有资金
合计	1,172,559,900.00			184,162.26	184,162.26		

17. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
----	-------	----	----	----

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	652,972,309.49	10,506,417.48	657,760.00	664,136,486.97
2. 本年增加金额	5,807,421.97	1,111,529.32		6,918,951.29
(1) 购置		1,109,770.00		1,109,770.00
(2) 合并范围变更的影响				
(3) 外币报表折算影响	5,807,421.97	1,759.32		5,809,181.29
(4) 其他增加				
3. 本年减少金额		15,120.00	657,760.00	672,880.00
(1) 处置			657,760.00	657,760.00
(2) 合并范围变更的影响				
(3) 外币报表折算影响				
(4) 其他减少		15,120.00		15,120.00
4. 年末余额	658,779,731.46	11,602,826.80		670,382,558.26
二、累计摊销				
1. 年初余额	63,614,888.26	7,015,440.60		70,630,328.86
2. 本年增加金额	17,329,262.58	2,424,279.36		19,753,541.94
(1) 计提	17,309,077.09	2,423,906.99		19,732,984.08
(2) 合并范围变更的影响				
(3) 外币报表折算影响	20,185.49	372.37		20,557.86
(4) 其他增加				
3. 本年减少金额		15,120.00		15,120.00
(1) 处置				
(2) 合并范围变更的影响				
(3) 外币报表折算影响				
(4) 其他减少		15,120.00		15,120.00
4. 年末余额	80,944,150.84	9,424,599.96		90,368,750.80
三、减值准备				
1. 年初余额	68,445,899.17			68,445,899.17
2. 本年增加金额	4,242,621.97			4,242,621.97
(1) 计提				
(2) 其他增加	4,242,621.97			4,242,621.97
3. 本年减少金额				
(1) 处置或转销				
(2) 其他减少				
4. 年末余额	72,688,521.14			72,688,521.14
四、账面价值				

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
1. 年初账面价值	520,911,522.06	3,490,976.88	657,760.00	525,060,258.94
2. 年末账面价值	505,147,059.48	2,178,226.84		507,325,286.32

### (2) 未办妥产权证书的土地使用权

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市南山区蛇口临海路南T102-0230宗地	2,459,261.94	该地块位于前海片区，由于前海片区的土地规划尚未确定，该区域内的土地办证暂停。
合计	2,459,261.94	

(3) 截至本年末，本集团用于银行借款抵押的无形资产账面价值人民币354,679,463.80元。

## 18. 商誉

### (1) 商誉原值

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

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

## 19. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
固定资产改良支出	254,430,181.83	64,960,447.97	42,423,556.53	537,515.00	276,429,558.27
其他	52,313,579.38	39,998,976.01	39,218,497.51	8,386,156.68	44,707,901.20
合计	306,743,761.21	104,959,423.98	81,642,054.04	8,923,671.68	321,137,459.47

## 20. 递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
集团内部购销未实现利润(注1)	11,363,709,680.84	2,840,927,420.21	12,119,169,144.56	3,029,792,286.14

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	3,722,416,696.84	930,604,174.21	3,019,735,278.84	754,933,819.71
资产减值准备	275,264,405.76	68,816,101.44	37,942,107.59	9,485,526.91
可抵扣亏损	1,320,683,909.72	330,643,919.61	51,224,278.98	14,342,798.11
资产评估增值 (注2)	1,775,735,740.33	443,933,935.08	1,831,111,563.40	457,777,890.85
其他	101,588,224.58	25,309,553.68	101,275,137.52	25,164,463.11
<b>合计</b>	<b>18,559,398,658.07</b>	<b>4,640,235,104.23</b>	<b>17,160,457,510.89</b>	<b>4,291,496,784.83</b>

注1:集团内部购销未实现利润系本公司土地确权给各子公司,在合并层面抵消未实现的内部销售损益,确认递延所得税资产。

注2:2014年本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司以其所拥有的蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场评估后的价值设立五家子公司,由此产生所得税,此项所得税在该等新设公司后续经营期间增加计提的折旧中递延抵扣,故本公司将其计入递延所得税资产。

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
附属公司待分配利润	855,345,484.32	75,708,456.52	607,507,321.58	48,676,828.21
企业合并取得资产的公允价值调整	1,699,000,353.96	424,750,088.49	500,500,285.64	125,125,071.41
其他	3,777,004.92	944,251.23	6,384,753.56	1,596,188.39
<b>合计</b>	<b>2,558,122,843.20</b>	<b>501,402,796.24</b>	<b>1,114,392,360.78</b>	<b>175,398,088.01</b>

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	705,208,704.99	548,291,325.75
预提土地增值税	618,343,889.40	701,035,574.42
可抵扣亏损	1,396,952,865.17	3,403,831,992.34
<b>合计</b>	<b>2,720,505,459.56</b>	<b>4,653,158,892.51</b>

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2015		38,769,710.80	
2016	95,667,928.50	234,634,111.41	
2017	108,513,070.72	631,535,982.40	
2018	371,168,359.87	642,306,809.07	
2019	305,273,834.39	1,621,331,546.39	
2020	306,022,302.26		
无到期期限之可抵扣亏损	210,307,369.43	235,253,832.27	香港子公司亏损
<b>合计</b>	<b>1,396,952,865.17</b>	<b>3,403,831,992.34</b>	

### 21. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股权分置流通权(注1)		316,427,279.30
可转换债券赎回权(注2)	168,570,472.84	
<b>合计</b>	<b>168,570,472.84</b>	<b>316,427,279.30</b>

注1：股权分置流通权年初余额，系根据本公司之原子公司招商地产2006年经批准的股权分置方案，本公司送股部分所对应的长期股权投资的账面价值，以及支付的现金对价成本。本公司发行股份吸收合并招商地产后，本公司持有的招商地产股票注销，上述股权分置流通权相应转销。

注2：可转换债券赎回权系本公司之子公司招商局置地有限公司以其债券发行人身份享有的提前赎回债券之权力，详见本附注“六、34. 应付债券注3”。

### 22. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续表)

借款类别	币种	2014年		期末利率区间
		原币	年末余额	
保证借款	人民币	797,000,000.00	797,000,000.00	5.32%-6.3%
信用借款	人民币	3,223,000,000.00	3,223,000,000.00	5.04%-6.3%
	美元	100,000,000.00	611,900,000.00	Libor+1.47%-Libor+1.7%
	新西兰币	7,750,000.00	37,226,350.00	5.900%
委托借款(注1)	人民币	500,000,000.00	500,000,000.00	4.830%
<b>合计</b>			<b>5,169,126,350.00</b>	

注1:根据本公司与招商局集团有限公司、中国工商银行深圳分行签订的《委托贷款借款合同》,招商局集团有限公司委托中国工商银行深圳分行向本公司发放委托贷款计人民币50,000.00万元,年贷款利率为4.83%,截至本年末该款项已偿还完毕。

### 1) 保证借款明细

借款主体	借款余额	担保人
本公司	890,000,000.00	招商局集团有限公司
深圳市万科滨海房地产有限公司	400,000,000.00	深圳招商房地产有限公司、深圳市万科房地产有限公司
深圳招商建设有限公司	300,000,000.00	本公司
<b>合计</b>	<b>1,590,000,000.00</b>	

### 23. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	9,683,311.00	15,573,202.50
商业承兑汇票	949,763,736.07	31,770,935.50
<b>合计</b>	<b>959,447,047.07</b>	<b>47,344,138.00</b>

注:应付票据年末余额较年初增加91,210.29万元,增幅1,927%,主要系本年支付方式调整所致。

年末不存在已到期未支付的应付票据。

### 24. 应付账款

#### (1) 应付账款款项性质

项目	年末余额	年初余额
工程款	12,700,217,132.61	9,428,647,286.28

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
地价款	3,269,358,943.62	4,834,026,701.60
保修金	430,456,318.88	794,692,588.57
其他	475,390,957.05	774,295,499.90
<b>合计</b>	<b>16,875,423,352.16</b>	<b>15,831,662,076.35</b>

### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	所欠金额	未偿还或结转的原因
太子湾项目土地款	2,253,650,000.00	按合同约定分期付款
南山区妈湾大道西侧 T101-0026、T101-0017、T101-0038 等地块年差地价	246,845,253.12	按合同约定分期付款
北京公园 1872 项目工程款	164,196,152.71	工程未结算
招商局广场预结算工程款	155,271,685.81	工程未结算
北京康拉德酒店项目预结算工程款	116,163,651.50	工程未结算
深圳伍兹公寓工程款	57,216,808.30	工程未结算
佛山依云上城项目工程款	52,403,166.16	工程未结算
天津莫缙园项目工程款	51,656,294.42	工程未结算
南京紫金山一号项目工程款	48,104,582.23	工程未结算
深圳锦绣观园工程款	46,813,978.47	工程未结算
<b>合计</b>	<b>3,192,321,572.72</b>	

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

## 25. 预收款项

### (1) 预收账款款项性质

项目	年末余额	年初余额
售楼款	50,765,336,108.26	35,457,967,075.71
物业管理费	143,425,898.25	120,284,917.04
租金	43,767,937.14	23,105,480.31
其他	38,637,320.14	33,529,696.43
<b>合计</b>	<b>50,991,167,263.79</b>	<b>35,634,887,169.49</b>

### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	所欠余额	未偿还或结转的原因
北京臻园	1,919,400,616.00	未达入伙条件
深圳壹海城	1,181,950,155.00	未达入伙条件



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

单位名称	所欠余额	未偿还或结转的原因
广州金山谷	1,047,798,452.00	未达入伙条件
厦门海上五月花	668,797,860.57	未达入伙条件
天津莫缙园	498,216,719.93	未达入伙条件
广州东荟城	397,162,486.40	未达入伙条件
武汉招商公园 1872	325,645,136.00	未达入伙条件
苏州依云华苑	296,171,204.88	未达入伙条件
深圳双玺	258,827,498.97	未达入伙条件
天津雍海园	230,583,050.08	未达入伙条件
<b>合计</b>	<b>6,824,553,179.83</b>	

(3) 预收款项中的预收售楼款列示如下

项目名称	年末金额	年初金额	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳双玺	8,633,066,746.00	1,823,269,341.19	67.27	2016年
北京臻园	4,193,228,710.00		86.12	2016年
深圳壹海城	3,443,038,530.00	1,728,058,899.00	73.64	2018年
广州金山谷	3,162,282,953.88	1,373,895,995.44	81.19	2016年
武汉招商公园 1872	1,855,684,474.00	1,079,491,952.00	86.88	2016年
深圳坪山花园城	1,782,326,222.00	2,082,993,734.60	92.18	2016年
厦门海上五月花	1,438,674,408.57	1,952,288,013.57	92.60	2016年
北京珑原	1,436,543,533.00	22,606,271.00	99.75	2016年
苏州依云华苑	1,358,131,346.13	296,166,734.00	94.09	2016年
哈尔滨贝肯山	1,261,917,402.00	389,398,545.00	53.84	2016年
宁波公园 1872	1,189,004,577.00	181,988,399.00	60.39	2016年
天津雍海园	1,038,416,885.23	230,583,050.08	49.91	2016年
苏州文翰华苑	827,911,028.00		60.93	2017年
佛山依云曦城	801,289,819.00	351,179,700.00	78.95	2017年
南京依云华府招商 1872	777,403,126.60		71.39	2017年
武汉江湾国际	767,212,525.00		61.40	2016年
杭州雍华府	766,790,681.45	2,940,000.00	74.43	2016年
重庆公园大道	693,579,665.80	129,891,750.46	61.67	2016年
上海佘山珑原	675,199,572.00	349,677,488.00	86.75	2016年
漳州卡达凯斯	669,145,462.87	1,371,272,755.21	85.67	2016年
厦门雍华府	664,910,471.00	25,567,577.00	66.39	2016年
镇江依云尚城	650,928,816.28	218,095,171.00	74.86	2017年
南宁雍景湾	649,106,764.10	69,468,321.00	59.56	2017年

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末金额	年初金额	预售比例 (%)	预计竣工时间
南京方山里花园	618,848,959.83	78,625,082.11	86.98	2016年
广州东荟城	606,333,583.40	2,471,609,158.92	96.59	2016年
云南海公馆	602,981,979.10	565,746,889.10	30.08	2016年
南京兰溪谷	582,748,172.66		93.71	2017年
日照莱顿小镇	571,651,647.00	219,234,939.00	68.82	2016年
南京依云郡	558,143,836.86	57,192,099.86	42.54	2016年
天津莫缙园	552,552,505.34	411,402,611.75	90.58	2016年
重庆花园城	539,225,334.83	751,598,184.30	73.38	2016年
毕节招商花园城	531,978,008.74	606,208,960.00	85.50	2017年
镇江北固湾	531,195,255.68	256,804,595.52	68.73	2016年
佛山依云雍景湾	448,421,553.00	79,793,457.00	66.01	2016年
苏州雍和苑	378,785,249.00		59.94	2016年
上海宝山花园城	361,488,202.00		30.85	2016年
大连兰溪谷	359,743,226.00	133,735,308.00	50.95	2016年
佛山依云公馆	354,285,410.00	60,020,372.00	77.50	2017年
成都大魔方	337,958,490.00		65.18	2016年
成都依云上城	335,905,547.00	163,324,242.00	40.80	2016年
杭州雍景湾	291,505,090.00		17.45	2017年
苏州小石城	268,424,122.21	1,753,131,248.21	99.80	2016年
重庆依云江湾	229,184,137.00	25,266,310.00	7.81	2017年
广州万博公馆	218,054,780.00		24.10	2016年
常熟太公望	199,677,762.20	10,706,787.00	16.54	已竣工
佛山公园 1872	177,351,045.00	33,228,661.00	25.47	2016年
成都中央华城	169,899,070.92		32.20	2017年
佛山依云国际	138,595,763.00	91,381,308.00	23.85	2016年
珠海依云水岸	138,256,350.00		55.36	2017年
艾丽华酒店式公寓	135,867,500.00		100.00	整体转让
烟台招商西岸	131,290,508.00	28,669,149.00	21.72	2016年
佛山依云华府	123,794,943.00	60,029,110.00	45.25	2016年
佛山依云置地中心	110,229,477.00	45,000,000.00	10.51	2016年
青岛海德花园	104,756,069.18	354,631,079.00	74.24	2017年
常州公园 1872	99,013,398.45	307,367,922.00	64.44	2017年
重庆长嘉汇	60,379,308.19	78,624,903.93	64.15	2016年
上海招商海湾花园	47,222,895.57	196,029,163.00	99.33	已竣工
哈尔滨诺丁山	46,689,379.94	44,781,812.94	48.25	2017年

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末金额	年初金额	预售比例 (%)	预计竣工时间
佛山依云水岸	36,346,807.00	38,291,024.00	100.00	已竣工
西安依云曲江	20,886,617.00		2.34	2017年
青岛 LAVIE 公社	20,498,623.00	86,089,259.00	58.88	2019年
深圳雍景湾	18,526,266.00	64,865,615.00	99.89	已竣工
南京雍华府	18,185,375.24	3,335,751,999.82	97.84	已竣工
成都雍华府	17,790,504.05	611,167,659.65	87.91	已竣工
青岛合心园	17,694,941.33		22.00	已竣工
天津依云郡	17,274,805.00	263,907,134.00	74.22	已竣工
北京公园 1872	17,200,410.00	128,418,004.00	95.59	已竣工
重庆江湾城	16,847,416.00	58,260,929.00	95.66	已竣工
南京紫金山一号	16,791,935.66	28,724,940.69	65.38	已竣工
苏州雍华府	16,041,973.00	1,377,423,670.00	94.80	2016年
苏州依山郡	15,208,600.98	865,817,249.38	99.91	已竣工
重庆依城锦星汇	13,290,403.00		5.55	2017年
佛山依云上城	11,208,062.99	45,082,629.92	98.43	已竣工
深圳伍兹公寓	10,590,000.00	9,306,522.00	97.08	已竣工
天津星城	8,730,000.92	444,019,034.52	88.98	已竣工
深圳招商观园	8,058,764.00	57,514,019.17	100.00	已竣工
深圳锦绣观园	7,900,103.00	41,454,328.00	98.47	已竣工
天津雍华府	7,120,433.00	443,409.00	95.58	已竣工
厦门海德公园	6,542,583.00	1,193,238,299.00	92.64	已竣工
深圳兰溪谷	6,245,684.00	6,756,284.00	100.00	已竣工
成都东城国际	5,000,000.00	5,000,000.00	84.54	已竣工
深圳鲸山观海	4,376,250.00	957,081,135.00	99.30	已竣工
佛山依云天汇	3,861,192.00	436,319,911.00	97.54	已竣工
珠海花园城	2,454,547.00	173,923,714.00	92.01	已竣工
苏州雍景湾	1,783,969.03	59,818,068.03	99.83	已竣工
上海海德花园	1,420,000.00	1,508,430,536.00	94.86	2017年
佛山招商臻园(注1)	1,200,000.00			2018年
深圳海滨花园	814,950.00		100.00	已竣工
漳州招商花园城	588,202.20	2,024,714.20	99.61	已竣工
漳州招商假日 365	360,692.26	282,985,711.26	99.91	已竣工
武汉雍华府	249,230.00	13,908,980.00	94.91	已竣工
深圳海月公园	170,000.00		100.00	已竣工
上海虹悦华庭		715,461,752.00	94.14	已竣工

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末金额	年初金额	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳招商果岭花园		916,294.00	100.00	已竣工
北京溪城家园		167,045.00	100.00	已竣工
深圳旧项目		79,440,000.00		
深圳紫竹园商业楼-旧项目	118,000,000.00			
深圳紫竹园-旧项目	105,120,000.00			
深圳海景广场-旧项目	46,110,000.00			
深圳碧涛苑别墅-旧项目	38,150,000.00			
深圳金竹园商业楼-旧项目	35,000,000.00			
深圳景园大厦裙楼-旧项目	34,200,000.00			
深圳花果山-旧项目	32,130,000.00			
深圳金融中心-旧项目	166,800,000.00			
深圳联合大厦-旧项目	140,200,000.00			
其他	134,487.59	2,980,153.88		
<b>合计</b>	<b>50,765,336,108.26</b>	<b>35,457,967,075.71</b>		

注1:佛山招商臻园项目本年主要为预收定金,尚未签约。

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

### 26. 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	593,188,144.69	2,869,055,341.21	2,398,869,503.77	1,063,373,982.13
离职后福利-设定提存计划	2,223,240.21	213,523,803.44	213,715,379.15	2,031,664.50
辞退福利	1,691,550.89	8,573,200.07	8,573,200.07	1,691,550.89
<b>合计</b>	<b>597,102,935.79</b>	<b>3,091,152,344.72</b>	<b>2,621,158,082.99</b>	<b>1,067,097,197.52</b>

#### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	550,768,640.52	2,511,799,590.80	2,053,209,774.42	1,009,358,456.90
职工福利费		92,330,309.11	92,330,309.11	
社会保险费	579,027.91	86,030,453.94	86,103,135.73	506,346.12
其中:医疗保险费	259,581.18	65,417,280.43	65,502,566.22	174,295.39

