2018 年年度报告

公告编号：【CMSK】2019-036

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

本公司独立董事屈文洲因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议（以下简称“本次董事会”），授权独立董事蔡元庆代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

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

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2019 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 7,827,291,774 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.80 元（含税），不以公积金转增股本，本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案股权登记日时享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

第一节 重要提示、目录和释义 1
第二节 公司简介和主要财务指标 4
第三节 公司业务概要 8
第四节 经营情况讨论与分析 10
第五节 重要事项 61
第六节 股份变动及股东情况 86
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 92
第八节 公司治理 100
第九节 公司债券相关情况 103
第十节 财务报告 107
第十一节 备查文件目录 309

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
公司、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商置地	指	招商局置地有限公司（本公司之控股子公司，香港上市代码 0978.HK）
安邦资管-共赢 3 号	指	安邦资管－招商银行－安邦资产－共赢 3 号集合资产管理产品
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
国开金融	指	国开金融有限责任公司
奇点领誉	指	北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）
博时资本-招商银行	指	博时资本－招商银行－博时资本管理有限公司
兴业财富	指	兴业财富资产－兴业银行－华福证券有限责任公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
商融置业	指	深圳市太子湾商融置业有限公司
商泰置业	指	深圳市太子湾商泰置业有限公司
乐艺置业	指	深圳市乐艺置业有限公司
商启置业	指	深圳市商启置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

公司的外文名称：CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTD.

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：孙承铭

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

注册地址的邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

办公地址的邮政编码：518067

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

二、联系人和联系方式

董事会秘书：刘宁

证券事务代表：陈江

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26819600

传真号码：0755-26818666

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、信息披露及备置地点

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

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：http://www.cninfo.com.cn/

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室

四、注册变更情况

报告期内无变更。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

签字会计师姓名：唐恋炯、吴汪斌

六、主要会计数据和财务指标

	2018 年	2017 年		本年比上年增减	2016 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	88,277,854,683.49	75,454,682,170.01	75,937,938,849.67	16.25%	63,573,756,131.83	64,342,553,907.43
归属于上市公司股东的净利润（元）	15,240,053,237.00	12,220,308,172.65	12,655,521,512.23	20.42%	9,581,416,757.52	9,882,284,829.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	14,596,822,085.40	11,863,171,288.20	11,863,171,288.20	23.04%	8,942,113,132.50	8,942,113,132.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	10,478,137,566.03	-4,708,686,125.57	-5,062,616,196.39	306.97%	-13,373,763,370.55	-13,022,146,569.39
基本每股收益（元/股）	1.89	1.55	1.60	18.13%	1.21	1.25
稀释每股收益（元/股）	1.89	1.55	1.60	18.13%	1.21	1.25
加权平均净资产收益率	22.22%	20.32%	20.15%	增加 2.07 个百分点	19.02%	18.74%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	423,221,446,927.42	332,620,921,218.49	339,155,539,553.08	24.79%	255,726,622,747.08	262,859,219,216.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	75,908,704,849.00	68,368,024,923.45	71,106,896,262.21	6.75%	56,478,618,382.74	58,984,142,407.95

注 1：2018 年 6 月 28 日，本公司收购同一控制下的招商局漳州开发区有限公司 78%股权，对比数据按照同一控制下企业合并的相关会计处理规定调整；

注 2：计算基本每股收益、稀释每股收益时，扣除了分类为其他权益工具的永续债利息 321,180,155.24 元。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	7,904,736,322
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.89

公司存在公司债，不存在最近两年连续亏损的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	9,163,124,896.24	11,824,675,742.49	12,792,247,833.16	54,497,806,211.60
归属于上市公司股东的净利润	5,778,048,975.72	1,338,754,013.85	1,158,359,000.72	6,964,891,246.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,086,858,962.46	1,049,574,901.26	909,418,820.54	7,550,969,401.14
经营活动产生的现金流量净额	-9,151,688,319.10	2,569,206,116.19	748,560,646.57	16,312,059,122.37

注：上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标一致。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额		2016 年金额	
		调整前	调整后	调整前	调整后
非流动资产处置损益	733,027,609.01	-4,239,468.44	-4,239,468.44	113,162,712.30	113,162,712.30
计入当期损益的政府补助	85,740,542.61	57,669,928.57	57,669,928.57	114,036,707.26	114,036,707.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注 1）	-	667,577,145.53	667,577,145.53	361,675,985.79	361,675,985.79
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	113,474,894.81	-10,793,342.02	420,682,121.14	-36,060,083.49	206,251,647.46
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、交易性金融负债取得的投资收益	-41,020,619.17	-13,983,433.30	-13,983,433.30	123,323,353.03	123,323,353.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-		157,140,674.00	157,140,674.00
对外委托贷款取得的损益（注 1）	-	177,972,895.56	177,972,895.56	109,341,021.23	109,341,021.23
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,081,293.53	-22,001,578.94	-22,001,578.94	20,191,172.59	20,191,172.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注 2）	-1,190,909,784.04	-358,344,586.39	-358,344,586.39	-859,507,647.27	-859,507,647.27
减：所得税影响额	-168,500,187.07	262,354,832.38	262,354,832.38	-62,115,712.55	-62,115,712.55
少数股东权益影响额（税后）	-788,499,614.84	-125,634,156.26	-129,372,032.68	-473,884,017.03	-532,440,357.96
合计	643,231,151.60	357,136,884.45	792,350,224.03	639,303,625.02	940,171,696.90

注 1：公司按照行业惯例对合作项目被投资方的前期投入款收取利息。上市以来，公司房地产业务合作项目投资的规模逐渐增大，相应的利息收益也随之逐年大幅增长，且预计未来该收益模式将持续存在。因此，自 2018 年度起公司将其界定为经常性损益；

注 2：其他符合非经常性损益定义的损益项目主要为被投资公司控制权变更后相关资产按公允价值计量产生的损益及公允价值与原账面价值的差额摊销，详见“第十节财务报告补充资料 1、当期非经常性损益明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

招商蛇口作为招商局集团旗下城市及园区综合运营板块的旗舰公司，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。招商蛇口聚合了原招商地产和蛇口工业区两大平台的独特优势，以“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，聚焦园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块，以“前港-中区-后城”综合发展模式，参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

公司为家庭客户提供精品住宅，目前已布局近 60 个城市及地区。住宅产品类型涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等产品。根据公司多年来对市场的探索与总结，形成了依、雍、臻、玺四大产品系列，充分满足不同客户对产品和档次的需求。公司商办持有类业务也进入蓬勃发展期。集中商业产品覆盖海上世界、花园城等产品线；长租公寓壹间品牌已全面覆盖国内一线及核心二线城市；在深圳、广州、杭州等城市试点养老公寓、颐养中心等健康地产产品。

公司深耕园区开发与运营，聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。公司于 1979 年起对我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区进行开发建设。在 40 年的历程中，公司积累了丰富的城市开发与运营经验，形成了招商蛇口特有的土地开发和运营模式。立足蛇口样板园区的升级改造，公司目前在全国范围内布局意库类、网谷类以及各类科技园等特色产业园；公司积极将蛇口模式对外复制，在国内多个城市打造特色产业新城；在国家和招商局集团“一带一路”的倡议下，公司也在积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设。

公司在全国邮轮港口进行网络化布局及商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈。招商蛇口已初步完成在深圳、厦门、上海、湛江等沿海城市的邮轮母港布局，并力争建立中国本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	期末货币资金占总资产 15.92%，同比增加 46.33%。主要系收到前海项目合作款及销售回款增加。
存货	期末存货占总资产 49.81%，同比增加 25.76%。主要系房地产投资规模扩大。
长期股权投资	期末长期股权投资占总资产 4.09%，同比增加 93.44%。主要系联合营投资增加。
投资性房地产	期末投资性房地产占总资产 9.41%，同比增加 43.56%。主要系持有型物业增加。

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模（万元）	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况（万元）	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
房地产存货	境外运营	143,620.27	新西兰奥克兰	房地产销售	根据不同国家地	9,917.97	1.32%	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资性房地产	境外运营	57,664.21	香港	出租	区政治、经济、法律环境，建立具有针对性的内控制度和预警体系。	307.03	0.53%	否

三、核心竞争力分析

（一）招商局集团内的业务协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，在实业和金融两大领域拥有一批优秀企业，如招商局港口、招商轮船、招商公路、招商银行、招商证券、招商局资本、仁和保险、中外运长航等。近年来，集团内资源整合动作频频，产融互动协同有效，促进了招商蛇口对内的资源互补，对外构建独特的竞争优势。146 年招商局集团的稳健经营，一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源和资金起到重要支撑作用，促进招商蛇口实现跨越式发展。此外，综合实力强大的招商局集团，在全国乃至世界范围都有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源给招商蛇口带来巨大的商业机会。

（二）独特的战略资源优势

园区的开发建设、系统化大规模的产业集聚需要充裕的土地储备以及政策和区位优势。发展大湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。招商蛇口在大湾区的核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、宝安国际会展中心区域拥有了大量待开发的优质资源，随着湾区开发建设，招商蛇口享受的独有的政策和战略区位优势将日益凸显。

（三）丰富的城区和产业园综合开发运营经验和“前港-中区-后城”综合发展模式

经过蛇口工业区 40 年的建设运营，招商蛇口已经具备了各项资源的综合整合能力，培养了专业而实践经验丰富的管理团队，形成了完整的城区和产业园区综合开发的体系。招商蛇口综合资源整合能力在蛇口的发展过程中得到充分的体现，公司不但获得了应有的商业利益，也为城市发展带来了巨大的社会效益。

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

（四）助力公司转型发展的探索创新精神

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）外部市场环境分析

2018 年以来，全球经济增长由同步复苏逐步走向分化，美国经济表现一枝独秀，而欧元区、中国等经济体经济增速均出现放缓态势。随着国家供给侧改革的持续深入，确立“去杠杆、去库存、防范金融风险”的管控思路愈发清晰，对经济结构调整带来的影响开始显现。中美贸易摩擦导致人民币对美元的汇率持续贬值，年初融资环境紧张，消费下滑，宏观经济下行压力凸显。但近期国家出台的一系列财政扩张、降税等政策，将有效地支持企业以及实体经济的发展。总体而言，中国经济或将持续处于转型换挡的阵痛期。

房地产行业稳中有增。全年全国商品房销售面积 17 亿平方米，同比微增，商品房销售额实现 15 万亿元，同比增长 12.2%，增速较上年回落 6.4 个百分点。2018 年房地产市场调控继续强调因城施策、分类调控以落实长效机制，随着各地政策的贯彻实施，市场出现明显分化，多数城市价格同比上涨，过半城市成交量同比下跌。而随着第四季度收紧性调控政策发布次数的减少，部分城市或地区放宽落户政策，放开限价、限售、限购，调控出现转向放松的苗头。大型房企的规模和品牌效应不断积聚，行业集中度依然在提升。逆水行舟不进则退，强者恒强的态势考验并锤锻着房企的经营能力。

国家新的区域发展战略为产业新城布局带来结构性机会。京津冀一体化、长三角一体化、粤港澳大湾区、海南自贸岛的规划和建设，将带来布局战略资源、基础设施互联互通、体制机制创新突破等历史性机遇。“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念得到进一步落实，以产业为先导、以城市为依托，建设产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城区，已经成为推动城市转型升级的重要共识。传统产业新城运营商在城市布局、产业规划、城市建设等方面依托自身长期的项目运营经验逐渐构建起行业竞争的护城河，同时众多新型的市场主体正在急速涌入产城运营领域，行业参与主体愈发多元化。

过去十年，国际邮轮市场"东移"特征明显，亚洲及大洋洲邮轮市场规模增速远超欧美地区，以中国为代表的亚太地区邮轮市场需求激增，2018 年亚太地区客源量占全球邮轮市场份额达到 15.1%，亚太地区正成为全球邮轮市场中最具发展潜力的重要板块。虽然 2018 年中国邮轮市场呈现增长放缓的趋势，但我国邮轮经济开始进入由“邮轮旅游”升级到“邮轮经济”的关键时期，步入邮轮全产业链发展的实质阶段，市场潜力仍可期。

（二）公司战略目标及发展模式

自 2015 年底上市以来，公司制定了“133341”战略，即以“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，聚焦居民客户、企业客户和政府客户需求的满足，开展社区运营、园区运营、邮轮运营三大业务，并通过“区域聚焦、城市深耕、转型发展”三个基础策略扩大规模，以“产、网、融、城”一体化运作为抓手，业务创新、商业模式创新、机制创新和管理创新多管齐下，全面提升公司项目开发能力、运营服务能力和资产管理能力。在此过程中，公司也在不断检讨和优化战略路径，寻求最适合招商蛇口的发展之路。

公司“前港-中区-后城”综合发展模式，是由港口的要素集聚，带动园区的产业发展，进而推动城市的升级、实现共同繁荣。公司作为城市和园区综合开发运营服务商，一方面开发人民美好生活的空间载体，另一方面提供人民美好生活的内容运营，通过综合发展深度践行公司战略。在产品维度上，综合发展是通过打造精品住宅、特色商业、联合办公、主题园区、邮轮母港、会展中心等产品线，实现生活方式、生产方式及城市功能的升级；在时间维度上，综合发展是兼顾短中长期业务发展需要，通过快周转、阶段性持有运营和长期持有运营三类项目比例的合理配置，实现公司经营性现金流的平衡；在空间维度上，综合发展是都市圈、省会城市、省内经济强市等不同定位城市的梯次聚焦、持续深耕。公司通过激发内部活力、优化城市及产业布局、强化内外协同、加速样板打造及复制、深化产融结合等方式，建立“美好生活圈”，做人民美好生活的承载者。

（三）报告期内战略实施情况

1、三年变革，质量效益规模均衡发展

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年是招商蛇口成功整合上市后的第三个完整年度，也是公司在复杂、多变、严峻的情势下，实现大变革、大布局、大发展的一年。三年来，招商蛇口站在新的历史起点再出发，持续锻造能力，向高质量发展转型，公司经营业绩再攀高峰。

报告期内，公司明确综合业务发展理念，通过提高综合服务能力、创新服务形式，构建品牌认可度和客户黏性，提升产品竞争力。2018 年，公司在近 60 个城市及地区拥有在售项目 214 个，全年实现签约销售面积 827.35 万平方米，同比增加 45.15%；累计实现签约销售金额 1705.84 亿元，同比增加 51.26%。我们深知，在激烈的竞争环境下，产品和服务是公司繁盛存续之基，有特色、有品质才有未来。报告期内，公司不断锻造产品品质，发布“美好生活圈”全生命周期产品体系，依、雍、臻、玺社区产品线体系全面构建完成。打造了一批客户感受极佳的口碑产品，6 个项目斩获“金盘奖”。2018 年，公司开通统一 4008611979 服务热线，服务范围覆盖全国，客服品质及客户满意度水平提升明显。

2、资源获取量质齐升，产城联动、港城联动落地开花

在资源获取方面，公司因城施策，投资策略稳健，深化协同发展，土地获取量质齐升。全年公司新增项目 80 个，扩充项目资源 1357 万平方米，其中权益面积 738 万平方米。新进入福州、南昌、湛江、徐州、温州、宜昌等城市，其中湛江招商国际邮轮港综合体项目的获取是“港城联动”的成功体现，在布局全方位邮轮母港生态圈的同时补充优质的项目资源；公司积极推进兼并收购，年内相继收购了东风汽车下属公司东风房地产 80%的股权以及浙江润和房产集团有限公司 100%股权及相关债权，进一步提升公司在华中以及华东市场的资源储备。

借助蛇口、太子湾的示范作用以及前海片区政企合作的经验，公司通过与政府合作，参与或主导地方产业新城项目的开发建设。2018 年 2 月 8 日，常熟市人民政府与公司签署《琴湖片区开发战略合作框架协议》，将与常熟市政府联合打造琴湖片区，优化产业布局、推动产业升级，筑造常熟琴湖新核心；2 月 12 日，揭阳市人民政府和公司签署《关于共同开发揭阳滨海新区粤东新城合作框架协议》，共同开发揭阳滨海新区产城融合的重要区域——粤东新城，将其打造为政企合作的主要试验平台。公司积极协同招商局集团内资源，关注国家战略发展区域的机会，8 月 14 日，与招商公路合资成立招商雄安公司，搭建雄安新区开发建设新平台；12 月 1 日，跟随国家提振海南区域的战略步伐，参股招商局海南区域总部，快速响应海南制度创新与实践探索；公司积极推动中白工业园发展建设，签约吉布提老港改造项目，落子“一带一路”，践行国际合作光荣使命。

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

报告期内，公司完成了对招商漳州的股权收购，增加了丰富的园区资源储备。通过漳厦片区的战略协同，未来将分享漳厦同城政策区位优势，提前锁定海西板块未来发展红利，进一步增强公司园区开发运营能力、区域综合发展能力。作为中国第一例获批的经营性人工岛，漳州双鱼岛项目将开发建设成为集休闲、娱乐、居住、养生于一体的全国旅游目的地、区域商娱中心与品质生活区，为公司带来可观的利润，再造“港区城”模式新典范。

3、粤港澳大湾区资源充裕，开发建设如火如荼

公司目前已在粤港澳大湾区的 9 个城市布局，其中大部分资源集中在深圳，包括从前海蛇口自贸区内的蛇口海上世界起沿南海边一路往西，太子湾片区、前海妈湾片区到宝安空港新城的深圳国际会展中心片区，公司近千万平方米的优质资源正在有序地规划、开发及建设。

深圳国际会展中心（一期）会展及配套项目总建筑面积超过 310 万平方米，其中深圳国际会展中心面积超过 160 万平方米。深圳国际会展中心按照国际顶尖展馆标准打造，主体钢结构已施工完成，预计 2019 年 7 月将全面建成。配套项目将根据需求引入不同层级、不同类型配套设施，将分批陆续建成逐步形成独特的区域性会展经济体系。

太子湾片区综合了商业、办公、酒店、仓储、文化艺术、学校、医院、交通及商务公寓、人才公寓、住宅等业态共 170 万平方米，已经开始全面开发建设。

前海土地整备及合资合作打开新篇章。12 月 24 日，招商蛇口与深圳市政府等相关方签署《土地整备协议》和《合资合作协议》，创新型一揽子解决前海用地性质变更和用地确权问题，为前海妈湾片区加速开发奠定重要基础。

本次土地整备及合资合作是城市转型升级和政企战略合作的重大创新，对于合作双方均具有极高的战略价值。本次合作亦是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区开发开放、前海蛇口自贸片区创新发展的重大举措。双方秉承尊重历史、共赢发展的原则，在前期合作的基础上推动此次合作方案，一揽子解决了包括土地变性与合资合作等创新合作模式在现有体制下存在的困难，一次性对前海 2.9 平方公里合作用地进行确权。在本次交易完成后，前海区域的开发建设将具

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

备快速启动的条件。招商蛇口将依托合作双方在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，加快前海片区开发建设、运营管理和产业引进，发挥产城融合效应，促进创新要素集聚，提升产业发展能级，落实国家“一带一路”战略，将合作设立的合资公司打造成为中国走出去的门户基地，建设深港合作的平台载体。

2018 年 12 月，《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》正式获批，规划范围包括前海蛇口自贸区 28.2 平方公里以及前海蛇口之间的片区共计 37.9 平方公里。综合规划的获批将更好更快地推进前海蛇口自贸区建设，统筹区域发展、产业发展、港城协调、区域交通改善、基础设施建设、综合配套和环境优化，也为公司在这一片区进行项目改造、城市更新提供了明确的方向。

4、创新型全生命周期业态布局全国

公司积极布局新业态，大公寓、大健康、大文创多点开花，转型成效初步显现。长租公寓快速发展，以轻资产租入改造、存量商办改造为主，构建融投管退全周期商业模式，在精耕深圳市场的基础上，全面覆盖北京、上海、广州、南京、杭州、苏州、武汉、成都、重庆和香港等 13 个国内一线、核心二线城市；全年新增 20 个/8085 间长租公寓项目，合计在全国布局长租公寓近 2.4 万间，管理规模总计约 98 万平方米，全面实现了公寓智慧平台的线上化服务。大健康脱孵入实，从“养老、医院、康养小镇”三方面积极推进医养业务，广州番禺颐养中心、深圳蛇口颐养中心已于 2018 年 2 月 2 日、3 月 30 日相继开业，太子湾国际医院项目奠基。大文创精彩绽放，已在全国 6 个城市布局 8 个意库项目，运营面积超过 110 万平方米，累计文创产业客户 865 个，累计产值超过 800 亿元；重庆弹子石老街开街、佛山 IPARK、南京燕子矶花园城等集中商业实现盛大开业；武汉网谷项目、南京紫金智谷顺利开园。

蛇口邮轮母港荣获“最佳邮轮港口服务”、“最具设计创意”两项大奖，全年靠泊邮轮 89 泊次，同比增加 46%，邮轮客流超 36 万人次，同比增加 93%，母港服务各类旅客总客流突破 600 万人次。公司承办第十三届中国邮轮产业发展大会暨国际邮轮博览会，国内外邮轮专家集聚深圳蛇口，共商中国邮轮产业创新升级。港城联动，布局深圳、厦门、上海、湛江、天津等沿海城市邮轮母港及综合配套，积极拓展十余个沿海城市与长江沿岸母港项目，纵横全国。

5、双上市平台助力公司转型发展

报告期内，公司控股子公司、香港上市公司招商置地与公司修改《非竞争协议》，招商置地转型方案获香港联交所通过，招商置地将摆脱地域限制，以小股投资的方式参与项目投资获取优质物业资源，同时招商置地将在北京、上海独家经营写字楼的资产管理业务。非竞争协议的调整使得公司进一步明确境内外双平台战略定位，以充分发挥境内外双上市平台的优势，助力双平台协同共赢发展。同时，招商置地将实现业务结构的转型，发展由原本传统重资产房地产开发带动，成为轻重并举双轮驱动，业务布局发展更加灵活。

6、多元融资渠道，维持低成本优势

2018 年行业融资环境整体趋紧，公司在做好市场预判的基础上，适时调整融资策略，深入开展与金融机构的合作，加大了公开市场操作力度，丰富创新融资品种，保障经营发展的资金需求。报告期内，公司继续保持 AAA 的主体信用等级和债项信用等级，新增 200 亿中期票据、超短融注册额度，顺利发行公司债券、超短期融资券、永续中票等直接融资 130 亿元；联合招商局资本、平安银行共同成立招商澎湃投资基金，联合招商启航等公司设立招商局蕲春蕲艾产业投资基金，创新探索“房东+股东”的产融结合模式；完成国内首单储架式长租公寓 CMBS 产品“招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划”的首期发行 20 亿元，为公司长租产品后续经营发展获得长足的资金保障。报告期内，公司的综合资金成本为 4.85%，保持行业领先优势。

