招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2018 年 12 月 31 日止年度

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2018 年 12 月 31 日止年度

内容	页码
审计报告	1 - 4
合并及母公司资产负债表	5 - 9
合并及母公司利润表	10 - 12
合并及母公司现金流量表	13 - 14
合并及母公司股东权益变动表	15 - 18
财务报表附注	19 - 192

Deloitte. 德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

审计报告

德师报(审)字(19)第 P00882 号
(第 1 页，共 4 页)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"招商蛇口")的财务报表，包括2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商蛇口 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的"注册会计师对财务报表审计的责任"部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于招商蛇口，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 存货减值

如财务报表附注(六)6 所述，2018 年 12 月 31 日，招商蛇口的存货账面余额为人民币211,973,144,880.56 元，相应的存货跌价准备为人民币 1,152,181,370.36 元。招商蛇口对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为合并财务报表的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

(1) 测试与房地产存货减值相关的关键内部控制的运行有效性。

(2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

三、关键审计事项 - 续

1. 存货减值 - 续

(3) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。

(4) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

(5) 对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2. 土地增值税的计提

如财务报表附注(六)43 所述，2018 年度，招商蛇口在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币 7,352,316,965.24 元。于每个资产负债表日，招商蛇口根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税，土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时，招商蛇口实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性，且涉及管理层的重大会计估计，因此，我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

(1) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料，复核本年计提的土地增值税金额计算是否正确。

(2) 结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。

(3) 结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确。

(4) 结合项目成本预算，分析管理层在计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理。

(5) 利用内部税务专家，检查本年计提的土地增值税金额是否正确。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

四、其他信息

招商蛇口管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

招商蛇口管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估招商蛇口的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算招商蛇口、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督招商蛇口的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

审计报告 - 续

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对招商蛇口持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商蛇口不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就招商蛇口中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国•上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

唐彦炯

中国注册会计师

吴汪斌

2019 年 3 月 15 日

Digital Difference
勤启数智

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日(已重述)	2017 年 12 月 31 日(已重述)
流动资产：				
货币资金	(六)1	67,375,070,401.18	46,042,199,444.25	46,042,199,444.25
交易性金融资产	(六)2	2,850,000.00	-	-
应收票据及应收账款	(六)3	1,203,551,895.45	339,348,140.32	339,474,872.60
预付款项	(六)4	2,678,689,357.78	5,868,833,823.47	5,868,833,823.47
其他应收款	(六)5	64,639,174,229.75	62,555,097,045.50	62,617,196,928.61
存货	(六)6	210,820,963,510.20	167,632,313,097.65	167,632,313,097.65
持有待售资产		-	1,198,506,239.04	1,198,506,239.04
一年内到期的非流动资产	(六)7	-	1,107,793,273.35	1,107,793,273.35
其他流动资产	(六)8	7,715,569,101.35	6,506,329,017.79	6,506,329,017.79
流动资产合计		354,435,868,495.71	291,250,420,081.37	291,312,646,696.76
非流动资产：				
可供出售金融资产				227,447,715.17
长期应收款	(六)9	148,902,485.92	1,477,671,726.54	1,477,671,726.54
长期股权投资	(六)10	17,311,006,926.75	8,949,080,230.88	8,949,080,230.88
其他非流动金融资产	(六)11	450,034,555.24	336,243,679.65	
投资性房地产	(六)12	39,803,989,030.63	27,725,466,973.62	27,725,466,973.62
固定资产	(六)13	3,400,923,338.49	3,011,200,081.18	3,011,200,081.18
在建工程	(六)14	927,962,658.75	431,057,354.51	431,057,354.51
无形资产	(六)15	541,477,051.76	499,516,737.55	499,516,737.55
商誉	(六)16	186,858,367.23	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用	(六)17	533,117,605.95	528,527,922.66	528,527,922.66
递延所得税资产	(六)18	5,481,306,410.99	4,817,702,400.83	4,802,145,746.98
其他非流动资产	(六)19	-	3,920,000.00	3,920,000.00
非流动资产合计		68,785,578,431.71	47,967,245,474.65	47,842,892,856.32
资产总计		423,221,446,927.42	339,217,665,556.02	339,155,539,553.08

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日(已重述)	2017 年 12 月 31 日(已重述)
流动负债：				
短期借款	(六)20	16,740,870,359.20	16,868,080,000.00	16,868,080,000.00
应付票据及应付账款	(六)21	26,046,896,262.78	23,334,600,333.18	23,334,600,333.18
预收款项	(六)22	60,462,501,360.14	47,866,864,677.14	55,134,533,964.49
合同负债	(六)23	14,886,338,294.70	7,267,669,287.35	
应付职工薪酬	(六)24	1,242,831,598.91	1,165,953,034.22	1,165,953,034.22
应交税费	(六)25	6,848,334,834.80	5,131,754,412.23	5,131,754,412.23
其他应付款	(六)26	69,051,766,310.81	46,704,161,101.79	46,704,161,101.79
持有待售负债		-	165,820,765.92	165,820,765.92
一年内到期的非流动负债	(六)27	21,489,491,161.46	13,712,760,580.48	13,712,760,580.48
其他流动负债	(六)28	13,845,936,258.38	6,136,387,070.83	6,136,387,070.83
流动负债合计		230,614,966,441.18	168,354,051,263.14	168,354,051,263.14
非流动负债：				
长期借款	(六)29	61,646,834,665.16	63,233,777,854.87	63,233,777,854.87
应付债券	(六)30	16,498,743,607.23	8,397,753,667.06	8,397,753,667.06
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款	(六)31	11,954,793.92	31,260,690.05	31,260,690.05
预计负债	(六)32	20,885,773.00	-	-
递延收益	(六)33	5,105,456,525.95	3,126,065,420.46	3,126,065,420.46
递延所得税负债	(六)18	458,147,065.55	370,326,206.23	370,326,206.23
其他非流动负债	(六)34	1,776,943.30	7,195,345.45	7,195,345.45
非流动负债合计		83,743,799,374.11	75,166,379,184.12	75,166,379,184.12
负债合计		314,358,765,815.29	243,520,430,447.26	243,520,430,447.26

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日(已重述)	2017 年 12 月 31 日(已重述)
股东权益：				
股本	(六)35	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具	(六)36	7,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债	(六)36	7,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积	(六)37	12,049,530,339.75	20,510,068,304.33	20,510,068,304.33
其他综合收益	(六)38	863,558,163.71	648,710,820.61	682,539,693.61
专项储备	(六)39	2,319,614.11	2,979,298.90	2,979,298.90
盈余公积	(六)40	3,319,466,786.26	2,838,791,350.30	2,839,428,508.02
未分配利润	(六)41	44,769,737,223.17	35,232,077,065.01	35,167,787,735.35
归属于母公司股东权益合计		75,908,704,849.00	71,136,719,561.15	71,106,896,262.21
少数股东权益		32,953,976,263.13	24,560,515,547.61	24,528,212,843.61
股东权益合计		108,862,681,112.13	95,697,235,108.76	95,635,109,105.82
负债和股东权益总计		423,221,446,927.42	339,217,665,556.02	339,155,539,553.08

附注为财务报表的组成部分

财务报表由下列负责人签署：

法定代表人　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日(已重述)	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		19,864,365,027.85	15,378,289,296.64	15,378,289,296.64
应收票据及应收账款	(十六)1	2,691,079,470.05	3,076,708,798.32	3,076,719,362.32
预付款项		586,301,764.34	16,089,741,680.72	16,089,741,680.72
其他应收款	(十六)2	123,994,100,080.05	93,644,819,111.71	93,653,303,983.94
存货		358,017,742.63	352,759,655.16	352,759,655.16
一年内到期的非流动资产		255,837,355.88	1,395,245,962.40	1,395,245,962.40
流动资产合计		147,749,701,440.80	129,937,564,504.95	129,946,059,941.18
非流动资产：				
可供出售金融资产				73,546,801.95
长期应收款		40,800,000.00	1,052,776,131.39	1,052,776,131.39
长期股权投资	(十六)3	27,232,669,113.42	19,962,886,557.57	19,962,886,557.57
其他非流动金融资产		133,777,238.01	73,546,801.95	
投资性房地产		2,259,994,951.14	2,299,263,335.09	2,299,263,335.09
固定资产		115,807,680.87	79,508,680.71	79,508,680.71
在建工程		4,384,000.00	18,009,000.00	18,009,000.00
无形资产		18,104,784.51	18,969,528.94	18,969,528.94
长期待摊费用		177,324,675.22	225,799,711.77	225,799,711.77
递延所得税资产		63,648,077.32	85,269,564.26	83,145,705.20
非流动资产合计		30,046,510,520.49	23,816,029,311.68	23,813,905,452.62
资产总计		177,796,211,961.29	153,753,593,816.63	153,759,965,393.80

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日(已重述)	2017 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款		16,479,670,359.20	16,726,080,000.00	16,726,080,000.00
应付票据及应付账款		366,612,873.55	584,238,016.96	584,238,016.96
预收款项		14,958.08	-	-
应付职工薪酬		137,782,214.61	148,540,985.18	148,540,985.18
应交税费		183,493,891.41	152,529,880.14	152,529,880.14
其他应付款		60,438,346,735.90	48,257,414,734.06	48,257,414,734.06
一年内到期的非流动负债		5,284,682,544.35	4,811,994,501.65	4,811,994,501.65
其他流动负债		4,124,196,693.37	68,999,087.49	68,999,087.49
流动负债合计		87,014,800,270.47	70,749,797,205.48	70,749,797,205.48
非流动负债：				
长期借款		33,297,852,682.55	30,366,492,419.98	30,366,492,419.98
应付债券		14,598,743,607.23	8,397,753,667.06	8,397,753,667.06
递延收益		2,209,159,594.75	762,571,921.09	762,571,921.09
递延所得税负债		46,363.91	143,065.64	143,065.64
非流动负债合计		50,105,802,248.44	39,526,961,073.77	39,526,961,073.77
负债合计		137,120,602,518.91	110,276,758,279.25	110,276,758,279.25
股东权益：				
股本		7,904,092,722.00	7,904,092,722.00	7,904,092,722.00
其他权益工具		7,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		7,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积		11,148,404,706.13	16,534,667,517.90	16,534,667,517.90
盈余公积		3,088,959,695.92	2,608,284,259.96	2,608,921,417.68
未分配利润		11,534,152,318.33	12,429,791,037.52	12,435,525,456.97
股东权益合计		40,675,609,442.38	43,476,835,537.38	43,483,207,114.55
负债和股东权益总计		177,796,211,961.29	153,753,593,816.63	153,759,965,393.80

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

人民币元

项目	附注	2018 年度	2017 年度(已重述)
一、营业收入	(六)42	88,277,854,683.49	75,937,938,849.67
减：营业成本	(六)42	53,414,728,391.60	47,240,000,866.78
税金及附加	(六)43	8,324,220,620.71	6,670,841,641.72
销售费用	(六)44	1,553,827,060.23	1,486,863,944.62
管理费用	(六)45	1,527,480,840.96	1,344,709,846.56
财务费用	(六)46	2,447,858,039.18	872,193,274.21
其中：利息费用	(六)46	3,605,374,559.59	2,498,124,190.82
利息收入	(六)46	1,784,052,600.29	1,246,489,915.58
资产减值损失	(六)47	985,525,126.01	332,518,541.81
信用减值损失	(六)48	(18,117,194.22)	
加：其他收益	(六)49	84,045,249.49	40,010,751.08
投资收益	(六)50	6,547,672,124.17	2,910,017,529.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(六)50	1,697,175,963.25	235,399,907.19
公允价值变动收益(损失)	(六)51	(62,561,352.55)	(13,983,433.30)
资产处置收益(损失)	(六)52	1,849,526.82	(211,286.13)
二、营业利润		26,613,337,346.95	20,926,644,294.83
加：营业外收入	(六)53	143,577,496.53	158,414,865.14
减：营业外支出	(六)54	155,963,496.94	183,205,788.78
三、利润总额		26,600,951,346.54	20,901,853,371.19
减：所得税费用	(六)55	7,140,170,734.79	5,461,016,710.22
四、净利润		19,460,780,611.75	15,440,836,660.97
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		19,460,780,611.75	15,440,836,660.97
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		15,240,053,237.00	12,655,521,512.23
2.少数股东损益		4,220,727,374.75	2,785,315,148.74

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为人民币 113,474,894.81 元，上年被合并方实现的净利润为人民币 420,578,472.55 元，其中包括上年同一控制下企业合并形成的亏损人民币 10,896,990.61 元。

附注为财务报表的组成部分

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	2018 年度	2017 年度(已重述)
五、其他综合收益的税后净额	(六)56	217,665,451.19	(300,309,217.72)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		214,847,343.10	(294,059,315.04)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	
(二)将重分类进损益的其他综合收益		214,847,343.10	(294,059,315.04)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	
4.其他债权投资信用减值准备		-	
5. 现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		214,847,343.10	(293,337,242.04)
7.可供出售金融资产公允价值变动损益			(722,073.00)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,818,108.09	(6,249,902.68)
六、综合收益总额		19,678,446,062.94	15,140,527,443.25
归属于母公司股东的综合收益总额		15,454,900,580.10	12,361,462,197.19
归属于少数股东的综合收益总额		4,223,545,482.84	2,779,065,246.06
七、每股收益:			
(一)基本每股收益		1.89	1.60
(二)稀释每股收益		1.89	1.60

附注为财务报表的组成部分

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	(十六)4	394,005,793.78	888,266,067.33
减：营业成本	(十六)4	404,900,197.06	547,262,173.02
税金及附加		28,946,853.44	129,723,787.99
销售费用		1,064,452.00	16,620,621.67
管理费用		403,947,928.55	381,830,632.52
财务费用		(429,838,245.24)	(225,772,276.44)
其中：利息费用		679,635,143.79	546,209,819.27
利息收入		1,020,756,974.65	934,429,169.19
资产减值损失		-	201,313,220.27
信用减值损失		4,332,772.23	-
加：其他收益		21,834,353.15	4,405,043.60
投资收益	(十六)5	5,110,593,492.44	5,162,955,724.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十六)5	31,809,272.59	165,273,328.65
公允价值变动收益(损失)		(40,328,390.94)	-
资产处置收益(损失)		(164,042.06)	-
二、营业利润		5,072,587,248.33	5,004,648,676.68
加：营业外收入		3,535,445.63	31,884,412.13
减：营业外支出		31,000,000.00	55,947,773.71
三、利润总额		5,045,122,693.96	4,980,585,315.10
减：所得税费用		238,368,334.31	(81,759,520.70)
四、净利润		4,806,754,359.65	5,062,344,835.80
持续经营净利润		4,806,754,359.65	5,062,344,835.80
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	
4.其他债权投资信用减值准备		-	
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		4,806,754,359.65	5,062,344,835.80

附注为财务报表的组成部分

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2018 年度	2017 年度(已重述)
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		101,300,948,548.83	81,438,915,407.58
收到的税费返还		470,205,753.40	379,923,004.65
收到其他与经营活动有关的现金	(六)57(1)	6,307,153,900.77	4,728,724,301.48
经营活动现金流入小计		108,078,308,203.00	86,547,562,713.71
购买商品、接受劳务支付的现金		69,558,820,784.48	61,980,742,380.59
支付给职工以及为职工支付的现金		4,674,274,475.16	3,905,162,336.23
支付的各项税费		16,478,154,511.92	14,690,346,200.74
支付其他与经营活动有关的现金	(六)57(2)	6,888,920,865.41	11,033,927,992.54
经营活动现金流出小计		97,600,170,636.97	91,610,178,910.10
经营活动产生的现金流量净额	(六)58(1)	10,478,137,566.03	(5,062,616,196.39)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,064,725,750.18	9,038,308.37
取得投资收益收到的现金		332,679,597.13	301,547,632.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,885,609.70	1,649,450.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)58(3)	4,052,101,001.61	1,018,643,955.55
收到其他与投资活动有关的现金	(六)57(3)	25,725,645,560.74	8,850,718,242.91
投资活动现金流入小计		32,178,037,519.36	10,181,597,589.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,770,083,000.52	2,798,346,940.57
投资支付的现金		5,872,088,365.90	5,393,771,887.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(六)58(2)	1,548,665,192.83	532,576,522.38
支付其他与投资活动有关的现金	(六)57(4)	19,031,966,989.55	33,053,805,219.62
投资活动现金流出小计		29,222,803,548.80	41,778,500,570.07
投资活动产生的现金流量净额		2,955,233,970.56	(31,596,902,980.66)
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		6,116,606,651.62	5,145,048,638.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,116,606,651.62	1,145,048,638.09
取得借款收到的现金		71,497,753,425.44	62,403,693,093.53
发行债券收到的现金		8,899,631,333.80	7,397,373,600.16
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)57(5)	19,070,261,414.07	9,967,301,988.98
筹资活动现金流入小计		105,584,252,824.93	84,913,417,320.76
偿还债务支付的现金		65,186,191,268.60	34,809,157,026.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,320,417,715.58	8,966,225,119.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		287,426,571.19	533,263,343.21
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)57(6)	28,226,696,823.22	8,274,746,758.01
筹资活动现金流出小计		104,733,305,807.40	52,050,128,904.61
筹资活动产生的现金流量净额		850,947,017.53	32,863,288,416.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		200,070,305.91	(298,441,498.32)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		14,484,388,860.03	(4,094,672,259.22)
加：年初现金及现金等价物余额		42,844,144,401.14	46,938,816,660.36
六、年末现金及现金等价物余额	(六)58(4)	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,864,902,901.13	719,712,976.59
收到的税费返还		2,303,972.05	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,853,903,044.65	4,455,721,071.98
经营活动现金流入小计		5,721,109,917.83	5,175,434,048.57
购买商品、接受劳务支付的现金		832,116,352.74	13,391,831,802.69
支付给职工以及为职工支付的现金		387,120,600.17	339,235,299.86
支付的各项税费		294,784,311.97	141,192,397.83
支付其他与经营活动有关的现金		877,546,134.63	6,086,430,243.42
经营活动现金流出小计		2,391,567,399.51	19,958,689,743.80
经营活动产生的现金流量净额		3,329,542,518.32	(14,783,255,695.23)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		959,193,709.49	92,901,555.90
取得投资收益收到的现金		680,277,641.16	8,197,091,311.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,576.00	864.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	37,212,902.00
收到其他与投资活动有关的现金		8,077,415,538.71	2,459,259,611.40
投资活动现金流入小计		9,716,897,465.36	10,786,466,245.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		221,403,058.65	123,665,990.01
投资支付的现金		12,794,643,570.00	8,320,719,060.94
支付其他与投资活动有关的现金		946,850,000.00	258,483,673.00
投资活动现金流出小计		13,962,896,628.65	8,702,868,723.95
投资活动产生的现金流量净额		(4,245,999,163.29)	2,083,597,521.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	4,000,000,000.00
取得借款收到的现金		53,649,590,359.20	47,531,880,000.00
发行债券收到的现金		6,999,631,333.80	7,397,373,600.16
收到其他与筹资活动有关的现金		-	16,400,000.00
筹资活动现金流入小计		63,649,221,693.00	58,945,653,600.16
偿还债务支付的现金		47,312,424,000.00	21,474,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,555,361,579.17	5,950,696,323.50
支付其他与筹资活动有关的现金		2,379,020,726.23	20,854,250,404.86
筹资活动现金流出小计		58,246,806,305.40	48,279,706,728.36
筹资活动产生的现金流量净额		5,402,415,387.60	10,665,946,871.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		116,988.58	(142,395.68)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		4,486,075,731.21	(2,033,853,698.02)
加：年初现金及现金等价物余额		15,378,289,296.64	17,412,142,994.66
六、年末现金及现金等价物余额		19,864,365,027.85	15,378,289,296.64

附注为财务报表的组成部分

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

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

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2017 年度(已重述)											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,904,092,722.00	-	-	-	19,753,862,420.76	-	976,599,008.65	-	2,333,194,024.44	25,462,545,011.59	21,395,388,539.25	77,825,681,726.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	844,768,680.48	-	-	-	-	1,709,080,540.04	254,400,041.66	2,808,249,262.18
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	-	-	20,598,631,101.24	-	976,599,008.65	-	2,333,194,024.44	27,171,625,551.63	21,649,788,580.91	80,633,930,988.87
三、本年增减变动金额	-	-	4,000,000,000.00	-	(88,562,796.91)	-	(294,059,315.04)	2,979,298.90	506,234,483.58	7,996,162,183.72	2,878,424,262.70	15,001,178,116.95
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(294,059,315.04)	-	-	12,655,521,512.23	2,779,065,246.06	15,140,527,443.25
(二)股东投入和减少资本	-	-	4,000,000,000.00	-	(88,562,796.91)	-	-	-	-	-	2,190,115,929.87	6,101,553,132.96
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,374,931,438.06	1,374,931,438.06
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	4,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	75,097,897.41	-	-	-	-	-	-	75,097,897.41
4. 其他	-	-	-	-	(163,660,694.32)	-	-	-	-	-	815,184,491.81	651,523,797.49
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	506,234,483.58	(4,659,359,328.51)	(2,090,756,913.23)	(6,243,881,758.16)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	506,234,483.58	(506,234,483.58)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,153,124,844.93)	(2,090,756,913.23)	(6,243,881,758.16)
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. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,979,298.90	-	-	-	2,979,298.90
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	9,195,591.86	-	-	-	9,195,591.86
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	(6,216,292.96)	-	-	-	(6,216,292.96)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	20,510,068,304.33	-	682,539,693.61	2,979,298.90	2,839,428,508.02	35,167,787,735.35	24,528,212,843.61	95,635,109,105.82

附注为财务报表的组成部分

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	2018 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	16,534,667,517.90	-	-	-	2,608,921,417.68	12,435,525,456.97	43,483,207,114.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	(637,157.72)	(5,734,419.45)	(6,371,577.17)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	16,534,667,517.90	-	-	-	2,608,284,259.96	12,429,791,037.52	43,476,835,537.38
三、本年增减变动金额	-	-	3,000,000,000.00	-	(5,386,262,811.77)	-	-	-	480,675,435.96	(895,638,719.19)	(2,801,226,095.00)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,806,754,359.65	4,806,754,359.65
(二)股东投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	(5,386,262,811.77)	-	-	-	-	-	(2,386,262,811.77)
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	59,044,094.92	-	-	-	-	-	59,044,094.92
4. 其他	-	-	-	-	(5,445,306,906.69)	-	-	-	-	-	(5,445,306,906.69)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(5,702,393,078.84)	(5,221,717,642.88)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(480,675,435.96)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,900,537,487.64)	(4,900,537,487.64)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(321,180,155.24)	(321,180,155.24)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	11,148,404,706.13	-	-	-	3,088,959,695.92	11,534,152,318.33	40,675,609,442.38

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2017 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	7,904,092,722.00	-	-	-	16,437,522,818.54	-	-	-	2,117,387,798.41	11,963,769,244.52	38,422,772,583.47
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,904,092,722.00	-	-	-	16,437,522,818.54	-	-	-	2,117,387,798.41	11,963,769,244.52	38,422,772,583.47
三、本年增减变动金额	-	-	4,000,000,000.00	-	97,144,699.36	-	-	-	491,533,619.27	471,756,212.45	5,060,434,531.08
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,062,344,835.80	5,062,344,835.80
(二)股东投入和减少资本	-	-	4,000,000,000.00	-	97,144,699.36	-	-	-	(14,700,864.31)	(132,307,778.77)	3,950,136,056.28
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	4,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	75,097,897.41	-	-	-	-	-	75,097,897.41
4. 其他	-	-	-	-	22,046,801.95	-	-	-	(14,700,864.31)	(132,307,778.77)	(124,961,841.13)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	506,234,483.58	(4,458,280,844.58)	(3,952,046,361.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	506,234,483.58	(506,234,483.58)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,952,046,361.00)	(3,952,046,361.00)
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. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	16,534,667,517.90	-	-	-	2,608,921,417.68	12,435,525,456.97	43,483,207,114.55

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为招商局蛇口工业区有限公司，于 1979 年 1 月 31 日经国务院批准在深圳成立。

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

2015 年 11 月 27 日，中国证券监督管理委员会以证监许可[2015]2766 号《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》，核准本公司发行 1,901,797,599 股股份吸收合并招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)；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股东持有的招商地产 A 股股票 1,026,806,844 股和 B 股股票 212,450,776 股。换股后招商地产 B 股股票于 2015 年 12 月 11 日终止上市并摘牌，招商地产 A 股股票于 2015 年 12 月 30 日终止上市并摘牌。

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

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理完成股份登记手续。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 790,409.2722 万元，法定代表人：孙承铭，营业期限：长期，住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东及最终控制方为招商局集团有限公司。

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

(一) 公司基本情况 - 续

本集团主要业务板块为：园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

本公司的合并及母公司财务报表于 2019 年 3 月 15 日已经本公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围参见附注(八)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围的变化参见附注(七)“合并范围的变更”。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自 2018 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

2、 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4、 记账本位币

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

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

6、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法 - 续

本公司之子公司招商局置地有限公司及其子公司(以下简称"招商置地")在香港上市并采用香港财务报告准则编制财务报表，本公司按照财政部颁布的企业会计准则对招商置地按照香港财务报告准则编制的财务报表进行转换。同时，由于招商置地已执行《企业会计准则第 14 号收入》(以下简称"新收入准则")，而本公司及其他子公司尚未执行新收入准则，本公司在编制合并财务报表时，将招商置地按照新收入准则转换后而编制的财务报表直接予以合并，并对本公司和招商置地的收入会计政策及其他相关信息分别进行披露。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以"少数股东权益"项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以"归属于少数股东的综合收益总额"项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于"一揽子交易"进行处理：属于"一揽子交易"的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法 - 续

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

8、 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

9、 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入其他综合收益的“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用合并财务报表的会计期间的平均汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团部分子公司按照新收入准则初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照新收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款和其他应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示于一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示于其他流动资产。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，除衍生金融资产外列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，以及包含嵌入衍生工具的混合合同符合条件，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产后，该金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由新收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产或应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

(1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
(2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
(3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
(4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
(5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
(6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。
(7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
(8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
(9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
(10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
(11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
(12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
(13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
(14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

(1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
(2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
(3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90 日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收账款、合同资产、债权投资在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3 金融资产的转移

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

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价在收到时确认为负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

10.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1.2 其他金融负债 - 续

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.3 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

10.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生金融工具，包括外汇期权合同。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本集团将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

(1) 嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；
(2) 与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；
(3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

10.6 复合金融工具

对于复合金融工具，本集团于初始确认时将各组成部分分别分类为金融负债、金融资产或权益工具。本集团发行的一项非衍生工具同时包含金融负债成分和权益工具成分的，于初始计量时先确定金融负债成分的公允价值(包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值)，再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益工具成分的价值。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益工具成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

10.7 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、 应收款项

11.1 单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的判断依据或标准	如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提坏账准备。
单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

除单项计提坏账准备的应收款项外，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及坏账准备计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项)，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一	按该等组合余额的零至千分之一计提。
组合二	账龄分析法

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收款项计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	0.00~5.00
1 至 2 年	10.00~30.00
2 至 3 年	40.00~60.00
3 至以上	100.00

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、 存货

12.1 存货的分类

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

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

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

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

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

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、 存货 - 续

12.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

13、 持有待售资产

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资

14.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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及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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 投资性房地产 - 续

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。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20 - 30 年	5	3.17-4.75
土地使用权	30 年或土地使用权剩余使用年限	-	≥3.33

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

16、 固定资产

16.1 确认条件

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

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

16.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20 - 30	5	3.17-4.75
港口及码头设施	50	5	1.90
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5	4.75-31.67
汽车及船舶	5-10	5	9.50-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、 固定资产 - 续

16.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

18、 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19、 无形资产

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权及软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、 无形资产 - 续

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

20、 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

22、 职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

22、 职工薪酬 - 续

22.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

23、 预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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

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

24、 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 股份支付 - 续

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，该公允价值的金额在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

24.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

25、 收入

除招商置地及其子公司外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策：

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策： - 续

25.1 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本集团，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) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

25.2 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、物业管理费收入等。

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

25.3 建造合同

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

合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策： - 续

25.3 建造合同 - 续

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。

25.4 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。

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入本集团，收入的金额能够可靠地计量的条件时予以确认。租赁收入，按照合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认。利息收入金额，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。

招商置地执行以下收入会计政策：

招商置地的收入主要来源于房地产销售收入。

招商置地在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中招商置地向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指招商置地因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及招商置地预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，按照履约进度在一段时间内确认收入：(1)客户在招商置地履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制招商置地履约过程中在建的商品；(3)招商置地履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且招商置地在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，招商置地在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否取得商品控制权时，招商置地考虑下列迹象：(1)就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。(2)已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。(3)已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。(4)已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。(5)客户已接受该商品。(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

招商置地执行以下收入会计政策： - 续

合同资产，是指招商置地已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注(三)10.2"金融工具减值"。招商置地拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。合同负债，是指招商置地已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

招商置地向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，招商置地预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同中存在重大融资成分的，招商置地按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，招商置地预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

26、 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，按照收到或应收的金额计量。

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括土地收益金返还和产业投资扶持款等，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配，计入当期损益。

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括项目补贴和绩效奖励等，由于该等补贴不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

26、 政府补助 - 续

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法 - 续

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。本集团将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

27.3 所得税的抵销

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

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

28、 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

28、 租赁 - 续

28.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29、 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。

30、 其他

30.1 保修金

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

30.2 维修基金

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

(四) 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本集团自 2018 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以上四项以下统称"新金融工具准则")。

招商置地自 2018 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

(1) 重要会计政策变更 - 续

此外，本财务报表还按照财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，以下简称"财会 15 号文件")编制。

新金融工具准则

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。非交易性权益工具投资一般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，也允许将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和合同资产。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关金融工具自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款，选择按照整个存续期预期信用损失计量损失准备。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本集团按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本集团不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。于 2018 年 1 月 1 日，本集团采用新金融工具准则对合并财务报表的影响详见下表。

人民币元

原金融工具准则			新金融工具准则		
财务报表项目	计量类别	账面价值	财务报表项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	46,042,199,444.25	货币资金	摊余成本	46,042,199,444.25
应收票据及应收账款	摊余成本	339,474,872.60	应收票据及应收账款	摊余成本	339,348,140.32
其他应收款	摊余成本	62,617,196,928.61	其他应收款	摊余成本	62,555,097,045.50
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	83,254,300.28	其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	83,254,300.28
一年内到期的非流动资产(委托贷款)	摊余成本	1,107,793,273.35	一年内到期的非流动资产(委托贷款)	摊余成本	1,107,793,273.35
长期应收款(委托贷款)	摊余成本	1,382,500,000.00	长期应收款(委托贷款)	摊余成本	1,382,500,000.00
可供出售金融资产(权益工具投资)	成本和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	227,447,715.17	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	336,243,679.65

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

(1) 重要会计政策变更 - 续

新金融工具准则 - 续

在首次执行日(即 2018 年 1 月 1 日)，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的金融资产账面价值的调节表如下所示。

人民币元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 2017 年 12 月 31 日	施行新金融工具准则对合并资产负债表的影响				按新金融工具准则列示的账面价值 2018 年 1 月 1 日
		重分类		重新计量		
		自原分类为长期应收款转入	自原分类为可供出售金融资产转入	预期信用损失	从成本计量变为公允价值计量	
应收票据及应收账款	339,474,872.60	-	-	(126,732.28)	-	339,348,140.32
其他应收款	62,617,196,928.61	-	-	(62,099,883.11)	-	62,555,097,045.50
可供出售金融资产	227,447,715.17	-	(227,447,715.17)	-	-	-
其他非流动金融资产(注)	-	-	227,447,715.17	-	108,795,964.48	336,243,679.65
递延所得税资产	4,802,145,746.98	-	-	15,556,653.85	-	4,817,702,400.83
盈余公积	2,839,428,508.02	-	-	(637,157.72)	-	2,838,791,350.30
其他综合收益	682,539,693.61	-	-	-	(33,828,873.00)	648,710,820.61
未分配利润	35,167,787,735.35	-	-	(46,032,803.82)	110,322,133.48	35,232,077,065.01
少数股东权益	24,528,212,843.61	-	-	-	32,302,704.00	24,560,515,547.61

注： 本集团从 2018 年 1 月 1 日起实施新金融工具准则，原持有的可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，于 2018 年 1 月 1 日按公允价值进行重新计量调增人民币 108,795,964.48 元，并相应地将原计入其他综合收益的公允价值变动收益人民币 33,828,873.00 元转至未分配利润。

在首次执行日(即 2018 年 1 月 1 日)，原金融工具减值准备调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的损失准备调节表如下所示：

人民币元

项目	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提的损失准备
应收票据及应收账款	19,241,113.87	-	126,732.28	19,367,846.15
其他应收款	180,828,301.90	-	62,099,883.11	242,928,185.01
金融资产损失准备合计	200,069,415.77	-	62,226,615.39	262,296,031.16

新收入准则

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。招商置地详细的收入确认和计量的会计政策参见附注(三)25“收入”。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2018 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

(1) 重要会计政策变更 - 续

新收入准则 - 续

执行新收入准则对 2018 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2017 年 12 月 31 日	重分类	2018 年 1 月 1 日
预收款项	55,134,533,964.49	(7,267,669,287.35)	47,866,864,677.14
合同负债		7,267,669,287.35	7,267,669,287.35

财务报表列报

本集团在编制 2018 年度财务报表时执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的财会 15 号文件。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”和“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

(五) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28%(注 1)
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 10%、11%(注 2) 简易计税方法 5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 17%、16%(注 2)
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		国际运输服务免税
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

(五) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

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： 根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)规定，自 2018 年 5 月 1 日起，原适用 17%和 11%税率的应税行为，税率分别调整为 16%、10%。

注 3： 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

2、税收优惠

(1) 根据《深圳经济特区房产税实施办法》，本公司及子公司新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋)，自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

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

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

(五) 税项 - 续

2、税收优惠 - 续

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
深圳市平源汽车有限公司	深地税蛇优惠[2013]11 号	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 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	深房地字第 4000383794	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日

(六) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

人民币元

	年末数	年初数(已重述)
库存现金		
人民币	548,320.26	628,744.43
美元	4.19	-
港币	3,022.98	31,955.87
小计	551,347.43	660,700.30
银行存款		
人民币	56,304,804,247.12	36,658,982,896.72
美元	317,006,916.85	1,523,883,839.63
港币	627,586,026.52	983,838,007.73
欧元	325,983.28	-
其他	3,498,307.69	7,351,057.90
小计	57,253,221,481.46	39,174,055,801.98
其他货币资金(注)		
人民币	10,121,297,572.29	6,867,482,941.97
小计	10,121,297,572.29	6,867,482,941.97
合计	67,375,070,401.18	46,042,199,444.25
其中：存放在境外的款项总额	1,732,347,996.51	7,277,083,999.75

注： 年末其他货币资金人民币 10,121,297,572.29 元，包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币 10,074,760,432.28 元及各类保证金存款人民币 46,537,140.01 元；银行存款人民币 57,253,221,481.46 元中，包括前海项目合作款人民币 10,000,000,000.00 元。

本集团不存在因抵押、冻结等对使用有限制或有潜在回收风险的资金。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

2、 交易性金融资产

人民币元

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

(1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	年末数	年初数
权益工具的成本	3,250,000.00	-
公允价值	2,850,000.00	-
累计计入损益的公允价值变动金额	(400,000.00)	-

3、 应收票据及应收账款

(1) 应收票据及应收账款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
应收票据	-	1,000,000.00
应收账款	1,203,551,895.45	338,348,140.32
合计	1,203,551,895.45	339,348,140.32

(2) 应收票据

(a) 应收票据分类

人民币元

项目	年末数	年初数
银行承兑票据	-	500,000.00
商业承兑票据	-	500,000.00
合计	-	1,000,000.00

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据。

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收票据及应收账款 - 续

(3) 应收账款

(a) 应收账款分类披露

人民币元

类别	年末数			年初数(已重述)		
	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计
组合一	1,125,357,123.07	-	1,125,357,123.07	259,197,757.01	-	259,197,757.01
组合二	88,821,450.18	-	88,821,450.18	84,787,198.49	-	84,787,198.49
单项计提坏账准备的应收账款	-	13,791,740.03	13,791,740.03	-	13,731,030.97	13,731,030.97
账面余额合计	1,214,178,573.25	13,791,740.03	1,227,970,313.28	343,984,955.50	13,731,030.97	357,715,986.47
减：坏账准备	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83	5,636,815.18	13,731,030.97	19,367,846.15
账面价值	1,203,551,895.45	-	1,203,551,895.45	338,348,140.32	-	338,348,140.32