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
补充医疗保险	88,080.45	7,890,247.05	7,827,677.73	150,649.77
工伤保险费	130,472.66	5,325,100.55	5,366,681.41	88,891.80
生育保险费	100,893.62	7,383,558.97	7,391,943.43	92,509.16
其他		14,266.94	14,266.94	
住房公积金	1,572,435.10	97,216,274.74	97,319,593.03	1,469,116.81
工会经费和职工教育经费	37,541,725.63	59,843,743.14	47,284,068.32	50,101,400.45
其他	2,726,315.53	21,834,969.48	22,622,623.16	1,938,661.85
<b>合计</b>	<b>593,188,144.69</b>	<b>2,869,055,341.21</b>	<b>2,398,869,503.77</b>	<b>1,063,373,982.13</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,455,187.50	161,417,954.56	161,670,944.28	1,202,197.78
失业保险费	151,157.97	8,093,592.88	8,126,567.37	118,183.48
企业年金缴费	616,894.74	44,012,256.00	43,917,867.50	711,283.24
<b>合计</b>	<b>2,223,240.21</b>	<b>213,523,803.44</b>	<b>213,715,379.15</b>	<b>2,031,664.50</b>

### 27. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	335,347,656.73	132,380,128.16
增值税	-2,579,659.88	-8,058,194.32
营业税	111,209,770.91	130,214,986.43
企业所得税	2,429,121,429.58	4,396,127,603.51
城市维护建设税	7,369,645.71	8,290,783.32
房产税	21,520,350.71	24,966,304.62
土地使用税	15,993,783.34	14,483,738.73
个人所得税	13,526,248.44	20,941,939.17
教育费附加	5,525,770.75	4,827,041.46
其他税费	15,770,745.42	136,955,554.47
<b>合计</b>	<b>2,952,805,741.71</b>	<b>4,861,129,885.55</b>

注: 应交税费年末余额较年初减少 190,832.41 万元, 减幅 39.26%, 主要系本年对企业所得税进行汇算清缴缴纳的税金较上年增加。

### 28. 应付利息

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	408,681,240.75	263,251,654.83
企业债券利息	89,226,117.68	6,834,583.27
短期借款利息	1,542,132.43	2,487,564.57
应付关联公司结算中心存款利息		942,676.44
<b>合计</b>	<b>499,449,490.86</b>	<b>273,516,479.11</b>

(2) 年末不存在已逾期未支付的利息。

### 29. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	4,692,392.28	315,240,038.96
<b>合计</b>	<b>4,692,392.28</b>	<b>315,240,038.96</b>

### 30. 其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
合作公司往来	11,826,490,329.10	8,945,513,656.76
代收及暂收款	891,756,527.11	802,134,391.76
保证金	1,301,172,333.42	760,390,804.60
关联公司往来	1,802,439,469.84	4,038,110,287.50
股权收购款	550,939,165.76	
其他	603,164,731.47	345,749,202.55
<b>合计</b>	<b>16,975,962,556.70</b>	<b>14,891,898,343.17</b>

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
九龙仓(北京)企业管理有限公司	761,589,828.38	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
云南城投置业股份有限公司	499,991,245.00	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
上海朗达实业有限公司	472,730,768.56	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
北京银泰置地商业有限公司	406,596,714.50	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
天津泰达发展有限公司	401,768,146.22	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
疏港通道费用	400,000,000.00	工程未结算
广东新南达电缆实业有限公司	274,457,870.25	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
上海乐都置业有限公司	205,816,823.57	项目回款,待结算后转回
天津市河东区建设管理委员会	197,018,857.04	待正式签约后结转

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
佛山市恒轮置业投资有限公司	179,881,269.71	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
<b>合计</b>	<b>3,799,851,523.23</b>	

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

股东单位	年末余额	年初
招商局集团有限公司	517,690.00	1,991,550,622.41
招商局轮船股份有限公司		100,000,000.00
<b>合计</b>	<b>517,690.00</b>	<b>2,091,550,622.41</b>

### 31. 一年内到期的非流动负债

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

(续表)

借款类别	币种	2014年		期末利率区间
		原币	年末余额	
一年内到期的长期借款			6,324,920,438.48	
其中:抵押借款	人民币	341,728,563.46	341,728,563.46	5.8425%-7.0725%
保证借款	人民币	2,426,129,500.00	2,426,129,500.00	5.535%-7.182%
	美元	50,000,000.00	305,950,000.00	Libor+2.10%-Libor+2.30%
信用借款	人民币	2,964,131,275.02	2,964,131,275.02	5.472%-6.642%
	美元	46,900,000.00	286,981,100.00	Libor+2.50%-Libor+3.50%
<b>合计</b>			<b>6,324,920,438.48</b>	

注:一年内到期的长期借款说明详见本附注“六、33.长期借款”所述。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 32. 其他流动负债

#### (1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税(注1)	4,340,760,586.24	3,720,770,853.26
政府补助	10,501,863.60	8,596,820.00
其他	134,591,447.29	138,695,339.00
<b>合计</b>	<b>4,485,853,897.13</b>	<b>3,868,063,012.26</b>

注1:本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税,按配比原则计入了相关期间损益。同时在计算所得税费用时,本集团根据各子公司所属地区的相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

#### (2) 政府补助

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
风华剧院改造				1,605,043.60	1,605,043.60	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助				300,000.00	300,000.00	与资产相关
美伦山庄财政补助	4,710,020.00		4,710,020.00	4,710,020.00	4,710,020.00	与资产相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,380,000.00				3,380,000.00	与资产相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00		506,800.00	506,800.00	506,800.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>8,596,820.00</b>		<b>5,216,820.00</b>	<b>7,121,863.60</b>	<b>10,501,863.60</b>	

注:其他变动系从递延收益转入的预计一年内结转利润表的政府补助。

### 33. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	币种	2015年		期末利率区间
		原币	年末余额	
抵押借款	人民币	2,056,793,853.80	2,056,793,853.80	4.75%-6.6%



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	币种	2015年		期末利率区间
		原币	年末余额	
保证借款(注1)	人民币	16,616,707,748.12	16,616,707,748.12	4.275%-6.6%
	美元	974,000,000.00	6,324,766,400.00	Libor+1.30%-Libor+2.25%
信用借款	人民币	4,151,202,424.22	4,151,202,424.22	4.275%-6.765%
	美元	85,000,000.00	551,956,000.00	Libor+2.10%-Libor+2.3%
质押借款(注2)	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	4.848%
委托借款(注3)	人民币	7,700,376,754.28	7,700,376,754.28	4.35%-13%
<b>合计</b>			<b>37,701,803,180.42</b>	
<b>减:一年内到期的长期借款</b>			5,501,971,900.00	
其中:抵押借款	人民币	165,740,000.00	165,740,000.00	4.75%-6.48%
保证借款(注1)	人民币	716,139,500.00	716,139,500.00	4.5%-6.6%
	美元	464,000,000.00	3,013,030,400.00	Libor+1.30%-Libor+2.25%
信用借款	人民币	745,200,000.00	745,200,000.00	4.5128%-5.25%
	美元			/
质押借款(注2)	人民币	75,000,000.00	75,000,000.00	4.848%
委托借款(注3)	人民币	786,862,000.00	786,862,000.00	6.6%-13%
<b>一年后到期的长期借款</b>			<b>32,199,831,280.42</b>	

(续表)

借款类别	币种	2014年		期末利率区间
		原币	年末余额	
抵押借款	人民币	1,086,728,563.46	1,086,728,563.46	5.8425%-7.0725%
保证借款	人民币	13,462,674,573.16	13,462,674,573.16	5.535%-7.182%
	美元	1,044,000,000.00	6,388,236,000.00	Libor+1.30%-Libor+2.65%
信用借款	人民币	8,896,823,466.57	8,896,823,466.57	5.472%-7.05%
	美元	285,700,000.00	1,748,198,300.00	Libor+2.10%-Libor+3.50%
委托借款	人民币	4,380,477,246.44	4,380,477,246.44	4.35%-6.6%
关联公司借款(注4)	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	5.20%
<b>合计</b>			<b>36,063,138,149.63</b>	
<b>减:一年内到期的长期借款</b>			6,324,920,438.48	
其中:抵押借款	人民币	341,728,563.46	341,728,563.46	5.8425%-7.0725%
保证借款	人民币	2,426,129,500.00	2,426,129,500.00	5.535%-7.182%

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	币种	2014年		期末利率区间
		原币	年末余额	
	美元	50,000,000.00	305,950,000.00	Libor+2.10%-Libor+2.30%
信用借款	人民币	2,964,131,275.02	2,964,131,275.02	5.472%-6.642%
	美元	46,900,000.00	286,981,100.00	Libor+2.50%-Libor+3.50%
委托借款	人民币			
关联公司借款(注4)	人民币			
一年后到期的长期借款			29,738,217,711.15	

### 注1: 保证借款明细

借款主体	借款金额	其中: 一年内到期长期借款金额	担保机构
本公司	1,355,272,952.76		招商局集团有限公司
深圳市招商创业有限公司	256,384,466.13		本公司
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	101,688,609.74		本公司
深圳市桃花源置业有限公司	341,627,969.49		本公司
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	20,000,000.00	12,000,000.00	本公司
招商局光明科技园有限公司	55,000,000.00	25,000,000.00	本公司
招商局光明科技园有限公司	230,133,750.00	6,819,500.00	本公司
本公司	7,000,000,000.00		招商局集团有限公司
瑞嘉投资实业有限公司	6,324,766,400.00	3,013,030,400.00	招商局集团(香港)有限公司
招商局地产控股股份有限公司(注)	297,000,000.00	2,000,000.00	本公司
招商局地产控股股份有限公司(注)	666,900,000.00	11,600,000.00	本公司
招商局地产控股股份有限公司(注)	95,500,000.00	3,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
南京招商招盛房地产有限公司	600,000,000.00		本公司
深圳招商房地产有限公司	500,000,000.00	25,000,000.00	本公司
深圳金域融泰投资有限公司	500,000,000.00		本公司
深圳招商房地产有限公司	499,700,000.00	200,000.00	本公司
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	460,000,000.00	20,000,000.00	本公司及深圳招商商置投资有限公司按持股比例提供担保
深圳金域融泰投资有限公司	432,000,000.00	18,000,000.00	本公司及深圳招商商

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	担保机构
			置投资有限公司按持股比例提供担保
重庆招商依城房地产开发有限公司	500,000,000.00		招商局置地有限公司
武汉奥明房地产开发有限公司	282,000,000.00	82,020,000.00	本公司
广州招商房地产有限公司	282,000,000.00	10,000,000.00	深圳招商房地产有限公司及招商局置地有限公司提供担保
广州招商房地产有限公司	1,100,000,000.00		招商局置地有限公司
佛山招商房地产有限公司	267,000,000.00	151,000,000.00	本公司
深圳招商商业发展有限公司	245,000,000.00		深圳招商商置投资有限公司及深圳市海上世界实业发展有限公司按持股比例提供担保
佛山招商新城高新技术有限公司	198,500,000.00	198,500,000.00	深圳招商房地产有限公司及佛山市新城开发建设有限公司按持股比例提供担保
佛山市凯达城投资发展有限公司	233,000,000.00	53,000,000.00	深圳招商房地产有限公司全额担保，佛山市金城速冻食品有限公司及广东新南达电缆实业有限公司按持股比例提供担保
佛山依云臻园房地产有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00	深圳招商房地产有限公司及佛山市恒轮置业投资有限公司按持股比例提供担保
<b>合计</b>	<b>22,941,474,148.12</b>	<b>3,729,169,900.00</b>	

注：上述保证借款中，本公司之原子公司招商地产已被本公司吸收合并，但其银行借款的变更手续尚未办理完毕。

### 注 2：质押借款

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

### 注 3：委托借款

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

借款主体	借款金额	其中: 一年内到期长期借款金额	委托贷款人
本公司	3,247,572,050.73		招商局集团有限公司
本公司	398,650,944.35		招商局轮船股份有限公司
广州依云房地产有限公司	736,862,000.00	736,862,000.00	深圳联新投资管理有限公司
成都招商博时房地产开发有限公司	784,000,000.00		博时资本管理有限公司
大连招宇房地产有限公司	50,861,873.09		深圳平安大华汇通财富管理有限公司
苏州招商瑞盈房地产有限公司	701,000,000.00		深圳平安大华汇通财富管理有限公司
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	141,875,000.00	50,000,000.00	赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
宁波江湾房地产开发有限公司	1,205,450,367.26		深圳平安大华汇通财富管理有限公司
成都招商远康房地产开发有限公司	434,104,518.85		赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
<b>合计</b>	<b>7,700,376,754.28</b>	<b>786,862,000.00</b>	

### 注 4: 关联公司借款

根据本公司与招商局集团有限公司签订的长期借款合同,本公司于2007年取得借款共计人民币100,000,000.00元,期限为10年。本公司本年已全部偿还。

### 34. 应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
招商地产中期票据一期	995,748,609.75	
招商地产中期票据二期	1,989,915,703.09	
招商局置地信用增强债券	3,206,938,556.10	3,018,076,924.57
招商局置地可转换债券	1,533,338,927.68	
<b>合计</b>	<b>7,725,941,796.62</b>	<b>3,018,076,924.57</b>

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年付息	汇兑影响	年末余额
招商局置地信用增强债券(注1)	美元500,000,000.00	2013/12/11	5年	3,003,382,977.23	3,018,076,924.57		124,791,192.05	32,264,545.67	125,691,433.75	156,597,085.86	3,206,938,556.10
招商地产中期票据一期(注2)	人民币1,000,000,000.00	2015/2/4	5年	994,000,000.00		994,000,000.00	41,708,333.33	1,748,609.75			995,748,609.75
招商局置地可转换债券(注3)	美元290,000,000.00	2015/6/23	5年	1,409,205,907.76		1,409,205,907.76	4,758,460.17	34,959,883.39	4,555,972.50	89,173,136.53	1,533,338,927.68
招商地产中期票据二期(注2)	人民币2,000,000,000.00	2015/7/9	3年	1,988,000,000.00		1,988,000,000.00	41,200,000.00	1,915,703.09			1,989,915,703.09
<b>合计</b>				<b>7,394,588,884.99</b>	<b>3,018,076,924.57</b>	<b>4,391,205,907.76</b>	<b>212,457,985.55</b>	<b>70,888,741.90</b>	<b>130,247,406.25</b>	<b>245,770,222.39</b>	<b>7,725,941,796.62</b>

注1:本公司之子公司招商局置地有限公司于2013年12月11日发行信用增强债券,发行总额为5亿美元,期限为5年,票面年利率为4.021%,在债券存续期间固定不变,采取单利按半年付息,不计复利。该债券于2013年12月12日起,在香港联合交易所挂牌上市,发行债券募集资金用于一般企业用途。

注2:本公司之原子公司招商地产于2014年12月15日在中国银行间市场交易商协会获准注册50亿元中期票据额度(中市协注[2014]MTN458号),额度有效期2年。

招商地产于2015年2月4日发行了2015年第一期中期票据,发行总额为人民币10亿元,期限为5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面利率为4.55%(发行日1年期SHIBOR-24bp);2015年7月9日发行了2015年第二期中期票据,发行总额为20亿元,期限为3年,票面利率为4.12%(发行日1年期SHIBOR+0.7333%)。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注3:该债券为招商局置地全资子公司 CosmosBoomInvestmentLimited (天盛投资有限公司) 于2015年6月23日发行的五年期可转换公司债券，债券本金为290,000,000.00美元，折合人民币为1,772,451,000.00元，扣除费用后发行净额为人民币1,727,852,374.02元。年利率为0.5%，每半年期末于每年6月23日及12月23日支付利息。

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

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

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

总本金	US\$290,000,000
转股价	HK\$2.9875

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

无风险利率	1.64%
-------	-------

股价波动	65%
------	-----

预期行权期限	23June2015to23June2020
--------	------------------------

债券持有人之转股权、回售权以及发行方赎回权已按照公允价值分别列示于少数股东权益 414,329,445.41 元、其他非流动负债 72,674,981.57 元及其他非流动资产 168,570,472.84 元。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 35. 长期应付款

#### (1) 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
待回购资产融资款(注1)	3,563,550,020.94	
本体维修基金	26,872,282.15	103,153,146.52
其他	2,354,090.81	2,354,090.81
<b>合计</b>	<b>3,592,776,393.90</b>	<b>105,507,237.33</b>

注1:待回购资产融资款,系本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司出让以五项不动产设立的五家公司的股权,收取的33.86亿股权转让款及计提的利息。2014年本公司以蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场等五项不动产设立五家子公司,并以其100%股权在产权交易所进行公开挂牌转让。2015年2月,公司根据股权转让相关协议完成交易。由于股权转让协议约定最长投资期限及回购条款,该事项按照“融资性售后回购”进行会计核算。股权转让价款确认为长期应付款,同时将未来回购价款与售价的差异,采用直线法计提利息费用,投资期间各子公司净利润在合并层面确认为财务费用。

### 36. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
对外提供担保		49,124,527.35	
未决诉讼		17,737.01	
<b>合计</b>		<b>49,142,264.36</b>	

### 37. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	99,102,077.52	6,320,000.00	22,163,866.34	83,258,211.18	收到政府拨款
太子湾项目填海及拆迁补偿款	1,835,401,844.15		194,794,278.45	1,640,607,565.70	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
<b>合计</b>	<b>1,934,503,921.67</b>	<b>6,320,000.00</b>	<b>216,958,144.79</b>	<b>1,723,865,776.88</b>	



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
成华区政府奖励车辆	1,816,033.33			-506,800.00	1,309,233.33	与资产相关
美伦山庄财政补助	4,710,020.00			-4,710,020.00	-	与资产相关
绿色建筑示范项目补助资金		1,250,000.00	1,250,000.00		-	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金		1,650,000.00	448,735.29		1,201,264.71	与收益相关
电子商务示范基地政府专项拨款		3,000,000.00			3,000,000.00	与收益相关
风华剧院改造补助	27,285,741.20		1,605,043.60	-1,605,043.60	24,075,654.00	与资产相关
智慧园区示范工程发展及物联网综合应用开发实验平台专项资金	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
互联网开发测试公共平台发展专项资金	5,000,000.00				5,000,000.00	与资产相关
潮人码头新媒体工作平台发展专项资金	2,000,000.00				2,000,000.00	与资产相关
蛇口网谷视频监控数字化智能综合应用平台发展专项资金	3,000,000.00				3,000,000.00	与资产相关
电子商务营销资源配套及互联网投融资信息服务平台专项资金	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	2,475,000.00		300,000.00	-300,000.00	1,875,000.00	与资产相关
新兴产业发展专项资金2014年第二批扶持计划	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	500,552.99				500,552.99	与资产相关
科技研发资助资金	1,000,000.00				1,000,000.00	与资产相关
专项网络建设费补助	396,500.00				396,500.00	与资产相关