7、组织变革，人才发展持续推进

拥抱变化，共赢未来。以“重构总部、做实战区、做专兵种”为核心目标，公司于报告期内实施了组织架构变革，重新明确公司总部、区域、事业部与专业公司的组织定位，并通过调整管控模式、优化管理边界、开展试点运行等一系列工作，推动组织变革，助力质效提升。“大部制”改革打破职能壁垒，下放事权精简提效，强化战略引领；完善区域、事业部、专业公司架构与职能设置，调整管理边界，再造权责流程，强化综合发展全面实践，持续探索优化区域组织模式。多渠道优化总部、事业部和专业公司中层干部队伍及员工配置，为有意愿、有能力、想干事、能干事、干成事的优秀人才打造发展平台，助力公司质效提升，稳健发展。

8、公司治理与发展模式频获外界认可

报告期内，公司以规范透明的治理结构和稳健专注的发展模式，获得业内、媒体及资本市场的广泛认可，并获颁多项殊

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

荣。公司连续十五年获得深交所信息披露考核 A 级；连续十六年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的中国房地产沪深上市公司综合实力 TOP10、沪深上市房地产公司综合实力 TOP10、沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10、沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10、沪深上市房地产公司投资价值 TOP10；由易居克而瑞评选的 2018 年产城运营商创新奖、“克而瑞产城运营商 30 强”第三名，由观点地产新媒体“2018 博鳌房地产论坛”颁发的 2018 中国年度城市和园区运营服务商，由《WTO 经济导刊》评选的金蜜蜂 2018 优秀企业社会责任报告·社区信息披露奖，由南方财经全媒体集团、《21 世纪经济报告》评选的 2018 年中国最佳企业公民年度综合大奖等荣誉。

二、主营业务分析

1、概述

公司 2018 年实现营业收入总额 882.78 亿元，同比增长 16.25%，实现归属于上市公司股东的净利润 152.40 亿元，同比增长 20.42%，基本每股收益为 1.89 元，同比增长 18.13%。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：万元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,827,785.47	100%	7,593,793.88	100%	16.25%
分行业					
社区开发与运营	7,868,935.42	89.14%	6,904,573.29	90.92%	13.97%
园区开发与运营	901,887.52	10.22%	629,692.44	8.29%	43.23%
邮轮产业建设与运营	56,962.53	0.65%	59,528.15	0.78%	-4.31%
分地区					
华北区域	1,251,766.57	14.18%	845,543.93	11.13%	48.04%
华中区域	1,732,394.30	19.62%	1,453,207.23	19.14%	19.21%
华东区域	2,757,779.83	31.24%	2,504,042.74	32.97%	10.13%
华南区域	1,047,790.30	11.87%	1,176,190.34	15.49%	-10.92%
深圳区域	1,953,141.57	22.12%	1,496,739.53	19.71%	30.49%
海外	84,912.90	0.96%	118,070.11	1.55%	-28.08%

注：1、社区开发与运营以房地产开发销售业务为主。本报告期，北京中国玺、深圳招商中环、深圳壹海城等项目大额结转使华北、深圳区域的收入规模同比增幅较大。

2、园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务，主要分布在深圳蛇口、前海、光明科技园和青岛网谷等地区。本报告期，深圳太子商务广场项目结转使园区业务收入同比增幅较大。

3、邮轮产业建设与运营为深圳蛇口邮轮母港、厦门邮轮母港的邮轮运营、客运及港口出租等业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
社区开发与运营	7,868,935.42	4,777,711.59	29.91%	13.97%	12.39%	0.67
园区开发与运营	901,887.52	526,683.59	31.13%	43.23%	26.62%	2.33
分地区						
华北区域	1,251,766.57	1,013,975.80	13.76%	48.04%	73.46%	-8.27
华中区域	1,732,394.30	1,130,555.78	25.89%	19.21%	7.35%	5.16
华东区域	2,757,779.83	1,817,519.62	24.74%	10.13%	8.15%	-1.10
华南区域	1,047,790.30	640,936.91	29.89%	-10.92%	-11.94%	1.15
深圳区域	1,953,141.57	664,110.57	52.59%	30.49%	17.24%	4.26

注：由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率随之波动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年主要房地产信息表

单位：平方米

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
1	北京溪城家园及珑原	北京昌平	住宅	在建	50%	268,000	573,500	537,061	-	-	521,200	513,000	8,200	26,356	23,337
2	北京中国玺	北京丰台	住宅	竣工	26%	54,100	159,500	159,561	-	159,500	159,500	159,500	-	15,294	107,938
3	北京昆仑域	北京丰台	住宅	在建	24%	63,200	178,800	121,829	-	148,700	178,800	148,700	30,100	31,919	80,739
4	北京都会中心（原南邵镇 0302-57 地块）	北京昌平	住宅	在建	70%	89,300	178,700	178,700	135,100	-	135,100	-	135,100	10,578	-
5	北京都会中心（原南邵镇 0302-70 地块）	北京昌平	住宅	在建	70%	83,700	167,500	167,500	-	-	-	-	-	-	-
6	北京朝阳区金盏 603 地块	北京朝阳	商业	在建	33%	46,200	92,300	92,300	92,300	-	92,300	-	92,300	-	-
7	北京市东城永外大街项目	北京东城	综合	拟建	34%	29,300	73,600	73,600	-	-	-	-	-	-	-
8	北京大兴区三合庄项目*	北京大兴	住宅混合公建	在建	50%	39,491	98,728	98,728	98,728	-	98,728	-	98,728	13,085	-
9	大连招商海德公园（原井子区体育中心 a 地块）	大连甘井子	住宅	在建	100%	94,000	234,700	210,309	94,395	32,362	160,195	32,362	127,833	109,801	32,170
10	大连招商海德公园（井子区体育中心 b 地块）	大连甘井子	住宅	在建	100%	51,300	126,100	126,100	125,730	-	125,730	-	125,730	-	-
11	大连招商雍景湾（友谊街项目）	大连金州	住宅	在建	100%	59,200	81,100	79,359	79,462	-	79,462	-	79,462	2,620	-
12	大连体育中心项目 DEF*	大连甘井子	住宅、商业	拟建	100%	174,286	438,546	438,546	204,020	-	204,020	-	204,020	-	-
13	哈尔滨诺丁山	哈尔滨香坊	住宅	在建	50%	188,300	608,600	573,915	110,500	-	608,600	268,100	340,500	154,911	36,900

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
14	哈尔滨贝肯山	哈尔滨群力	住宅	在建	85%	380,300	1,178,800	1,178,800	131,669	-	758,169	489,900	268,269	100,709	11,531
15	沈阳钻石山	沈阳东陵	综合	竣工	51%	31,300	219,093	219,100	-	219,093	219,093	219,093	-	23,204	97,462
16	沈阳招商雍景湾（汪河路项目）	沈阳于洪新区	住宅	在建	100%	42,200	92,800	92,706	92,796	-	92,796	-	92,796	20,049	-
17	沈阳沈飞日野地块*	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	拟建	100%	65,256	130,512	130,512	-	-	-	-	-	-	-
18	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	在建	60%	250,300	385,900	385,900	-	-	385,900	227,900	158,000	129	4,315
19	天津雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	173,916	-	-	181,800	156,900	24,900	1,397	26,384
20	天津邮轮母港	天津东疆港区	综合	竣工	31%	278,300	62,000	62,000	-	-	62,000	62,000	-	-	-
21	天津天悦风华(原海河教育园 14 号地块）	天津津南	住宅	在建	25%	150,200	202,800	202,800	66,748	-	171,348	-	171,348	116,421	-
22	天津招商果岭（原静海团泊高尔夫地块）	天津团泊新城东区	住宅	在建	77%	184,900	221,900	214,225	111,178	111,326	221,878	156,026	65,852	18,254	42,720
23	天津招商天玺（汤臣一品项目）	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	155,468	-	-	207,700	207,700	-	6,794	7,395
24	天津滨海北塘青海湖路项目/九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	149,200	173,000	161,059	-	-	-	-	-	5,662	-
25	天津北辰区高峰路项目*	天津北辰	商服、公园 、 住宅、科教	在建	33%	118,839	196,030	196,030	137,662	-	137,662	-	137,662	-	-
26	天津北辰区北运河 1 号项目*	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	100%	129,903	253,305	253,305	81,511	-	81,511	-	81,511	-	-
27	天津北辰区运河 2 号（龙洲道 188）*	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	17%	98,262	177,700	177,700	36,135	-	36,135	-	36,135	1,017	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
28	天津中关村科技城项目*	天津宝坻	住宅、商服	拟建	11%	60,500	108,900	107,248	108,900	-	108,900	-	108,900	31,651	-
29	上海海德花园	上海宝山	住宅	在建	60%	385,400	243,400	243,400	9,942	-	249,442	223,900	25,542	17,795	15,857
30	上海花园城	上海宝山	住宅	在建	51%	90,500	226,200	226,200	-	-	226,200	138,600	87,600	25,855	7,478
31	上海中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	129,300	122,145	-	129,300	129,300	129,300	-	559	121,924
32	上海森兰美伦	上海浦东	综合	竣工	60%	27,900	83,700	84,405	-	-	83,700	83,700	-	19,748	32,174
33	上海公园 2040（原祝桥 G10 地块）	上海浦东	综合	在建	33%	140,000	266,000	266,000	179,869	-	266,469	-	266,469	-	-
34	上海宝山邮轮母港地块	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,700	158,700	32,118	-	32,118	-	32,118	-	-
35	上海长宁区程家桥项目	上海虹桥	综合	在建	51%	40,000	80,000	80,000	80,016	-	80,016	-	80,016	-	-
36	上海市宝山工业区 109-05 地块项目	上海宝山	综合	在建	100%	75,000	150,000	150,000	-	-	150,000	-	150,000	14,835	-
37	上海森兰美奂（外高桥 D1-4 项目）	上海浦东	综合	竣工	60%	51,100	204,300	204,300	-	-	204,300	-	204,300	32,837	-
38	上海市崇明区长兴项目（江山美宸）	上海崇明	住宅	在建	15%	34,600	41,600	39,265	-	-	41,600	-	41,600	16,674	-
39	上海罗泾（雍和府）	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	100,556	-	-	100,556	-	100,556	3,457	
40	上海徐泾项目*	上海青浦	居住	在建	100%	39,144	97,860	97,860	97,860	-	97,860	-	97,860	-	-
41	杭州雍华府	杭州江干	住宅	竣工	100%	30,200	72,500	72,013	-	-	72,500	72,500	-	1,754	2,399
42	杭州雍景湾	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	41,600	124,900	122,797	-	-	124,900	124,900	-	4,555	5,459
43	杭州雍和府	杭州江干	住宅	竣工	100%	46,200	111,000	109,744	-	-	111,000	-	111,000	11,063	15,893

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
44	杭州春秋华庭（原铁路北 FG21-R21-23 地块项目）	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	40,000	100,900	89,748	-	90,796	100,900	90,796	10,104	54,767	-
45	杭州上塘辰章（原铁路单元 R21-21 地块项目）	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	36,200	100,913	101,373	-	100,913	90,400	100,913	-10,513	19,227	-
46	杭州天悦江湾（原艮北新城核心区西地块）	杭州艮北	综合	在建	40%	114,000	244,000	244,000	-	-	138,100	-	138,100	64,235	-
47	杭州半山田园 C2-05 地块项目	杭州拱墅	商业	在建	100%	20,700	31,000	31,000	30,984	-	30,984	-	30,984	-	-
48	杭州公园 1872（艮北新城商业核心区东地块项目）	杭州艮北	综合	在建	40%	108,400	233,100	233,100	62,886	-	153,786	-	153,786	56,762	-
49	杭州牛田 I-PARK 公寓	杭州江干	商业	在建	100%	14,600	29,300	29,213	29,294	-	29,294	-	29,294	21,076	-
50	杭州余杭经济开发区（悦见山）*	杭州余杭	商业、住宅	在建	12%	77,631	155,262	152,818	154,840	-	154,840	-	154,840	92,624	-
51	杭州余杭区塘栖镇项目*	杭州余杭	商业、住宅	拟建	33%	25,655	46,179	46,179	-	-	-	-	-	-	-
52	杭州萧山区市西北*	杭州萧山	住宅	拟建	100%	78,107	218,700	218,700	-	-	-	-	-	-	-
53	杭州祥符东项目*	杭州拱墅	住宅、商业	在建	38%	39,950	103,870	99,456	103,880	-	103,880	-	103,880	18,418	-
54	杭州未来科技城项目*	杭州余杭	商住	在建	50%	47,683	95,366	95,103	95,366	-	95,366	-	95,366	-	-
55	杭州塘栖镇富特带钢项目*	杭州余杭	住宅	在建	33%	50,888	61,066	61,066	-	-	-	-	-	-	-
56	杭州海上明月项目*	杭州萧山	商业、住宅	在建	34%	78,782	190,592	167,037	-	144,098	190,734	144,098	46,636	36,130	101,144

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
57	杭州千岛湖印项目*	淳安	住宅	在建	56%	90,001	234,003	234,003	72,984	-	140,770	-	140,770	70,983	
58	杭州武林郡项目*	杭州江干	住宅	在建	100%	23,843	57,223	56,263	-	-	57,221	-	57,221	37,765	
59	绍兴市柯桥檀院（柯桥区项目）	绍兴柯桥	住宅	在建	50%	136,100	340,100	340,100	53,814	-	171,614	-	171,614	96,605	-
60	绍兴柯岩项目（公园 2020）*	绍兴柯桥	居住	在建	25%	127,320	340,113	165,516	167,496	-	167,496	-	167,496	34,155	-
61	嘉兴市魏塘街道项目（嘉善嘉樾府）	嘉兴市嘉善	住宅	在建	50%	18,100	36,200	26,571	-	-	36,200	-	36,200	19,720	-
62	嘉兴桐乡雍华府（桐乡市宏晖路项目）	嘉兴桐乡	住宅	在建	100%	51,900	103,800	102,232	-	-	103,800	-	103,800	85,920	-
63	嘉兴嘉兴市桐乡梧桐街道*	嘉兴桐乡	住宅	在建	100%	7,192	17,979	17,979	17,979	-	17,979	-	17,979	-	-
64	嘉兴优优秀湖项目*	嘉兴秀湖	商住	在建	30%	88,534	159,361	121,746	-	-	101,063	-	101,063	61,005	-
65	嘉兴秀洲油车港项目*	嘉兴油车港镇	住宅	在建	33%	50,557	101,114	101,295	159,361	-	101,114	-	101,114	40,481	-
66	嘉兴科技城项目*	嘉兴南湖	住宅	在建	30%	67,291	148,041	112,245	-	-	147,991	-	147,991	69,662	-
67	宁波 1872	宁波江北	住宅	在建	51%	128,700	276,600	258,029	-	-	276,000	199,300	76,700	14,700	5,871
68	宁波雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100%	50,300	100,600	98,613	-	100,506	100,600	100,506	94	1,977	97,690
69	宁波上湖城章（原东部新城东片区 A3-1234 地块）	宁波东部新城	住宅	竣工	34%	157,100	350,100	339,991	66,000	162,722	350,100	162,722	187,378	144,803	49,994
70	宁波姚江湾	宁波江北	住宅	在建	30%	101,323	189,010	179,747	-	-	-	-	-	49,111	1,241
71	宁波海曙区气象路*	宁波海曙	住宅	在建	67%	85,737	193,409	193,409	193,974	-	193,974	-	193,974	6,475	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
72	宁波慈溪市宗汉项目*	宁波慈溪	住宅	在建	25%	49,557	123,889	123,889	123,889	-	123,889	-	123,889	-	-
73	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	在建	51%	110,600	199,000	183,996	-	85,905	199,000	85,905	113,095	112,725	76,264
74	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	343,537	-	85,319	351,000	186,419	164,581	28,459	295,437
75	太仓港区项目*	太仓港区	住宅	在建	33%	42,472	84,945	84,945	84,945	-	84,945	-	84,945	-	-
76	太仓港区 B-01 项目（海上时光）*	太仓港区	住宅	在建	11%	69,206	138,413	115,319	-	-	69,602	-	69,602	18,684	-
77	太仓港区 F-02 项目（依云水岸）*	太仓港区	住宅	在建	20%	34,801	69,602	68,669	-	-	69,602	-	69,602	59,053	-
78	太仓沙溪镇项目*	太仓沙溪镇	住宅商业	在建	25%	23,944	43,100	43,100	-	-	43,100	-	43,100	-	-
79	太仓科技新城项目*	太仓科教新城	住宅	拟建	70%	44,105	79,388	79,388	-	-	-	-	-	-	-
80	南通长江一品收购项目（南通雍华府）	南通港闸	住宅	在建	80%	48,500	127,100	124,614	-	-	127,100	-	127,100	124,614	-
81	南通开发区 R17007 项目（云樾东方）*	南通开发区	住宅	在建	17%	86,652	173,303	169,577	-	-	173,000	-	173,000	158,098	-
82	南通通州区金沙街道（南通雍景湾）*	南通通州	住宅	在建	51%	149,668	239,469	239,469	126,584	-	126,584	-	126,584	7,457	-
83	南京依云郡	南京江宁	住宅	竣工	31%	110,900	159,700	155,693	-	-	159,700	159,700	-	1,499	3,520
84	南京 1872	南京栖霞	住宅	在建	51%	57,900	244,500	244,500	-	100,651	244,500	203,851	40,649	32,273	38,834