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团利用应收账款账龄来评估具有相同风险特征组合的应收账款坏账损失，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。各组合的应收账款信用风险与预期信用损失情况如下：

组合一：

人民币元

账龄	年末数				年初数(已重述)			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~0.1	957,886,939.89	957,213.78	956,929,726.11	0~0.1	124,338,832.11	122,793.08	124,216,039.03
1 至 2 年	0~0.1	60,465,783.23	32,242.71	60,433,540.52	0~0.1	36,748,732.10	992.69	36,747,739.41
2 至 3 年	0~0.1	10,664,284.45	10,664.28	10,653,620.17	0~0.1	2,061,081.78	155.75	2,060,926.03
3 年以上	0~0.1	96,340,115.50	96,340.12	96,243,775.38	0~0.1	96,049,111.02	2,790.76	96,046,320.26
合计		1,125,357,123.07	1,096,460.89	1,124,260,662.18		259,197,757.01	126,732.28	259,071,024.73

组合二：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~5	78,601,175.89	2,143,157.60	76,458,018.29	0~5	78,821,173.15	1,173,207.61	77,647,965.54
1 至 2 年	10~30	2,936,910.93	587,382.18	2,349,528.75	10~30	1,670,928.12	334,185.62	1,336,742.50
2 至 3 年	40~60	967,372.48	483,686.25	483,686.23	40~60	584,815.13	292,407.58	292,407.55
3 年以上	100	6,315,990.88	6,315,990.88	-	100	3,710,282.09	3,710,282.09	-
合计		88,821,450.18	9,530,216.91	79,291,233.27		84,787,198.49	5,510,082.90	79,277,115.59

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收票据及应收账款 - 续

(3) 应收账款 - 续

(a) 应收账款分类披露 - 续

单项计提坏账准备的应收账款：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	100	770,592.80	770,592.80	-	100	996,424.40	996,424.40	-
1 至 2 年	100	1,203,213.20	1,203,213.20	-	100	4,573,271.87	4,573,271.87	-
2 至 3 年	100	3,389,099.58	3,389,099.58	-	100	2,027,826.90	2,027,826.90	-
3 年以上	100	8,428,834.45	8,428,834.45	-	100	6,133,507.80	6,133,507.80	-
合计		13,791,740.03	13,791,740.03	-		13,731,030.97	13,731,030.97	-

(b) 应收账款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2017 年 12 月 31 日	-	19,241,113.87	19,241,113.87
重新计量预期信用损失准备	5,636,815.18	(5,510,082.90)	126,732.28
2018 年 1 月 1 日	5,636,815.18	13,731,030.97	19,367,846.15
本年计提预期信用损失	1,835,168.38	2,126,689.56	3,961,857.94
本年转回预期信用损失	24,225,749.16	12,395.00	24,238,144.16
合并范围变动等其他原因的影响	27,388,395.72	(1,753,279.50)	25,635,116.22
本年核销预期信用损失准备	7,952.32	300,306.00	308,258.32
2018 年 12 月 31 日	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83

(c) 实际核销的应收账款情况

于 2018 年度，本集团核销的应收账款金额为人民币 308,258.32 元。

(d) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
客户一	253,400,000.00	1 年以内	20.64
客户二	199,149,325.39	1 年以内	16.22
客户三	138,745,878.19	1 年以内	11.30
客户四	124,974,368.00	1 年以内	10.18
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,258,350.90	3 年以上	7.59
合计	809,527,922.48		65.93

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	年末数		年初数(已重述)	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	1,700,148,632.12	63.47	5,594,823,273.98	95.33
1 至 2 年(含 2 年)	714,155,476.91	26.66	50,082,109.19	0.85
2 至 3 年(含 3 年)	42,430,582.20	1.58	77,408,573.70	1.32
3 年以上	221,954,666.55	8.29	146,519,866.60	2.50
合计	2,678,689,357.78	100.00	5,868,833,823.47	100.00

(2) 账龄超过一年的大额预付款项如下

人民币元

单位名称	年末数	账龄	未结算原因
供应商一	500,000,000.00	1 至 2 年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	323,250,000.00	1 至 2 年及 3 年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	75,422,648.00	3 年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	898,672,648.00		

(3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

人民币元

单位名称	金额	账龄	占预付款项年末余额的比例(%)
供应商一	500,000,000.00	1 至 2 年	18.67
供应商四	460,000,000.00	1 年以内	17.17
供应商五	419,172,000.00	1 年以内	15.65
供应商二	393,250,000.00	1 年以内及 1 至 2 年及 3 年以上	14.68
供应商六	290,227,547.17	1 年以内	10.83
合计	2,062,649,547.17		77.00

5、 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
应收利息	7,924,129.83	23,117,635.24
应收股利	54,543,737.00	6,650,393.68
其他应收款	64,576,706,362.92	62,525,329,016.58
合计	64,639,174,229.75	62,555,097,045.50

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 其他应收款 - 续

(2) 应收利息

人民币元

项目	年末数	年初数
存款利息	6,001,644.74	22,808,855.35
其他	1,922,485.09	308,779.89
合计	7,924,129.83	23,117,635.24
减：坏账准备	-	-
账面价值	7,924,129.83	23,117,635.24

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无金额重要的逾期利息。

(3) 应收股利

人民币元

被投资单位	年末数	年初数(已重述)
福建中联盛房地产开发有限公司	54,543,737.00	-
招商局物流集团福建有限公司	-	6,650,393.68
合计	54,543,737.00	6,650,393.68
减：坏账准备	-	-
账面价值	54,543,737.00	6,650,393.68

(4) 其他应收款

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

类别	年末数				年初数(已重述)			
	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计
组合一	64,561,425,455.31	-	-	64,561,425,455.31	62,361,583,830.91	-	-	62,361,583,830.91
组合二	105,363,112.52	-	-	105,363,112.52	246,184,409.82	-	-	246,184,409.82
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	193,378,534.40	193,378,534.40	-	-	160,488,960.86	160,488,960.86
账面余额合计	64,666,788,567.83	-	193,378,534.40	64,860,167,102.23	62,607,768,240.73	-	160,488,960.86	62,768,257,201.59
坏账准备	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31	82,439,224.15	-	160,488,960.86	242,928,185.01
账面价值	64,576,706,362.92	-	-	64,576,706,362.92	62,525,329,016.58	-	-	62,525,329,016.58

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 其他应收款 - 续

(4) 其他应账款 - 续

(a) 其他应收款分类披露 - 续

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团利用其他应收款账龄来评估具有相同风险特征组合的其他应收款坏账损失，账龄信息能反映这类客户于其他应收款到期时的偿付能力。各组合的其他应收款信用风险与预期信用损失情况如下：

组合一：

人民币元

账龄	年末数				年初数(已重述)			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~0.1	30,682,016,272.36	30,664,519.15	30,651,351,753.21	0~0.1	48,116,151,079.93	48,074,141.27	48,068,076,938.66
1 至 2 年	0~0.1	26,023,535,397.75	26,023,522.90	25,997,511,874.85	0~0.1	10,249,564,570.37	10,247,473.84	10,239,317,096.53
2 至 3 年	0~0.1	5,735,249,581.60	5,733,328.86	5,729,516,252.74	0~0.1	1,443,875,749.14	1,234,155.65	1,442,641,593.49
3 年以上	0~0.1	2,120,624,203.60	2,120,250.78	2,118,503,952.82	0~0.1	2,551,992,431.47	2,544,112.35	2,549,448,319.12
合计		64,561,425,455.31	64,541,621.69	64,496,883,833.62		62,361,583,830.91	62,099,883.11	62,299,483,947.80

组合二：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~5	65,429,991.79	583,541.16	64,846,450.63	0~5	218,818,958.11	1,162,970.82	217,655,987.29
1 至 2 年	10~30	16,074,305.30	3,214,861.06	12,859,444.24	10~30	7,943,271.47	1,588,654.30	6,354,617.17
2 至 3 年	40~60	4,233,268.86	2,116,634.43	2,116,634.43	40~60	3,668,928.74	1,834,464.42	1,834,464.32
3 年以上	100	19,625,546.57	19,625,546.57	-	100	15,753,251.50	15,753,251.50	-
合计		105,363,112.52	25,540,583.22	79,822,529.30		246,184,409.82	20,339,341.04	225,845,068.78

单项计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	100	1,520,682.00	1,520,682.00	-	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-
1 至 2 年	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-	100	15,376,607.58	15,376,607.58	-
2 至 3 年	100	15,405,100.00	15,405,100.00	-	100	3,251,059.39	3,251,059.39	-
3 年以上	100	170,168,059.08	170,168,059.08	-	100	135,576,600.57	135,576,600.57	-
合计		193,378,534.40	193,378,534.40	-		160,488,960.86	160,488,960.86	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本年			
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2017 年 12 月 31 日	-	-	180,828,301.90	180,828,301.90
重新计量预期信用损失准备	82,439,224.15	-	(20,339,341.04)	62,099,883.11
2018 年 1 月 1 日	82,439,224.15	-	160,488,960.86	242,928,185.01
本年计提预期信用损失准备	7,258,114.02	-	35,000.00	7,293,114.02
本年转回预期信用损失准备	5,095,871.99	-	38,150.03	5,134,022.02
合并范围等其他原因的影响	5,480,738.73	-	32,892,723.57	38,373,462.30
2018 年 12 月 31 日	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31

(c) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	年末数	年初数(已重述)
关联方往来款	39,196,708,231.18	30,607,898,405.05
合作方往来款	21,843,444,539.54	27,137,473,665.33
土地及其他保证金	2,459,707,684.61	3,977,585,695.71
其他往来款	1,360,306,646.90	1,045,299,435.50
合计	64,860,167,102.23	62,768,257,201.59
减：坏账准备	283,460,739.31	242,928,185.01
账面价值	64,576,706,362.92	62,525,329,016.58

(d) 实际核销的其他应收款情况

于 2018 年度，本集团无实际核销其他应收款的情况。

(e) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末数	坏账准备	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳市招华会展实业有限公司	5,339,538,670.50	5,339,538.67	1 至 2 年	8.23	关联方往来
胜联投资有限公司	2,819,693,674.62	2,819,693.67	1 年以内、1 至 2 年及 2 至 3 年	4.35	关联方往来
上海祝金房地产发展有限公司	2,751,999,331.27	2,751,999.33	1 年以内及 1 至 2 年	4.24	关联方往来
南京盛香园房地产开发有限公司	2,646,332,795.00	2,646,332.80	1 年以内及 1 至 2 年	4.08	关联方往来
深圳联新投资管理有限公司	2,092,527,846.46	2,092,527.85	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	3.23	合作方往来
合计	15,650,092,317.85	15,650,092.32		24.13	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	年末数			年初数(已重述)		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	17,829,855.88	-	17,829,855.88	14,703,086.02	26,296.58	14,676,789.44
低值易耗品	274,134.90	-	274,134.90	3,649,842.58	162,981.66	3,486,860.92
库存商品	34,669,717.99	162,981.66	34,506,736.33	31,190,475.24	-	31,190,475.24
土地开发成本	7,015,745,598.73	-	7,015,745,598.73	7,179,735,490.72	-	7,179,735,490.72
拟开发产品	14,430,903,322.16	-	14,430,903,322.16	22,552,245,953.91	-	22,552,245,953.91
在建开发产品	168,274,629,454.19	1,054,952,893.93	167,219,676,560.26	113,034,724,462.87	111,152,833.34	112,923,571,629.53
已完工开发产品	22,199,092,796.71	97,065,494.77	22,102,027,301.94	24,934,080,246.62	6,674,348.73	24,927,405,897.89
合计	211,973,144,880.56	1,152,181,370.36	210,820,963,510.20	167,750,329,557.96	118,016,460.31	167,632,313,097.65

(2) 土地开发成本

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
深圳太子湾土地(注 1)	未定	未定	未定	3,385,578,955.25	3,622,889,223.26
漳州双鱼岛土地(注 2)	未定	未定	未定	1,916,997,574.96	1,866,345,290.28
漳州开发区土地(注 3)	未定	未定	未定	1,370,542,649.85	1,348,452,558.51
深圳前海湾土地(注 4)	未定	未定	未定	339,876,479.05	339,876,479.05
其他填海工程	未定	未定	未定	2,749,939.62	2,171,939.62
合计				7,015,745,598.73	7,179,735,490.72

注 1： 深圳太子湾土地系根据深第合字[011]040 号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地。截至 2018 年 12 月 31 日止，土地开发成本中太子湾土地使用权面积为 8.88 万平方米。

注 2： 漳州双鱼岛系根据国海管字[2007]318 号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域，完成填海造地并于 2017 年 3 月 3 日换发取得不动产权证书。截至 2018 年 12 月 31 日止，土地开发成本中双鱼岛土地使用权面积为 225.09 万平方米。

注 3： 漳州开发区土地系自 1993 年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至 2018 年 12 月 31 日止，土地开发成本包括正在进行一级开发或已经完成一级开发的土地使用权及海域使用权，面积共 563.79 万平方米。

注 4： 深圳前海湾土地系 2004 年 12 月 17 日本公司与深圳市国土资源和房产管理局签订《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》取得的土地，尚未办理土地使用权证。截至 2018 年 12 月 31 日止，土地开发成本中前海湾土地使用权面积为 29.19 万平方米。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(3) 拟开发产品

2018 年 12 月 31 日，本集团拟开发产品中土地储备面积为 399.63 万平方米，土地储备金额为人民币 1,443,090.33 万元；本年末土地储备面积较期初减少 55.09 万平方米。

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
深圳招北公寓	2020 年 9 月	2022 年 9 月	104,935.00	14,877,774.39	14,877,774.39
深圳太子湾 DY03-06 地块	未定	未定	未定	366,037,634.24	-
深圳太子湾 DY01-06 地块	未定	未定	61,905.00	106,007,105.64	-
深圳太子湾 DY02-06 地块	未定	未定	未定	138,974,405.86	-
深圳太子湾 DY03-02 地块	未定	未定	未定	221,088,083.07	-
深圳太子湾 DY03-05 地块	未定	未定	142,841.00	204,114,006.56	-
深圳太子湾 DY03-04 地块	未定	未定	195,403.00	223,294,788.14	-
深圳黄金台旧改	2019 年 2 月	2020 年 10 月	160,900.00	207,879,109.15	-
东莞麻涌地块	2019 年 8 月	2021 年 6 月	255,313.80	745,097,289.80	715,760,000.00
东莞虎门项目	未定	未定	未定	859,589,580.00	-
哈尔滨贝肯山	2019 年 5 月	2019 年 12 月	395,927.00	984,488,578.05	1,250,607,916.87
青岛汇智园	2019 年 11 月	2022 年 12 月	285,158.91	79,963,723.04	-
日照莱顿小镇	2019 年 1 月	2020 年 7 月	300,426.98	750,143,522.80	750,357,622.80
烟台招商西岸	2019 年 1 月	2020 年 6 月	307,373.14	469,184,226.45	1,024,526,384.00
郑州雍景城	2019 年 2 月	2020 年 10 月	363,700.00	987,811,054.48	-
南通雍景湾	2019 年 10 月	2021 年 10 月	167,931.92	806,977,748.70	-
成都依云上城	2019 年 9 月	2022 年 1 月	91,875.05	155,026,776.57	345,972,444.13
晋宁和润项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	535,086.21	1,057,722,657.90	1,382,502,075.67
昆明雨花国际商务中心	2019 年 1 月	2020 年 11 月	223,824.00	108,947,442.30	245,493,279.47
重庆空港项目	2019 年 7 月	2021 年 1 月	288,234.41	1,490,379,406.85	-
重庆依云江湾	2019 年 10 月	2021 年 4 月	55,019.59	173,161,544.89	795,871,183.07
西安招商雍景湾	2019 年 3 月	2020 年 7 月	146,132.00	649,820,760.00	-
佛山招商悦府	2019 年 1 月	2020 年 4 月	256,380.03	593,297,551.96	1,167,070,875.60
佛山招商越园	2019 年 1 月	2020 年 4 月	335,155.14	545,886,786.16	922,685,682.07
佛山招商岸芷汀兰	2019 年 4 月	2021 年 4 月	169,212.34	685,677,252.79	-
海南大灵湖	未定	未定	未定	950,595,009.78	933,810,965.47
漳州芯云谷	2019 年 1 月	2021 年 12 月	184,100.00	100,940,000.00	74,543,177.16
新西兰项目	2019 年 1 月	2019 年 3 月	518,951.00	702,910,071.00	717,644,405.64
转在建开发产品的项目（注）				-	12,135,344,141.71
其他				51,009,431.59	75,178,025.86
合计				14,430,903,322.16	22,552,245,953.91

注： 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括大连海德公园、大连体育中心 B 区、青岛雍华府、常熟尚湖度假区地块、杭州汇铂金座、合肥新站地块、合肥雍华府、上海宝山工业园区地块、苏州香溪源、赣州章江新区地块、漳州店地安置房、深圳招商中环、成都中央华城、深圳太子湾 DY02-02 地块、深圳太子湾 DY02-04 地块等项目。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
深圳国际会展中心商业配套项目	2017 年 4 月	2019 年 12 月	3,898,332.00	15,664,155,161.48	19,895,894,339.80
深圳前海启动区一期（原深圳前海自由贸易中心一期）	2015 年 11 月	2019 年 7 月	1,645,205.88	884,589,337.53	389,829,028.23
深圳三联旧改	2017 年 9 月	2020 年 12 月	171,582.24	380,963,908.36	263,638,168.06
深圳溪涌项目	未定	未定	171,582.00	19,369,103.07	16,359,661.40
深圳双玺	2014 年 12 月	2019 年 7 月	1,203,461.00	1,035,244,239.31	761,188,627.63
深圳太子湾 DY02-02 地块	2018 年 4 月	2020 年 8 月	150,404.26	208,529,362.21	5,854,795.69
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018 年 4 月	2020 年 12 月	220,388.12	225,276,324.16	6,292,987.12
深圳壹海城	2011 年 7 月	2019 年 3 月	357,903.22	1,551,371,085.03	1,791,062,686.08
深圳渔二村	未定	未定	123,437.45	360,509,943.64	337,323,063.83
深圳招商东岸	2016 年 6 月	2019 年 2 月	243,832.30	1,567,706,042.75	1,384,835,253.79
深圳招商中环	2015 年 12 月	2021 年 5 月	1,204,275.48	7,559,137,371.42	6,369,096,965.48
深圳太子湾 DY02-03 地块	2018 年 1 月	2020 年 1 月	350,869.82	286,850,272.57	-
深圳太子湾 DY02-01 地块	2018 年 1 月	2019 年 11 月	114,191.94	309,154,280.57	-
深圳太子湾 DY02-05 项目	2018 年 4 月	2020 年 5 月	42,541.00	89,206,553.88	-
深圳前海启动区二期	未定	未定	未定	11,598,181.38	-
深圳前海妈湾项目	未定	未定	未定	60,458,546.71	23,742,129.95
北京都会中心	2016 年 12 月	2020 年 6 月	1,164,000.00	5,423,901,039.80	4,107,014,316.62
北京珑原	2014 年 12 月	2019 年 12 月	554,800.00	135,120,067.29	71,437,321.85
北京中国玺（注 1）	2015 年 10 月	2019 年 6 月	693,000.00	774,575,586.93	-
大连海德公园（含原大连体育中心 B 区）	2017 年 3 月	2021 年 7 月	350,049.00	1,588,189,068.29	803,045,032.39
大连雍景湾	2018 年 3 月	2019 年 11 月	78,491.00	375,250,083.86	-
大连公园 1872	2018 年 6 月	2019 年 11 月	691,414.00	3,631,349,272.03	-
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2019 年 12 月	234,580.00	1,295,696,674.41	497,178,869.04
济南雍和府（济南长清东铺项目）	2017 年 8 月	2019 年 3 月	125,899.08	751,493,640.06	600,739,882.01
青岛火炬园	2014 年 4 月	2019 年 5 月	155,666.00	271,823,974.62	174,539,031.19
青岛同顺园	2014 年 4 月	2020 年 10 月	68,282.00	60,714,130.74	45,407,387.11
青岛雍华府	2018 年 3 月	2020 年 6 月	173,311.12	817,264,431.48	-
日照莱顿小镇	2014 年 7 月	2019 年 12 月	84,655.09	592,000,258.26	518,582,915.85
沈阳雍景湾	2018 年 5 月	2019 年 9 月	117,223.00	697,781,506.68	-
沈阳沈飞日野项目	2018 年 10 月	2021 年 5 月	172,330.00	827,467,877.17	-
天津果岭	2015 年 1 月	2020 年 7 月	104,135.00	377,861,493.21	539,033,011.74
烟台招商东岸	2014 年 6 月	2019 年 6 月	537,810.00	392,083,387.32	620,407,330.35
烟台招商西岸	2014 年 4 月	2019 年 3 月	182,927.00	1,202,522,730.19	552,558,430.66
常熟见山湖别院	2018 年 3 月	2019 年 9 月	99,592.00	666,023,834.98	-
常州公园 1872	2013 年 2 月	2019 年 3 月	50,737.00	477,075,141.95	498,363,016.37
常州璞樾和山花苑	2018 年 3 月	2019 年 11 月	263,045.63	1,595,860,119.37	-
杭州 ipark（原杭州汇铂金座）	2018 年 1 月	2019 年 4 月	66,000.00	456,987,544.33	-
杭州春秋华庭	2017 年 1 月	2019 年 3 月	228,753.00	1,872,478,443.99	1,691,373,562.15
杭州海上明月（注 1）	2016 年 4 月	2019 年 6 月	342,056.00	1,335,859,409.81	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
杭州武林郡（注 1）	2016 年 12 月	2019 年 7 月	154,784.00	1,484,100,168.07	-
杭州雍澜府	2018 年 6 月	2019 年 12 月	94,283.00	569,512,418.11	-
杭州南兴项目	2018 年 9 月	2020 年 7 月	928,174.00	5,860,338,105.87	-
杭州星未来云邸	2018 年 4 月	2020 年 4 月	215,677.50	1,313,365,750.25	-
合肥公园 1872（含原合肥新站地块）	2017 年 3 月	2019 年 5 月	318,756.58	2,100,199,296.40	1,108,664,834.99
合肥雍华府	2017 年 4 月	2019 年 5 月	530,206.02	3,567,547,506.15	1,723,652,585.85
嘉善环北花苑	2017 年 7 月	2019 年 5 月	46,758.00	354,069,436.89	269,755,616.55
嘉兴雍华苑	2017 年 8 月	2019 年 9 月	182,627.82	1,439,710,811.54	1,186,149,467.53
南京东望府	2018 年 4 月	2019 年 10 月	491,310.00	2,547,166,976.96	-
南京桃园世纪	2016 年 10 月	2019 年 11 月	650,000.00	5,580,554,153.73	5,308,612,465.59
南京依云华府	2015 年 1 月	2019 年 6 月	185,973.78	504,419,096.58	951,495,322.75
南京盛通项目	2018 年 11 月	2020 年 11 月	676,096.33	3,500,432,966.47	-
南通招商雍华府	2017 年 8 月	2019 年 11 月	112,753.22	561,394,735.04	337,588,851.43
南通雍景湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	178,484.35	1,105,667,500.56	-
宁波公园 1872	2016 年 1 月	2019 年 12 月	110,577.00	762,866,381.73	613,082,224.44
宁波海曙金茂府	2018 年 4 月	2021 年 6 月	616,350.00	4,282,265,719.43	-
宁波明湖	2016 年 10 月	2019 年 12 月	753,574.00	4,729,180,950.67	4,810,915,269.30
上海海德花园	2008 年 1 月	2019 年 12 月	22,245.33	170,444,296.11	177,059,787.87
上海招商主城(原上海宝山工业园区地块)	2018 年 1 月	2019 年 12 月	500,348.32	3,314,015,136.48	-
上海松江新桥	2018 年 5 月	2020 年 4 月	270,000.00	1,814,089,148.52	-
上海徐泾项目	2018 年 9 月	2020 年 11 月	477,000.00	2,975,735,929.02	-
苏州香溪源	2016 年 10 月	2019 年 9 月	426,316.00	240,132,548.42	1,064,930,967.67
苏州金融小镇	2018 年 6 月	2019 年 9 月	99,000.00	274,389,944.84	-
绍兴檀院（注 1）	2017 年 8 月	2019 年 9 月	342,545.00	2,588,459,393.06	-
太仓依云四季	2016 年 8 月	2019 年 4 月	179,539.89	505,813,953.13	763,567,782.72
镇江北固湾	2011 年 5 月	2019 年 12 月	199,747.00	462,113,381.05	664,089,686.22
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2020 年 6 月	236,954.00	99,750,666.56	629,727,535.59
桐乡雍景湾	2018 年 10 月	2020 年 6 月	32,926.00	188,567,511.55	-
徐州金融集聚区项目	2018 年 5 月	2021 年 6 月	1,120,000.00	2,239,410,572.23	-
毕节花园城商务中心	2017 年 2 月	2019 年 4 月	28,604.00	212,089,037.48	82,270,759.98
成都大魔方	2011 年 9 月	2020 年 8 月	813,193.52	1,894,991,776.50	1,603,015,687.51
成都依云上城	2017 年 7 月	2020 年 3 月	239,094.09	927,331,453.03	309,024,325.83
成都中央华城	2015 年 7 月	2019 年 9 月	235,510.48	1,179,291,245.01	1,461,081,236.46
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018 年 5 月	2020 年 4 月	112,145.22	303,571,129.95	-
昆明雍景湾	2015 年 7 月	2019 年 12 月	239,437.09	814,485,393.99	656,197,022.42
呈贡雨花国际商务中心	2017 年 12 月	2019 年 3 月	120,173.00	410,464,151.09	965,977,547.45
十堰阳光城（注 1）	2015 年 6 月	2019 年 10 月	76,136.00	118,744,993.95	-
武汉东城华府	2017 年 6 月	2019 年 10 月	378,632.22	2,799,706,033.19	2,396,145,329.84
武汉一江璟城	2017 年 12 月	2019 年 9 月	978,507.35	4,868,517,275.80	4,993,103,028.42
武汉招商公园 1872	2013 年 12 月	2019 年 6 月	518,418.19	1,688,037,270.67	2,474,918,967.38

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
武汉凤凰湖	2016 年 11 月	2019 年 10 月	210,765.62	1,275,775,836.40	1,026,437,060.49
武汉招商拾光里（原武汉五里界）	2017 年 12 月	2019 年 9 月	85,126.00	539,048,636.17	365,900,000.00
武汉凤凰城	2018 年 12 月	2020 年 9 月	187,942.00	402,344,680.52	-
武汉壹品澜庭	2018 年 10 月	2020 年 10 月	387,061.00	1,211,039,896.18	-
武汉电动车项目	2018 年 9 月	2021 年 2 月	182,400.00	349,191,619.17	-
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2020 年 8 月	318,245.57	1,126,630,253.90	-
西安依云曲江	2014 年 9 月	2019 年 12 月	157,721.00	1,091,381,618.12	711,361,162.80
新郑招商雍景湾	2017 年 10 月	2019 年 4 月	38,058.00	245,352,680.02	119,275,176.95
郑州雍景城（注 1）	2018 年 5 月	2019 年 10 月	363,700.00	686,026,604.33	-
重庆公园大道	2014 年 8 月	2019 年 9 月	1,094,551.00	4,025,522,793.87	4,590,344,638.40
重庆空港项目	2018 年 4 月	2019 年 12 月	184,630.72	1,165,027,361.66	-
重庆云邸（原重庆南坪项目）	2017 年 8 月	2020 年 8 月	143,517.21	760,095,718.75	632,971,735.46
重庆依云江湾	2018 年 3 月	2020 年 4 月	225,504.06	884,034,538.44	21,851,951.36
重庆长嘉汇	2011 年 5 月	2019 年 9 月	645,567.00	2,087,455,504.31	2,716,572,187.79
郑州天地和苑（注 1）	2016 年 3 月	2019 年 1 月	259,415.57	1,107,423,964.22	-
郑州招商依云上城	2018 年 11 月	2020 年 7 月	177,630.00	825,260,783.23	-
晋宁依山郡	2018 年 6 月	2021 年 4 月	51,158.92	154,330,345.77	-
佛山招商熙园	2017 年 10 月	2019 年 6 月	74,317.81	342,347,748.83	202,199,842.63
佛山招商曦岸	2017 年 2 月	2019 年 6 月	309,489.30	2,347,075,360.29	2,028,572,792.51
佛山招商悦府	2017 年 10 月	2019 年 9 月	278,515.00	1,776,946,853.82	952,847,420.29
佛山招商越园	2017 年 10 月	2020 年 2 月	335,155.14	1,384,428,747.01	785,822,890.71
佛山招商岸芷汀兰	2018 年 7 月	2020 年 9 月	53,063.92	343,718,799.90	-
赣州雍景湾（原赣州章江新区地块）	2018 年 6 月	2020 年 7 月	228,829.00	889,965,267.45	-
赣州招商局中心（原赣州章江新区地块）	2018 年 6 月	2023 年 7 月	90,785.09	161,404,597.26	-
广州金山谷	2015 年 9 月	2020 年 9 月	404,563.00	742,516,789.95	755,658,484.03
广州雍景湾	2016 年 7 月	2019 年 7 月	224,314.00	1,309,394,280.47	908,378,818.15
南宁招商境界	2017 年 1 月	2019 年 3 月	34,017.89	258,247,188.25	166,867,039.37
南宁招商榕园	2017 年 4 月	2019 年 12 月	74,458.00	537,516,983.22	405,920,023.11
南宁招商樾园	2017 年 12 月	2020 年 6 月	65,178.00	369,845,348.83	294,970,262.00
南宁十里云裳	2018 年 8 月	2020 年 8 月	116,020.40	127,307,911.75	-
厦门臻园	2018 年 1 月	2020 年 5 月	482,260.00	3,693,337,224.66	-
漳州店地安置房	2015 年 9 月	2019 年 3 月	70,068.00	46,671,299.39	76,969,049.58
漳州卡达凯斯	2013 年 10 月	2019 年 5 月	167,979.00	116,122,739.33	32,856,529.74
漳州兰溪谷	2016 年 8 月	2019 年 6 月	266,875.60	1,678,894,244.49	1,249,394,799.65
漳州芯云谷	2016 年 12 月	2019 年 6 月	73,770.00	564,686,966.26	188,021,317.16
福州雍景湾	2018 年 7 月	2020 年 1 月	234,294.00	1,695,697,598.50	-
珠海依云华府	2017 年 3 月	2019 年 10 月	394,700.00	2,699,520,908.64	2,501,699,442.15
珠海招商雍华府	2017 年 11 月	2019 年 9 月	98,513.00	819,842,179.49	723,336,213.01
湛江游轮码头综合开发项目	2018 年 7 月	2021 年 2 月	900,320.00	1,940,333,898.00	-
新西兰项目	2014 年 10 月	2019 年 6 月	189,100.00	251,166,085.00	120,342,809.36

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额(万元)	年末数	年初数(已重述)
其他				55,253,951.42	39,531,730.09
转至完工开发产品的项目（注 2）				-	14,900,796,967.90
合计				168,274,629,454.19	113,034,724,462.87

注 1： 该等项目系本年非同一控制下合并新增。

注 2： 在建开发产品转至完工开发产品或投资性房地产的项目包括苏州文翰华苑、佛山依云华府、厦门莱顿小镇、深圳太子湾商务广场、深圳新时代南地块、青岛海德花园、沈阳钻石山、南京兰溪谷、宁波雍景湾、上海宝山花园城、上海中环华府、苏州公园 1872、苏州雍雅苑、昆明海公馆、佛山公园 1872、佛山依云公馆、南宁雍景湾、南宁招商禧园等项目。

(5) 已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
深圳双玺	2018 年 10 月	1,578,797,174.47	3,930,753,879.40	5,509,551,053.87	-
深圳船头广场	2018 年 12 月	120,273,365.08	75,952,314.39	196,225,679.47	-
深圳壹海城	2018 年 5 月	-	835,768,438.33	835,768,438.33	-
深圳太子湾商务广场	2018 年 11 月	-	1,250,945,520.06	402,039,193.26	848,906,326.80
深圳招商中环	2018 年 12 月	-	2,246,095,788.40	1,630,204,134.16	615,891,654.24
北京公园 1872	2014 年 12 月	12,355,600.81	-	1,900,000.00	10,455,600.81
北京珑原	2017 年 7 月	287,571,448.21	-	284,480,433.66	3,091,014.55
北京溪城家园	2016 年 12 月	6,122,234.88	-	-	6,122,234.88
北京臻园	2017 年 12 月	196,896,911.30	-	128,117,536.35	68,779,374.95
北京中国玺（注）	2018 年 11 月	-	7,112,225,354.86	6,119,211,596.99	993,013,757.87
大连兰溪谷	2016 年 3 月	39,916,426.57	-	16,066,526.18	23,849,900.39
大连海德公园	2018 年 9 月	-	425,064,234.46	281,707,537.83	143,356,696.63
哈尔滨贝肯山	2017 年 9 月	457,607,762.30	-	230,688,145.34	226,919,616.96
青岛海德花园	2018 年 12 月	298,903,975.48	705,427,216.23	657,514,977.09	346,816,214.62
青岛合心园（原青岛蓝湾网谷）	2015 年 7 月	145,351,757.75	-	27,886,940.04	117,464,817.71
青岛基金谷	2016 年 12 月	143,959,880.24	-	84,014,320.60	59,945,559.64
日照莱顿小镇	2018 年 12 月	68,604,919.34	214,667,409.01	271,126,912.40	12,145,415.95
天津莫缇园	2017 年 12 月	91,834,545.91	-	84,381,997.35	7,452,548.56
天津果岭	2018 年 12 月	26,930,835.95	498,165,325.28	303,218,286.15	221,877,875.08
天津雍海园	2017 年 12 月	779,918,925.84	-	546,501,892.47	233,417,033.37
天津招商天玺	2015 年 12 月	2,816,079,612.93	-	177,767,583.70	2,638,312,029.23
烟台招商西岸	2016 年 3 月	157,312,890.43	-	122,340,583.06	34,972,307.37

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
烟台招商东岸	2018 年 12 月	-	311,282,245.88	254,498,541.35	56,783,704.53
沈阳钻石山	2018 年 9 月	-	1,935,311,838.78	1,588,173,607.74	347,138,231.04
常州公园 1872	2018 年 11 月	180,320,243.53	262,012,107.27	365,584,942.48	76,747,408.32
杭州千岛湖半岛别墅（注）	2012 年 12 月	-	40,594,125.18	-	40,594,125.18
杭州润和西溪郡（注）	2014 年 8 月	-	9,102,832.47	9,102,832.47	-
杭州信雅达国际创意中心（注）	2013 年 12 月	-	73,269,185.34	2,337,965.74	70,931,219.60
杭州亿城嘉园（注）	2008 年 7 月	-	16,984,089.23	5,179,545.54	11,804,543.69
杭州雍和府	2017 年 8 月	206,919,151.47	-	205,555,228.44	1,363,923.03
杭州雍华府	2016 年 5 月	41,624,429.35	-	41,624,429.35	-
杭州雍景湾	2017 年 1 月	105,999,825.90	-	105,999,825.90	-
杭州紫庭花园（注）	2005 年 6 月	-	8,822,470.79	101,023.10	8,721,447.69
杭州海上明月（注）	2018 年 12 月	-	1,258,999,571.50	1,258,999,571.50	-
南京方山里花园	2016 年 10 月	16,132,423.71	-	16,132,423.71	-
南京兰溪谷	2018 年 12 月	430,242,681.01	350,540,220.19	727,745,145.40	53,037,755.80
南京依云华府	2018 年 10 月	60,025,531.55	1,411,404,473.85	1,300,943,987.12	170,486,018.28
南京依云郡	2017 年 1 月	52,670,214.38	-	52,670,214.38	-
南京紫金山一号	2013 年 6 月	5,474,914.72	-	1,768,818.46	3,706,096.26
南通长航地中海花园	2011 年 4 月	15,380,515.58	-	-	15,380,515.58
宁波公园 1872	2017 年 12 月	261,675,255.20	-	123,432,933.04	138,242,322.16
宁波雍景湾	2018 年 2 月	-	1,105,347,003.18	1,053,090,790.27	52,256,212.91
宁波明湖	2018 年 12 月	-	892,990,722.29	892,990,722.29	-
上海宝山花园城	2017 年 8 月	938,614,187.67	-	160,521,129.71	778,093,057.96
上海海德花园	2018 年 9 月	321,602,121.82	11,878,682.75	318,113,259.85	15,367,544.72
上海森兰国际	2016 年 8 月	876,541,555.46	-	861,069,925.84	15,471,629.62
上海招商海湾花园	2011 年 6 月	15,871,812.80	-	15,871,812.80	-
上海中环华府	2018 年 7 月	-	4,508,116,337.03	4,421,267,935.56	86,848,401.47
绍兴润和南岸花城（注）	2013 年 12 月	-	17,941,391.46	6,992,939.53	10,948,451.93
绍兴润和天地（注）	2011 年 4 月	-	18,136,358.17	5,191,795.17	12,944,563.00
苏州公园 1872	2018 年 12 月	-	1,344,456,635.14	1,211,165,421.78	133,291,213.36
苏州文翰华苑	2018 年 4 月	12,026,671.96	1,564,954,409.32	1,568,503,725.36	8,477,355.92
苏州香溪源	2018 年 12 月	6,393,588.11	1,309,896,768.04	1,313,248,959.62	3,041,396.53
苏州依云华苑	2016 年 1 月	7,945,350.57	-	369,364.81	7,575,985.76
苏州雍华府	2016 年 3 月	145,489,592.32	-	81,934,843.00	63,554,749.32
苏州雍雅苑	2018 年 9 月	-	1,580,410,563.51	397,280,737.89	1,183,129,825.62
太仓依云四季	2018 年 3 月	-	565,732,235.70	533,377,848.74	32,354,386.96
镇江北固湾	2018 年 9 月	475,653,702.65	253,744,577.32	658,883,834.70	70,514,445.27
镇江依云尚城	2018 年 6 月	327,184,851.24	675,714,575.86	418,205,270.44	584,694,156.66
毕节招商花园城	2017 年 12 月	167,784,547.37	-	115,187,241.95	52,597,305.42
成都大魔方	2017 年 12 月	1,379,206,686.83	-	1,090,069,396.52	289,137,290.31
成都雍华府	2015 年 3 月	111,726,946.95	-	24,234,981.77	87,491,965.18

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
成都依云上城	2016 年 8 月	140,150,888.40	-	10,571,840.25	129,579,048.15
成都中央华城	2018 年 10 月	227,598,239.35	1,214,964,664.76	1,099,493,252.66	343,069,651.45
昆明海公馆	2018 年 11 月	212,738,742.41	800,314,162.32	796,780,189.85	216,272,714.88
昆明雍景湾	2017 年 12 月	614,597,569.47	-	390,220,340.18	224,377,229.29
昆明雨花国际商务中心	2018 年 12 月	-	1,033,950,532.11	155,096,522.93	878,854,009.18
十堰阳光城（注）	2010 年 10 月	-	381,044,660.71	261,207,197.71	119,837,463.00
武汉凤凰城（注）	2015 年 12 月	-	44,472,100.00	-	44,472,100.00
武汉江湾国际	2017 年 9 月	1,310,164,121.06	-	636,482,844.06	673,681,277.00
武汉阳光城（注）	2014 年 6 月	-	29,169,006.25	9,130,742.07	20,038,264.18
武汉雍华府	2014 年 4 月	14,100,398.84	-	3,441,370.82	10,659,028.02
武汉招商公园 1872	2018 年 12 月	263,825,912.69	1,518,549,844.03	1,519,798,082.10	262,577,674.62
武汉红枫苑	2018 年 12 月	-	556,808,401.95	527,720,521.55	29,087,880.40
武汉一江璟城	2018 年 12 月	-	796,208,498.07	724,684,491.04	71,524,007.03
西安依云曲江	2017 年 6 月	181,933,845.08	-	108,566,677.11	73,367,167.97
重庆公园大道	2018 年 12 月	186,577,960.56	1,380,946,278.92	1,303,590,007.60	263,934,231.88
重庆花园城	2017 年 8 月	301,683,562.26	-	184,975,685.41	116,707,876.85
重庆依城锦星汇	2017 年 7 月	143,783,264.49	-	59,062,828.87	84,720,435.62
重庆依云江湾	2016 年 1 月	348,796,644.23	-	142,306,722.84	206,489,921.39
重庆长嘉汇	2018 年 9 月	1,048,038,492.63	1,442,319,451.71	813,410,175.48	1,676,947,768.86
郑州天地和苑	2018 年 10 月	-	1,480,068,686.15	1,413,097,396.77	66,971,289.38
佛山公园 1872	2018 年 6 月	262,672,016.73	1,209,915,377.36	535,745,286.69	936,842,107.40
佛山依云公馆	2018 年 7 月	138,510,987.53	308,342,189.14	338,622,077.92	108,231,098.75
佛山依云国际	2018 年 5 月	454,771,203.27	30,853,109.02	40,402,795.77	445,221,516.52
佛山依云华府	2018 年 3 月	136,870,619.39	573,754,922.62	571,170,415.79	139,455,126.22
佛山依云曦城	2017 年 2 月	74,717,813.89	-	70,502,874.35	4,214,939.54
佛山依云雍景湾	2018 年 12 月	576,737,470.56	71,334,182.57	461,608,676.26	186,462,976.87
佛山依云置地中心	2018 年 12 月	1,652,607,208.09	1,409,995,054.09	1,542,777,154.45	1,519,825,107.73
佛山招商臻园	2018 年 3 月	872,055,646.06	79,575,311.53	648,469,400.20	303,161,557.39
广州金山谷	2018 年 12 月	519,677,924.81	675,771,538.00	539,729,628.32	655,719,834.49
广州万博公馆	2018 年 12 月	338,516,619.24	24,842,408.67	306,378,460.42	56,980,567.49
南宁雍景湾	2018 年 12 月	186,154,696.84	685,972,964.04	756,366,798.52	115,760,862.36
南宁招商禧园	2018 年 12 月	-	437,993,249.54	397,331,522.65	40,661,726.89
厦门海德公园	2015 年 6 月	35,487,269.86	-	32,000,119.86	3,487,150.00
厦门莱顿小镇	2018 年 5 月	-	743,221,222.01	666,392,585.32	76,828,636.69
厦门雍华府	2016 年 3 月	31,938,305.63	-	25,177,394.76	6,760,910.87
漳州卡达凯斯	2017 年 6 月	132,331,211.79	-	-	132,331,211.79
漳州怡心天地	2011 年 1 月	24,930,470.28	-	944,338.24	23,986,132.04
珠海花园城	2014 年 7 月	155,876,177.23	-	33,977,907.59	121,898,269.64
珠海依云水岸	2017 年 3 月	354,504,138.62	-	184,994,932.22	169,509,206.40
新西兰项目	2018 年 6 月	460,645,239.00	654,872,088.00	628,729,083.00	486,788,244.00
其他		140,140,516.69	95,376,203.41	179,237,374.31	56,279,345.79
合计		24,934,080,246.62	54,503,345,007.65	57,238,332,457.56	22,199,092,796.71

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

注：该等项目系本年非同一控制下企业合并新增。

(6) 存货跌价准备

人民币元

项目	年初数 (已重述)	本年计提	本年减少		其他变动额 (注)	年末数
			转回	转销		
烟台招商东岸	106,453,300.34	-	-	-	-	106,453,300.34
天津雍海园	-	41,713,523.00	-	-	-	41,713,523.00
上海佘山珑原	1,638,082.62	-	-	1,638,082.62	-	-
南通长航地中海花园	5,036,266.11	-	-	-	-	5,036,266.11
杭州紫庭花园	-	-	-	-	2,300,000.00	2,300,000.00
杭州亿城嘉园	-	-	-	1,451,745.65	4,120,924.45	2,669,178.80
杭州润和西溪郡	-	-	-	3,696,112.52	3,696,112.52	-
杭州信雅达国际创意中心	-	-	-	-	33,700,000.00	33,700,000.00
绍兴润和天地	-	-	-	2,041,355.14	7,924,588.17	5,883,233.03
绍兴润和南岸花城	-	-	-	2,888,499.53	8,651,793.36	5,763,293.83
珠海依云华府	-	171,515,031.44	-	-	-	171,515,031.44
珠海招商雍华府	-	149,743,168.15	-	-	-	149,743,168.15
佛山招商悦府	-	217,310,000.00	-	-	-	217,310,000.00
佛山招商越园	-	202,339,700.00	-	-	-	202,339,700.00
福州雍景湾	-	202,930,000.00	-	-	-	202,930,000.00
新西兰项目	4,699,533.00	-	-	-	(37,839.00)	4,661,694.00
其他	189,278.24	-	26,296.58	487,728.88	487,728.88	162,981.66
合计	118,016,460.31	985,551,422.59	26,296.58	12,203,524.34	60,843,308.38	1,152,181,370.36

注： 除新西兰项目系汇率变动的影响外，其余项目系本年非同一控制下企业合并新增所致。

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 8,314,976,796.18 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 5,016,398,431.98 元)；本年用于确定借款利息费用的资本化率为 4.85%(2017 年：4.80%)。

(8) 本年末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 33,423,655,257.23 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 9,360,430,300.61 元)。

7、 一年内到期的非流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数
一年内到期的委托贷款	-	1,107,793,273.35

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、 其他流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
预交税金及留抵进项税	7,637,377,779.90	6,407,389,347.48
合同取得成本(注 1)	75,625,169.18	-
可转换债券赎回权(注 2)	-	83,254,300.28
其他	2,566,152.27	15,685,370.03
合计	7,715,569,101.35	6,506,329,017.79

注 1：2018 年 12 月 31 日，招商置地确认合同取得成本人民币 75,625,169.18 元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。招商置地按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。于 2018 年度，招商置地确认的合同取得成本摊销金额累计人民币 22,055,311.55 元，同时，招商置地未确认合同取得成本的减值损失。

注 2：可转换债券赎回权系本公司之子公司天盛投资有限公司以其债券发行人身份享有的提前赎回债券之权力，详见附注(六)30 所述。

截至 2018 年 9 月 27 日止，该等可转换债券已经全部赎回，因此对应的该部分可转换债券赎回权已终止确认。

9、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

人民币元

款项类别	年末数				年初数(已重述)			
	未来 12 个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的长期应收款	合计	未来 12 个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的长期应收款	合计
委托贷款	-	-	-	-	2,490,293,273.35	-	-	2,490,293,273.35
应收项目代建款	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	95,171,726.54	-	-	95,171,726.54
账面余额合计	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	2,585,464,999.89	-	-	2,585,464,999.89
减：坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	2,585,464,999.89	-	-	2,585,464,999.89
减：一年内到期的委托贷款	-	-	-	-	1,107,793,273.35	-	-	1,107,793,273.35
一年后到期的长期应收款	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	1,477,671,726.54	-	-	1,477,671,726.54

(2) 年末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 年末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	年末数
对合营企业投资	5,658,111,545.50	4,435,494,899.36	15,691,437.62	(474,437,463.42)	-	9,603,477,543.82
对联营企业投资	3,346,645,098.47	3,323,687,288.73	23,094,800.97	1,113,958,812.34	2,009,397.45	7,763,205,796.02
合计	9,004,756,643.97	7,759,182,188.09	38,786,238.59	639,521,348.92	2,009,397.45	17,366,683,339.84
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	-	55,676,413.09
净额	8,949,080,230.88	7,759,182,188.09	38,786,238.59	639,521,348.92	2,009,397.45	17,311,006,926.75

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳招商华侨城物业管理有限公司	3,177,464.50	-	-	161,011.27	-	-	139,689.54	-	-	3,198,786.23	-
深圳翠亨邨饮食管理有限公司	3,108,162.77	-	-	3,407,346.64	-	-	-	-	-	6,515,509.41	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	8,631,898.92	-	-	(2,975,528.84)	-	-	-	-	-	5,656,370.08	-
深圳市招华国际会展运营有限公司(注 1)	2,039,286.16	-	-	(2,039,286.16)	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司(注 3)	-	5,100,000.00	-	(4,660,462.58)	-	-	-	-	-	439,537.42	-
深圳市登海城商业物业管理有限公司	3,137,978.25	-	-	1,488,739.58	-	-	-	-	-	4,626,717.83	-
广州市万尚房地产有限公司	104,995,535.30	-	-	12,458,081.63	-	-	-	-	-	117,453,616.93	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注 1)(注 3)	-	1,000,000.00	-	(1,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注 1)	1,715,846.66	2,550,000.00	-	(4,265,846.66)	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注 1)	22,416,702.18	-	-	(22,416,702.18)	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司(注 1)	8,216,887.05	-	-	(8,216,887.05)	-	-	-	-	-	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
佛山鼎图房地产有限公司	548,110,260.08	-	-	(4,011,821.13)	-	-	-	-	-	544,098,438.95	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	260,822,097.99	-	-	(12,035,481.56)	-	-	-	-	-	248,786,616.43	-
南京奥建置业有限公司	124,636,935.82	-	-	66,724,338.27	-	-	-	-	-	191,361,274.09	-
南京汇隆房地产有限公司	494,237,407.84	-	-	(267,442.81)	-	-	-	-	-	493,969,965.03	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	253,653,738.72	-	-	(6,294,807.60)	-	-	-	-	-	247,358,931.12	-
南京盛香园房地产开发有限公司	10,459,312.48	1,009,800,000.00	-	(4,996,462.13)	-	-	-	-	-	1,015,262,850.35	-
南京招阳房地产开发有限公司	-	-	-	364,314,614.70	-	-	-	-	-	364,314,614.70	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
南京铁盛商业管理有限公司(注 3)	-	5,500,000.00	-	(911,840.62)	-	-	-	-	-	4,588,159.38	-
南京溪茂置业有限公司(注 3)	-	4,680,000.00	-	(151,508.76)	-	-	-	-	-	4,528,491.24	-
南京招汇公寓管理有限公司(注 3)	-	5,100,000.00	-	(74,227.23)	-	-	-	-	-	5,025,772.77	-
南京荟合置业有限公司(注 3)	-	142,800,000.00	-	712,797.27	-	-	-	-	-	143,512,797.27	-
南京丁家庄商贸有限公司(注 3)	-	534,840,000.00	-	-	-	-	-	-	-	534,840,000.00	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	385,083,955.93	-	-	(2,390,409.73)	-	-	-	-	-	382,693,546.20	-
上海锦泾置业有限公司	150,586.86	-	-	(374.02)	-	-	-	-	-	150,212.84	-
上海绿地南坤置业有限公司	2,958,042.33	-	-	(809,321.34)	-	-	-	-	-	2,148,720.99	-
上海浦隽房地产开发有限公司	49,131,268.55	-	-	(4,752,324.49)	-	-	-	-	-	44,378,944.06	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注 5)	61,490,305.38	-	-	(6,106,675.19)	-	-	34,800,000.00	-	2,123,897.32	22,707,527.51	-
嘉兴金久房地产开发有限公司(注 1) (注 3)	-	2,640,000.00	-	(2,640,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
南通市华昌房地产有限公司(注 3) (注 5)	-	34,000,000.00	-	(10,400,580.55)	-	-	-	-	(108,025.79)	23,491,393.66	-
启东金碧置业发展有限公司	2,180,443.03	-	-	1,265.71	-	-	-	-	-	2,181,708.74	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司(注 3) (注 5)	-	24,900,000.00	-	(581,999.39)	-	-	-	-	(1,011,777.38)	23,306,223.23	-
太仓远汇置业有限公司(注 5)	3,120,005.98	-	-	(1,914,237.36)	-	-	-	-	(748,557.59)	457,211.03	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司(注 3) (注 5)	-	35,070,000.00	-	(5,033,346.72)	-	-	-	-	(407,854.29)	29,628,798.99	-
杭州星日房地产开发有限公司(注 5)	1,247,903,129.74	-	-	(52,562,318.62)	-	-	-	-	(58,736,439.91)	1,136,604,371.21	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司(注 3)	-	268,167,154.48	-	(6,666,411.77)	-	-	-	-	-	261,500,742.71	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司(注 1)(注 5)	3,302,793.05	-	-	(2,146.13)	-	-	-	-	(3,300,646.92)	-	-
苏州安茂置业有限公司(注 5)	1,099,330,289.22	-	-	(6,829,031.90)	-	-	-	-	(7,211,797.78)	1,085,289,459.54	-
苏州劲商房地产开发有限公司(注 3)(注 5)	-	782,000,000.00	-	(6,697,403.83)	-	-	-	-	(368,000.00)	774,934,596.17	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	28,520,335.09	-	-	(8,611,545.04)	-	-	-	-	-	19,908,790.05	-
苏州盛垠房地产有限公司(注 3) (注 5)	-	93,345,000.00	-	(1,260,240.00)	-	-	-	-	(1,067,434.47)	91,017,325.53	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
常熟市尚源房地产开发有限公司(注 3) (注 5)	-	212,000,000.00	-	(2,573,139.26)	-	-	-	-	(3,761,702.92)	205,665,157.82	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司(注 3) (注 5)	-	396,000,000.00	-	(624,311.41)	-	-	-	-	(1,139,523.21)	394,236,165.38	-
漳州市滨北置业有限公司(注 5)	10,385,008.45	-	-	(882,291.74)	-	-	-	-	(553,180.24)	8,949,536.47	-
福建嘉荣食品有限公司	15,691,437.62	-	15,691,437.62	-	-	-	-	-	-	-	-
济南安齐房地产开发有限公司(注 1)	8,373,665.26	-	-	(8,373,665.26)	-	-	-	-	-	-	-
河南天地新居置业有限公司(注 2)	362,368,194.94	-	-	(575,206.11)	-	-	-	-	(361,792,988.83)	-	-
郑州润兴置业有限公司(注 3)	-	43,871,695.82	-	(2,598,195.84)	-	-	-	-	-	41,273,499.98	-
成都中交花源美庐置业有限公司(注 3)	-	55,943,864.40	-	-	-	-	-	-	-	55,943,864.40	-
武汉右岸网谷产业园有限公司(注 3)	-	5,100,000.00	-	3,343.95	-	-	-	-	-	5,103,343.95	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司(注 3)	-	218,836,750.88	-	(6,118,364.53)	-	-	-	-	-	212,718,386.35	-
中关村协同发展投资有限公司	143,568,121.62	-	-	3,600,000.00	-	-	-	-	-	147,168,121.62	-
北京浩远房地产开发有限公司	62,993,488.30	-	-	2,015,243.13	-	-	4,760,000.00	-	-	60,248,731.43	-
北京鹏悦置业有限公司(注 3) (注 5)	-	66,000,000.00	-	(332,631.84)	-	-	-	-	(16,989,109.21)	48,678,258.95	-
北京朝金房地产开发有限公司(注 5)	15,161,468.98	330,000,000.00	-	(39,137,935.75)	-	-	-	-	(26,678,461.92)	279,345,071.31	-
北京亚林东房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京亚林西房地产开发有限公司	-	-	-	159,396,202.42	-	-	-	-	-	159,396,202.42	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京招合房地产开发有限公司(注 3) (注 5)	-	150,000,000.00	-	(36,984,910.92)	-	-	-	-	(27,600,526.08)	85,414,563.00	-
天津顺集置业有限公司	3,756,997.84	-	-	(218.89)	-	-	-	-	-	3,756,778.95	-
Super Alliance Real Estate Partners L.P(注 7)	303,282,492.61	6,250,433.78	-	59,641,840.10	-	-	-	-	(309,532,926.39)	59,641,840.10	-
小计	5,658,111,545.50	4,435,494,899.36	15,691,437.62	384,147,281.73	-	-	39,699,689.54		(818,885,055.61)	9,603,477,543.82	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	242,349,026.49	-	-	31,378,325.52	-	-	29,658,435.99	-	-	244,068,916.02	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	33,866,486.21	198,000,000.00	-	3,222,355.91	-	-	-	-	-	235,088,842.12	-
深圳市招华会展实业有限公司	46,244,483.27	350,000,000.00	-	(11,677,118.73)	-	-	-	-	-	384,567,364.54	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	232,756,954.49	-	-	12,713,000.61	-	-	29,600,000.00	-	-	215,869,955.10	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注 5)	-	-	-	429,496,129.05	-	-	136,584.79	-	34,265,185.66	463,624,729.92	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	18,109,370.33	-	-	(432,384.67)	-	-	-	-	-	17,676,985.66	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司(注 4)	-	4,000,000.00	-	581,306.90	-	-	-	-	-	4,581,306.90	-
深圳招商邮轮服务有限公司	5,294,771.25	-	-	1,294,718.84	-	-	-	-	-	6,589,490.09	-
广州市番禺创新科技园有限公司	294,066,782.10	-	-	(13,240,686.49)	-	-	-	-	-	280,826,095.61	-
广州联森房地产有限公司	27,155,301.73	-	-	199,145,801.03	-	-	-	-	-	226,301,102.76	-
广州联洲房地产有限公司	30,322,828.33	-	-	(1,780,281.28)	-	-	-	-	-	28,542,547.05	-
广州云都房地产开发有限公司	9,000,935.70	-	-	(2,202,178.50)	-	-	-	-	-	6,798,757.20	-
惠州市泰通置业投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	-	-	-	367,154,138.38	-	-	-	-	-	367,154,138.38	-
东莞市景源房地产开发有限公司(注 4)	-	16,666,000.00	-	(356,296.11)	-	-	-	-	-	16,309,703.89	-
招商局海南开发投资有限公司(注 4)	-	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
南京世招荃晟置业有限公司	272,885,882.19	-	-	1,816,355.70	-	-	-	-	-	274,702,237.89	-
南京招商宁盛房地产有限公司(注 4)	-	21,766,555.62	-	-	-	-	-	-	-	21,766,555.62	-
南京招商兴盛房地产有限公司(注 4)	-	30,098,957.07	-	-	-	-	-	-	-	30,098,957.07	-
葛洲坝南京置业有限公司	-	-	-	128,626,301.55	-	-	-	-	-	128,626,301.55	-
上海乐都置业有限公司	200,141,949.30	-	-	860,141.59	-	-	-	-	-	201,002,090.89	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
上海新南山房地产开发有限公司	82,105,213.25	-	-	(972,429.01)	-	-	19,383,857.00	-	-	61,748,927.24	-
上海曼翊企业管理有限公司	1,221,809.37	-	-	(558.4)	-	-	-	-	-	1,221,250.97	-
上海申江体育文化投资有限公司(注 4)	-	1,312,700.00	-	486,792.13	-	-	-	-	-	1,799,492.13	-
宁波盛锐房地产开发有限公司(注 4) (注 5)	-	50,000,000.00	-	(721,250.11)	-	-	-	-	(1,416,329.56)	47,862,420.33	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司(注 4) (注 5)	-	30,000,000.00	-	(20,025,957.44)	-	-	-	-	(135,270.44)	9,838,772.12	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司(注 1) (注 4) (注 5)	-	30,000,000.00	-	(23,506,917.12)	-	-	-	-	(6,493,082.88)	-	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司(注 1) (注 4) (注 5)	-	12,350,000.00	-	(9,633,010.20)	-	-	-	-	(2,716,989.80)	-	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	313,207,446.54	-	-	244,106,040.76	-	-	-	-	-	557,313,487.30	-
太仓辉盛房地产开发有限公司(注 4) (注 5)	-	34,050,000.00	-	(4,916,393.33)	-	-	-	-	(157,773.48)	28,975,833.19	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司(注 4)	-	7,800,000.00	-	(1,478,711.65)	-	-	-	-	-	6,321,288.35	-
无锡润泰置业有限公司(注 5)	232,566,735.99	272,764,012.50	-	(2,291,235.86)	-	-	-	-	(18,942,707.01)	484,096,805.62	-
杭州宸远招盛置业有限公司(注 5)	44,390,949.77	-	-	(6,335,000.00)	-	-	-	-	(15,929,911.48)	22,126,038.29	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	88,971,644.80	540,000,000.00	-	(7,327,000.67)	-	-	-	-	-	621,644,644.13	-
苏州嘉众房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州仁安置业有限公司(注 5)	48,509,824.42	-	-	(12,690,000.00)	-	-	-	-	(3,254,306.76)	32,565,517.66	-
昆山宝业房产开发有限公司(注 4)	-	138,040,002.00	-	(8,820,000.00)	-	-	-	-	-	129,220,002.00	-
镇江亿腾房地产开发有限公司(注 4)	-	39,000,000.00	-	(1,949,232.53)	-	-	-	-	-	37,050,767.47	-
厦门市雍景湾房地产有限公司(注 5)	12,068,206.33	-	-	(3,088,605.50)	-	-	-	-	(6,178,406.98)	2,801,193.85	-
漳州海达航运有限公司	16,344,800.97	-	16,344,800.97	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州鸿创商业房地产有限公司(注 1)	2,376,355.60	-	-	(2,376,355.60)	-	-	-	-	-	-	-
漳州开发区长海汽车运输有限公司	3,743,215.35	-	-	13,841.63	-	-	-	-	-	3,757,056.98	-
漳州招商局码头有限公司	520,609,440.32	-	-	17,785,918.04	-	-	-	-	-	538,395,358.36	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	88,252,605.71	26,100,000.00	-	135,173.75	-	-	-	-	-	114,487,779.46	-
招商局物流集团福建有限公司	36,555,285.41	-	-	1,368,253.42	-	-	-	-	-	37,923,538.83	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	年初数(已重述)	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三、联营企业											
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
青岛邮轮母港开发建设有限公司	2,371,996.66	-	-	(68,529.90)	-	-	-	-	-	2,303,466.76	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司(注 4)	-	19,000,000.00	-	(2,134,515.65)	-	-	-	-	-	16,865,484.35	-
新郑市碧玺置业有限公司(注 4)	-	7,448,800.00	-	(2,446,987.76)	-	-	-	-	-	5,001,812.24	-
西安沃呈房地产开发有限公司(注 4)	-	3,315,065.88	-	(1,805,922.76)	-	-	-	-	-	1,509,143.12	-
武汉碧曜房地产开发有限公司(注 1) (注 4)	-	2,010,000.00	-	(2,010,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
武汉润广招房地产开发有限公司(注 4)	-	46,842,090.00	-	(1,392,937.96)	-	-	-	-	-	45,449,152.04	-
湖北长投房地产开发有限公司(注 4)	-	11,683,590.00	-	(960,000.00)	-	-	-	-	-	10,723,590.00	-
中建三局绿建投资有限公司(注 4)	-	10,050,000.00	-	(192,200.00)	-	-	-	-	-	9,857,800.00	-
北京招商局天平物业管理有限公司	2,562,092.32	-	-	528,031.74	-	-	-	-	-	3,090,124.06	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,312,256.43	-	-	(760,297.01)	-	-	-	-	-	128,551,959.42	-
天津兴海房地产开发有限公司(注 6)	104,049,822.29	-	6,750,000.00	2,031,576.38	-	-	99,331,398.67	-	-	-	-
天津市联展房地产开发有限公司(注 4)	-	150,150,000.00	-	(1,165,112.44)	-	-	-	-	-	148,984,887.56	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,932,426.89	-	-	(336.88)	-	-	-	-	-	29,932,090.01	-
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	-	55,676,413.09	55,676,413.09
天津合发房地产开发有限公司(注 4)	-	350,740,000.00	-	(968,920.16)	-	-	-	-	-	349,771,079.84	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	41,890,760.03	-	-	11,056,238.71	-	-	-	-	-	52,946,998.74	-
胜联投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	39,231,025.54	-	-	3,083,253.57	-	-	-	-	2,009,397.45	44,323,676.56	-
招商局稳石投资基金管理有限公司(注 4)	-	215.66	-	5,872,350.03	-	-	-	-	-	5,872,565.69	-
中白工业园区开发股份有限公司(注 4)	-	220,499,300.00	-	-	-	-	-	-	-	220,499,300.00	-
小计	3,346,645,098.47	3,323,687,288.73	23,094,800.97	1,313,028,681.52	-	-	178,110,276.45	-	(18,950,195.28)	7,763,205,796.02	55,676,413.09
合计	9,004,756,643.97	7,759,182,188.09	38,786,238.59	1,697,175,963.25	-	-	217,809,965.99	-	(837,835,250.89)	17,366,683,339.84	55,676,413.09

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1： 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

人民币元

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法调整金额
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50,000,000.00	(50,000,000.00)
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	25,484,900.00	(25,484,900.00)
苏州嘉众房地产开发有限公司	34.00	6,800,000.00	(6,800,000.00)
胜联投资有限公司	49.00	339.92	(339.92)
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	(5,000,000.00)
济南安齐房地产开发有限公司	20.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
苏州金悦凯商务咨询有限公司	41.25	3,304,027.08	(3,304,027.08)
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	(1,000,000.00)
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	10,200,000.00	(10,200,000.00)
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	(34,000,000.00)
中山市碧商房地产开发有限公司	50.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
嘉兴金久房地产开发有限公司	33.00	2,640,000.00	(2,640,000.00)
武汉碧曜房地产开发有限公司	20.10	2,010,000.00	(2,010,000.00)
漳州鸿创商业房地产有限公司	30.00	3,000,000.00	(3,000,000.00)
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)
绍兴臻悦房地产开发有限公司	25.00	12,350,000.00	(12,350,000.00)

注 2： 其他变动系因非同一控制下企业合并由合营企业转为子公司所产生的影响。

注 3： 本年新增 21 家合营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，该等公司由各方股东共同控制，本集团未将其纳入合并财务报表的范围。

注 4： 本年新增 25 家联营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，本公司对该等公司具有重大影响。

注5： 其他变动主要系本公司与联营企业或合营企业发生交易，抵销或转回未实现内部交易损益所产生的影响。

注6： 减少投资系该公司本年清算注销，本集团收回对该公司的投资。

注7：其他变动详见附注七、3“处置子公司”之说明。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、 长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

人民币元

项目	年初数	本年计提	本年转销	外币报表折算影响额	年末数
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09

11、 其他非流动金融资产

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	450,034,555.24	336,243,679.65
其中：权益工具投资	450,034,555.24	336,243,679.65
合计	450,034,555.24	336,243,679.65

注： 本集团于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，将上年末在可供出售金融资产列示的权益工具投资调整至本项目列示。

(1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
权益工具的成本	340,095,651.00	193,618,842.17
公允价值	450,034,555.24	336,243,679.65
累计计入损益的公允价值变动金额	109,938,904.24	142,624,837.48

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.年初数(已重述)	17,328,379,112.45	13,808,146,100.26	31,136,525,212.71
2.本年增加金额	13,359,774,968.23	3,012,056,983.37	16,371,831,951.60
(1)外购	2,582,530,118.55	651,630,941.93	3,234,161,060.48
(2)存货\固定资产\在建工程转入	10,264,471,884.66	1,242,819,027.68	11,507,290,912.34
(3)合并范围变更增加	393,748,471.06	-	393,748,471.06
(4)外币报表折算影响	22,586,218.63	8,086,611.88	30,672,830.51
(5)其他增加(含重分类)	96,438,275.33	1,109,520,401.88	1,205,958,677.21
3.本年减少金额	1,504,323,683.04	2,191,826,016.97	3,696,149,700.01
(1)处置	6,562,407.51	1,972,731.38	8,535,138.89
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	284,956,600.01	2,180,265,896.64	2,465,222,496.65
(3)其他减少(含重分类)	1,212,804,675.52	9,587,388.95	1,222,392,064.47
4.年末数	29,183,830,397.64	14,628,377,066.66	43,812,207,464.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初数(已重述)	2,494,444,419.55	733,716,521.43	3,228,160,940.98
2.本年增加金额	525,036,313.82	155,596,101.13	680,632,414.95
(1)计提或摊销	467,505,404.30	124,158,680.25	591,664,084.55
(2)存货\固定资产\在建工程转入	14,648,204.24	12,966,919.66	27,615,123.90
(3)合并范围变更增加	36,158,803.79	-	36,158,803.79
(4)外币报表折算影响	3,103,526.93	1,339,395.61	4,442,922.54
(5)其他增加(含重分类)	3,620,374.56	17,131,105.61	20,751,480.17
3.本年减少金额	94,016,666.44	3,851,516.82	97,868,183.26
(1)处置	2,208,802.59	259,322.20	2,468,124.79
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	-	-	-
(3)其他减少(含重分类)	91,807,863.85	3,592,194.62	95,400,058.47
4.年末数	2,925,464,066.93	885,461,105.74	3,810,925,172.67
三、减值准备			
1.年初数(已重述)	179,124,311.41	3,772,986.70	182,897,298.11
2.本年增加金额	12,189,578.76	2,931,252.03	15,120,830.79
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	2,260,350.49	2,260,350.49
(3)其他增加(含重分类)	12,189,578.76	670,901.54	12,860,480.30
3、本年减少金额	724,867.90	-	724,867.90
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少(含重分类)	724,867.90	-	724,867.90
4.年末数	190,589,022.27	6,704,238.73	197,293,261.00
四、账面价值			
1.年末账面价值	26,067,777,308.44	13,736,211,722.19	39,803,989,030.63
2.年初账面价值	14,654,810,381.49	13,070,656,592.13	27,725,466,973.62

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	账面价值
正在办理权属证书的新物业	7,130,965,067.27
大空港地块，因规划原因尚未办理权属证书	5,425,911,297.62
太子湾填海用地及上盖物，尚未达到办证条件	2,471,637,583.03
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	194,002,299.57
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	96,369,736.30
因规划原因暂时无法办证	46,125,342.86
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	45,345,159.83
其他	35,716,147.27
合计	15,446,072,633.75

(3) 2018 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 2,789,543,322.85 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 981,189,291.56 元)。

13、 固定资产

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
固定资产	3,389,778,745.38	3,011,200,081.18
固定资产清理	11,144,593.11	-
合计	3,400,923,338.49	3,011,200,081.18

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

13、 固定资产 - 续

人民币元

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值:					
1.年初数(已重述)	3,225,038,307.11	213,193.20	1,150,888,581.31	445,225,252.76	4,821,365,334.38
2.本年增加金额	935,192,161.01	24,137.93	131,382,197.83	29,712,221.22	1,096,310,717.99
(1)购置	1,258,781.00	24,137.93	77,636,544.14	17,155,562.03	96,075,025.10
(2)在建工程/存货/投资性房地产转入	390,255,082.56	-	13,651,775.37	-	403,906,857.93
(3)合并范围变更增加	543,178,679.24	-	29,991,390.60	12,529,319.10	585,699,388.94
(4)其他增加	499,618.21	-	10,102,487.72	27,340.09	10,629,446.02
3.本年减少金额	241,097,250.57	-	336,223,632.42	32,380,140.76	609,701,023.75
(1)处置或报废	138,251.03	-	25,321,190.37	24,376,596.16	49,836,037.56
(2)转为投资性房地产	68,324,254.12	-	314,061.69	15,000.92	68,653,316.73
(3)合并范围变更减少	62,472,075.40	-	306,407,137.15	5,942,886.27	374,822,098.82
(4)其他减少	110,162,670.02	-	4,181,243.21	2,045,657.41	116,389,570.64
4.年末数	3,919,133,217.55	237,331.13	946,047,146.72	442,557,333.22	5,307,975,028.62
二、累计折旧					
1.年初数(已重述)	765,616,170.82	28,866.06	736,446,667.11	293,346,067.44	1,795,437,771.43
2.本年增加金额	224,067,788.08	32,354.22	113,240,525.73	40,699,357.07	378,040,025.10
(1)计提	144,356,331.97	32,354.22	92,900,517.95	30,088,650.02	267,377,854.16
(2)合并范围变更增加	79,197,173.22	-	20,045,272.28	10,583,366.96	109,825,812.46
(3)其他增加	514,282.89	-	294,735.50	27,340.09	836,358.48
3.本年减少金额	42,152,377.55	-	208,956,762.40	28,370,276.35	279,479,416.30
(1)处置或报废	131,663.93	-	22,057,479.76	21,864,074.62	44,053,218.31
(2)转为投资性房地产	7,276,936.41	-	237,870.67	-	7,514,807.08
(3)合并范围变更减少	33,365,355.22	-	184,420,550.20	4,702,765.09	222,488,670.51
(4)其他减少	1,378,421.99	-	2,240,861.77	1,803,436.64	5,422,720.40
4.年末数	947,531,581.35	61,220.28	640,730,430.44	305,675,148.16	1,893,998,380.23
三、减值准备					
1.年初数(已重述)	2,113,239.98	-	12,614,241.79	-	14,727,481.77
2.本年增加金额	21,660,000.00	-	-	-	21,660,000.00
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	21,660,000.00	-	-	-	21,660,000.00
3.本年减少金额	12,189,578.76	-	-	-	12,189,578.76
(1)其他减少	12,189,578.76	-	-	-	12,189,578.76
4.年末数	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
四、账面价值					
1.年末账面价值	2,960,017,974.98	176,110.85	292,702,474.49	136,882,185.06	3,389,778,745.38
2.年初账面价值	2,457,308,896.31	184,327.14	401,827,672.41	151,879,185.32	3,011,200,081.18

(1) 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	账面价值
正在办理权属证书新物业	100,568,639.75
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	84,418,487.64
临时建筑，不具备办理权属登记条件	33,620,459.05
其他原因	6,694,968.93
合计	225,302,555.37

(2) 2018 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币 577,487,043.84 元(2017 年 12 月 31 日：无)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、 在建工程

(1) 在建工程情况

人民币元

项目	年末数			年初数(已重述)		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州半山田园项目	382,789,726.25	-	382,789,726.25	-	-	-
漳州招银冷链物流园区	298,034,484.52	-	298,034,484.52	120,839,136.58	-	120,839,136.58
深圳蛇口网谷离岸数据中心	-	-	-	163,032,210.72	-	163,032,210.72
其他	247,138,447.98	-	247,138,447.98	147,186,007.21	-	147,186,007.21
合计	927,962,658.75	-	927,962,658.75	431,057,354.51	-	431,057,354.51

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

人民币元

工程名称	年初数(已重述)	本年增加	本年减少		年末数
			转入固定资产或投资性房地产	其他减少	
杭州半山田园项目	-	382,789,726.25	-	-	382,789,726.25
漳州招银冷链物流园区	120,839,136.58	177,195,347.94	-	-	298,034,484.52
深圳蛇口网谷离岸数据中心	163,032,210.72	12,811,767.26	175,843,977.98	-	-
合计	283,871,347.30	572,796,841.45	175,843,977.98	-	680,824,210.77

人民币元

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
杭州半山田园项目	710,100,000.00	53.91	53.91	-	-	-	自有资金
漳州招银冷链物流园区	378,000,000.00	78.85	78.85	8,188,444.43	8,011,499.99	4.01	自有资金和贷款
深圳蛇口网谷离岸数据中心	187,550,000.00	93.76	100.00	-	-	-	自有资金
合计	1,275,650,000.00			8,188,444.43	8,011,499.99		

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、 无形资产

(1) 无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.年初数(已重述)	684,833,545.05	16,335,342.20	701,168,887.25
2.本年增加金额	65,594,974.11	1,036,417.15	66,631,391.26
(1)购置	581,781.68	430,104.68	1,011,886.36
(2)合并范围变更增加	60,227,116.66	603,552.00	60,830,668.66
(3)外币报表折算影响	4,786,075.77	2,760.47	4,788,836.24
3.本年减少金额	1,589,724.66	3,222,947.18	4,812,671.84
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少	1,589,724.66	3,222,947.18	4,812,671.84
4.年末数	748,838,794.50	14,148,812.17	762,987,606.67
二、累计摊销			
1.年初数(已重述)	115,236,540.73	13,891,934.09	129,128,474.82
2.本年增加金额	20,117,688.34	1,056,912.94	21,174,601.28
(1)计提	20,096,384.96	777,283.34	20,873,668.30
(2)合并范围变更增加	-	278,086.04	278,086.04
(3)外币报表折算影响	21,303.38	1,543.56	22,846.94
3.本年减少金额	1,589,724.66	3,222,947.18	4,812,671.84
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少	1,589,724.66	3,222,947.18	4,812,671.84
4.年末数	133,764,504.41	11,725,899.85	145,490,404.26
三、减值准备			
1.年初数(已重述)	72,523,674.88	-	72,523,674.88
2.本年增加金额	3,496,475.77	-	3,496,475.77
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	3,496,475.77	-	3,496,475.77
3.本年减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
4.年末数	76,020,150.65	-	76,020,150.65
四、账面价值			
1.年末账面价值	539,054,139.44	2,422,912.32	541,477,051.76
2.年初账面价值	497,073,329.44	2,443,408.11	499,516,737.55

(2) 于 2018 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市南山区蛇口临海路南 T102-0230 宗地	928,572.00	该地块位于前海片区，由于前海片区的土地规划尚未确定，该区域内暂停办理产权证书。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

16、 商誉

人民币元

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

注： 本年末商誉余额主要系本公司之子公司招商置地于2013年度的重组中产生。商誉已分配至包括物业分部在内的资产组，预期于过往年度的收购协同效应中获益。

本集团以预计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，确认为资产组减值损失。于资产负债表日，本集团对商誉进行减值测试，并未发现商誉减值。

17、 长期待摊费用

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
固定资产改良支出	469,720,341.43	184,434,858.74	201,616,958.32	(31,067.17)	452,569,309.02
其他	58,807,581.23	65,249,620.40	43,508,904.70	-	80,548,296.93
合计	528,527,922.66	249,684,479.14	245,125,863.02	(31,067.17)	533,117,605.95

18、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

项目	年末数		年初数(已重述)	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部销售未实现利润(注 1)	1,372,462,830.67	5,489,851,322.66	2,081,856,007.06	8,327,424,028.24
预提土地增值税	2,333,267,144.26	9,158,272,253.59	1,411,629,517.43	5,646,518,069.71
资产减值准备	87,196,790.63	348,787,162.37	75,013,607.75	300,054,430.99
可抵扣亏损	831,991,531.07	3,298,953,900.89	704,313,201.40	2,817,252,805.60
资产评估增值(注 2)	398,757,514.04	1,595,030,056.16	412,601,469.71	1,650,405,878.84
其他	457,630,600.32	1,795,136,124.40	132,288,597.48	527,427,433.96
合计	5,481,306,410.99	21,686,030,820.07	4,817,702,400.83	19,269,082,647.34

注 1： 内部销售未实现利润主要系本集团内部土地使用权交易，在合并财务报表层面抵销未实现的内部销售损益，从而确认递延所得税资产。

注 2： 2014 年，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司以其所拥有的蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场评估后的价值作为出资设立五家子公司，在税务上该等资产以评估值计提折旧，由此产生可抵扣暂时性差异，并确认递延所得税资产。该递延所得税资产将随着每年折旧的计提而转销。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

18、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
附属公司待分配利润	178,362,811.24	2,651,194,857.38	261,064,536.05	4,598,846,178.38
企业合并取得资产的公允价值调整(注)	236,703,876.68	946,815,506.71	107,400,133.57	429,600,534.28
其他	43,080,377.63	171,566,174.39	1,861,536.61	6,709,658.88
合计	458,147,065.55	3,769,576,538.48	370,326,206.23	5,035,156,371.54

注： 主要系本集团本年合并北京亚林东房地产开发有限公司、河南天地新居置业有限公司时在合并财务报表层面按照公允价值调整存货账面价值并确认相应的递延所得税负债所致。

(3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
可抵扣暂时性差异	1,859,659,756.17	583,704,916.15
可抵扣亏损	1,881,161,446.33	1,487,689,011.17
合计	3,740,821,202.50	2,071,393,927.32

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	年末数	年初数(已重述)	备注
2018	-	163,125,186.66	
2019	274,567,216.16	287,725,790.91	
2020	366,280,034.04	288,438,639.59	
2021	230,282,132.49	170,240,865.96	
2022	506,875,518.82	430,231,080.76	
2023	413,267,701.66	-	
无到期期限之可抵扣亏损	89,888,843.16	147,927,447.29	香港子公司亏损
合计	1,881,161,446.33	1,487,689,011.17	

19、 其他非流动资产

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
预付长期资产工程款	-	3,920,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、 短期借款

(1) 短期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
抵押借款	-	42,000,000.00
委托借款	96,080,000.00	96,080,000.00
保证借款	2,200,000,000.00	2,000,000,000.00
信用借款	14,444,790,359.20	14,730,000,000.00
合计	16,740,870,359.20	16,868,080,000.00

(2) 委托借款

人民币元

借款主体	借款余额	委托贷款人
本公司	96,080,000.00	深圳市蛇口通讯有限公司

(3) 保证借款

人民币元

借款主体	借款余额	担保人
本公司	2,200,000,000.00	深圳招商房地产有限公司

(4) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

21、 应付票据及应付账款

(1) 应付票据及应付账款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
应付票据	34,368,715.53	1,185,423,384.17
应付账款	26,012,527,547.25	22,149,176,949.01
合计	26,046,896,262.78	23,334,600,333.18

(2) 应付票据

人民币元

种类	年末数	年初数
商业承兑汇票	34,368,715.53	1,185,423,384.17
银行承兑汇票	-	-
合计	34,368,715.53	1,185,423,384.17

于2018年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

21、 应付票据及应付账款 - 续

(3) 应付账款

(a) 应付账款列示

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
工程款	23,690,732,158.58	19,024,011,817.04
地价款	1,587,081,052.06	2,592,090,212.59
保修金	290,582,309.88	231,459,108.15
其他	444,132,026.73	301,615,811.23
合计	26,012,527,547.25	22,149,176,949.01

(b) 账龄超过 1 年的重要应付账款

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
成都大魔方项目工程款	568,483,419.14	工程未结算
武汉江湾国际项目工程款	458,301,340.67	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目(A 地块)工程款	286,523,081.28	工程未结算
上海招商花园城项目工程款	217,356,105.36	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目(B 地块)工程款	175,960,942.46	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	168,571,778.29	未达结算条件
深圳招商黄金台项目地价	140,839,097.00	未达结算条件
漳州双鱼岛填海工程	138,069,465.00	工程未结算
广州金山谷创意园项目工程款	120,791,195.42	工程未结算
合计	2,274,896,424.62	

22、 预收款项

(1) 预收款项列示

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
售楼款	60,111,057,516.05	47,565,150,847.02
物业管理费	204,537,773.94	172,301,814.45
租金	50,446,988.75	40,864,055.56
其他	96,459,081.40	88,547,960.11
合计	60,462,501,360.14	47,866,864,677.14

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

22、 预收款项 - 续

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
深圳招商中环	2,162,989,419.00	未达入伙条件
宁波明湖	1,132,675,677.00	未达入伙条件
深圳太子湾商务广场	1,026,025,740.40	未达入伙条件
杭州海上明月二期	1,003,966,552.00	未达入伙条件
漳州卡达凯斯	409,937,271.00	未达入伙条件
常州公园 1872	332,022,376.33	未达入伙条件
漳州兰溪谷一期	331,186,008.00	未达入伙条件
北京珑原	249,203,000.00	未达入伙条件
南宁招商榕园	205,482,223.00	未达入伙条件
成都中央华城	102,596,515.00	未达入伙条件
武汉江湾国际	101,534,209.06	未达入伙条件
合计	7,057,618,990.79	

(3) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年末数	年初数(已重述)	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
深圳双玺	7,315,344,238.00	7,602,819,910.00	99.58	2019 年
深圳招商中环	6,068,447,348.27	4,537,502,598.00	84.98	2019 年
宁波明湖	5,214,597,466.00	2,417,763,020.00	51.63	2019 年
杭州春秋华庭	3,260,446,628.00	1,571,003,119.00	99.30	2019 年
绍兴檀院	2,265,324,173.00	-	57.33	2019 年
武汉一江璟城	2,217,386,474.00	366,834,152.00	34.58	2019 年
武汉招商公园 1872	1,792,581,398.06	1,976,199,048.80	94.32	2019 年
郑州天地和苑	1,743,699,151.00	-	97.58	2019 年
杭州武林郡	1,638,730,039.00	-	94.58	2019 年
南通雍华府	1,630,555,235.00	34,100,000.00	99.00	2019 年
杭州海上明月二期	1,618,441,186.00	-	99.83	2019 年
哈尔滨贝肯山	1,443,922,852.21	172,697,107.15	48.60	2019 年
武汉东城华府	1,323,461,006.00	-	34.12	2019 年
太仓依云四季	1,292,404,944.00	615,738,148.00	95.00	2019 年
武汉招商樾望	1,223,903,374.00	-	49.61	2019 年
桐乡雍华府	1,223,407,085.00	-	83.87	2019 年
成都依云上城	1,201,487,188.00	772,995.00	97.44	2022 年
合肥雍华府	1,169,959,423.31	68,743,322.00	19.63	2019 年
漳州兰溪谷	1,072,928,653.51	405,464,535.00	29.80	2019 年
大连海德公园	1,028,113,416.00	111,097,763.00	72.89	2019 年
深圳太子湾商务广场	1,026,025,740.40	1,351,215,262.00	44.51	已竣工
日照莱顿小镇	938,856,501.00	147,827,753.00	60.00	2019 年
云南雍景湾	880,837,372.32	35,421,369.32	66.10	2019 年
常州公园 1872	855,620,363.00	937,386,751.33	92.65	2019 年

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

22、 预收款项 - 续

(3) 主要项目年末预收售楼款列示如下： - 续

人民币元

项目名称	年末数	年初数(已重述)	预售比例(%)	预计下批竣工时间
北京中国玺	853,160,499.00	-	89.20	2019 年
合肥公园 1872	659,679,152.55	70,383,254.14	30.16	2019 年
常熟见山湖别院	639,283,498.00	-	56.52	2019 年
深圳滨海大厦	527,059,688.00	-	59.49	2019 年
南宁招商榕园	526,376,228.20	205,482,223.00	100.00	2019 年
漳州卡达凯斯	511,462,415.20	415,789,519.20	44.19	2019 年
武汉拾光里	459,599,770.00	-	70.75	2019 年
云南翰林大观	450,376,132.00	122,093,871.00	10.78	2019 年
常州和山花苑	419,085,227.00	-	22.12	2019 年
北京珑原	349,184,200.00	249,503,000.00	99.75	2019 年
新郑雍景湾	329,184,471.00	-	73.51	2019 年
青岛雍华府	321,978,491.00	-	26.25	2020 年
南宁境界	316,802,991.00	7,613,482.00	100.00	2019 年
北京都会中心	300,227,455.50	-	33.52	2020 年
成都中央华城	296,169,532.00	669,769,600.00	42.66	2019 年
上海嘉善环北花苑	274,501,085.00	2,044,372.00	52.77	2019 年
南宁招商樾园	272,008,784.00	-	100.00	2020 年
深圳壹海城	270,810,408.30	1,269,487,008.00	74.14	2019 年
成都大魔方	246,963,525.00	752,548,164.00	28.32	2020 年
杭州 i-park	241,288,648.00	-	25.20	2019 年
上海招商主城	238,497,612.20	-	12.00	2019 年
毕节商置花园城	208,234,870.39	44,120,279.20	98.00	2019 年
晋宁依云郡	196,225,047.00	-	49.84	2019 年
镇江北固湾	144,772,123.84	551,731,668.35	90.43	2019 年
沈阳雍景湾	133,022,735.00	-	29.00	2019 年
烟台招商西岸	128,811,209.00	34,870,420.00	12.55	2020 年
珠海依云水岸	125,450,551.10	27,622,007.30	94.12	已竣工
深圳招商东岸	109,034,632.00	-	20.00	2019 年
武汉江湾国际	101,534,209.06	240,926,347.98	80.67	已竣工
合计	59,097,266,445.42	27,016,572,069.77		

23、 合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
售楼款	14,886,338,294.70	7,267,669,287.35

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

23、 合同负债 - 续

(1) 合同负债分类 - 续

注： 本集团之子公司招商置地在香港联合交易所上市，招商置地及其子公司于 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则，从 2018 年 1 月 1 日起，该等公司将因转让商品收到的预收款调整至本项目列示。

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
广州金山谷	411,905,227.77	未达入伙条件

(3) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年末数	年初数(已重述)	预售比例(%)	预计下批竣工时间
南京桃园世纪	4,117,570,721.00	-	57.00	2019 年
西安依云曲江	2,484,043,264.80	58,028,208.00	86.07	2019 年
广州雍景湾	1,814,461,925.00	261,773,278.00	62.00	2019 年
重庆公园大道	1,676,150,469.45	2,081,896,751.71	41.00	2019 年
重庆长嘉汇	1,458,139,268.45	993,842,581.99	75.87	2019 年
南京东望府	822,401,897.36	-	17.79	2019 年
佛山公园 1872	530,955,352.00	300,017,934.00	81.38	已竣工
广州金山谷	411,905,227.77	563,883,278.43	78.56	2020 年
佛山招商臻园	310,177,845.00	-	91.00	已竣工
南京依云华府	247,181,336.99	365,266,168.44	11.00	2019 年
重庆依云江湾	200,944,527.00	-	28.00	2019 年
佛山招商曦岸	181,185,758.00	-	12.49	2019 年
佛山招商熙园	158,321,559.00	-	22.67	2019 年
佛山依云置地中心	121,231,214.00	-	28.41	已竣工
合计	14,534,670,365.82	4,624,708,200.57		

(4) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%~100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(5) 合同负债在本年内发生重大变动的说明

于2018年度，招商置地确认的包括在期初合同负债账面价值中的收入金额为人民币6,853,552,461.58元，本年度新增的合同负债金额为人民币19,365,066,053.82元，上述合同负债的变动金额全部为房地产销售合同所形成。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

24、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	1,161,042,503.36	4,534,712,827.00	4,457,109,793.99	1,238,645,536.37
二、离职后福利-设定提存计划	2,110,956.19	358,988,997.50	358,955,316.81	2,144,636.88
三、辞退福利	2,749,961.30	10,013,356.27	10,942,667.47	1,820,650.10
四、其他	49,613.37	2,051,870.99	1,880,708.80	220,775.56
合计	1,165,953,034.22	4,905,767,051.76	4,828,888,487.07	1,242,831,598.91

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,095,025,836.94	3,923,089,118.33	3,846,808,199.14	1,171,306,756.13
2、职工福利费	-	162,475,353.57	162,475,353.57	-
3、社会保险费	640,828.08	150,150,168.37	150,153,458.99	637,537.46
其中：医疗保险费	529,992.25	118,453,518.46	118,409,870.56	573,640.15
补充医疗保险	49,654.49	15,216,563.70	15,256,700.70	9,517.49
工伤保险费	25,571.80	6,247,273.63	6,250,414.22	22,431.21
生育保险费	35,609.54	10,023,628.74	10,027,289.67	31,948.61
其他	-	209,183.84	209,183.84	-
4、住房公积金	299,235.75	179,783,119.55	179,743,277.70	339,077.60
5、工会经费和职工教育经费	63,700,795.88	85,052,852.03	82,802,899.28	65,950,748.63
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	1,375,806.71	34,162,215.15	35,126,605.31	411,416.55
合计	1,161,042,503.36	4,534,712,827.00	4,457,109,793.99	1,238,645,536.37

(3) 设定提存计划列示

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
1、基本养老保险	1,386,387.56	276,078,732.28	275,826,993.27	1,638,126.57
2、失业保险费	63,876.60	6,591,568.97	6,625,003.26	30,442.31
3、企业年金缴费	660,692.03	76,318,696.25	76,503,320.28	476,068.00
合计	2,110,956.19	358,988,997.50	358,955,316.81	2,144,636.88

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、 应交税费

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
所得税	4,347,449,275.11	3,128,797,623.47
增值税	1,058,359,360.88	927,123,157.44
土地增值税	881,064,272.12	826,280,294.44
契税	283,284,446.66	63,804,369.80
个人所得税	101,432,686.70	23,406,808.61
城市维护建设税	57,305,675.66	49,251,450.15
教育费附加	45,121,341.25	35,296,938.53
土地使用税	18,258,312.46	25,787,150.98
房产税	4,408,776.62	33,598,250.04
其他	51,650,687.34	18,408,368.77
合计	6,848,334,834.80	5,131,754,412.23

26、 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
应付利息	957,613,363.86	693,134,443.16
应付股利	537,234,422.29	236,381,005.76
其他应付款	67,556,918,524.66	45,774,645,652.87
合计	69,051,766,310.81	46,704,161,101.79

(2) 应付利息

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
分期付息到期还本的长期借款利息	391,793,866.48	461,285,060.15
企业债券利息	502,600,789.04	218,953,434.76
短期借款利息	63,218,708.34	12,895,948.25
合计	957,613,363.86	693,134,443.16

于2018年12月31日，本集团无重要的已逾期未支付利息。

(3) 应付股利

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
普通股股利	537,234,422.29	236,381,005.76

于2018年12月31日，本集团无超过1年的应付股利余额。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

26、 其他应付款 - 续

(4) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
合作公司往来	37,426,563,145.65	27,622,985,940.39
关联公司往来	16,655,041,850.78	4,921,388,757.43
代收及暂收款	7,552,817,253.25	6,061,184,200.18
保证金	3,194,985,339.57	4,891,942,026.50
股权收购款	460,102,292.79	423,741,000.00
其他	2,267,408,642.62	1,853,403,728.37
合计	67,556,918,524.66	45,774,645,652.87

(b) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	年末数	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	9,409,961,329.50	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
九龙仓置业(广州)有限公司	1,865,722,483.38	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
桐乡市安豪投资管理有限公司	1,207,046,384.62	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳市罗湖区机关物业管理办公室	1,011,214,800.00	未达到偿还条件
北京铭嘉房地产开发有限公司	897,951,320.62	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海东航置业有限公司	786,940,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳市金双实业发展有限公司	678,479,345.04	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳联新投资管理有限公司	646,435,776.27	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
云南昆钢建设集团有限公司	499,089,351.90	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	458,304,715.91	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	17,461,145,507.24	

27、 一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
一年内到期的长期借款	21,482,116,961.46	6,791,416,660.23
其中：质押借款	366,000,000.00	119,000,000.00
抵押借款	377,237,604.84	168,449,876.05
委托借款	6,876,919,063.20	2,292,875,000.00
保证借款	3,307,111,675.35	927,426,784.18
信用借款	10,554,848,618.07	3,283,665,000.00
一年内到期的应付债券	-	6,921,343,920.25
一年内到期的长期应付款	7,374,200.00	-
合计	21,489,491,161.46	13,712,760,580.48

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注(六)29。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

人民币元

项目	年末数	年初数
预提土地增值税(注 1)	9,521,867,445.03	5,809,087,057.51
超短期融资券(注 2)	4,000,000,000.00	-
可转换债券回售权(注 3)	-	55,892,161.61
政府补助	-	5,511,843.60
其他	324,068,813.35	265,896,008.11
合计	13,845,936,258.38	6,136,387,070.83

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，在计算应交所得税时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定对应纳税所得额进行相应的调整。

注2： 本公司于2018年7月11日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币100亿元超短期融资券(中市协注[2018]SCP187号)，额度有效期2年。

本公司于2018年7月27日发行了2018年第一期超短期融资券，发行总额为人民币30亿元，期限为270天，票面利率为3.74%；2018年7月31日发行了2018年第二期超短期融资券，发行总额为人民币10亿元，期限为180天，票面利率为3.55%。

注3： 可转换债券回售权系本公司之子公司天盛投资有限公司发行可转换公司债券，债券持有人有权要求发行人于2018年6月23日赎回所有或部分债券。详见附注(六)30所述。

截止2018年9月27日，该可转换债券已全部赎回，对应的可转换债券回售权已终止确认。

(2) 政府补助

人民币元

政府补助项目	年初数	本年新增补助金额	本年计入损益金额	其他变动(注)	年末数	与资产相关/与收益相关
绿色建筑设计标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	(3,100,000.00)	-	与资产相关
风华剧院改造补助	1,605,043.60	-	1,605,043.60	-	-	与资产相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00	-	506,800.00	-	-	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
合计	5,511,843.60	-	2,411,843.60	(3,100,000.00)	-	

注：主要系将预计一年内无法结转至利润表的政府补助转至递延收益。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、 其他流动负债 - 续

(3) 短期应付债券的增减变动

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末数
18招商蛇口SCP001	3,000,000,000.00	2018-07-27	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	48,568,767.12	-	-	3,000,000,000.00
18招商蛇口SCP002	1,000,000,000.00	2018-07-31	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	14,978,082.19	-	-	1,000,000,000.00
合计				4,000,000,000.00	-	4,000,000,000.00	63,546,849.31	-	-	4,000,000,000.00

29、 长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
质押借款	4,189,000,000.00	319,000,000.00
抵押借款	4,203,393,101.65	1,721,290,838.56
委托借款	9,494,119,063.20	16,119,407,256.28
保证借款	24,835,645,348.32	19,192,410,858.57
信用借款	40,406,794,113.45	32,673,085,561.69
合计	83,128,951,626.62	70,025,194,515.10
减：一年内到期的长期借款	21,482,116,961.46	6,791,416,660.23
其中：质押借款	366,000,000.00	119,000,000.00
抵押借款	377,237,604.84	168,449,876.05
委托借款	6,876,919,063.20	2,292,875,000.00
保证借款	3,307,111,675.35	927,426,784.18
信用借款	10,554,848,618.07	3,283,665,000.00
一年后到期的长期借款	61,646,834,665.16	63,233,777,854.87

(2) 质押借款

人民币元

借款主体	借款余额	其中：一年内到期长期借款金额	质押物
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	199,000,000.00	-	沈阳金道汇通房地产开发有限公司 100%股权
本公司	1,990,000,000.00	1,000,000.00	深圳市南山区蛇口四海路西、工业九路以东的1,826 套物业(对应的土地宗地号 K501-0008、K501-0001)的租金收入
本公司	2,000,000,000.00	365,000,000.00	招商局漳州开发区有限公司 78%股权
合计	4,189,000,000.00	366,000,000.00	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 长期借款 - 续

(3) 抵押借款

人民币元

借款主体	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	抵押物
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	64,868,640.38	64,868,640.38	苏(2018)常熟市不动产权第 0004875 号土地使用权
合肥招商章盛房地产开发有限公司	161,381,744.29	32,104,892.36	皖(2017)合不动产权第 0083656 号土地使用权
宁波明湖置业有限公司	200,000,000.00	-	浙(2016)鄞州区不动产权第 0068809 号土地使用权
大连招源房地产有限公司	81,000,000.00	-	辽 2017 大连市内四区不动产权第 00900110 号房产
杭州千岛湖润和度假村有限公司	120,000,000.00	60,000,000.00	淳房权证千岛湖镇字第 208519 号房屋所有权、淳安国用(2013)第 003961 号土地使用权
南京普杰义房地产开发有限公司	184,680,000.00	67,980,000.00	苏(2016)宁鼓不动产权第 0025584 号、苏(2017)宁鼓不动产权第 0016453 号、苏(2017)宁鼓不动产权第 0015527 号土地使用权
漳州招商房地产有限公司	100,000,000.00	-	闽(2017)漳州开发区不动产权第 0008357 号、闽(2017)漳州开发区不动产权第 0008356 号土地使用权，招商兰溪谷北区 51 幢 104 等 6 套在建房产
天津招商泰达房地产开发有限公司	349,750,000.00	739,075.00	津字第 114051300108(5 号地四期 A)土地使用权、津字第 114051500128(贝肯山项目 3 号地一期 B 和三期 B)土地使用权
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	110,980,200.95	28,456,416.10	皖(2017)合不动产权第 0083656 号土地使用权
深圳招商商业发展有限公司	244,101,663.00	8,656,669.00	2016 蛇抵字 0418 号《抵押合同》约定所有的或依法有处分权的房地产
宁波江湾房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	甬国用(2014)第 0101152 号土地使用权、甬国用(2014)第 0101165 号土地使用权
佛山市凯达城投资发展有限公司	401,905,837.78	20,000,000.00	佛府南国用(2013)号第 0110126 号土地使用权、依云置地中心 2 座在建工程
南通招鑫置业有限公司	69,000,000.00	-	苏(2018)通州区不动产权第 0014869 号土地使用权
南京招荣房地产开发有限公司	200,000,000.00	-	苏(2018)宁记不动产权第 0030565、0048686 号土地使用权
厦门市臻园房地产有限公司	66,940,170.85	-	闽(2018)厦门市不动产权第 0050408 号土地使用权
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	129,000,000.00	17,500,000.00	火炬园一期、雍华府项目土地使用权及在建工程
福州市雍景湾房地产有限公司	33,302,741.63	-	招商雍景湾项目土地使用权
上海宝琛置业有限公司	355,932,020.18	-	沪(2018)宝字不动产权第 005629 号土地使用权、沪宝建 2018FA31011320186811 在建工程
上海鑫侃房地产开发有限公司	119,330,891.51	-	沪(2018)松字不动产证明第 17033925 号土地使用权
宁波招海置业有限公司	100,000,000.00	10,000,000.00	浙(2018)宁波市海曙不动产权第 0199883 号土地使用权、浙(2018)宁波市海曙不动产权第 0199893 号土地使用权
常州凯拓房地产开发有限公司	114,200,000.00	-	苏(2017)常州市不动产权第 0091967 号土地使用权
东风汽车房地产有限公司	167,500,000.00	5,000,000.00	武汉经济技术开发区 17R2 地块东风阳光城银杏苑 A1 栋、B1 栋-B18 栋房产
合肥招商威盛房地产开发有限公司	22,876,472.35	10,931,912.00	皖(2017)合不动产权第 0102690 号不动产权证书项下的土地使用权
招商蛇口(济南)置业有限公司	51,831,979.48	-	鲁(2017)济南市不动产权第 0187515 号土地使用权、鲁(2017)济南市不动产权第 0187514 号土地使用权
大连招莹房地产有限公司	48,810,739.25	-	辽(2018)金普新区不动产权第 01900051 号房产
天津招胜房地产有限公司	186,000,000.00	8,000,000.00	津(2015)南开区不动产权第 1010364 号房产
重庆招商置地开发有限公司	420,000,000.00	43,000,000.00	渝(2017)南岸区不动产权第 001208299 号土地使用权
合计	4,203,393,101.65	377,237,604.84	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 长期借款 - 续

(4) 委托借款

人民币元

借款主体	借款余额	其中：一年内到期长期借款金额	委托贷款人
本公司	1,495,000,000.00	1,495,000,000.00	农银汇理(上海)资产管理有限公司
本公司	350,000,000.00	-	深圳招商华侨城投资有限公司
本公司	1,800,000,000.00	400,000,000.00	招商局集团有限公司
本公司	399,814,544.35	399,814,544.35	招商局轮船有限公司
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	农银汇理(上海)资产管理有限公司
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	78,000,000.00	78,000,000.00	赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
成都招商远康房地产开发有限公司	104,104,518.85	104,104,518.85	赣州远康投资合伙企业(有限合伙)
上海盈睿商业运营管理有限公司	39,200,000.00	-	上海东航置业有限公司
招商局漳州开发区有限公司	828,000,000.00	-	招商局集团有限公司
合计	9,494,119,063.20	6,876,919,063.20	

(5) 保证借款

人民币元

借款主体	借款余额	其中：一年内到期长期借款金额	担保人
本公司	348,872,952.76	68,800,000.00	招商局集团有限公司
本公司	800,000,000.00	-	招商局集团有限公司
本公司	5,000,000,000.00	-	招商局集团有限公司
招商局漳州开发区有限公司	9,641,240.32	-	招商局集团(香港)有限公司、中国建设投资(香港)有限公司、福建投资开发总公司、国家交通投资公司，漳州市人民政府，龙海市人民政府，福建省港航局、招商局中银漳州经济开发区财政局
本公司	86,500,000.00	86,500,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳招商房地产有限公司	3,800,000,000.00	200,000,000.00	本公司
深圳招商房地产有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00	本公司
深圳市招商创业有限公司	172,444,466.13	172,444,466.13	本公司
深圳市桃花园置业有限公司	347,206,746.53	52,000,000.00	本公司
深圳市招商公寓发展有限公司	40,059,149.28	24,651,784.18	本公司
深圳市招商公寓发展有限公司	600,000,000.00	-	本公司
瑞嘉投资实业有限公司	1,319,000,000.00	1,319,000,000.00	本公司
南宁招商汇天房地产有限公司	48,922,774.22	4,892,277.42	本公司
青岛招商海德置业发展有限公司	28,282,147.62	28,282,147.62	本公司
武汉新得房地产开发有限公司	790,000,000.00	100,000,000.00	本公司
武汉招平海盈置业有限公司	100,000,000.00	-	本公司、深圳安创投资管理有限公司
武汉招平海盈置业有限公司	299,000,000.00	150,500,000.00	本公司、深圳安创投资管理有限公司
武汉招平海盈置业有限公司	680,000,000.00	10,000,000.00	武汉明捷房地产开发有限公司
河南天地新居置业有限公司	280,000,000.00	280,000,000.00	本公司、河南颐城控股有限公司

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 长期借款 - 续

(5) 保证借款 - 续

人民币元

借款主体	借款余额	其中：一年内到期长期借款金额	担保人
河南天地新居置业有限公司	784,000,000.00	16,000,000.00	本公司、河南颐城控股有限公司
深圳市招华国际会展发展有限公司	1,500,800,000.00	200,000.00	本公司、深圳华侨城股份有限公司
珠海依云房地产有限公司	300,000,000.00	50,000,000.00	本公司
珠海依云房地产有限公司	143,845,543.28	-	本公司
哈尔滨银开房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	本公司、北京银泰置地商业有限公司
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	274,281,968.68	-	本公司、厦门港务控股集团有限公司
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	36,595,213.62	-	本公司、厦门港务控股集团有限公司
西安茂安房地产有限公司	330,685,645.21	70,000,000.00	本公司
深圳市招华国际会展发展有限公司	1,400,000,000.00	-	本公司、深圳华侨城股份有限公司
深圳市万科滨海房地产有限公司	897,000,000.00	2,000,000.00	深圳招商房地产有限公司、深圳市万科房地产有限公司
天津招胜房地产有限公司	1,399,600,000.00	-	深圳招商房地产有限公司
武汉新得房地产开发有限公司	398,000,000.00	81,500,000.00	深圳招商房地产有限公司
嘉善旭招置业有限公司	31,350,000.00	16,341,000.00	深圳招商房地产有限公司、旭辉集团股份有限公司
昆明招金房地产有限公司	133,000,000.00	34,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳市招商文发房地产开发有限公司	367,537,258.75	-	深圳招商房地产有限公司
广州招商房地产有限公司	180,402,899.37	-	招商置地
郑州天地康颂置业有限公司	170,000,000.00	34,000,000.00	本公司、河南颐城控股有限公司
沈阳招源房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	招商局地产(北京)有限公司
佛山招商翰林房地产有限公司	66,396,972.55	5,000,000.00	广州招商房地产有限公司
招商置地	500,000,000.00	-	本公司
成都招商博时房地产有限公司	91,220,370.00	-	本公司
重庆招商置地开发有限公司	101,000,000.00	101,000,000.00	重庆怡置招商房地产开发有限公司
合计	24,835,645,348.32	3,307,111,675.35	

上述借款年利率区间：

人民币元

	2018 年度	2017 年度
上述借款年利率区间	3.98% - 13.00%	3.80% - 13.00%

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 应付债券

(1) 应付债券

人民币元

项目	年末数	年初数
招商地产 2015 年中期票据一期	200,000,000.00	999,825,510.67
招商地产 2015 年中期票据二期	-	1,997,914,501.65
招商蛇口 2017 年中期票据一期	1,999,599,433.92	1,999,268,642.88
招商蛇口 2017 年中期票据二期	2,999,144,173.31	2,998,659,513.51
17 蛇口 01(品种一)	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
17 蛇口 02(品种二)	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00
18 蛇口 01(品种一)	2,000,000,000.00	-
18 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000.00	-
18 蛇口 03(品种一)	1,840,000,000.00	-
18 蛇口 04(品种二)	2,160,000,000.00	-
招商置地高级债券	1,900,000,000.00	-
招商置地信用增强债券	-	3,231,825,894.50
招商置地可转换债券	-	1,691,603,524.10
合计	16,498,743,607.23	15,319,097,587.31
减：一年内到期的应付债券	-	6,921,343,920.25
一年后到期的应付债券	16,498,743,607.23	8,397,753,667.06

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	年末数
招商地产 2015 年中期票据一期(注 1)	人民币 1,000,000,000.00	2015-02-04	5 年	人民币 1,000,000,000.00	999,825,510.67	-	13,946,575.34	174,489.33	800,000,000.00	-	200,000,000.00
招商地产 2015 年中期票据二期(注 1)	人民币 2,000,000,000.00	2015-07-09	3 年	人民币 2,000,000,000.00	1,997,914,501.65	-	43,118,904.11	2,085,498.35	2,000,000,000.00	-	-
招商蛇口 2017 年中期票据一期(注 2)	人民币 2,000,000,000.00	2017-03-09	3 年	人民币 2,000,000,000.00	1,999,268,642.88	-	92,800,000.00	330,791.04	-	-	1,999,599,433.92
招商蛇口 2017 年中期票据二期(注 2)	人民币 3,000,000,000.00	2017-08-17	3 年	人民币 3,000,000,000.00	2,998,659,513.51	-	141,000,000.00	484,659.80	-	-	2,999,144,173.31
17 蛇口 01(品种一)(注 3)	人民币 1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	人民币 1,360,000,000.00	1,360,000,000.00	-	73,440,000.00	-	-	-	1,360,000,000.00
17 蛇口 02(品种二)(注 3)	人民币 1,040,000,000.00	2017-11-20	3 年	人民币 1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	-	54,080,000.00	-	-	-	1,040,000,000.00
18 蛇口 01(品种一)(注 3)	人民币 2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	人民币 2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	70,958,904.11	-	-	-	2,000,000,000.00
18 蛇口 02(品种二)(注 3)	人民币 1,000,000,000.00	2018-04-17	3 年	人民币 1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	34,273,150.68	-	-	-	1,000,000,000.00
18 蛇口 03(品种一)(注 3)	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	人民币 1,840,000,000.00	-	1,840,000,000.00	53,990,136.99	-	-	-	1,840,000,000.00
18 蛇口 04(品种二)(注 3)	人民币 2,160,000,000.00	2018-06-11	3 年	人民币 2,160,000,000.00	-	2,160,000,000.00	59,999,473.97	-	-	-	2,160,000,000.00
招商置地信用增强债券(注 4)	美元 500,000,000.00	2013-12-11	5 年	美元 500,000,000.00	3,231,825,894.50	-	127,170,484.16	32,007,005.50	3,446,350,200.00	182,517,300.00	-
招商置地可转换债券(注 5)	美元 290,000,000.00	2015-06-23	5 年	美元 290,000,000.00	1,691,603,524.10	-	4,783,550.85	213,551,454.05	1,998,068,760.00	92,913,781.85	-
招商置地高级债券(注 6)	人民币 1,900,000,000.00	2018-12-18	3 年	人民币 1,900,000,000.00	-	1,900,000,000.00	3,352,328.77	-	-	-	1,900,000,000.00
合计					15,319,097,587.31	8,900,000,000.00	772,913,508.98	248,633,898.07	8,244,418,960.00	275,431,081.85	16,498,743,607.23
减：一年内到期的应付债券					6,921,343,920.25						-
一年后到期的应付债券					8,397,753,667.06						16,498,743,607.23

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 1： 本公司之原子公司招商地产于 2014 年 12 月 15 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 50 亿元中期票据额度(中市协注[2014]MTN458 号)，额度有效期 2 年。

招商地产于 2015 年 2 月 4 日发行了 2015 年度第一期中期票据，发行总额为人民币 10 亿元，起息日为 2015 年 2 月 5 日，期限为 5 年，附第 3 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%。2018 年 2 月 5 日，投资者回售该期中期票据总面额人民币 8 亿元，未回售总面额人民币 2 亿元，未回售部分中期票据剩余计息期限票面利率 5.30%，剩余计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2020 年 2 月 4 日。

2015 年 7 月 9 日，招商地产发行了 2015 年第二期中期票据，发行总额为人民币 20 亿元，起息日为 2015 年 7 月 10 日，期限为 3 年，票面利率为 4.12%。2018 年 7 月 10 日，本公司已赎回 2015 年第二期中期票据。

注 2： 本公司于 2017 年 2 月 16 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 50 亿元中期票据额度(中市协注[2017]MTN74 号)，额度有效期 2 年。

本公司于 2017 年 3 月 9 日发行了第一期中期票据，发行总额为人民币 20 亿元，期限为 3 年，票面利率为 4.64%；2017 年 8 月 17 日发行了第二期中期票据，发行总额为人民币 30 亿元，期限为 3 年，票面利率为 4.70%。

注 3： 本公司于 2017 年 7 月 17 日获中国证监会(证监许可[2017]1278 号文)核准，向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 150 亿元的公司债券，额度有效期 2 年。

本公司于 2017 年 11 月 20 日发行了 2017 年第一期公司债券，发行总额为人民币 24 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 13.6 亿元，票面利率为 5.40%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 10.4 亿元，票面利率为 5.20%。

本公司于 2018 年 4 月 17 日发行了 2018 年第一期公司债券，发行总额为人民币 30 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 20 亿元，票面利率为 5.00%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率为 4.83%。

本公司于 2018 年 6 月 11 日发行了 2018 年第二期公司债券，发行总额为人民币 40 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 18.4 亿元，票面利率为 5.25%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 21.6 亿元，票面利率为 4.97%。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 4：本公司之子公司招商置地于 2013 年 12 月 11 日发行信用增强债券，发行总额为 5 亿美元，期限为 5 年，票面年利率为 4.021%，在债券存续期间固定不变，采取单利按半年付息，不计复利。该债券于 2013 年 12 月 12 日起，在香港联合交易所挂牌上市，发行债券募集资金用于一般企业用途。招商置地于 2016 年赎回债券 500,000.00 美元，折合人民币 3,382,050.00 元。2018 年 12 月 11 日，招商置地已赎回全部债券。

注 5：招商置地全资子公司 Cosmos Boom Investment Limited (天盛投资有限公司)于 2015 年 6 月 23 日发行五年期可转换公司债券，债券本金为 290,000,000.00 美元，折合为人民币 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置地股份；或若发行人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十五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置地未来前景后厘定。由于招商置地股东会批准截至 2016 年 12 月 31 日每股股息港币 0.045 元，故可转换公司债券的转股价已调整至每股 2.8800 港币，自 2017 年 5 月 10 日起生效。同时，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。

若招商置地股价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。

截止 2018 年 9 月 27 日，天盛投资有限公司已全部赎回该 2.9 亿美元可转换债券。

注 6：本公司之子公司招商置地于 2018 年 12 月 18 日发行高级债券，发行总额为人民币 19 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 4.60%。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
本体维修基金	8,530,220.23	12,216,190.33
其他	3,424,573.69	19,044,499.72
合计	11,954,793.92	31,260,690.05

32、 预计负债

人民币元

项目	年末数	年初数	形成原因
未决诉讼	2,186,113.00	-	注 1
其他	18,699,660.00	-	注 2
合计	20,885,773.00	-	

注 1： 本集团之子公司北京广盈房地产开发有限公司作为被告，与北京臻园业主因商品房预售合同产生纠纷，该项诉讼已于 2018 年 11 月 14 日作出一审判决，判令被告向原告赔偿各项损失暂计人民币 1,198,113.00 元。随后，北京广盈房地产开发有限公司提起上诉。截至本财务报表报出日，二审尚未开庭。

本集团之子公司天津招商泰达房地产开发有限公司作为被告，与天津邻商科技有限公司因代理招商服务问题产生纠纷，原告诉求判令被告向其赔偿佣金及各项损失暂计人民币 700,000.00 元。该项诉讼于 2018 年 8 月 30 日一审开庭，截至本财务报表报出日，尚未作出判决。

本集团之子公司绍兴润和南岸花城置业发展有限公司作为被告，与原告绍兴市润和南岸花城西区业主委员会因物业用房使用问题产生纠纷，原告诉求判令被告向其赔偿租金损失暂计人民币 288,000.00 元。截至本财务报表报出日，该项诉讼正处于二审阶段，二审尚未开庭。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失，因此本集团确认相应的预计负债。

注 2： 2010 年 9 月 17 日，本集团之子公司招商局地产(厦门)有限公司与厦门市集美区国有资产投资有限公司签订生鲜超市委托代建合同，由于生鲜超市未能满足《厦门市新建生鲜超市设计标准》(厦规[2009]76 号)及《生鲜超市中心店委托代建合同》的交付标准，导致无法按时交付。按照合同规定，招商局地产(厦门)有限公司需履行相应的赔偿义务并承担整改责任。根据仲裁书，本集团预计赔偿金额为人民币 18,699,660.00 元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

33、 递延收益

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益(注 1)	2,240,162,841.17	525,376,293.94	-	2,765,539,135.11	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注 2)	660,431,354.29	1,577,555,000.00	117,784,216.60	2,120,202,137.69	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	225,332,069.06	54,340,128.72	60,038,168.77	219,634,029.01	收到政府拨款
其他	139,155.94	-	57,931.80	81,224.14	
合计	3,126,065,420.46	2,157,271,422.66	177,880,317.17	5,105,456,525.95	

注 1： 本年本集团出售上海招商局大厦、上海招商局广场及北京招商局大厦三项资产(以下简称"京沪三项资产")相关的股权及债权，因内部转让未实现的收益确认递延收益人民币 525,376,293.94 元，后续 Super Alliance Real Estate Partners L.P.实现收益时相应将递延收益转入利润表，详见附注(七)3 所述。

注 2： 太子湾项目填海及拆迁补偿款系本集团在太子湾地区代为完成填海造地和拆迁等工程获得的补偿。本集团在代为填海造地和拆迁工程支出发生时，按实际支出金额计入当期代建工程成本，相应的填海造地及拆迁补偿款从递延收益转出计入当期代建工程收入。

涉及政府补助的项目：

人民币元

负债项目	年初数(已重述)	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末数	与资产相关/与收益相关
漳州开发区四区政府土地收益金返还	72,424,819.04	-	-	-	-	72,424,819.04	与资产相关
招商局 芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	11,312,892.00	35,000,000.00	69,499.03	-	-	46,243,392.97	与资产相关
双创平台建设	40,000,000.00	-	-	-	-	40,000,000.00	与资产相关
风华剧院改造补助	20,865,566.80	-	-	-	-	20,865,566.80	与资产相关
电子商务营销资源配套及互联网投融资信息服务平台专项资金	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	与资产相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	-	9,418,900.00	-	102,009.75	-	9,316,890.25	与资产相关
2018 年度深圳市产业转型升级专项资金	-	3,160,000.00	-	-	-	3,160,000.00	与资产相关
智慧园区示范工程发展及物联网综合应用开发实验平台专项资金	10,000,000.00	-	-	6,944,444.44	-	3,055,555.56	与资产相关
绿色建筑设计标识标准化技术研究	-	-	-	-	3,100,000.00	3,100,000.00	与资产相关
海洋经济发展补助资金	-	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	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
互联网开发测试公共平台发展专项资金	5,000,000.00	-	-	3,472,222.22	-	1,527,777.78	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	531,519.75	600,000.00	90,000.00	-	-	1,041,519.75	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,275,000.00	-	-	-	-	1,275,000.00	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	-	-	2,083,333.33	-	916,666.67	与资产相关
招商局蛇春产业促进中心财政专项资金	34,248,935.00	-	-	-	(34,248,935.00)	-	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
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
其他	1,673,336.47	561,228.72	27,725.00	-	-	2,206,840.19	与资产或收益相关
合计	225,332,069.06	51,240,128.72	187,224.03	15,602,009.74	(41,148,935.00)	219,634,029.01	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

34、 其他非流动负债

人民币元

项目	年末数	年初数
项目赔款(注)	1,776,943.30	7,195,345.45

注： 系招商局置业有限公司在拆除自身物业更新改造时，香港政府因地铁建设延误了招商局置业有限公司的拆除进度而给予的一次性补偿，招商局置业有限公司将随着物业拆除进度结转该补偿款。

35、 股本

人民币元

项目	年初数	本年增减变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国有法人持股	5,628,680,404.00	-	-	-	-	-	5,628,680,404.00
2、其他内资持股	375,762,392.00	-	-	-	21,648.00	21,648.00	375,784,040.00
其中：境内法人持股	375,176,479.00	-	-	-	-	-	375,176,479.00
境内自然人持股	585,913.00	-	-	-	21,648.00	21,648.00	607,561.00
3、投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	6,004,442,796.00	-	-	-	21,648.00	21,648.00	6,004,464,444.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,899,649,926.00	-	-	-	(21,648.00)	(21,648.00)	1,899,628,278.00
无限售条件股份合计	1,899,649,926.00	-	-	-	(21,648.00)	(21,648.00)	1,899,628,278.00
合计	7,904,092,722.00	-	-	-	-	-	7,904,092,722.00

36、 其他权益工具

(1) 年末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

2018 年 1 月，本公司在北京金融资产交易所备案 2018 年度债权融资计划人民币 50 亿元，于 2018 年 2 月发行 2018 年度第一期债权融资计划人民币 10 亿元。

本公司于 2018 年 9 月 26 日在中国银行间市场交易商协会获准注册人民币 40 亿元中期票据额度(中市协注[2018]MTN552 号)，额度有效期 2 年。于 2018 年 10 月，本公司发行 2018 年度第一期中期票据(品种一)人民币 13 亿元及 2018 年度第一期中期票据(品种二)人民币 7 亿元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

36、 其他权益工具 - 续

(2) 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

人民币元

发行在外的金融工具	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	——	4,000,000,000.00	——	3,000,000,000.00	——	-	——	7,000,000,000.00

相关会计处理的依据：

根据合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，因此根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

37、 资本公积

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
一、资本(或股本)溢价	18,586,668,210.19	231,986,894.43	8,751,568,953.93	10,067,086,150.69
1、投资者投入的资本	54,233,136,838.03	-	-	54,233,136,838.03
2、收购少数股东权益形成的差额(注 1)	(193,010,588.67)	17,131,866.69	198,681,835.90	(374,560,557.88)
3、其他(注 2)	(35,453,458,039.17)	214,855,027.74	8,552,887,118.03	(43,791,490,129.46)
二、其他资本公积	1,923,400,094.14	59,044,094.92	-	1,982,444,189.06
1、被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	-	-	895,992.18
2、未行权的股份支付(注 3)	199,220,454.42	59,044,094.92	-	258,264,549.34
3、原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4、其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	20,510,068,304.33	291,030,989.35	8,751,568,953.93	12,049,530,339.75

注 1： 本集团因收购苏州招商漫城房地产有限公司少数股东权益导致增加资本公积人民币 17,131,866.69 元。

本集团及子公司招商局地产(杭州)有限公司因收购成都招商博时房地产开发有限公司、招商局漳州开发区供电有限公司及杭州千岛湖润和度假村有限公司少数股权而分别减少资本公积计人民币 174,764,158.62 元、人民币 604,336.72 元及人民币 23,313,340.56 元。

上述资本公积的影响详见附注(八)2 所述。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

37、 资本公积 - 续

注 2： 本公司之非全资子公司佛山招商房地产有限公司将其持有的佛山招商光华房地产有限公司和佛山招商中环房地产有限公司 100%股权转让予非全资子公司佛山依云房地产有限公司，导致持有佛山招商光华房地产有限公司和佛山招商中环房地产有限公司股权稀释但尚未丧失对其的控制权，本集团相应调整资本公积分别计人民币 4,525,375.21 元和人民币 3,043,227.24 元。

本公司之子公司招商置地本年赎回可转换公司债券，将相关权益工具按持有的权益比例转入资本公积人民币 209,647,977.64 元。

本公司之子公司天津招胜房地产有限公司原持有大连招宇房地产有限公司 51%股权。2017 年 7 月，天津招胜房地产有限公司与深圳恒创投资管理有限公司签订《关于大连招宇房地产有限公司之股权收购之协议》。股权转让完成后，天津招胜房地产有限公司持有大连招宇房地产有限公司的股权比例增加至 100%。本年度，交易双方对收购价款的调整导致原确认的账面资本公积调减人民币 2,361,552.35 元。

本年度本公司同一控制下企业合并招商局漳州开发区有限公司 78%股权，上述交易价格为人民币 8,552,889,150.00 元，本公司将支付的合并对价与享有被合并方于合并日所有者权益账面价值的份额之间的差额计人民币 5,445,304,874.72 元冲减资本公积，并转销按持股比例计算的被合并方于合并日所有者权益账面价值的份额计人民币 2,815,425,868.28 元。

注 3： 未行权的股份支付本年增加计人民币 59,044,094.92 元，详见附注(十二)所述。

38、 其他综合收益

人民币元

项目	年初余额(已重述)	本年发生额				年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	648,710,820.61	214,847,343.10	-	-	214,847,343.10	863,558,163.71
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	648,710,820.61	214,847,343.10	-	-	214,847,343.10	863,558,163.71
其他综合收益合计	648,710,820.61	214,847,343.10	-	-	214,847,343.10	863,558,163.71

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

38、 其他综合收益 - 续

人民币元

项目	本年累计数			上年累计数		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	214,847,343.10	-	214,847,343.10	(294,059,315.04)	-	(294,059,315.04)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	214,847,343.10	-	214,847,343.10	(294,059,315.04)	-	(294,059,315.04)
其中：外币财务报表折算差额	214,847,343.10	-	214,847,343.10	(293,337,242.04)	-	(293,337,242.04)
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	(722,073.00)	-	(722,073.00)
二、归属于少数股东的其他综合收益	2,818,108.09	-	2,818,108.09	(6,249,902.68)	-	(6,249,902.68)
合计	217,665,451.19	-	217,665,451.19	(300,309,217.72)	-	(300,309,217.72)

39、 专项储备

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
安全生产费	2,979,298.90	7,438,555.39	8,098,240.18	2,319,614.11

40、 盈余公积

人民币元

项目	年初数(已重述)	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	2,837,183,806.93	480,675,435.96	-	3,317,859,242.89
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	2,838,791,350.30	480,675,435.96	-	3,319,466,786.26

41、 未分配利润

人民币元

项目	本年	上年(已重述)
调整前上年末未分配利润	33,224,572,339.66	25,462,545,011.59
加：年初未分配利润调整数	2,007,504,725.35	1,709,080,540.04
其中：会计政策变更影响	64,289,329.66	-
同一控制下企业合并影响	1,943,215,395.69	1,709,080,540.04
调整后年初未分配利润	35,232,077,065.01	27,171,625,551.63
加：本年归属于母公司股东的净利润	15,240,053,237.00	12,655,521,512.23
减：提取法定盈余公积	480,675,435.96	506,234,483.58
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	4,900,537,487.64	4,153,124,844.93
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	321,180,155.24	-
年末未分配利润	44,769,737,223.17	35,167,787,735.35

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

41、 未分配利润 - 续

调整年初未分配利润明细：

如附注(四)所示，本集团因会计政策变更的影响，增加年初未分配利润人民币 64,289,329.66 元。

42、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数(已重述)	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60	75,937,938,849.67	47,240,000,866.78

(2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数(已重述)	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	9,018,875,247.39	5,266,835,884.83	6,296,924,416.63	4,124,521,482.82
社区开发与运营	78,689,354,195.41	47,777,115,851.69	69,045,732,910.00	42,544,702,504.07
邮轮产业建设与运营	569,625,240.69	370,776,655.08	595,281,523.04	570,776,879.89
合计	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60	75,937,938,849.67	47,240,000,866.78

43、 税金及附加

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
营业税	182,812,315.78	1,009,781,096.51
城市维护建设税	275,913,139.23	254,927,895.67
教育费附加	203,514,510.27	193,666,208.73
土地增值税	7,352,316,965.24	4,885,432,811.09
其他	309,663,690.19	327,033,629.72
合计	8,324,220,620.71	6,670,841,641.72

44、 销售费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
职工薪酬	498,089,021.97	339,426,714.39
广告推广费	714,591,652.75	723,751,025.70
销售机构费用及佣金	306,129,359.96	400,823,079.51
其他	35,017,025.55	22,863,125.02
合计	1,553,827,060.23	1,486,863,944.62

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

45、 管理费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
人工费用	1,103,460,829.14	993,057,183.27
办公及行政费用	191,147,163.59	163,794,745.50
折旧与摊销	43,764,699.14	63,499,866.43
其他	189,108,149.09	124,358,051.36
合计	1,527,480,840.96	1,344,709,846.56

46、 财务费用

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
利息支出总额	8,079,701,304.15	5,046,635,460.90
减：资本化利息支出	4,474,326,744.56	2,548,511,270.08
利息支出	3,605,374,559.59	2,498,124,190.82
减：利息收入	1,784,052,600.29	1,246,489,915.58
加：汇兑损失	535,702,353.49	(444,422,492.69)
加：其他支出	90,833,726.39	64,981,491.66
合计	2,447,858,039.18	872,193,274.21

47、 资产减值损失

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
存货跌价损失	985,525,126.01	(48,648,613.82)
投资性房地产减值损失	-	172,210,057.00
应收款项坏账损失		153,280,685.54
长期股权投资减值损失	-	55,676,413.09
合计	985,525,126.01	332,518,541.81

48、 信用减值损失

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
应收款项坏账准备	(18,117,194.22)	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

49、 其他收益

人民币元

产生其他收益的来源	本年累计数	上年累计数(已重述)
企业基础设施建设补助资金	35,270,000.00	17,985,200.00
酒店业发展扶持奖励金	8,500,000.00	8,160,000.00
土地使用税减免	7,225,551.65	-
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	6,944,444.44	-
邮轮经济发展财政扶持补助	3,680,149.87	300,000.00
互联网开发测试公共平台发展专项资金	3,472,222.22	-
产业发展专项资金	3,061,000.00	4,257,000.00
旅游创新资助项目财政补贴	3,000,000.00	-
电子商务示范基地政府专项拨款	3,000,000.00	-
蛇口网谷视频监控数字化智能综合应用平台发展专项资金	2,083,333.33	-
节能减排项目专项补贴	1,900,000.00	58,400.00
风华剧院改造补助	1,605,043.60	1,605,043.60
虹口区财政局绩效奖励	1,260,000.00	902,208.18
绿色建筑专项引导资金	600,000.00	1,550,000.00
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	-	1,488,480.25
漳州开发区管委会经营成本补助	-	1,462,497.72
招商局光明科技园科技企业加速器项目研发资金	-	608,570.00
其他	2,443,504.38	1,633,351.33
合计	84,045,249.49	40,010,751.08

50、 投资收益

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	45,023,311.42	-
其中：处置收益	21,540,733.38	-
分红收入	23,482,578.04	-
可供出售金融资产收益	-	14,857,920.00
其中：处置收益	-	-
分红收入	-	14,857,920.00
长期股权投资收益	5,936,903,509.66	2,655,539,879.54
其中：权益法核算确认的投资收益	1,697,175,963.25	235,399,907.19
股权处置收益(注 1)	4,239,727,546.41	2,420,139,972.35
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得(注 2)	475,362,842.54	59,072,136.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得(注 3)	2,484,870.19	2,574,697.74
委托贷款收益	87,897,590.36	177,972,895.56
合计	6,547,672,124.17	2,910,017,529.21

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

50、 投资收益 - 续

注 1：本年股权处置收益主要系京沪三项资产相关股权转让收益，抵销未实现内部转让收益后确认收益人民币 3,508,549,464.22 元；处置福建中联盛房地产开发有限公司 50%股权收益人民币 7,053,497.77 元；处置深圳招商供电有限公司 100%股权收益人民币 723,138,272.70 元；处置其他股权收益人民币 986,311.72 元。

注 2：本公司于 2018 年 2 月取得对原合营企业河南天地新居置业有限公司控制权，购买日原持有股权按照公允价值重新计量确认投资收益人民币 192,546,178.57 元；本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司于 2018 年 3 月取得对原合营企业北京亚林东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人民币 282,816,663.97 元。

注 3：本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司处置原子公司南京招商宁盛房地产有限公司、南京招商兴盛房地产有限公司各 20%股权从而丧失控制权，处置日剩余股权按照公允价值重新计量确认投资收益人民币 2,484,870.19 元。

51、 公允价值变动收益

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年累计数	上年累计数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(120,016,291.23)	(27,333,078.00)
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	(85,151,241.99)	(27,333,078.00)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	57,454,938.68	13,349,644.70
其中：衍生金融负债产生的公允价值变动收益	57,454,938.68	13,349,644.70
合计	(62,561,352.55)	(13,983,433.30)

52、 资产处置收益

人民币元

资产处置收益的来源	本年累计数	上年累计数(已重述)
非流动资产处置收益	1,849,526.82	(211,286.13)
其中：固定资产处置收益	1,849,526.82	(211,286.13)
合计	1,849,526.82	(211,286.13)

53、 营业外收入

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	101,136,498.74	86,678,803.56	101,136,498.74
政府补助	1,695,293.12	26,752,288.42	1,695,293.12
拆迁补偿收入	790,752.91	11,771,199.60	790,752.91
其他利得	39,954,951.76	33,212,573.56	39,954,951.76
合计	143,577,496.53	158,414,865.14	143,577,496.53

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

53、 营业外收入 - 续

计入当期损益的政府补助：

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)	来源和依据	与资产相关/与收益相关
成华区政府奖励车辆	506,800.00	506,800.00	成都市成华区人民政府双水碾街道办事处通知	与资产相关
纳税大户奖励	250,000.00	2,120,000.00	地方财政局或税务部门相关批文	与收益相关
总部经济年度贡献奖	-	20,000,000.00	深圳市财政委员会	与收益相关
罗湖区财政 2016 年度重点纳税企业管理团队奖励金	-	2,000,000.00	《罗湖区产业转型升级专项资金扶持发展总部经济实施细则(试行)》	与收益相关
山海天旅游度假区管理委员会发税收补助	-	1,190,000.00	山海天旅游度假区管理委员会发税收补助(日山政发(2016)15 号)	与收益相关
其他	938,493.12	935,488.42	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	1,695,293.12	26,752,288.42		

54、 营业外支出

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	73,078,638.60	77,138,274.86	73,078,638.60
捐赠支出	33,227,054.03	31,300,000.00	33,227,054.03
预计未决诉讼及仲裁损失	20,196,164.18	-	20,196,164.18
资产报废、毁损损失	820,994.86	3,584,564.91	820,994.86
其他支出	28,640,645.27	71,182,949.01	28,640,645.27
合计	155,963,496.94	183,205,788.78	155,963,496.94

55、 所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
当期所得税费用	8,132,699,500.69	5,537,693,423.25
递延所得税费用	(992,528,765.90)	(76,676,713.03)
合计	7,140,170,734.79	5,461,016,710.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

55、 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年累计数
利润总额	26,600,951,346.54
按法定税率计算的所得税费用	6,650,237,836.64
子公司适用不同税率的影响	(377,694,737.17)
调整以前期间所得税的影响	(26,895,371.85)
非应税收入的影响	(594,175,871.42)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	294,390,065.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(63,956,371.51)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,302,737,057.43
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	(66,578,160.40)
其他	22,106,287.39
所得税费用	7,140,170,734.79

56、 其他综合收益

详见附注(六)38。

57、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
收到经营性往来款	2,482,517,056.08	1,136,368,882.54
收到的保证金、押金、意向金	2,298,734,396.18	2,755,964,965.36
政府补助	111,519,452.55	119,204,769.72
代收、暂收款	793,380,499.45	159,092,359.24
利息收入	621,002,496.51	558,093,324.62
合计	6,307,153,900.77	4,728,724,301.48

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
支付经营性往来款	3,269,347,211.67	8,078,048,767.54
支付或退还押金、保证金	1,841,066,598.09	1,359,779,089.62
销售费用支付的现金	1,227,033,770.43	1,209,637,957.79
管理费用支付的现金	433,544,481.07	320,691,462.46
财务费用支付的现金	117,928,804.15	65,770,715.13
合计	6,888,920,865.41	11,033,927,992.54

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

57、 现金流量表项目 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
取得子公司收到的现金净额	1,913,274,633.72	107,059,863.29
收回委托贷款	2,822,268,810.41	3,261,199,237.29
预收处置子公司股权款	3,151,099,020.00	1,602,734,113.38
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	17,839,003,096.61	3,879,725,028.95
合计	25,725,645,560.74	8,850,718,242.91

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
处置子公司支付的现金净额	70,287,841.36	301,230,422.00
支付委托贷款	19,101,460.86	837,481,339.62
为取得子公司而代偿款项	849,200,636.59	-
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	18,093,377,050.74	31,915,093,458.00
合计	19,031,966,989.55	33,053,805,219.62

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	18,967,042,494.07	9,940,631,988.98
员工跟投	103,218,920.00	26,670,000.00
合计	19,070,261,414.07	9,967,301,988.98

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数(已重述)
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	19,317,489,546.01	7,948,250,624.90
同一控制下企业合并中支付的对价	8,552,889,150.00	-
发生筹资费用所支付的现金	4,004,120.00	8,890,000.00
子公司减资/注销支付少数股东资金	10,000,000.00	4,259,330.71
少数股权收购款	342,314,007.21	313,346,802.40
合计	28,226,696,823.22	8,274,746,758.01

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

58、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年累计数	上年累计数(已重述)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	19,460,780,611.75	15,440,836,660.97
加: 资产减值损失	985,525,126.01	332,518,541.81
信用减值损失	(18,117,194.22)	
固定资产及投资性房地产折旧	859,041,938.71	829,800,861.73
无形资产摊销	20,873,668.30	19,909,254.12
长期待摊费用摊销	245,125,863.02	123,551,081.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	(1,849,526.82)	211,286.13
固定资产报废损失(减收益)	820,994.86	3,584,564.91
公允价值变动损失(减: 收益)	62,561,352.55	13,983,433.30
财务费用(减: 收益)	4,141,076,913.08	1,386,740,441.78
投资损失(减: 收益)	(6,547,672,124.17)	(2,910,017,529.21)
递延所得税资产减少(减: 增加)	(663,604,010.16)	(96,318,202.65)
递延所得税负债增加(减: 减少)	87,820,859.32	(43,917,946.99)
存货的减少(减: 增加)	(43,188,650,412.55)	(41,553,925,518.24)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	7,438,833,895.14	7,812,652,038.56
经营性应付项目的增加(减: 减少)	27,595,569,611.21	13,577,774,835.61
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	10,478,137,566.03	(5,062,616,196.39)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
减: 现金的年初余额	42,844,144,401.14	46,938,816,660.36
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	14,484,388,860.03	(4,094,672,259.22)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

58、 现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	612,355,120.00	51,980,000.00
其中：东风汽车房地产有限公司	612,355,120.00	-
浙江润和房产集团有限公司	-	51,980,000.00
北京亚林东房地产开发有限公司	-	-
河南天地新居置业有限公司	-	-
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	125,689,927.17	1,965,254,633.72
其中：东风汽车房地产有限公司	125,689,927.17	-
浙江润和房产集团有限公司	-	855,929,273.26
北京亚林东房地产开发有限公司	-	514,621,166.04
河南天地新居置业有限公司	-	336,591,870.10
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	-	258,112,324.32
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	1,062,000,000.00	-
其中：天津招玺建设有限公司	1,062,000,000.00	-
取得子公司支付的现金净额	1,548,665,192.83	(1,913,274,633.72)

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	4,440,317,092.91	75,685,576.97
其中：京沪三项资产	3,531,797,692.91	-
深圳招商供电有限公司	908,519,400.00	-
福建中联盛房地产开发有限公司	-	44,498,296.97
南京招商宁盛房地产有限公司	-	14,239,200.00
南京招商兴盛房地产有限公司	-	16,948,080.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	388,216,091.30	145,973,418.33
其中：京沪三项资产	377,194,991.10	-
深圳招商供电有限公司	11,021,100.20	-
福建中联盛房地产开发有限公司	-	81,488,848.20
南京招商宁盛房地产有限公司	-	28,763,931.86
南京招商兴盛房地产有限公司	-	35,720,638.27
加：以前期间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	4,052,101,001.61	(70,287,841.36)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

58、 现金流量表补充资料 - 续

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
一、现金	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
其中：库存现金	551,347.43	660,700.30
可随时用于支付的银行存款(注)	47,253,221,481.46	39,518,519,020.15
可随时用于支付的其他货币资金	10,074,760,432.28	3,324,964,680.69
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金和现金等价物余额	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
四、受限制货币资金	10,046,537,140.01	3,542,518,261.28
其中：经纪客户存款	-	-
客户结算备付金	-	-
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	10,046,537,140.01	3,542,518,261.28
五、货币资金及结算备付金合计	67,375,070,401.18	46,386,662,662.42

注： 年初可随时用于支付的银行存款含划分至持有待售资产可随时用于支付的银行存款人民币 344,463,218.17 元。

59、 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	10,046,537,140.01	受限的项目合作款、保证金等
存货	33,423,655,257.23	抵押借款
投资性房地产	2,789,543,322.85	抵押借款
固定资产	577,487,043.84	抵押借款
合计	46,837,222,763.93	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

60、 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

人民币元

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			948,420,261.51
其中：美元	46,189,375.37	6.8632	317,006,921.04
欧元	41,540.82	7.8473	325,983.28
港币	716,262,325.38	0.8762	627,589,049.50
新西兰元	761,262.93	4.5954	3,498,307.69
应收票据及应收账款			8,480,554.58
其中：港币	9,678,788.61	0.8762	8,480,554.58
其他应收款			37,367,637.25
其中：美元	1,633,013.73	6.8632	11,207,699.83
欧元	138,460.00	7.8473	1,086,537.16
港币	16,713,583.52	0.8762	14,644,441.88
新西兰元	2,269,434.30	4.5954	10,428,958.38
借款			773,856,260.32
其中：美元	1,404,773.33	6.8632	9,641,240.32
新西兰元	166,300,000.00	4.5954	764,215,020.00
应付票据及应付账款			129,861,001.71
其中：港币	1,828,821.61	0.8762	1,602,413.49
新西兰元	27,910,212.00	4.5954	128,258,588.22
其他应付款			1,028,809,529.61
其中：美元	143,367,914.72	6.8632	983,962,672.31
港币	31,016,732.13	0.8762	27,176,860.69
新西兰元	3,845,148.76	4.5954	17,669,996.61

(2) 境外经营实体

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

(七) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)
浙江润和房产集团有限公司(注1)	2018年2月28日	51,980,000.00	100%	收购股权	2018年2月28日	取得控制权	2,845,370,914.7	732,909,604.20
北京亚林东房地产开发有限公司(注2)	2018年3月1日	282,816,663.97	-	控制权变更	2018年3月1日	取得控制权	6,138,620,838.06	1,129,263,999.52
河南天地新居置业有限公司(注2)	2018年2月5日	563,203,110.07	-	控制权变更	2018年2月5日	取得控制权	1,573,936,910.73	382,211,297.15
东风汽车房地产有限公司(注1)	2018年1月16日	872,355,120.00	80%	收购股权	2018年1月16日	取得控制权	1,049,969,750.95	267,260,620.05
绍兴宇特顺房地产开发有限公司(注1)	2018年5月22日	15,000,000.00	50%	收购股权	2018年5月22日	取得控制权	-	(23,294,394.17)

注1： 系本年度本集团以现金收购被购买方的股权。根据该等公司的章程，本集团对该等公司能够实施控制，故将其纳入合并财务报表的合并范围。

注2： 系本年度对该等公司章程进行了修订，本集团能够对该等公司实施控制并通过参与该等公司的相关活动享有可变回报，因此本集团将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并成本及商誉

人民币元

合并成本	浙江润和房产集团有限公司	北京亚林东房地产开发有限公司	河南天地新居置业有限公司	东风汽车房地产有限公司	绍兴宇特顺房地产开发有限公司
--现金	51,980,000.00	-	-	872,355,120.00	15,000,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	282,816,663.97	563,203,110.07	-	-
--其他	-	-	-	-	-
合并成本合计	51,980,000.00	282,816,663.97	563,203,110.07	872,355,120.00	15,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	51,980,000.00	282,816,663.97	563,203,110.07	872,355,120.00	15,000,000.00
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	-	-	-	-	-

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

人民币元

项目	浙江润和房产集团有限公司		北京亚林东房地产开发有限公司		河南天地新居置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	855,929,273.26	855,929,273.26	514,621,166.04	514,621,166.04	336,591,870.10	336,591,870.10
交易性金融资产	2,115,250.00	2,115,250.00	-	-	-	-
应收票据及应收账款	398,442,936.91	398,442,936.91	-	-	-	-
预付款项	1,282,471.58	1,282,471.58	-	-	61,426.86	61,426.86
其他应收款	680,700,599.80	680,700,599.80	-	-	2,495,141,594.18	2,495,141,594.18
存货	4,025,285,740.96	3,004,647,240.64	7,418,708,807.08	5,831,218,077.49	3,719,701,683.97	3,206,245,207.78
其他流动资产	288,976,636.68	288,976,636.68	435,474,460.33	435,474,460.33	294,092,923.46	294,092,923.46
长期股权投资	263,914,910.74	216,192,523.66	-	-	43,871,695.82	43,871,695.82
其他非流动金融资产	2,850,000.00	2,850,000.00	-	-	-	-
投资性房地产	430,328.01	430,328.01	-	-	-	-
固定资产	409,128,948.76	387,345,097.98	118,518.56	118,518.56	373,926.69	373,926.69
无形资产	60,552,582.62	573,382.62	-	-	-	
长期待摊费用	5,685,787.15	5,685,787.15	-	-	607,346.81	607,346.81
递延所得税资产	24,849,342.62	24,849,342.62	66,053,324.18	66,053,324.18	7,914,175.47	7,914,175.47
负债：						
短期借款	280,000,000.00	280,000,000.00	-	-	-	-
应付票据及应付账款	72,385,232.80	72,385,232.80	38,665,580.21	38,665,580.21	132,374,723.22	132,374,723.22
预收款项	3,460,061,557.77	3,460,061,557.77	6,634,496,848.00	6,634,496,848.00	2,657,207,905.00	2,657,207,905.00
应付职工薪酬	1,714,217.53	1,714,217.53	610,961.66	610,961.66	12,158,820.18	12,158,820.18
应交税费	60,950,824.50	60,950,824.50	3,713,592.13	3,713,592.13	132,751.58	132,751.58
其他应付款	1,448,353,231.38	1,448,353,231.38	221,654,511.89	221,654,511.89	843,222,378.07	843,222,378.07
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	-	-
长期借款	620,000,000.00	620,000,000.00	51,205,700.00	51,205,700.00	1,995,000,000.00	1,995,000,000.00
预计负债	606,033.50	606,033.50	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	396,872,682.40	-	128,364,119.05	-
净资产	1,026,073,711.61	(124,050,226.57)	1,087,756,399.90	(102,861,647.29)	1,129,895,946.26	744,803,589.12
减：少数股东权益	974,093,711.61	390,928,989.84	804,939,735.93	(76,117,618.99)	566,692,836.19	374,146,657.62
取得的净资产	51,980,000.00	(514,979,216.41)	282,816,663.97	(26,744,028.30)	563,203,110.07	370,656,931.50

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

人民币元

项目	东风汽车房地产有限公司		绍兴宇特顺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
资产：				
货币资金	125,689,927.17	125,689,927.17	258,112,324.32	258,112,324.32
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	5,920,028.65	5,920,028.65
预付款项	-	-	356,046.23	356,046.23
其他应收款	4,937,708.71	4,937,708.71	24,739,755.24	24,739,755.24
存货	1,538,118,035.83	1,069,437,077.86	2,216,999,251.46	2,208,432,846.45
其他流动资产	4,177,048.02	4,177,048.02	69,882,777.70	69,882,777.70
长期股权投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	3,350,000.00	3,350,000.00	-	-
投资性房地产	357,159,339.26	151,328,613.60	-	-
固定资产	46,462,689.27	19,475,856.41	49,928.77	49,928.77
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	9,747,294.05	9,747,294.05	-	-
负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据及应付账款	140,724,721.33	140,724,721.33	6,133,251.83	6,133,251.83
预收款项	474,462,874.77	474,462,874.77	614,613,962.00	614,613,962.00
应付职工薪酬	9,160,286.56	9,160,286.56	69,631.41	69,631.41
应交税费	25,226,685.33	25,226,685.33	-	-
其他应付款	349,623,574.32	349,623,574.32	1,925,243,267.13	1,925,243,267.13
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
净资产	1,090,443,900.00	388,945,383.51	30,000,000.00	21,433,594.99
减：少数股东权益	218,088,780.00	77,789,076.70	15,000,000.00	10,716,797.49
取得的净资产	872,355,120.00	311,156,306.81	15,000,000.00	10,716,797.50

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
北京亚林东房地产开发有限公司(注)	-	282,816,663.97	282,816,663.97	资产基础法	-
河南天地新居置业有限公司	370,656,931.50	563,203,110.07	192,546,178.57	资产基础法	-

注： 北京亚林东房地产开发有限公司本年纳入合并财务报表范围之前，处于超额亏损状态，原持有股权在购买日的账面价值为零。

(七) 合并范围的变更 - 续

2、同一控制下企业合并

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

人民币元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
招商局漳州开发区有限公司(注)	78%	合并前后均由同一最终控制方控制	2018 年 6 月 28 日	取得控制权	332,549,235.97	113,474,894.81	483,256,679.66	431,475,463.16

注： 于 2018 年 5 月 6 日，本公司与本公司控股股东招商局集团有限公司及招商局集团(香港)有限公司签订股权转让协议，以现金购买招商局集团有限公司持有的招商局漳州开发区有限公司 48%股权以及招商局集团(香港)有限公司持有的招商局漳州开发区有限公司 30%股权。

于企业合并前及合并后，本公司与招商局漳州开发区有限公司的最终控制方均为招商局集团有限公司。

本次交易已于 2018 年 6 月 28 日完成工商变更登记，本公司取得招商局漳州开发区有限公司的控制权。

(2) 合并成本

人民币元

合并成本	金额
--现金	8,552,889,150.00
--非现金资产的账面价值	-
--发行或承担的债务的账面价值	-
--发行的权益性证券的面值	-
--或有对价	-
合计	8,552,889,150.00

注： 本公司因同一控制下合并招商局漳州开发区有限公司而发生合并成本人民币 8,552,889,150.00 元，于合并日，本公司将支付的合并对价与享有被合并方于合并日所有者权益账面价值的份额之间的差额计人民币 5,445,304,874.72 元冲减所有者权益。

(七) 合并范围的变更 - 续

2、同一控制下企业合并 - 续

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

人民币元

项目	招商局漳州开发区有限公司	
	合并日	上年年末
资产：		
货币资金	908,673,412.71	764,516,082.03
应收票据及应收账款	114,395,275.11	118,514,563.18
预付款项	75,333,329.90	76,628,028.54
其他应收款	215,920,151.11	297,127,991.38
存货	3,816,514,063.42	3,694,437,272.19
其他流动资产	65,169,446.14	71,190,900.17
长期应收款	115,971,460.86	12,000,000.00
长期股权投资	1,522,249,506.11	1,517,945,446.51
投资性房地产	383,080,413.81	386,492,293.61
固定资产	180,927,733.25	172,341,243.58
在建工程	304,638,378.53	210,435,815.32
无形资产	34,276,552.42	34,084,818.63
长期待摊费用	2,067,676.71	1,961,085.96
递延所得税资产	301,580,480.42	300,852,532.01
其他非流动资产	-	3,920,000.00
负债：		
短期借款	-	100,000,000.00
应付票据及应付账款	326,186,164.51	380,517,127.77
预收款项	104,907,114.45	73,265,212.34
应付职工薪酬	53,773,172.93	73,472,531.39
应交税费	17,277,126.01	9,204,420.36
其他应付款	73,200,278.15	308,067,528.78
一年内到期的非流动负债	349,700,000.00	100,000,000.00
长期借款	2,982,368,200.35	2,537,219,015.15
长期应付款	1,070,482.88	16,690,408.91
递延收益	83,782,711.04	83,782,711.04
净资产	4,048,532,630.18	3,980,229,117.37
减：少数股东权益	940,950,386.87	945,286,894.10
取得的净资产	3,107,582,243.31	3,034,942,223.27

(七) 合并范围的变更 - 续

3、处置子公司

人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
京沪三项资产(注 1)	4,556,605,123.03	100%	协议转让	2018 年 3 月 31 日	控制权发生变更	4,343,458,684.55	-	-	-	-	不适用	-
福建中联盛房地产开发有限公司(注 2)	44,498,296.97	50%	协议转让	2018 年 6 月 28 日	控制权发生变更	7,053,497.77	-	-	-	-	不适用	-
深圳招商供电有限公司(注 3)	908,519,400.00	100%	协议转让	2018 年 11 月 2 日	控制权发生变更	723,138,272.70	-	-	-	-	不适用	-
南京招商宁盛房地产有限公司(注 4)	14,239,200.00	20%	协议转让	2018 年 12 月 25 日	控制权发生变更	96,377.89	31%	21,921,374.27	21,766,555.62	(154,818.65)	资产基础法	-
南京招商兴盛房地产有限公司(注 4)	16,948,080.00	20%	协议转让	2018 年 12 月 27 日	控制权发生变更	(767,576.92)	31%	27,459,268.23	30,098,957.07	2,639,688.84	资产基础法	-

注 1：于 2017 年 11 月，本公司之子公司香港华商置业有限公司与 Super Alliance Real Estate Partners L.P.(本公司持有 20%权益之合营公司)签署协议，由香港华商置业有限公司向 Super Alliance Real Estate Partners L.P.转让其持有的京沪三项资产相关的全部股权，股权转让对价为人民币 4,556,605,123.03 元。

该项交易税前转让收益为人民币 4,343,458,684.55 元，由于本公司间接持有 Super Alliance Real Estate Partners L.P.20%股权，抵销后实现的转让收益净额为人民币 3,508,549,464.22 元，未实现内部转让收益人民币 834,909,220.33 元冲减本公司对 Super Alliance Real Estate Partners L.P.长期股权投资人民币 309,532,926.39 元后的净额人民币 525,376,293.94 元计入递延收益。

于 2018 年 3 月 31 日交易完成后，京沪三项资产涉及的 9 家子公司(招商局航华科贸中心有限公司、上海招商局广场置业有限公司、上海招商局大厦有限公司、香港华商置业(北京)有限公司、时安置业有限公司、明源地产(华北)有限公司、健励国际有限公司、Wheaton International Limited、Vast Joint Limited)不再纳入本集团合并财务报表范围。

注 2：于 2018 年 4 月，本公司与保利(福建)房地产投资有限公司签订产权交易合同，以福建中联盛房地产开发有限公司评估基准日为 2017 年 9 月 30 日的评估价值人民币 88,996,593.94 元为基础确定转让对价，将本公司持有的福建中联盛房地产开发有限公司 50%股权以人民币 44,498,296.97 元转让给保利(福建)房地产投资有限公司，股权转让产生投资收益人民币 7,053,497.77 元。于 2018 年 6 月 28 日交易完成后，福建中联盛房地产开发有限公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

注 3：于 2018 年 6 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳前海蛇口自贸区供电有限公司签订股权转让协议，以深圳招商供电有限公司评估基准日为 2017 年 12 月 31 日的评估价值人民币 908,519,400.00 元为基础确定转让对价，将本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持有的深圳招商供电有限公司 100%股权以人民币 908,519,400.00 元转让给深圳前海蛇口自贸区供电有限公司，股权转让产生投资收益人民币 723,138,272.70 元。于 2018 年 11 月 2 日交易完成后，深圳招商供电有限公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

(七) 合并范围的变更 - 续

3、处置子公司 - 续

注 4：于 2018 年 11 月 26 日，本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司与上海秉罗贸易有限公司签订股权转让协议，招商局地产(南京)有限公司向上海秉罗贸易有限公司分别转让其持有南京招商宁盛房地产有限公司和南京招商兴盛房地产有限公司各 20%股权，股权处置对价以南京招商宁盛房地产有限公司和南京招商兴盛房地产有限公司评估基准日为 2018 年 6 月 30 日的评估价值为基础确定，股权处置对价分别为人民币 14,239,200.00 元和人民币 16,948,080.00 元。于 2018 年 12 月交易完成后，根据南京招商宁盛房地产有限公司和南京招商兴盛房地产有限公司公司章程约定，本公司无法对其实施控制或共同控制，但能够施加重大影响，因而不再将其纳入本集团合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

4、其他原因的合并范围变动

(1) 本年内新设成立的主要子公司

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
1	沈阳招源房地产开发有限公司	100.00	20,000,000.00
2	东莞招商启达房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
3	厦门市臻园房地产有限公司	50.85	50,848,409.00
4	大连招莹房地产有限公司	100.00	30,000,000.00
5	南宁招商众鑫房地产有限公司	48.82	24,410,000.00
6	上海邦欣企业管理咨询有限公司	51.00	尚未实际出资
7	常熟招商琴湖投资发展有限公司	70.00	尚未实际出资
8	湛江招商港城投资有限公司	51.00	31,620,000.00
9	招商局蕲春蕲艾产业投资基金合伙企业(有限合伙)	55.00	27,500,000.00
10	苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)	29.947	27,850,505.00
11	徐州淮海金融招商发展有限公司	65.00	65,000,000.00
12	徐州淮盛新城建设发展有限公司	100.00	尚未实际出资
13	徐州海盛新元建设发展有限公司	100.00	尚未实际出资
14	沈阳招胜房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
15	南京招荣房地产开发有限公司	49.71	397,644,693.50
16	重庆招商依港房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
17	佛山招商绿湖房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
18	招商蛇口(赣州)房地产有限公司	98.41	29,524,200.00
19	宁波招海置业有限公司	100.00	尚未实际出资
20	桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
21	常州凯拓房地产开发有限公司	49.00	9,800,000.00
22	苏州招商融新投资发展有限公司	40.00	40,000,000.00
23	福州市雍景湾房地产有限公司	100.00	50,000,000.00
24	南通招鑫置业有限公司	100.00	50,000,000.00
25	上海虹润置业有限公司	100.00	1,000,000,000.00

(七) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本年内新设成立的主要子公司 - 续

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
26	上海招鸿邮轮科技有限公司	100.00	1,000,000.00
27	武汉中建壹品招利置业有限公司	80.00	24,000,000.00
28	武汉中建壹品招盈置业有限公司	40.00	12,000,000.00
29	招商蛇口(宜昌)置业有限公司	100.00	605,000,000.00
30	西咸新区文茂房地产有限公司	100.00	10,410,380.00
31	杭州南兴房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
32	杭州惠余置业有限公司	50.00	50,000,000.00
33	郑州招商康颂置业有限公司	100.00	尚未实际出资
34	郑州招商颐城港区置业有限公司	100.00	尚未实际出资
35	大连招义房地产有限公司	99.00	29,700,000.00
36	招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	50.00	尚未实际出资
37	招商蛇口海口发展有限公司	100.00	100,000,000.00
38	招商蛇口(山东)投资开发有限公司	100.00	尚未实际出资
39	南京盛通房地产开发有限公司	51.00	765,000,000.00
40	南昌德瀚商业管理有限公司	98.00	98,000,000.00
41	太仓招新置业有限公司	100.00	30,000,000.00
42	杭州北隆房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
43	东莞招商致远房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
44	漳州招商局经济技术开发区海月启航创业投资合伙企业(有限合伙)	100.00	14,700,000.00
45	上海鑫侃房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
46	太仓市金栎商务咨询有限公司	100.00	10,000,000.00

(七) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2) 本年度清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
烟台亿霸房地产开发有限公司	清算注销
成都招商北城房地产有限公司	清算注销
佛山鑫城房地产有限公司	清算注销
超成国际有限公司	清算注销
昆明招商城投置业有限公司	清算注销
深圳市招商其乐物业管理有限公司	清算注销
招商局(深圳)进口商品有限公司	清算注销
天津招商房地产有限公司	清算注销
苏州招商漫城房地产有限公司	清算注销
苏州招商南山地产有限公司	清算注销
苏州招商雍华府房地产有限公司	清算注销
苏州招商依山郡房地产有限公司	清算注销
毅盟投资有限公司	清算注销
健权有限公司	清算注销
定安发展有限公司	清算注销
伟邦国际有限公司	清算注销
泰利浩有限公司	清算注销
多进置业有限公司	清算注销
顺祥投资有限公司	清算注销
香港华商置业(西安)有限公司	清算注销
准时地产有限公司	清算注销
康庄发展有限公司	清算注销
漳州招商局物业服务有限公司	清算注销
宝敬地产有限公司	清算注销
安志投资有限公司	清算注销
招商局地产(重庆)有限公司	清算注销
上海招商虹发置业有限公司	清算注销

(八) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	90.00	10.00	投资设立
招商局光明科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳招商远航投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
深圳招商文化艺术发展有限公司	深圳	深圳	文化教育	100.00	-	投资设立
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100.00	-	投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100.00	-	投资设立
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	深圳	深圳	客运、货运代理及海空联运手续等代理服务	95.00	5.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	51.00	投资设立
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳招商启航资本合伙企业(有限合伙)	深圳	深圳	受托资产管理；股权投资	-	100.00	投资设立
深圳招商启航互联网投资管理有限公司(注 1)	深圳	深圳	物业出租	50.00	-	投资设立
深圳招商美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店经营	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	建筑工程	-	100.00	投资设立
深圳招商嘉城置地有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	51.00	-	投资设立
深圳迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75.00	25.00	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
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	100.00	-	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20.00	80.00	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商文发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	非同一控制下企业合并
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	82.50	-	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商公寓发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招商产业发展有限公司	深圳	深圳	产业园物业产品租售、信息咨询	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注 1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注 1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招广置业管理有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
深圳市万科滨海房地产有限公司(注 1)	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
深圳市桃花园置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、经营	-	100.00	投资设立
深圳市太子湾商泰置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
深圳市太子湾商融置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾商隆置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商储置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子广场置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市蛇口新泰置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市蛇口海滨置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市商启置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注 1)	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市前海蛇口启明实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	投资设立
深圳市平源汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平裕汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平欣汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平旺汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平通汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平盛汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平睿汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平福汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平道汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平驰汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平程汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市平畅汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租	-	76.00	非同一控制下企业合并
深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市乐艺置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	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	-	100.00	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	-	100.00	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	100.00	-	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	-	100.00	投资设立
深圳市登峰置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市德瀚投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	同一控制下企业合并
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理	-	100.00	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	95.00	5.00	投资设立
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	投资设立
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储	-	55.00	非同一控制下企业合并
深圳加一资本有限责任公司	深圳	深圳	投资咨询；投资管理；投资顾问	-	100.00	投资设立
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	65.92	投资设立
商驰实业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市湾景置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
深圳市乐享置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商通置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
商岸置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市乐活置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市听海置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商运置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
乐康置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市太子湾乐居置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
南宁招商汇众房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	51.00	投资设立
南宁招商汇天房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	-	投资设立
南宁招商汇城房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	100.00	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70.00	-	投资设立
南宁招商众鑫房地产有限公司(注 1)	南宁	南宁	房地产开发	-	48.82	投资设立
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产开发	60.00	-	投资设立
三亚招商房地产有限公司	三亚	三亚	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口海口发展有限公司	海口	海口	商务服务业	100.00	-	投资设立
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	51.00	投资设立
广州汇企房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	69.00	非同一控制下企业合并
天骄(广州)房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
东莞招商启达房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
东莞招商致远房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商中环房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山招商翰林房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商果岭房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商光华房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	55.00	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	80.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
佛山招商绿湖房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
湛江招商港城投资有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51.00	-	投资设立
珠海致胜房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
珠海源丰房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	51.00	投资设立
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
珠海市依云置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商章盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商威盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	65.00	投资设立
徐州淮盛新城建设发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州海盛新元建设发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
常州凯拓房地产开发有限公司(注 1)	常州	常州	房地产开发	-	49.00	投资设立
招商局地产(太仓)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	-	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	51.00	投资设立
苏州招商瑞创房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州招商瑞诚房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州双湖房地产有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	投资设立
苏州晟铭房地产开发有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)(注 1)	苏州	苏州	资本市场服务	-	29.95	投资设立
苏州招商融新投资发展有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产开发	-	40.00	投资设立
太仓招新置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		投资设立
太仓市金栎商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	-	58.41	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招荣房地产开发有限公司(注 1)	南京	南京	房地产开发	-	49.71	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商兴盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	-	100.00	投资设立
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资管理	-	51.00	投资设立
南京善杰义房地产开发有限公司(注 1)	南京	南京	房地产开发	-	36.00	投资设立
南京盛通房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州筑家房地产开发有限公司(注 1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
杭州招商观颐健康产业有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
杭州杭盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州北晨房地产开发有限公司(注 1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
浙江润和房产集团有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江龙华房地产开发有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	90.00	非同一控制下企业合并
浙江省地产开发公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江润和物业有限公司(注 2)	杭州	杭州	物业管理	-	80.00	非同一控制下企业合并
浙江农村经济投资股份有限公司(注 2)	杭州	杭州	商业服务	-	74.15	非同一控制下企业合并
杭州千岛湖润和度假村有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	72.31	非同一控制下企业合并
杭州清雅网络科技有限公司(注 2)	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江浙宝房地产开发有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
杭州润和东欣置业有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州锦繁置业有限公司(注 1)(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州锦和置业有限公司(注 1)(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
杭州信雅达置业有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州汤臣置业有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江农信经济发展有限公司(注 2)	杭州	杭州	商业服务	-	100.00	非同一控制下企业合并

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
浙江亿城置业有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	76.40	非同一控制下企业合并
杭州南兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州惠余置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	80.00	投资设立
杭州北隆房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	51.00	投资设立
常熟招商琴湖投资发展有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	70.00	投资设立
南通招鑫置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司(注 1)	南通	南通	商务服务业	-	50.00	投资设立
上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
上海招商奉瑞置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海招平房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海盈睿商业运营管理有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海旭导实业有限公司(注 1)	上海	上海	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	55.00	投资设立
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海邦欣企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通长轮房屋开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	80.00	同一控制下企业合并
嘉善旭招置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海鑫侃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招鸿邮轮科技有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波上湖置业有限公司(注 1)	宁波	宁波	房地产开发	-	34.00	投资设立
宁波明湖置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	51.00	-	投资设立
宁波招海置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立
嘉兴招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立
兰溪市大溪水资源开发有限公司(注 2)	金华	金华	电力、热力生产和供应业	-	80.00	非同一控制下企业合并
绍兴宇特顺房地产开发有限公司(注 1)	绍兴	绍兴	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
绍兴润和南岸花城置业发展有限公司(注 2)	绍兴	绍兴	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	51.00	49.00	投资设立
招商局漳州开发区有限公司(注 4)	漳州	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
招商局漳州开发区供电有限公司(注 4)	漳州	漳州	电力、热力生产和供应业	-	80.00	同一控制下企业合并
漳州华商酒店有限公司(注 4)	漳州	漳州	酒店经营	-	100.00	同一控制下企业合并
漳州开发区招商置业有限公司(注 4)	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
漳州海月房地产有限公司(注 4)	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
福建招商云谷开发有限公司(注 4)	漳州	漳州	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司(注 4)	漳州	漳州	物业管理	-	100.00	同一控制下企业合并
福建省海韵冷链仓储有限公司(注 4)	漳州	漳州	商业服务业	-	100.00	同一控制下企业合并

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
漳州招商局经济技术开发区海月启航创业投资合伙企业(有限合伙)	漳州	漳州	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门市臻园房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	50.85	投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
福州市雍景湾房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口(济南)置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	100.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商蛇口(山东)投资开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(日照)有限公司	日照	日照	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商金山意库商业管理有限公司	重庆	重庆	商业管理、企业管理	-	80.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置商业管理有限公司	重庆	重庆	房屋租赁、物业管理	-	100.00	投资设立
重庆招商依港房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
成都招商北湖置地有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	毕节	毕节	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(贵州毕节)有限公司	毕节	毕节	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局(蕲春)投资发展有限公司	蕲春	蕲春	园区开发	-	80.00	投资设立
招商局蕲春蕲艾产业投资基金合伙企业(有限合伙)	蕲春	蕲春	商业服务	-	55.00	投资设立
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
云南招昆产城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	65.00	-	投资设立
云南雨泉置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	100.00	投资设立
晋宁金辰房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	投资设立
武汉招商地产汉江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招润碧盈房地产开发有限公司(注 1)	武汉	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
武汉招平润丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招平海盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司(注 1)	武汉	武汉	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉中建壹品招利置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉中建壹品招盈置业有限公司(注 1)	武汉	武汉	房地产开发	-	40.00	投资设立
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
东风汽车房地产有限公司	十堰	十堰	房地产开发	80.00	-	非同一控制下企业合并
西咸新区文茂房地产有限公司	陕西	陕西	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州招商康颂置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
郑州招商颐城港区置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
河南天地新居置业有限公司(注 1)	郑州	郑州	房地产开发	50.00	-	非同一控制下企业合并
郑州天地康颂置业有限公司(注 3)	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
南昌德瀚商业管理有限公司	南昌	南昌	商业管理、企业管理	-	59.00	投资设立
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	赣州	赣州	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招商台湖投资发展有限公司	北京	北京市	项目投资、项目管理	70.00	-	投资设立
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	80.00	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	70.00	投资设立
北京康拉德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租	-	67.00	投资设立
北京广盈房地产开发有限公司(注 1)	北京	北京	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
北京亚林东房地产开发有限公司(注 1)	北京	北京	房地产开发	-	26.00	非同一控制下企业合并
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司(注 1)	北京	北京	房地产开发	-	50.00	投资设立
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
天津招商泰达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产开发	-	77.00	非同一控制下企业合并
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津招玺建设有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招商广源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招莹房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.00	投资设立
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企业合并
沈阳招源房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳招胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
卓得发展有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商置地	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
招商局邮轮运营管理(香港)有限公司	香港	香港	邮轮运营	-	100.00	投资设立
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
招商局物业管理(海外)有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
招商局集团大厦有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
招商局地产集团有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商局地产代理有限公司	香港	香港	地产中介代理	-	100.00	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
盈泽发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
引先发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
新得发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
香宝投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
喜铨投资有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
伟邦资产管理顾问有限公司	香港	香港	投资控股		51.00	投资设立
威荣控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
天盛投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	投资设立
盛金发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
蛇口新时代(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷科技二期(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷科技(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷花园城数码(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口花园城(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
绍岭发展有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
明捷发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
明惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茂安投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
利邦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
鉅阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
敬富地产有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
精基有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
佳临兴业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
基虹国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
火炬投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	70.00	非同一控制下企业合并
会鹏房地产发展有限公司(注 1)	香港	香港	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
汇宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇豪有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
辉宝国际投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	60.00	非同一控制下企业合并
华央投资企业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
华先有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华商财务有限公司	香港	香港	债务融资	-	100.00	投资设立
华敏投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
亨浩国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
航通国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
广裕控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
光鸿投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
达峰国际股份有限公司	香港	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
奥明发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
傲勋有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
银道国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司(注 1)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
润东(香港)有限公司(注 4)	香港	香港	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
中国太武投资有限公司(注 4)	香港	香港	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
商岸国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
乐活置业国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
乐宜国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
The Home Loan Company Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
Station Fortune Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Shekou Times Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Technology2 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Technology Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Garden CityCyberport Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Garden City Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Residential Finance Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienture Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMplus Hotels and Serviced Apartments Management Co., Ltd	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jones Tech Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Holly Profit Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Harbour View International Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Grace Ocean Limited	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
Full Investment Space Co., Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
China Merchant Properties Development (NZ) Limited	新西兰	新西兰	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并
Chief Master Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Blue Cove International Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Star Collection Holdings Limited(注 4)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并

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

注 2： 本年度本集团收购了浙江润和房产集团有限公司全部股权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

注 3： 本年度由于表决权发生变更，本集团能够控制河南天地新居置业有限公司重大财务和经营决策，取得对河南天地新居置业有限公司的控制权，河南天地新居置业有限公司下属子公司郑州天地康颂置业有限公司一并纳入合并财务报表范围。

注 4： 本年度本集团收购了招商局漳州开发区有限公司 78%股权并取得其控制权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

人民币元

子公司名称	少数股东持股比例(%)(注)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	163,934,995.67	-	809,255,151.57
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	384,660,419.31	-	2,734,546,246.70
招商局漳州开发区有限公司	22.00	48,916,574.19	-	842,070,508.49
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	(7,004,619.30)	-	486,688,757.68
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	33,561,193.90	-	271,669,952.12

注：此比例系本公司从合并财务报表层面确定最终由少数股东享有的权益比例。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

人民币元

子公司名称	年末数						年初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州招商房地产有限公司	10,469,692,849.45	1,675,078,461.89	12,144,771,311.34	8,809,377,567.65	180,402,899.37	8,989,780,467.02	11,011,496,072.13	1,425,802,530.29	12,437,298,602.42	9,856,435,548.24	64,995,000.00	9,921,430,548.24
重庆怡置招商房地产开发有限公司	6,542,290,197.07	85,086,978.63	6,627,377,175.70	2,275,083,292.67	-	2,275,083,292.67	6,079,443,570.71	70,570,268.91	6,150,013,839.62	2,409,944,084.10	-	2,409,944,084.10
招商局漳州开发区有限公司	4,128,226,577.55	3,289,746,350.82	7,417,972,928.37	1,101,843,165.72	2,488,536,542.24	3,590,379,707.96	3,788,549,043.71	3,111,508,891.44	6,900,057,935.15	818,478,536.16	2,476,334,243.1	3,294,812,779.26
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	190,984,810.83	4,131,772,919.86	4,322,757,730.69	1,257,058,654.19	1,848,977,182.30	3,106,035,836.49	281,897,284.55	3,691,643,380.66	3,973,540,665.21	2,604,393,198.19	134,914,024.59	2,739,307,222.78
上海招商宝欣置业有限公司	829,393,225.30	1,083,613,026.46	1,913,006,251.76	1,358,577,778.05	-	1,358,577,778.05	1,469,485,402.92	457,668,664.57	1,927,154,067.49	1,441,217,826.22	-	1,441,217,826.22

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息 - 续

人民币元

子公司名称	本年累计数				上年累计数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州招商房地产有限公司	1,032,322,472.10	639,122,790.14	639,122,790.14	(1,379,700,599.58)	1,830,735,595.08	614,172,019.51	614,172,019.51	1,221,056,048.60
瑞庆怡置招商房地产开发有限公司	2,249,894,207.20	612,224,127.51	612,224,127.51	(132,982,160.79)	621,992,957.61	49,894,041.76	49,894,041.76	185,249,877.76
招商局漳州开发区有限公司	485,701,020.84	222,348,064.52	222,348,064.52	(41,412,584.35)	200,191,688.57	515,226,635.96	515,226,635.96	(96,789,088.01)
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	106,098.00	(17,511,548.25)	(17,511,548.25)	(29,086,918.21)	78,455,346.90	(42,855,427.78)	(42,855,427.78)	(109,362,914.20)
上海招商宝欣置业有限公司	265,165,033.83	68,492,232.44	68,492,232.44	(333,353,551.91)	3,371,650,683.79	493,541,246.47	493,541,246.47	(83,209,338.90)

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例	备注
收购少数股权	成都招商博时房地产开发有限公司	2018 年 1 月	49.00%	100.00%	注 1
收购少数股权	苏州招商漫城房地产有限公司	2018 年 3 月	49.00%	100.00%	注 2
收购少数股权	招商局漳州开发区供电有限公司	2018 年 4 月	25.00%	80.00%	注 3
收购少数股权	杭州千岛湖润和度假村有限公司	2018 年 12 月	7.16%	100.00%	注 4
处置少数股权	佛山招商光华房地产有限公司	2018 年 1 月	37.175%	37.175%	注 5
处置少数股权	佛山招商中环房地产有限公司	2018 年 5 月	37.175%	37.175%	注 6

注 1：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司原持有子公司成都招商博时房地产开发有限公司 51%股权。于 2018 年 1 月，深圳招商房地产有限公司与博时资本管理有限公司签订股权转让协议，收购子公司成都招商博时房地产开发有限公司 49%股权，收购后本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持股比例为 100%。

注 2：本公司之子公司招商局地产(苏州)有限公司原持有子公司苏州招商漫城房地产有限公司 51%股权。于 2018 年 3 月，招商局地产(苏州)有限公司与博时资本管理有限公司签订股权转让协议，收购子公司苏州招商漫城房地产有限公司 49%股权，收购后本公司之子公司招商局地产(苏州)有限公司持股比例为 100%。

注 3：本公司持有招商局漳州开发区供电有限公司 25%股权，本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司原持有招商局漳州开发区供电有限公司 30%股权，能够对招商局漳州开发区供电有限公司实施控制。2018 年 4 月，招商局漳州开发区有限公司与招商局投资有限公司签订股权转让协议，收购招商局漳州开发区供电有限公司 25%股权。收购后本公司通过直接和间接方式共持有招商局漳州开发区供电有限公司 80%股权。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 - 续

注 4：本公司之子公司浙江润和房产集团有限公司原持有子公司杭州千岛湖润和度假村有限公司 92.84%股权，于 2018 年 12 月，浙江润和房产集团有限公司与浙江农村经济投资有限公司签订股权转让协议，收购子公司杭州千岛湖润和度假村有限公司 7.16%股权。收购完成后，本公司之子公司浙江润和房产集团有限公司持股比例为 100%。

注 5：于 2018 年 1 月，本公司之子公司佛山招商房地产有限公司与本公司之子公司佛山依云房地产有限公司签订股权转让协议，将其持有佛山招商光华房地产有限公司 100%股权转让给佛山依云房地产有限公司。股权转让前后，本集团对该公司的控制权未发生变化。

注 6：于 2018 年 5 月，本公司之子公司佛山招商房地产有限公司与本公司之子公司佛山依云房地产有限公司签订股权转让协议，将其持有佛山招商中环房地产有限公司 100%股权转让给佛山依云房地产有限公司。股权转让前后，本集团对该公司的控制权未发生变化。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

人民币元

项目	成都招商博时房地产开发有限公司	苏州招商漫城房地产有限公司	招商局漳州开发区供电有限公司(注 1)	佛山招商光华房地产有限公司(注 2)	佛山招商中环房地产有限公司(注 3)	杭州千岛湖润和度假村有限公司
购买成本/处置对价						
–现金	378,675,300.00	49,575,581.99	29,845,925.00	10,302,800.00	10,109,700.00	359,211.47
–非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	378,675,300.00	49,575,581.99	29,845,925.00	10,302,800.00	10,109,700.00	359,211.47
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	203,911,141.38	66,707,448.68	29,071,134.33	(1,870,935.11)	1,923,098.79	(22,954,129.09)
差额	174,764,158.62	(17,131,866.69)	774,790.67	12,173,735.11	8,186,601.21	23,313,340.56
其中：调整资本公积	(174,764,158.62)	17,131,866.69	(604,336.72)	4,525,375.21	3,043,227.24	(23,313,340.56)
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-

注 1：本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司本年度收购子公司招商局漳州开发区供电有限公司 25%股权，购买成本与按收购股权比例计算的子公司净资产份额的差异为人民币 774,790.67 元，按本集团对招商局漳州开发区有限公司 78%持股比例调整减少资本公积人民币 604,336.72 元。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响 - 续

注 2：本公司之子公司佛山招商房地产有限公司本年度将其持有子公司佛山招商光华房地产有限公司 100%股权转让给本公司之子公司佛山依云房地产有限公司。本公司持股 74.35%的子公司招商置地持有佛山招商房地产有限公司 100%股权，持有佛山依云房地产有限公司 50%股权。股权转让完成后，本公司对佛山招商光华房地产有限公司的间接持股比例由 74.35%稀释为 37.175%。处置对价与按处置股权比例计算的该子公司净资产份额差异为人民币 12,173,735.11 元，按本公司对佛山招商光华房地产有限公司稀释后的 37.175%持股比例调整增加资本公积人民币 4,525,375.21 元。

注3：本公司之子公司佛山招商房地产有限公司本年度将其持有子公司佛山招商中环房地产有限公司100%股权转让给本公司之子公司佛山依云房地产有限公司。本公司持股74.35%的子公司招商置地持有佛山招商房地产有限公司100%股权，持有佛山依云房地产有限公司50%股权。股权转让完成后，本公司对佛山招商中环房地产有限公司的间接持股比例由74.35%稀释为37.175%。处置对价与按处置股权比例计算的该子公司净资产份额差异为人民币8,186,601.21元，按本公司对佛山招商中环房地产有限公司稀释后的37.175%持股比例调整增加资本公积人民币3,043,227.24元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	34.00	权益法
杭州星日房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	58.00	权益法
上海浦隽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	权益法
苏州安茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	24.50	权益法
杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	30.00	权益法

(八) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 重要合营企业的主要财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数				年初数/上年累计数			
	南京盛香园房地产开发有限公司	杭州星日房地产开发有限公司	上海浦隽房地产开发有限公司	苏州安茂置业有限公司	南京盛香园房地产开发有限公司	杭州星日房地产开发有限公司	上海浦隽房地产开发有限公司	苏州安茂置业有限公司
流动资产	10,806,994,519.65	7,989,212,164.74	3,080,924,180.63	8,550,832,681.24	10,654,122,369.02	6,464,108,026.11	2,790,219,345.54	7,581,017,682.17
其中：现金和现金等价物	30,616,239.71	732,929,784.23	7,298,129.33	290,413,855.68	22,359,886.72	86,201,327.08	88,862,719.28	127,723,882.05
非流动资产	5,681,955.83	35,234,813.24	6,075,884.14	14,405,254.87	578,327.06	90,083.54	6,038,184.14	884,003.16
资产合计	10,812,676,475.48	8,024,446,977.98	3,087,000,064.77	8,565,237,936.11	10,654,700,696.08	6,464,198,109.65	2,796,257,529.68	7,581,901,685.33
流动负债	7,826,609,268.58	5,460,539,308.06	135,029,634.51	3,049,076,308.24	10,623,938,012.32	4,032,249,117.34	2,714,372,082.10	3,057,866,457.88
非流动负债	-	472,583,364.89	2,878,005,523.49	1,056,972,822.48	-	250,000,000.00	-	36,972,822.48
负债合计	7,826,609,268.58	5,933,122,672.95	3,013,035,158.00	4,106,049,130.72	10,623,938,012.32	4,282,249,117.34	2,714,372,082.10	3,094,839,280.36
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,986,067,206.90	2,091,324,305.03	73,964,906.77	4,459,188,805.39	30,762,683.76	2,181,948,992.31	81,885,447.58	4,487,062,404.97
按持股比例计算的净资产份额	1,015,262,850.35	1,212,968,096.92	44,378,944.06	1,092,501,257.32	10,459,312.48	1,265,530,415.54	49,131,268.55	1,099,330,289.22
调整事项	-	-	-	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	(58,736,439.91)	-	(7,211,797.78)	-	-	-	-
--其他	-	(17,627,285.80)	-	-	-	(17,627,285.80)	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,015,262,850.35	1,136,604,371.21	44,378,944.06	1,085,289,459.54	10,459,312.48	1,247,903,129.74	49,131,268.55	1,099,330,289.22
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	无	无	无	无	无	无	无	无
营业收入	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	(201,268.15)	83,809,234.29	(9388.29)	(2,041,284.93)	(151,318.98)	(81,064.72)	(45,246.59)	(2,047,702.38)
所得税费用	(4,898,492.29)	(35,087,004.34)	-	(13,628,531.97)	(341,459.28)	-	(6,038,184.14)	-
净利润	(14,695,476.86)	(90,624,687.28)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)	(1,526,355.75)	(14,636,325.73)	(18,114,552.42)	(12,937,595.03)
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	(14,695,476.86)	(90,624,687.28)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)	(1,526,355.75)	(14,636,325.73)	(18,114,552.42)	(12,937,595.03)
本年收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

(八) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 重要联营企业的主要财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数	年初数 上年累计数
	杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司
流动资产	10,410,197,424.64	6,754,175,264.00
非流动资产	394,661.72	225,138.74
资产合计	10,410,592,086.36	6,754,400,402.74
流动负债	6,338,443,272.61	6,457,828,253.42
非流动负债	2,000,000,000.00	-
负债合计	8,338,443,272.61	6,457,828,253.42
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	2,072,148,813.75	296,572,149.32
按持股比例计算的净资产份额	621,644,644.13	88,971,644.80
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	621,644,644.13	88,971,644.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	无	无
营业收入	-	-
财务费用	(4,426,028.22)	(120,236.76)
所得税费用	-	-
净利润	(24,423,335.58)	(3,427,850.68)
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(24,423,335.58)	(3,427,850.68)
本年收到的来自联营企业的股利	-	-

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

项目	年末数/本年累计数	年初数(已重述)/ 上年累计数(已重述)
合营企业:		
投资账面价值合计	6,321,941,918.66	3,251,287,545.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	453,287,418.87	(9,897,236.89)
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	453,287,418.87	(9,897,236.89)
联营企业:		
投资账面价值合计	7,085,884,738.80	3,201,997,040.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,320,355,682.19	269,372,571.12
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,320,355,682.19	269,372,571.12

(八) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营安排或联营企业中的权益 - 续

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
佛山招商珑原房地产有限公司	13,298,860.04	3,179,745.84	16,478,605.88
惠州市泰通置业投资有限公司	9,506,814.91	5,980.94	9,512,795.85
北京亚林西房地产开发有限公司	26,792,322.92	(26,792,322.92)	-
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	53,796,150.98	(53,796,150.98)	-
南京招阳房地产开发有限公司	8,859,351.88	(8,859,351.88)	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	5,701,879.12	13,924,922.60	19,626,801.72
北京永安佑泰房地产开发有限公司	4,313,174.54	3,409,976.86	7,723,151.40
葛洲坝南京置业有限公司	1,850,603.36	(1,850,603.36)	-
胜联投资有限公司	408,635.26	2,705,599.22	3,114,234.48
深圳市招华国际会展运营有限公司	-	12,272,158.80	12,272,158.80
广州招商高利泽养老服务有限公司	-	4,981,368.86	4,981,368.86
中山市碧商房地产开发有限公司	-	1,563,472.24	1,563,472.24
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	6,723,378.61	6,723,378.61
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	117,000.13	117,000.13
济南安齐房地产开发有限公司	-	446,447.78	446,447.78
武汉碧曜房地产开发有限公司	-	370,485.89	370,485.89
广州合景隆泰置业发展有限公司	-	1,766,978.73	1,766,978.73
漳州鸿创商业房地产有限公司	-	918,018.95	918,018.95

(九) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、其他非流动金融资产、借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注(六)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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。

1.1市场风险

1.1.1.汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币、欧元和新西兰元有关，除本集团设立在境外部分子公司使用以美元、港币和新西兰元进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2018 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰元、欧元及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、欧元余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

人民币元

项目	年末数	年初数(已重述)
货币资金-美元	317,006,921.04	1,523,883,839.63
货币资金-人民币(注)	656,575,635.85	4,526,883,210.93
货币资金-港币	627,589,049.50	983,869,963.60
货币资金-欧元	325,983.28	-
货币资金-新西兰元	3,498,307.69	7,351,057.90
应收票据及应收账款-港币	8,480,554.58	10,868,060.93
其他应收款-美元	11,207,699.83	71,931,528.53
其他应收款-欧元	1,086,537.16	-
其他应收款-人民币(注)	2,550,673.17	2,474,757,439.02
其他应收款-港币	4,110,289.76	25,500,163.23
其他应收款-新西兰元	10,428,958.38	37,491,191.10
借款-美元	9,641,240.32	9,719,015.15
借款-人民币(注)	200,000,000.00	-
借款-新西兰元	764,215,020.00	-
应付票据及应付账款-港币	1,602,413.49	3,073,258.19
应付票据及应付账款-新西兰元	128,258,588.22	799,191,919.01
其他应付款-美元	983,962,672.31	661,689,628.31
其他应付款-人民币(注)	1,088,903.47	4,521,686,952.77
其他应付款-港币	27,176,860.69	39,518,026.20
其他应付款-新西兰元	17,669,996.61	4,037,621.99
应付债券-美元	-	4,923,552,196.54

注： 上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.1市场风险 - 续

1.1.1.汇率风险 - 续

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：

人民币元

项目	汇率变动	本年累计数		上年累计数(已重述)	
		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%	(53,276,493.69)	(36,869,783.14)	(116,571,410.17)	(204,908,589.50)
所有外币	对人民币贬值 5%	53,276,493.69	36,869,783.14	116,571,410.17	204,908,589.50

1.1.2.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 2018 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和新西兰元计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币 72,495,647,496.98 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 56,024,365,015.10 元)，人民币和美元计价的固定利率借款合同金额为人民币 27,374,174,488.84 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 30,868,909,500.00 元)，人民币和美元计价的应付债券为人民币 20,498,743,607.23 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 15,319,097,587.31 元)。

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。

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。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.1市场风险 - 续

1.1.2.利率风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

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所有者权益的税后影响如下：

人民币元

项目	利率变动	本年累计数		上年累计数(已重述)	
		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	(272,141,064.21)	(272,141,064.21)	(210,961,468.77)	(210,961,468.77)
浮动利率借款	下浮 50 个基点	272,141,064.21	272,141,064.21	210,961,468.77	210,961,468.77

1.2信用风险

于 2018 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

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

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.3流动风险

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。本公司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，本集团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 2018 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 77,067,068,500.87 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 63,940,993,735.21 元)，其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币 30,698,800,000.00 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 24,150,000,000.00 元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	17,173,436,558.58	-	-	-	17,173,436,558.58
应付票据及应付账款	26,046,896,262.78	-	-	-	26,046,896,262.78
其他应付款	69,051,766,310.81	-	-	-	69,051,766,310.81
一年内到期的非流动负债	22,164,403,118.93	-	-	-	22,164,403,118.93
其他流动负债	4,040,109,589.04	-	-	-	4,040,109,589.04
长期借款	3,029,179,718.00	27,462,431,249.71	31,283,510,853.16	8,139,901,979.51	69,915,023,800.38
应付债券	817,337,180.36	7,056,080,787.59	11,125,000,000.00	-	18,998,417,967.95

(十) 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

人民币元

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	37,063,260.00	-	415,821,295.24	452,884,555.24
1.交易性金融资产	-	-	2,850,000.00	2,850,000.00
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	-	-	2,850,000.00	2,850,000.00
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
2.其他非流动金融资产	37,063,260.00	-	412,971,295.24	450,034,555.24
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	37,063,260.00	-	412,971,295.24	450,034,555.24
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	37,063,260.00	-	415,821,295.24	452,884,555.24

(十) 公允价值的披露 - 续

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中年末的公允价值是基于该等权益工具投资于上海证券交易所及香港证券交易所 2018 年 12 月 31 日的收盘价进行计量。

3、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

人民币元

项目	年末公允价值	年初公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	275,277,896.06		现金流折现法	折现率
权益工具投资	140,543,399.18		净资产法	账面价值

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产的投资中非上市权益工具之公允价值采用包括现金流折现法、净资产法等估值方法进行确定。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率和考虑折价溢价调整。

4、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十一) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

(1) 控股股东及最终控制方

人民币元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,700,000,000.00	66.10	72.36

注： 招商局集团有限公司直接持有本公司 66.10%的股权,通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 6.26%的股权。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注(八)1(1)。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况

本年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	与本企业关系
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京招合房地产开发有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	合营企业
杭州星日房地产开发有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京盛香园房地产开发有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海锦泾置业有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
上海碧行房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
上海招商局广场置业有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本企业关系
南京招商宁盛房地产有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
天津旭浩房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
漳州鸿创商业房地产有限公司	联营企业
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
中建三局绿建投资有限公司	联营企业
商吉置业(深圳)有限公司	联营企业之子公司
商顺置业(深圳)有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
招商局航华科贸中心有限公司	联营企业之子公司

(十一) 关联方及关联交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
招商局轮船有限公司	股东
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海通(深圳)贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西省外贸储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
上海长江航运实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口港公安局	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳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
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招融投资控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳中外运船务代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
粤荣(天津)租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州招商局厦门湾港务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际冷链(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际信息技术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局金融科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局能源运输股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁(天津)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团福建有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流深圳有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳南方中集集装箱制造有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
中国南山开发(集团)股份有限公司	最终控制方之联营企业

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数 (已重述)
蛇口港公安局	港务费	24,036,309.07	36,028,567.79
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	23,952,830.19	126,399.84
招商局集团有限公司	融资费用	5,256,000.00	8,900,000.00
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	4,538,186.46	5,933,063.42
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	3,639,905.35	5,665,718.30
其他	采购商品/接受劳务	7,307,532.66	9,867,878.40
合计		68,730,763.73	66,521,627.75

(b) 出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数 (已重述)
粤荣(天津)租赁有限公司	销售商品	540,578,546.68	-
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	101,423,137.50	134,309,500.50
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	54,698,919.94	69,493,315.10
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	32,622,404.01	30,128,429.20
招商银行股份有限公司	物业管理	24,774,240.37	19,472,289.45
深圳金域融泰投资发展有限公司	受托经营管理费	10,146,678.42	14,162,324.18
深圳金域融泰投资发展有限公司	建筑工程	7,532,964.33	56,213,716.38
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	6,419,022.35	9,870,378.05
招商局国际冷链(深圳)有限公司	供电服务	3,367,160.68	-
深圳金域融泰投资发展有限公司	提供劳务	527,428.18	2,363,123.14
蛇口集装箱码头有限公司	销售商品	-	435,085,333.33
上海长江航运实业有限公司	销售商品	-	9,199,358.24
深圳招商华侨城投资有限公司	工程管理	-	3,574,531.97
其他	出售商品/提供劳务	8,237,917.09	7,290,087.46
合计		790,328,419.55	791,162,387.00

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	35,137,165.00	35,132,283.34
	招商局保税物流有限公司	土地	5,823,873.60	5,712,942.63
	蛇口集装箱码头有限公司	土地	-	1,128,034.26
	其他	土地	938,748.84	938,748.86
深圳市招广置业管理有限公司	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	13,321,466.03	10,873,890.75
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	5,518,531.43	-
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	4,852,165.71	4,621,112.38
	招商银行股份有限公司	写字楼	2,344,010.48	2,232,393.33
	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	写字楼	2,320,093.33	1,839,530.48
	招商局创新投资管理有限责任公司	写字楼	1,867,139.05	1,745,238.10
	招商局通商融资租赁有限公司	写字楼	484,081.90	5,673,286.67
	其他	写字楼	674,410.02	93,803.81
深圳招商商置投资有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	10,276,505.72	7,954,722.86
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	4,908,312.10	1,611,579.43
	蛇口电视台	写字楼	2,102,674.26	2,125,428.57
	招商局金融科技有限公司	写字楼	1,427,051.43	-
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	-	1,132,580.95
	其他	写字楼	2,614,693.71	2,163,656.66
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	中外运物流有限公司	写字楼	6,409,539.05	3,373,440.00
	招商银行股份有限公司	写字楼	4,658,737.18	5,611,376.58
	招商局能源运输股份有限公司	写字楼	1,931,451.44	-
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	1,714,006.41	1,178,880.65
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	1,584,537.08	1,480,408.57
	深圳市招融投资控股有限公司	写字楼	1,106,593.31	1,080,295.24
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	-	1,389,702.86
	其他	写字楼	193,394.24	943,730.48
深圳市南油(集团)有限公司	中外运物流有限公司	土地	7,659,669.33	-
	招商局保税物流有限公司	土地	3,558,233.25	1,995,553.14
深圳市招商创业有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	2,886,619.05	925,142.48
	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	写字楼	2,564,455.24	2,812,454.15
	招商局物流深圳有限公司	写字楼	1,152,283.04	578,152.36
	其他	住宅/写字楼	548,923.81	8,000.19
深圳市科大二期置业管理有限公司	招商局国际信息技术有限公司	写字楼	3,091,701.90	3,147,914.29
	招商局集团有限公司	写字楼	1,643,462.86	-
	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	-	4,601,695.24
招商局置业有限公司	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	1,215,216.00	1,248,480.00
招商局航华科贸中心有限公司(注)	招商银行股份有限公司	写字楼	-	7,361,520.11
	其他	写字楼	-	804,169.20
深圳市招商公寓发展有限公司	招商银行股份有限公司	住宅	-	3,673,199.30
	招商局重工(深圳)有限公司	住宅	-	1,071,024.47
	其他	住宅	-	1,430,839.04
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	1,662,451.23	-
合计			138,192,197.03	129,695,211.43

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

(a) 出租情况- 续

注：该公司上年为本集团的子公司，本年变更为本集团的联营企业之子公司，参见附注(七)3“处置子公司”，此处仅列示上年确认的租赁收入。

(b) 承租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
招商局(上海)投资有限公司	上海招平房地产开发有限公司等上海公司	写字楼	15,682,011.20	17,289,555.03
码来仓储(深圳)有限公司	深圳市南油(集团)有限公司	写字楼	2,400,571.32	2,400,571.32
招商银行股份有限公司	宁波明湖置业有限公司	写字楼	1,000,344.08	891,817.15
深圳市招商局科技投资有限公司	深圳招商启航互联网投资管理有限公司	写字楼	909,090.91	957,547.13
合计			19,992,017.51	21,539,490.63

(3) 关联方利息收入

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数(已重述)
招商银行股份有限公司	168,792,736.58	201,638,762.04
杭州星日房地产开发有限公司	136,330,166.21	-
上海祝金房地产发展有限公司	129,907,755.12	154,128,732.17
广州新合房地产有限责任公司	84,737,109.35	22,801,545.23
上海浦隽房地产开发有限公司	77,665,739.32	25,563,496.98
济南安齐房地产开发有限公司	71,369,064.67	17,253,233.38
北京朝金房地产开发有限公司	54,165,362.09	23,646,672.42
北京永安佑泰房地产开发有限公司	54,120,320.93	22,701,516.67
深圳招商华侨城投资有限公司	42,276,187.07	110,147,882.45
天津市中辰朝华置业有限公司	34,493,039.90	-
无锡润泰置业有限公司	33,750,275.65	30,493,947.84
绍兴臻悦房地产开发有限公司	32,124,033.83	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	29,895,622.14	41,825,407.64
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	29,304,461.99	-
北京招合房地产开发有限公司	27,600,526.08	-
北京亚林西房地产开发有限公司	25,515,949.30	26,292,781.67
招商局集团财务有限公司	24,051,451.09	9,956,965.68
广州联森房地产有限公司	18,696,892.25	26,044,524.18
苏州安茂置业有限公司	18,196,850.57	71,148,276.57
杭州宸远招盛置业有限公司	15,929,911.28	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	15,031,715.98	7,119,499.52
嘉兴金久房地产开发有限公司	11,442,058.94	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	10,433,402.44	-

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入 - 续

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数(已重述)
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	9,607,389.92	-
广州联洲房地产有限公司	9,117,022.71	23,218,386.37
商吉置业(深圳)有限公司	7,459,211.36	7,636,020.38
苏州仁安置业有限公司	6,101,525.27	26,356,143.34
商顺置业(深圳)有限公司	5,919,384.71	6,057,814.78
成都中交花源美庐置业有限公司	5,172,078.75	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	4,248,988.67	-
漳州市滨北置业有限公司	3,872,261.66	2,044,907.82
郑州润兴置业有限公司	3,225,986.66	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	3,051,585.60	-
苏州盛玺房地产有限公司	2,930,447.45	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	2,623,502.38	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	2,313,577.42	-
西安沃呈房地产开发有限公司	2,045,000.80	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	1,490,653.53	8,717,453.01
葛洲坝南京置业有限公司	110,392.43	27,450,797.87
北京亚林东房地产开发有限公司(注)	-	20,444,078.78
南京招阳房地产开发有限公司	-	2,126,125.73
上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	8,071,558.67
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	-	5,928,955.96
河南天地新居置业有限公司(注)	-	643,048.94
其他	29,778,101.70	28,523,174.50
合计	1,244,897,743.80	957,981,710.59

注： 该公司上年为本集团的合营企业，本年变更为本集团的子公司，参见附注(七)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示上年累计数。

(4) 关联方利息支出

人民币元

关联方	本年累计数	上年累计数(已重述)
招商局集团财务有限公司	449,901,740.15	178,720,663.72
招商银行股份有限公司	314,796,367.48	314,449,260.89
招商局集团有限公司	135,708,446.59	266,386,363.30
中外运长航实业发展有限公司	48,467,676.68	84,700,076.48
招商局轮船有限公司	17,400,000.00	21,714,246.58
深圳招商华侨城投资有限公司	12,716,666.66	-
深圳市蛇口通讯有限公司	3,399,310.39	482,962.13
合计	982,390,207.95	866,453,573.10

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳招商华侨城投资有限公司	1,050,000,000.00	2018 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 13 日	否
北京招合房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018 年 8 月 28 日	2022 年 8 月 27 日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	238,000,000.00	2016 年 8 月 29 日	2021 年 8 月 28 日	否
佛山鼎图房地产有限公司	140,000,000.00	2018 年 3 月 27 日	2020 年 12 月 28 日	否
苏州劲商房地产开发有限公司	100,980,000.00	2018 年 8 月 1 日	2021 年 8 月 1 日	否
中山市碧商房地产开发有限公司	83,803,500.00	2018 年 3 月 27 日	2020 年 12 月 21 日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	70,000,000.00	2018 年 7 月 18 日	2021 年 7 月 18 日	否
广州新合房地产有限责任公司	68,000,000.00	2018 年 12 月 13 日	2021 年 12 月 12 日	否
武汉润广招房地产开发有限公司	8,189,750.00	2018 年 9 月 27 日	2021 年 9 月 27 日	否
合计	2,758,973,250.00			

本集团作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	2,500,000,000.00	2014 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 26 日	否
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015 年 9 月 22 日	2022 年 9 月 22 日	否
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 21 日	否
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015 年 4 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	否
招商局集团有限公司	348,872,952.76	2012 年 11 月 23 日	2027 年 11 月 23 日	否
招商局集团(香港)有限公司	4,820,620.16	1997 年 2 月 26 日	2036 年 3 月 15 日	否
合计	6,153,693,572.92			

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(6) 金融机构借贷

人民币元

关联方	业务类别	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商银行股份有限公司	借入资金	3,700,000,000.00	2018 年 7 月	2019 年 7 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	2,700,000,000.00	2018 年 12 月	2019 年 12 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	1,500,000,000.00	2018 年 2 月	2019 年 2 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	950,000,000.00	2018 年 12 月	2019 年 12 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	900,000,000.00	2018 年 1 月	2021 年 1 月	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	700,000,000.00	2018 年 11 月	2019 年 11 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	700,000,000.00	2018 年 12 月	2019 年 12 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	600,000,000.00	2018 年 1 月	2019 年 1 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	500,000,000.00	2018 年 12 月	2019 年 12 月	短期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	500,000,000.00	2018 年 3 月	2021 年 8 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	500,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	493,590,359.20	2018 年 9 月	2019 年 9 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	330,000,000.00	2018 年 2 月	2025 年 10 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	170,000,000.00	2018 年 12 月	2021 年 11 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	161,200,000.00	2018 年 11 月	2019 年 9 月	短期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	150,000,000.00	2018 年 3 月	2025 年 11 月	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	150,000,000.00	2018 年 12 月	2019 年 12 月	短期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	150,000,000.00	2018 年 9 月	2021 年 9 月	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	100,000,000.00	2018 年 12 月	2023 年 12 月	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	100,000,000.00	2018 年 3 月	2019 年 3 月	短期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	88,238,924.20	2018 年 1 月	2020 年 11 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	82,000,000.00	2018 年 3 月	2020 年 11 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	80,000,000.00	2018 年 10 月	2021 年 10 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	69,000,000.00	2018 年 11 月	2021 年 3 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	66,940,170.85	2018 年 8 月	2021 年 2 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	48,922,774.22	2018 年 5 月	2021 年 5 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	18,000,000.00	2018 年 1 月	2020 年 11 月	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	3,607,282.50	2018 年 11 月	2021 年 5 月	长期借款
合计		15,511,499,510.97			

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(7) 关联方资金拆借

人民币元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团有限公司	借入资金	10,000,000,000.00	2018 年 12 月	项目实施后归还	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	借入资金	350,000,000.00	2018 年 5 月	2021 年 5 月	委托贷款
合计		10,350,000,000.00			
天津市中辰朝华置业有限公司	借出资金	1,345,652,980.76	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
天津合发房地产开发有限公司	借出资金	883,766,000.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
杭州万璟置业有限公司	借出资金	850,332,882.01	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
绍兴臻悦房地产开发有限公司	借出资金	620,837,643.17	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
广州诚品置业有限公司	借出资金	588,560,000.00	2018 年 7 月	项目预售开始归还	往来款
北京招合房地产开发有限公司	借出资金	501,019,291.24	2018 年 3 月	项目预售开始归还	往来款
广州润嘉置业有限公司	借出资金	475,980,000.00	2018 年 6 月	项目预售开始归还	往来款
胜联投资有限公司	借出资金	411,624,699.01	2018 年 4 月	项目利润分配开始归还	往来款
天津市联展房地产开发有限公司	借出资金	379,500,000.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	358,396,314.22	2018 年 2 月	项目预售开始归还	往来款
苏州劲商房地产开发有限公司	借出资金	305,910,380.00	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	借出资金	305,289,043.88	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
广州合景隆泰置业发展有限公司	借出资金	297,500,000.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
杭州弘招城房地产开发有限公司	借出资金	295,735,463.94	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
湖北长投房地产开发有限公司	借出资金	274,554,670.00	2018 年 11 月	项目预售开始归还	往来款
南京荟合置业有限公司	借出资金	273,130,994.00	2018 年 9 月	项目预售开始归还	往来款
北京亚林西房地产开发有限公司	借出资金	234,236,811.31	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
南京普盛房地产开发有限公司	借出资金	227,877,049.65	2018 年 8 月	项目预售开始归还	往来款
无锡市美商骏房地产发展有限公司	借出资金	205,117,607.93	2018 年 8 月	项目预售开始归还	往来款
中山冠景置业有限公司	借出资金	172,850,000.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
嘉兴世茂新领航置业有限公司	借出资金	159,785,917.95	2018 年 3 月	项目预售开始归还	往来款

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(7) 关联方资金拆借 - 续

人民币元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
苏州嘉众房地产开发有限公司	借出资金	133,519,752.09	2018 年 8 月	项目预售开始归还	往来款
中建三局绿建投资有限公司	借出资金	123,037,356.15	2018 年 8 月	项目预售开始归还	往来款
上海浦隽房地产开发有限公司	借出资金	118,210,831.41	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
昆山卓弥房地产开发有限公司	借出资金	115,754,510.00	2018 年 3 月	项目预售开始归还	往来款
常熟市尚源房地产开发有限公司	借出资金	115,325,837.52	2018 年 3 月	项目预售开始归还	往来款
镇江亿腾房地产开发有限公司	借出资金	113,406,800.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
苏州盛玺房地产有限公司	借出资金	95,276,580.54	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
宁波盛锐房地产开发有限公司	借出资金	92,087,884.24	2018 年 11 月	项目预售开始归还	往来款
河南郑欧丝路建设发展有限公司	借出资金	91,884,000.00	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
南京溪茂置业有限公司	借出资金	78,560,300.00	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	66,670,027.07	2018 年 1 月	项目预售开始归还	往来款
西安沃呈房地产开发有限公司	借出资金	63,143,736.08	2018 年 2 月	项目预售开始归还	往来款
嘉兴金久房地产开发有限公司	借出资金	60,046,419.88	2018 年 3 月	项目预售开始归还	往来款
成都中交花源美庐置业有限公司	借出资金	59,517,596.52	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	53,747,551.14	2018 年 6 月	项目预售开始归还	往来款
深圳招商一九七九发展有限公司	借出资金	41,310,000.00	2018 年 9 月	项目预售开始归还	往来款
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	借出资金	40,052,438.03	2018 年 6 月	项目预售开始归还	往来款
新郑市碧玺置业有限公司	借出资金	37,000,000.00	2018 年 2 月	项目预售开始归还	往来款
武汉碧曜房地产开发有限公司	借出资金	33,374,193.31	2018 年 5 月	项目预售开始归还	往来款
深圳市招华国际会展运营有限公司	借出资金	26,574,111.68	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	借出资金	18,048,142.86	2018 年 2 月	项目预售开始归还	往来款
杭州宸远招盛置业有限公司	借出资金	16,885,705.95	2018 年 7 月	项目预售开始归还	往来款
天津顺集置业有限公司	借出资金	16,000,000.00	2018 年 4 月	项目预售开始归还	往来款
启东金碧置业发展有限公司	借出资金	13,800,000.00	2018 年 8 月	项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	31,485,513.76	实际拆出日	约定还款日	往来款
合计		10,822,377,037.30			

(8) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
关键管理人员薪酬	55,455,500.00	47,906,800.00

(9) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让、划转、债务重组情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局集团有限公司(注 1)	收购股权	5,263,316,400.00	-
Super Alliance Real Estate Partners L.P.(注 2)	出售股权	4,556,605,123.03	-
招商局集团(香港)有限公司(注 1)	收购股权	3,289,572,750.00	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司(注 2)	出售股权	908,519,400.00	-
招商局国际冷链(深圳)有限公司	购买资产	41,831,294.91	-
蛇口集装箱码头有限公司	出售资产	750,000.00	-
上海长江航运实业有限公司	收购股权	-	53,037,600.00
合计		14,060,594,967.94	53,037,600.00

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(9) 其他关联交易 - 续

(a) 关联方资产转让、划转、债务重组情况 - 续

注1：本集团收购子公司股权情况详见(七)2“同一控制下企业合并”。

注2：本集团处置子公司股权情况详见(七)3“处置子公司”。

(b) 协议补偿情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
深圳南方中集集装箱制造有限公司	拆迁补偿支出	-	494,894,588.00
蛇口集装箱码头有限公司	解约补偿支出	-	11,295,700.00
招商港务(深圳)有限公司	拆迁补偿支出	-	1,319,460.00
合计		-	507,509,748.00

(c) 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局慈善基金会(注)	捐赠支出	30,000,000.00	30,000,000.00

注：2018年12月，经本公司第二届董事会2018年第七次临时会议决议，本公司以自有资金向招商局慈善基金会捐赠公益金人民币30,000,000.00元，捐赠款将主要用于资助新疆莎车县“十小工程”项目、新疆莎车县叶尔羌街道办农产品交易市场项目、新疆莎车县孜热甫夏提乡农产品交易市场项目、新疆叶城县工业园区(扶贫车间)项目等。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	年末数		年初数(已重述)	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	招商银行股份有限公司	25,031,573,338.76	-	14,045,628,289.07	-
	招商局集团财务有限公司	9,998,771,167.43	-	2,836,585,843.98	-
	合计	35,030,344,506.19	-	16,882,214,133.05	-
应收票据及应收账款	漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,258,350.90	93,258.35	93,258,350.90	-
	深圳金域融泰投资发展有限公司	28,225,777.10	-	35,756,041.43	-
	其他	39,131,843.71	270,946.24	18,589,923.22	15,138.84
	合计	160,615,971.71	364,204.59	147,604,315.55	15,138.84
预付款项	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	12,000,000.00	-	-	-
	招商局国际冷链(深圳)有限公司	-	-	30,217,142.72	-
	其他	23,299.73	-	1,790,555.11	-
	合计	12,023,299.73	-	32,007,697.83	-
其他应收款-应收股利	招商局物流集团福建有限公司	-	-	6,650,393.68	-
其他应收款	深圳市招华会展实业有限公司	5,339,538,670.50	5,339,538.67	-	-
	胜联投资有限公司	2,819,693,674.62	2,819,693.67	2,408,068,975.61	2,408,068.98
	上海祝金房地产发展有限公司	2,751,999,331.27	2,751,999.33	3,237,297,416.10	3,237,297.42
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,646,332,795.00	2,646,332.80	3,605,634,220.00	3,605,634.22
	上海浦隽房地产开发有限公司	1,833,870,543.53	1,833,870.54	1,633,334,028.44	1,633,334.03
	广州新合房地产有限责任公司	1,678,999,439.02	1,678,999.44	1,522,508,076.03	1,522,508.08
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,382,215,603.06	1,382,215.60	-	-
	杭州盛寅房地产开发有限公司	1,280,574,600.00	1,280,574.60	2,421,900,000.00	2,421,900.00
	杭州星日房地产开发有限公司	1,199,487,201.14	1,199,487.21	1,629,114,930.33	1,629,114.93
	济南安齐房地产开发有限公司	1,034,567,894.44	1,034,567.89	905,169,134.76	905,169.13
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	1,021,775,739.54	1,021,775.74	653,195,592.00	653,195.59
	天津合发房地产开发有限公司	883,766,000.00	883,766.00	-	-
	杭州万璟置业有限公司	850,332,882.01	850,332.88	-	-
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	716,651,140.17	716,651.14	1,331,701,516.67	1,331,701.52
	无锡润泰置业有限公司	700,781,062.19	700,781.06	933,744,096.95	933,744.10
	佛山招商珑原房地产有限公司	673,692,974.37	673,692.97	673,702,974.37	673,702.97
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	654,889,119.03	654,889.12	-	-
	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000.00	596,771.00	596,771,000.00	596,771.00
	苏州安茂置业有限公司	593,878,243.24	593,878.24	737,151,239.59	737,151.24
	上海绿地南坤置业有限公司	590,104,000.00	590,104.00	1,122,306,000.00	1,122,306.00
	广州诚品置业有限公司	588,560,000.00	588,560.00	-	-
	北京亚林西房地产开发有限公司	574,824,000.00	574,824.00	313,540,282.43	313,540.28
	南京汇隆房地产有限公司	568,980,198.39	568,980.20	579,210,198.39	579,210.20
	北京朝金房地产开发有限公司	553,290,496.43	553,290.50	766,146,672.42	766,146.67
	北京招合房地产开发有限公司	530,275,848.88	530,275.85	-	-
	厦门市雍景湾房地产有限公司	491,545,616.53	491,545.62	506,554,371.37	506,554.38
	广州润嘉置业有限公司	475,980,000.00	475,980.00	-	-
	天津市联展房地产开发有限公司	379,500,000.00	379,500.00	-	-
	天津顺集置业有限公司	352,417,556.25	352,417.56	336,417,556.25	336,417.56
	苏州嘉众房地产开发有限公司	345,661,528.75	345,661.53	212,141,776.66	212,141.78
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	336,351,773.59	336,351.77	-	-
	苏州劲商房地产开发有限公司	305,910,380.00	305,910.38	-	-
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,500,000.00	297,500.00	-	-

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数		年初数(已重述)	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州弘招城房地产开发有限公司	296,188,420.77	296,188.42	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	274,554,670.00	274,554.67	-	-
	南京荟合置业有限公司	273,130,994.00	273,130.99	-	-
	启东金碧置业发展有限公司	251,354,350.00	251,354.35	237,554,350.00	237,554.35
	南京善盛房地产开发有限公司	228,127,049.65	228,127.05	-	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	207,570,000.00	207,570.00	-	-
	中山市碧商房地产开发有限公司	184,971,110.20	184,971.11	254,971,110.20	254,971.11
	中山冠景置业有限公司	172,850,000.00	172,850.00	-	-
	广州云佳房地产开发有限公司	163,431,425.00	163,431.43	163,431,425.00	163,431.43
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	160,120,486.85	160,120.49	-	-
	招商局兴天云谷投资发展（(天津）)有限公司	145,694,793.32	145,694,793.32	145,694,793.32	145,694,793.32
	常熟市尚源房地产开发有限公司	126,385,244.11	126,385.24	-	-
	中建三局绿建投资有限公司	123,037,356.15	123,037.36	-	-
	太仓远汇置业有限公司	122,429,253.77	122,429.25	120,024,796.04	120,024.80
	昆山卓弥房地产开发有限公司	115,754,510.00	115,754.51	-	-
	镇江亿腾房地产开发有限公司	113,406,800.00	113,406.80	-	-
	苏州盛玺房地产有限公司	98,382,854.84	98,382.85	-	-
	宁波盛锐房地产开发有限公司	96,591,812.23	96,591.81	-	-
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	91,884,000.00	91,884.00	-	-
	天津旭浩房地产开发有限公司	85,250,000.00	85,250.00	85,280,000.00	85,280.00
	南京溪茂置业有限公司	78,560,300.00	78,560.30	-	-
	嘉兴金久房地产开发有限公司	72,175,002.36	72,175.00	-	-
	上海锦泾置业有限公司	67,050,000.00	67,050.00	64,200,000.00	64,200.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	65,311,436.93	65,311.43	-	-
	成都中交花源美庐置业有限公司	65,000,000.00	65,000.00	-	-
	漳州市滨北置业有限公司	58,187,534.80	58,187.53	117,180,343.82	117,180.34
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	43,287,118.77	43,287.12	-	-
	深圳招商一九七九发展有限公司	41,665,501.88	41,665.50	-	-
	新郑市碧玺置业有限公司	37,000,000.00	37,000.00	-	-
	杭州宸远招盛置业有限公司	33,771,411.91	33,771.41	-	-
	武汉碧曜房地产开发有限公司	33,374,193.31	33,374.19	-	-
	上海茂璟置业有限公司	26,736,929.16	26,736.94	615,905,042.00	615,905.04
	武汉润广招房地产开发有限公司	26,650,410.00	26,650.41	60,680,000.00	60,680.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	26,574,111.68	5,308.68	-	-
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	19,773,130.44	19,773.13	-	-
	广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,000,000.00	18,000.00
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	16,950,638.36	16,950.64	16,856,653.22	16,856.66
	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
	深圳金域融泰投资发展有限公司	10,176,101.95	-	9,327,788.61	-
	东莞市景源房地产开发有限公司	7,729,474.60	7,729.47	-	-
	广州联森房地产有限公司	7,123,885.57	7,123.89	853,500.14	853.50
	广州招商高利泽养老服务有限公司	6,952,660.97	6,952.66	1,772.00	1.77
	漳州鸿创商业房地产有限公司	6,761,460.86	6,761.46	7,170,119.91	7,170.12
	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	4,716,249.18	4,716.25	-	-
	苏州灏溢房地产开发有限公司	3,706,475.10	3,706.48	183,557,348.60	183,557.35
	招商局(上海)投资有限公司	3,475,611.00	-	3,519,273.00	-
	深圳市招商福永产业园发展有限公司	3,324,462.14	2,053.48	-	-

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末数		年初数(已重述)	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津国际邮轮母港有限公司	3,268,980.45	3,268.98	1,782,371.43	1,782.37
	昆山宝业房产开发有限公司	2,983,561.64	2,983.56	-	-
	上海碧行房地产开发有限公司	2,070,444.12	2,070.44	389,124,350.00	389,124.35
	江西省外贸储运有限公司	2,000,000.00	-	-	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	322,572.30	322.57	623,162,100.00	623,162.10
	深圳招商华侨城投资有限公司	97,983.00	97.99	2,487,358.33	2,487.36
	葛洲坝南京置业有限公司	55,742.00	55.74	193,069,780.31	193,069.78
	南京弘威盛房地产开发有限公司	21,403.71	21.41	148,673,556.82	148,673.56
	苏州仁安置业有限公司	-	-	545,839,143.34	545,839.14
	北京亚林东房地产开发有限公司(注 1)	-	-	237,856,151.05	-
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	150,000,000.19	150,000.00
	福建嘉荣食品有限公司(注 2)	-	-	13,507,508.80	13,507.51
	佛山鼎图房地产有限公司	-	-	13,250,000.00	13,250.00
	漳州海达航运有限公司(注 3)	-	-	9,865,125.00	9,865.13
	商吉置业(深圳)有限公司	-	-	9,740,232.31	9,740.23
	商顺置业(深圳)有限公司	-	-	8,280,270.68	8,280.27
	招商局投资有限公司	-	-	7,500,000.00	-
	上海锦所置业有限公司	-	-	7,350,000.00	7,350.00
	河南天地新居置业有限公司(注 1)	-	-	97,400.00	-
	其他小额合计	8,744,500.15	8,150.51	5,224,682.56	1,824.57
	合计	39,196,708,231.18	195,965,754.63	30,607,898,405.05	187,154,026.24
一年内到期的非流动资产	广州联森房地产有限公司	-	-	332,115,141.24	-
	广州联洲房地产有限公司	-	-	274,275,537.06	-
	商吉置业(深圳)有限公司	-	-	168,069,523.93	-
	商顺置业(深圳)有限公司	-	-	133,333,071.12	-
	合计	-	-	907,793,273.35	-
长期应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	-	-	620,000,000.00	-
	招商局物流集团福建有限公司	-	-	12,000,000.00	-
	合计	-	-	632,000,000.00	-

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

注2： 该公司上年为本集团的合营企业，本年因处置股权变更为非关联方，参见附注(六)10“长期股权投资”，此处仅列示年初数。

注3： 该公司上年为本集团的联营企业，本年因处置股权变更为非关联方，参见附注(六)10“长期股权投资”，此处仅列示年初数。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付票据及应付账款	其他小额合计	2,302,030.93	694,870.59
其他应付款-应付利息	招商局集团有限公司	79,172,686.02	93,540,815.32
	招商局集团财务有限公司	19,914,533.80	9,652,553.87
	其他小额合计	8,576,737.05	149,836.30
	合计	107,663,956.87	103,343,205.49
其他应付款-应付股利	招商局集团有限公司	-	72,000,000.00
	招商局集团(香港)有限公司	-	45,000,000.00
	合计	-	117,000,000.00
其他应付款	招商局集团有限公司	10,000,862,817.00	862,817.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	656,969,344.20	13,000.00
	杭州宸远招盛置业有限公司	601,625,877.60	141,625,877.60
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	547,493,922.15	66,903,561.35
	北京亚林西房地产开发有限公司	508,711,698.00	-
	中外运长航实业发展有限公司	466,564,802.02	1,218,572,170.17
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	440,000,000.00	264,000,000.00
	南京弘威盛房地产开发有限公司	328,100,000.00	-
	佛山鼎图房地产有限公司	291,750,000.00	-
	南京世招荃晟置业有限公司	284,200,000.00	284,200,000.00
	苏州仁安置业有限公司	274,017,000.00	-
	南京招阳房地产开发有限公司	260,100,000.00	260,100,000.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	205,250,000.00	-
	南京奥建置业有限公司	194,700,000.00	183,300,000.00
	上海乐都置业有限公司	176,643,247.10	176,643,247.10
	苏州灏溢房地产开发有限公司	149,442,651.40	-
	广州市万尚房地产有限公司	147,302,517.62	147,302,517.62
	苏州嘉众房地产开发有限公司	146,286,473.33	-
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	120,000,000.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	119,337,900.00	-
	南通市华昌房地产有限公司	118,284,947.57	-
	葛洲坝南京置业有限公司	112,455,000.00	-
	上海新南山房地产开发有限公司	74,761,552.40	87,145,409.40
	昆山宝业房产开发有限公司	68,684,007.47	-
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	51,300,439.80	-
	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	43,472,687.00	43,472,687.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	43,031,736.88	45,000,000.00
	招商银行股份有限公司	37,253,288.00	1,182,314.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	32,456,964.44	-
	上海锦所置业有限公司	32,097,000.00	-
	深圳 TCL 光电科技有限公司	29,509,347.97	80,227,527.67
	南京招商兴盛房地产有限公司	19,398,242.63	-
	南京招商宁盛房地产有限公司	16,213,000.00	-
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	蛇口港公安局	11,754,865.34	36,028,567.79
	北京浩远房地产开发有限公司	10,730,113.78	15,490,113.78

(十一) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	5,580,172.95	1,364,033.26
	中外运物流有限公司	4,200,883.64	1,366,806.00
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	3,029,055.00	403,829.00
	招商局集团(香港)有限公司	1,847,505.84	28,132,641.95
	上海长江航运实业有限公司	286,665.51	53,960,709.53
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	-	849,717,640.00
	河南天地新居置业有限公司(注 1)	-	786,625,461.52
	天津兴海房地产开发有限公司(注 2)	-	106,081,398.67
	招商局投资有限公司	-	19,490,000.00
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	3,400,000.00
	其他小额合计	10,951,624.14	6,694,127.02
	合计	16,658,739,650.78	4,921,388,757.43
短期借款	招商局集团财务有限公司	8,393,590,359.20	4,400,000,000.00
	招商银行股份有限公司	2,361,200,000.00	2,000,000,000.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	96,080,000.00	96,080,000.00
	合计	10,850,870,359.20	6,496,080,000.00
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	2,283,198,693.52	609,813,208.05
	招商局集团财务有限公司	1,116,476,471.47	120,000,000.00
	招商局集团有限公司	400,000,000.00	250,000,000.00
	招商局轮船有限公司	399,814,544.35	-
	合计	4,199,489,709.34	979,813,208.05
长期借款	招商局集团财务有限公司	4,405,766,666.00	4,082,243,137.47
	招商局集团有限公司	2,228,000,000.00	2,628,000,000.00
	招商银行股份有限公司	1,679,601,735.00	3,232,914,502.75
	深圳招商华侨城投资有限公司	350,000,000.00	-
	招商局轮船有限公司	-	399,427,737.43
	合计	8,663,368,401.00	10,342,585,377.65
长期应付款	招商局集团(香港)有限公司	-	13,224,340.03
	招商局集团有限公司	-	2,395,586.00
	合计	-	15,619,926.03

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

注2： 该公司上年为本集团的联营企业，本年已注销，参见附注(六)10“长期股权投资”，此处仅列示年初账面余额。

(十二) 股份支付

1、股份支付总体情况

人民币元

公司本年授予的各项权益工具总额	——
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	394.50 万份
公司年末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	首批期权行权价 18.39 元，预留期权行权价 18.39 元 合同剩余期限 36 个月
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	——

2、以权益结算的股份支付情况

人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes)模型对授予的股票期权成本进行估计
可行权权益工具数量的确定依据	第一届董事会 2016 年第十六次临时会议和第一届监事会第九次会议，审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》；2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划(草案)及摘要的议案》；2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划预留期权授予方案的议案》。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	258,264,549.34
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	59,044,094.92

根据国务院国有资产监督管理委员会国资考分[2016]1259 号《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司实施首期股票期权激励计划的批复》，2016 年 12 月 25 日经本公司第五次临时股东大会审议批准，本公司于 2016 年 12 月 19 日起实施一项股票期权计划。本公司向 252 名股权激励对象授予 4,407.6 万份股票期权，行权价格为人民币 19.51 元/股。在满足行权条件的前提下，股票期权中的 1/3 在授予日起两年后可行权，1/3 在授予日起三年后可行权，1/3 在授予日起四年后可行权，并自可行权日起一年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

2017 年 12 月 13 日，根据本公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过的《关于审议公司股票期权首次授予计划预留期权授予方案的议案》，本次预留授予所涉及的公司 A 股普通股票总数为 422.60 万股，根据授予计划的行权价格取值原则，本次预留期权的行权价格为人民币 19.01 元/股，在满足行权条件的前提下，本次预留授予股票期权总数的 1/3 在 2018 年 12 月 19 日后可行权，1/3 在 2019 年 12 月 19 日后可行权，1/3 在 2020 年 12 月 19 日后可行权。

根据本公司《股票期权首次授予计划》相关规定，在本次计划有效期内发生派息、资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细或缩股、配股等事宜，行权价格将根据本计划相关规定调整。具体行权价格需经本公司董事会审议通过后实施。

(十二) 股份支付 - 续

2、以权益结算的股份支付情况 - 续

2018 年 12 月 5 日，根据本公司第二届董事会 2018 年第六次会议审议通过的《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》及《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案》，董事会对公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格及计划预留期权行权价格进行调整，调整后，公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格及预留期权行权价格为人民币 18.39 元。

本年共有 394.50 万份股票期权因员工离职等原因失效。本年无股票期权持有人行权。

(十三) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于 2018 年 12 月 31 日，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：

人民币元

期间	经营租赁
T+1 年	79,656,219.45
T+2 年	73,978,266.00
T+3 年	68,596,730.34
T+3 年以后	559,273,816.05
合计	781,505,031.84

(2) 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	年末数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	
-土地受让合同	89.05
-建安工程合同	247.92
-其他承诺支出	4.78
合计	341.75

(十三) 承诺及或有事项 - 续

1、重要承诺事项 - 续

(3) 其他承诺事项

依据本公司之原子公司招商地产与银行签订的供应链融资协议，银行向招商地产推荐的指定供应商提供最高限额的保理融资，供应商以其持有的对本集团的应收账款转让或质押给银行进行融资，本公司按期与银行进行结算。于 2018 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：

人民币元

还款期限	承担的还款金额
资产负债表日后第 1-6 月	115,106,201.90
资产负债表日后第 7-12 月	725,053,062.99
合计	840,159,264.89

除上述承诺事项外，2018 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 29,031,380,125.49 元(2018 年 1 月 1 日：人民币 23,040,958,725.15 元)，该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

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

东方联合曾申请撤诉，但在得知合众公司为股份有限公司后，于 2016 年 3 月 10 日又重新起诉。2016 年 3 月 16 日，作为本案被告之一的原股东宝安鸿基地产集团公司提出管辖权异议，但被法院裁定驳回。宝安鸿基地产集团公司不服，就管辖权异议再次提起上诉，现管辖权异议正在审理中。2017 年 12 月 28 日，南油集团收到北京市西城法院一审判决书，判决驳回原告东方联合的诉讼请求。2018 年 7 月 24 日，本案二审在北京市第二中级人民法院开庭。2018 年 11 月 5 日，本公司收到北京市第二中级人民法院寄来的二审判决书，判决驳回原告上诉，维持一审原判。

(十三) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项 - 续

(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债 - 续

(b)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(以下简称"武汉建工")深圳分公司(以下简称"武汉建工深圳分公司")就南油集团前海湾 W6 号仓库施工总承包项目签订了《建设工程施工合同》。总包合同签订后，武汉建工深圳分公司与深圳市博奥特钢脚手架有限公司(以下简称"博奥公司")签订了《多功能高支模架分包合同》及其补充合同。其后，武汉建工深圳分公司与博奥公司因工程量计算、工程款支付等事宜产生争议。博奥公司遂将武汉建工深圳分公司起诉至深圳前海合作区人民法院(以下简称"前海法院")，要求武汉建工、武汉建工深圳分公司承担逾期工程款、工期延长材料租金、工伤赔偿金等共计约人民币 3,663.20 万元，并要求南油集团承担连带责任。前海法院驳回了武汉建工提交的管辖权异议，武汉建工遂上诉至深圳市中级人民法院。2016 年 1 月 21 日和 2016 年 3 月 9 日，该案件在深圳中院开庭审理，深圳中院未对案件进行判决，同时驳回了武汉建工提交的管辖权异议。

2016 年 3 月 29 日，前海法院根据原告博奥公司提出的财产保全申请，查封了武汉建工深圳分公司、武汉建工及南油集团的财产。南油集团遂向前海法院出具了承诺函，承诺南油集团留存与武汉建工之间的工程款人民币 3,800.00 万元。2016 年 4 月 29 日，前海法院根据原告博奥公司提交的变更诉讼保全申请书，解除了对南油集团的查封。

2016 年 7 月，法院指定了审计机构对工程结果进行审计，并到 W6 工地现场进行了查勘。针对审计结果，原告博奥公司、被告武汉建工深圳分公司及武汉建工均对评估价格提出了书面异议。

2017 年 8 月，本案在前海法院第二次开庭审理。2018 年 11 月 29 日，南油集团收到前海法院送达的一审判决，判决武汉建工深圳分公司向博奥公司支付相应赔偿，南油集团承担相应连带责任，驳回博奥公司其他诉讼请求。2018 年 12 月 11 日，武汉建工深圳分公司提起上诉，目前，案件正在审理中。

南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小，有待审理法院审议判决。

(c)广东十六冶建设有限公司(以下简称"十六冶")就广州金山谷四期一标段南区工程项目结算与本公司之子公司广州招商房地产有限公司(以下简称"广州招商")产生纠纷，于 2013 年 11 月 26 日向番禺区人民法院提起诉讼，要求广州招商支付工程款余额人民币 2,568.80 万元，支付"广州市安全文明施工样板工地"奖金人民币 30.00 万元，并承担延期支付工程款利息人民币 352.00 万元。本案于 2014 年 5 月 13 日一审开庭、2014 年 7 月 11 日一审二次开庭，但法院尚未作出判决。法院已聘请中介机构对涉案的工程进行鉴定，鉴定结果已出具。

一审开庭前，广州招商就工期、价款问题对十六冶提起了共计人民币 5,889.65 万元的反诉诉求。番禺区人民法院对本诉、反诉进行了合并审理，同时聘请中介机构对涉案的工程进行鉴定。

(十三) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项 - 续

(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债 - 续

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

2019 年 1 月 4 日，广州招商收到十六冶上诉状，目前二审正在审理中。

除存在上述或有事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。

(十四) 资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况

于 2019 年 3 月 15 日，本公司召开董事会通过了 2018 年度利润分配预案。本公司以 2019 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总数 7,827,291,774 股，即为本公司 2018 年 12 月 31 日股份总数，并考虑本公司股票期权首次授予计划第一个行权期开始行权的股数，及扣除本公司已经实施的股份回购数量，每 10 股派人民币 7.80 元现金（含税），共计派送现金股利人民币 6,105,287,583.72 元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

人民币元

项目	内容
拟分配的利润或股利	6,105,287,583.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

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

2、前海土地整备及合资合作事项

为全面推动前海蛇口自贸片区产业发展、制度创新和新城建设，本公司实际控制人招商局集团有限公司于 2016 年 6 月 18 日与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局签署了《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸区管理体制机制创新的框架协议》，就共同组建合作平台推进自贸区建设事宜达成共识。

(十四) 资产负债表日后事项 - 续

2、前海土地整备及合资合作事项 - 续

于 2016 年 9 月，本公司之子公司深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司共同投资设立合资公司"深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司"，深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司分别认缴出资人民币 50,000 万元，各占合资公司注册资本的 50%。

于 2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局、招商局集团有限公司、本公司及其他相关方签署了《土地整备协议》，明确了前海土地整备实施方式、补偿价值、土地使用权置换方案等具体内容。同日，招商局集团有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司在广东省深圳市共同签署了《合资合作协议》。《土地整备协议》和《合资合作协议》需经相关各方股东会审批通过后生效。

于 2019 年 2 月 16 日，本公司召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了进行前海土地整备与合资合作的议案。

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

(十五) 其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

园区开发与运营，主要是负责区域土地的二级开发以及老旧城区的升级改造业务，及园区内各产业载体的运营管理，现有公司主要包括本公司及其下属的从事园区开发及配套运营的公司。

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

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

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(十五) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

人民币元

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

注：该项目包括营业成本、税金及附加、管理费用、销售费用和财务费用。

(十六) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

(1) 应收票据及应收账款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
应收票据	-	-
应收账款	2,691,079,470.05	3,076,708,798.32
合计	2,691,079,470.05	3,076,708,798.32

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收票据及应收账款 - 续

(2) 应收账款

(a) 应收账款分类披露

人民币元

类别	年末数			年初数(已重述)		
	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计
组合一	2,690,771,546.39	-	2,690,771,546.39	3,076,719,362.32	-	3,076,719,362.32
组合二	344,353.36	-	344,353.36	-	-	-
单项计提坏账准备的应收账款	-	38,650.00	38,650.00	-	38,650.00	38,650.00
账面余额合计	2,691,115,899.75	38,650.00	2,691,154,549.75	3,076,719,362.32	38,650.00	3,076,758,012.32
减：坏账准备	36,429.70	38,650.00	75,079.70	10,564.00	38,650.00	49,214.00
账面价值	2,691,079,470.05	-	2,691,079,470.05	3,076,708,798.32	-	3,076,708,798.32

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款账龄来评估具有相同风险特征组合的应收账款坏账损失，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。各组合的应收账款信用风险与预期信用损失情况如下：

组合一：

人民币元

账龄	年末数				年初数(已重述)			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~0.1	12,493,028.70	12,493.03	12,480,535.67	0~0.1	633,876,362.32	10,564.00	633,865,798.32
1-2 年	0~0.1	235,435,517.69	9,977.50	235,425,540.19	0~0.1	806,712,900.00	-	806,712,900.00
2-3 年	0~0.1	806,712,900.00	-	806,712,900.00	0~0.1	1,636,130,100.00	-	1,636,130,100.00
3 年以上	0~0.1	1,636,130,100.00	-	1,636,130,100.00	0~0.1	-	-	-
合计		2,690,771,546.39	22,470.53	2,690,749,075.86		3,076,719,362.32	10,564.00	3,076,708,798.32

组合二：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0-5	333,580.06	11,804.51	321,775.55	-	-	-	-
1-2 年	10-30	10,773.30	2,154.66	8,618.64	-	-	-	-
合计		344,353.36	13,959.17	330,394.19		-	-	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收票据及应收账款 - 续

(2) 应收账款 - 续

单项计提坏账准备的应收账款：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
3 年以上	100.00	38,650.00	38,650.00	-	100.00	38,650.00	38,650.00	-

(b) 应收账款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2017 年 12 月 31 日	-	38,650.00	38,650.00
重新计量预期信用损失准备	10,564.00	-	10,564.00
2018 年 1 月 1 日	10,564.00	38,650.00	49,214.00
本年计提预期信用损失准备	25,865.70	-	25,865.70
2018 年 12 月 31 日	36,429.70	38,650.00	75,079.70

(c) 实际核销的应收账款情况

于2018年度，本公司无实际核销的应收账款。

(d) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	年末余额	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	3 年以上	35.67	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	2 至 3 年	29.98	-
深圳市太子广场置业有限公司	676,275,000.00	3 年以上	25.13	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	131,356,380.00	1 至 2 年	4.88	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	1 至 2 年	2.01	-
合计	2,628,198,040.00		97.67	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	年末数	年初数
应收利息	4,901,604.91	42,144,410.92
应收股利	4,000,000,000.00	227,511,860.23
其他应收款	119,989,198,475.14	93,375,162,840.56
合计	123,994,100,080.05	93,644,819,111.71

(2) 应收利息

人民币元

项目	年末数	年初数
存款利息	3,783,766.34	4,628,060.83
委托贷款利息	1,117,838.57	37,516,350.09
合计	4,901,604.91	42,144,410.92
减：坏账准备	-	-
账面价值	4,901,604.91	42,144,410.92

于 2018 年 12 月 31 日，本公司无金额重要的逾期利息。

(3) 应收股利

人民币元

项目(或被投资单位)	年末数	年初数
深圳招商房地产有限公司	4,000,000,000.00	-
深圳招商供电有限公司	-	227,511,860.23
合计	4,000,000,000.00	227,511,860.23
减：坏账准备	-	-
账面价值	4,000,000,000.00	227,511,860.23

(4) 其他应收款

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

类别	年末数				年初数(已重述)			
	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计	未来 12 个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计
组合一	120,001,958,753.90	-	-	120,001,958,753.90	93,383,647,712.79	-	-	93,383,647,712.79
组合二	57,353.44	-	-	57,353.44	25,724.48	-	-	25,724.48
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	145,694,793.32	145,694,793.32	-	-	145,694,793.32	145,694,793.32
账面余额合计	120,002,016,107.34	-	145,694,793.32	120,147,710,900.66	93,383,673,437.27	-	145,694,793.32	93,529,368,230.59
坏账准备	12,817,632.20	-	145,694,793.32	158,512,425.52	8,510,596.71	-	145,694,793.32	154,205,390.03
账面价值	119,989,198,475.14	-	-	119,989,198,475.14	93,375,162,840.56	-	-	93,375,162,840.56

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(a) 其他应收款分类披露 - 续

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款账龄来评估具有相同风险特征组合的其他应收款坏账损失，账龄信息能反映这类客户于其他应收款到期时的偿付能力。各组合的其他应收款信用风险与预期信用损失情况如下：

组合一：

人民币元

账龄	年末数				年初数(已重述)			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	0~0.1	64,238,109,124.63	752,219.41	64,237,356,905.22	0~0.1	64,848,653,873.22	2,185,505.82	64,846,468,367.40
1-2 年	0~0.1	42,803,414,902.69	8,412,877.99	42,795,002,024.70	0~0.1	15,088,974,721.79	1,363,714.44	15,087,611,007.35
2-3 年	0~0.1	6,861,557,512.91	300.00	6,861,557,212.91	0~0.1	6,318,744,559.64	150,799.04	6,318,593,760.60
3 年以上	0~0.1	6,098,877,213.67	3,620,081.36	6,095,257,132.31	0~0.1	7,127,274,558.14	4,784,852.93	7,122,489,705.21
合计		120,001,958,753.90	12,785,478.76	119,989,173,275.14		93,383,647,712.79	8,484,872.23	93,375,162,840.56

组合二：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1-2 年	10~30	31,500.00	6,300.00	25,200.00	-	-	-	-
3 年以上	100	25,853.44	25,853.44	-	100	25,724.48	25,724.48	-
合计		57,353.44	32,153.44	25,200.00		25,724.48	25,724.48	-

单项计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	年末数				年初数			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	-	-	-	-	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-
1-2 年	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-	100	15,370,100.00	15,370,100.00	-
2-3 年	100	15,370,100.00	15,370,100.00	-	-	-	-	-
3 年以上	100	124,040,000.00	124,040,000.00	-	100	124,040,000.00	124,040,000.00	-
合计		145,694,793.32	145,694,793.32	-		145,694,793.32	145,694,793.32	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本年			
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2017 年 12 月 31 日	-	-	145,720,517.80	145,720,517.80
重新计量预期信用损失准备	8,510,596.71	-	(25,724.48)	8,484,872.23
2018 年 1 月 1 日	8,510,596.71	-	145,694,793.32	154,205,390.03
本年计提预期信用损失准备	6,061,378.71	-	-	6,061,378.71
本年转回预期信用损失准备	1,754,472.18	-	-	1,754,472.18
汇率变动等因素的影响	128.96	-	-	128.96
2018 年 12 月 31 日	12,817,632.20	-	145,694,793.32	158,512,425.52

(c) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	115,086,235,086.75	87,395,758,244.94
土地及其他保证金	5,057,822,533.79	6,126,544,618.18
其他	3,653,280.12	7,065,367.47
合计	120,147,710,900.66	93,529,368,230.59
减：坏账准备	158,512,425.52	154,205,390.03
账面价值	119,989,198,475.14	93,375,162,840.56

(d) 实际核销的其他应收款情况

于 2018 年度，本公司无实际核销的其他应收款。

(e) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	款项性质
上海招商置业有限公司	8,155,283,298.87	-	1 年以内、1 至 2 年及 2 至 3 年	6.79	子公司往来款
招商局地产(杭州)有限公司	7,705,908,878.83	-	1 年以内及 1 至 2 年	6.41	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	6,512,762,420.59	-	1 年以内及 1 至 2 年	5.42	子公司往来款
深圳市招华国际会展发展有限公司	5,644,324,885.00	-	1 年以内	4.70	子公司往来款
深圳市招华会展实业有限公司	5,339,538,670.50	5,339,538.67	1 至 2 年	4.44	关联方往来款
合计	33,357,818,153.79	5,339,538.67		27.76	

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资

(1)长期股权投资汇总

人民币元

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	年末数
对子公司投资	18,845,936,508.11	6,715,837,363.31	172,175,944.06	391,670,878.71	25,781,268,806.07
对合营企业投资	594,215,739.30	-	-	(408,538,812.80)	185,676,926.50
对联营企业投资	578,410,723.25	768,499,300.00	-	(25,510,229.31)	1,321,399,793.94
合计	20,018,562,970.66	7,484,336,663.31	172,175,944.06	(42,378,163.40)	27,288,345,526.51
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
账面价值	19,962,886,557.57	7,484,336,663.31	172,175,944.06	(42,378,163.40)	27,232,669,113.42

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资分类

人民币元

投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司											
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	-	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
招商局物业管理有限公司	36,807,035.69	-	-	-	-	-	-	-	-	36,807,035.69	-
深圳招商供电有限公司	120,015,104.54	-	120,015,104.54	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	536,515,886.85	-	-	-	-	-	-	-	-	536,515,886.85	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	466,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	466,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化艺术发展有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
招商局地产(重庆)有限公司(注)	27,160,839.52	-	27,160,839.52	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	3,556,357,016.37	-	-	-	-	-	-	-	-	3,556,357,016.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(南京)有限公司	4,914,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,914,700,000.00	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
天津招胜房地产有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产(北京)有限公司	27,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	27,388,566.34	-
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	98,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	98,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	30,572,167.18	-
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
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	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
招商局地产(贵州毕节)有限公司	30,066,887.30	-	-	-	-	-	-	-	-	30,066,887.30	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	30,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,600,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00		-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	210,262,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	210,262,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市乐艺置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商启置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
南宁招商汇天房地产有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(339,000.00)	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	429,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	429,000,000.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	175,000,000.00	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	625,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	7,000,000.00	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,900,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	-	980,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(8,330,000.00)	971,670,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
东风汽车房地产有限公司	-	872,355,120.00	-	-	-	-	-	-	-	872,355,120.00	-
湛江招商港城投资有限公司	-	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(1,060,000.00)	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	-	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	年初数	本年增减变动								年末数	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
河南天地新居置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	370,827,711.53	370,827,711.53	-
小计	18,845,936,508.11	6,715,837,363.31	172,175,944.06	-	-	-	-	-	391,670,878.71	25,781,268,806.07	-
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	79,415,480.07	-	-	(6,106,675.19)	-	-	34,800,000.00	-	-	38,508,804.88	-
河南天地新居置业有限公司	371,232,137.61	-	-	(404,426.08)	-	-	-	-	(370,827,711.53)	-	-
中关村协同发展投资有限公司	143,568,121.62	-	-	3,600,000.00	-	-	-	-	-	147,168,121.62	-
小计	594,215,739.30	-	-	(2,911,101.27)	-	-	34,800,000.00	-	(370,827,711.53)	185,676,926.50	-
三、联营企业											
招商局漳州开发区供电有限公司	29,071,297.72	-	-	1,500,869.46	-	-	-	-	(30,572,167.18)	-	-
深圳市蛇口通讯有限公司	242,349,026.50	-	-	31,378,325.52	-	-	29,658,435.99	-	-	244,068,916.03	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,312,256.43	-	-	(760,297.01)	-	-	-	-	-	128,551,959.42	-
招商局兴天云咨投资发展(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	-	55,676,413.09	55,676,413.09
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	33,866,486.21	198,000,000.00	-	3,222,355.91	-	-	-	-	-	235,088,842.12	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	41,890,760.03	-	-	11,056,238.71	-	-	-	-	-	52,946,998.74	-
深圳市招华会展实业有限公司	46,244,483.27	350,000,000.00	-	(11,677,118.73)	-	-	-	-	-	384,567,364.54	-
中自工业园区开发股份有限公司	-	220,499,300.00	-	-	-	-	-	-	-	220,499,300.00	-
小计	578,410,723.25	768,499,300.00	-	34,720,373.86	-	-	29,658,435.99	-	(30,572,167.18)	1,321,399,793.94	55,676,413.09
合计	20,018,562,970.66	7,484,336,663.31	172,175,944.06	31,809,272.59	-	-	64,458,435.99	-	(9,729,000.00)	27,288,345,526.51	55,676,413.09

注：系该公司本年清算注销，本集团收回对该公司的投资。

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(3)长期股权投资减值准备变动如下：

人民币元

项目	年初数	合并范围变更之影响	本年增加	外币报表折算影响数	年末数
招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09

4、营业收入和营业成本

人民币元

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	394,005,793.78	404,900,197.06	888,266,067.33	547,262,173.02

5、投资收益

人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
成本法核算的长期股权投资收益	4,208,401,488.75	5,222,372,183.31
权益法核算的长期股权投资收益	31,809,272.59	165,273,328.65
处置长期股权投资产生的投资收益	762,576,592.43	(532,840,252.29)
委托贷款收益及其他投资收益	94,271,262.63	308,150,465.11
其他权益工具投资持有利得	13,534,876.04	-
合计	5,110,593,492.44	5,162,955,724.78

统一社会信用代码

91310000055878 70XB

证照编号：00000002201903070062

营业执照

（副本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

项目使

名　　称　德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　曾顺福

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期　2012年10月19日

合伙期限　2012年10月19日 至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关　上海市市场监督管理局

2019 年 03 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：曾顺福

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路222号30楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

证书序号：0004094

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

二〇一八年　七月　九日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000400

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：曾顺福

证书号：36　　发证时间：[illegible]年十二月十[illegible]日

证书有效期至：二〇二〇年 十二月十三日

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用
项目使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐恋炯

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-01-22

工作单位 Working unit 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310113740122431

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师 CPA 证书专用章

2017年 4月 30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

唐恋炯(310000120510)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	吴汪斌
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1976年04月08日
工作单位 Working unit	国信联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	330224760408641

此复印件与原件相符
仅供审计报告书使用

证书编号：No. of Certificate 3300000480667

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 浙江省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2001年 11月 12日 /y /m /d

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2018 年度
补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定，本集团 2018 年度非经常性损益如下：

人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益	733,027,609.01
计入当期损益的政府补助	85,740,542.61
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	113,474,894.81
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(41,020,619.17)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(14,081,293.53)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	(1,190,909,784.04)
减：所得税影响额	(168,500,187.07)
少数股东权益影响额	(788,499,614.84)
合计	643,231,151.60

(2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

人民币元

项目	金额	原因
购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益	475,362,842.54	注 1
处置日持有的剩余股权按公允价值重新计量形成的损益	2,484,870.19	注 2
北京亚林东房地产开发有限公司、河南天地新居置业有限公司、上海自贸试验区浦深置业有限公司、北京广盈房地产开发有限公司、苏州晟铭房地产开发有限公司存货评估增值摊销	(1,666,182,799.03)	注 3
广州万尚房地产有限公司存货评估增值摊销	(2,574,697.74)	注 4
合计	(1,190,909,784.04)	

注 1： 2018 年 3 月，本公司取得对北京亚林东房地产开发有限公司控制权并将其纳入合并财务报表，详见附注(七)1 所述。购买日，本公司对北京亚林东房地产开发有限公司可辨认净资产按公允价值进行计量，产生评估增值人民币 1,587,490,729.59 元，确认递延所得税负债人民币 396,872,682.40 元，净资产增值人民币 1,190,618,047.19 元。扣减购买日净资产账面价值人民币(102,861,647.29)元，本公司原持有 26%股权按公允价值计量一次确认投资收益人民币 282,816,663.97 元。2018 年 2 月，本公司取得对河南天地新居置业有限公司控制权并将其纳入合并财务报表，详见附注(七)1 所述。购买日，本公司对河南天地新居置业有限公司可辨认净资产按公允价值进行计量，产生评估增值人民币 513,456,476.19 元，确认递延所得税负债人民币 128,364,119.05 元，净资产增值人民币 385,092,357.14 元，本公司原持有 50%股权按公允价值计量一次确认投资收益人民币 192,546,178.57 元。

1、 当期非经常性损益明细表 - 续

(2) "其他符合非经常性损益定义的损益项目"说明 - 续

注 2：2018 年 12 月，本公司失去对南京招商兴盛房地产有限公司及南京招商宁盛房地产有限公司控制权并不再将其纳入合并财务报表范围，详见附注(七)3 所述。丧失控制权日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生资产评估增值人民币 8,015,710.29 元，按 31%持股比例一次性确认投资收益人民币 2,484,870.19 元。

注 3：如前所述，本公司取得北京亚林东房地产开发有限公司控制权后，存货按照购买日公允价值计量，后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销人民币 1,070,346,483.99 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 208,717,564.38 元)。

如前所述，本公司取得河南天地新居置业有限公司控制权后，存货按照购买日公允价值计量，后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销人民币 284,257,797.51 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 106,596,674.07 元)。

以前年度本公司取得上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值，后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销人民币 182,346,595.57 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 82,055,968.01 元)。

以前年度本公司取得北京广盈房地产开发有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值，后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销人民币 42,511,765.18 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 10,840,500.12 元)。

以前年度本公司取得对苏州晟铭房地产开发有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值，后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销人民币 86,720,156.78 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 32,520,058.79 元)。

注 4：以前年度本公司丧失了对广州万尚房地产有限公司控制权后，对剩余股权按公允价值进行重新计量并产生投资收益。因本年该公司销售存货并结转成本，本公司一次转回前期因存货增值确认的投资收益人民币 2,574,697.74 元。

2、 净资产收益率及每股收益

人民币元

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	22.22	1.89	1.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.26	1.81	1.81