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
青岛蓝湾网谷项目基础设施建设补助资金	9,820,000.00		9,820,000.00		-	与收益相关
招商局光明科技园科技企业加速器项目研发资金	1,738,230.00		868,223.85		870,006.15	与收益相关
产业专项发展资金		60,000.00			60,000.00	与收益相关
青岛蓝湾网谷土地使用税返还	50,000.00	170,000.00			220,000.00	与收益相关
青岛蓝湾网谷土地出让金返还	8,750,000.00				8,750,000.00	与收益相关
青岛产业园区土地使用税返还	60,000.00	190,000.00	250,000.00		-	与收益相关
2014年度南山区自主创新产业发展专项资金	500,000.00		500,000.00		-	与收益相关
<b>合计</b>	<b>99,102,077.52</b>	<b>6,320,000.00</b>	<b>15,042,002.74</b>	<b>-7,121,863.60</b>	<b>83,258,211.18</b>	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 38. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
华泰赔款(注1)	25,572,050.16	28,388,926.62
可转换公司债券(注2)	72,674,981.57	
<b>合计</b>	<b>98,247,031.73</b>	<b>28,388,926.62</b>

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

注2 详见本附注“六、34. 应付债券注3”

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>有限售条件股份</b>							
1、国有法人持股	2,236,000,000.00	1,561,760.00			3,397,261,400.00	3,398,823,160.00	5,634,823,160.00
2、其他内资持股		797,598.00			26,841.00	824,439.00	824,439.00
其中：境内法人持股							
境内自然人持股		797,598.00			26,841.00	824,439.00	824,439.00
3、投资者配售股份		502,295,123.00				502,295,123.00	502,295,123.00
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>2,236,000,000.00</b>	<b>504,654,481.00</b>			<b>3,397,288,241.00</b>	<b>3,902,767,161.00</b>	<b>6,137,942,722.00</b>
<b>无限售条件股份</b>							
1、人民币普通股		1,899,438,241.00			-133,288,241.00	1,766,150,000.00	1,766,150,000.00
<b>无限售条件股份合计</b>		<b>1,899,438,241.00</b>			<b>-133,288,241.00</b>	<b>1,766,150,000.00</b>	<b>1,766,150,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>2,236,000,000.00</b>	<b>2,404,092,722.00</b>			<b>3,264,000,000.00</b>	<b>5,668,092,722.00</b>	<b>7,904,092,722.00</b>

注：(1) 本年增加有限售条件股份“其他”3,397,288,241股，其中：

1) 改制折股增加股份3,264,000,000股。根据招商局集团有限公司、招商局轮船股份有限公司签订的《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》，以招商局蛇口工业区有限公司截至2015年4月30日经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的账面净资产8,449,532,642.40元，按1:0.6509的比例折为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的股本，以整体变更方式设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，折合的股本总额为5,500,000,000股(每股面值1元)。上述股本业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具XYZH/2015SZA20038号《验资报告》。上述股份于2015年12月31日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办妥股份登记。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

2) 本公司股东招商轮船股份有限公司及本公司高管通过二级市场共增持本公司股票 133,288,241 股,并承诺增持完成后的 6 个月内不出售增持股份。本公司将增持部分的股票归为有限售条件股份。

(2) 本公司本年发行新股增加股份 2,404,092,722 股,包括:

1) 吸收合并招商地产发行新股 1,901,797,599 股。根据 2015 年 11 月 27 日中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766 号《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》,本公司为吸收合并招商地产,共发行 1,901,797,599 股股份,以换取招商地产社会公众股股东持有的原招商地产 A 股股票 1,026,806,844 股、B 股股票 212,450,776 股。上述股本业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具 XYZH/2015SZA20099 号《验资报告》。上述股份于 2015 年 12 月 31 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办妥股份登记。

2) 向战略投资者配售股份 502,295,123 股。根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766 号文,本公司获准非公开发行不超过 529,661,016 股新股。本公司为募集配套资金,实际向 8 名特定对象非公开发行新股 502,295,123 股,于 2015 年 12 月 18 日收到募集资金总额人民币 11,854,164,902.80 元,扣除承销费、保荐费等发行费用人民币 53,340,000.00 元,募集资金净额为人民币 11,800,824,902.80 元,其中增加股本人民币 502,295,123.00 元,增加资本公积人民币 11,298,529,779.80 元。上述股本业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具 XYZH/2015SZA20098 号《验资报告》。上述非公开发行的 502,295,123 股股份于 2016 年 1 月 13 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办妥股份登记。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 40. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	15,016,816.46	57,139,685,874.98	41,328,136,672.83	15,826,566,018.61
其他资本公积	627,983,032.45	255,289,371.82	25,277,249.14	857,995,155.13
原制度资本公积转入	986,618,531.49			986,618,531.49
<b>合计</b>	<b>1,629,618,380.40</b>	<b>57,394,975,246.80</b>	<b>41,353,413,921.97</b>	<b>17,671,179,705.23</b>

注1: 资本公积—资本溢价本年增加 57,139,685,874.98 元, 具体如下:

(1) 招商局蛇口工业区有限公司以截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产 8,449,532,642.40 元, 按 1: 0.6509 的比例折为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的股本后, 账面净资产超过股本总额的 2,949,532,642.40 元计入资本公积—资本溢价;

(2) 本公司共发行 1,901,797,599 股股份用于吸收合并招商地产, 换股价为 23.6 元/股, 原招商地产公众股东认缴的股权出资额扣除交易费用后的净额为人民币 44,793,421,051.78 元, 与股本的差额 42,891,623,452.78 元计入资本公积—资本溢价。

(3) 本公司为募集配套资金非公开发行 502,295,123 股股份, 每股发行价为 23.60 元。本次发行股份总价款与股本的差额, 扣除保荐承销费用、中介机构费用后的净额为 11,298,529,779.80 元, 计入资本公积—资本溢价。

注2: 资本公积—资本溢价本年减少 41,328,136,672.83 元, 具体如下:

(1) 本公司在改制前将持有的深圳市招商局科技投资有限公司 100%股权按账面投资成本 125,591,214.45 元划转给招商局轮船股份有限公司, 冲减资本公积—资本溢价;

(2) 本公司在改制前将持有的招商局物流集团有限公司 100%股权按账面投资成本 1,250,000,000.00 元划转给招商局集团有限公司, 冲减资本公积—资本溢价; 同时, 在合并报表层面将权益调整中的其他权益变动 17,791,146.88 元冲减资本公积—资本溢价;

(3) 本公司改制时, 将招商局蛇口工业区有限公司截至 2015 年 4 月 30 日的资本公积—资本溢价 338,972,686.67 元, 折为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的股本, 冲减资本公积—资本溢价;

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

(4) 在换股吸收合并招商地产过程中,本公司直接及间接持有的原招商地产股票在换股吸收合并完成后予以注销,上述交易导致本公司资本公积-资本溢价减少39,595,781,624.80元。

注3:其他资本公积增加255,289,371.82元,主要系:

(1) 本公司2003年将持有的深圳招商石化有限公司75%的股权出售给本公司之原子公司招商地产时,将出售给该公司(关联方)的股权溢价款部分计入资本公积;本公司在合并报表时将该项“资本公积”与“股权投资差额”(招商地产在购买该项股权时形成)予以抵消。由于深圳招商石化有限公司的股权已转让至外部单位,本公司在合并报表层面确认已实现的关联交易损益,转回资本公积77,455,276.39元。

(2) 本公司之原子公司招商地产因被本公司吸收合并,提前终止股权激励,本年确认的股权激励费用,及终止股权激励按加速行权处理而确认的股权激励费用,共导致资本公积增加112,216,435.75元。

(3) 本公司之原子公司招商地产吸收少数股东投资、收购少数股东权益等导致资本公积增加51,745,843.18元。

(4) 本公司对权益法核算的天津国际邮轮母港有限公司放弃增资导致在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益,增加资本公积9,709,096.36元。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 41. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	本年其他变动	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益								
其中:重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动								
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额								
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	160,047,309.57	671,018,157.04		-26,668,016.98		649,980,832.13	21,037,324.91	783,360,124.71
其中:权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	63,232,642.66			-63,232,642.66				-
可供出售金融资产公允价值变动损益	95,998,915.79	-799,917.00		-50,108,602.79		-799,917.00		45,090,396.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	815,751.12	671,818,074.04		86,673,228.47		650,780,749.13	21,037,324.91	738,269,728.71
<b>其他综合收益合计</b>	<b>160,047,309.57</b>	<b>671,018,157.04</b>		<b>-26,668,016.98</b>		<b>649,980,832.13</b>	<b>21,037,324.91</b>	<b>783,360,124.71</b>

其他变动主要系本公司改制前剥离招商局物流集团有限公司、深圳市招商局科技投资有限公司、招商局科技集团有限公司等公司的股权时,冲回以前年度确认的其他综合收益。



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 42. 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	670,035.59	7,716,455.90	8,079,019.35	307,472.14
<b>合计</b>	<b>670,035.59</b>	<b>7,716,455.90</b>	<b>8,079,019.35</b>	<b>307,472.14</b>

### 43. 盈余公积

项目	年初余额	本年提取	其他增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,281,247,289.66	51,010,669.69	1,479,046,807.72	1,118,000,000.00	1,693,304,767.07
任意盈余公积	1,607,543.37				1,607,543.37
<b>合计</b>	<b>1,282,854,833.03</b>	<b>51,010,669.69</b>	<b>1,479,046,807.72</b>	<b>1,118,000,000.00</b>	<b>1,694,912,310.44</b>

注：本年减少系改制时将招商局蛇口工业区有限公司截至2015年4月30日的法定盈余公积1,118,000,000.00元转为股份公司的股本。其他增加主要系本公司吸收合并原子公司招商地产，将招商地产的留存收益转为本公司的留存收益。

### 44. 未分配利润

项目	本年	上年
<b>上年年末余额</b>	<b>11,502,913,838.66</b>	<b>9,196,799,309.25</b>
加：年初未分配利润调整数		23,348,062.18
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		23,348,062.18
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>11,502,913,838.66</b>	<b>9,220,147,371.43</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	4,850,331,780.69	3,204,576,467.23
减：提取法定盈余公积	51,010,669.69	
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	1,377,430,000.00	921,810,000.00
加：其他（注）	3,649,669,126.13	
<b>本年年末余额</b>	<b>18,574,474,075.79</b>	<b>11,502,913,838.66</b>

注：本年其他增加3,649,669,126.13元，主要系

(1) 本公司改制时划转招商局物流集团有限公司及深圳市招商局科技投资有限公司的100%股权，在合并报表层面分别将其权益调整中的损益调整636,432,020.84元、

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

-4,607,890.91元予以冲回,导致未分配利润减少631,824,129.93元;

(2) 本公司改制时,将招商局蛇口工业区有限公司截至2015年4月30日的未分配利润转入股本和资本公积-资本溢价,导致未分配利润减少4,752,144,984.21元;

(3) 本公司吸收合并原子公司招商地产,将招商地产的留存收益转为本公司留存收益,增加未分配利润9,033,638,240.27元。

### 45. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	49,222,414,971.13	30,676,910,291.86	45,485,947,357.13	27,491,813,713.18
其他业务				
<b>合计</b>	<b>49,222,414,971.13</b>	<b>30,676,910,291.86</b>	<b>45,485,947,357.13</b>	<b>27,491,813,713.18</b>

#### (1) 营业收入按业务板块分类

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务				
园区开发与运营	6,964,401,457.35	3,234,385,860.50	4,105,794,821.23	2,883,725,235.10
社区开发与运营	41,926,077,392.96	27,296,183,510.75	41,068,924,182.37	24,453,356,826.64
邮轮产业建设与运营	331,936,120.82	146,340,920.61	311,228,353.53	154,731,651.44
<b>合计</b>	<b>49,222,414,971.13</b>	<b>30,676,910,291.86</b>	<b>45,485,947,357.13</b>	<b>27,491,813,713.18</b>

#### (2) 2015年度前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
客户A	119,346,683.00	0.24
客户B	115,000,000.00	0.24
客户C	109,173,715.00	0.22
客户D	107,100,000.00	0.22
客户E	105,000,000.00	0.21
<b>合计</b>	<b>555,620,398.00</b>	<b>1.13</b>

### 46. 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,376,222,735.38	2,413,534,876.28
城市维护建设税	152,491,858.79	161,160,162.46

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	119,124,921.79	120,293,546.28
土地增值税	2,540,447,918.95	3,005,924,901.44
其他	15,498,402.03	8,367,932.73
<b>合计</b>	<b>5,203,785,836.94</b>	<b>5,709,281,419.19</b>

### 47. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	308,094,175.80	255,317,600.47
广告推广费	517,090,343.20	487,466,155.81
销售机构费用及佣金	252,019,967.81	246,097,622.88
其他	47,095,841.17	53,752,468.71
<b>合计</b>	<b>1,124,300,327.98</b>	<b>1,042,633,847.87</b>

### 48. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	912,480,480.46	652,545,670.54
办公及行政费用	131,070,444.84	134,579,216.38
折旧与摊销	42,325,298.29	43,348,642.77
捐税	35,745,320.74	42,195,762.06
其他	105,103,978.34	59,492,131.16
<b>合计</b>	<b>1,226,725,522.67</b>	<b>932,161,422.91</b>

注：本年管理费用较上年增加 29,456.41 万元，增幅 31.60%，主要系人工成本增加及本年改制费用和上市费用增加所致。

### 49. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,453,642,557.16	1,233,226,830.57
减：利息收入	574,288,313.37	363,621,954.23
加：汇兑损失	598,472,846.73	-1,015,854.42
加：其他支出	70,741,729.42	52,779,326.89
<b>合计</b>	<b>1,548,568,819.94</b>	<b>921,368,348.81</b>

注：本年财务费用较上年增加 62,720.05 万元，增幅 68.07%，主要系人民币对美元汇率下跌导致汇兑损失增加。

### 50. 资产减值损失

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	6,930,826.45	4,759,383.01
存货跌价损失		538,746,369.14
可供出售金融资产减值损失		15,000,000.00
固定资产减值损失		13,853,676.27
<b>合计</b>	<b>6,930,826.45</b>	<b>572,359,428.42</b>

### 51. 公允价值变动收益

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

注:其他系可转换债券持有人回售权以及发行方赎回权公允价值变动。

### 52. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产收益	-9,152,751.61	7,089,966.48
其中:处置收益	-12,455,021.61	989,862.38
分红收入	3,302,270.00	6,100,104.10
长期股权投资收益	190,353,331.45	828,489,983.08
其中:权益法核算确认的投资收益	138,261,221.30	364,912,628.44
股权处置收益	52,092,110.15	463,577,354.64
取得控制权时,股权按公允价值重新计量产生的利得(注1)	444,316,052.14	
委托贷款收益	36,980,234.45	
其他(注2)	-77,405,276.39	-1,892,362.07
<b>合计</b>	<b>585,091,590.04</b>	<b>833,687,587.49</b>

注1:本公司于2015年5月1日取得对原合营企业——北京广盈房地产开发有限公司控制权,购买日原持有股权按照公允价值重新计量确认投资收益43,253.88万元;原按照权益法确认的被投资方其他所有者权益变动于购买日转入当期损益,确认投资收益1,177.72万元。

注2:其他主要为本公司本年在合并报表层面确认已实现的关联交易损益,具体见附注“六、40.资本公积注3(1)”。

### 53. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	25,503,350.28	85,792.61
其中: 固定资产处置利得	245,254.56	84,392.34
其他	25,258,095.72	1,400.27
政府补助	55,723,469.31	47,176,366.58
拆迁补偿收入	21,220,386.05	177,658,620.07
违约赔偿收入	41,453,490.32	15,656,652.71
其他利得(注1)	301,555,479.41	41,749,369.52
<b>合计</b>	<b>445,456,175.37</b>	<b>282,326,801.49</b>

注1: 本年其他利得系本公司改制前清理债权债务时,将长期挂账无需支付的款项清理转入“营业外收入”。

### (2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
青岛蓝湾网谷项目基础设施建设补助资金	9,820,000.00		青高新经发【2013】310号《关于下达2013年度第十四批企业基础设施建设补助资金计划的通知》	与收益相关
网谷特色文化街环境景观工程政府补贴	8,330,000.00		《蛇口网谷特色文化街环境景观工程补贴协议》	与收益相关
市住房办及财政局异地配建公租房补助	6,160,000.00		哈住房发【2012】22号	与收益相关
美伦山庄财政补助	4,710,020.00	4,710,020.00	招商局漳州开发区土地储备中心补助合同书	与资产相关
采暖供热燃料补贴资金	4,629,293.57	2,534,317.31	关于发放采暖季供热燃料补贴资金的通知	与收益相关
纳税大户奖励	3,115,600.00	6,156,149.00	地方财政局或税务部门相关批文	与收益相关
深圳市发改委办公用房补助资金	3,000,000.00		《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》	与收益相关
产业发展扶持资金	3,000,000.00		《福建省人民政府关于加快发展服务业的实施意见》(闽政文<2011>28号)等	与收益相关
中法论坛政府补贴	2,000,000.00	1,000,000.00	深圳市南山区财政局	与收益相关
建筑节能发展资金	1,800,000.00		《深圳市建筑节能发展资金管理暂行办法》	与收益相关
风华剧院改造补助	1,605,043.60	1,605,043.60	深圳市南山区人民政府	与资产相关
绿色建筑示范项目补助资金	1,250,000.00		深圳市南山区财政局	与收益相关

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
财政返还款/财政补贴	1,040,000.00	1,020,500.00	虹嘉招2013(D149号)	与收益相关
宝耀二期建筑绿色政府奖金	1,000,000.00		南山区2015年度第三批自主创新产业发展专项资金——绿色建筑分项资金的通知	与收益相关
招商局光明科技园科技企业加速器项目研发资金	868,223.85	261,770.00	深圳市科技研发资金项目合同书	与收益相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00	211,166.67	成都市成华区人民政府双水碾街道办事处通知	与资产相关
南山区自主创新产业发展专项资金资助款	500,000.00		深圳市南山区经济促进局	与资产相关
海上世界酒吧街拆迁补贴		20,000,000.00	深圳市南山区财政局	与收益相关
F69-1/F70-1地块城市配套费地下车库财政补贴		2,629,600.00	重庆市城市建设配套费管理办公室	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金		2,000,000.00	深圳市南山区财政局	与收益相关
自主创新产业发展专项资金		2,000,000.00	深圳市南山区自主创新产业发展专项资金管理办法	与收益相关
小额补助合计	2,388,488.29	3,047,800.00	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
<b>合计</b>	<b>55,723,469.31</b>	<b>47,176,366.58</b>		

### 54. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失	4,522,553.68	3,061,932.10
其中: 固定资产处置损失	4,428,891.68	3,061,932.10
无形资产处置损失	93,662.00	
太子湾项目拆迁损失	21,096,694.25	177,161,631.43
赔偿金、违约金支出	14,381,823.54	5,826,623.83
其他支出	22,381,203.44	50,915,427.57
<b>合计</b>	<b>62,382,274.91</b>	<b>236,965,614.93</b>

### 55. 所得税费用

#### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,810,556,674.39	4,995,877,815.43