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
85	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	100%	124,800	259,600	255,224	-	38,059	259,600	231,059	28,541	16,283	68,237
86	南京依云尚城	江苏句容	住宅	竣工	70%	125,200	261,400	271,857	-		261,400	261,400	-	63,905	63,755
87	南京紫郡兰园	南京鼓楼	住宅	在建	15%	136,800	384,000	384,000	53,600	-	384,000	-	384,000	76,273	77,929
88	南京 1872 公园里（依云和府）	南京栖霞	住宅	竣工	24%	52,000	156,000	156,000	-	72,040	72,040	72,040	-	475	69,911
89	南京桃园世纪（原城北客车厂 G01 地块）	南京鼓楼	住宅	在建	36%	62,700	165,900	165,900	-	-	165,900	-	165,900	103,930	-
90	南京悦峯（原 G60 青龙小镇地块）	南京江宁	住宅	在建	33%	74,700	171,000	171,000	-	-	171,000	-	171,000	-	-
91	南京御澜府（原左东路地块）	南京浦口	住宅	竣工	34%	44,800	98,500	96,852	-	-	98,500	-	98,500	81,116	-
92	南京雍和府	南京建业	住宅	竣工	19%	82,000	224,300	71,715	-	-	224,300	75,200	149,100	1,098	46,419
93	南京秦淮区越城天地 G98 地块	南京秦淮	综合	在建	34%	199,300	217,300	217,300	28,745	-	28,745	-	28,745	-	-
94	南京 G73 青龙地铁小镇项目（东望府）	南京江宁	综合	在建	51%	90,900	220,200	220,200	220,200	-	220,200	-	220,200	37,316	-
95	南京岱山项目（G30）*	南京雨花台	商住混合	在建	20%	26,829	80,487	80,487	80,486	-	80,486	-	80,486	-	-
96	南京江宁区都荟天地*	南京江宁	综合	在建	14%	108,522	404,496	404,496	141,783	-	141,783	-	141,783	115,983	
97	南京高淳区项目（平澜府）*	南京高淳	居住	在建	21%	102,787	143,926	143,926	52,814	-	52,814	-	52,814	-	-
98	南京浦口区雨山西路项目（G43）*	南京浦口	住宅	在建	51%	107,820	237,204	237,204	128,139	-	128,139	-	128,139	-	-
99	南京栖霞区丁家庄项目*	南京栖霞	其他、商业、办公	拟建	60%	59,128	341,200	341,200	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
100	南京江宁区上坊 G52 项目*	南京江宁	住宅	拟建	49%	21,683	54,207	54,207	-	-	-	-	-	-	-
101	苏州小石城	苏州吴中	住宅	竣工	60%	663,700	921,800	956,621	-	-	921,800	921,800	-	1,458	2,413
102	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	184,105	-	-	176,300	176,300	-	6,811	10,868
103	苏州文瀚华苑	苏州高新区	住宅	竣工	51%	74,800	164,500	162,929	-	86,200	164,500	164,500	-	12,949	87,241
104	苏州公园 1872	苏州相城	住宅	竣工	51%	61,400	122,800	126,110	-	122,800	122,800	122,800	-	51,887	110,803
105	苏州香溪源（吴江区清树湾 46-47 号地块）	苏州吴江	住宅	竣工	50%	118,200	330,900	325,005	-	179,375	330,900	330,575	325	22,974	178,079
106	苏州三千邑（原吴江区 16、17 号地块）	苏州吴江	住宅	在建	34%	133,100	332,800	332,800	100,597	137,448	332,997	137,448	195,549	111,328	-
107	苏州市雍长安（原吴江区长安路西地块）	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,800	105,600	104,902	-	106,180	105,600	105,600	-	32,768	26,370
108	苏州公园世纪（原姑苏区劳动路地块）	苏州姑苏	综合	在建	30%	123,300	294,400	276,870	-	-	294,400	-	294,400	109,648	-
109	苏州香溪源商业项目	苏州吴江	商业	在建	50%	40,000	42,000	42,000	46,877	-	46,877	-	46,877	-	-
110	苏州拾鲤（相城区北桥项目）	苏州相城	住宅	在建	20%	128,300	231,000	231,000		-	231,000	-	231,000	107,947	-
111	苏州市科技城项目（金茂府）	苏州高新区	综合	在建	25%	194,400	388,800	388,800	46,713	-	223,313	-	223,313	16,555	-
112	苏州太湖度假区项目*	苏州吴中	商业、住宅	在建	34%	173,252	346,504	346,504	137,768	-	137,768	-	137,768	29,874	-
113	苏州金融小镇（苏州市高新区科技城）*	苏州高新区	零售、商务金融、住宿餐饮	在建	40%	72,201	43,321	43,321	43,321	-	43,321	-	43,321	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
114	常州花园城	常州武进	住宅	在建	100%	198,700	536,400	505,390	-	133,844	536,400	456,744	79,656	52,837	91,085
115	常州市劳动路项目	常州天宁	综合	在建	51%	83,200	183,000	183,000	182,994	-	182,994	-	182,994	39,646	-
116	常熟市尚湖 1 号项目（见山湖别院）	常熟尚湖板块	住宅	在建	51%	45,800	55,000	53,382	54,871	-	54,871	-	54,871	30,172	-
117	常熟市尚湖南侧 6 号项目（臻湾雅筑）	常熟尚湖板块	住宅	在建	27%	85,000	161,600	161,600	135,296	-	135,296	-	135,296	7,553	-
118	常熟尚湖北侧项目（雍澜苑）*	常熟尚湖景区	商住	在建	27%	54,052	64,862	64,862	64,532	-	64,532	-	64,532	-	-
119	无锡市渔港项目	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,800	208,500	208,500	33,942	-	167,642	-	167,642	-	-
120	无锡新吴区乐宁路项目（太湖雍华府）*	无锡新吴	住宅	在建	33%	108,219	216,438	216,438	122,777	-	122,777	-	122,777	-	-
121	句容依云尚城三期项目	镇江句容	商业	在建	70%	30,900	115,200	115,200	-	-	76,700	-	76,700	-	-
122	句容新城樾府北侧项目*	镇江句容	住宅、商业	在建	26%	53,873	107,746	107,746	107,417	-	107,417	-	107,417	6,541	-
123	镇江招商北固湾	镇江京口	住宅	在建	100%	319,500	550,000	492,188	45,969	41,730	549,669	502,030	47,640	21,713	54,791
124	合肥公园 1872 一期（新站 XZQTD213 项目）	合肥新站	住宅	在建	51%	62,200	112,000	122,097	-	-	112,000	-	112,000	32,328	-
125	合肥公园 1872 二期（新站 XZQTD214 项目）	合肥新站	住宅	在建	51%	49,800	89,500	89,500	57,600	-	57,600	-	57,600	-	-
126	合肥雍华府（滨湖 BH2016-19 项目）	合肥滨湖	综合	在建	51%	103,300	249,900	275,589	147,400	-	249,900	-	249,900	67,268	-
127	合肥紫云赋（滨湖区 BH2016-20 项目）	合肥滨湖	综合	在建	33%	178,000	387,100	417,300	188,591	-	353,391	-	353,391	226,693	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
128	徐州金融集聚区一期项目*	徐州新城	住宅、商办、教育	在建	65%	338,184	1,040,376	1,040,376	-	-	-	-	-	-	-
129	昆山昆山市裕元新天地项目*	昆山开发区	商业、住宅	在建	49%	18,102	73,611	40,878	73,849		73,849		73,849	8,503	-
130	昆山车站路项目（铂翠天地）*	昆山经济技术开发区	居住用地	在建	17%	36,748	66,147	61,450	66,147		66,147		66,147	-	-
131	武汉招商公园 1872	武汉汉阳	住宅	在建	100%	519,700	1,092,700	999,461	42,962	315,694	942,962	870,694	72,268	163,383	214,275
132	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅	竣工	100%	98,000	340,100	304,305	-	-	340,100	340,100	-	17,227	20,753
133	武汉招商樾望（原汉阳四新方岛地块）	武汉汉阳	住宅	在建	100%	69,700	202,100	202,100	-	-	202,100	-	202,100	90,981	-
134	武汉一江璟城（原青山区 1314 街坊地块）	武汉青山	住宅	在建	100%	143,800	780,000	780,000	-	75,979	310,500	75,979	234,521	141,072	63,439
135	武汉东城华府（江夏梁山头村项目）	武汉江夏	住宅	在建	51%	87,100	261,200	261,200	-	-	261,200	-	261,200	85,899	-
136	武汉市江夏 P（2017）079 地块项目/拾光里	武汉江夏	住宅	在建	100%	53,200	95,800	95,185	95,799	-	95,799	-	95,799	65,991	-
137	武汉市五里界项目华润 078	武汉江夏	住宅	在建	21%	46,200	69,300	64,666	66,615	-	66,615	-	66,615	44,878	-
138	武汉汉南 130 号项目*	武汉汉南	住宅	拟建	49%	68,600	192,079	192,079	-	-	-	-	-	-	-
139	武汉汉南马影河项目（碧桂园凤凰湾）*	武汉汉南	住宅	在建	20%	29,070	63,954	42,561	64,543	-	64,543	-	64,543	21,933	-
140	武汉金银湖项目*	武汉东风湖开发区	住宅用地、商服	拟建	20%	68,131	229,947	229,947	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
			用地												
141	武汉经济开发区中建三局 161R 项目*	武汉经济开发区	商业	拟建	80%	90,387	225,967	225,967	-	-	-	-	-	-	-
142	武汉经济开发区中建三局 163R2 项目*	武汉经济开发区	居住	在建	40%	88,932	222,331	222,331	29,259	-	29,259	-	29,259	-	-
143	武汉东风十堰锦程世家*	十堰	住宅	在建	80%	55,462	166,220	166,220	108,888	58,308	167,196	58,308	108,888	37,538	123,005
144	武汉红枫苑*	武汉沌口开发区	住宅	竣工	80%	30,650	71,738	67,660	-	71,738	71,738	71,738	-	67,660	67427.89
145	青岛海德公学一、二期（原海德花园二期）	青岛高新区	住宅	竣工	100%	141,000	223,400	218,088	-	135,980	223,400	223,400	-	20,023	129,004
146	青岛蓝湾网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	480,000	-	-	183,900	133,600	50,300	26,182	26,024
147	青岛市蓝湾网谷三期项目	青岛城阳	住宅、工业	在建	100%	305,300	515,900	515,900	180,332	-	180,332	-	180,332	-	-
148	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	在建	100%	337,600	551,100	517,474	88,957	20,813	399,957	222,313	177,644	114,602	25,478
149	济南雍和府（长清区 2017-G054 地块项目）	济南长清区	住宅	在建	100%	61,400	103,000	103,000	100,239	-	100,239	-	100,239	-	-
150	济南历下区 CBDB4、B6 地块*	济南历下区	住宅、商业	在建	95%	38,217	173,131	173,131	53,653	-	53,653	-	53,653	1,617	0.00
151	济南历下区 CBDA1 地块*	济南历下区	超高层写字楼	在建	20%	16,502	173,800	173,800	173,800	-	173,800	-	173,800		-
152	烟台招商东岸	烟台牟平	住宅	在建	100%	665,600	725,500	725,500	138,932	-	213,832	-	213,832	44,698	42,707

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
153	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅	在建	100%	484,000	581,000	581,000	206,086	-	337,586	61,600	275,986	30,223	10,936
154	招商局蕲春产业促进中心项目	黄冈市蕲春县	产业园	竣工	80%	30,500	76,200	76,200	-	16,694	18,000	16,694	1,306	-	-
155	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	在建	50%	117,500	352,400	339,290	-	209,000	352,400	209,000	143,400	86,087	204,174
156	郑州轩辕华府（新郑 17 号地块）	郑州新郑	住宅	在建	100%	23,700	47,300	46,450	-	-	47,200	-	47,200	34,148	-
157	郑州市马寨首批地项目	郑州二七区	住宅	在建	49.50%	177,000	276,100	263,958	36,000	-	36,000	-	36,000	1,553	-
158	郑州市兴隆铺项目	郑州惠济	住宅	在建	26%	12,000	42,100	40,444	-	-	42,000	-	42,000	37,039	-
159	郑州新郑市新区政通路（新郑 1 号地）*	郑州新郑	住宅	在建	21%	47,008	94,016	89,028	-	-	93,000	-	93,000	86,428	-
160	郑州郑东新区卢森堡中心 6 号*	郑州郑东新区	商服	在建	19%	24,171	41,091	41,091	41,000	-	41,000	-	41,000	-	-
161	郑州郑东新区卢森堡中心 7 号*	郑州郑东新区	商服金融	拟建	19%	11,755	41,212	41,212	-	-	-	-	-	-	-
162	郑州双鹤湖 54 号项目*	郑州航空港区	居住用地	在建	50%	32,522	81,306	81,306	81,000	-	81,000	-	81,000	-	-
163	郑州双鹤湖 56 号项目*	郑州航空港区	居住用地	在建	50%	36,791	73,582	73,582	73,000	-	73,000	-	73,000	-	-
164	宜昌高新区 P(2018)017 项目（依云水岸）*	宜昌高新区	住宅、商服	在建	100%	144,146	403,608	403,608	-	-	-	-	-	-	-
165	宜昌伍家岗项目（宜昌凤凰城）*	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	465,389	139,092	-	139,092	-	139,092	51,494	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
166	十堰张湾区项目*	十堰张湾	住宅、商业	拟建	100%	213663	559,945	559,945	-	-	-	-	-	-	0
167	成都招商雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	122,700	358,600	380,303	-	-	358,600	358,600	-	4,939	347
168	成都市依云上城	成都龙泉驿	住宅	在建	100%	115,400	692,500	692,500	151,500	-	515,000	193,100	321,900	162,165	2,486
169	成都中央华城	成都成华	住宅	在建	51%	81,200	419,600	419,600	87,442	122,622	419,742	222,522	197,220	79,477	122,796
170	成都大魔方	成都高新	综合	在建	51%	126,600	757,400	757,400	354,400	-	572,900	218,500	354,400	77,528	90,294
171	成都新津花源项目（牧山美庐）*	成都新津	住宅、商业	在建	50%	65,804	98,707	98,707	98,700	-	98,700	-	98,700	-	-
172	成都双流区公兴街道项目*	成都双流	住宅	拟建	100%	38,099	76,100	76,100	-	-	-	-	-	-	-
173	毕节招商花园城	贵州毕节	住宅	在建	100%	204,800	717,300	714,753	-	-	717,300	646,200	71,100	64,548	25,971
174	重庆招商花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,400	527,104	520,094	-	-	519,300	519,300	-	7,180	16,291
175	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅	在建	50%	336,600	1,500,000	1,500,000	197,123	71,411	747,323	448,111	299,212	132,910	102,844
176	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	在建	100%	202,900	387,700	387,700	213,781	-	325,281	111,500	213,781	50,996	14,647
177	重庆公园大道	重庆渝北	住宅	在建	50%	402,300	1,101,400	1,101,400	211,035	193,189	741,635	358,489	383,146	147,127	192,594
178	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	100%	21,700	76,100	74,769	-	-	76,100	76,100	-	1,828	-
179	重庆南坪正街地块	重庆南岸	住宅	在建	100%	11,300	89,400	89,400	-	-	89,400	-	89,400	-	-
180	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A23-7/06 号宗地项目	重庆两江新区	住宅	在建	50%	94,600	113,600	113,600	24,810	-	24,810	-	24,810	-	-
181	重庆两江新区两路组团项目（雍璟城）*	重庆两江新区	住宅、商业	在建	100%	182,789	365,577	365,577	129,762	-	129,762	-	129,762	1,193	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
182	重庆江北区观音桥项目*	重庆江北	住宅	拟建	100%	10,956	32,868	32,868	-	-	-	-	-	-	-
183	西安依云曲江	西安曲江	住宅	在建	100%	135,600	406,900	402,882	115,335	-	406,935	196,800	210,135	202,334	11,733
184	西安西咸新区文教园项目*	西安西咸新区	住宅用地	拟建	100%	45,890	100,957	100,957	-	-	-	-	-	-	-
185	西安常宁新区*	西安常宁	住宅	在建	33%	20,618	41,236	35,370	41,236	-	41,236	-	41,236	10,687	-
186	昆明海公馆	昆明官渡	住宅	竣工	60%	193,900	315,729	331,758	-	94,478	315,800	315,778	22	66,488	90,092
187	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	在建	100%	144,700	151,888	164,388	-	-	151,000	71,100	79,900	82,883	37,009
188	云南省昆明市呈贡区雨花五号地块项目一期	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,900	647,200	647,200	-	-	226,000	226,000	-	48,000	23,443
189	云南晋宁和润、和璟、和泰项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	334,800	1,108,700	1,108,700	-	-	-	-	-	51,911	-
190	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	在建	100%	298,800	349,600	349,600	-	104,053	300,400	272,353	28,047	38,066	40,273
191	广州番禺创新科技园	广州番禺	综合	在建	51%	839,500	843,400	843,400	13,345	-	181,345	168,000	13,345	-	-
192	广州招商城市主场	广州番禺	住宅	竣工	51%	17,800	101,300	101,057	-	-	101,300	101,300	-	14,247	11,055
193	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	34%	70,900	168,705	160,746	-	168,705	168,705	168,705	-	81,928	57,670
194	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	在建	60%	179,000	263,200	263,200	-	-	263,200	-	263,200	96,527	-
195	广州增城章陂项目（臻园）	广州增城	住宅	在建	34%	86,400	312,000	312,000	-	-	182,000	-	182,000	5,960	-
196	广州市南沙区金岭北路地块项目	广州南沙	住宅	在建	15%	31,300	94,000	94,000	-	-	-	-	-	-	-
197	广州增城区朱村街凤岗村项目*	广州增城	商业、住宅	在建	50%	35,507	99,418	99,418	99,418	-	99,418	-	99,418	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
198	广州从化区四季花城项目*	广州从化	住宅、其他	拟建	25%	113,576	309,094	309,094	-	-	-	-	-	-	-
199	中山市南头镇地块项目（大名府）	中山南头镇	住宅	在建	50%	36,400	109,200	103,202	-	-	109,200	-	109,200	76,778	-
200	中山西区彩虹规划区项目*	中山西区	商业、住宅	在建	50%	51,679	142,406	142,406	79,129	-	79,129	-	79,129	-	-
201	赣州市章江新区 E2、F25-4 项目	赣州市章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,300	298,700	298,700	137,036	-	137,036	-	137,036	-	-
202	佛山依云曦城	佛山南海	住宅	竣工	50%	141,900	310,112	316,752	-	-	310,100	310,100	-	5,853	8,003
203	佛山依云国际	佛山乐从	住宅	竣工	60%	20,800	103,800	84,070	-	-	103,800	103,800	-	5,216	5,069
204	佛山顺德 1872	佛山顺德	住宅	竣工	100%	71,000	227,338	226,080	-	109,838	227,338	227,338	-	81,435	52,171
205	佛山依云置地中心	佛山南海	商业	竣工	51%	29,500	162,200	124,610	-	-	162,200	162,200	-	9,277	1,826
206	佛山依云公馆	佛山南海	住宅	竣工	55%	68,100	238,322	239,712	-	61,022	238,322	238,322	-	9,567	64,657
207	佛山依云雍景湾	佛山禅城	住宅	竣工	100%	59,400	148,408	173,777	-	-	148,400	148,400	-	22,556	31,358
208	佛山依云华府	佛山狮山	住宅	竣工	50%	99,300	297,951	298,017	-	82,785	298,000	297,485	515	2,336	78,897
209	佛山顺德珑原	佛山乐从	住宅	在建	50%	76,800	231,300	231,300	-	-	231,300	142,000	89,300	-	-
210	佛山依云臻园	佛山禅城	住宅	竣工	55%	28,400	99,407	100,720	-	-	99,400	99,400	-	66,612	49,061
211	佛山顺德金锢滨江地块（曦岸）	佛山顺德	住宅	在建	60%	68,700	171,800	156,718	-	11,596	171,830	11,596	160,234	19,559	
212	佛山高明河 TD2016WG0038 项	佛山高明	住宅	在建	100%	60,100	90,200	60,157	-	-	90,200	-	90,200	22,358	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
	目（熙园）														
213	佛山九江沙龙路项目/招商悦府	佛山九江	住宅	在建	100%	81,400	231,900	231,900	-	-	83,500	-	83,500	5,444	-
214	佛山三水区建设一路西侧地块项目（樾园）	佛山三水	住宅	在建	100%	70,500	225,600	225,600	66,631	-	130,631	-	130,631	2,852	-
215	佛山三水区建设一路东侧地块项目（誉府）	佛山三水	住宅	在建	50%	47,300	165,400	165,400	85,400	-	165,400	-	165,400	68,418	-
216	佛山禅城区江湾路地铁站项目*	佛山禅城区	住宅、商服、文体娱乐	拟建	100%	39,035	138,339	138,339	-	-	-	-	-	-	-
217	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	竣工	100%	79,400	198,600	198,460	-	-	198,600	198,600	-	45,089	24,966
218	珠海斗门虹桥五路地块	珠海斗门	综合	在建	100%	106,400	244,600	244,600	-	-	99,000	-	99,000	-	-
219	珠海高新区 2017-19 地块项目	珠海高新区	住宅	在建	100%	11,500	34,400	34,400	-	-	34,400	-	34,400	-	-
220	南宁雍景湾	南宁青秀	住宅	竣工	70%	85,900	300,610	297,256	-	106,210	300,610	300,610	-	6,957	115,941
221	南宁招商禧园	南宁兴宁	住宅	竣工	100%	32,400	71,369	67,624	-	71,369	71,369	71,369	-	2,926	65,349
222	南宁招商境界（原青环路北侧 069 地块）	南宁青秀	住宅	在建	100%	13,100	26,300	25,938	-	-	26,300	-	26,300	19,564	-
223	南宁招商榕园（原高新区可心渠北侧地块）	南宁高新区	住宅	在建	100%	20,000	79,900	76,502	-	-	79,900	-	79,900	31,797	-
224	南宁市高新区 GC2017-041 项目（南宁樾园）	南宁高新区	住宅	在建	100%	18,600	74,500	47,747	-	-	-	-	-	36,405	-
225	南宁南武大道项目*	南宁武鸣	住宅、零售商业	在建	51%	147,622	153,950	153,950	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
226	湛江霞海邮轮港*	湛江开发区	住宅、商服	拟建	51%	183,642	576,982	576,982	-	-	-	-	-	-	-
227	深圳前海自由贸易中心一期	深圳前海	综合	在建		63,900	254,200	207,110	-	-	222,800	-	222,800		-
228	深圳太子湾启动区一期	太子湾片区	综合	在建		149,700	516,000	516,000	206,580	-	515,580	80,000	435,580	31,702	25,607
229	深圳蛇口双玺花园三期	深圳蛇口	住宅	在建	100%	42,800	125,600	114,343	-	29,992	125,600	61,392	64,208	61,803	35,196
230	深圳蛇口双玺花园一、二期	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	77,300	191,497	151,259	-	-	160,000	160,000	-	253	39,655
231	深圳宝安区新安街道旧改项目*	深圳宝安	商住	在建	100%	20,602	102,270	102,270	-	-	-	-	-	-	-
232	蛇口太子商业广场	深圳蛇口	综合	在建	100%	19,000	111,400	111,400	-	-	111,400	-	111,400	-	-
233	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	综合	在建	100%	22,500	78,700	78,700	-	-	78,700	-	78,700	-	-
234	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	在建	100%	202,500	426,000	426,000	-	-	354,000	248,800	105,200	-	-
235	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,300	363,700	353,546	-	-	363,700	198,300	165,400	38,620	57,448
236	深圳红山 6979（原红山地铁站项目）	深圳龙华	综合	在建	50%	109,900	175,800	175,800	-	49,119	175,800	49,119	126,681	52,493	48,914
237	深圳招商中环（原开元中心项目）	深圳罗湖	商业	在建	70%	46,000	381,700	381,700	118,940	114,821	386,240	114,821	271,419	7,694	41,723
238	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	在建	70%	60,200	262,700	262,700	-	-	84,200	-	84,200	-	-
239	深圳国际会展中心（一期）配套商业	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	185,300	-	599,900	-	599,900	-	-
240	东莞黄江红树山（原东莞黄江镇 2015WG013 项目）	东莞黄江	住宅	竣工	28%	107,500	215,000	212,420	-	-	215,000	215,000	-	90,704	141,594
241	东莞麻涌项目	东莞麻涌	住宅、商	拟建	70%	34,600	69,200	69,200	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	权益	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2018 年年末在建	本年签约面积	本年结转面积
			业												
242	东莞常平镇环常南路项目*	东莞常平镇	住宅、商业	在建	17%	26,345	79,036	79,036	79,036	-	79,036	-	79,036	-	-
243	东莞虎门镇怀德社区项目*	东莞虎门镇	住宅、商服	拟建	70%	33,096	72,810	72,810	-	-	-	-	-	-	-
244	厦门招商莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	29%	33,300	56,200	53,841	-		56,200	56,200	-	4,143	50,339
245	厦门邮轮母港	厦门东渡	综合	在建	60%	163,300	794,000	794,000	-	-	481,000	-	481,000	-	-
246	厦门市同安区 T2017P03 项目	厦门同安	住宅	在建	29%	33,900	77,900	77,900	77,860	-	77,860	-	77,860	-	-
247	厦门市海沧区 H2017P02 项目	厦门海沧	住宅	在建	100%	51,500	129,000	129,000	129,000	-	129,000	-	129,000	-	-
248	漳州卡达凯斯	漳州开发	住宅	在建	51%	443,600	718,100	718,100	60,889	19,956	599,689	497,456	102,232	6,409	1,136
249	漳州招商兰溪谷	漳州开发	住宅	在建	51%	196,500	245,000	245,000	-	51,536	245,000	51,536	193,464	24,026	-
250	漳州 2017P09 地块项目/玖龙台	漳州	住宅	在建	13%	44,500	114,900	112,778	-	-	114,900	-	114,900	53,361	-
251	福州马尾区滨江项目*	福州马尾	商住、广场	在建	100%	40,808	91,260	91,260	91,267	-	91,267	-	91,267	-	-
252	博鳌大灵湖项目	博鳌大灵湖	住宅	拟建	60%	1,458,300	57,223	56,263	-	-	-	-	-	37,765	-
253	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	381,600	303,200	303,200	29,750	31,640	188,550	182,340	6,210	32,708	31,640
254	奥克兰长湾 1021 项目*	奥克兰	住宅	拟建	100%	4,591	4,472	4,472					-	-	-
255	奥克兰霍森威尔岬 TU2 项目*	奥克兰	住宅	拟建	100%	9,105	6,053	6,053					-	-	-
合计						28,965,923	61,764,679	60,488,920	10,818,205	4,987,415	42,322,366	19,587,855	22,734,511	7,654,536	4,967,289

注：1、加“*”为 2018 年公司新拓展的项目。报告期内，公司新增项目资源计容建面 1356.73 万平米，其中权益计容建面 737.95 万平米。

2、新西兰项目为公司于 2018 年之前在新西兰 Karaka、Matua、Gulf Harbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地获取的房地产项目汇总。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