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	-446,791,261.17	-1,886,272,659.84
<b>合计</b>	<b>2,363,765,413.22</b>	<b>3,109,605,155.59</b>

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
本年合并利润总额	10,410,338,994.13	9,695,377,950.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,602,584,748.53	2,423,844,487.70
子公司适用不同税率的影响	57,487,590.79	-10,640,139.43
调整以前期间所得税的影响	-7,284,742.29	-1,467,700.62
非应税收入的影响	-133,448,430.49	-181,298,056.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	234,319,260.48	41,193,673.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-473,607,159.25	-93,566,107.74
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	142,119,474.48	509,386,279.86
根据于大陆设立之子公司、合营公司及联营公司当期盈利预计的预提所得税	29,099,528.99	27,906,381.76
未确认应纳税暂时性差异的纳税影响	436,469.81	-1,143,461.44
其他	-87,941,327.83	395,389,799.31
<b>所得税费用</b>	<b>2,363,765,413.22</b>	<b>3,109,605,155.59</b>

### 56. 其他综合收益

详见本附注“六、41.其他综合收益”相关内容。

### 57. 现金流量表项目

#### (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到经营性往来款	4,524,261,551.11	5,472,502,582.53
收到的保证金、押金、意向金	1,370,823,103.80	2,482,829,839.66
政府补助	42,144,646.57	65,362,366.31

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
暂收款	299,591,818.62	384,563,180.06
利息收入	466,397,048.80	363,621,954.23
<b>合计</b>	<b>6,703,218,168.90</b>	<b>8,768,879,922.79</b>

### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付经营性往来款	10,341,932,175.98	3,717,520,440.74
退还押金、保证金	546,863,906.21	3,328,822,422.84
销售费用支付的现金	794,771,156.69	445,355,576.15
管理费用支付的现金	257,367,054.99	214,101,939.83
财务费用支付的现金	63,735,306.94	44,148,090.71
<b>合计</b>	<b>12,004,669,600.81</b>	<b>7,749,948,470.27</b>

### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司现金净额为负值调整至本项目	767,510,308.96	3,527,537.27
预收处置子公司股权款	500,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,267,510,308.96</b>	<b>3,527,537.27</b>

### 4) 支付的其他与投资活动相关的现金

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

### 5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回集团结算中心存款	533,237,333.62	434,224,596.60
待回购资产融资款	3,385,975,022.96	
<b>合计</b>	<b>3,919,212,356.58</b>	<b>434,224,596.60</b>

### 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
归还联合营公司借款	446,443,639.04	26,860,187.92
发生筹资费用所支付的现金	35,852,447.66	
子公司减资支付的少数股东资金		521,900,000.00
少数股权收购款		18,622,000.00



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	482,296,086.70	567,382,187.92

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	8,046,573,580.91	6,585,772,795.21
加: 资产减值准备	6,930,826.45	572,359,428.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	592,156,048.87	613,073,000.82
无形资产摊销	19,732,984.08	21,327,652.90
长期待摊费用摊销	81,642,054.04	72,420,671.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)	-20,980,796.60	2,976,139.49
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	108,780.47	
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-6,980,158.34	
财务费用(收益以“-”填列)	1,254,792,747.28	1,215,474,755.86
投资损失(收益以“-”填列)	-585,091,590.04	-833,687,587.49
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-348,738,319.40	-1,811,983,161.02
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	326,004,708.23	-74,289,498.82
存货的减少(增加以“-”填列)	-20,704,855,007.30	-19,048,453,489.68
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-4,919,320,322.39	3,346,794,881.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	18,342,296,691.27	4,396,869,565.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>2,084,272,227.53</b>	<b>-4,941,344,846.98</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	40,611,206,465.16	26,097,390,354.44
减: 现金的期初余额	26,097,390,354.44	27,446,045,142.55
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	14,513,816,110.72	-1,348,654,788.11

### (3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	<b>1,014,367,587.28</b>
其中: 成都招商远康房地产开发有限公司	457,511,987.28
深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	17,172,000.00

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额
厦门市景湖城房地产有限公司	539,683,600.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	<b>343,232,421.44</b>
成都招商远康房地产开发有限公司	321,738,317.54
深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	10,032,788.48
厦门市景湖城房地产有限公司	11,461,315.42
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	<b>205,219,090.77</b>
取得子公司支付的现金净额	<b>876,354,256.61</b>

### (4) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	52,978,162.34
其中: 深圳市西海道市政工程有限公司	1,631,380.24
招商局国际酒店管理有限公司	24,389,487.05
蛇口消息报社	746,239.13
蛇口港公安局	15,229,090.36
蛇口电视台	10,981,965.56
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,560,120.75
其中: 深圳市西海道市政工程有限公司	223,157.75
蛇口消息报社	3,715,137.15
蛇口港公安局	402,314.50
蛇口电视台	219,511.35
加: 以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	48,418,041.59

### (5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
<b>一、现金</b>	40,611,206,465.16	26,097,390,354.44
其中: 库存现金	416,065.67	542,117.60
可随时用于支付的银行存款	36,613,198,509.84	22,697,032,774.26
可随时用于支付的其他货币资金	3,997,591,889.65	3,399,815,462.58
<b>二、现金等价物</b>		
其中: 三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金和现金等价物余额</b>	40,611,206,465.16	26,097,390,354.44
<b>四、受限制货币资金</b>	32,307,308.91	35,626,183.75
其中: 经纪客户存款		
客户结算备付金		
母公司或集团内子公司使用受	32,307,308.91	35,626,183.75

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
限制的现金和现金等价物		
<b>五、货币资金及结算备付金合计</b>	<b>40,643,513,774.07</b>	<b>26,133,016,538.19</b>

### 58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本年账面价值	受限原因
货币资金	32,307,308.91	保证金存款
存货	7,919,874,262.33	抵押借款
投资性房地产	1,516,852,388.05	抵押借款
固定资产	584,021,221.23	抵押借款
无形资产	354,679,463.80	抵押借款

### 59. 外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			<b>1,385,743,544.19</b>
其中：美元	58,518,431.20	6.4936	379,995,284.84
港币	1,197,631,596.76	0.8378	1,003,375,751.77
新西兰币	534,035.83	4.4426	2,372,507.58
<b>应收账款</b>			<b>37,600,843.45</b>
其中：港币	6,782,289.73	0.8378	5,682,202.34
新西兰币	7,184,675.89	4.4426	31,918,641.11
<b>预付账款</b>			<b>13,112,289.83</b>
其中：美元	1,020,055.54	6.4936	6,623,832.65
港币	545,464.52	0.8378	456,990.17
新西兰币	1,357,643.50	4.4426	6,031,467.01
<b>其他应收款</b>			<b>137,205,738.21</b>
其中：美元	8,483,934.83	6.4936	55,091,279.21
港币	96,899,796.18	0.8378	81,182,649.24
新西兰币	209,744.24	4.4426	931,809.76
<b>应付股利</b>			<b>63.05</b>
其中：美元	9.71	6.4936	63.05
<b>借款</b>			<b>6,886,718,250.00</b>
其中：美元	1,059,000,000.00	6.4936	6,876,722,400.00
新西兰币	2,250,000.00	4.4426	9,995,850.00
<b>应付账款</b>			<b>49,814,574.29</b>

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	21,769.36	6.4936	141,361.52
港币	9,356,629.19	0.8378	7,838,983.94
新西兰币	9,416,609.38	4.4426	41,834,228.83
<b>预收账款</b>			<b>1,137,772.92</b>
其中：美元	4,066.00	6.4936	26,402.98
港币	1,326,533.71	0.8378	1,111,369.94
<b>应付利息</b>			<b>9,812,178.83</b>
其中：美元	1,511,053.78	6.4936	9,812,178.83
<b>其他应付款</b>			<b>1,071,405,764.79</b>
其中：美元	141,119,700.13	6.4936	916,374,884.76
港币	50,875,701.80	0.8378	42,623,662.97
新西兰币	25,302,124.22	4.4426	112,407,217.06
<b>应付债券</b>			<b>4,740,277,483.75</b>
其中：美元	729,992,220.61	6.4936	4,740,277,483.75

### (2) 境外经营实体

本集团重要的境外经营实体包括瑞嘉投资实业有限公司、招商局置地有限公司、招商局置业有限公司和 ChinaMerchantsPacific (NZ) Limited。其中，瑞嘉投资实业有限公司、招商局置地有限公司为投资公司，其投资实体的主要经营活动均在中国大陆，以人民币作为记账本位币；招商局置业有限公司的经营活动主要在香港，以港币为记账本位币；ChinaMerchantsPacific (NZ) Limited 的经营活动主要在新西兰，以新西兰币为记账本位币。

## 七、合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)
厦门市景湖城房地产有限公司	2015年6月	539,683,600.00	95.00
北京广盈房地产开发有限公司	2015年5月取得控制权		
成都招商远康房地产开发有限公司	2015年7月	457,511,987.28	51.00
深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	2015年12月	315,280,000.00	70.00

(续表)

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
购买	2015年6月30日	取得被收购方控制权		-13,582,030.84
购买	2015年5月1日	取得控制权	2,303,239,287.00	526,928,560.99
购买	2015年7月1日	取得被收购方控制权		-4,274,460.66
购买	2015年12月31日	取得被收购方控制权		

### (2) 合并成本及商誉

项目	厦门市景湖城房地产有限公司(注1)	北京广盈房地产开发有限公司(注2)	成都招商远康房地产开发有限公司(注3)	深圳市葵涌文发房地产开发有限公司(注4)
现金	539,683,600.00		457,511,987.28	315,280,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		448,820,442.13		
合并成本合计	539,683,600.00	448,820,442.13	457,511,987.28	315,280,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	539,683,600.00	448,820,442.13	457,511,987.28	315,280,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额				

注1: 本公司之子公司漳州招商房地产有限公司于2015年5月与厦门市集美建设发展有限公司签订增资协议,漳州招商房地产有限公司以现金53,968.36万元增资厦门市集美建设发展有限公司的全资子公司厦门市景湖城房地产有限公司。经厦门永大全能资产评估事务所厦永大评报字[2015]第002号报告评估,厦门市景湖城房地产有限公司截至2014年12月31日的净资产评估价值为2,840.44万元。协议双方约定,以净资产评估价值确定厦门市集美建设发展有限公司的持股比例为5%,漳州招商房地产有限公司现金出资53,968.36万元的持股比例为95%。本公司将厦门市景湖城房地产有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注2: 根据北京广盈房地产开发有限公司2015年4月20日股东会决议,本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司获得该公司董事会及股东会过半数表决权,招商地产(北京)有限公司获得北京广盈房地产开发有限公司控制权,自2015年5月1日起将其纳入

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并报表范围。经中和资产评估有限公司中和评报字[2015]第BJV1029号报告评估,北京广盈房地产开发有限公司截至2015年4月30日的净资产评估价值为174,418.94万元(未考虑应纳税暂时性差异的影响)。北京广盈房地产开发有限公司在评估价值的基础上,确认取得控制权日34%可辨认净资产的公允价值为44,882.04万元。

注3:本公司之全资子公司成都招商北湖置地有限公司及深圳招商商置投资有限公司分别和中国五冶集团有限公司、成都传媒集团签订了国有股权转让合同,受让中国五冶集团有限公司、成都传媒集团持有的成都中冶投置业有限公司(后更名为成都招商远康房地产开发有限公司)51%股权。经重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司重康评报字[2014]第171-1号报告评估,成都中冶投置业有限公司截至2014年8月31日的股东权益价值为89,708.24万元,成都招商北湖置地有限公司及深圳招商商置投资有限公司现金出资45,751.20万元取得成都中冶投置业有限公司51%的股权。本公司将成都招商远康房地产开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4:本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳金双实业发展有限公司签订《关于深圳市葵涌文发房地产开发有限公司之股权转让协议》,深圳招商房地产有限公司受让深圳市葵涌文发房地产开发有限公司70%的股权。经上海立信资产评估有限公司信资评报字[2015]第348号报告评估,深圳市葵涌文发房地产开发有限公司截至2015年7月31日的股东权益价值为45,162.59万元,深圳招商房地产有限公司现金出资31,528.00万元取得深圳市葵涌文发房地产开发有限公司70%的股权,本公司将深圳市葵涌文发房地产开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	厦门市景湖城房地产有限公司		北京广盈房地产开发有限公司		成都招商远康房地产开发有限公司		深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
<b>资产:</b>								
货币资金	11,461,315.42	11,461,315.42	767,510,308.96	767,510,308.96	319,507,369.84	319,507,369.84	10,032,788.48	10,032,788.48
预付账款			163,411.20	163,411.20	75,422,648.00	75,422,648.00		
应收账款								
其他应收款	45,700,000.00	45,700,000.00	3,829,274.72	3,829,274.72	471,410.36	471,410.36	627.00	627.00
存货	510,926,684.58	487,522,284.58	4,642,416,835.90	2,946,186,235.90	1,911,294,926.87	1,306,578,962.73	1,119,408,628.26	707,128,361.75
其他流动资产			310,437,840.81	310,437,840.81				
固定资产			705,405.48	705,405.48	50,548.86	50,548.86	453,510.70	453,510.70
长期待摊费用							2,692,710.70	2,692,710.70
递延所得税资产						5,578,706.17		
<b>负债:</b>								
应付款项			219,072,527.24	219,072,527.24	53,885,828.33	53,885,828.33	495,542,664.55	495,542,664.55
预收账款			3,683,265,560.00	3,683,265,560.00	319,159,284.00	319,159,284.00		
应付职工薪酬			274,665.67	274,665.67			30,351.00	30,351.00
应交税费			110,686.22	110,686.22			38,490.59	38,490.59
其他应付款			30,389,477.73	30,389,477.73	150,691,875.11	150,691,875.11	186,576,759.00	186,576,759.00



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	厦门市景湖城房地产有限公司		北京广盈房地产开发有限公司		成都招商远康房地产开发有限公司		深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应付股利								
递延所得税负债			424,057,650.00					
其他流动负债			47,832,386.31	47,832,386.31				
长期借款					885,927,588.49	885,927,588.49		
净资产	568,088,000.00	544,683,600.00	1,320,060,123.90	47,887,173.90	897,082,328.00	297,945,070.03	450,400,000.00	38,119,733.49
减：少数股东权益	28,404,400.00	27,234,180.00	871,239,681.77	31,605,534.77	439,570,340.72	145,993,084.31	135,120,000.00	11,435,920.05
取得的净资产	539,683,600.00	517,449,420.00	448,820,442.13	16,281,639.13	457,511,987.28	151,951,985.72	315,280,000.00	26,683,813.44

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他所有者权益变动转入投资收益的金额
北京广盈房地产开发有限公司	16,281,639.13	448,820,442.13	432,538,803.00	资产基础法	11,777,249.14

2. 同一控制下企业合并

(1) 报告期末发生同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
蛇口消息报 (注1)	746,239.13	100.00	协议转让	2014年12月	控制权发生变更							
蛇口港公安局 (注1)	15,229,090.36	100.00	协议转让	2014年12月	控制权发生变更							
蛇口电视台 (注2)	10,981,965.56	100.00	协议转让	2015年4月	控制权发生变更							
招商局国际酒店管理有限公司 (注3)	24,207,304.38	100.00	协议转让	2015年4月	控制权发生变更	31,404,494.82						
深圳市西海道市政工程有限公司 (注4)	1,810,000.00	100.00	协议转让	2015年3月	控制权发生变更	-687,260.14						

注 1：本公司改制前将享有的蛇口消息报社、蛇口港公安局的权益，分别按其截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 746,239.13 元、15,229,090.36 元，作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司，本公司自 2015 年 1 月起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

注2：本公司改制前将享有的蛇口电视台的权益，按其截至2015年4月30日经审计的账面净资产10,981,965.56元，作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司，本公司自2015年5月起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注3：本公司之子公司达峰国际股份有限公司（以下简称达峰国际）持有招商局国际酒店管理有限公司100%股权，达峰国际于2015年4月29日和恒海集团有限公司签订《关于招商局国际酒店管理有限公司100%股权之股权转让协议》，达峰国际将招商局国际酒店管理有限公司股权作价人民币2,381.38万元等值的港币转让给恒海集团有限公司。达峰国际已于2015年4月30日收到全部股权转让款，并按规定程序办妥转让交接手续，本公司自2015年4月起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4：本公司及本公司之子公司深圳蛇口大众投资有限公司持有深圳西海道市政工程有限公司100%股权，本公司及深圳蛇口大众投资有限公司于2015年3月5日将持有深圳市西海道市政工程有限公司100%股权在深圳联合产权交易所挂牌出售，同日与深圳市庆昇环境建设工程有限公司签订合同号为CMSK-法/2015-0002的产权交易合同，于2015年3月19日收到全部股权转让款1,810,000.00元，并按规定程序办妥转让交接手续，本公司自2015年4月起不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本报告期内新设成立的主要子公司:

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本	新设日期
1	上海招商宝欣置业有限公司	51.00	30,600,000.00	2015年
2	苏州招商瑞盈房地产有限公司	51.00	204,000,000.00	2015年
3	苏州招商漫城房地产有限公司	51.00	30,600,000.00	2015年
4	重庆招商依城房地产开发有限公司	100.00	27,000,000.00	2015年
5	成都招商博时房地产开发有限公司	51.00	204,000,000.00	2015年
6	深圳招商平瑞盛投资控股有限公司	51.00	102,000,000.00	2015年
7	厦门市招港房地产有限公司	60.00	6,000,000.00	2015年
8	佛山依云观园房地产有限公司	100.00	10,500,000.00	2015年
9	南京招平利盛投资有限公司(注1)	51.00		2015年
10	南京招商招盛房地产有限公司	100.00	400,000,000.00	2015年
11	天盛投资有限公司(注1)	100.00		2015年
12	上海招平房地产开发有限公司	100.00	30,000,000.00	2015年
13	深圳招商远航投资有限公司	100.00	10,000,000.00	2015年
14	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	60.00	60,000,000.00	2015年
15	招商局地产(太仓)有限公司	100.00	30,000,000.00	2015年
16	深圳市招雅阁置业管理有限公司	100.00	10,000,000.00	2015年
17	深圳市招盛阁置业管理有限公司	100.00	10,000,000.00	2015年
18	招商局(深圳)进口商品有限公司	40.00	2,000,000.00	2015年
19	广州招商高利泽养老服务有限公司(注1)	51.00		2015年
20	深圳招商牛成建设有限公司	51.00	5,100,000.00	2015年
21	青岛网谷运营管理有限公司	100.00	5,000,000.00	2015年

注1: 南京招平利盛投资有限公司、天盛投资有限公司、广州招商高利泽养老服务有限公司已办理工商登记, 本公司认缴出资, 但尚未实际出资。

(2) 本报告期内不再纳入合并范围的子公司:

公司名称	不再纳入合并范围的原因
招商局地产控股股份有限公司(注)	被吸收合并
创金利有限公司	清算
健雄投资有限公司	清算
好士达有限公司	清算

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司名称	不再纳入合并范围的原因
劲洋置业有限公司	清算

注：经中国证监会证监许可[2015]2766号文核准，本公司发行1,901,797,599股股份吸收合并招商地产。经深圳证券交易所深证上[2015]539号文核准，本公司A股股票于2015年12月30日在深交所主板上市。同日，招商地产股票摘牌并退市，公司注销的相关手续正在办理中。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 八、在其他主体中的权益

#### 1. 在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	95	5	投资设立
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租		100	投资设立
深圳市桃花源置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、经营		100	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租		100	投资设立
深圳市招商前海湾置业有限公司	深圳	深圳	物业出租		100	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	65	35	投资设立
深圳市平起汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平欣汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平盛汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平源汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平通汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平睿汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平道汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平裕汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平福汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平畅汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市平程汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平旺汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平驰汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
招商局光明科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100		投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租		76	非同一控制下企业合并
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储		55	非同一控制下企业合并
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳市蛇口大众投资有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳招商投资顾问有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳招商电子工业开发有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳市太子广场置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	投资设立
深圳招商美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店经营	95	5	投资设立
深圳市太子宾馆有限公司	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
招商局蛇口工业区招待所	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
北京交通云蒙山庄	北京	北京	酒店经营		100	其他取得方式
深圳招商文化艺术发展有限公司	深圳	深圳	文化教育	95	5	投资设立
深圳市将相和广告有限公司	深圳	深圳	制作、代理、设计、发广告业务		100	投资设立
深圳市北科创业有限公司	深圳	深圳	物业出租	100		投资设立



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100		投资设立
深圳市招商产业发展有限公司	深圳	深圳	产业园物业产品租售、信息咨询	100		投资设立
深圳市华清水处理有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
深圳市蛇口新泰置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
深圳市蛇口海滨置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
深圳市蛇口招港客运实业有限公司	深圳	深圳	客运、货运代理、船舶供应、针纺织品	95	5	非同一控制下企业合并
深圳迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75	25	投资设立
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
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
招商局地产集团有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	投资设立
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发		100	同一控制下企业合并
华商财务有限公司	香港	香港	债务融资		100	投资设立
招商局集团大厦有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
泰利浩有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宝敬地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
准时地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
卓得发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
佳临兴业有限公司	香港	香港	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
敬富地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
多进置业有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
GraceOceanLimited	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
绍岭发展有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
喜铨投资有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
定安发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
毅盟投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
健权有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香宝投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
引先发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
招商局地产代理有限公司	香港	香港	地产中介代理		100	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
上海招商局大厦有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		100	投资设立
华央投资企业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
香港华商置业(西安)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香港华商置业(北京)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		80	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
时安置业有限公司	香港	香港	投资兴办实业		78	非同一控制下企业合并
WheatonInternationalLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		67	投资设立
明源地产(华北)有限公司	巴拿马	巴拿马	投资兴办实业		90	非同一控制下企业合并
上海招商局广场置业有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		90	其他取得方式
招商局航华科贸中心有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		100	投资设立
OrientureHoldingsCompanyLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
OrientureInvestmentLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
FoxtrotInternationalLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
WinscoInternationalLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100		投资设立
FullInvestmentSpaceCo.,Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
傲勋有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
ExcelStepsLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
HollyProfitLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
JonesTechLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
航通国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
亨浩国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
ChiefMasterLtd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
BlueCoveInternationalLtd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
StationFortuneLtd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
PowerwiseInternatioalltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
HarbourViewInternationallimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
顺祥投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
深圳南海酒店有限公司	深圳	深圳	酒店经营	50	50	非同一控制下企业合并
深圳招商供电有限公司	深圳	深圳	供电	100		投资设立
深圳市招商电能计量检定有限公司	深圳	深圳	计量检定		100	投资设立
漳州招商局物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理		100	投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100		投资设立
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
深圳市招商其乐物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理		100	投资设立
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		80	投资设立
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理		100	投资设立
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	投资设立
毕节招商局物业管理有限公司	毕节	毕节	物业管理		100	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100	投资设立
深圳市兴招物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
Koll Merchants Limited	香港	香港	物业管理		100	投资设立

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理		100	投资设立
招商局(深圳)进口商品有限公司(注4)	深圳	深圳	贸易		40	投资设立
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立
北京康拉德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100	投资设立
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	投资设立
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	投资设立
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	投资设立
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理		100	投资设立
深圳金域融泰投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	投资设立
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	毕节	毕节	房地产开发		100	投资设立
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市科大置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市花园城置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市招商商置商业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资兴办实业	100		同一控制下企业合并
盈泽发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
运高有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
JumboPacificHoldingLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
UnionBloomLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
VastJointLimited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
成惠投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
基虹国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
健励国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
茂生发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汉怡发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
利邦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
鉅阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇豪有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
增添控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		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	投资兴办实业		50	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
精基有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
超成国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
广裕控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
威荣控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
嘉丽控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
碧源有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇邦投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
银道国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
伟邦国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
安志投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
威道投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
康庄发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
诚富控股有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	投资设立
佳联企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	投资设立
高万投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	投资设立
天盛投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100		投资设立
深圳市招盛阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100		投资设立
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	51		投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产开发		65.92	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90	10	投资设立
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发		50	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		70	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	60	40	投资设立
天津招商房地产有限公司	天津	天津	房地产开发		75	投资设立
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产开发		51	投资设立
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100		投资设立
招商局地产(日照)有限公司	日照	日照	房地产开发	100		投资设立
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100		投资设立
杭州筑家房地产开发有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发		50	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海招商闵盛置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海招商奉盛置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海招商房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		55	投资设立
上海招商虹发置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90	10	投资设立
招商局地产(太仓)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		投资设立
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	60		投资设立



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
苏州招商雍华府房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	投资设立
苏州双湖房地产有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产开发		50	投资设立
苏州招商依山郡房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	投资设立
镇江南山创意产业园发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	60		投资设立
镇江盈盈房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1	99	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产开发	100		投资设立
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		60	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
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
成都招商北湖置地有限公司	成都	成都	房地产开发	100		投资设立
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	100		投资设立
成都招商北城房地产有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立
招商局地产(贵州毕节)有限公司	毕节	毕节	房地产开发	100		投资设立
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产开发	90	10	投资设立
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		投资设立
福建中联盛房地产开发有限公司(注1)	厦门	厦门	房地产开发	50		投资设立

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发		100	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产开发		60	投资设立
珠海源丰房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51	投资设立
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70		投资设立
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产开发	60		投资设立
三亚招商房地产有限公司	三亚	三亚	房地产开发		100	投资设立
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60	40	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70		投资设立
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	51		投资设立
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	投资设立
昆明招商城投置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	投资设立
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产开发		51	投资设立
上海招平房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51	投资设立
苏州招商漫城房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51	投资设立
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		51	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		51	非同一控制下企业合并
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发		60	投资设立

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳招商远航投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70	30	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发		60	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20	80	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	投资设立
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	建筑工程		100	投资设立
深圳招商牛成建设有限公司	深圳	深圳	商业物业管理		51	投资设立
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	投资设立
奥明发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
明捷发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
新得发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
青岛中润德置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
青岛网谷运营管理有限公司	青岛	青岛	园区运营		100	投资设立
广州市万尚房地产有限公司(注2)	广州	广州	房地产开发		34	非同一控制下企业合并
珠海招商房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
天津国俊投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
天津招商泰达投资有限公司	天津	天津	房地产开发		60	非同一控制下企业合并
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产开发		77	非同一控制下企业合并
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司(注1)	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	50		非同一控制下企业合并
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		85	非同一控制下企业合并
青岛中润德汽车贸易有限公司	青岛	青岛	房地产开发	51		非同一控制下企业合并

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海招商奉瑞置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		60	非同一控制下企业合并
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发		60	非同一控制下企业合并
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	非同一控制下企业合并
深圳万科滨海房地产有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发		50	非同一控制下企业合并
深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
深圳市葵涌文发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		70	非同一控制下企业合并
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51	非同一控制下企业合并
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51		非同一控制下企业合并
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发		95	非同一控制下企业合并
北京广盈房地产开发有限公司(注3)	北京	北京	房地产开发		34	非同一控制下企业合并
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49	51	投资设立
南京招商瑞盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		100	投资设立
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		51	投资设立
南京招商兴盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		51	投资设立
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		100	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	投资设立
佛山鑫城房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发		50	投资设立

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
佛山依云房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发		50	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发		50	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		55	投资设立
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		100	投资设立
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		51	投资设立
广州招商高利泽养老服务有限公司	广州	广州	服务		51	投资设立
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100	投资设立
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资开发		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
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100	投资设立
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
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资	51		投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	投资设立
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资兴办实业		74.35	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
会鹏房地产发展有限公司(注1)	香港	香港	房地产开发		50	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华敏投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
盛金发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
明惠投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
峻盈发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
火炬投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		70	非同一控制下企业合并
光鸿投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
茂安投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	贸易		100	非同一控制下企业合并
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51	非同一控制下企业合并
ChinaMerchantsPacific (NZ) Limited	新西兰	新西兰	投资兴办实业		100	同一控制下企业合并
ResidentialFinanceLimited	新西兰	新西兰	财务咨询		100	同一控制下企业合并
UniversalHomesLimited	新西兰	新西兰	房地产开发		100	同一控制下企业合并
TheHomeLoanCompanyLimited	新西兰	新西兰	财务咨询		100	同一控制下企业合并

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

注1：本公司直接或间接持有该等公司50%股权。由于本公司在该等公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注2：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与广州万科房地产有限公司、杭州市松龙置业管理有限公司签订增资扩股协议，深圳招商房地产有限公司出资人民币3,400.00万元，持有广州市万尚房地产开发有限公司34%的权益性资本。由于深圳招商房地产有限公司在广州市万尚房地产开发有限公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注3：北京广盈房地产开发有限公司于2015年4月30日召开第二届第六次股东会，审议调整各股东成员在董事会席位：本公司之子公司招商局地产（北京）有限公司委派五名董事，其他股东委派四名董事。章程规定，公司的经营决策需要半数以上的董事表决通过。本公司之子公司招商局地产（北京）有限公司占据董事会半数以上席位，能对北京广盈房地产开发有限公司财务和经营决策实施控制，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4：本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商报税物流有限公司、香港海通有限公司投资设立招商局（深圳）进出口商品有限公司，根据公司章程规定，深圳招商商置投资有限公司在招商局（深圳）进出口商品有限公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 重要的非全资子公司

2015年

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末累计少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	82,920,084.39		268,402,292.91
北京广盈房地产开发有限公司	66.00	114,950,383.22	330,000,000.00	656,190,064.99
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	-68,875,849.69		464,701,677.01
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	-6,716,144.18		2,279,110,067.53
漳州招商房地产有限公司	49.00	201,387,043.31	26,292,080.43	530,762,904.25
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15.00	-7,534,210.51		15,777,588.47
重庆招商置地开发有限公司	62.83	20,245,736.11		2,327,443,845.25
宁波江湾房地产开发有限公司	49.00	-45,132,750.41		-22,943,206.46
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	-17,264,978.42		22,735,021.58
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	-18,226,649.00		11,173,351.00

2014年

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末累计少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	222,322,187.36	503,593,523.41	185,506,307.27
北京广盈房地产开发有限公司(注1)				
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	362,303,023.25	293,849,855.81	561,494,374.22
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	-8,882,226.53		2,285,826,211.71
漳州招商房地产有限公司	49.00	51,532,477.64	26,855,860.98	349,707,726.22
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15.00	-17,116,579.77		23,311,798.98
重庆招商置地开发有限公司	62.83	47,260,608.73		2,307,198,109.14
宁波江湾房地产开发有限公司				
厦门西海湾邮轮城投资有限公司(注2)				
上海招商宝欣置业有限公司(注2)				

注1: 本公司于2015年5月1日取得对原合营企业北京广盈房地产开发有限公司控制权;

注2: 厦门西海湾邮轮城投资有限公司和上海招商宝欣置业有限公司为2015年度新成立公司。



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州招商房地产有限公司	9,831,457,792.67	958,059,898.32	10,789,517,690.99	8,371,114,989.60	1,372,000,000.00	9,743,114,989.60
北京广盈房地产开发有限公司	6,442,207,259.63	38,260,925.75	6,480,468,185.38	5,179,770,268.74	306,470,545.44	5,486,240,814.18
深圳万科滨海房地产有限公司	6,111,735,176.96	35,287,338.01	6,147,022,514.97	4,868,019,160.96	349,600,000.00	5,217,619,160.96
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,755,461,674.83	25,623,871.06	4,781,085,545.89	1,153,662,232.93		1,153,662,232.93
漳州招商房地产有限公司	3,277,619,321.29	333,148,679.03	3,610,768,000.32	2,527,578,399.80		2,527,578,399.80
哈尔滨银开房地产开发有限公司	4,411,079,285.84	58,538,795.46	4,469,618,081.30	4,364,434,158.13		4,364,434,158.13
重庆招商置地开发有限公司	4,075,497,122.33	1,813,705.53	4,077,310,827.86	310,217,072.75	62,742,576.93	372,959,649.68
宁波江湾房地产开发有限公司	3,720,900,536.36	36,556,351.80	3,757,456,888.16	1,344,176,968.15	2,460,102,790.34	3,804,279,758.49
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	3,580,435,746.18	9,922,401.40	3,590,358,147.58	3,520,125,351.76		3,520,125,351.76
上海招商宝欣置业有限公司	3,199,502,487.80	12,834,369.62	3,212,336,857.42	3,082,534,100.27	107,000,000.00	3,189,534,100.27

(续表)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州招商房地产有限公司	8,011,782,328.32	927,956,228.22	8,939,738,556.54	7,321,137,085.72	895,380,000.00	8,216,517,085.72
北京广盈房地产开发有限公司						
深圳万科滨海房地产有限公司	4,537,073,720.52	187,694.31	4,537,261,414.83	2,945,306,361.43	524,800,000.00	3,470,106,361.43
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,410,133,072.95	11,241,338.42	4,421,374,411.37	783,261,707.71		783,261,707.71

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	年初余额					
	漳州招商房地产有限公司	3,759,214,583.30	329,725,990.00	4,088,940,573.30	3,369,398,182.21	4,710,020.00
哈尔滨银开房地产开发有限公司	3,619,194,339.49	2,744,538.24	3,621,938,877.73	3,266,526,884.51	200,000,000.00	3,466,526,884.51
重庆招商置地开发有限公司	3,876,455,550.43	2,206,756.71	3,878,662,307.14	206,534,169.08		206,534,169.08
宁波江湾房地产开发有限公司	2,694,228,762.77	1,303,663.89	2,695,532,426.66	2,630,247,643.10	50,000,000.00	2,680,247,643.10
厦门西海湾邮轮城投资有限公司						
上海招商宝欣置业有限公司						

(续表)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
广州招商房地产有限公司	777,875,620.00	323,275,182.79	323,275,182.79	1,406,606,802.14	1,063,537,655.87	866,753,167.10	866,753,167.10	-927,442,749.69
北京广盈房地产开发有限公司	2,303,239,287.00	174,167,247.30	174,167,247.30	339,844,471.71				
深圳万科滨海房地产有限公司	546,108,744.00	-137,751,699.39	-137,751,699.39	-2,237,671.15	3,712,902,466.00	737,559,035.93	737,559,035.93	-467,106,709.43
重庆怡置招商房地产开发有限公司		-10,689,390.70	-10,689,390.70	16,356,795.34		-14,136,919.51	-14,136,919.51	-1,715,927,815.87
漳州招商房地产有限公司	1,810,705,340.91	410,993,965.93	410,993,965.93	76,649,800.07	526,587,717.91	105,168,321.92	105,168,321.92	146,871,385.01
哈尔滨银开房地		-50,228,070.05	-50,228,070.05	144,061,591.94		-114,110,531.81	-114,110,531.81	200,908,406.51

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
产开发有限公司								
重庆招商置地 开发有限公司	147,658,513.50	32,223,040.12	32,223,040.12	-345,228,709.78	1,059,618,509.00	75,219,813.36	75,219,813.36	-582,255,517.40
宁波江湾房地 产开发有限公司	136,249.25	-92,107,653.89	-92,107,653.89	-2,311,027,562.78		-11,848,001.17	-11,848,001.17	92,712,983.31
厦门西海湾邮 轮城投资有限公司		-29,767,204.18	-29,767,204.18	-339,230.41				
上海招商宝欣 置业有限公司		-37,197,242.85	-37,197,242.85	-99,772,330.21				

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

#### (1) 本年在子公司所有者权益份额发生变化的情况

1) 本公司原持有宁波江湾房地产开发有限公司 100% 股权。2015 年 5 月，本公司与深圳联新投资管理有限公司签订增资扩股协议。增资扩股完成后，本公司实际出资 3,060.00 万元，持有宁波江湾房地产开发有限公司 51% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

#### (2) 本年在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	宁波江湾房地产开发有限公司
现金	
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-49,615,778.95
差额	49,615,778.95
其中：调整资本公积	49,615,778.95

### 3. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		核算方法
				直接	间接	
深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发		40.00	权益法
深圳市蛇口通讯有限公司	深圳	深圳	电话通讯、短波通讯	49.00		权益法
深圳招商华侨城投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发		50.00	权益法
广州市番禺创新科技园有限公司	广州	广州	房地产开发		50.81	权益法
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		20.00	权益法

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (2) 重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有 限公司	深圳市蛇口通讯有 限公司	深圳招商华侨城投资有 限公司	广州市番禺创新科技园 有限公司	上海新南山房地产开 发有限公司
流动资产：	345,774,098.96	383,586,082.46	3,854,062,845.27	613,003,741.80	2,135,196,661.64
其中：现金和现金等价物	336,223,557.37	342,309,089.94	299,342,835.76	32,144,665.60	233,827,943.82
非流动资产	678,279,568.76	177,024,425.15	155,404,036.14	223,961,350.63	755,508.67
资产合计	1,024,053,667.72	560,610,507.61	4,009,466,881.41	836,965,092.43	2,135,952,170.31
流动负债：	627,355,177.53	67,364,437.01	428,170,137.92	152,380,731.58	1,282,830,126.82
非流动负债			3,040,000,000.00	144,862,045.11	500,000,000.00
负债合计	627,355,177.53	67,364,437.01	3,468,170,137.92	297,242,776.69	1,782,830,126.82
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	396,698,490.19	493,246,070.60	541,296,743.49	539,722,315.74	353,122,043.49
按持股比例计算的净资产份额	158,679,396.08	241,690,574.59	270,648,371.75	274,232,908.63	70,624,408.70
调整事项			15,837,597.51		
—商誉					
—内部交易未实现利润					
—其他			15,837,597.51		
对联营企业权益投资的账面价值	162,516,757.13	241,690,574.59	286,485,969.26	312,682,951.84	70,874,516.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	355,589,731.83	175,248,737.58	1,409,735,371.11	12,871,352.20	1,038,899,711.08