4、上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内公司实现签约销售面积 827.35 万平方米，签约销售额 1705.84 亿元；合并范围内结转面积 419.47 万平米，结转收入 808.15 亿元。

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

6、上表的项目储备中未包含招商局漳州开发区有限公司的土地资源储备，公司在漳州开发区的土地资源储备情况见下一节：《公司在福建漳州开发区的土地资源储备情况》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及主要物业情况

公司在深圳前海蛇口自贸区的土地及物业主要分三大片区，蛇口片区、太子湾片区和前海片区。截至 2018 年 12 月 31 日，公司在上述片区的土地资源情况如下表：

土地使用权面积单位：万平方米

土地使用权		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得权属证书分类	已经取得权属证书	54.98	22.23	118.05
	尚未取得权属证书	164.79	31.05	119.63
	小计	219.77	53.28	237.68
按开发进度分类	已经开发建设	187.44	6.99	9.41
	正在开发建设	4.15	14.54	-
	尚未开发建设	28.18	31.75	228.28

公司在前海蛇口自贸区已建成物业的情况如下：

建筑面积单位：万平方米

房产		蛇口片区	太子湾片区	前海片区
按是否取得权属证书分类	已取得红证	100.97	-	11.59
	已取得绿证	8.55	-	-
	尚未取得权属证书	66.00	13.90	3.67
	小计	175.52	13.90	15.26
按目前用途分类	用于出租	159.57	13.90	10.26
	自持或其他用途	15.95	-	5.01
	小计	175.52	13.90	15.26

注：上表中未包含前海土地整备范围内的土地。

1、关于蛇口片区的土地以及物业情况

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

经过公司以及招商地产对蛇口片区 30 多年来的开发建设，大部分规划指标范围内土地已建成建筑物，由于历史原因，部分项目土地使用权证书尚在办理中，截止 2018 年 12 月 31 日，公司尚有 28.18 万平方米土地使用权尚未开发，其中已经在建的有 4.15 万平方米。已经开发的 187.44 万平方米土地中有 108.27 万平米土地上建设了 71.40 万平方米的建筑物（包含在上述表格中已经取得绿证和尚未取得权属证书的物业中），主要为希尔顿南海酒店、海上世界船尾、船后广场、宝耀二、三、四期等近年来开发的综合性物业 30.20 万平米，剩余大部分为面积较大可进一步改造提升的工业类厂房。此外，已经开发的 79.17 万平米的土地中包括了招商港务堆场等其他用地。截止 2018 年 12 月 31 日，公司在蛇口片区拥有 175.52 万平方米的建筑物，其中 109.52 万平方米物业已取得正式的房产证书，66 万平方米尚未取得正式权属证书，因权属没有争议，该等物业绝大部分都已用于出租。年末，公司在蛇口可租物业的建筑面积达 159.57 万平方米。

2、关于太子湾片区的土地以及物业情况

2011 年 12 月 26 日，公司与深圳市规土委第二直属管理局签署了太子湾片区土地出让合同，深圳市规土委第二直属管

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理局将宗地编号为 K202-0014 的土地中除市政道路、公共绿地广场等需移交政府的土地使用权之外的 532,786.57 平方米土地使用权出让给公司。根据《深圳 2030 年城市发展策略》和《深圳港口布局规划》，公司将太子湾片区规划为总建筑面积约 170 万平米的集国际邮轮母港、港澳客运码头配套区、滨海特色娱乐休闲区等功能于一体的深圳新“海上门户”，定位为南中国最大的邮轮母港。太子湾邮轮母港分三期建设，第一期即太子湾自贸启动区一期作为公司吸收合并招商地产上市时的募集资金投向项目之一已开工建设（项目信息具体见 2018 年主要项目表）。截止报告期末，太子湾片区的已建成物业为太子湾自贸区启动一期中的邮轮中心，该邮轮中心于 2016 年底投入运行，同属太子湾自贸区启动一期的部分写字楼项目已实现竣工结转。截至报告期末，该片区所涉详蓝规划和法定图则局部调整已通过审批，目前 22.23 万平方米的土地已取得土地权属证书，公司将尽快按照《太子湾片区土地出让合同》的规定办理太子湾片区其他土地的权属证书。

3、关于前海片区的土地以及物业情况

根据深圳市国土资源和房产管理局、招商局集团和平方公司签署的《前海物流园区用地协议》以及相关的补充协议，公司拥有该两个协议项下的土地使用权面积 237.68 万平方米，2016 年公司转让了深圳市招商前海湾置业有限公司的股权，该公司拥有前海湾花园项目 5.18 万平方米的土地使用权，因此目前公司在前述两个协议项下拥有的土地使用权面积为 232.10 万平方米。除上述前海片区土地使用权外，截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股子公司深圳龙盛于前海片区拥有宗地编号分别为 T102-0049、T102-0230 的 2 项土地使用权，土地使用权面积为 5.58 万平方米。综上，公司合法拥有上述土地使用权，该等土地使用权的权属不存在任何争议；但由于上述土地使用权均位于前海深港合作区内，根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，公司拥有的该等土地使用权需调整规划用途。

2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确“双方同意本着尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展的原则，通过友好协商，加快解决招商局集团原前海物流园区约 3.9 平方公里用地（包含招商局蛇口及其控股子公司在前海湾物流园区的土地）的相关问题。

2016 年 6 月 18 日，公司实际控制人招商局集团有限公司与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局就组建合资公司，创新体制机制，推进前海蛇口自贸片区的开发建设和运营管理合作事项签署《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸区管理体制机制创新的框架协议》。招商蛇口控股的平台公司作为出资主体，与前海管理局指定的出资方共同组建合资公司推进自贸区建设。2016 年 7 月 29 日，公司与安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、招商局物流集团有限公司共同投资设立合资公司深圳市招商前海实业发展有限公司，招商蛇口持有该公司 82.5%的股权（各方在合资公司中直接和间接享有的权益比例确定之后，可对上述持股主体、认缴出资额和出资比例进行调整。）2016 年 9 月 14 日，公司之控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司与深圳市前海开发投资控股有限公司共同投资设立合资公司“深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司”，各占合资公司注册资本 50%，共同开发建设列入合作范围的 2.9 平方公里的前海土地。

2018 年 12 月 24 日，深圳市规土委、前海管理局、招商局集团、原 19 家持地公司及招商驰迪等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》，明确了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径，具体内容详见 2018 年 12 月 25 日本公司发布的公告。

2019 年 1 月 11 日，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认了各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的债权债务关系；并于当日召开了董事会，审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，议案内容包括《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》等相关协议。具体内容详见 2019 年 1 月 12 日本公司发布的公告。2019 年 2 月 15 日，本公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》；2019 年 2 月 25 日，招商港口（001872.sz）、招商局港口（0144.hk）分别召开股东大会，审议通过了前海土地整备的相关事项。截至年报披露日，《土地整备协议》已生效，原 19 家持地公司持有的在本次土地整备范围内的不动产登记证书已在办理注销手续。

2018 年 12 月 7 日，《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》已经深圳市政府批准（深府函〔2018〕494 号），自批准之日起实施。根据《综合规划》，规划范围包括国务院批复的中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区（以下简称“前海蛇口自贸区”）28.2 平方公里以及大小南山周边地区，规划范围共计 37.9 平方公里，公司在前海蛇口自贸区的土地资源亦包含在上述规划范围内。《综合规划》将前海蛇口自贸区定位为依托港澳、服务内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地、面向世界的“一带一路”战略支点，粤港澳深度合作示范区和城市新中心。综合规划的实施将更好更快地推进前海蛇口自贸区建设，统筹区域发展、产业发展、港城协调、区域交通改善、基础设施建设、综合配套和环境质量提升。公司也在根据《综合规划》的具体内容梳理该区域内的土地及房产，并制定合理的盘活及开发方案，力争最大化地提升该片区的价值。

公司在福建漳州开发区的土地资源储备情况

土地面积单位：亩

位置	用地性质	土地面积
双鱼岛	住宅用地	856
	商娱用地	1,095
	港航用地	32
	市政配套用地	1,393
	小计	3,376
非双鱼岛	住宅用地	373
	商业用地	229
	工业用地	1,662
	港航物流用地	3,708
	市政配套用地	2,168
	小计	8,140

截至 2018 年底，招商漳州及其控股子公司拥有产权的（包括土地使用权及海域使用权）正在进行一级开发或已经完成一级开发尚待实现收益的土地面积为 11,516 亩。根据漳州市政府批复生效的《招商局漳州开发区总体规划（2010－2030）》及漳州开发区管委会批复生效的《漳州招商局经济技术开发区一区控制性详细规划》、《招商局漳州经济技术开发区关于二三区控制性详细规划》、《招商局漳州开发区四区控制性详细规划》以及《漳州招商局经济技术开发区双鱼岛控制性详细规划》，11,516 亩土地中已规划约 1,229 亩住宅用地、约 1,324 亩商业用地、约 1,662 亩工业用地、约 3,740 亩港航物流用地和约 3,561 亩市政配套用地。其中双鱼岛 3,376 亩土地中，规划为住宅用地约 856 亩，规划为商娱用地约 1,095 亩，规划为港航用地约 32 亩，规划为市政配套用地约 1,393 亩。双鱼岛为第一例获国务院批准的经营性人工岛项目，位于厦门湾南岸，目前已完成填海造地及土地整理，正在进行市政配套建设的收尾工作，尚待全面开发。

房地产出租情况表

报告期末，公司拥有可出租土地面积 202.81 万平米，出租率 99%，报告期出租收入 1.26 亿元；公司拥有的投资性物业总可出租面积 311.74 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 24.92 亿元，同比增加 10%，总体出租率达 83%；2018 年年末公司在深圳、北京、漳州等地拥有酒店客房 1,684 套，酒店收入 7.50 亿元。

土地出租	可出租土地面积（万平米）	累计已出租面积（万平米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/年）
土地	202.81	2,384.54	12,580.65	99	63.31
出租性物业类别	可出租面积（万平米）	累计已出租面积（万平米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/月）
公寓及住宅	80.23	757.97	75,119.68	——	99.11
其中：壹间公寓	5.90	64.76	8,908.44	92	137.57
写字楼	62.38	598.65	57,335.01	——	95.77
其中：招商局广场	5.78	65.76	14,728	94	223.97
厂房	81.65	993.92	51,548.62	——	51.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：宝耀一至四期	14.69	162.12	18,401.83	92	113.51
商铺及商业中心	80.19	787.47	60,247.94	——	76.51
其中：蛇口花园城	5.73	68.77	11,447	99	166.44
其他	7.28	72.25	4,937.67	93	68.34
出租性物业合计	311.74	3,210.26	249,188.92	86	77.62
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入（万元）	入住率（%）	平均净房价（元/间/晚）
酒店	1,684	440,375	75,037.61	——	——
其中：深圳希尔顿南海酒店	541	155,719	36,037.67	79	1,250.66
北京康莱德酒店	289	86,195	16,751.44	82	1,219.76

（3）公司实物销售收入情况

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产	销售面积	万平米	827.35	570.01	45.15%
	结转面积		419.47	435.71	-3.73%

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

详见本报告“第四节第六项 2、出售重大股权情况”。

（5）营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
1、社区开发与运营	营业成本	4,777,711.59	89.45%	4,250,982.24	89.99%	12.39%
2、园区开发与运营	营业成本	526,683.59	9.86%	415,940.16	8.80%	26.62%
3、邮轮产业建设与运营	营业成本	37,077.66	0.69%	57,077.69	1.21%	-35.04%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

报告期内，本公司合并范围变动详见本报告“第五节第八项”。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

报告期内，本公司不存在业务、产品或服务发生重大变化或调整的情况。

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前五名客户合计销售金额（万元）	604,454.44
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.85%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	238,046.43	2.70%
2	客户二	126,700.00	1.44%
3	客户三	123,789.03	1.40%
4	客户四	61,861.13	0.70%
5	客户五	54,057.85	0.61%
合计	--	604,454.44	6.85%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	126,026.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.07%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	36,125.37	1.17%
2	供应商二	27,955.88	0.90%
3	供应商三	26,834.45	0.87%
4	供应商四	20,805.23	0.67%
5	供应商五	14,305.20	0.46%
合计	--	126,026.13	4.07%

3、费用

单位：万元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	155,382.71	148,686.39	4.50%	
管理费用	152,748.08	134,470.98	13.59%	
财务费用	244,785.80	87,219.33	180.66%	
其中：利息费用	360,537.46	249,812.42	44.32%	融资规模扩大，借款费用化利息支出增加
利息收入	178,405.26	124,648.99	43.13%	联合营公司利息收入同比增加
汇兑损益	53,570.24	-44,442.25	220.54%	受汇率波动影响
投资收益	654,767.21	291,001.75	125.00%	整体转让资产收益及联合营公司投资收益同比增加

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、研发投入

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	75	30	150.00%
研发人员数量占比	0.30%	0.13%	增加 0.17 个百分点
研发投入金额（万元）	28,464.37	8,358.61	240.54%
研发投入占营业收入比例	0.32%	0.11%	增加 0.21 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	28,464.37	8,358.61	240.54%
资本化研发投入占研发投入的比例	100.00%	100%	

注：本报告期，公司为推动“科技引领、技术创新”，加大研发投入。

5、现金流

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同比增减	变动原因
经营活动现金流入小计	10,807,830.82	8,654,756.27	24.88%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	9,760,017.06	9,161,017.89	6.54%	
经营活动产生的现金流量净额	1,047,813.76	-506,261.62	306.97%	销售回款增加
投资活动现金流入小计	3,217,803.75	1,018,159.76	216.04%	联合营公司回款增加
投资活动现金流出小计	2,922,280.35	4,177,850.06	-30.05%	联合营公司投资减少
投资活动产生的现金流量净额	295,523.40	-3,159,690.30	109.35%	联合营公司投资净额减少
筹资活动现金流入小计	10,558,425.28	8,491,341.73	24.34%	融资增加
筹资活动现金流出小计	10,473,330.58	5,205,012.89	101.22%	偿付增加
筹资活动产生的现金流量净额	85,094.70	3,286,328.84	-97.41%	偿付增加
现金及现金等价物净增加额	1,448,438.89	-409,467.23	453.74%	销售回款增加

三、非主营业务分析

不适用。

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2018 年末		2018 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

货币资金	6,737,507.04	15.92%	4,604,219.94	13.57%	2.35%	暂持前海项目合作款
其他应收款	6,463,917.42	15.27%	6,255,509.70	18.44%	-3.17%	
存货	21,082,096.35	49.81%	16,763,231.31	49.42%	0.40%	
其他流动资产	771,556.91	1.82%	650,632.90	1.92%	-0.10%	
长期股权投资	1,731,100.69	4.09%	894,908.02	2.64%	1.45%	联合营公司投资增加
投资性房地产	3,980,398.90	9.41%	2,772,546.70	8.17%	1.23%	持有型物业增加
递延所得税资产	548,130.64	1.30%	481,770.24	1.42%	-0.13%	
短期借款	1,674,087.04	3.96%	1,686,808.00	4.97%	-1.02%	融资结构调整，银行融资略有减少
应付票据及应付账款	2,604,689.63	6.15%	2,333,460.03	6.88%	-0.72%	
预收款项	6,046,250.14	14.29%	4,786,686.47	14.11%	0.18%	
合同负债	1,488,633.83	3.52%	726,766.93	2.14%	1.37%	招商置地自 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则
应交税费	684,833.48	1.62%	513,175.44	1.51%	0.11%	
其他应付款	6,905,176.63	16.32%	4,670,416.11	13.77%	2.55%	应付合作公司及关联公司款项增加
一年内到期的非流动负债	2,148,949.12	5.08%	1,371,276.06	4.04%	1.04%	一年内到期借款增加
其他流动负债	1,384,593.63	3.27%	613,638.71	1.81%	1.46%	预提税费增加
长期借款	6,164,683.47	14.57%	6,323,377.79	18.64%	-4.07%	融资结构调整，银行借款略有减少
应付债券	1,649,874.36	3.90%	839,775.37	2.48%	1.42%	新发行公司债券
递延收益	510,545.65	1.21%	312,606.54	0.92%	0.28%	

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	合并范围变更	本期公允价值变动损益	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
交易性金融资产	-	496.53	-	-	-	211.53	285.00
其他流动资产	8,325.43	-	-8,515.12	-	-	-	-
其他非流动金融资产	33,624.37	1,571.62	-3,268.59	-	15,426.00	2,444.12	45,003.46
其他流动负债	5,589.22	-	5,745.49	-	-	-	-

注：上述其他流动资产、其他流动负债具体见“第十节财务报告（六）合并财务报表项目注释 8.其他流动资产、28.其他流动负债”。

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、截至报告期末的资产权利受限情况

用于项目合作款、保证金等的受限货币资金为人民币 10,046,537,140.01 元。用于银行借款抵押的存货账面价值为人民币 33,423,655,257.23 元。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。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。

五、投资状况

1、总体情况

报告期内，本公司投资主要集中于社区及园区业务板块，总体投资情况如下：

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	2,515,601	2,721,590	-8%
非股权投资	9,745,437	9,338,368	4%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下企业合并	855,288.92	78%	福建省交通运输集团有限责任公司、龙海市国有资产投资经营有限公司、漳州投资集团有限公司、福建省港航建设发展有限公司	50 年	股权已过户	33,072.56	否
南京盛香园房地产开发有限公司	追加投资	100,980.00	34%	句容市金汇房产建设有限公司、重庆瀚置实业发展有限公司	永久	已设立	-499.65	否
上海虹润置业有限公司	出资设立	100,000.00	100%		20 年	已设立	-347.26	否
浙江润和房产集团有限公司	非同一控制下企业合并	87,235.51	100%		永久	股权已过户	6,410.47	否
东风汽车房地产有限公司	非同一控制下企业合并	87,235.51	80%	东风汽车集团有限公司	永久	股权已过户	6,540.29	否
苏州劲商房地产开发有限公司	出资设立	78,200.00	34%	苏州隽合房地产开发有限公司、上海康泰房地产开发有限公司	永久	已设立	-669.74	否
南京盛通房地产开发有限公司	出资设立	76,500.00	51%	南京交通投资置业有限公司	永久	已设立	9.58	否
招商局海南开发投资有限公司	出资设立	70,000.00	20%	招商局集团（香港）有限公司、赤湾港航（香港）有限公司、招商局工业投资有限公司、中国外运（香港）物流有限公司、招商局公路网络科技控股股份有限公司	永久	已设立	-	否
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	出资设立	60,500.00	100%		30 年	已设立	8.34	否
杭州盛寅房地产开发有限公司	追加投资	54,000.00	30%	杭州江干区城市建设综合开发有限公司、杭州桑熠实业投资有限公司、广州云都房地产开发有限公司	永久	已设立	-732.70	否
南京招荣房地产开发有限公司	出资设立	39,764.47	50%	南京正荣正升置业发展有限公司	永久	已设立	-3,253.89	否
无锡市美商骏房地产发展有限公司	出资设立	39,600.00	33%	南京美的房地产发展有限公司、上海兆许企业管理咨询有限公司	永久	已设立	-62.43	否
南京丁家庄商贸有限公司	出资设立	53,484.00	60%	南京丁家庄物流中心有限责任公司	20 年	已设立	-	否
天津合发房地产开发有限公司	出资设立	35,074.00	25%	北京方兴亦城置业有限公司、首创（天津）置业管理有限公司、南京仁远投资	20 年	已设立	-96.89	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资公司名称	投资方式	投资金额	持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
				有限公司				
深圳市招华会展实业有限公司	追加投资	35,000.00	50%	深圳华侨城股份有限公司	永久	已设立	-1,167.71	否
北京朝金房地产开发有限公司	追加投资	33,000.00	34%	北京润置商业运营管理有限公司、北京环渤海正奇企业管理中心（有限合伙）	30 年	已设立	-3,913.79	否
无锡润泰置业有限公司	追加投资	27,276.40	34%	苏州首开永泰置业有限公司、保利宁远无锡房地产发展有限公司	永久	已设立	-229.12	否
中白工业园区开发股份有限公司	出资设立	22,049.93	20%	白罗斯共和国、中工国际工程股份有限公司、哈尔滨投资集团有限责任公司、中国机械工业集团有限公司、杜伊斯堡港口股份公司	永久	已设立	-	否
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	出资设立	21,883.68	50%	重庆瀚置北翔企业管理顾问有限公司	永久	已设立	-131.47	否
常熟市尚源房地产开发有限公司	出资设立	21,200.00	27%	苏州恒灿企业管理咨询有限公司、无锡市碧桂园房地产开发有限公司、中新苏州工业园区置地有限公司	永久	已设立	-257.31	否
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	追加投资	19,800.00	36%	深圳供电局有限公司、深圳市能之汇投资有限公司、云南文山电力股份有限公司、深圳市前海开发投资控股有限公司	永久	已设立	322.24	否
天津市联展房地产开发有限公司	出资设立	15,015.00	17%	首创（天津）置业管理有限公司、北京方兴亦城置业有限公司、天津市房地产发展（集团）股份有限公司、南京仁远投资有限公司、桐乡市安豪投资管理有限公司	20 年	已设立	-116.51	否
北京招合房地产开发有限公司	出资设立	15,000.00	50%	北京佳源国海置业有限公司、北京永世同创信息咨询有限公司	30 年	已设立	-3,698.49	否
南京荟合置业有限公司	出资设立	14,280.00	14%	南京万科企业有限公司、南京高铁广场资产经营管理有限责任公司、苏州融旌樾置业有限公司、上海铧昭置业有限公司、句容碧创科技产业园运营管理有限公司、南京瑞达工程管理有限公司	永久	已设立	-108.12	否
昆山宝业房产开发有限公司	出资设立	13,804.00	49%	苏州苏曼企业管理咨询有限公司	70 年	已设立	-882.00	否
招商蛇口海口发展有限公司	出资设立	10,000.00	100%		永久	已设立	3.43	否
南昌德瀚商业管理有限公司	出资设立	9,800.00	98%	南昌东湖文化旅游发展有限公司	永久	已设立	-	否
苏州盛玺房地产有限公司	出资设立	9,334.50	27%	华润置地（常州）有限公司、昆山广浩房地产开发有限公司、苏州新城创佳置业有限公司	永久	已设立	-126.02	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资公司名称	投资方式	投资金额	持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
北京鹏悦置业有限公司	出资设立	6,600.00	33%	北京润置商业运营管理有限公司、北京鹏源置业有限公司	50 年	已设立	-33.26	否
徐州淮海金融招商发展有限公司	出资设立	6,500.00	65%	徐州市新城区国有资产经营有限责任公司	永久	已设立	195.50	否
成都中交花源美庐置业有限公司	出资设立	5,594.39	50%	中交地产股份有限公司	20 年	已设立	-	否
厦门市臻园房地产有限公司	出资设立	5,084.84	51%	厦门港务地产有限公司、嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）	20 年	已设立	-5,182.50	否
福州市雍景湾房地产有限公司	出资设立	5,000.00	100%		20 年	已设立	-22,767.66	否
南通招鑫置业有限公司	出资设立	5,000.00	100%		20 年	已设立	-808.35	否
杭州惠余置业有限公司	出资设立	5,000.00	50%	苏州中锐璟程置业有限公司	永久	已设立	-917.88	否
宁波盛锐房地产开发有限公司	出资设立	5,000.00	25%	宁波盛泽房地产开发有限公司、宁波中玮置业有限公司、宁波海曙昌诚商务信息咨询有限公司	永久	已设立	-72.13	否
合计	--	2,049,085.14	--	--	--	--	487.51	--