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳市蛇口通讯有限公司	深圳招商华侨城投资有限公司	广州市番禺创新科技园有限公司	上海新南山房地产开发有限公司
财务费用	-4,802,826.31	-7,447,533.59	-3,629,194.14	2,522,591.73	-1,138,109.27
所得税费用	49,115,951.69	19,871,559.20	130,432,247.82		88,205,275.18
净利润	120,298,690.00	59,440,491.99	391,296,743.49	-19,336,322.15	264,615,825.53
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	120,298,690.00	59,440,491.99	391,296,743.49	-19,336,322.15	264,615,825.53
本年收到的来自联营企业的股利		97,712,853.74	397,719,804.44		95,619,678.28

(续表)

项目	年初余额/上年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳市蛇口通讯有限公司	深圳招商华侨城投资有限公司	广州市番禺创新科技园有限公司	上海新南山房地产开发有限公司
流动资产:	250,558,047.27	455,046,805.19	1,958,555,507.72	608,255,833.18	1,387,923,209.05
其中: 现金和现金等价物	242,016,523.26	427,398,577.06	355,994,281.28	43,131,511.41	189,563,283.43
非流动资产	647,641,359.51	182,452,789.11	336,830,699.55	233,770,448.71	430,046.42
资产合计	898,199,406.78	637,499,594.30	2,295,386,207.27	842,026,281.89	1,388,353,255.47
流动负债:	621,799,606.59	146,414,331.04	1,344,918,256.65	210,785,986.74	629,498,106.79
非流动负债		23,117.00		72,181,657.26	191,000,000.00
负债合计	621,799,606.59	146,437,448.04	1,344,918,256.65	282,967,644.00	820,498,106.79

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额/上年发生额				
	深圳 TCL 光电科技有限 公司	深圳市蛇口通讯有限 公司	深圳招商华侨城投资有 限公司	广州市番禺创新科技园 有限公司	上海新南山房地产 开发有限公司
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	276,399,800.19	491,062,146.26	950,467,950.62	559,058,637.89	567,855,148.68
按持股比例计算的净资产份额	110,559,920.08	240,620,451.67	475,233,975.31	284,057,693.91	113,571,029.74
调整事项			100,995,441.89		
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他			100,995,441.89		
对联营企业权益投资的账面价值	114,397,235.92	304,922,824.30	576,229,417.22	309,970,191.37	113,571,029.74
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	291,625,862.43	172,232,847.18	2,815,849,817.76	29,203,489.71	1,546,444,350.00
财务费用	-4,182,335.15	-9,793,451.31	-7,323,852.58	-2,208,107.60	-1,165,204.63
所得税费用		19,087,451.02	265,146,536.29		98,659,434.46
净利润	154,454,305.86	56,999,716.66	481,761,090.10	-6,146,813.43	295,978,303.38
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	154,454,305.86	56,999,716.66	481,761,090.10	-6,146,813.43	295,978,303.38
本年收到的来自联营企业的股利	24,000,000.00		320,548,073.60		

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	238,995,028.13	108,391,748.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-280,790,904.10	-72,648,081.40
--其他综合收益		
--综合收益总额	-280,790,904.10	-72,648,081.40
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	787,057,233.34	564,436,761.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-163,297,176.66	-718,086.15
--其他综合收益		
--综合收益总额	-163,297,176.66	-718,086.15

### (4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

本集团不存在合营企业或者联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制的情况。

### (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年末确认的损失(或分享的净利润)	期末累积未确认的损失
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,705,243.55	-1,591,429.18	3,113,814.37
佛山招商珑原房地产有限公司	10,424,603.22	26,258.04	10,450,861.26
惠州市泰通置业投资有限公司	9,476,869.53	64,890.98	9,541,760.51
北京亚林东房地产开发有限公司		9,327,605.48	9,327,605.48
北京亚林西房地产开发有限公司		21,048,656.41	21,048,656.41

### (6) 本集团与合营企业投资不存在相关的未确认承诺。

### (7) 本集团与合营企业或联营企业投资不存在相关的或有负债。

## 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、应付债券、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注“六、合并财务报表主要项目注释”。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1. 各类风险管理目标和政策

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

#### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币和新西兰币有关,除本集团的几个下属子公司以美元、港币、新西兰币进行采购和销售外,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2015年12月31日,除下表所述资产及负债的美元余额和零星的新西兰币及港币余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰币余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
货币资金-美元	58,518,431.20	251,039,359.83
货币资金-港币	1,197,631,596.76	66,208,452.73
货币资金-新西兰币	534,035.83	271,158.75
应收账款-港币	6,782,289.73	800,004.22
应收账款-新西兰币	7,184,675.89	
预付账款-美元	1,020,055.54	
预付账款-港币	545,464.52	99,771.61
预付账款-新西兰币	1,357,643.50	
其他应收款-美元	8,483,934.83	70,733,786.57
其他应收款-港币	96,899,796.18	129,720,210.30
其他应收款-新西兰币	209,744.24	651,487.50
应付股利-美元	9.71	
借款-美元	1,059,000,000.00	1,429,700,000.00
借款-新西兰币	2,250,000.00	7,750,000.00
应付账款-美元	21,769.36	6,769.26
应付账款-港币	9,356,629.19	250,354.24

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
应付账款-新西兰币	9,416,609.38	4,841,016.45
预收账款-美元	4,066.00	
预收账款-港币	1,326,533.71	835,374.00
应付利息-美元	1,511,053.78	1,127,750.30
应付利息-新西兰币		1,253.21
其他应付款-美元	141,119,700.13	69,842,000.38
其他应付款-港币	50,875,701.80	14,542,690.39
其他应付款-新西兰币	25,302,124.22	12,830,965.30
应付债券-美元	729,992,220.61	493,230,417.48

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

### 2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2015年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和新西兰币计价的浮动利率借款合同，金额合计为2,853,298.41万元（2014年12月31日：2,201,802.73万元），及人民币和美元计价的固定利率借款合同，金额为1,174,881.49万元（2014年12月31日：1,921,423.72万元），及人民币和美元计价的应付债券772,594.18万元（2014年12月31日：301,807.69万元）。

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

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

### 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

于2015年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值而变化而改变。

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计：32,471,533.37元。

### (3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2015年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为3,191,512.00万元（2014年12月31日：3,554,542.68万元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为846,770.82万元（2014年12月31日：827,337.36万元）。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2015年12月31日金额：

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	40,643,513,774.07				40,643,513,774.07
应收票据	35,868,600.00				35,868,600.00
应收账款	96,903,244.94				96,903,244.94
应收利息	25,645,594.91				25,645,594.91
应收股利	47,630,848.59				47,630,848.59
其他应收款	17,528,471,483.81				17,528,471,483.81
<b>金融负债</b>					
短期借款	2,579,995,850.00				2,579,995,850.00
应付票据	959,447,047.07				959,447,047.07
应付账款	16,875,423,352.16				16,875,423,352.16
其他应付款	16,975,962,556.70				16,975,962,556.70
应付股利	4,692,392.28				4,692,392.28
应付利息	499,449,490.86				499,449,490.86
应付职工薪酬	1,067,097,197.52				1,067,097,197.52
一年内到期的非流动负债	5,501,971,900.00				5,501,971,900.00
长期借款		14,015,099,644.88	10,164,542,989.07	8,020,188,646.47	32,199,831,280.42
应付债券			7,725,941,796.62		7,725,941,796.62
长期应付款		29,226,372.96	3,563,550,020.94		3,592,776,393.90

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

#### (1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设:所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2015 年度		2014 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	-438,362,205.35	-472,817,483.83	-510,326,476.76	-510,326,476.76
所有外币	对人民币贬值 5%	438,362,205.35	472,817,483.83	510,326,476.76	510,326,476.76

#### (2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;

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

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

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

项目	利率变动	2015 年度		2014 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-138,864,826.32	-138,864,826.32	-76,913,357.61	-76,913,357.61
浮动利率借款	下浮 50 个基点	138,864,826.32	138,864,826.32	76,913,357.61	76,913,357.61

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 十、公允价值的披露

#### 1. 2015年12月31日以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	2015年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
衍生金融资产(注)		168,570,472.84		168,570,472.84
(二)可供出售金融资产				
权益工具投资	61,955,310.00			61,955,310.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>61,955,310.00</b>	<b>168,570,472.84</b>		<b>230,525,782.84</b>
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
1. 交易性金融负债				
衍生金融负债(注)		72,674,981.57		72,674,981.57
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		<b>72,674,981.57</b>		<b>72,674,981.57</b>

#### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

可供出售金融资产年末公允价值是基于香港证券交易所2015年12月31日收盘价进行计量。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

### 十一、关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

###### (1) 控股股东及最终控制方

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	13,750,000,000.00	66.10	76.13

### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
招商局集团有限公司	12,150,000,000.00	1,600,000,000.00		13,750,000,000.00

### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
招商局集团有限公司	5,225,000,000.00	2,124,200,000.00	66.10	95.00

## 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

## 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。报告期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山招商珑原房地产有限公司	本公司之合营公司
深圳市德瀚投资发展有限公司	本公司之合营公司
上海自贸试验区浦深置业有限公司	本公司之合营公司
北京浩远房地产开发有限公司	本公司之合营公司
河南招商天地置业有限公司	本公司之合营公司
南京奥建置业有限公司	本公司之合营公司
南京招阳房地产开发有限公司	本公司之合营公司
北京亚林东房地产开发有限公司	本公司之合营公司
北京亚林西房地产开发有限公司	本公司之合营公司
宁波鼎峰房地产开发有限公司	本公司之合营公司
宏景置业有限公司	本公司之合营公司
招商局漳州开发区供电有限公司	本公司之联营公司
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之联营公司
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司
天津兴海房地产开发有限公司	本公司之联营公司

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海新南山房地产开发有限公司	本公司之联营公司
深圳招商华侨城投资有限公司	本公司之联营公司
天津睦南秋实实业有限公司	本公司之联营公司
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司
深圳市蛇口通讯有限公司	本公司之联营公司
天津国际邮轮母港有限公司	本公司之联营公司
南京世招荃晟置业有限公司	本公司之联营公司
广州联森房地产有限公司	本公司之联营公司
广州联洲房地产有限公司	本公司之联营公司
葛洲坝南京置业有限公司	本公司之联营公司
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	本公司之联营公司
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	本公司之联营公司

#### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
招商局轮船股份有限公司	股东
招商局资本控股(国际)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际冷链(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流深圳有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
友联船厂(蛇口)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆腾科置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商国际船舶代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局船务企业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局科技集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商燃气投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
码来仓储(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商局科技投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际信息技术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赣州远康投资合伙企业(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市外代报关有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳赤湾港航股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳西部港口保安服务公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局中国基金有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局亚太有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海勤工程管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
栢艺投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳平南铁路有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业
中国南山开发(集团)股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方重大影响的企业

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
			金额	金额
招商证券股份有限公司	中介服务费	按照协议价格执行	53,300,000.00	2,000,000.00
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	按照银行手续费率执行	8,290,046.53	8,406,734.38
招商局集团有限公司	融资费用	按照协议价格执行	4,700,000.00	7,310,830.43
招商局漳州开发区供电有限公司	电费支出	按照政府定价执行	1,318,536.41	3,410,579.00

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
			金额	金额
招商局国际有限公司	数据托管费	按照协议价格执行	740,004.00	740,004.00
其他小额合计		按照协议/市场价格执行	716,313.19	1,334,973.32
<b>合计</b>			<b>69,064,900.13</b>	<b>19,792,542.13</b>

### (2) 销售商品/提供劳务

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
			金额	金额
深圳招商华侨城投资有限公司	工程管理	按照协议价格执行	2,454,677.24	4,039,657.15
码来仓储(深圳)有限公司	提供服务	按照协议价格执行	848,182.71	903,383.09
中国深圳外轮代理有限公司	工程承包	按照协议价格执行	16,210,200.80	4,298,571.31
招商局(上海)投资有限公司	代建工程管理	按照协议价格执行	5,088,000.00	5,088,000.00
深圳赤湾港航股份有限公司	提供劳务	按照协议价格执行	971,823.79	864,839.93
招商港务(深圳)有限公司	提供劳务	按照协议价格执行	4,832,853.44	5,045,548.55
深圳海星港口发展有限公司	提供劳务	按照协议价格执行	971,823.79	1,014,594.00
蛇口集装箱码头有限公司	提供劳务	按照协议价格执行	7,301,811.18	7,623,165.74
赤湾集装箱码头有限公司	提供劳务	按照协议价格执行	3,432,026.36	3,583,070.71
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	按照政府定价执行	59,321,340.85	57,996,231.88
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	按照政府定价执行	104,290,394.87	106,443,509.83
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	按照政府定价执行	3,894,398.80	4,165,623.60
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	按照市场价格执行	18,988,232.53	17,137,756.05
其他小额合计		按照协议价格执行	955,679.87	1,213,372.70
<b>合计</b>			<b>229,561,446.23</b>	<b>219,417,324.54</b>

### 2. 关联出租/承租情况

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团有限公司	厂房		2,200,182.50	按协议价格执行
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼/别墅	4,871,688.00	6,254,634.77	按协议价格执行
	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	3,201,392.00	3,678,541.00	按协议价格执行
	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	2,124,840.00	2,089,428.00	按协议价格执行
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	1,410,393.60	572,420.00	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	14,526,765.00	3,941,766.00	按协议价格执行
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	2,965,467.00		按协议价格执行
	赤湾集装箱码头有限公司	写字楼	705,196.80		按协议价格执行
	招商港务(深圳)有限公司	写字楼	705,196.80		按协议价格执行
	其他小额合计	写字楼	2,320,430.80	3,794,298.00	按协议价格执行
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	37,556,693.58	32,565,046.81	按协议价格执行
	招商局国际冷链(深圳)有限公司	土地	2,004,088.00	2,004,088.00	按协议价格执行
	招商局保税物流有限公司	土地	5,823,873.60	5,823,873.60	按协议价格执行
	蛇口集装箱码头有限公司	土地	6,187,619.21	5,057,523.24	按协议价格执行
	其他小额合计	土地	299,765.00	77,765.00	按协议价格执行
深圳市招商创业有限公司	招商局物流深圳有限公司	住宅	1,754,121.36		按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	915,642.20	800,090.00	按协议价格执行
	其他小额合计	住宅	412,465.90	23,342.00	按协议价格执行
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	招商局重工(深圳)有限公司	住宅	1,722,030.60	1,592,127.30	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	住宅	1,748,885.65	1,825,563.10	按协议价格执行

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
	公司				行
	其他小额合计	住宅	1,573,080.90	1,372,430.40	按协议价格执行
深圳市招商前海湾置业有限公司	赤湾集装箱码头有限公司	住宅	3,141,520.00	2,692,920.00	按协议价格执行
	蛇口集装箱码头有限公司	住宅	3,925,488.00	3,306,273.00	按协议价格执行
	深圳海星港口发展有限公司	住宅	1,753,448.00	1,504,230.00	按协议价格执行
	招商港务(深圳)有限公司	住宅	830,950.10	695,669.00	按协议价格执行
	招商局保税物流有限公司	住宅	1,820,857.70	1,300,268.30	按协议价格执行
	其他小额合计	住宅	475,095.60	367,601.60	按协议价格执行
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	土地	2,062,127.40	2,062,127.40	按协议价格执行
招商局航华科贸中心有限公司	招商证券股份有限公司	写字楼、广告位	767,616.00	1,567,616.00	按协议价格执行
	招商银行股份有限公司	写字楼	7,443,310.56	7,321,491.00	按协议价格执行
	其他小额合计	写字楼	757,953.00		按协议价格执行

### (2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益	租赁收益定价依据
深圳市招商局科技投资有限公司	深圳市北科创业有限公司	写字楼	1,021,938.00	1,548,297.86	按协议价格执行
码来仓储(深圳)有限公司	深圳市南油(集团)有限公司	写字楼	2,240,532.00	2,147,180.00	按协议价格执行

### 3. 关联方利息收入

关联方	2015年度	2014年度
深圳平南铁路有限公司	82,863,324.78	10,307,207.77
招商银行股份有限公司	66,825,216.89	59,185,297.61
北京亚林东房地产开发有限公司	59,655,348.74	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	2015年度	2014年度
北京亚林西房地产开发有限公司	51,467,899.33	
广州联森房地产有限公司	17,162,844.00	
广州联洲房地产有限公司	14,558,119.51	
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	7,927,700.00	
深圳招商华侨城投资有限公司	5,259,270.93	
招商局国际财务有限公司	1,575,988.29	6,062,758.46
<b>合计</b>	<b>307,295,712.47</b>	<b>75,555,263.84</b>

#### 4. 关联方利息支出

关联方	2015年度	2014年度
招商银行股份有限公司	243,571,586.72	119,142,665.29
招商局集团有限公司	180,331,468.77	182,685,546.06
招商局漳州开发区有限公司	31,050,586.00	
赣州远康投资合伙企业(有限合伙)	29,157,353.51	
招商局轮船股份有限公司	17,400,000.00	17,400,000.00
深圳市招商局科技投资有限公司	4,247,173.87	10,006,471.96
深圳市蛇口通讯有限公司	1,038,725.74	2,498,224.74
招商局科技集团有限公司		1,007,338.71
其他小额合计	203,278.88	19,348.99
<b>合计</b>	<b>507,000,173.49</b>	<b>332,759,595.75</b>

#### 5. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	本公司	700,000,000.00	2012.11.07	2016.9.21	否
招商局集团有限公司	本公司	300,000,000.00	2015.04.20	2022.06.19	否
招商局集团有限公司	本公司	555,272,952.76	2012.11.23	2027.11.23	否
招商局集团有限公司	本公司	500,000,000.00	2015.04.20	2022.06.19	否
招商局集团有限公司	本公司	190,000,000.00	2015.01.15	2016.01.12	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	129,872,000.00	2013.10.31	2016.10.31	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	324,680,000.00	2013.09.30	2016.09.30	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	649,360,000.00	2013.04.29	2016.04.29	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	194,808,000.00	2015.06.25	2017.12.29	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2019.04.19	否
招商局集团有限公司	本公司	2,500,000,000.00	2014.09.26	2023.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	324,680,000.00	2014.09.26	2017.09.26	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	194,808,000.00	2014.10.08	2017.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	129,872,000.00	2014.12.22	2017.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	649,360,000.00	2013.12.18	2016.12.16	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	649,360,000.00	2014.07.18	2017.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	292,212,000.00	2014.09.25	2017.09.01	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	32,468,000.00	2014.12.25	2017.9.01	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,259,758,400.00	2013.12.23	2016.12.23	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,298,720,000.00	2015.08.19	2018.8.17	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	194,808,000.00	2015.01.12	2017.12.29	否
招商局集团有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015.01.21	2022.01.21	否
招商局集团有限公司	本公司	1,500,000,000.00	2015.09.22	2022.09.22	否

6. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
招商局国际财务有限公司	收回集团存款	533,237,333.62	2015.01	2015.06	集团存款
招商局集团有限公司	归还集团委贷	1,000,000,000.00	2014.01	2015.03	集团委贷
招商局集团有限公司	拆入	500,000,000.00	2015.03	2015.07	集团委贷
招商局集团有限公司	归还借款	100,000,000.00	2007.02	2015.06	集团借款
招商局集团有限公司	归还拆借资金	1,991,032,932.41	2011.12	2015.06	往来款
招商局集团(香港)有限公司	归还拆入资金	51,321,401.52	2015.01	2015.06	往来款
招商局物流集团有限公司	收回拆出资金	93,519,217.72	2015.03	2015.06	往来款
招商局轮船股份有限公司	归还拆入资金	100,000,000.00	2014.11	2015.06	往来款
北京亚林东房地产开发有限公司	拆出	1,296,461,048.74	2015.01	2018.04	往来款
北京亚林西房地产开发有限公司	拆出	1,090,211,899.33	2015.01	2018.04	往来款
北京亚林西房地产开发有限公司	拆入	50,415,020.00	2015.01	2017.05	往来款
广州联森房地产有限公司	委托贷款/拆出	421,336,971.77	2015.05	2016.11	委托贷款
广州联洲房地产有限公司	委托贷款/拆出	359,973,867.73	2015.05	2016.11	委托贷款
南京世招荃晟置业有限公司	拆出	180,628,000.00	2015.04	2016.12	往来款
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆出	879,135,769.21	2015.02	2018.11	往来款
南京奥建置业有限公司	拆出	207,260,200.00	2015.04	2016.12	往来款
宁波鼎峰房地产开发有限公司	拆出	570,330,754.00	2014.03	2016.04	往来款
深圳市德瀚投资发展有限公司	拆出	1,654,614,668.90	2014.12	2017.12	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	拆出	1,523,915,266.62	2015.12	2020.12	往来款
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	拆出	268,762,846.00	2015.09	2018.09	往来款
葛洲坝南京置业有限公司	拆出	409,248,506.40	2015.09	2016.08	往来款

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
河南招商天地置业有限公司	拆出	408,104,797.63	2015.11	2016.09	往来款
南京招阳房地产开发有限公司	拆出	359,202,881.15	2015.10	2016.04	往来款

### 7. 关联方资产转让、划转、债务重组情况

关联方名称	交易类型	2015年度	2014年度
招商局中国基金有限公司	受让股权		19,747,340.10
招商局亚太有限公司	受让股权		57,571,797.03
深圳平南铁路有限公司	转让资产	16,574,341.05	
招商局国际有限公司	受让非上市强制可转债		14,412,232.80
招商局集团有限公司(注1)	划转股权	0	
招商局轮船股份有限公司(注2)	划转股权	0	
招商局资本控股(国际)有限公司(注3)	转让股权	港币1,279,007,836.00	
深圳市招商蛇口资产管理有限公司(注4)	转让股权	26,957,295.05	

注1: 本公司改制前将持有的招商局物流集团有限公司100%股权划转给招商局集团有限公司。

注2: 本公司改制前将持有的深圳市招商局科技投资有限公司100%股权划转给招商局轮船股份有限公司。

注3: 本公司改制前将持有的招商局科技集团100%的股权,按照该公司截至2014年12月31日经审计的账面净资产1,279,007,836.00港元,作价转让给招商局资本控股(国际)有限公司。

注4: 1) 本公司改制前将享有的蛇口消息报社、蛇口港公安局的权益,分别按其截至2014年12月31日经审计的账面净资产746,239.13元、15,229,090.36元,作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

2) 本公司改制前将享有的蛇口电视台的权益,按其截至2015年4月30日经审计的账面净资产10,981,965.56元,作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

3) 本公司改制前将享有的海南万泉河温泉旅游开发股份有限公司、招商局蛇口工业区经营服务公司、招商局蛇口工业区免税品公司、深圳经济特区国营外币免税商场、深圳万华纺织实业有限公司、深圳基新仓储有限公司、重庆渝高科产业(集团)股份有限公司、鞍山市第三产业(兰色工团)股份有限公司、深圳三九胃泰股份有限公司、成都蛇口泰山

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

实业集团股份有限公司、云南桓丰集团股份有限公司、海南国邦企业股份有限公司、珠海经济特区恒通置业股份有限公司、山东国泰集团股份有限公司、深圳平南铁路有限公司、深圳福港国际贸易有限公司、广东（蛇口）进出口有限公司等十七家账面价值为零的企业权益，按其截至2014年12月31日的账面价值作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

### 8. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	54,775,600.00	21,950,400.00

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行存款	招商银行股份有限公司	24,837,815,278.02		6,375,722,480.99	
应收账款	中国深圳外轮代理有限公司	4,799,883.97		19,390.74	
	天津国际邮轮母港有限公司	1,402,656.00			
	招商局（上海）投资有限公司			2,544,000.00	
	其他小额合计	877,425.96		362,108.00	
其他应收款	深圳市德瀚投资发展有限公司	1,760,095,711.86		105,481,042.96	
	北京亚林东房地产开发有限公司	1,296,461,048.74			
	北京亚林西房地产开发有限公司	1,090,211,899.33			
	上海自贸试验区浦深置业有限公司	905,275,063.52		26,139,294.31	
	佛山招商珑原房地产有限公司	673,692,974.37		673,692,974.37	
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	570,330,754.00		5,252,390.00	
	葛洲坝南京置业有限公司	409,248,506.40			
	河南招商天地置业有限公司	408,104,797.63			
	南京招阳房地产开发	359,202,881.15			



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	有限公司				
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	268,762,846.00			
	南京奥建置业有限公司	207,260,200.00			
	南京世招荃晟置业有限公司	180,628,000.00			
	招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	124,040,000.00		124,040,000.00	
	招商局船务企业有限公司	20,727,430.96		29,580,388.52	
	广州联森房地产有限公司	17,821,830.53			
	广州联洲房地产有限公司	17,698,330.67			
	惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00
	宏景置业有限公司	5,376,732.27		4,769,375.26	
	深圳招商华侨城投资有限公司	3,915,266.62			
	招商局集团(香港)有限公司	55,725.43		1,492,316.43	
	招商局国际财务有限公司			533,237,333.62	
	深圳平南铁路有限公司			260,989,701.14	260,799,814.68
	北京广盈房地产开发有限公司			161,090,143.61	
	招商局物流集团有限公司			93,519,217.72	
	招商局保税物流有限公司			35,981,725.12	
	招商局科技集团有限公司			22,089,200.00	
	深圳市招商燃气投资有限公司			4,836,960.62	
	蛇口集装箱码头有限公司			1,330,000.00	
	其他小额合计	1,570,181.88		1,043,260.17	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	7,927,700.00			
长期应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	1,520,000,000.00			
一年到期的非流动资产	广州联森房地产有限公司	403,515,141.24			
	广州联洲房地产有限公司	342,275,537.06			
应收股利	深圳市招商局科技投资有限公司			257,932,654.34	
	上海乐都置业有限公司			40,195,980.00	
	深圳TCL光电科技有限公司			24,000,000.00	
	上海新南山房地产开发有限公司	47,630,848.59			

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	深圳海勤工程管理有限公司	658,171.35	
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	505,000,000.00	380,000,000.00
	招商局国际(中国)投资有限公司	251,144,172.40	1,435,162.40
	栢艺投资有限公司	250,000,000.00	
	上海乐都置业有限公司	205,816,823.57	246,012,803.57
	深圳招商华侨城投资有限公司	200,000,000.00	479,722,021.97
	上海新南山房地产开发有限公司	106,128,416.38	44,878,417.38
	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	43,472,687.00	43,472,687.00
	招商局国际冷链(深圳)有限公司	30,467,586.00	30,467,586.00

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	北京浩远房地产开发有限公司	19,095,813.78	19,095,813.78
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	69,976,914.69
	深圳海星港口发展有限公司	5,582,174.63	250,804.00
	招商局集团有限公司	517,690.00	1,991,550,622.41
	招商局集团(香港)有限公司	428,297.67	53,673,924.85
	深圳市招商局科技投资有限公司	42,138.00	335,576,720.44
	招商局科技集团有限公司		205,564,630.38
	赣州远康投资合伙企业(有限合伙)		112,700,000.00
	招商局轮船股份有限公司		100,000,000.00
	天津睦南秋实实业有限公司		17,000,000.00
	其他小额合计:	3,519,481.27	1,422,360.43
<b>应付股利</b>	招商局集团有限公司		150,000,000.00
<b>应付利息</b>	招商局集团有限公司	78,125,534.24	80,383,342.47
	招商局轮船股份有限公司	47,671.23	47,671.23
<b>短期借款</b>	招商银行股份有限公司	700,000,000.00	110,000,000.00
-委托借款	招商局集团有限公司		500,000,000.00
<b>长期借款</b>	招商银行股份有限公司	3,005,840,000.00	2,754,000,000.00
-关联公司借款	招商局集团有限公司		100,000,000.00
-委托借款	招商局集团有限公司	3,247,572,050.73	3,246,510,476.44
	招商局轮船股份有限公司	398,650,944.35	397,104,770.00
<b>一年内到期的非流动负债</b>	招商银行股份有限公司	691,460,000.00	213,628,563.46

## 十二、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes)模型对授予的股票期权成本进行估计
对可行权权益工具数量的确定依据	第七届董事会2014年第十一次临时会议和第七届监事会第二十二次会议,审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》及2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划(草案修订稿)及摘要的议案》
本年估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	121,330,039.08
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	112,216,435.75

### 3. 以权益结算的股份支付情况

本公司之原子公司招商地产于2015年9月16日召开的第七届董事会第十七次会议通过了《关于公司终止股票期权激励计划的议案》,为保证本公司换股吸收合并招商地产的顺利进行,根据本次吸收合并的需要并结合本次股权激励的相关规定及实施情况,招商地产在本次吸收合并获得中国证监会核准的前提下,终止了股票期权激励计划已授权但未至行权期的股票期权。143名激励对象已签署关于终止股票期权计划的无异议函,该议案已经招商地产2015年第三次临时股东大会审议批准。

根据企业会计准则第11号《股份支付》的规定,本公司对取消的股票期权作为加速可行权处理,原应在剩余等待期内确认的金额8,547.41万元于本年计入当期费用,同时确认为资本公积。加速行权会计处理的结果并不影响本集团报告期财务报表的“扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润”。

## 十三、或有事项

### 1. 对外提供担保形成的或有负债

(1) 本公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币10,208,935,840.00元

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2014年12月31日: 5,724,511,479.44元),该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

### 2、未决诉讼或仲裁形成的或有负债

(1) 1992年10月,本公司之子公司深圳市南油(集团)有限公司(简称“南油集团”)与其他十二家公司共同发起设立了深圳市合众实业股份有限公司(简称“合众公司”),南油集团出资人民币350万元,占合众公司的股权比例为11.29%,为第三大股东。

合众公司分别于1994年5月20日、9月19日向深圳发展银行中电支行(简称“深发展”)贷款港币200万元、人民币300万元,合众公司持股1.256%的深圳市天极光电实业股份有限公司(简称“天极公司”)为该两笔贷款提供连带担保责任。之后合众公司未能如期还款,深发展遂起诉至深圳市中级人民法院。深圳中院于1997年12月25日分别判决合众公司向深发展偿还前述贷款本金及利息,天极公司负连带清偿责任。但因合众公司、天极公司没有财产可供执行,深圳中院于1999年6月29日分别裁定中止执行。

2007年9月,深发展将前述债权转让予中国华融资产管理公司深圳办事处,该公司随后又将债权转让给惠州市东方联合实业有限公司(简称“东方联合”)。2012年12月21日,东方联合向深圳中院申请合众公司破产清算。后因合众公司下落不明,无法进行全面清算,深圳中院于2013年12月13日裁定终结合众公司破产程序。合众公司随后被注销工商登记。

东方联合遂于2015年2月10日将合众公司十三个股东中包括南油集团在内的四个股东起诉至北京市西城区法院,要求连带清偿合众公司债务本金及利息共计约2100万元。目前,本案尚未开庭审理。

根据目前的证据资料,南油集团不是本案的适格被告,南油集团也不应承担合众公司被注销而对公司债权人的赔偿责任;但南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小,有待审理法院的最终判决才能确定。

(2) 2013年5月8日,本公司之子公司南油集团作为发包单位与武汉建工第一建筑工程有限公司深圳分公司(简称“武汉建工深圳分公司”)就南油集团前海湾W6号仓库施工总承包项目签订了《建设工程施工合同》。总包合同签订后,武汉建工深圳分公司与深圳市博奥特钢脚手架有限公司(简称“博奥公司”)签订了《多功能高支模架分包合同》及其补充合同。其后,武汉建工深圳分公司与博奥公司因工程量计算、工程款支付等事宜产生争议。博奥公司遂将争议起诉至深圳前海合作区人民法院,要求武汉建工、武汉建工深圳分公司承担逾期工程款、工期延长材料租金、工伤赔偿金等共计约3663.2万元,并要求南油集团承担连带责任。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2016年1月21日该案件在深圳前海合作区人民法院一审开庭审理，本次开庭审理未对案件进行判决。2016年3月9日一审第二次开庭，由于博奥公司与武汉建工在法庭上互不认可对方证据，法庭要求双方协商鉴定机构对工程事宜进行鉴定后，再另行开庭审理。

根据目前的证据资料，该案实质性争议与南油集团无关，南油集团败诉概率较低；但南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小，有待审理法院的最终判决才能确定。

除存在上述或有事项外，截至2015年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

### 十四、承诺事项

#### 1. 重大承诺事项

##### 1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于2015年12月31日(T)，本集团签订的不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下：

期间	经营租赁
T+1年	9,183,645.79
T+2年	3,944,243.78
T+3年	2,961,685.29
T+3年以后	17,741,532.47
<b>合计</b>	<b>33,831,107.32</b>

##### 2) 其他重大资本承诺

项目	年末数	年初数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-房地产开发项目	20,434,688,852.64	20,387,623,227.07
-购建资产		
-港口投资项目		
-投资于联营公司、合营公司及其他被投资单位	20,000,000.00	
-其他	94,373,830.46	112,975,102.95
<b>合计</b>	<b>20,549,062,683.10</b>	<b>20,500,598,330.02</b>

##### 3) 其他承诺事项

根据本公司之原子公司招商地产与银行签订的供应链融资协议，银行向招商地产推荐的指定供应商提供最高限额的保理融资，供应商以其持有的对本集团的应收账款转让或质

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

押给银行进行融资,本公司按期与银行进行结算,于2015年12月31日,本公司所需于下列期间承担的与银行结算的还款义务如下:

还款期限	承担的还款金额
资产负债表日后第1-6月	32,451,938.04
资产负债表日后第7-12月	197,232,522.47
<b>合计</b>	<b>229,684,460.51</b>

除上述承诺事项外,截至2015年12月31日,本集团无其他重大承诺事项。

### 十五、资产负债表日后事项

1. 根据本公司于2016年3月25日召开的董事会决议通过的2015年度利润分配预案,本公司以截止2016年3月25日总股本7,904,092,722股为基数,每10股派2.60元现金(含税),共计派送现金股利人民币2,055,064,107.72元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	内容
拟分配的利润或股利	2,055,064,107.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

### 十六、其他重要事项

#### 1. 分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

A. 园区开发与运营,主要是负责区域土地的二级开发以及老旧城区的升级改造业务,及园区内各产业载体的运营管理,现有公司主要包括招商蛇口及其下属的从事园区开发及配套运营的公司。

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

C. 邮轮产业建设与运营,主要是负责邮轮母港及配套设施的开发建设业务,负责现有码头、客运的运营管理、未来邮轮投资及运营、邮轮母港的运营及管理。现有公司包括深圳市蛇口招港客运实业有限公司、深圳迅隆船务有限公司等。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### (2) 本年度报告分部的财务信息



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	园区开发与运营	社区开发与运营	邮轮产业建设与运营	分部间相互抵减	合计
<b>营业收入</b>					
其中: 对外交易收入	6,964,401,457.35	41,926,077,392.96	331,936,120.82		49,222,414,971.13
分部间交易收入	514,329,504.30	382,247,231.33	1,165,070.25	-897,741,805.88	
<b>分部营业收入合计</b>	<b>7,478,730,961.65</b>	<b>42,308,324,624.29</b>	<b>333,101,191.07</b>	<b>-897,741,805.88</b>	<b>49,222,414,971.13</b>
营业费用	5,002,543,285.61	36,079,561,592.76	172,493,408.62	-1,467,376,661.15	39,787,221,625.84
<b>营业利润(亏损)</b>	<b>2,723,555,709.86</b>	<b>9,526,754,183.76</b>	<b>160,607,782.45</b>	<b>-2,383,652,582.40</b>	<b>10,027,265,093.67</b>
<b>资产总额</b>	<b>180,681,130,501.43</b>	<b>180,363,032,626.37</b>	<b>2,825,796,808.54</b>	<b>-152,970,733,523.35</b>	<b>210,899,226,412.99</b>
<b>负债总额</b>	<b>79,161,122,913.60</b>	<b>153,341,003,387.03</b>	<b>2,270,802,309.46</b>	<b>-86,036,996,845.08</b>	<b>148,735,931,765.01</b>
补充信息					
折旧和摊销费用	678,192,114.65	82,152,831.07	12,866,636.63	-79,680,495.36	693,531,086.99
资本性支出	1,628,237,359.30	66,084,392.90	13,023,653.03		1,707,345,405.23

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 吸收合并招商地产对母公司财务报表的影响

本公司发行股份吸收合并招商地产,于2015年12月30日在深圳证券交易所主板上市,招商地产股票于同日终止上市并摘牌。原子公司招商地产各项资产负债金额已全部并入本公司的年末资产负债表中。

2015年12月31日招商地产并入本公司的各项资产负债情况

单位:人民币万元

项目	母公司年末数	其中:招商地产并入数
<b>一、资产</b>	<b>90,219,671,385.14</b>	<b>59,546,119,937.90</b>
其中:流动资产	71,635,306,434.10	44,563,795,970.42
非流动资产	18,584,364,951.04	14,982,323,967.48
<b>二、负债</b>	<b>56,133,944,351.89</b>	<b>39,279,262,647.74</b>
其中:流动负债	36,593,049,890.49	26,501,638,334.90
非流动负债	19,540,894,461.40	12,777,624,312.84
<b>三、股东权益</b>	<b>34,085,727,033.25</b>	<b>20,266,857,290.16</b>
<b>四、负债和股东权益总计</b>	<b>90,219,671,385.14</b>	<b>59,546,119,937.90</b>

注:母公司年末数中,已将本公司对招商地产的长期股权投资(含本次换股合并增加的投资成本),与招商地产的股东权益抵消。

#### (二) 财务报表主要项目注释

##### 1. 应收账款

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

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
合计	1,650,908,629.04	100.00	664,395.68	0.04	1,650,244,233.36

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,102,751,108.96	99.99			4,102,751,108.96
组合一	4,102,751,108.96	99.99			4,102,751,108.96
组合二					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	555,757.08	0.01	555,757.08	100.00	
合计	4,103,306,866.04	100.00	555,757.08	0.01	4,102,751,108.96

(1) 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款组合	1,648,180,100.00		
合计	1,648,180,100.00		

2) 组合二

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,172,771.96	108,638.60	5.00
合计	2,172,771.96	108,638.60	5.00

(3) 本年无收回或转回坏账准备金额。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 本年无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末前五名应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	年末坏账准备余额
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	1-2年	58.14	
深圳市太子广场置业有限公司	676,275,000.00	1-2年	40.96	
深圳招商房地产有限公司	12,050,000.00	1-2年	0.73	
深圳中集天达空港设备有限公司	2,019,777.36	1年以内	0.12	100,988.87
中建蛇口发展有限公司	418,626.38	3年以上	0.03	418,626.38
<b>合计</b>	<b>1,650,618,503.74</b>		<b>99.98</b>	<b>519,615.25</b>

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

2. 其他应收款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	157,140,674.00	0.37	157,140,674.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	42,507,651,433.94	99.63	25,730.56	0.00	42,507,625,703.38
组合一	42,507,385,703.38	99.63			42,507,385,703.38
组合二	265,730.56	0.00	25,730.56	9.68	240,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>42,664,792,107.94</b>	<b>100.00</b>	<b>157,166,404.56</b>	<b>0.37</b>	<b>42,507,625,703.38</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的	473,443,424.42	4.45	473,215,627.77	99.95	227,796.65

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,158,540,975.28	95.55	25,574.08	0.00	10,158,515,401.20
组合一	10,158,515,401.20	95.55			10,158,515,401.20
组合二	25,574.08	0.00	25,574.08	100.00	
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>10,631,984,399.70</b>	<b>100.00</b>	<b>473,241,201.85</b>	<b>4.45</b>	<b>10,158,743,197.85</b>

(1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代垫拆迁款	157,140,674.00	157,140,674.00	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>157,140,674.00</b>	<b>157,140,674.00</b>	<b>100.00</b>	

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合一

单位名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
代垫款	7,349,623,959.54		
关联方往来款	34,774,023,355.17		
合作诚意金	300,000,000.00		
保证金、押金	78,610,249.09		
其他	5,128,139.58		
<b>合计</b>	<b>42,507,385,703.38</b>		

2) 组合二

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	240,000.00		
1-2年			
3年以上	25,730.56	25,730.56	100.00

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	265,730.56	25,730.56	9.68

(3) 本年无收回或转回坏账准备金额

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
代垫款	7,506,764,633.54	7,283,773,862.09
关联方往来款	34,774,023,355.17	3,348,184,963.53
保证金、押金、合作诚意金	378,610,249.09	
其他	5,393,870.14	25,574.08
合计	42,664,792,107.94	10,631,984,399.70

(5) 按欠款方归集的年末前五名其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	性质或内容
太子湾项目	非关联方	7,329,161,277.11	1年以内、1至2年、3年以上	17.18	代垫土地出让金
哈尔滨银开房地产开发有限公司	本公司之子公司	2,241,506,503.60	1年以内	5.25	子公司往来款
达峰国际股份有限公司	本公司之子公司	1,736,234,983.60	1年以内、1至2年、2至3年	4.07	子公司往来款
招商局地产(日照)有限公司	本公司之子公司	1,561,541,325.77	1年以内	3.66	子公司往来款
武汉招商地产古田置业有限公司	本公司之子公司	1,494,698,388.47	1年以内	3.51	子公司往来款
合计		14,363,142,478.55		33.67	

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	合并范围变更之影响	外币报表折算影响数	年末数
对子公司投资	8,273,450,561.01	44,953,473,080.24	12,750,000.00	-41,758,730,597.14			11,455,443,044.11
对合营企业投资				116,399,398.38			116,399,398.38
对联营企业投资	640,814,331.66		78,207,045.61	-85,208,792.64			477,398,493.41
小计	<b>8,914,264,892.67</b>	<b>44,953,473,080.24</b>	<b>90,957,045.61</b>	<b>-41,727,539,991.40</b>			<b>12,049,240,935.90</b>
减:长期股权投资减值准备	<b>78,207,045.61</b>		<b>78,207,045.61</b>				
合计	<b>8,836,057,847.06</b>	<b>44,953,473,080.24</b>	<b>12,750,000.00</b>	<b>-41,727,539,991.40</b>			<b>12,049,240,935.90</b>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利和利润	计提减值准备		
子公司										
招商局地产控股股份有限公司	6,604,452,064.94	44,882,423,336.40							-51,486,875,401.34	-
深圳市招商创业有限公	534,015,886.85									534,015,886.85

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他		
司											
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00									390,000,000.00	
深圳市招商局光明科技园有限公司	204,000,000.00	51,000,000.00							211,588,090.25	466,588,090.25	
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19									156,280,277.19	
深圳南油塑业有限公司	95,000,000.00									95,000,000.00	
深圳市招港客运实业有限公司	50,389,853.31									50,389,853.31	
深圳招商文化艺术发展有限公司	37,098,709.58									37,098,709.58	
深圳迅隆船务有限公司	36,528,603.96									36,528,603.96	
深圳招商投资顾问有限公司	28,500,000.00	1,500,000.00								30,000,000.00	
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00									5,000,000.00	
深圳市蛇口大众投资有限公司	10,450,000.00	550,000.00								11,000,000.00	
蛇口电视台	10,000,000.00		10,000,000.00							-	
深圳招商美伦酒店管理 有限公司	9,000,000.00									9,000,000.00	



## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他		
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00									2,000,000.00	
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	8,000,000.00									8,000,000.00	
深圳招商投资开发有限公司	4,750,000.00									4,750,000.00	
深圳招商电子工业开发有限公司	3,800,000.00									3,800,000.00	
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00									1,293,513.00	
深圳市西海道市政工程 有限公司	1,800,000.00		1,800,000.00								-
蛇口消息报社	950,000.00		950,000.00								
深圳市北科创业有限公司	20,141,652.18									20,141,652.18	
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳招商网络有限公司		14,999,743.84								14,999,743.84	
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
深圳招商房地产有限公司									3,557,182,118.78	3,557,182,118.78	
深圳招商供电有限公司									119,791,232.79	119,791,232.79	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他		
深圳招商局物业有限公司									36,460,596.83	36,460,596.83	
深圳招商新安置业有限公司									20,822,211.48	20,822,211.48	
瑞嘉投资实业有限公司									1,301,277,523.88	1,301,277,523.88	
招商局地产(北京)有限公司									27,388,566.33	27,388,566.33	
招商局地产(苏州)有限公司									27,133,774.58	27,133,774.58	
招商局地产(重庆)有限公司									27,000,000.00	27,000,000.00	
招商局地产(南京)有限公司									14,860,839.52	14,860,839.52	
天津招胜房地产有限公司									18,093,952.22	18,093,952.22	
苏州招商南山地产有限公司									120,000,000.00	120,000,000.00	
漳州招商房地产有限公司									229,500,000.00	229,500,000.00	
招商局地产(重庆)花园城有限公司									30,000,000.00	30,000,000.00	
成都招商北湖置地有限									50,000,000.00	50,000,000.00	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他			
公司												
成都招商房地产有限公司										10,113,863.41	10,113,863.41	
招商局地产厦门有限公司										50,113,863.41	50,113,863.41	
福建中联盛房地产开发有限公司										25,000,000.00	25,000,000.00	
招商局地产(武汉)有限公司										30,113,863.41	30,113,863.41	
镇江盈盛公司房地产开发有限公司										7,586,275.00	7,586,275.00	
青岛中润德汽车贸易有限公司										183,731,836.00	183,731,836.00	
招商局地产(贵州毕节)有限公司										30,066,887.30	30,066,887.30	
深圳招商商置投资有限公司										1,863,810,191.68	1,863,810,191.68	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司										80,250,000.00	80,250,000.00	
招商局地产(常州)有限公司										30,000,000.00	30,000,000.00	
海南招商远洋发展有限										240,000,000.00	240,000,000.00	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他			
公司												
镇江南山创意产业园发展有限公司										30,000,000.00	30,000,000.00	
深圳坪山招商房地产有限公司										14,000,000.00	14,000,000.00	
天津国俊投资有限公司										300,550,000.00	300,550,000.00	
南宁招商浩田房地产有限公司										14,000,000.00	14,000,000.00	
招商局地产(杭州)有限公司										564,446,976.11	564,446,976.11	
招商局地产(日照)有限公司										30,000,000.00	30,000,000.00	
深圳市招商置业顾问有限公司										400,000.00	400,000.00	
上海招商房地产有限公司										3,000,000.00	3,000,000.00	
上海招商置业有限公司										3,000,000.00	3,000,000.00	
烟台招商局置业有限公司										30,000,000.00	30,000,000.00	
沈阳金道汇通房地产有限公司										210,262,141.22	210,262,141.22	
宁波江湾房地产有限公司										30,600,000.00	30,600,000.00	

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他		
司											
深圳市招雅阁置业管理有限公司									10,000,000.00	10,000,000.00	
深圳市招盛阁置业管理有限公司									10,000,000.00	10,000,000.00	
深圳招平瑞盛投资控股有限公司									102,000,000.00	102,000,000.00	
深圳招商远航投资有限公司		3,000,000.00							4,000,000.00	7,000,000.00	
招商局地产(太仓)有限公司									30,000,000.00	30,000,000.00	
子公司小计	8,273,450,561.01	44,953,473,080.24	12,750,000.00						-41,758,730,597.14	11,455,443,044.11	
合营企业											
中关村协同发展投资有限公司									30,000,000.00	30,000,000.00	
河南招商天地置业有限公司									49,940,274.00	49,940,274.00	
宁波鼎峰房地产开发有限公司									36,459,124.38	36,459,124.38	
合营企业小计									116,399,398.38	116,399,398.38	
联营企业											

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利 和利润	计提 减值 准备	其他			
广东(蛇口)进出口有限公司	3,465,504.28		-3,465,504.28								-	
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	69,969,577.85			-7,887,185.67							62,082,392.18	
招商局漳州开发区供电有限公司	24,952,772.37			2,078,020.76			-1,500,000.00				25,530,793.13	
蛇口通讯有限公司	304,922,824.30			34,480,604.03			-97,712,853.74				241,690,574.59	
深圳平南铁路有限公司	73,871,611.33		-73,871,611.33								-	
深圳福港国际贸易有限公司	869,930.00		-869,930.00								-	
天津国际邮轮母港有限公司	162,762,111.53			-24,376,474.38		9,709,096.36					148,094,733.51	
<b>联营企业小计</b>	<b>640,814,331.66</b>		<b>78,207,045.61</b>	<b>4,294,964.74</b>		<b>9,709,096.36</b>	<b>-99,212,853.74</b>				<b>477,398,493.41</b>	
<b>合计</b>	<b>8,914,264,892.67</b>	<b>44,953,473,080.24</b>	<b>90,957,045.61</b>	<b>4,294,964.74</b>		<b>9,709,096.36</b>	<b>-99,212,853.74</b>		<b>-41,642,331,198.76</b>		<b>12,049,240,935.90</b>	

## (3) 对子公司的投资

被投资单位名称	年初数	合并范围 变更之影响	本年增加	本年减少	其他变动	外币报表 折算影响数	年末数
---------	-----	---------------	------	------	------	---------------	-----

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初数	合并范围 变更之影 响	本年增加	本年减少	其他变动	外币报表 折算影响 数	年末数
招商局地产控股股份有限公司	6,604,452,064.94		44,882,423,336.40		-51,486,875,401.34		-
深圳市招商创业有限公司	534,015,886.85						534,015,886.85
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00						390,000,000.00
深圳市招商局光明科技园有限公司	204,000,000.00		51,000,000.00		211,588,090.25		466,588,090.25
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19						156,280,277.19
深圳南油控股有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00
深圳市招港客运实业有限公司	50,389,853.31						50,389,853.31
深圳招商文化艺术发展有限公司	37,098,709.58						37,098,709.58
深圳迅隆船务有限公司	36,528,603.96						36,528,603.96
深圳招商投资顾问有限公司	28,500,000.00		1,500,000.00				30,000,000.00
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
深圳市蛇口大众投资有限公司	10,450,000.00		550,000.00				11,000,000.00
蛇口电视台	10,000,000.00			10,000,000.00			-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	8,000,000.00						8,000,000.00
深圳招商投资开发有限公司	4,750,000.00						4,750,000.00

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初数	合并范围 变更之影 响	本年增加	本年减少	其他变动	外币报表 折算影响 数	年末数
深圳招商电子工业开发有限公司	3,800,000.00						3,800,000.00
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00						1,293,513.00
深圳市西海道市政工程有限公 司	1,800,000.00			1,800,000.00			-
蛇口消息报社	950,000.00			950,000.00			-
深圳市北科创业有限公司	20,141,652.18						20,141,652.18
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00
深圳招商网络有限公司			14,999,743.84				14,999,743.84
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00
深圳招商房地产有限公司					3,557,182,118.78		3,557,182,118.78
深圳招商供电有限公司					119,791,232.79		119,791,232.79
深圳招商局物业有限公司					36,460,596.83		36,460,596.83
深圳招商新安置业有限公司					20,822,211.48		20,822,211.48
瑞嘉投资实业有限公司					1,301,277,523.88		1,301,277,523.88
招商局地产(北京)有限公司					27,388,566.33		27,388,566.33
招商局地产(苏州)有限公司					27,133,774.58		27,133,774.58
招商局地产(重庆)有限公司					27,000,000.00		27,000,000.00
招商局地产(南京)有限公司					14,860,839.52		14,860,839.52
天津招胜房地产有限公司					18,093,952.22		18,093,952.22
苏州招商南山地产有限公司					120,000,000.00		120,000,000.00



招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初数	合并范围 变更之影 响	本年增加	本年减少	其他变动	外币报表 折算影响 数	年末数
漳州招商房地产有限公司					229,500,000.00		229,500,000.00
招商局地产(重庆)花园城有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
成都招商北湖置地有限公司					50,000,000.00		50,000,000.00
成都招商房地产有限公司					10,113,863.41		10,113,863.41
招商局地产厦门有限公司					50,113,863.41		50,113,863.41
福建中联盛房地产开发有限公司					25,000,000.00		25,000,000.00
招商局地产(武汉)有限公司					30,113,863.41		30,113,863.41
镇江盈盛公司房地产开发有限公司					7,586,275.00		7,586,275.00
青岛中润德汽车贸易有限公司					183,731,836.00		183,731,836.00
招商局地产(贵州毕节)有限公司					30,066,887.30		30,066,887.30
深圳招商商置投资有限公司					1,863,810,191.68		1,863,810,191.68
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司					80,250,000.00		80,250,000.00
招商局地产(常州)有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
海南招商远洋发展有限公司					240,000,000.00		240,000,000.00
镇江南山创意产业园发展有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
深圳坪山招商房地产有限公司					14,000,000.00		14,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初数	合并范围变更之影响	本年增加	本年减少	其他变动	外币报表折算影响数	年末数
天津国俊投资有限公司					300,550,000.00		300,550,000.00
南宁招商浩田房地产有限公司					14,000,000.00		14,000,000.00
招商局地产(杭州)有限公司					564,446,976.11		564,446,976.11
招商局地产(日照)有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
深圳市招商置业顾问有限公司					400,000.00		400,000.00
上海招商房地产有限公司					3,000,000.00		3,000,000.00
上海招商置业有限公司					3,000,000.00		3,000,000.00
烟台招商局置业有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
沈阳金道汇通房地产有限公司					210,262,141.22		210,262,141.22
宁波江湾房地产有限公司					30,600,000.00		30,600,000.00
深圳市招雅阁置业管理有限公司					10,000,000.00		10,000,000.00
深圳市招盛阁置业管理有限公司					10,000,000.00		10,000,000.00
深圳招平瑞盛投资控股有限公司					102,000,000.00		102,000,000.00
深圳招商远航投资有限公司			3,000,000.00		4,000,000.00		7,000,000.00
招商局地产(太仓)有限公司					30,000,000.00		30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>8,273,450,561.01</b>		<b>44,953,473,080.24</b>	<b>12,750,000.00</b>	<b>-41,758,730,597.14</b>		<b>11,455,443,044.11</b>

(4) 长期股权投资减值准备变动如下:

招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初数	合并范围变更 之影响	本年增加	本年减少		外币报表折算 影响数	年末数
				减少数	减少原因		
广东(蛇口)进出口有限公司	3,465,504.28			3,465,504.28	协议转让		-
深圳平南铁路有限公司	73,871,611.33			73,871,611.33	划转及重分类		-
深圳福港国际贸易	869,930.00			869,930.00	协议转让		-
<b>合计</b>	<b>78,207,045.61</b>			<b>78,207,045.61</b>			-

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	380,907,746.79	275,915,399.73	6,904,043,857.10	592,873,798.83
<b>合计</b>	<b>380,907,746.79</b>	<b>275,915,399.73</b>	<b>6,904,043,857.10</b>	<b>592,873,798.83</b>

### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资收益	378,408,923.97	607,832,809.76
其中: 权益法核算确认的投资收益	4,294,964.74	4,665,164.23
成本法分红收益	348,514,736.87	270,326,373.37
股权处置收益	25,599,222.36	332,841,272.16
其他	50,000.00	
<b>合计</b>	<b>378,458,923.97</b>	<b>607,832,809.76</b>

## 十八、财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 财务报表补充资料

#### 1. 非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定,本集团非经常性损益如下:

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-4,382,369.64	395,172,596.72	
计入当期损益的政府补助	55,723,469.31	47,176,366.58	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	190,607,073.56	9,730,004.13	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		8,000,722.69	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-12,455,021.61	989,862.38	
对外委托贷款取得的损益	36,980,234.45		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	306,369,634.55	66,589,577.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-238,992,442.94	-156,839,259.39	
<b>小计</b>	<b>333,850,577.68</b>	<b>370,819,871.01</b>	
减:所得税影响额	-52,814,569.22	123,882,812.10	
<b>非经常性净损益合计</b>	<b>386,665,146.90</b>	<b>246,937,058.91</b>	
其中:归属于母公司股东非经常性净损益	<b>455,032,556.02</b>	<b>312,896,663.88</b>	

#### (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

项目	本年金额	上年金额	原因
招商华侨城、北京广盈存货评估增值摊销(注1)	-558,020,433.52	-156,839,259.39	
购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益(注2)	444,316,052.14		
终止确认股权激励	-85,474,102.61		
预提本次改制费用、上市费用	-39,813,958.95		
<b>合计</b>	<b>-238,992,442.94</b>	<b>-156,839,259.39</b>	

注1:招商华侨城存货评估增值摊销87,672,015.27元,系根据招商华侨城投资有限公司本年实际结转面积对本年投资收益的修正。招商华侨城投资有限公司于2013年4月1日因丧失控制权由子公司变为联营公司,并对剩余股权按公允价值重新计量,剩余股权

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公允价值与原账面价值的差额主要为该公司存货的评估增值,因此本公司按照当期该公司实际结转面积对投资收益进行修正。北京广盈存货评估增值摊销 470,348,418.25 元,系根据子公司北京广盈房地产开发有限公司本年实际结转面积对本年主营业务成本的修正。

注 2: 购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益,系非同一控制下企业合并形成,详见本附注“七、1. 非同一控制下企业合并(2)注 2”所述。

### 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010 年修订)》的规定,本集团加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	27.96	0.8819	0.8819
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	25.34	0.7991	0.7991

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 第十节 备查文件目录

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报表。

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

二〇一六年三月二十九日