注：投资期限为被投资公司营业执照中所登记的营业期限。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

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

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
杭州南兴项目	459,128.27	459,128.27	前期规划和报建	未结转
宁波海曙金茂府	380,048.88	380,048.88	主体施工	未结转
大连公园 1872	355,659.00	355,659.00	主体施工	未结转
南京盛通项目	335,267.86	335,267.86	主体施工	未结转
上海徐泾项目	325,212.16	325,212.16	主体施工	未结转

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
重庆空港项目	235,985.50	235,985.50	主体施工	未结转
徐州新城区金融集聚区项目	211,485.05	211,485.05	前期规划和报建	未结转
湛江游轮码头综合开发项目	182,800.20	182,800.20	前期规划和报建	未结转
南通雍景湾	178,810.30	178,810.30	主体施工	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	168,308.06	1,959,840.36	主体施工	未结转
福州雍景湾	156,610.27	156,610.27	主体施工	未结转
南京东望府	124,721.03	236,721.03	主体施工	未结转
武汉江湾国际	124,465.24	388,072.51	已竣工	96,643.14
杭州星未来云邸	119,738.71	119,738.71	主体施工	未结转
宜昌依云水岸	106,190.25	106,190.25	主体施工	未结转
重庆公园大道	97,805.11	635,944.42	一二期竣工，三四期在建	94,115.53
佛山招商岸芷汀兰	96,882.69	96,882.69	前期规划和报建	未结转
深圳双玺	94,671.10	1,106,428.75	一二三期竣工	1,023,208.55
重庆长嘉汇	93,858.01	674,643.31	一二三期竣工，四五六期在建	116,469.55
杭州武林郡	89,582.68	89,582.68	主体施工	未结转
东莞虎门项目	85,916.00	85,916.00	前期规划和报建	未结转
郑州招商依云上城	79,301.88	79,301.88	主体施工	未结转
武汉壹品澜庭	78,825.73	78,825.73	主体施工	未结转
沈阳沈飞日野项目	77,002.00	77,002.00	前期规划和报建	未结转
赣州雍景湾（原赣州章江新区地块）	59,508.39	59,508.39	主体施工	未结转
武汉一江璟城	58,936.67	516,979.09	一期竣工，二三期在建	32,974.00
上海东部新城	58,046.54	58,046.54	前期规划和报建	未结转

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
沈阳雍景湾	54,255.43	54,255.43	主体施工	未结转
成都大魔方	53,805.15	269,789.80	一期竣工，二三期在建	63,881.98
哈尔滨贝肯山	52,600.85	231,341.58	一二三期竣工，四五六期在建	132,627.62
深圳招商中环（原深圳招商开元中心）	49,908.00	240,510.16	一期部分竣工，二期在建	90,151.00
武汉招商公园 1872 A 地块	2,402.26	313,748.10	一二三四期竣工	112,655.38
武汉招商公园 1872 B 地块	8,702.39	156,845.10	一二期竣工，三期在建	78,668.70
武汉招商公园 1872 C 地块	49,479.86	215,691.88	一二期竣工，三四期在建	88,997.00
漳州兰溪谷	48,285.06	161,511.52	主体施工	未结转
苏州香溪源	45,940.97	118,422.24	已竣工	156,748.00
深圳前海启动区一期（原深圳前海自由贸易中心一期）	42,580.69	42,580.69	主体施工	未结转
太仓科教新城	41,917.20	41,917.20	前期规划和报建	未结转
郑州天地和苑	39,937.61	39,937.61	一期竣工，二期在建	16,153.00
上海招商主城（原上海宝山工业园区地块）	39,378.07	344,892.49	主体施工	未结转
深圳壹海城	36,968.92	586,303.82	已竣工	306,746.00

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	合并范围变动	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	601857	中国石油	151.28 万元	公允价值计量	-	151.28	2.98	-	-	154.26	2.98	-	交易性金融资产	自有资金
股票	601088	中国神华	60.24 万元	公允价值计量	-	60.24	-6.49	-	-	53.75	-6.49	-	交易性金融资产	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股票	00144	招商局港口	HK$2,130 万元	公允价值计量	5,065.55	-	-1,359.23	-	-	-	-1,359.23	3,706.33	其他非流动金融资产	自有资金
合计			--	--	5,065.55	211.52	-1,362.74	-	-	208.01	-1,362.74	3,706.33	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用，招商蛇口上市前购入的股票及被收购公司自带的股票。											
证券投资审批股东会公告披露日期			不适用。											

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	255,556.93	706,421.85	-	105,000.00	8.90%	516,652.50	截至本报告末存放于募集资金管专户中	516,652.50
合计	--	1,180,082.49	255,556.93	706,421.85	-	105,000.00	8.90%	516,652.50	--	516,652.50
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2766 号”文批准，招商蛇口于 2015 年 12 月 11 日在深圳证券交易所以每股人民币 23.60 元的发行价格非公开发行 502,295,123 股人民币普通股(A 股)，股款计人民币 11,854,164,902.80 元，扣除承销费、保荐费等发行费用共计人民币 53,340,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 11,800,824,902.80 元。上述募集资金于 2015 年 12 月 18 日全部到账，并经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具[XYZH/2015SZA20098 号]号验资报告。 截至 2018 年 12 月 31 日止，招商蛇口累计使用募集资金人民币 7,064,218,494.97 元，其中以前年度累计使用人民币 4,508,649,238.12 元(包括上年使用，本年以自有资金补足已使用募集资金人民币 9,056,700.00 元)，2018 年使用人民币 2,555,569,256.85 元。尚未使用的募集资金余额计人民币 5,166,524,977.99 元(其中包含募集资金产生的利息收入人民币 429,918,572.96 元)。									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预期效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
太子湾自贸启动区一期	否	390,082.49	390,082.49	88,156.38	209,955.98	53.82%	2019 年 4 季度	60,662.36	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	66,737.68	129,996.50	100.00%	2017 年 4 季度	183,280.96	是	否
前海自由贸易中心一期	否	245,000.00	245,000.00	0.06	19,737.23	8.06%	2019 年 4 季度	-2,028.95	否	否
太子商业广场	否	120,000.00	120,000.00	13,395.96	56,105.52	46.75%	2019 年 3 季度	109.22	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	5,841.62	110,032.36	*100.03%	2016 年 12 月	11,035.98	是	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	18,389.12	75,155.84	93.94%	2016 年 12 月	5,815.76	是	否
武汉招商公园 1872 项目（B）	是	-	13,000.00	1,367.29	13,000.89	*100.01%	2017 年 2 季度	23,844.92	是	否
武汉招商公园 1872 项目（C）	是	-	35,000.00	4,668.41	35,437.13	*101.25%	2019 年 4 季度	64,239.88	是	否
招商中环	是	-	57,000.00	57,000.40	57,000.40	100.00%	2019 年 4 季度	63,547.37	是	否
招商自贸商城	是	18,000.00	-	-	-	-	-	-		
招商局互联网创新业务服务平台	是	30,000.00	-	-	-	-	-	-		
新时代广场南	是	57,000.00	-	-	-	-	-	-		
合计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	255,556.92	706,421.85	--	--	410,507.50		
*：截至 2018 年 12 月 31 日止，部分项目累计投入金额大于募集资金承诺投资总额是由于累计投入金额包含募集资金投入金额和募集资金产生的银行存款利息收入。										
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	由于前海土地整备及合资合作事项预计将导致该项目实施主体发生变化，目前由于土地整备尚未完成，变更程序尚未履行，本年度暂停使用募集资金投入。 太子湾自贸启动区一期、太子商业广场仍在建设期。									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	招商蛇口以自筹资金投入募集资金投资项目的金额为人民币 89,076.89 万元，已于 2016 年进行置换，且此次以募集资金置换预先已投入的募集资金事项业经招商蛇口第一届董事会第十一次会议决议批准；中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司使用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的核查意见，信永中和会计师事务所对该事项进行了专项审核，并出具了《募集资金置换专项鉴证报告》(XYZH/2016SZA20015 号)。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	根据招商蛇口募集资金投资项目的投入安排及投入进度，部分募集资金一段时间内将出现闲置。为提高募集资金使用效率，提高招商蛇口经营效益，实现股东利益最大化，招商蛇口决定在不影响募集资金项目建设的情况下，使用闲置资金不超过人民币 50 亿元进行结构性存款。上述事项业经招商蛇口第一届董事会第十三次会议批准，中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了使用部分闲置募集资金投资产品的核查意见。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

鉴于原募集资金投资项目中部分项目投资计划发生变化，为充分发挥募集资金使用效率，招商蛇口第一届董事会第十二次会议和 2016 年度股东大会批准将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”变更为投资“武汉招商公园 1872”项目；招商蛇口第一届董事会第九次临时会议和 2017 年第一次临时股东大会批准将“新时代广场南”变更为投资“招商中环”项目。

招商蛇口已于 2017 年 5 月 20 日将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”的计划投资额共计人民币 48,432.88 万元(含派生利息人民币 432.88 万元)变更为投资武汉招商公园 1872 项目 B 地块人民币 13,000 万元、武汉招商公园 1872 项目 C 地块人民币 35,432.88 万元，原“招商自贸商城”已使用募集资金人民币 905.67 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2018 年 12 月 31 日，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。招商蛇口已将“新时代广场南”的计划投资额共计人民币 58,355.19 万元（含派生利息人民币 1,355.19 万元）整体变更为投资于“深圳招商中环”一期，已使用募集资金人民币 4,694.88 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2017 年 12 月 31 日止，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。

武汉公园 1872C 地块投资项目已完成，截至 2018 年 10 月 24 日，该项目募集资金专户节余资金人民币 40,834.84 元，公司根据募集资金管理相关规定，将该项目全部节余资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金人民币 40,834.84 元的用途变更为太子湾自贸启动区一期项目。

2019 年初，为充分盘活存量资金，进一步提高募集资金的使用效率及效益，优化招商蛇口资金管理，降低招商蛇口整体资金成本，实现股东利益的最大化，经公司第二届董事会第三次临时会议和 2019 年第一次临时股东大会批准将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金（含利息）共计人民币 232,556.14 万元（具体金额以实施时上述项目实际募集资金余额为准，且包含待结算、未入账的利息）的用途变更为回购公司股份。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施	披露日期	披露索引
SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.	京沪三项资产	2018 年 3 月 31 日	455,660.51	492.68	实现投资收益 35.09 亿元	15.29%	按评估价确定	否	合营公司	是	是	2017 年 11 月 28 日	巨潮资讯网

注：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，收购本公司持有的上海招商局大厦、上海招商局广场及北京招商局大厦三项资产（以下简称三项资产）相关的股权及公司所持三项资产的债权，总交易对价 50.36 亿元（含债权交易对价 4.79 亿元）。根据协议约定的履约条件，交易于 2018 年 3 月 31 日完成。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳招商房地产有限公司	子公司	房地产销售	300,000.00	3,628,968.22	1,221,097.66	914,898.51	495,900.41	397,429.85
上海招平房地产开发有限公司			3,000.00	200,675.93	92,266.04	625,294.27	128,338.08	96,264.78
深圳市万科滨海房地产有限公司			100,000.00	566,048.59	271,576.24	211,631.46	104,220.17	78,284.28
杭州锦繁置业有限公司			15,200.00	174,527.75	88,927.12	274,586.30	104,102.35	76,326.45
深圳市蛇口海滨置业有限公司			7,500.00	414,222.43	77,293.59	213,032.95	96,905.03	72,391.50
苏州晟铭房地产开发有限公司			98,000.00	310,191.01	169,348.70	243,269.73	89,539.79	67,202.30
武汉新得房地产开发有限公司			90,576.48	533,403.77	152,857.76	281,375.79	85,660.82	64,239.88
深圳市德瀚投资发展有限公司			2,000.00	1,135,034.31	59,362.56	238,046.43	84,555.81	63,547.37
重庆怡置招商房地产开发有限公司			366,624.96	662,737.72	435,229.39	224,989.42	81,547.31	61,222.41
苏州招商瑞盈房地产有限公司			40,000.00	161,643.52	56,139.71	266,076.16	78,232.51	58,639.42

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
浙江润和房产集团有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
绍兴润和南岸花城置业发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江龙华房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江省地产开发公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江润和物业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江农村经济投资股份有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州千岛湖润和度假村有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州清雅网络科技有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江浙宝房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州润和东欣置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州锦繁置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州锦和置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州信雅达置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
杭州汤臣置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
浙江农信经济发展有限公司	非同一控制下收购	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江亿城置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
兰溪市大溪水资源开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
北京亚林东房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
河南天地新居置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
郑州天地康颂置业有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
东风汽车房地产有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	非同一控制下收购	无重大影响
招商局漳州开发区有限公司	同一控制下收购	无重大影响
招商局漳州开发区供电有限公司	同一控制下收购	无重大影响
漳州华商酒店有限公司	同一控制下收购	无重大影响
漳州开发区招商置业有限公司	同一控制下收购	无重大影响
漳州海月房地产有限公司	同一控制下收购	无重大影响
福建招商云谷开发有限公司	同一控制下收购	无重大影响
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司	同一控制下收购	无重大影响
中国太武投资有限公司	同一控制下收购	无重大影响
福建省海韵冷链仓储有限公司	同一控制下收购	无重大影响
润東(香港)有限公司	同一控制下收购	无重大影响
STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED	同一控制下收购	无重大影响
沈阳招源房地产开发有限公司	新设	无重大影响
东莞招商启达房地产开发有限公司	新设	无重大影响
厦门市臻园房地产有限公司	新设	无重大影响
大连招莹房地产有限公司	新设	无重大影响
南宁招商众鑫房地产有限公司	新设	无重大影响
上海邦欣企业管理咨询有限公司	新设	无重大影响
常熟招商琴湖投资发展有限公司	新设	无重大影响
湛江招商港城投资有限公司	新设	无重大影响
招商局蕲春蕲艾产业投资基金合伙企业(有限合伙)	新设	无重大影响
苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	无重大影响
徐州淮海金融招商发展有限公司	新设	无重大影响
徐州淮盛新城建设发展有限公司	新设	无重大影响
徐州海盛新元建设发展有限公司	新设	无重大影响
沈阳招胜房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南京招荣房地产开发有限公司	新设	无重大影响
重庆招商依港房地产开发有限公司	新设	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

佛山招商绿湖房地产有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	新设	无重大影响
宁波招海置业有限公司	新设	无重大影响
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	新设	无重大影响
常州凯拓房地产开发有限公司	新设	无重大影响
苏州招商融新投资发展有限公司	新设	无重大影响
福州市雍景湾房地产有限公司	新设	无重大影响
南通招鑫置业有限公司	新设	无重大影响
上海虹润置业有限公司	新设	无重大影响
上海招鸿邮轮科技有限公司	新设	无重大影响
武汉中建壹品招利置业有限公司	新设	无重大影响
武汉中建壹品招盈置业有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	新设	无重大影响
西咸新区文茂房地产有限公司	新设	无重大影响
杭州南兴房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州惠余置业有限公司	新设	无重大影响
郑州招商康颂置业有限公司	新设	无重大影响
郑州招商颐城港区置业有限公司	新设	无重大影响
大连招义房地产有限公司	新设	无重大影响
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口海口发展有限公司	新设	无重大影响
招商蛇口(山东)投资开发有限公司	新设	无重大影响
南京盛通房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南昌德瀚商业管理有限公司	新设	无重大影响
太仓招新置业有限公司	新设	无重大影响
杭州北隆房地产开发有限公司	新设	无重大影响
东莞招商致远房地产开发有限公司	新设	无重大影响
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)	新设	无重大影响
上海鑫侃房地产开发有限公司	新设	无重大影响
太仓市金栎商务咨询有限公司	新设	无重大影响
二、处置子公司		
南京招商宁盛房地产有限公司	协议转让	无重大影响
南京招商兴盛房地产有限公司	协议转让	无重大影响
深圳招商供电有限公司	协议转让	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市招商电能计量检定有限公司	协议转让	无重大影响
福建中联盛房地产开发有限公司	协议转让	无重大影响
Vast Joint Limited	协议转让	无重大影响
健励国际有限公司	协议转让	无重大影响
香港华商置业（北京）有限公司	协议转让	无重大影响
时安置业有限公司	协议转让	无重大影响
明源地产（华北）有限公司	协议转让	无重大影响
Wheaton International Limited	协议转让	无重大影响
招商局航华科贸中心有限公司	协议转让	无重大影响
上海招商局广场置业有限公司	协议转让	无重大影响
上海招商局大厦有限公司	协议转让	无重大影响
烟台亿霸房地产开发有限公司	被吸收合并	无重大影响
成都招商北城房地产有限公司	被吸收合并	无重大影响
佛山鑫城房地产有限公司	清算注销	无重大影响
超成国际有限公司	清算注销	无重大影响
昆明招商城投置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招商其乐物业管理有限公司	清算注销	无重大影响
招商局(深圳)进口商品有限公司	清算注销	无重大影响
天津招商房地产有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招商漫城房地产有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招商南山地产有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招商雍华府房地产有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招商依山郡房地产有限公司	清算注销	无重大影响
毅盟投资有限公司	清算注销	无重大影响
健权有限公司	清算注销	无重大影响
定安发展有限公司	清算注销	无重大影响
伟邦国际有限公司	清算注销	无重大影响
泰利浩有限公司	清算注销	无重大影响
多进置业有限公司	清算注销	无重大影响
顺祥投资有限公司	清算注销	无重大影响
香港华商置业(西安)有限公司	清算注销	无重大影响
准时地产有限公司	清算注销	无重大影响
康庄发展有限公司	清算注销	无重大影响
漳州招商局物业服务有限公司	清算注销	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宝敬地产有限公司	清算注销	无重大影响
安志投资有限公司	清算注销	无重大影响
招商局地产(重庆)有限公司	清算注销	无重大影响
上海招商虹发置业有限公司	清算注销	无重大影响

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

（一）市场环境分析

2018 年动荡的国际政经局势在 2019 年仍将持续，各大机构对全球及国内经济增速预期均不乐观。房地产调控政策将以“稳”为主，因城施策、一城一策仍将持续。房地产行业的发展在“量”上处于顶部，兼并加剧，行业集中度将持续提升，龙头企业优势也更为明显；为应对存量时代到来，更多房企将目光从“规模”转为实施质量发展战略，持续推进转型创新成为行业龙头共同的选择。

随着产业链核心环节关键政策的突破和产业环境的逐渐改善，邮轮高端装备制造、邮轮母港商旅综合体、邮轮产业链深耕、内河游轮创新产业生态、新兴邮轮服务模式、本土邮轮公司创建等成为发力点，正在当前市场调整和产业孕育期积蓄力量，实现市场换挡、驱动产业升级。

（二）公司经营计划

2019 年，公司将继续跟进国家新型城镇化发展战略，深化与地方国企的合作，加大发展力度，多渠道扩充优质项目储备资源；继续提升各项开发能力，加快存货周转，提高项目开发获利能力；计划实现新开工面积 1100 万平方米、竣工面积 1000 万平方米，签约销售金额 2000 亿元。

（三）可能面临的风险

1、国内外宏观形势仍存在不稳定性

当前中国经济进入调速换挡期，GDP 增速步入“新常态阶段”，货币政策也将从相对宽松转向稳健。中美贸易纷争、汇率的不稳定性等多方面因素会对行业以及公司的经营情况产生一定的影响。

2、地方政策与购房者预期为市场两大变量

随着全国各大城市因城施策，房价走势呈现明显分化，这将影响客户对房地产的购买预期，将给公司销售业绩和经营收益带来较大的不确定性风险，进一步加大公司的经营压力和转型压力。

3、公司规模化与融资能力需匹配

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资也面临较大的压力。而同时，公司业务转型和经营规模的扩大要求公司的融资在一定时间内需进一步增加。两者叠加，将对公司的融资能力提出更高的要求。

4、产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及的规模大，合作方式复杂，需有一定的谈判周期。公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，目前正就下一步规划建设开发与当地政府进行协商谈判与方案制定，项目开发建设的时间存在不确定性。

（四）公司应对策略与重点工作

以“立足长远、把握当下，科技引领、拥抱变化”的战略原则为指导，以质效提升为抓手，坚持综合发展，建立“美好

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

生活圈”，通过创新驱动、科技引领，实现公司持续生长。

做美好生活承载者，要以客户为中心，精准定义客户，强化客户意识，进一步打造公司产品与服务的特色和品质，提升客户吸引力，为客户创造更多价值，持续获取客户的支持和信任。

依托资源、品牌、融资等优势，以城市更新升级为契机，抓住窗口期，围绕粤港澳、京津冀、长江经济带、海南自贸区、一带一路等几大经济带(圈)，轻重并举，快速布局。加快推进重点产城项目及大健康、大文化等转型创新项目。以存量项目为载体，以质效提升为抓手，借助数字化手段，提高项目运营管理能力及创新创造能力，打造标杆项目，进一步提升资产管理能力，强化持有物业经营能力。

1979 年，招商蛇口因应改革开放而生，2019 年，招商蛇口迎来 40 岁生日。岁月流金，芳华沉淀。40 年的风云激荡、40 年的岁月峥嵘，招商蛇口以敢为天下先的开拓创新精神，造就了一座滨海新城，树立了一座精神丰碑，留下了彪炳史册的改革发展智慧。一切过往，皆为序章。以承载人民美好生活为己任，招商蛇口坚毅踏上新征程，既心有所向，必无畏而往。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 1 月 5 日	策略会	机构投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2018 年 1 月 8 日	策略会	机构投资者	
2018 年 1 月 11 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 1 月 11 日	策略会	机构投资者	
2018 年 1 月 18 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 1 月 23 日	策略会	机构投资者	
2018 年 1 月 25 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 1 月 25 日	策略会	机构投资者	
2018 年 1 月 31 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 2 月 1 日	策略会	机构投资者	
2018 年 2 月 4 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 3 月 27 日	投资者交流会	机构投资者、个人投资者	
2018 年 3 月 28 日	网上业绩发布会	机构投资者、个人投资者	
2018 年 3 月 28 日	电话会议	机构投资者	
2018 年 3 月 29 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 12 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 18 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 18 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 19 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 19 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 24 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 25 日	策略会	机构投资者	
2018 年 4 月 26 日	策略会	机构投资者	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 5 月 4 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 8 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 9 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 9 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 9 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 10 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 10 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 11 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 15 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 5 月 15 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 16 日	策略会	机构投资者	
2018 年 5 月 18 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 5 月 18 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 5 月 24 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 5 月 24 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 1 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 1 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 5 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 6 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 7 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 12 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 13 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 14 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 15 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 20 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 6 月 22 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 27 日	策略会	机构投资者	
2018 年 6 月 28 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 4 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 4 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 4 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 7 月 5 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 10 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 17 日	实地调研	机构投资者	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 7 月 18 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 7 月 19 日	策略会	机构投资者	
2018 年 7 月 25 日	策略会	机构投资者	
2018 年 8 月 2 日	策略会	机构投资者	
2018 年 8 月 21 日	电话会议	机构投资者	
2018 年 8 月 23 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 8 月 23 日	策略会	机构投资者	
2018 年 8 月 31 日	策略会	机构投资者	
2018 年 9 月 4 日	策略会	机构投资者	
2018 年 9 月 5 日	策略会	机构投资者	
2018 年 9 月 6 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 9 月 18 日	策略会	机构投资者	
2018 年 10 月 25 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 2 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 6 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 8 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 8 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 11 月 9 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 13 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 14 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 15 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 11 月 16 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 11 月 16 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 20 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 21 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 22 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 28 日	策略会	机构投资者	
2018 年 11 月 30 日	策略会	机构投资者	
2018 年 12 月 3 日	策略会	机构投资者	
2018 年 12 月 5 日	策略会	机构投资者	
2018 年 12 月 6 日	策略会	机构投资者	
2018 年 12 月 7 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 12 月 13 日	策略会	机构投资者	
2018 年 12 月 14 日	策略会	机构投资者	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 12 月 20 日	实地调研	机构投资者	
2018 年 12 月 20 日	策略会	机构投资者	
2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	电话沟通	机构投资者	
2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	电话沟通	个人投资者	
注：上述策略会采用一对一、一对多或大会推介的的方式进行。			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司重视对投资者的合理回报，实行持续、稳定的利润分配政策，利润分配政策的制定及执行符合《公司章程》的相关规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司的利润分配预案均提交到股东大会进行了审议，利润分配政策合规、透明，中小股东具有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

公司近三年（2018 年利润分配预案尚待股东大会审议）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2018 年	6,105,287,583.72	15,240,053,237.00	40.06%	0	0%
2017 年	4,900,537,487.64	12,220,308,172.65	40.10%	0	0%
2016 年	3,952,046,361.00	9,581,416,757.52	41.25%	0	0%

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	7.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	7,827,291,774
现金分红总额（元）（含税）	6,105,287,583.72
可分配利润（元）	11,534,152,318.33
现金分红占利润分配总额的比例	100%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
一、按母公司净利润 4,806,754,359.65 元的 10%提取法定盈余公积 480,675,435.97 元； 二、由于 2018 年 12 月 31 日后，公司股票期权首次授予计划第一个行权期已开始行权且公司实施了股份回购，故以公司 2019 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 7,827,291,774 股为基数，每 10 股派 7.80 元现金（含税）；即分配现金股利总额 6,105,287,583.72 元；剩余未分配利润留存至下一年度； 三、本年度不进行资本公积金转增股本； 四、本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案股权登记日时享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	工银瑞信、国开金融、华侨城、奇点领誉、兴业财富、招为投资、博时资本-招商银行、博时资本-浙商银行、第一期员工持股计划	股份限售承诺	自认购的配套发行的A股股票挂牌上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理持有的招商蛇口的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 12 月 17 日	至配套发行的A股股票挂牌上市满36个月终止	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局轮船	股份限售承诺	自招商蛇口A股股票上市交易之日起三十六个月内，招商局轮船不转让或委托他人管理其所持有的因招商地产新加坡B股退市获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口A股股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	持有招商蛇口股份的董事和高管	股份减持承诺	截止本次换股吸收合并前，所直接持有的招商蛇口股票如存在锁定期的，则在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于招商局蛇口的发行价；招商蛇口上市后6个月内如股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有招商局蛇口股票的锁定期限自动延长至少6个月。	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	本公司将严格履行本公司就发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得进行公开再融资； 3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴； 4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更；	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			5、给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。 （二）如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	1、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金报告书》（以下简称“《报告书》”）的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招商蛇口首次公开发行的全部新股； 3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商蛇口将依法赔偿投资者损失。	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	1、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员（独立董事除外）	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让公司股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外； 3、暂不领取公司分配利润中归属于承诺人的部分； 4、主动申请调减或停发薪酬或津贴；	2015 年 12 月 21 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（3）其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，招商局集团将给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	就招商蛇口及其下属子公司因标的资产所涉及的瑕疵土地使用权、房产（即招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的未取得完备权属证书的土地使用权、房产）等情形，致使招商蛇口及其下属子公司在完善相关瑕疵土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿（包括为完善本次换股吸收合并完成前存在的已出租土地使用权的法律手续而收回承租方在前述土地上的建筑物所可能发生的赔偿）、罚款、税费等办证费用的，由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担。	2015 年 11 月 24 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份限售承诺	自招商蛇口控股A股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理招商局轮船持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份限售承诺	1、自招商蛇口A股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理招商局集团直接和间接持有的招商蛇口本次换股吸收合并前已发行的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。 2、自招商局蛇口控股A股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本集团所控制的子企业以提供本次换股吸收合并所涉新加坡B股现金对价获取的招商地产股份通过换股所得的招商蛇口的股份，也不由招商蛇口回购该等股份。	2015 年 9 月 16 日	至招商蛇口A股股票上市满36个月终止	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份限售承诺	1、若招商蛇口于深交所上市之日起3个交易日内任一交易日的A股股票收盘价低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格，则招商局集团将在该3个交易日内投入累计不超过人民币30亿元的资金，通过深交所股票交易系统进行增持，直至以下三项情形中发生时间的最早者：（1）前述资金用尽；（2）增持当日收盘价不低于招商蛇口本次换股吸收合并的发行价格；（3）继续增持将导致招商蛇口社会公众股东持有的股份连续20个交易日低于招商蛇口总股本的10%。 2、增持完成后的6个月内不出售所增持股份。	2015 年 9 月 16 日	至增持完成满 6 个月终止	履行完毕
首次公开发	招商局集团	关于同业	1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开	2015 年 9 月	持续有效至	报告期内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			纳；如因此给招商蛇口及其子公司造成的一切直接和间接损失，招商局集团愿意承担相应的补偿责任；或在招商蛇口及其子公司必须先行支付该等费用的情况下，及时向招商蛇口及其子公司给予全额补偿，以确保招商蛇口及其子公司不会因此遭受任何损失。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015 年 9 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	于招商蛇口任职期间，每年转让的股份不超过所持有招商蛇口股份总数的百分之二十五；在卖出后六个月内再行买入招商蛇口股份，或买入后六个月内再行卖出招商蛇口股份的，则所得收益归招商蛇口所有。从招商蛇口离职后半年内，将不转让所持有的招商蛇口股份。	2015 年 9 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

报告期内，公司资产或项目不存在盈利预测，亦不存在公司股东、交易对手方对报告年度经营业绩做出承诺的情况。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

会计师事务所本报告期对公司出具了标准意见的审计报告。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

详见“第十节财务报告（四）重要会计政策和会计估计变更”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 79 家，其中新设立子公司 46 家，非同一控制下企业合并取得子公司 22 家，非同一控

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

制下企业合并取得子公司 11 家。本年度不再纳入合并范围的公司 41 家，其中注销 25 家，协议转让 14 家，吸收合并 2 家。合并报表范围变化具体情况详见“第十节财务报告附注七”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	917
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	唐恋炯、吴汪斌
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

注：2018 年度财务报表审计费用 837 万元，内部控制审计费用 80 万元。

当期是否改聘会计师事务所

是

是否在审计期间改聘会计师事务所

否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司原审计机构信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），已连续服务公司 6 年。经公司 2017 年度股东大会审批通过，决定聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度外部审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

本年度，公司因收购招商局漳州开发区有限公司 78%股权事项，聘请招商证券为财务顾问，期间共支付财务顾问费 2,300.00 万元；公司因建设财务共享中心事项，聘请德勤管理咨询（上海）有限公司为财务顾问，期间共支付财务顾问费 327.80 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
因被投资单位与债权人利益纠纷，惠州市东方	2,100.00	否	2017 年 12 月 28 日，收到北京市西城法院一审判决书，判决驳回原告惠州市东方联合实	已结案	已执行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
联合实业有限公司起诉包括南油集团的所有股东			业有限公司的诉讼请求。2018 年 7 月 24 日，本案二审在北京市第二中级人民法院开庭审理。2018 年 11 月 5 日，公司收到北京二中院寄来的二审判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。已结案。		
因建设工程施工合同纠纷，深圳市博奥特钢脚手架有限公司起诉南油集团	3,663.20	否	2018 年 11 月 29 日，收到前海法院送达的一审判决，被告深圳市南油(集团)有限公司在 154.34 万元范围内对相关债务承担连带责任。	对南油集团无影响，南油集团已暂扣应支付给武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司的工程款用于支付本案判决确定的款项，该款项已全额涵盖南油集团可能会承担的连带清偿责任。	未执行
因建设工程施工合同纠纷，广东十六冶建设有限公司（以下简称“十六冶”）起诉广州招商房地产有限公司（以下简称“广州招商”）	2,950.80	否	2018 年 12 月 18 日，番禺法院出具一审判决书。广州招商向十六冶支付工程款 1,007.35 万元及相应利息；广州招商向十六冶支付奖励款 30 万元及相应利息；十六冶向广州招商支付违约金 3,015.06 万元。	一审判决已出具	未执行
因建设工程施工合同纠纷，广州招商房地产有限公司反诉广东十六冶建设有限公司	5,889.65	否	2018 年 12 月 18 日，番禺法院出具一审判决书。广州招商向十六冶支付工程款 1,007.35 万元及相应利息；广州招商向十六冶支付奖励款 30 万元及相应利息；十六冶向广州招商支付违约金 3,015.06 万元。	一审判决已出具	未执行

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

（一）股票期权

2018 年 11 月 16 日，公司 2018 年第四次临时股东大会审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划对标企业的议案》，将由于主营业务发生重大变化，与公司不再属于同一行业的泛海控股股份有限公司、江苏大港股份有限公司，以及因重大资产重组导致业绩变动幅度过大而出现异常的上海市北高新股份有限公司，从对标企业中剔除，本次调整后，对标企业从 27 家变更为 24 家。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 12 月 5 日，公司第二届董事会 2018 年第六次会议审议通过了《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》、《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权激励对象名单、期权数量及注销部分权益的议案》、《关于公司股票期权首次授予计划首批授予期权第一个行权期行权相关事项的议案》、《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》以及《关于公司股票期权首次授予计划预留期权第一个行权期行权相关事项的议案》。根据 2016 年度、2017 年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》相关规定及公司 2016 年第五次临时股东大会的授权，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进行调整，公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格原为 19.51 元，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为 18.39 元；公司股票期权首次授予计划原激励对象中 24 人因离职等原因，已不具备激励对象资格，所涉及的已获授而尚未行权的期权数共计 511.3 万份，上述取消激励对象资格所涉及的期权数量由公司申请注销，股票期权首次授予计划首批授予期权数量由 4,407.6 万份调整为 3,896.3 万份，激励对象人数由 252 人调整为 228 人；根据 2017 年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》、《股票期权首次授予计划预留期权授予方案》相关规定及公司 2016 年第五次临时股东大会的授权，董事会对公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格进行调整，公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格原为 19.01 元，调整后，公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格为 18.39 元。

鉴于公司股票期权首次授予计划首批授予期权及预留期权第一个行权期行权条件已经成就，经深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核，公司股票期权首次授予计划首批授予期权确定并通过考核的 228 名激励对象可以在第一个行权期内行使其获得行权资格的期权共计 1,298.7633 万份，预留期权确定并通过考核的 26 名激励对象可以在第一个行权期内行使其获得行权资格的期权共计 140.8666 万份，于 2018 年 12 月 19 日开始行权。

（二）员工持股计划

2018 年 12 月 17 日，经第一期员工持股计划（以下简称“员工持股计划”）持有人代表会议及公司第二届董事会 2018 年第七次临时会议审议通过，同意将员工持股计划存续期延长至 2020 年 12 月 31 日。

2019 年 1 月 14 日，员工持股计划持有的公司股份 28,336,798 股解除限售。

2019 年 1 月 17 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的证券过户登记确认书，员工持股计划非交易过户完成，涉及 1,183 名员工持股计划持有人，非交易过户股份数量合计 11,053,477 股，员工持股计划中剩余 17,283,321 股。

（三）项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

主要跟投项目

序号	项目名称	项目资金峰值（万元）	跟投投入金额（万元）	权益占比
1	杭州萧山市北西 C-21 项目	638,724.00	197.00	0.03%
2	苏州吴中区太湖度假区 23 号项目	509,245.00	168.00	0.03%
3	厦门海沧 H2017P02 项目	424,628.00	274.00	0.06%
4	宁波气象路 0809 项目	421,286.00	158.00	0.04%
5	南京浦口区雨山西路 G43 项目	420,137.00	357.00	0.08%
6	北京大兴区三合庄项目	409,558.00	978.00	0.24%
7	上海宝山工业园区项目	383,744.00	1,640.00	0.43%
8	上海徐泾项目	379,977.00	92.00	0.02%
9	杭州柯桥城区 R-15 项目	313,732.00	127.00	0.04%
10	重庆两江新区(两路空港项目)	298,352.00	400.00	0.13%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
受托经营管理													
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	销售商品/提供劳务	受托管理	按照市场价格执行	市场价格	1,015	0.11%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
大额物业管理													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	2,477	1.10%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
大额出租													
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	3,514	0.39%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	2,089	0.23%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
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	销售商品/提供劳务	写字楼出租	按照市场价格执行	市场价格	1,504	0.17%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
中外运物流有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租		市场价格	1,407	0.16%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商局保税物流有限公司		销售商品/提供劳务	土地出租		市场价格	938	0.10%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市招商蛇口资产管理有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租		市场价格	644	0.07%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商局融资租赁（天津）有限公司		销售商品/提供劳务	写字楼出租		市场价格	552	0.06%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额出租小计						**10,647**	**1.18%**						
大额承租													
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	采购商品/接受劳务	写字楼承租	按照市场价格执行	市场价格	1,568	12.29%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
大额承租小计						**1,568**	**12.29%**						
大额利息收入													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	存款	利息收入	按照协议价格执行	协议价格	16,879	9.46%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商局投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照协议价格执行	协议价格	2,227	1.25%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息收入	按照协议价格执行	协议价格	2,405	1.35%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额利息收入小计						**21,511**	**12.06%**						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照协议价格执行	协议价格	31,480	8.73%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	融资费用	银行服务手续费	按照银行手续费率执行	银行手续费率	454	6.07%	无	不适用	现金结算	无	2018-3-27	巨潮资讯网
招商局集团有限公司	控股股东	借款	利息支出	按照协议价格执行	协议价格	13,571	3.76%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局轮船有限公司	股东	借款	利息支出	按照协议价格执行	协议价格	1,740	0.48%	无	不适用	现金结算	无	无	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照协议价格执行	协议价格	44,990	12.48%	无	不适用	现金结算	无	无	无
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照协议价格执行	协议价格	4,847	1.34%	无	不适用	现金结算	无	无	无
利息支出及手续费支出小计						**97,081**	**32.88%**						
其他关联交易													
招商局集团有限公司	控股股东	采购商品/接受劳务	融资费用	按照协议价格执行	协议价格	526	7.04%	无	不适用	现金结算	无	无	无
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	采购商品/接受劳务	管理费	按照协议价格执行	协议价格	2,404	0.46%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	采购商品/接受劳务	咨询顾问费	按照协议价格执行	协议价格	2,395	15.79%	无	不适用	现金结算	无	无	无
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	销售商品/提供劳务	销售商品	按照协议价格执行	协议价格	54,058	0.69%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额销货退回的详细情况				无。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				2018 年 3 月 24 日公司第一届董事会第十三次会议审议通过了《关于审议 2018 年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司租赁办公场所等日常关联交易，预计关联交易收入 17,600 万元；同意公司子公司向关联方承赁土地使用权等日常关联交易，预计关联交易支出 2,200 万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无。									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

招商局集团有限公司（注 1）	控股股东	收购股权	收购漳州开发区 48%股权	协议转让	191,236	526,332	526,332	现金结算	-	2018-05-08	巨潮资讯网
招商局集团（香港）有限公司（注 1）	受同一控股股东控制的其他企业	收购股权	收购漳州开发区 30%股权	协议转让	119,522	328,957	328,957	现金结算	-	2018-05-08	巨潮资讯网
招商局投资有限公司（注 2）	受同一控股股东控制的其他企业	收购子公司少数股权	收购漳州开发区供电公司 25%股权	协议转让	2,907	2,985	2,985	现金结算	-		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				无。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				通过公司间优势资源整合，提高资产质量，促进公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无。							

注 1：2018 年 5 月，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，以现金购买招商局漳州开发区有限公司 78%股权，收购价格 855,289 万元，并办妥股权转让手续，本公司自 2018 年 6 月 28 日起对招商局漳州开发区有限公司采用同一控制下企业合并处理。

注 2：2018 年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，招商局漳州开发区有限公司现金购买招商局投资有限公司持有的子公司招商局漳州开发区供电有限公司 25%股权，收购价格 2,985 万元，收购完成后，招商蛇口直接和间接持有招商局漳州开发区供电有限公司 80%股权。

3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资、投资管理、受托管理股权投资基金、受托资产管理等	9,300	3,823	3,821	1,407.47
招商局集团（香港）有限公司、招商局公路网络科技控股股份有限公司、赤湾港航（香港）有限公司、招商局工业投资有限公司、中国外运（香港）物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	招商局海南开发投资有限公司	土地开发、园区及房地产开发经营、市政基础设施建设投资、园区供电供水、城市改造、项目投资管理等	350,000	350,000	350,000	-191
中外运长航实业发展有限公司		南昌德瀚商业管理	商业管理；企业管理；文化艺术活动策划及咨询；	10,000	10,073	10,000	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		有限公司	市场营销策划、企业形象策划等				
被投资企业的重大在建项目的进展情况	无。						

注 1：2018 年 3 月，本公司之子公司深圳招商理财服务有限公司与深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司、东方富海（芜湖）股权投资基金管理企业（有限合伙）、深圳腾翔投资合伙企业（有限合伙）共同设立苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业（有限合伙），本年我方出资 2,785 万元，持股比例 29.947%。

注 2：2018 年 12 月，本公司之子公司 Jumbo Pacific Holdings Limited 与招商局集团（香港）有限公司、招商局公路网络科技控股股份有限公司、赤湾港航（香港）有限公司、招商局工业投资有限公司、中国外运（香港）物流有限公司共同设立招商局海南开发投资有限公司，本年我方出资 70,000 万元，持股比例 20%。

注 3:2018 年 10 月，本公司之子公司珠海依云房地产有限公司与中外运长航实业发展有限公司、南昌东湖文化旅游发展有限公司共同设立南昌德瀚商业管理有限公司，本年我方出资 5900 万元，持股比例 59%。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	1,404,563	1,098,594		1.40%	16,879	2,503,157
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	非银行金融机构存款	否	283,659	716,218		1.49%	2,405	999,877
漳州招商局厦门湾港务有限公司		土地款	否	9,326					9,326
深圳金域融泰投资发展有限公司		房地产开发投入	否	4,508	1,450	2,118			3,840
招商局国际冷链（深圳）有限公司		预付款	否	3,022		3,022			
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。								

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他	暂收土地款	4,347					4,347
蛇口港公安局		管理费	3,603	1,175	3,603			1,175

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上海长江航运实业有限公司	企业	项目前期垫款	5,396	29	5,396			29
中外运长航实业发展有限公司		项目前期垫款	121,857	4,687	79,888	4.75%	4,847	46,656
招商局集团（香港）有限公司		股东借款	8,572	329,133	337,520			185
招商局集团财务有限公司		非银行金融机构贷款	861,190	988,388	456,003	3.828%-5.4%	44,990	1,393,575
招商局集团有限公司	控股股东	股东借款及利息	304,680	1,568,008	601,884	4.65%-5.4%	13,571	1,270,804
招商局轮船有限公司	股东	股东借款及利息	39,948	26,330	26,292	4.35%	1,735	39,986
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	584,273	591,791	543,664	3.915%-5.4625%	31,480	632,400
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

注：本公司于 2018 年 2 月取得河南天地新居置业有限公司控制权，河南天地新居置业在合并日持有对招商银行的长期借款 28,000 万元，因合并范围变更计入本年新增金额。

5、其他重大关联交易

报告期内其他重大关联交易见财务报告附注。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

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

2、重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
浙江省农都农产品有限公司	并购带入	80,000	2016-07-11	57,775	连带责任担保	依贷款合同及相应融资文件之约定	否	否
中民国际投资发展（深圳）有限公司	2018-12-25	56,761	2018-12-27	56,761		至全部（买卖标的）登记到粤荣（天津）租赁有限公司名下且其取得全部不动产权证之日止	否	否
深圳招商华侨城投资有限公司	2017-11-28	170,000	2018-03-14	105,000		自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
北京招合房地产开发有限公司	2018-08-14	130,000	2018-08-28	100,000		自保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	186,761	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）	261,761
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	436,761	报告期末实际对外担保余额合计（A4）	319,536

公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	2016-06-24	308,000	2016-06-24	308,000	连带责任担保	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2017-03-28	250,000	2017-10-30	75,040			否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-03-27	276,500	2018-06-27	70,000			否	否
招商局置地有限公司	2018-03-27	800,000	2018-06-28	50,000		自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起三年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2016-07-02	180,000	2016-07-22	131,900		自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
深圳招商房地产有限公司	2017-11-28	400,000	2017-12-08	380,000			否	否
武汉新得房地产开发有限公司	2017-03-28	80,000	2017-08-28	79,000			否	否
深圳市招商公寓发展有限公司	2017-11-28	400,000	2018-01-17	60,000			否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	1,076,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	180,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	2,694,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	1,153,940

子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉招平海盈置业有限公司	2018-08-09	64,000	2018-08-09	54,400	连带责任保证	担保期限自担保合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
天津招胜房地产有限公司	2017-11-21	140,000	2017-11-21	139,960			否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	64,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）	54,400
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	204,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	194,360
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	1,327,261	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	496,161
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	3,335,261	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	1,667,836
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			21.97%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）			0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）			1,113,300
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			0
上述三项担保金额合计（D+E+F）			1,113,300

（2）违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置募集资金	200,000	0	0
结构性存款	闲置募集资金/自有资金	368,000	0	0
合计		568,000	0	0

（2）委托贷款情况

报告期内委托贷款概况

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
355,105.01	自有资金	29,693.74	0

4、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 1,599.93 亿元，借款总额折合人民币 829.26 亿元。

报告期内，中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司之控股子公司深圳市集星发展有限公司、深圳市集盛发展有限公司、深圳市集达发展有限公司及深圳市集宇发展有限公司分别以人民币 154,866.681 万元、人民币 162,034.699 万元、人民币 59,991.842 万元、人民币 255,118.060 万元成为公司之全资子公司商融置业 49%股权增资项目、商泰置业 49%股权增资项目、乐艺置业 51%股权增资项目、商启置业 51%股权增资项目的投资方，上述股权增资项目的成交价合计为人民币 632,011.282 万元。具体内容详见 2018 年 11 月 24 日公司披露的《关于以公开挂牌方式交易资产的进展公告》（公告编号：【CMSK】2018-116）。2018 年 11 月 30 日，交易各方签署了《关于深圳市太子湾商融置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市太子湾商泰置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市乐艺置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市商启置业有限公司之增资协议》。

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、原 19 家持地公司及深圳市招商前海驰迪实业有限公司（下称“招商驰迪”）等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、深圳市前海开发投资控股有限公司（下称“前海投控”）及深圳市招商前海实业发展有限公司（下称“招商前海实业”）等相关方签署了《合资合作协议》，明确了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径，具体内容详见 2018 年 12 月 25 日公司披露的相关公告。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

详见《招商蛇口 2018 年社会责任报告》。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

2018 年，招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，切实贯彻新时期扶贫开发工作的指导思想，坚持“真扶贫、扶真贫”的思路和原则，秉持“讲实话、办实事、求实效”的“三实精神”，处理好政府与企业、公益与商业、短期见效与长期打基础、精准扶贫和突发灾害需求的“四个关系”。紧密围绕威宁、蕲春、新疆叶城和莎车四县脱贫攻坚的目标，一是结合定点扶贫工作考核要求，发挥考核指挥棒的作用，完善扶贫工作机制；二是帮扶资源瞄准建档立卡户，结合四县实际情况和党委政府的扶贫攻坚规划方案，做好年度精准扶贫计划和工作，确保精准扶贫措施到位和成效精准；三是践行国家发展战略，以产业发展促开发式扶贫，注重发挥自身商业经验和业务优势，以拉动经济增长带动脱贫攻坚，以商业化原则助推地方产业发展，培育扶贫地区的持续“造血”功能。

（2）年度精准扶贫概要

2018 年招商蛇口通过招商局慈善基金会在威宁、蕲春、新疆叶城和莎车四个定点扶贫县开展扶贫项目 20 个；招商局慈善基金会投入资金共 7,094 万元，其中威宁投入 1,713 万元；蕲春投入 2,244 万元；新疆叶城投入 1,649 万元；新疆莎车投入 1,488 万元。

2018 年招商局集团及旗下招商蛇口开展的定点扶贫工作成效显著，获得贫困地区干部群众的一致好评。其中 2016 年开

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

始支持建设的贵州威宁“幸福乡村卫生室”项目，按照统一的建设标准、配套设施和品牌标识，新立项建设标准化卫生室 35 间，覆盖 40 个村，提高当地基层医疗水平，切实解决群众看病难看病远的问题。在湖北蕲春实施的革命老区贫困村帮扶项目，以问题为导向，改善村级基础设施落后，产业发展条件薄弱的情况。2018 年围绕“一个致富产业、一条致富路、一个美丽乡村”的项目内容继续帮扶 9 个贫困村，帮助贫困村以土地流转金壮大村集体经济，有效带动贫困户在基地就业，实现脱贫增收，覆盖 3,200 余户，人口 14,000 余人。在湖北蕲春蕲艾产业扶贫项目，重点支持建设 100 亩蕲艾种苗基地，支持村集体和贫困户通过“公司+基地+贫困户”的方式增收致富，辐射受益农户达 896 户 3,484 人。在新疆叶城和莎车深度贫困村精准扶贫项目，2018 年两县卫星工厂投入 1,462 万元，围绕纺织、服装、核桃加工等产业建成了 10 座卫星工厂结合“总部+卫星工厂+农户”的生产模式，吸纳本地贫困劳动力稳定就业，覆盖贫困户 1,500 户 4,000 余人。

除了以上重点项目，帮扶地区干训班项目 2018 共投入项目资金 110 万元，为 110 名贫困地区干部拓宽了视野，拓展了思路。在四个定点扶贫县积极引进优秀公益组织开展示范项目，以点带面丰富和拓宽了扶贫思路和工作方法。

在计划实施的项目中，贵州威宁石门乡幸福小镇项目、新南扶贫发展田野营、湖北蕲春白内障复明工程项目未执行，前两个项目主要由于项目不具备实施条件。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	7,980
2.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	169,900
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型	——	农林产业扶贫、旅游扶贫、电商扶贫、资产收益扶贫
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	6
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	3,743.7
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	13,092
2.转移就业脱贫	——	——
其中： 2.1 职业技能培训人数	人次	3,000
2.2 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	1,350
3.教育扶贫	——	——
其中： 3.1 资助贫困学生投入金额	万元	125.0
3.2 资助贫困学生人数	人	275
3.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	1,786.6
4.健康扶贫	——	——
其中： 4.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	1,945.1
5.其他项目	——	——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中： 5.1.项目个数	个	5
5.2.投入金额	万元	379.6
5.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	1,200
三、所获奖项（内容、级别）	——	——
金蜜蜂 2018 优秀企业社会责任报告·社区责任信息披露奖（第十一届中国企业社会责任报告国际研讨会）、2018 年中国最佳企业公民年度综合大奖（21 世纪经济报道）、2018 年度公益企业（南方日报社）		

（4）后续精准扶贫计划

2019 年是脱贫攻坚战的关键一年，也是大多数贫困县实现脱贫摘帽的收关之年。为深入贯彻习近平总书记精准扶贫、精准脱贫方略，认真落实《中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战三年行动的指导意见》，2019 年招商蛇口将根据《招商局集团定点帮扶脱贫攻坚三年倒计时行动方案》，瞄准贫困群体、强化责任担当、聚焦民生短板、推进产业扶贫，确保高质量打赢脱贫攻坚战。

（一）聚焦民生，补足短板

根据威宁县贫困村医疗公共服务资源严重匮乏、移民搬迁点教育资源配套不足，将重点实施幸福乡村卫生室和移民搬迁点小学建设项目，补足医疗和教育等短板，保障贫困群众基本需求，切实提升贫困群众获得感和幸福感。

（二）持续推进产业扶贫

围绕定点扶贫县产业链条，持续从上、中、下游发力，推进产业扶贫。在生产端将实施“蕲才”创新创业计划，和新型主体培育计划，鼓励人才返乡就业创业，充分发挥人才在脱贫攻坚和服务农村经济社会发展方面的重要作用，助力贫困地区产业升级转型。在中游将结合招商大健康、冷链、物流及农产品贸易业务优势，建立物流通道和销售渠道。在下游将培育农产品公共品牌，并以“27°农”品牌打造为抓手，链接本来生活、京东、顺丰等电商平台，广泛调动员工参与消费扶贫，持续拓宽市场增加销量，切实拉动农户增收脱贫。

（三）就业扶贫，稳边固疆

根据新疆叶城和莎车县维稳任务艰巨复杂、产业基础薄弱的情况，2019 年将建设扶贫车间、“十小”商铺、农贸市场，将贫困农牧民的农产品在家门口销售，满足贫困群体生活需要，繁荣农村商贸流通，解决贫困户在家门口就近就地就业。

3、环境保护相关的情况

不适用。

十九、其他重大事项的说明

（一）前海土地整备与合资合作事项

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、原 19 家持地公司及招商驰迪等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》，明确了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径，具体内容详见 2018 年 12 月 25 日公司披露的相关公告。

2019 年 1 月 11 日，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认了各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的债权债务关系，同日，公司第二届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，议案内容包括《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》等相关协议，具体内容详见 2019 年 1 月 12 日公司披露的《关于前海土地整备及合资合作暨关联交易的公告》（公告编号：【CMSK】2019-005）。

2019 年 2 月 15 日，公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》；2019 年 2 月 25 日，招商港口（001872.SZ）、招商局港口（0144.HK）分别召开股东大会，审议通过了前海土地整备的相关事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至年报披露日，《土地整备协议》已生效，原 19 家持地公司持有的在本次土地整备范围内的不动产登记证书已在办理注销手续。

（二）关于以公开挂牌方式交易资产的事项

2018 年 8 月 31 日，公司召开了第一届董事会 2018 年第九次临时会议，审议通过了《关于以公开挂牌方式交易资产的议案》。为加快深圳蛇口太子湾片区的开发速度，公司拟通过增资扩股的方式引入合作方持有商融置业 49%股权、商泰置业 49%股权、乐艺置业 51%股权、商启置业 51%股权，以上股权将在国资委认可的产权交易所进行公开挂牌交易。根据中通诚资产评估有限公司的评估结果，上述股权增资项目的挂牌底价合计为人民币 632,011.282 万元。

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司之控股子公司深圳市集星发展有限公司、深圳市集盛发展有限公司、深圳市集达发展有限公司及深圳市集宇发展有限公司分别以人民币 154,866.681 万元、人民币 162,034.699 万元、人民币 59,991.842 万元、人民币 255,118.060 万元成为公司之全资子公司商融置业 49%股权增资项目、商泰置业 49%股权增资项目、乐艺置业 51%股权增资项目、商启置业 51%股权增资项目的投资方，上述股权增资项目的成交价合计为人民币 632,011.282 万元。具体内容详见 2018 年 11 月 24 日公司披露的《关于以公开挂牌方式交易资产的进展公告》（公告编号：【CMSK】2018-116）。2018 年 11 月 30 日，交易各方签署了《关于深圳市太子湾商融置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市太子湾商泰置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市乐艺置业有限公司之增资协议》、《关于深圳市商启置业有限公司之增资协议》。

（三）回购部分社会公众股份

2019 年 2 月 15 日，公司 2019 年第一次临时股东大会以特别决议审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》、《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》。

2019 年 2 月 19 日，公司披露了《关于回购部分社会公众股份的回购报告书》（公告编号：【CMSK】2019-028），详见刊登于《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网的有关公告。

截至本报告披露日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价交易方式累计回购股份数量为 77,444,548 股，占公司总股本的 0.98%，最高成交价为人民币 22.65 元/股，最低成交价为人民币 20.18 元/股，支付的总金额为人民币 167,153.91 万元（含印花税、佣金等交易费用）。本次回购符合相关法律法规的要求，符合既定的回购方案。

二十、公司子公司重大事项

为进一步厘清公司与招商置地之间的业务，公司与招商置地于 2018 年 12 月 17 日订立《经修订及重列不竞争契据》，取代现行《不竞争协议》及《修订及更替协议》（详见公司 2018 年 12 月 18 日披露的《关于与公司控股子公司订立<经修订及重列不竞争契据>的公告》，公告编号：【CMSK】2018-129），2019 年 1 月 29 日，该协议经招商置地独立股东大会审议通过后正式生效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	6,004,442,796	75.97%				21,648	21,648	6,004,464,444	75.97%
1、国家持股									
2、国有法人持股	5,628,680,404	71.21%						5,628,680,404	71.21%
3、其他内资持股	375,762,392	4.75%				21,648	21,648	375,784,040	4.75%
其中：境内法人持股	375,176,479	4.75%						375,176,479	4.75%
境内自然人持股	585,913	0.01%				21,648	21,648	607,561	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,899,649,926	24.03%				-21,648	-21,648	1,899,628,278	24.03%
1、人民币普通股	1,899,649,926	24.03%				-21,648	-21,648	1,899,628,278	24.03%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,904,092,722	100.00%						7,904,092,722	100%

股份变动的原因

报告期内，由于公司董事会、监事会换届离任、部分高级管理人员离职及公司聘任新的高级管理人员等原因，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化。

股份变动的批准情况

不适用。

股份变动的过户情况

不适用。

股份回购的实施进展情况

截至本报告披露日，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价交易方式累计回购股份数量为 77,444,548 股，占公司总股本的 0.98%，最高成交价为人民币 22.65 元/股，最低成交价为人民币 20.18 元/股，支付的总金额为人民币 167,153.91 万元（含印花税、佣金等交易费用）。本次回购符合相关法律法规的要求，符合既定的回购方案。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用。

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

不适用。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商局集团	5,225,000,000			5,225,000,000	招商蛇口上市时做出限售承诺，详见本公司 2018 年年度报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	2019 年 7 月 1 日
招商局轮船	276,561,760			276,561,760		
招为投资	84,745,762			84,745,762		2019 年 1 月 14 日
华侨城	63,559,322			63,559,322		
国开金融	63,559,322			63,559,322		
奇点领誉	63,559,322			63,559,322		
博时资本-招商银行	63,559,322			63,559,322		
兴业财富	63,559,322			63,559,322		
工银瑞信	50,229,512			50,229,512		
第一期员工持股计划	28,336,798			28,336,798		
博时资本-浙商银行	21,186,441			21,186,441		
孙承铭	23,000			23,000	2016 年 1 月 18 日，公司部分董事、监事购买公司股票并承诺三十六个月内不出售该次购买的股票。	2019 年 1 月 21 日
褚宗生	46,300			46,300		
许永军	124,800			124,800		
胡勇	42,200			42,200		
刘伟	113,000			113,000		
曹鸿	47,500			47,500		
刘清亮	38,000			38,000		
徐保民	21,900			21,900		
付刚峰	23,700			23,700	高管锁定股。	2019 年 3 月 12 日
褚宗生	6,003			6,003		根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解
朱文凯	39,770			39,770		
刘宁	18,451			18,451		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张林	37,687			37,687		除限售。
蒋铁峰			24,750	24,750		
陈燕			500	500		2019 年 3 月 11 日
何飞	3,602	4,803	1,201	-		2018 年 7 月 31 日
合计	6,004,442,796	4,803	26,451	6,004,464,444	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行情况

公司债	发行日期	利率	发行规模（亿元）	上市日期	获准上市交易规模（亿元）	到期日
18 蛇口 01	2018 年 4 月 17 日	5.00%	20.00	2018 年 5 月 7 日	20.00	2023 年 4 月 17 日
18 蛇口 02	2018 年 4 月 17 日	4.83%	10.00	2018 年 5 月 7 日	10.00	2021 年 4 月 17 日
18 蛇口 03	2018 年 6 月 11 日	5.25%	18.40	2018 年 7 月 2 日	18.40	2023 年 6 月 11 日
18 蛇口 04	2018 年 6 月 11 日	4.97%	21.60	2018 年 7 月 2 日	21.60	2021 年 6 月 11 日

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用。

3、现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,562 个	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	77,655 个

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团	国有法人	66.10%	5,225,000,000	无	5,225,000,000	无	无	无
招商局轮船	国有法人	5.18%	409,823,160	无	276,561,760	133,261,400	无	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

香港中央结算有限公司	境外法人	1.22%	96,320,386	+37,463,576	无	96,320,386	无	无
招为投资	境内一般法人	1.07%	84,745,762	无	84,745,762	无	无	无
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.86%	67,677,157	+33,590,344	无	67,677,157	无	无
华侨城	国有法人	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
国开金融	国有法人	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
奇点领誉	境内一般法人	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
博时资本－招商银行	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
兴业财富	基金、理财产品	0.80%	63,559,322	无	63,559,322	无	无	无
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
招商局轮船	133,261,400	人民币普通股	133,261,400
香港中央结算有限公司	96,320,386	人民币普通股	96,320,386
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
安邦资管－招商银行－安邦资产－共赢 3 号集合资产管理产品	56,425,058	人民币普通股	56,425,058
全国社保基金一一八组合	37,578,543	人民币普通股	37,578,543
招商银行股份有限公司－博时中证央企结构调整交易型开放式指数证券投资基金	30,015,500	人民币普通股	30,015,500
澳门金融管理局－自有资金	29,053,407	人民币普通股	29,053,407
安邦资产－平安银行－安邦资产－共赢 2 号集合资产管理产品（第六期）	28,127,535	人民币普通股	28,127,535
前海人寿保险股份有限公司－分红保险产品华泰组合	25,872,400	人民币普通股	25,872,400
全国社保基金一一六组合	21,207,065	人民币普通股	21,207,065
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	安邦资管－招商银行－安邦资产－共赢 3 号集合资产管理产品、安邦资产－平安银行－安邦资产－共赢 2 号集合资产管理产品（第六期）属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无。		

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	李建红	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	主要持有招商局港口控股有限公司 62.09%股权、招商银行股份有限公司 27.86%股权、招商局能源运输股份有限公司 54.28%、上海国际港务(集团)股份有限公司 26.77%股权、中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.58%股权、招商局港口集团股份有限公司 87.81%股权、招商证券股份有限公司 44.09%股权、招商局中国基金有限公司 27.59%股权、招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股权、黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股权、吉林高速公路股份有限公司 14.04%股权、山东高速股份有限公司 16.02%股权、福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股权、四川成渝高速公路股份有限公司 24.05%股权、安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股权、广西五洲交通股份有限公司 13.86%股权、江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股权、湖北楚天高速公路股份有限公司 15.21%股权、河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股权、中国外运股份有限公司 66.31%股权、中外运空运发展股份有限公司 60.95%股权、中外运航运有限公司 68.70%股权、大连港股份有限公司 21.05%股权。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国有控股

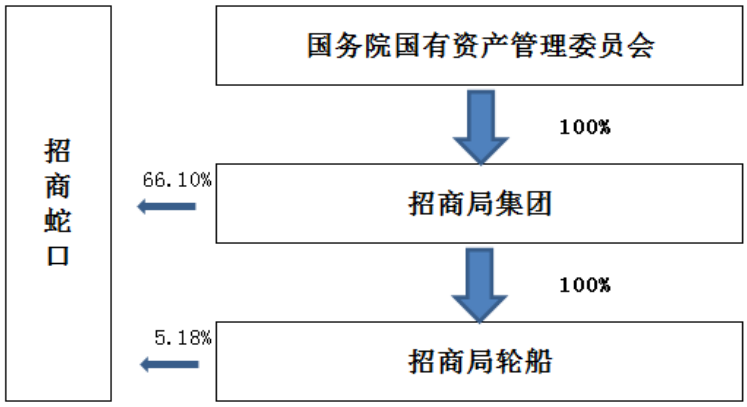
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	李建红	1986 年 10 月 14 日	100005220	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	主要持有招商局港口控股有限公司 62.09%股权、招商银行股份有限公司 27.86%股权、招商局能源运输股份有限公司 54.28%、上海国际港务(集团)股份有限公司 26.77%股权、中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司 24.58%股权、招商局港口集团股份有限公司 87.81%股权、招商证券股份有限公司 44.09%股权、招商局中国基金有限公司 27.59%股权、招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股权、黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股权、吉林高速公路股份有限公司 14.04%股权、山东高速股份有限公司 16.02%股权、福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股权、四川成渝高速公路股份有限公司 24.05%股权、安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股权、广西五洲交通股份有限公司 13.86%股权、江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股权、湖北楚天高速公路股份有限公司 15.21%股权、河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股权、中国外运股份有限公司 66.31%股权、中外运空运发展股份有限公司 60.95%股权、中外运航运有限公司 68.70%股权、大连港股份有限公司 21.05%股权。			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有 84,745,762 股，占公司总股本的 1.07%。

实际控制人未通过信托或其他资产管理方式控制公司。

4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	参加员工持股计划数（股）
孙承铭	董事长	现任	男	59	2015.06	2021.09	23,000				23,000	
褚宗生	董事	现任	男	57	2016.01	2021.09	54,304				54,304	
许永军	董事、总经理	现任	男	55	2016.01	2021.09	124,800				124,800	
罗慧来	董事	现任	男	56	2016.11	2021.09						
刘伟	董事、常务副总经理	现任	男	54	2016.01	2021.09	113,000				113,000	
李延喜	独立董事	现任	男	49	2015.06	2021.09						
屈文洲	独立董事	现任	男	46	2018.09	2021.09						
蔡元庆	独立董事	现任	男	49	2018.09	2021.09						
周松	监事会主席	现任	男	46	2018.09	2021.09						
刘清亮	监事	现任	男	59	2015.06	2021.09	38,000				38,000	
胡芹	监事	现任	女	52	2016.04	2021.09						129,661
万鑫	职工监事	现任	男	36	2018.09	2021.09						
谢扬佳	职工监事	现任	女	31	2018.09	2021.09						
朱文凯	常务副总经理	现任	男	51	2015.12	2021.09	53,027				53,027	127,119
黄均隆	财务总监	现任	男	53	2015.12	2021.09						206,780
刘宁	董事会秘书	现任	女	50	2015.12	2021.09	24,601				24,601	127,119
张林	副总经理	现任	男	56	2015.12	2021.09	50,250				50,250	169,068
蒋铁峰	副总经理	现任	男	45	2018.08	2021.09	33,000				33,000	50,000
聂黎明	副总经理	现任	男	47	2018.08	2021.09						29,661
付刚峰	副董事长	离任	男	52	2015.06	2018.09	23,700				23,700	
杨天平	副董事长	离任	男	59	2016.01	2018.09						288,559
王军生	独立董事	离任	男	58	2015.06	2018.09						
彭剑锋	独立董事	离任	男	58	2015.06	2018.09						
廖建文	独立董事	离任	男	51	2015.06	2018.09						
张建卫	监事会主席	离任	男	61	2016.07	2018.09						
沈英英	职工监事	任免	女	41	2015.06	2018.09						38,136
陈燕	职工监事	任免	女	41	2015.07	2018.09		500			500	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赵军	副总经理	离任	男	49	2015.12	2018.08						169,492
龚镭	副总经理	离任	男	50	2015.12	2018.12						84,746
何飞	副总经理	离任	男	47	2015.12	2018.01	4,803				4,803	80,508
合计	--	--	--	--	--	--	542,485	500			542,985	1,500,849

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2018 年 1 月 31 日，何飞辞任公司副总经理职务，辞任后不再担任公司其他职务。

2018 年 8 月 7 日，公司第一届董事会 2018 年第五次临时会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任蒋铁峰先生、聂黎明先生为公司副总经理，任期至第一届董事会届满止。

2018 年 8 月 12 日，赵军辞任公司副总经理职务，辞任后不再担任公司其他职务。

2018 年 9 月 11 日，公司召开职工代表大会，选举万鑫、谢扬佳为公司第二届监事会职工代表监事，第一届监事会职工代表监事沈英英、陈燕任期届满，不再担任公司职工代表监事。

2018 年 9 月 12 日，公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于选举第二届董事会非独立董事的议案》、《关于选举第二届董事会独立董事的议案》，孙承铭、褚宗生、许永军、罗慧来、刘伟为公司第二届董事会非独立董事，李延喜、屈文洲、蔡元庆为公司第二届董事会独立董事，付刚峰、杨天平在任期届满不再担任公司非独立董事，王军生、彭剑锋、廖建文在任期届满不再担任公司独立董事。同日，第二届董事会 2018 年第一次临时会议选举孙承铭为公司董事长。

2018 年 9 月 12 日，公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于选举第二届监事会股东代表监事的议案》，周松、刘清亮、胡芹为公司第二届监事会股东代表监事，张建卫任期届满不再担任公司监事、监事会主席。同日，第二届监事会 2018 年第一次临时会议选举周松先生为公司第二届监事会主席。

2018 年 9 月 12 日，公司第二届董事会 2018 年第一次临时会议审议通过了《关于聘任高级管理人员的议案》，聘任许永军为总经理，刘伟、朱文凯为常务副总经理，黄均隆为财务总监，刘宁为董事会秘书（副总经理级），张林、龚镭、蒋铁峰、聂黎明为副总经理，任期至第二届董事会届满止。

2018 年 12 月 31 日，龚镭辞任公司副总经理职务，辞任后不再担任公司其他职务。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事会成员

孙承铭：高级工程师。中欧国际工商管理学院工商管理硕士。现任本公司董事长、招商局集团董事、中国人民政治协商会议广东省委员会委员、深圳市前海蛇口自贸片区管委会常务副主任。曾任招商局集团总经理助理、招商局货柜服务有限公司总经理、招商局仓码运输有限公司总经理、招商局运输集团有限公司副总经理、招商局工业集团有限公司副总经理、总经理、招商局蛇口工业区有限公司总经理、招商地产董事长、招商局集团副总经理等职务。

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

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

罗慧来：高级工程师。毕业于华东石油学院，后获浙江大学 EMBA 硕士学位。现任本公司董事，招商局集团区域发展部部长，兼任招商局集团前海蛇口自贸办主任。历任交通部秦皇岛港务局第一港务公司经理；招商局货柜服务有限公司副总经理、董事总经理；宁波大榭招商国际集装箱码头有限公司董事长兼 CEO；招商局国际有限公司副总经理兼招商局国际（中国）投资有限公司董事总经理；招商局华建公路投资有限公司董事总经理、招商局亚太有限公司董事会主席兼 CEO。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

屈文洲：注册会计师、美国特许金融分析师、教授。毕业于厦门大学金融系，获博士学位。现任本公司独立董事、厦门大学金圆研究院院长、管理学院 MBA 教育中心主任，中国资本市场研究中心主任，兼任厦门市美亚柏科信息股份有限公司监事，福建七匹狼实业股份有限公司、洲际油气股份有限公司、广东宝丽华新能源股份有限公司独立董事。历任厦门建发信托投资公司投资银行部经理、深圳证券交易所研究员、厦门大学管理学院副教授、厦门大学财务与会计研究院副院长。

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

监事会成员

周松：毕业于武汉大学世界经济专业，获硕士学位。现任本公司监事会主席、招商局集团总会计师、招商银行股份有限公司非执行董事。历任招商银行股份有限公司总行计划资金部经理、总经理助理、副总经理，总行计划财务部副总经理，武汉分行副行长，总行计划财务部副总经理（主持工作）、总经理，总行业务总监兼总行资产负债管理部总经理，同业金融总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监，投行与金融市场总部总裁兼总行资产管理部总经理、总行业务总监；招商局集团副总会计师。

刘清亮：会计师。毕业于广东社会科学院研究生院和澳大利亚格林威治大学，硕士学位，高级经济师。现任招商局集团党委巡视组组长、本公司监事。历任招商局物流集团有限公司财务总监；深圳蛇口外轮理货公司监事长；深圳招商石化有限公司财务总监；蛇口工业区财务部副总经理；漳州开发区电力公司副董事长；招商局集团审计稽核部副部长、部长；招商地产监事；招商局集团风险管理部部长。

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

万鑫：毕业于西南财经大学，获法律硕士学位，取得国家法律职业资格证书。现任本公司职工监事、风险管理部副主任法律顾问。历任本公司法律事务部助理法律顾问、法律顾问、高级法律顾问。

谢扬佳：中级会计师。毕业于湖南大学会计专业，获硕士学位。现任本公司职工监事，财务管理部副主任会计师。历任本公司财务管理部助理会计师、会计师、高级会计师。

高级管理人员

许永军：董事总经理，见前述董事介绍。

刘伟：董事常务副总经理，见前述董事介绍。

朱文凯：经济师。毕业于武汉理工大学交通运输管理工程专业，获硕士学位。现任本公司常务副总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理，董事会秘书；深圳蛇口招港实业发展有限公司总经理；招商地产策划部经理、营销中心总经理；招商地产总经理助理、副总经理，华中区域总部董事长。

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

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

张林：高级工程师。毕业于清华大学精密仪器系，获学士学位。现任本公司副总经理。历任中国自动化控制系统总公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计划处兼深圳华仪利能电脑公司副总经理；深圳中航集团中航投资发展有限公司董事总经理；百安居深圳合资公司、华南区总经理；百安居（中国）投资有限公司执行副总裁；招商地产副总经理。

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

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

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
孙承铭	招商局集团	董事	2017.10.10		否
褚宗生	招商局集团	董事会秘书	2018.09.07		是
褚宗生	招商局集团	总经理助理	2015.03.07		是
罗慧来	招商局集团	区域发展部部长，兼任前海蛇口自贸办主任	2016.09.01		是
周松	招商局集团	总会计师	2018.11.18		是
刘清亮	招商局集团	集团党委巡视组组长	2018.08.16		是
胡　芹	招商局集团	风险管理部副部长	2016.04.06		是

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
孙承铭	中国人民政治协商会议广东省委员会	委员	2018.01.17		否
孙承铭	深圳市前海蛇口自贸片区管委会	常务副主任、党组副书记	2015.07.11		否
孙承铭	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	董事长	2015.05.07		否
孙承铭	招商局慈善基金会有限公司	董事	2016.10.22	2019.10.22	否
刘　伟	中国公路学会隧道工程分会	副理事长	2013.09.01		否
李延喜	大连理工大学	教授	2006.05.31		是
李延喜	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司	独立董事	2014.06.24	2020.04.26	是
李延喜	哈尔滨哈投投资股份有限公司	独立董事	2015.06.29	2021.06.24	是
李延喜	广发证券股份有限公司	独立董事	2017.05.25	2018.11.05	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

屈文洲	厦门大学	教授	2008.05.01		是
屈文洲	厦门大学	金圆研究院院长	2016.04.09		是
屈文洲	厦门大学	管理学院 MBA 中心主任	2018.01.22		是
屈文洲	厦门大学	中国资本市场研究中心主任	2008.04.23		是
屈文洲	厦门市美亚柏科信息股份有限公司	监事	2014.10.10	2021.08.26	是
屈文洲	福建七匹狼实业股份有限公司	独立董事	2016.07.09	2019.07.09	是
屈文洲	洲际油气股份有限公司	独立董事	2013.12.23	2019.07.26	是
屈文洲	广东宝丽华新能源股份有限公司	独立董事	2015.03.24	2021.03.26	是
蔡元庆	深圳大学法学院	教授	2007.12.31		是
蔡元庆	深圳市纺织（集团）股份有限公司	独立董事	2017.07.19	2020.07.18	是
蔡元庆	欧菲科技股份有限公司	独立董事	2017.11.24	2020.11.23	是
蔡元庆	深圳市容大感光科技股份有限公司	独立董事	2014.8.30	2020.8.30	是
蔡元庆	奥美医疗用品股份有限公司	独立董事	2016.09.20	2019.09.19	是
周松	招商银行股份有限公司	非执行董事	2018.10.18	2019.06.28	否

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

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定、审议公司薪酬政策与方案及公司高级管理人员的考核标准，主要包括绩效考核指标、考核程序、考核评价体系与考核结果应用方案等维度；并通过对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督、审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度，确定本年度于公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴补贴标准由股东大会审议决定。职工监事报酬根据公司员工薪酬管理办法相关规定确定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
孙承铭	董事长	男	59	现任	505.32	否
褚宗生	董事	男	57	现任	-	是
许永军	董事、总经理	男	55	现任	505.32	否
罗慧来	董事	男	56	现任	-	是
刘伟	董事、常务副总经理	男	54	现任	493.22	否
李延喜	独立董事	男	49	现任	20.00	否
屈文洲	独立董事	男	46	现任	5.00	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

蔡元庆	独立董事	男	49	现任	5.00	否
周松	监事会主席	男	46	现任	-	是
刘清亮	监事	男	59	现任	-	是
胡芹	监事	女	52	现任	-	是
万鑫	职工监事	男	36	现任	60.94	否
谢扬佳	职工监事	女	31	现任	54.12	否
朱文凯	常务副总经理	男	51	现任	439.31	否
黄均隆	财务总监	男	53	现任	376.39	否
刘宁	董事会秘书	女	50	现任	337.64	否
张林	副总经理	男	56	现任	337.67	否
蒋铁峰	副总经理	男	45	现任	536.96	否
聂黎明	副总经理	男	47	现任	396.17	否
付刚峰	副董事长	男	52	离任	-	是
杨天平	副董事长	男	59	离任	226.43	否
王军生	独立董事	男	58	离任	15.00	否
彭剑锋	独立董事	男	58	离任	15.00	否
廖建文	独立董事	男	51	离任	15.00	否
张建卫	监事会主席	男	61	离任	404.56	否
沈英英	职工监事	女	41	任免	121.87	是
陈燕	职工监事	女	41	任免	109.87	否
赵军	副总经理	男	49	离任	221.84	否
龚镭	副总经理	男	50	离任	342.91	否
何飞	副总经理	男	47	离任	-	否
合计	--	--	--	--	5,545.54	--

公司董事、高级管理人员报告期内行权情况

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数
孙承铭	董事长	262,000	-
褚宗生	董事	113,333	-
许永军	董事、总经理	234,666	-
罗慧来	董事	93,333	-
刘伟	董事、常务副总经理	223,000	-
朱文凯	常务副总经理	154,000	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

黄均隆	财务总监	124,000	-
刘宁	董事会秘书	124,000	-
张林	副总经理	124,000	-
蒋铁峰	副总经理	89,000	-
聂黎明	副总经理	89,000	-
合计	--	1,630,332	-

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	324
主要子公司在职员工的数量（人）	24,467
在职员工的数量合计（人）	24,791
当期领取薪酬员工总人数（人）	24,791
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,429
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	16,275
销售人员	827
技术人员	5,271
财务人员	1,006
行政人员	1,412
合计	24,791
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	1,262
本科	6,122
大专	5,534
中专及以下	11,873
合计	24,791

2、薪酬政策

公司积极推动以人工成本利润率为核心的效能指标体系建设，逐步优化工资总额核定机制，提升工资总额使用效率；优化和完善市场对标机制，保持招商蛇口薪酬水平的外部竞争性与内部公平性。

完善薪酬管理办法，建立符合公司经营与战略发展的薪酬管理体系，牵引公司业务发展；建立健全股票期权、员工持股、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目跟投与虚拟跟投等多种激励方式并存的中长期激励体系；不断丰富和完善创新型业务的考核激励管理办法，有效激发员工活力，促进企业持续健康发展。

3、培训计划

公司始终高度重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入和增值，把“选对人、尊重人、用好人、凝聚人、培育人、管住人”作为加强人才队伍建设的出发点和落脚点，持续提升组织能力，努力实现员工与企业共同成长。招商蛇口学院建立以课程体系、讲师体系、人才培养体系为三大支柱，以在线平台、硬件基地为两大支撑的功能架构。经过多年实践探索及优化创新，形成领导力、专业能力、通用能力三类人才培养项目体系，打造出“高管远航班”、“转型先锋班”、“新任经理班”、“新航程（启航、破浪、驰行）系列”等人才培养品牌项目，为公司持续培养和输出各类人才，支撑公司战略和业务需求。2018 年，招商蛇口学院着力完善学院运营管理体系，圆满完成高管“远航班”、“转型先锋班 C 班”、首届商业人才班、设计总监创新考察班等重点人才培养项目，强化岗位实践、轮岗交流等培养手段，推动人才转型转岗、支援一线，培养战略需要、一线经营单位需要、创新业务需要的领军人才、中坚人才和关键人才，成效明显。2019 年招商蛇口学院将不断深化培养体系，做好培训分级管理，创新培养模式，依托高管远航班、转型先锋班、商业人才班等重点人才培养项目，提升队伍整体战斗力，完善人才梯队建设。

4、劳务外包情况

不适用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，完成了《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》修订及公司董事会及其下属各专门委员会、监事会完成换届选举，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。

截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司在报告期内对于在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面对市场自主经营的能力。

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

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

资产方面，公司资产独立完整，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在无偿占有或使用情况。

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

财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系。财务人员均为公司的专职工作人员，与控股股东不存在任何人事关系；公司在银行开立独立账户并依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。

三、同业竞争情况

报告期内公司不存在同业竞争情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.88%	2018 年 1 月 30 日	2018 年 1 月 31 日	《证券时报》、《中国证券报》、
2017 年年度股东大会	年度股东大会	76.07%	2018 年 4 月 20 日	2018 年 4 月 21 日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	80.48%	2018 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 26 日	《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	73.60%	2018 年 9 月 12 日	2018 年 9 月 13 日	
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	73.77%	2018 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 17 日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议
李延喜	19	2	17	0	0	否
屈文洲	9	1	8	0	0	否
蔡元庆	9	1	8	0	0	否
王军生	10	1	9	0	0	否
彭剑锋	10	1	9	0	0	否
廖建文	10	0	9	1	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，独立董事认真参加董事会和列席股东大会，积极了解公司的运作情况并充分发表意见。在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断。报告期内，独立董事按照证券监管要求，独立、客观、审慎地对公司募集资金使用情况、提供财务资助、变更会计政策、聘任高级管理人员、股权激励、利润分配、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

公司对独立董事关于经营发展及公司治理等各方面意见均积极听取，并予以采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，各专门委员会依据《公司章程》和议事规则的规定履行职权，充分发挥各自的专业特长和优势，不受公司任何其他部门和个人的干预：战略委员会对公司战略进行了科学

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

决策，梳理和明确了公司发展战略和核心业务组合；审计委员会提议聘请外部审计机构，并对内部控制、年度审计、定期报告和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会在建立科学有效的激励与约束机制、促进期权授予计划有效实施等方面开展了大量的工作；提名委员会根据公司发展的需要，确定董事、高级管理人员人选的选择标准，向公司推荐合格的董事和经理人员的后备人选，对其任职资格进行审查并提出建议。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，保障了董事会决策的科学性和专业性。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司章程、董事会议事规则以及薪酬与考核委员会工作细则，公司董事会下设的薪酬及考核委员会负责审核、监督、执行薪酬管理方案与公司高级管理人员的长效激励方案，审查公司高管人员履职情况，并依照公司绩效管理办法有关规定进行绩效考核。

为进一步发挥薪酬管理的激励约束作用，提升企业管理效率，公司针对高级管理人员实施长效激励方案，通过薪酬与考核机制设计，将高级管理人员的薪资报酬与公司长期利益关联，有效避免短视行为；同时针对高级管理人员和关键核心人才实施股权激励计划，实现企业经营管理者与企业所有者利益的有效统一，促进公司健康有序发展。

公司董事会根据薪酬与绩效管理制度，结合绩效考核结果，确定本年度公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过。职工监事报酬根据公司员工薪酬与考核体系确定。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内控自我评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

十、内部控制审计报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 公司债券相关情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18 蛇口 03	112715.SZ	2018.06.11	2023.06.11	184,000.00	5.25%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	18 蛇口 04	112718.SZ	2018.06.11	2021.06.11	216,000.00	4.97%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 蛇口 01	112678.SZ	2018.04.17	2023.04.17	200,000.00	5.00%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 蛇口 02	112679.SZ	2018.04.17	2021.04.17	100,000.00	4.83%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	17 蛇口 01	112613.SZ	2017.11.20	2022.11.20	136,000.00	5.40%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	17 蛇口 02	112614.SZ	2017.11.20	2020.11.20	104,000.00	5.20%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，2018 年 11 月 20 日，公司按期支付公司债券“17 蛇口 01”和“17 蛇口 02”” 存续期内第一年的利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层	联系人	陈天涯	联系人电话	0755-23835300
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等			不适用。				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露。公司的债券募集资金支出审批依照资金管理制度严格执行，相关资金支出均经过公司有权审批人审批，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关制度规定，公司与募集资金托管银行、债券受托管理人签订三方资金监管协议、对募集资金实行专户存储，对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致。

四、公司债券信息评级情况

2018 年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”进行了评级，并于 2018 年 5 月 29 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2018 年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2018 年 3 月 29 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2017 年，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2017 年 10 月 26 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信证评对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。根据中诚信证评进行跟踪评级的有关安排，预计将于 2019 年 5 月出具最新跟踪评级报告。跟踪评级结果将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。特此提醒投资者关注。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

（二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

（三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。

公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）专项偿债账户

报告期内公司债券设立了公司债券专项账户，公司与受托管理人、募集资金托管银行签订了资金三方监管协议，保障各期公司债券本息的足额按时兑付。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

（一）履行职责的情况

“17 蛇口 01”、“17 蛇口 02”、“18 蛇口 01”、“18 蛇口 02”、“18 蛇口 03”、“18 蛇口 04”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。

报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》及《募集资金三方监管协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。中信证券股份有限公司于 2018 年 6 月 29 日在证券交易所网站公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务年度报告》；中信证券股份有限公司于 2018 年 7 月 26 日出具并在证券交易所网站公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》，同时，中信证券股份有限公司将于 2019 年 6 月 30 日前在证券交易所网站披露 2018 年度受托管理事务报告，请投资者留意。

（二）是否存在利益冲突

本公司与债券受托管理人中信证券股份有限公司均不存在利益冲突。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2018 年	2017 年（已重述）	本期比上年同期增减（%）	本期比上年同期增减超过30%的原因
息税折旧摊销前利润（元）	31,331,367,376.16	24,373,238,759.64	28.55%	
流动比率	1.54	1.73	-11.18%	
资产负债率	74.28%	71.80%	3.45%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

速动比率	0.62	0.73	-15.23%	
EBITDA 全部债务比	0.26	0.24	10.39%	
利息保障倍数	3.74	4.64	-19.37%	
现金利息保障倍数	3.99	0.93	331.32%	经营性现金流量好转
EBITDA 利息保障倍数	3.88	4.83	-19.71%	
贷款偿还率	1	1		
利息偿付率	1	1		
投资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节“经营情况讨论及分析”中“二、主营业务分析”中“5、现金流”。			
筹资活动产生的现金流量净额	参见本报告第四节“经营情况讨论及分析”中“二、主营业务分析”中“5、现金流”。			
期末现金及现金等价物余额	参见本报告第十节“财务报告”中“二、财务报表”中“5、合并现金流量表”。			

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，银行授信情况参见本报告第五节“重要事项”中“十七、重大合同及其履行情况”中“4、其他重大合同”。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行公司债券募集说明书相关约定内容，无损害债券投资者利益的情况发生。

十二、报告期内发生的重大事项

截至 2018 年 6 月末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，详见 2018 年 7 月 20 日公司在交易所网站发布的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》（公告编号：【CMSK】2018-064）。

除上述事项外，报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

十三、公司债券是否存在保证人

否。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节财务报告

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、关键审计事项 - 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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)　　中国注册会计师

唐恋炯(项目合伙人)

中国•上海

中国注册会计师

吴汪斌(项目合伙人)

2019 年 3 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

孙承铭	黄均隆	黄盛超
法定代表人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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) 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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 8,314,976,796.18 元(2017 年 12 月 31 日：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-
深圳市壹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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-
苏州盛玺房地产有限公司(注 3) (注 5)	-	93,345,000.00	-	(1,260,240.00)	-	-	-	-	(1,067,434.47)	91,017,325.53	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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											
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	已竣工
深圳招商中环	6,068,447,348.27	4,537,502,598.00	84.98	已竣工
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	已竣工
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	已竣工
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	已竣工
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	已竣工
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
佛山招商置地中心	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
南京善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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
招商局蕲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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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；因同一控制下企业合并的影响，增加年初未分配利润人民币 1,943,215,395.69 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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，本公司享有的招商局漳州开发区有限公司所有者权益的账面价值份额为人民币 3,107,582,243.31 元，差额人民币 5,445,306,906.69 元调整所有者权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
重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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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)。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
招商银行股份有限公司	借入资金	104,104,518.85	2018 年 6 月	2019 年 6 月	短期借款
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		15,615,604,029.82			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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
南京善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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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		-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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	-
招商局兴天云谷投资发展(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	-
中白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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节备查文件目录

公司应当披露备查文件的目录，包括：

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn