招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表及审阅报告
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间
及 2018 年度

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

防伪编号：201912135057100468 5

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已签

微信扫一扫查询真伪

报告 文号：	德师报(阅)字(19)第R00073号
委托 单位：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
被审验单位名称：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
被审单位所在地：	深圳市
事务所名称：	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
报告 类型：	其他鉴证业务
报告 日期：	2019-12-17
报备 日期：	2019-12-13
签名注册会计师：	唐恋炯 吴汪斌

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

其他鉴证业务报告

事务所名称： 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 021-61418888
传真：
通信地址： 中国上海市延安东路222号外滩中心30楼
电子邮件： catlwang@deloitte.com.cn
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。
防伪查询电话号码：0755-83515412
防伪技术支持电话：0755-82733911
防伪查询网址: http://check.szicpa.org

深圳注协

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

备考合并财务报表及审阅报告
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度

内容	页码
审阅报告	1
备考合并资产负债表	2 - 3
备考合并利润表	4 - 5
备考合并财务报表附注	6 - 185

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Deloitte. 德勤

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

审阅报告

德师报(阅)字(19)第 R00073 号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称"招商蛇口")按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注(以下统称"备考合并财务报表")。这些备考合并财务报表的编制是招商蛇口管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制，未能在所有重大方面反映基于该编制基础列报的招商蛇口 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度的备考合并经营成果。

本报告仅供招商蛇口本次履行重大资产重组相关程序之目的使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2019 年 12 月 17 日

Digital Difference 勤启数智

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

2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日

备考合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(七)1	67,814,448,181.67	67,375,070,401.18
交易性金融资产		-	2,850,000.00
应收账款	(七)2	1,647,386,400.88	1,203,551,895.45
预付款项	(七)3	4,351,850,143.72	2,678,689,357.78
其他应收款	(七)4	72,011,539,609.33	64,639,174,229.75
存货	(七)5	314,087,987,432.42	210,820,963,510.20
其他流动资产	(七)6	16,665,718,389.58	7,715,569,101.35
流动资产合计		476,578,930,157.60	354,435,868,495.71
非流动资产：			
长期应收款		148,902,485.92	148,902,485.92
长期股权投资	(七)7	23,407,423,049.39	17,311,006,926.75
其他非流动金融资产	(七)8	524,241,695.90	450,034,555.24
投资性房地产	(七)9	80,181,379,218.95	39,803,989,030.63
固定资产	(七)10	3,523,630,931.16	3,400,923,338.49
在建工程		798,162,413.84	927,962,658.75
使用权资产	(七)11	236,089,417.81	
无形资产	(七)12	533,602,893.32	541,477,051.76
商誉	(七)13	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用		622,106,616.26	533,117,605.95
递延所得税资产	(七)14	14,154,326,407.76	5,481,306,410.99
非流动资产合计		124,316,723,497.54	68,785,578,431.71
资产总计		600,895,653,655.14	423,221,446,927.42

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日

备考合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	(七)15	28,627,616,902.16	16,740,870,359.20
应付票据		91,941,894.63	34,368,715.53
应付账款	(七)16	24,675,254,338.36	26,012,527,547.25
预收款项	(七)17	109,544,542,445.60	60,462,501,360.14
合同负债	(七)18	25,187,288,405.81	14,886,338,294.70
应付职工薪酬	(七)19	863,610,377.26	1,242,831,598.91
应交税费	(七)20	11,241,657,219.95	6,848,334,834.80
其他应付款	(七)21	62,948,886,717.77	69,051,766,310.81
一年内到期的非流动负债	(七)22	24,634,802,693.11	21,489,491,161.46
其他流动负债	(七)23	9,882,154,307.66	13,845,936,258.38
流动负债合计		297,697,755,302.31	230,614,966,441.18
非流动负债：			
长期借款	(七)24	76,986,174,616.28	61,646,834,665.16
应付债券	(七)25	17,898,339,000.00	16,498,743,607.23
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	(七)26	260,214,260.21	
长期应付款		17,515,327.89	11,954,793.92
预计负债		18,987,660.00	20,885,773.00
递延收益	(七)27	5,073,761,456.59	5,105,456,525.95
递延所得税负债	(七)14	1,303,080,984.88	458,147,065.55
其他非流动负债		860,665.53	1,776,943.30
非流动负债合计		101,558,933,971.38	83,743,799,374.11
负债合计		399,256,689,273.69	314,358,765,815.29
股东权益：			
归属于母公司股东权益合计		76,243,942,259.11	75,908,704,849.00
少数股东权益		125,395,022,122.34	32,953,976,263.13
股东权益合计		201,638,964,381.45	108,862,681,112.13
负债和股东权益总计		600,895,653,655.14	423,221,446,927.42

附注为备考合并财务报表的组成部分

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度

备考合并利润表

人民币元

项目	附注	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
一、营业收入	(七)28	25,542,574,359.27	88,277,854,683.49
减：营业成本	(七)28	16,346,983,987.10	53,414,728,391.60
税金及附加	(七)29	2,595,537,344.57	8,324,220,620.71
销售费用	(七)30	1,072,622,479.18	1,553,827,060.23
管理费用	(七)31	1,056,801,524.60	1,527,480,840.96
财务费用	(七)32	1,659,462,648.77	2,447,858,039.18
其中：利息费用	(七)32	3,016,558,519.93	3,605,374,559.59
利息收入	(七)32	1,351,965,972.03	1,784,052,600.29
加：其他收益		33,236,612.57	84,045,249.49
投资收益	(七)33	4,818,562,366.33	6,547,672,124.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)33	1,699,402,036.50	1,697,175,963.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益(损失)		(5,688,986.37)	(62,561,352.55)
信用减值利得	(七)34	134,069,804.65	18,117,194.22
资产减值利得(损失)		-	(985,525,126.01)
资产处置收益		4,039,741.49	1,849,526.82
二、营业利润		7,795,385,913.72	26,613,337,346.95
加：营业外收入	(七)35	72,105,344.84	143,577,496.53
减：营业外支出	(七)36	121,263,900.81	155,963,496.94
三、利润总额		7,746,227,357.75	26,600,951,346.54
减：所得税费用	(七)37	1,915,489,901.37	7,140,170,734.79
四、净利润		5,830,737,456.38	19,460,780,611.75
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		5,830,737,456.38	19,460,780,611.75
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		5,092,902,654.32	15,240,053,237.00
2.少数股东损益		737,834,802.06	4,220,727,374.75

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

备考合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
五、其他综合收益的税后净额		(51,263,306.45)	217,665,451.19
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(54,268,792.89)	214,847,343.10
(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		(54,268,792.89)	214,847,343.10
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		(54,268,792.89)	214,847,343.10
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,005,486.44	2,818,108.09
六、综合收益总额		5,779,474,149.93	19,678,446,062.94
归属于母公司股东的综合收益总额		5,038,633,861.43	15,454,900,580.10
归属于少数股东的综合收益总额		740,840,288.50	4,223,545,482.84

附注为备考合并财务报表的组成部分

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

(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(以下简称"招商局集团")招发财务字(2015)320 号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，本公司以 2015 年 4 月 30 日为基准日进行了改制，整体变更为股份有限公司，折合的股份总额为 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")，以及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。

于 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《关于回购部分社会公众股份的方案》和《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》，同意本公司以集中竞价交易的方式回购公司股份，回购股份的资金总额不低于人民币 232,556.14 万元(含)，不超过人民币 400,000.00 万元(含)，回购价格不超过人民币 23.12 元/股(含)，实施期限自本公司股东大会审议通过之日起 6 个月内。截至 2019 年 9 月 30 日，本公司累计回购股份 184,144,410 股，总金额为人民币 3,999,999,476.59 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一) 公司基本情况 - 续

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间，本公司股票期权首次授予计划达到行权条件，共有 12,115,355 份股票期权行权，无限售条件股份增加 12,115,355 股，本公司的总股份变更为 7,916,208,077 股。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团。

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。

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。

本公司的备考合并财务报表于 2019 年 12 月 17 日已经本公司董事会批准。

本备考合并财务报表范围参见附注(九)"在其他主体中的权益"。本备考合并财务报表范围的变化参见附注(八)"合并范围的变更"。

(二) 拟实施的重大资产重组情况

1、 重组交易目的

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，深圳市政府为响应中央政府推进前海深港现代服务业合作区开发的重大战略决策，于 2013 年，提出就招商局前海湾物流园区进行土地整备重大战略决策，从而推进前海深港现代服务业合作区项目开发。

2、 重组交易方案

前海土地整备及合资合作实施方案具体如下：

(1) 设立合资合作法律实体

本公司实际控制人招商局集团于 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(以下简称"前海管理局")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》，明确以招商局集团原前海湾物流园区土地为合作基础，由双方组建合资公司共同开发建设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 拟实施的重大资产重组情况 - 续

2、 重组交易方案 - 续

(1) 设立合资合作法律实体 - 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(以下简称“前海实业”)与深圳市前海开发投资控股有限公司(以下简称“前海投控”)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(以下简称“前海自贸”)，由前海实业与前海投控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%。根据前海自贸公司章程及相关协议的约定，前海实业控制了前海自贸，并将前海自贸纳入其合并范围。

(2) 土地整备

于 2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会(以下简称“规土委”)、前海管理局、招商局集团、本公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市南油(集团)有限公司、深圳招商供电有限公司、安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司(前述从本公司起至深圳市平通汽车有限公司等 19 家公司，为享有前海土地整备范围内原规划土地使用权的主体，以下统称“原 19 家持地公司”)、深圳市招商前海驰迪实业有限公司(以下简称“招商驰迪”)等 23 家单位于广东省深圳市共同签署了《土地整备协议》。

前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权，在变更原规划下的土地使用权性质后，前海管理局通过协议返还了部分新规划下的土地使用权作为其收回原规划下的全部土地使用权的对价，其中返还原 19 家持地公司的新规划下的土地使用权价值约人民币 432.10 亿元(评估基准日为 2015 年 1 月 1 日)。

根据合资合作安排，原 19 家持地公司将上述土地整备中获取的土地，指定其全资孙公司招商驰迪作为持地主体。前海管理局将上述土地整备中获取的土地使用权，指定其全资孙公司深圳市前海鸿昱实业投资有限公司(以下简称“前海鸿昱”)作为持地主体。

2017 年 12 月 1 日及 2018 年 6 月 30 日，前海管理局分别与招商驰迪之子公司深圳市前海蛇口启迪实业有限公司及深圳市前海蛇口启明实业有限公司签订了土地使用权出让合同书，将地块编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272 及 T102-0279 的土地使用权分别出让给深圳市前海蛇口启迪实业有限公司及深圳市前海蛇口启明实业有限公司。2019 年 4 月 30 日，前海管理局与招商驰迪签订了土地使用权出让合同书，将编号为 T102-0296 地块出让予招商驰迪。以上地块为原 19 家公司获得的新规划下的所有土地使用权，金额合计人民币 432.10 亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 拟实施的重大资产重组情况 - 续

2、 重组交易方案 - 续

(2) 土地整备 - 续

2019 年 9 月 27 日，前海管理局与前海鸿昱签订了《土地使用权作价出资合同书》，将编号为 T102-0310 的地块以人民币 728.20 亿元作价出资至前海鸿昱。

(3) 合资合作

2019 年 12 月，前海实业、前海投控与前海自贸签署了《增资协议》，按照《增资协议》的相关约定，由前海自贸主导以增资扩股的方式向前海实业、前海投控分别收购其合法持有的招商驰迪 100%股权及前海鸿昱 100%股权。同时，前海实业以部分现金向前海自贸增资。招商驰迪及前海鸿昱于增资基准日 2019 年 9 月 30 日的股权作价金额分别为人民币 644.08 亿元和人民币 729.08 亿元，前海实业现金增资的金额为人民币 85 亿元。上述交易完成前后前海实业和前海投控仍各自持有前海自贸 50%的股权，重组完成后，前海实业仍控制了前海自贸。

(三) 备考合并财务报表的编制基础

编制基础

本备考合并财务报表基于以下编制基础编制：

1、招商驰迪于 2017 年 6 月 15 日成立，为本集团间接控制的子公司；前海鸿昱于 2018 年 12 月 18 日成立，为前海投控的子公司。

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

基于前海管理局收回原 19 家持地公司土地、招商驰迪和前海鸿昱从前海管理局获得变性后的土地，是招商局集团与前海管理局为推动前海深港现代服务业合作区而作出一系列战略决策，是相互联系、相互依存的一项整体交易，在编制本备考合并财务报表时，本集团将原 19 家持地公司中属于本公司及本集团之子公司因前海管理局收回土地而产生的收益人民币 344.19 亿元予以抵销。

2、本备考合并财务报表不考虑本次合资合作交易可能发生的交易费用及相关税费。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 备考合并财务报表的编制基础 - 续

编制基础 - 续

本备考合并财务报表基于以下编制基础编制： - 续

3、鉴于本备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表只编制备考合并资产负债表、备考合并利润表及有关对本备考合并财务报表使用者而言具有重要作用的附注项目，未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。本备考合并财务报表的股东权益项目按“归属于母公司股东权益”和“少数股东权益”项目列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”及“未分配利润”等项目。

4、除上述特定事项外，本备考合并财务报表系根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定，以及中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2014 年修订)》的规定编制和披露。

持续经营

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

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，本备考合并财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 备考合并财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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。

(四) 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策及会计估计系根据企业会计准则厘定。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司已经按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制本备考合并财务报表，本备考合并财务报表真实、完整地反映了按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础列报的本公司于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度备考合并经营成果。

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。本公司编制本备考合并财务报表时所采用的货币为人民币。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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备考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、 备考合并财务报表的编制方法

备考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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 备考合并财务报表的编制方法 - 续

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)前的经营成果已经适当地包括在备考合并利润表中。

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)起的经营成果已经适当地包括在备考合并利润表中。

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已适当地包括在备考合并利润表中。

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。

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")和《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称"新租赁准则")，而本公司及其他子公司尚未执行新收入准则和新租赁准则，本公司在编制备考合并财务报表时，将招商置地按照新收入准则和新租赁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和租赁会计政策以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备考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，在备考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，在备考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，在备考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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 备考合并财务报表的编制方法 - 续

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。

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(四)13.3.2“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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

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。

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。

编制备考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

为编制备考合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：备考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；备考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。

期初余额和上期实际数按照上期备考合并财务报表折算后的数额列示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

9、 外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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，将备考资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

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)。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

10.1.1 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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

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备考资产负债表中列示的账面价值。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素： - 续

(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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

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。

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 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

10.4.1.2 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。

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

(四) 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备考资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在备考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

(四) 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	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

(四) 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

(四) 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、 长期股权投资

13.1 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。

13.2 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备考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备考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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

13、 长期股权投资 - 续

13.2 初始投资成本的确定 - 续

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。

13.3 后续计量及损益确认方法

13.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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。

13.3.2 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备考财务报表进行调整，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

13、 长期股权投资 - 续

13.3 后续计量及损益确认方法 - 续

13.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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。

13.4 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，在编制个别备考财务报表时，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

13、 长期股权投资 - 续

13.4 长期股权投资处置 - 续

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。

14、 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。

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	-	≥2.50

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。

15、 固定资产

15.1 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 固定资产 - 续

15.2 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。

15.3 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。

16、 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。

17、 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

17、 借款费用 - 续

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。

18、 无形资产

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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。

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。

期末，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。

19、 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、使用权资产及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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

20、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期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。

21、 职工薪酬

21.1 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。

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。

21.2 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。

21.3 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。

22、 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

23、 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。

23.1 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。

23.2 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。

24、 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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 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

24.1 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。

24.2 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。

24.3 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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 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

24.3 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)与已结算的价款在备考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。

24.4 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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 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(四)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。

25、 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。

25.1 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。

25.2 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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 政府补助 - 续

25.2 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。

26、 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。

26.1 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。

26.2 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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

26、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

26.2 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。

26.3 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。

27、 租赁

除招商置地及其子公司外，本公司及其他子公司执行以下租赁会计政策：

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 租赁 - 续

除招商置地及其子公司外，本公司及其他子公司执行以下租赁会计政策： - 续

27.1 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。

27.2 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。

招商置地执行以下租赁会计政策：

合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

27.3 招商置地及其子公司作为承租人的会计处理方法

27.3.1 确认和初始计量

在租赁期开始日，招商置地及其子公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按照成本进行初始计量。租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，招商置地及其子公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，则采用承租人增量借款利率作为折现率。

27.3.2 后续计量

在租赁期开始日后，招商置地及其子公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 租赁 - 续

27.3 招商置地及其子公司作为承租人的会计处理方法 - 续

27.3.2 后续计量 - 续

招商置地及其子公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

27.3.3 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。承租人转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债。对于短期租赁，招商置地及其子公司作为承租人按照租赁资产的类别作出会计处理选择。对于低价值资产租赁，招商置地及其子公司作为承租人根据每项租赁的具体情况作出会计处理选择。

27.4 招商置地及其子公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，招商置地及其子公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，招商置地及其子公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，招商置地及其子公司根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。招商置地及其子公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

28、 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。

29、 其他

29.1 保修金

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

29.2 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。

(五) 重要会计政策变更

1、 重要会计政策变更

本集团自 2018 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以上四项以下统称"新金融工具准则")。本集团自 2019 年 6 月 10 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 9 日修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会[2019]8 号，以下简称"新非货币性资产交换准则")。本集团自 2019 年 6 月 17 日起开始执行财政部于 2019 年 5 月 16 日修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会[2019]9 号，以下简称"新债务重组准则")。此外，本备考财务报表还按照财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称"财会 6 号文件")编制。

招商置地及其子公司自 2018 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

招商置地及其子公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新租赁准则。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、 重要会计政策变更 - 续

(1)、 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备考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	摊余成本	1,000,000.00	应收票据	摊余成本	1,000,000.00
应收账款	摊余成本	338,474,872.60	应收账款	摊余成本	338,348,140.32
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

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、 重要会计政策变更 - 续

(1)、 新金融工具准则 - 续

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

人民币元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 2017 年 12 月 31 日	施行新金融工具准则对备考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	
应收账款	338,474,872.60	-	-	(126,732.28)	-	338,348,140.32
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
归属于母公司股东权益合计	71,106,896,262.21	-	-	(46,669,961.54)	76,493,260.48	71,136,719,561.15
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

(2)、 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(四)24“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。

执行新收入准则对 2018 年 1 月 1 日备考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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、 重要会计政策变更 - 续

(3)、 新租赁准则

新租赁准则取消承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，要求承租人对所有租赁(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。在出租人方面，新租赁准则基本沿袭了原租赁准则的会计处理规定。在执行新租赁准则时，招商置地根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前的经营租赁，招商置地作为承租人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率)计量使用权资产。招商置地详细的租赁确认和计量的会计政策参见附注(四)27"租赁"。

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

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日
资产：				
长期股权投资	17,311,006,926.75	-	(2,683,754.61)	17,308,323,172.14
使用权资产		-	258,747,565.75	258,747,565.75
递延所得税资产	5,481,306,410.99	-	9,573,943.76	5,490,880,354.75
负债：				
一年内到期的非流动负债	21,489,491,161.46	-	21,631,939.87	21,511,123,101.33
租赁负债		-	275,411,400.91	275,411,400.91
归属于母公司股东权益合计	75,908,704,849.00	-	(11,797,780.42)	75,896,907,068.58
少数股东权益	32,953,976,263.13	-	(19,607,805.46)	32,934,368,457.67

2018 年 12 月 31 日的经营租赁承诺与 2019 年 1 月 1 日租赁负债的调节过程如下：

人民币元

项目	金额
2018 年 12 月 31 日 不可撤销经营租赁的最低租赁付款额合计	404,746,668.17
减：短期租赁、低价值资产租赁及将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁	31,553,389.82
减：于 2019 年 1 月 1 日使用增量借款利率计算 租赁付款额的现值影响	76,149,937.57
于 2018 年 12 月 31 日的租赁负债	297,043,340.78
加：通过增加或终止的租赁修改	-
于首次执行日折现后的金额(注)	297,043,340.78
租赁负债	297,043,340.78
其中：一年内到期的非流动负债	21,631,939.87
租赁负债	275,411,400.91

注：本集团于首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.89%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、 重要会计政策变更 - 续

(4)、 新非货币性资产交换准则

新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。执行新非货币性资产交换准则对本集团财务状况和经营成果无重大影响。

(5)、 新债务重组准则

新债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。执行新债务重组准则对本集团财务状况和经营成果无重大影响。

(6)、 财务报表列报

本集团从编制 2019 年度中期财务报表起执行财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的财会 6 号文件。财会 6 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”行目的列报内容，调整了“资产减值损失”项目的列示位置，明确了“其他权益工具持有者投入资本” 项目的列报内容。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。上述财务报表格式的修订对本集团财务状况和经营成果无重大影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六) 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 11%、10%、9%(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%、13%(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)

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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，自 2019 年 4 月 1 日起，原适用 16%和 10%税率的应税行为，税率分别调整为 13%、9%。

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》的规定，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	2019 年 3 月 11 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	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381210	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381211	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381212	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000381213	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 日
		深房地字第 4000382650	2011 年 1 月 1 日	2019 年 3 月 11 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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释

1、 货币资金

人民币元

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金		
人民币	760,430.57	548,320.26
美元	-	4.19
港币	5,670.05	3,022.98
小计	766,100.62	551,347.43
银行存款		
人民币	65,838,414,896.49	56,304,804,247.12
美元	71,538,179.86	317,006,916.85
港币	494,078,868.68	627,586,026.52
欧元	753,893.34	325,983.28
其他	3,968,491.04	3,498,307.69
小计	66,408,754,329.41	57,253,221,481.46
其他货币资金(注)		
人民币	1,404,927,751.64	10,121,297,572.29
小计	1,404,927,751.64	10,121,297,572.29
合计	67,814,448,181.67	67,375,070,401.18
其中：存放在境外的款项总额	643,323,632.63	1,732,347,996.51

注： 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日其他货币资金分别为人民币 1,404,927,751.64 元及人民币 10,121,297,572.29 元，主要系受监管的预收售楼款及相关保证金。

2018 年 12 月 31 日银行存款人民币 57,253,221,481.46 元，包括前海项目合作款人民币 10,000,000,000.00 元。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

人民币元

类别	2019 年 9 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	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	1,541,216,961.65	-	1,541,216,961.65	1,125,357,123.07	-	1,125,357,123.07
组合三	117,417,700.82	-	117,417,700.82	88,821,450.18	-	88,821,450.18
单项计提坏账准备的应收账款	-	16,239,696.90	16,239,696.90	-	13,791,740.03	13,791,740.03
账面余额合计	1,658,634,662.47	16,239,696.90	1,674,874,359.37	1,214,178,573.25	13,791,740.03	1,227,970,313.28
减：坏账准备	11,248,261.59	16,239,696.90	27,487,958.49	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83
账面价值	1,647,386,400.88	-	1,647,386,400.88	1,203,551,895.45	-	1,203,551,895.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(1) 应收账款分类披露 - 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	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	0~0.1	1,359,804,644.30	1,301,864.37	1,358,502,779.93	0~0.1	957,886,939.89	957,213.78	956,929,726.11
1 至 2 年	0~0.1	80,534,656.60	80,534.66	80,454,121.94	0~0.1	60,465,783.23	32,242.71	60,433,540.52
2 至 3 年	0~0.1	6,917,386.34	6,917.39	6,910,468.95	0~0.1	10,664,284.45	10,664.28	10,653,620.17
3 年以上	0~0.1	93,960,274.41	93,960.27	93,866,314.14	0~0.1	96,340,115.50	96,340.12	96,243,775.38
合计		1,541,216,961.65	1,483,276.69	1,539,733,684.96		1,125,357,123.07	1,096,460.89	1,124,260,662.18

组合二：

人民币元

账龄	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	0~5	108,591,296.29	2,452,346.07	106,138,950.22	0~5	78,601,175.89	2,143,157.60	76,458,018.29
1 至 2 年	10~30	1,207,584.28	237,336.97	970,247.31	10~30	2,936,910.93	587,382.18	2,349,528.75
2 至 3 年	40~60	1,087,050.12	543,531.73	543,518.39	40~60	967,372.48	483,686.25	483,686.23
3 年以上	100	6,531,770.13	6,531,770.13	-	100	6,315,990.88	6,315,990.88	-
合计		117,417,700.82	9,764,984.90	107,652,715.92		88,821,450.18	9,530,216.91	79,291,233.27

单项计提坏账准备的应收账款：

人民币元

账龄	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	100	499,988.65	499,988.65	-	100	770,592.80	770,592.80	-
1 至 2 年	100	1,237,875.10	1,237,875.10	-	100	1,203,213.20	1,203,213.20	-
2 至 3 年	100	5,308,102.50	5,308,102.50	-	100	3,389,099.58	3,389,099.58	-
3 年以上	100	9,193,730.65	9,193,730.65	-	100	8,428,834.45	8,428,834.45	-
合计		16,239,696.90	16,239,696.90	-		13,791,740.03	13,791,740.03	-

(2) 应收账款坏账准备变动情况

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间		
	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
2018 年 12 月 31 日	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83
本期计提预期信用损失	747,717.08	2,750,817.52	3,498,534.60
本期转回预期信用损失	89,713.03	145,700.33	235,413.36
合并范围变动等其他原因的影响	(36,420.26)	(157,160.32)	(193,580.58)
2019 年 9 月 30 日	11,248,261.59	16,239,696.90	27,487,958.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(2) 应收账款坏账准备变动情况 - 续

人民币元

项目	2018 年度		
	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

(3) 实际核销的应收账款情况

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间本集团无核销的应收账款。于 2018 年度，本集团核销的应收账款金额为人民币 308,258.32 元。

(4) 按欠款方归集的年/期末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	2019 年 9 月 30 日	账龄	占应收账款总额的比例(%)
客户一	424,286,758.08	1 年以内以及 1 至 2 年	25.33
客户三	422,671,189.81	1 年以内	25.24
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,258,350.90	3 年以上	5.57
客户三	55,304,534.36	1 年以内	3.3
客户四	30,583,853.89	1 年以内	1.83
合计	1,026,104,687.04		61.27

人民币元

单位名称	2018 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款总额的比例(%)
客户五	253,400,000.00	1 年以内	20.64
客户二	199,149,325.39	1 年以内	16.22
客户一	138,745,878.19	1 年以内	11.30
客户六	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,799,931,787.30	87.32	1,700,148,632.12	63.47
1 至 2 年	87,715,175.93	2.01	714,155,476.91	26.66
2 至 3 年	238,874,883.37	5.49	42,430,582.20	1.58
3 年以上	225,328,297.12	5.18	221,954,666.55	8.29
合计	4,351,850,143.72	100.00	2,678,689,357.78	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	2019 年 9 月 30 日	账龄	未结算原因
供应商一	393,250,000.00	1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商二	75,422,648.00	3 年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	468,672,648.00		

人民币元

单位名称	2018 年 12 月 31 日	账龄	未结算原因
供应商六	500,000,000.00	1 至 2 年	未达到合同约定的结算条件
供应商一	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
供应商二	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/期末余额前五名的预付款项情况

人民币元

单位名称	2019 年 9 月 30 日	账龄	占预付款项期末余额的比例(%)
供应商三	1,708,405,426.22	1 年以内	39.26
供应商四	1,289,609,643.00	1 年以内	29.63
供应商一	393,250,000.00	1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	9.04
供应商五	374,453,599.22	1 年以内	8.6
供应商二	75,422,648.00	3 年以上	1.73
合计	3,841,141,316.44		88.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

3、 预付款项 - 续

(3) 按预付对象归集的年/期末余额前五名的预付款项情况 - 续

人民币元

单位名称	2018 年 12 月 31 日	账龄	占预付款项年末余额的比例(%)
供应商六	500,000,000.00	1 至 2 年	18.67
供应商七	460,000,000.00	1 年以内	17.17
供应商八	419,172,000.00	1 年以内	15.65
供应商一	393,250,000.00	1 年以内、1 至 2 年及 3 年以上	14.68
供应商九	290,227,547.17	1 年以内	10.83
合计	2,062,649,547.17		77.00

4、 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	-	54,543,737.00
其他应收款	72,011,539,609.33	64,584,630,492.75
合计	72,011,539,609.33	64,639,174,229.75

(2) 其他应收款

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

类别	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	70,041,019,014.43	-	-	70,041,019,014.43	64,569,349,585.14	-	-	64,569,349,585.14
组合三	2,072,430,429.96	-	-	2,072,430,429.96	105,363,112.52	-	-	105,363,112.52
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	47,354,899.52	47,354,899.52	-	-	193,378,534.40	193,378,534.40
账面余额合计	72,113,449,444.39	-	47,354,899.52	72,160,804,343.91	64,674,712,697.66	-	193,378,534.40	64,868,091,232.06
坏账准备	101,909,835.06	-	47,354,899.52	149,264,734.58	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31
账面价值	72,011,539,609.33	-	-	72,011,539,609.33	64,584,630,492.75	-	-	64,584,630,492.75

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	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	0~0.1	33,465,008,629.38	33,314,316.56	33,431,694,312.82	0~0.1	30,689,940,402.19	30,664,519.15	30,659,275,883.04
1 至 2 年	0~0.1	23,222,991,224.81	23,133,044.48	23,199,858,180.33	0~0.1	26,023,535,397.75	26,023,522.90	25,997,511,874.85
2 至 3 年	0~0.1	10,142,042,258.70	10,111,730.20	10,131,930,528.50	0~0.1	5,735,249,581.60	5,733,328.86	5,729,516,252.74
3 年以上	0~0.1	3,210,976,901.54	3,210,971.69	3,207,765,929.85	0~0.1	2,120,624,203.60	2,120,250.78	2,118,503,952.82
合计		70,041,019,014.43	69,770,062.93	69,971,248,951.50		64,569,349,585.14	64,541,621.69	64,504,807,963.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4、 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(a) 其他应收款分类披露 - 续

组合二：

人民币元

账龄	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	0~5	2,020,372,277.97	1,656,040.08	2,018,716,237.89	0~5	65,429,991.79	583,541.16	64,846,450.63
1 至 2 年	10~30	23,664,965.76	4,678,393.86	18,986,571.90	10~30	16,074,305.30	3,214,861.06	12,859,444.24
2 至 3 年	40~60	5,156,945.64	2,569,097.60	2,587,848.04	40~60	4,233,268.86	2,116,634.43	2,116,634.43
3 年以上	100	23,236,240.59	23,236,240.59	-	100	19,625,546.57	19,625,546.57	-
合计		2,072,430,429.96	32,139,772.13	2,040,290,657.83		105,363,112.52	25,540,583.22	79,822,529.30

单项计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	2019 年 9 月 30 日				2018 年 12 月 31 日			
	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	-	-	-	-	100	1,520,682.00	1,520,682.00	-
1 至 2 年	-	-	-	-	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-
2 至 3 年	-	-	-	-	100	15,405,100.00	15,405,100.00	-
3 年以上	100	47,354,899.52	47,354,899.52	-	100	170,168,059.08	170,168,059.08	-
合计		47,354,899.52	47,354,899.52	-		193,378,534.40	193,378,534.40	-

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间			
	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
2018 年 12 月 31 日	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31
本期计提预期信用损失准备	9,167,417.62	-	781.50	9,168,199.12
本期转回预期信用损失准备	476,708.63	-	146,024,416.38	146,501,125.01
合并范围等其他原因的影响	3,136,921.16	-	-	3,136,921.16
2019 年 9 月 30 日	101,909,835.06	-	47,354,899.52	149,264,734.58

人民币元

项目	2018 年度			
	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4、 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(c) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
关联方往来款	34,780,488,114.82	39,196,708,231.18
合作方往来款	31,392,268,499.88	21,843,444,539.54
土地及其他保证金	4,944,761,351.37	2,459,707,684.61
其他往来款	1,043,286,377.84	1,368,230,776.73
合计	72,160,804,343.91	64,868,091,232.06
减：坏账准备	149,264,734.58	283,460,739.31
账面价值	72,011,539,609.33	64,584,630,492.75

(d) 实际核销的其他应收款情况

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 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/期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	2019 年 9 月 30 日	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	4,939,538,670.50	4,939,538.67	1 至 2 年	6.85	关联方往来
胜联投资有限公司	2,951,456,722.82	2,951,456.72	1 至 2 年	4.09	关联方往来
南京盛香园房地产开发有限公司	2,629,790,020.00	2,629,790.02	1 年以内、1 至 2 年及 2 至 3 年	3.64	关联方往来
广州新合房地产有限责任公司	1,747,223,222.31	1,747,223.22	1 年以内以及 2 至 3 年	2.42	关联方往来
深圳市万科房地产有限公司	1,441,804,408.00	1,441,804.41	1 至 2 年以及 2 至 3 年	2.00	合作方往来
合计	13,709,813,043.63	13,709,813.04		19.01	

人民币元

单位名称	2018 年 12 月 30 日	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	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	19,569,979.44	-	19,569,979.44	17,829,855.88	-	17,829,855.88
低值易耗品	886,580.09	-	886,580.09	274,134.90	-	274,134.90
库存商品	37,784,845.12	162,981.66	37,621,863.46	34,669,717.99	162,981.66	34,506,736.33
土地开发成本	47,087,885,334.23	-	47,087,885,334.23	7,015,745,598.73	-	7,015,745,598.73
拟开发产品	21,120,958,540.19	-	21,120,958,540.19	14,430,903,322.16	-	14,430,903,322.16
在建开发产品	220,581,882,634.04	1,054,816,350.93	219,527,066,283.11	168,274,629,454.19	1,054,952,893.93	167,219,676,560.26
已完工开发产品	26,370,820,512.60	76,821,660.70	26,293,998,851.90	22,199,092,796.71	97,065,494.77	22,102,027,301.94
合计	315,219,788,425.71	1,131,800,993.29	314,087,987,432.42	211,973,144,880.56	1,152,181,370.36	210,820,963,510.20

(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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳前海湾土地(注 1)	未定	未定	未定	40,248,253,557.06	339,876,479.05
深圳太子湾土地(注 2)	未定	未定	未定	3,385,578,955.25	3,385,578,955.25
漳州双鱼岛土地(注 3)	未定	未定	未定	1,942,536,671.66	1,916,997,574.96
漳州开发区土地(注 4)	未定	未定	未定	1,504,705,586.38	1,370,542,649.85
其他填海工程	未定	未定	未定	6,810,563.88	2,749,939.62
合计				47,087,885,334.23	7,015,745,598.73

注 1： 深圳前海湾土地系因拟实施的重大资产重组形成，详见附注(二)“拟实施的重大资产重组情况”。

注 2： 深圳太子湾土地系根据深第合字[2011]8040 号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地。截至 2019 年 9 月 30 日止，太子湾土地使用权面积为 8.88 万平方米。

注 3： 漳州双鱼岛土地系根据国海管字[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 日取得不动产权证书。截至 2019 年 9 月 30 日止，双鱼岛土地使用权面积为 225.09 万平方米。

注 4： 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 2019 年 9 月 30 日止，正在进行一级开发或已经完成一级开发的漳州开发区土地使用权及海域使用权面积共 557.91 万平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(3) 拟开发产品

2019 年 9 月 30 日，本集团拟开发产品中土地储备面积为 424.70 万平方米，土地储备金额为人民币 2,112,095.85 万元；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。

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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳太子湾 DY03-06 地块	2020 年 8 月	2025 年 9 月	38.82	390,252,695.22	366,037,634.24
深圳太子湾 DY04-02 地块	2019 年 12 月	2022 年 2 月	3.64	23,248,397.80	-
深圳太子湾 DY01-05 地块	未定	未定	未定	71,794,163.13	-
哈尔滨贝肯山	2019 年 10 月	2022 年 7 月	37.86	794,013,853.04	984,488,578.05
青岛汇智园	2019 年 11 月	2022 年 12 月	26.49	79,963,723.04	79,963,723.04
日照莱顿小镇	2020 年 1 月	2021 年 6 月	5.91	171,374,555.74	750,143,522.80
烟台招商西岸	2020 年 3 月	2020 年 12 月	25.07	469,184,226.45	469,184,226.45
青岛公园 1872	2019 年 10 月	2021 年 6 月	48.00	1,580,503,880.46	-
天津网谷项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	8.89	111,302,901.05	-
大连海德学府	2019 年 11 月	2021 年 9 月	11.74	338,710,000.00	-
长春招商学府 1872	2020 年 4 月	2022 年 7 月	14.72	627,036,066.00	-
南通海门国际	2019 年 10 月	2022 年 3 月	29.23	905,946,480.00	-
常熟招商琴湖	2020 年 3 月	2021 年 12 月	2.07	15,511,336.79	-
启东协兴港项目	2019 年 11 月	2022 年 4 月	71.29	700,062,300.00	-
南京 G35 项目	2019 年 10 月	2022 年 4 月	47.93	2,990,143,337.30	-
温岭屏下项目	2019 年 10 月	2021 年 6 月	8.96	499,668,103.26	-
晋宁和润项目	2019 年 10 月	2021 年 9 月	47.96	1,000,517,612.16	1,057,722,657.90
昆明雨花国际商务中心	2020 年 1 月	2021 年 12 月	8.72	45,345,290.30	108,947,442.30
昆明巫家坝项目	2020 年 7 月	2023 年 9 月	24.17	958,606,030.26	-
重庆空港项目	2019 年 11 月	2021 年 4 月	28.82	1,490,379,406.85	1,490,379,406.85
重庆依云江湾	2019 年 10 月	2021 年 4 月	5.20	173,806,553.51	173,161,544.89
长沙招商华发天汇(原长沙喇叭场项目)	2019 年 12 月	2022 年 4 月	5.98	289,621,696.24	-
长沙招商华发依云曦城	2019 年 11 月	2021 年 10 月	31.67	1,494,676,810.00	-
武汉汉阳 082 项目	2019 年 11 月	2022 年 6 月	18.21	973,075,600.00	-
蕲春健康科技园项目	2019 年 10 月	2020 年 11 月	1.97	9,819,397.65	-
佛山招商悦府	2019 年 11 月	2021 年 8 月	9.65	593,297,551.96	593,297,551.96
佛山招商越园	2020 年 1 月	2022 年 3 月	11.96	545,886,786.16	545,886,786.16
佛山招商岸芷汀兰	2021 年 1 月	2023 年 4 月	16.59	685,677,252.78	685,677,252.79
佛山招商天璞府	2019 年 11 月	2021 年 7 月	5.87	318,012,500.00	-
海南大灵湖	未定	未定	未定	955,668,086.32	950,595,009.78
漳州芯云谷	未定	未定	18.41	100,940,000.00	100,940,000.00
漳州依山海	2020 年 4 月	2021 年 11 月	10.59	231,000,000.00	-
肇庆依云水岸花园	2020 年 3 月	2022 年 3 月	6.25	253,491,544.33	-
福州马宗地 2019-07 地块	2019 年 12 月	2021 年 7 月	15.94	493,500,000.00	-
新西兰项目	未定	未定	未定	724,042,628.00	702,910,071.00
转在建开发产品的项目(注 1)			-	-	4,434,771,864.90
不再纳入合并范围的项目(注 2)			-	-	920,634,130.66
其他			-	14,877,774.39	16,161,918.39
合计				21,120,958,540.19	14,430,903,322.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(3) 拟开发产品 - 续

注 1： 拟开发产品转在建开发产品的项目包括深圳太子湾 DY01-06 地块、深圳太子湾 DY02-06 地块、深圳太子湾 DY03-05 地块、深圳太子湾 DY03-04 地块、深圳黄金台旧改、东莞麻涌地块、东莞虎门项目、郑州雍景城、南通雍景湾、成都依云上城等项目。

注 2： 不再纳入合并范围的项目包括深圳太子湾 DY03-02 地块、深圳太子湾 DY01-04 地块、西安招商雍景湾，系相关公司于报告期被处置。

(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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
深圳国际会展中心商业配套项目	2017 年 4 月	2019 年 12 月	444.77	18,136,584,818.24	15,664,155,161.48
深圳前海启动区一期	2015 年 11 月	2020 年 12 月	81.75	2,433,379,078.16	884,589,337.53
深圳三联旧改	2017 年 9 月	2020 年 12 月	17.16	487,689,735.03	380,963,908.36
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	48,322,496.02	19,369,103.07
深圳双玺	2014 年 12 月	2019 年 11 月	120.35	1,344,248,371.68	1,035,244,239.31
深圳太子湾 DY02-02 地块	2018 年 4 月	2020 年 11 月	14.50	272,937,689.28	208,529,362.21
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018 年 4 月	2021 年 4 月	21.67	290,845,035.22	225,276,324.16
深圳渔二村	未定	未定	12.63	639,684,028.62	360,509,943.64
深圳招商东岸	2016 年 6 月	2022 年 6 月	25.40	1,351,217,632.11	1,567,706,042.75
深圳招商中环	2018 年 11 月	2019 年 10 月	129.04	6,533,313,773.30	7,559,137,371.42
深圳湾海大厦(原深圳太子湾 DY02-03 地块)	2018 年 1 月	2019 年 12 月	9.81	419,604,527.93	286,850,272.57
深圳滨海大厦(原深圳太子湾 DY02-01 地块)	2018 年 1 月	2019 年 12 月	10.31	433,661,877.10	309,154,280.57
深圳太子湾 DY02-05 项目	2018 年 4 月	2020 年 5 月	4.59	138,010,089.62	89,206,553.88
深圳前海启动区二期	未定	未定	未定	21,141,299.66	11,598,181.38
深圳前海妈湾项目	未定	未定	未定	192,688,702.12	60,458,546.71
深圳黄金台旧改	2019 年 1 月	2021 年 9 月	16.04	289,308,848.50	-
深圳太子湾 DY02-06 地块	2019 年 6 月	2022 年 4 月	11.77	182,028,915.72	-
深圳太子湾 DY01-06 地块	2019 年 5 月	2021 年 6 月	6.23	135,298,000.94	-
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019 年 6 月	2022 年 7 月	15.38	228,483,823.78	-
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019 年 6 月	2022 年 10 月	21.19	244,592,214.10	-
深圳艾美特	2019 年 4 月	2021 年 6 月	14.23	728,893,961.95	-
东莞麻涌地块	2019 年 3 月	2021 年 3 月	12.77	780,264,792.93	-
东莞虎门项目	2019 年 4 月	2020 年 11 月	15.26	929,631,180.01	-
北京都会中心	2016 年 12 月	2020 年 10 月	116.40	6,032,366,186.10	5,423,901,039.80
北京雍合府(注 1)	2018 年 9 月	2020 年 11 月	48.00	3,744,052,593.44	-
大连海德公园	2017 年 3 月	2019 年 12 月	31.10	1,616,617,229.81	1,588,189,068.29
大连雍景湾	2018 年 3 月	2019 年 12 月	8.71	568,480,126.01	375,250,083.86
大连公园 1872	2018 年 6 月	2020 年 6 月	67.25	4,263,421,653.27	3,631,349,272.03
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2019 年 10 月	30.83	1,767,540,051.34	1,295,696,674.41
济南雍和府	2017 年 8 月	2019 年 11 月	13.49	909,782,403.66	751,493,640.06
青岛火炬园	2016 年 9 月	2022 年 12 月	12.32	43,710,034.06	271,823,974.62
青岛同顺园	2014 年 4 月	2020 年 12 月	6.83	67,405,418.27	60,714,130.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
青岛雍华府	2018 年 3 月	2020 年 6 月	19.10	988,232,611.30	817,264,431.48
日照莱顿小镇	2014 年 7 月	2019 年 12 月	25.49	1,418,190,824.61	592,000,258.26
沈阳雍景湾	2018 年 5 月	2019 年 10 月	11.42	786,063,139.50	697,781,506.68
沈阳沈飞日野项目	2018 年 10 月	2021 年 9 月	17.22	1,006,255,090.74	827,467,877.17
天津果岭	2015 年 1 月	2020 年 7 月	10.41	515,805,735.31	377,861,493.21
天津莫缇园	2019 年 1 月	2019 年 12 月	32.60	2,281,215,955.30	-
天津网谷项目(注 1)	2015 年 2 月	2020 年 3 月	9.67	422,307,341.83	-
天津公园 1872	2019 年 9 月	2021 年 9 月	24.00	1,378,116,183.72	-
烟台招商东岸	2014 年 6 月	2020 年 5 月	53.78	535,092,477.89	392,083,387.32
烟台招商西岸	2014 年 4 月	2020 年 11 月	29.53	1,065,011,394.67	1,202,522,730.19
常熟见山湖别院	2018 年 3 月	2019 年 11 月	9.96	748,980,277.39	666,023,834.98
常熟招商琴湖	2019 年 8 月	2021 年 12 月	27.30	1,267,631,284.67	-
常州璞樾和山花苑	2018 年 3 月	2019 年 11 月	26.30	1,794,831,633.09	1,595,860,119.37
杭州春秋华庭	2017 年 1 月	2019 年 10 月	22.82	2,050,406,051.64	1,872,478,443.99
杭州海上明月(注 1)	2017 年 3 月	2019 年 11 月	25.42	926,341,598.34	1,335,859,409.81
杭州南兴项目	2018 年 9 月	2022 年 3 月	82.42	6,200,819,504.36	5,860,338,105.87
杭州星未来云邸	2018 年 4 月	2020 年 4 月	21.73	1,467,653,569.47	1,313,365,750.25
杭州智慧网谷项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	11.32	161,962,630.90	-
杭州公园 1872(注 1)	2017 年 6 月	2020 年 4 月	112.44	7,521,029,760.26	-
合肥公园 1872	2017 年 3 月	2019 年 12 月	31.94	2,401,815,685.82	2,100,199,296.40
合肥雍华府	2017 年 4 月	2019 年 10 月	53.48	3,881,483,974.14	3,567,547,506.15
合肥诚园	2019 年 1 月	2021 年 3 月	65.24	3,012,795,891.84	-
嘉兴雍华苑	2017 年 8 月	2019 年 10 月	17.77	1,570,719,094.36	1,439,710,811.54
南京东望府	2018 年 4 月	2020 年 6 月	49.48	2,795,271,122.00	2,547,166,976.96
南京桃园世纪	2016 年 10 月	2019 年 11 月	65.00	5,956,064,787.75	5,580,554,153.73
南京依云华府	2015 年 1 月	2019 年 12 月	18.70	516,961,259.63	504,419,096.58
南京雍宁府(原南京盛通项目)	2018 年 11 月	2020 年 12 月	67.61	3,808,555,998.72	3,500,432,966.47
南京丁家庄项目	2019 年 9 月	2022 年 11 月	38.32	896,260,518.33	-
南京 2018G52 项目	2019 年 4 月	2021 年 6 月	11.57	764,887,411.06	-
南通招商雍华府	2017 年 8 月	2019 年 12 月	12.39	779,027,289.20	561,394,735.04
南通雍景湾	2018 年 8 月	2020 年 10 月	34.01	2,153,763,797.94	1,105,667,500.56
南通海门国际	2019 年 9 月	2022 年 3 月	29.23	27,178,399.40	-
宁波公园 1872	2016 年 1 月	2019 年 12 月	11.06	902,412,542.30	762,866,381.73
宁波海曙金茂府	2018 年 4 月	2021 年 6 月	63.54	4,562,541,154.39	4,282,265,719.43
宁波明湖	2016 年 10 月	2019 年 12 月	75.36	5,271,186,075.07	4,729,180,950.67
上海海德花园	2008 年 1 月	2019 年 11 月	2.22	212,520,400.48	170,444,296.11
上海招商主城	2018 年 1 月	2019 年 12 月	52.00	3,587,700,143.57	3,314,015,136.48
上海松江新桥	2018 年 5 月	2020 年 4 月	23.58	1,909,928,963.16	1,814,089,148.52
上海虹桥公馆(原上海徐泾项目)	2018 年 9 月	2020 年 12 月	45.28	3,184,376,073.58	2,975,735,929.02
苏州香溪源	2016 年 10 月	2019 年 12 月	43.03	466,845,457.17	240,132,548.42
苏州金融小镇	2018 年 6 月	2019 年 11 月	9.48	505,032,567.44	274,389,944.84
绍兴檀院(注 1)	2017 年 8 月	2019 年 10 月	36.87	2,919,361,619.93	2,588,459,393.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
太仓依云四季	2017 年 8 月	2019 年 12 月	7.77	210,717,418.37	505,813,953.13
太仓科教新城	2019 年 4 月	2020 年 9 月	14.72	877,313,072.92	-
镇江北固湾	2011 年 5 月	2019 年 12 月	7.80	569,525,299.00	462,113,381.05
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2020 年 6 月	6.52	119,399,192.97	99,750,666.56
桐乡雍景湾	2018 年 10 月	2020 年 3 月	2.99	233,988,902.19	188,567,511.55
徐州金融集聚区项目	2018 年 5 月	2021 年 12 月	109.09	2,361,755,541.47	2,239,410,572.23
温岭云樾观岭	2019 年 6 月	2021 年 11 月	48.77	2,908,131,064.22	-
温州博悦湾	2019 年 4 月	2022 年 6 月	23.28	1,498,439,811.98	-
扬州运河上宸	2019 年 3 月	2021 年 7 月	13.17	665,160,840.92	-
成都大魔方	2011 年 9 月	2020 年 8 月	81.32	2,285,223,574.23	1,894,991,776.50
成都依云上城	2017 年 7 月	2020 年 3 月	22.59	1,807,639,727.31	927,331,453.03
成都中央华城	2015 年 7 月	2019 年 10 月	24.69	1,415,002,202.02	1,179,291,245.01
成都公兴项目	2019 年 6 月	2020 年 11 月	11.46	517,349,433.86	-
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018 年 5 月	2019 年 12 月	15.20	540,898,826.94	303,571,129.95
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018 年 6 月	2020 年 10 月	5.24	227,492,592.43	154,330,345.77
昆明雍景湾	2015 年 7 月	2019 年 12 月	12.34	929,874,490.43	814,485,393.99
昆明雨花国际商务中心(原呈贡雨花国际商务中心)	2017 年 12 月	2019 年 12 月	19.13	729,555,739.36	410,464,151.09
昆明巫家坝项目	2019 年 7 月	2021 年 11 月	22.45	743,779,480.00	-
十堰阳光城(注 1)	2015 年 6 月	2019 年 12 月	5.18	261,222,776.19	118,744,993.95
十堰兰溪谷	2019 年 5 月	2022 年 4 月	36.44	1,025,645,609.34	-
武汉东城华府	2017 年 6 月	2019 年 12 月	37.86	3,122,558,284.64	2,799,706,033.19
武汉一江璟城	2017 年 12 月	2019 年 12 月	97.85	4,949,460,423.17	4,868,517,275.80
武汉招商公园 1872	2014 年 9 月	2020 年 9 月	51.84	1,393,588,641.07	1,688,037,270.67
武汉招商樾望(原武汉凤凰湖)	2016 年 11 月	2019 年 12 月	21.81	1,541,533,340.28	1,275,775,836.40
武汉招商拾光里	2017 年 12 月	2019 年 11 月	8.98	704,615,578.34	539,048,636.17
武汉凤凰城(注 1)	2018 年 12 月	2020 年 12 月	18.76	750,234,418.06	402,344,680.52
武汉壹品澜庭	2018 年 10 月	2021 年 9 月	44.37	1,476,303,731.77	1,211,039,896.18
武汉电动车项目	2018 年 9 月	2022 年 12 月	12.45	365,884,587.80	349,191,619.17
武汉海洋天地	2019 年 2 月	2021 年 1 月	2.80	56,726,498.62	-
武汉招平雍荣	2019 年 3 月	2021 年 11 月	39.86	2,070,916,855.54	-
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2020 年 11 月	29.81	1,338,745,830.70	1,126,630,253.90
西安依云曲江	2014 年 9 月	2019 年 12 月	35.14	1,443,264,530.95	1,091,381,618.12
郑州雍景城(注 1)	2018 年 5 月	2020 年 3 月	36.37	1,865,306,999.87	686,026,604.33
郑州招商依云上城	2018 年 11 月	2020 年 10 月	18.65	934,527,955.46	825,260,783.23
郑州雍景城佳苑	2019 年 8 月	2020 年 12 月	8.58	581,661,903.58	-
重庆公园大道	2014 年 8 月	2019 年 12 月	110.00	3,469,644,485.49	4,025,522,793.87
重庆空港项目	2018 年 4 月	2020 年 3 月	18.48	1,552,811,103.23	1,165,027,361.66
重庆云邸	2017 年 8 月	2020 年 8 月	15.17	848,373,944.11	760,095,718.75
重庆依云江湾	2018 年 3 月	2020 年 4 月	17.24	1,187,819,361.00	884,034,538.44
重庆长嘉汇	2011 年 5 月	2019 年 10 月	64.56	2,488,280,657.17	2,087,455,504.31
重庆城市主场	2019 年 3 月	2021 年 4 月	5.34	351,462,747.17	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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(人民币亿元)	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
佛山招商熙园	2017 年 10 月	2019 年 12 月	7.43	474,786,443.52	342,347,748.83
佛山招商曦岸	2017 年 2 月	2020 年 1 月	30.95	1,383,167,639.05	2,347,075,360.29
佛山招商悦府	2017 年 10 月	2019 年 10 月	29.68	1,902,515,184.72	1,776,946,853.82
佛山招商越园	2017 年 10 月	2019 年 10 月	33.52	1,525,426,650.30	1,384,428,747.01
佛山招商岸芷汀兰	2018 年 7 月	2020 年 9 月	20.86	494,002,537.06	343,718,799.90
佛山时代天禧	2019 年 3 月	2020 年 12 年	19.45	1,100,806,376.65	-
赣州雍景湾	2018 年 6 月	2020 年 6 月	22.75	1,029,428,742.26	889,965,267.45
赣州招商局中心	2018 年 6 月	2022 年 12 月	8.26	162,291,009.21	161,404,597.26
广州金山谷	2015 年 9 月	2019 年 12 月	5.10	344,386,543.33	742,516,789.95
广州雍景湾	2016 年 7 月	2019 年 11 月	42.55	2,347,054,470.71	1,309,394,280.47
南宁招商榕园	2017 年 4 月	2019 年 12 月	7.45	563,503,448.15	537,516,983.22
南宁招商樾园	2017 年 12 月	2020 年 6 月	6.52	449,551,161.26	369,845,348.83
南宁十里云裳	2018 年 8 月	2020 年 12 月	12.46	174,858,179.01	127,307,911.75
厦门臻园	2018 年 1 月	2020 年 5 月	48.23	3,934,943,080.93	3,693,337,224.66
漳州店地安置房	2015 年 9 月	2020 年 4 月	7.01	18,926,249.69	46,671,299.39
漳州卡达凯斯	2014 年 1 月	2019 年 12 月	14.82	39,715,773.67	116,122,739.33
漳州兰溪谷	2016 年 8 月	2019 年 12 月	26.69	582,505,702.41	1,678,894,244.49
漳州芯云谷	2016 年 12 月	2019 年 10 月	8.64	678,150,780.73	564,686,966.26
福州雍景湾	2018 年 7 月	2020 年 1 月	21.77	1,893,473,965.63	1,695,697,598.50
珠海依云华府	2017 年 3 月	2020 年 5 月	39.47	2,813,657,010.20	2,699,520,908.64
珠海招商雍华府	2017 年 11 月	2019 年 11 月	9.93	900,973,151.41	819,842,179.49
湛江游轮码头综合开发项目	2018 年 7 月	2020 年 10 月	89.87	2,183,628,382.39	1,940,333,898.00
中山火炬项目	2019 年 4 月	2021 年 6 月	41.95	1,675,446,326.20	-
肇庆依云水岸花园	2019 年 8 月	2021 年 8 月	8.50	379,335,611.39	-
海南区域总部项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	27.00	542,305,957.52	-
柳州招商境界	2019 年 7 月	2021 年 7 月	7.74	330,510,374.55	-
新西兰项目	2014 年 10 月	2020 年 6 月	18.91	263,735,435.00	251,166,085.00
转至完工开发产品的项目(注 2)			-	-	7,056,411,900.46
不再纳入合并范围的项目(注 3)			-	-	569,512,418.11
其他			-	73,115,092.67	55,253,951.42
合计				220,581,882,634.04	168,274,629,454.19

注 1： 该等项目系 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间及 2018 年度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的项目包括深圳壹海城、北京珑原、北京中国玺、常州招商花园城(原常州公园 1872)、杭州 ipark、杭州武林郡、嘉善环北花苑、毕节招商花园城(原毕节花园城商务中心)、新郑招商雍景湾、郑州天地和苑、南宁招商境界和毕节招商花园城。

注 3： 因杭州北隆房地产开发有限公司被处置，2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间杭州雍澜府项目不再纳入合并范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
深圳壹海城	2019 年 6 月	-	628,648,504.20	37,564,316.20	591,084,188.00
深圳太子湾商务广场	2018 年 11 月	848,906,326.80	-	187,364,007.81	661,542,318.99
深圳招商中环	2019 年 6 月	615,891,654.24	1,348,830,662.51	1,690,051,496.30	274,670,820.45
深圳招商东岸	2019 年 6 月	-	788,175,528.29	-	788,175,528.29
北京公园 1872	2014 年 12 月	10,455,600.81	-	1,840,462.78	8,615,138.03
北京珑原	2019 年 7 月	3,091,014.55	209,717,003.73	-	212,808,018.28
北京溪城家园	2016 年 12 月	6,122,234.88	-	439,293.38	5,682,941.50
北京臻园	2017 年 12 月	68,779,374.95	-	2,448,581.21	66,330,793.74
北京中国玺	2019 年 6 月	993,013,757.87	1,981,404,169.60	2,277,344,836.67	697,073,090.80
大连海德公园	2019 年 9 月	143,356,696.63	307,268,979.34	295,895,632.74	154,730,043.23
哈尔滨贝肯山	2017 年 9 月	226,919,616.96	-	96,921,931.90	129,997,685.06
青岛海德花园	2018 年 12 月	346,816,214.62	-	9,199,316.36	337,616,898.26
青岛合心园(原青岛蓝湾网谷)	2015 年 7 月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016 年 12 月	59,945,559.64	-	13,898,528.49	46,047,031.15
青岛火炬园	2019 年 4 月	-	264,036,034.23	-	264,036,034.23
日照莱顿小镇	2018 年 12 月	12,145,415.95	-	8,977,004.59	3,168,411.36
天津莫缇园	2017 年 12 月	7,452,548.56	-	-	7,452,548.56
天津果岭	2018 年 12 月	221,877,875.08	-	50,640,208.10	171,237,666.98
天津雍海园	2017 年 12 月	233,417,033.37	-	68,354,127.46	165,062,905.91
天津招商天玺	2015 年 12 月	2,638,312,029.23	-	182,011,155.22	2,456,300,874.01
天津网谷项目(注)	2016 年 11 月	-	143,104,562.06	-	143,104,562.06
烟台招商西岸	2019 年 7 月	34,972,307.37	239,006,604.79	246,711,020.18	27,267,891.98
烟台招商东岸	2018 年 12 月	56,783,704.53	-	41,829,170.16	14,954,534.37
沈阳钻石山	2018 年 9 月	347,138,231.04	-	97,537,346.85	249,600,884.19
常州招商花园城(原常州公园 1872)	2019 年 7 月	76,747,408.32	613,252,264.41	462,456,366.05	227,543,306.68
杭州千岛湖半岛别墅	2012 年 12 月	40,594,125.18	-	-	40,594,125.18
杭州信雅达国际创意中心	2013 年 12 月	70,931,219.60	-	13,697,481.86	57,233,737.74
杭州亿城嘉园	2008 年 7 月	11,804,543.69	-	3,975,000.15	7,829,543.54
杭州海上明月	2019 年 8 月	-	514,007,553.07	155,309,509.61	358,698,043.46
杭州 ipark	2019 年 5 月	-	557,995,351.81	-	557,995,351.81
杭州武林郡	2019 年 7 月	-	1,484,911,667.25	-	1,484,911,667.25
南京兰溪谷	2018 年 12 月	53,037,755.80	-	43,553,839.59	9,483,916.21
南京依云华府	2018 年 10 月	170,486,018.28	-	117,303,032.91	53,182,985.37
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	138,242,322.16	-	57,952,619.27	80,289,702.89
宁波雍景湾	2018 年 2 月	52,256,212.91	-	18,758,206.17	33,498,006.74
上海宝山花园城	2017 年 8 月	778,093,057.96	-	54,738,445.92	723,354,612.04
上海海德花园	2018 年 9 月	15,367,544.72	-	4,193,273.12	11,174,271.60
上海森兰国际	2016 年 8 月	15,471,629.62	-	15,471,629.62	-
上海中环华府	2018 年 7 月	86,848,401.47	33,237,136.38	-	120,085,537.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
绍兴润和南岸花城	2013 年 12 月	10,948,451.93	-	5,665,491.11	5,282,960.82
绍兴润和天地	2011 年 4 月	12,944,563.00	-	1,363,876.52	11,580,686.48
苏州公园 1872	2018 年 12 月	133,291,213.36	-	109,640,707.57	23,650,505.79
苏州文翰华苑	2018 年 4 月	8,477,355.92	-	8,477,355.92	-
苏州依云华苑	2016 年 1 月	7,575,985.76	-	2,013,649.95	5,562,335.81
苏州雍华府	2016 年 3 月	63,554,749.32	-	22,751,245.46	40,803,503.86
苏州雍雅苑	2019 年 5 月	1,183,129,825.62	3,632,619.58	1,172,222,844.65	14,539,600.55
太仓依云四季	2019 年 5 月	32,354,386.96	527,368,373.62	550,372,839.05	9,349,921.53
镇江北固湾	2018 年 9 月	70,514,445.27	-	37,370,103.15	33,144,342.12
镇江依云尚城	2018 年 6 月	584,694,156.66	-	246,743,815.99	337,950,340.67
嘉善环北花苑	2019 年 5 月	-	425,430,353.20	301,065,198.95	124,365,154.25
毕节招商花园城	2019 年 4 月	52,597,305.42	301,049,642.74	162,172,939.42	191,474,008.74
成都大魔方	2017 年 12 月	289,137,290.31	-	101,300,325.13	187,836,965.18
成都雍华府	2015 年 3 月	87,491,965.18	-	25,923,292.08	61,568,673.10
成都依云上城	2016 年 8 月	129,579,048.15	-	11,874,919.59	117,704,128.56
成都中央华城	2018 年 10 月	343,069,651.45	-	95,000,869.59	248,068,781.86
昆明海公馆	2018 年 11 月	216,272,714.88	-	62,052,515.34	154,220,199.54
昆明雍景湾	2017 年 12 月	224,377,229.29	-	44,474,276.32	179,902,952.97
昆明雨花国际商务中心	2018 年 12 月	878,854,009.18	-	-	878,854,009.18
十堰阳光城	2010 年 10 月	119,837,463.00	-	509,725.54	119,327,737.46
武汉凤凰城	2015 年 12 月	44,472,100.00	-	-	44,472,100.00
武汉江湾国际	2017 年 9 月	673,681,277.00	-	161,487,385.13	512,193,891.87
武汉阳光城	2014 年 6 月	20,038,264.18	-	4,607,109.86	15,431,154.32
武汉雍华府	2014 年 4 月	10,659,028.02	-	-	10,659,028.02
武汉招商公园 1872	2019 年 9 月	262,577,674.62	651,435,646.84	225,132,911.56	688,880,409.90
武汉红枫苑	2018 年 12 月	29,087,880.40	-	6,301,388.10	22,786,492.30
武汉一江璟城	2019 年 1 月	71,524,007.03	123,170,452.95	59,707,549.27	134,986,910.71
西安依云曲江	2017 年 6 月	73,367,167.97	-	48,334,114.00	25,033,053.97
重庆公园大道	2019 年 6 月	263,934,231.88	1,162,175,918.41	904,189,434.03	521,920,716.26
重庆花园城	2017 年 8 月	116,707,876.85	-	34,682,023.13	82,025,853.72
重庆依城锦星汇	2017 年 7 月	84,720,435.62	-	23,307,403.30	61,413,032.32
重庆依云江湾	2016 年 1 月	206,489,921.39	-	69,002,635.28	137,487,286.11
重庆长嘉汇	2018 年 9 月	1,676,947,768.86	-	15,120,867.76	1,661,826,901.10
郑州天地和苑	2019 年 7 月	66,971,289.38	1,311,023,247.29	-	1,377,994,536.67
新郑招商雍景湾	2019 年 7 月	-	327,194,670.52	277,582,716.48	49,611,954.04
佛山公园 1872	2018 年 6 月	936,842,107.40	-	732,375,070.58	204,467,036.82
佛山依云公馆	2018 年 7 月	108,231,098.75	-	50,352,274.70	57,878,824.05
佛山依云国际	2018 年 5 月	445,221,516.52	-	4,840,658.99	440,380,857.53
佛山依云华府	2018 年 3 月	139,455,126.22	-	98,991,443.14	40,463,683.08
佛山依云雍景湾	2018 年 12 月	186,462,976.87	-	175,530,495.33	10,932,481.54
佛山依云置地中心	2018 年 12 月	1,519,825,107.73	-	164,793,258.70	1,355,031,849.03
佛山招商臻园	2018 年 3 月	303,161,557.39	-	234,131,261.39	69,030,296.00
佛山招商曦岸	2019 年 9 月	-	1,404,943,173.63	81,826,208.34	1,323,116,965.29
佛山招商熙园	2019 年 6 月	-	155,358,270.84	35,043,946.63	120,314,324.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
广州金山谷	2019 年 6 月	655,719,834.49	639,392,564.69	214,929,181.57	1,080,183,217.61
南宁雍景湾	2018 年 12 月	115,760,862.36	-	28,237,341.68	87,523,520.68
南宁招商禧园	2018 年 12 月	40,661,726.89	-	11,136,068.53	29,525,658.36
南宁招商境界	2019 年 9 月	-	334,689,778.31	275,232,480.15	59,457,298.16
厦门海德公园	2015 年 6 月	3,487,150.00	-	-	3,487,150.00
厦门莱顿小镇	2018 年 5 月	76,828,636.69	-	39,183,883.80	37,644,752.89
厦门雍华府	2016 年 3 月	6,760,910.87	-	3,757,766.52	3,003,144.35
漳州卡达凯斯	2019 年 5 月	132,331,211.79	197,487,710.33	180,061,084.51	149,757,837.61
漳州兰溪谷	2019 年 9 月	-	1,456,356,722.44	312,031,590.96	1,144,325,131.48
珠海花园城	2014 年 7 月	121,898,269.64	-	121,898,269.64	-
珠海依云水岸	2017 年 3 月	169,509,206.40	-	131,031,762.01	38,477,444.39
新西兰项目	2019 年 6 月	486,788,244.00	305,843,207.00	201,456,228.00	591,175,223.00
其他		182,143,748.76	1,814,377.21	126,505,390.31	57,452,735.66
合计		22,199,092,796.71	18,441,962,751.27	14,270,235,035.38	26,370,820,512.60

注： 该项目系 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间非同一控制下合并新增。

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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

注：该等项目系 2018 年非同一控制下企业合并新增。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期计提	本期减少		其他变动额 (注 1)	2019 年 9 月 30 日
			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	-	-	11,866,853.81	-	29,846,669.19
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	2,669,178.80	-	-	889,000.15	-	1,780,178.65
杭州信雅达国际创意中心	33,700,000.00	-	-	1,247,559.00	-	32,452,441.00
绍兴润和天地	5,883,233.03	-	-	649,690.00	-	5,233,543.03
绍兴润和南岸花城	5,763,293.83	-	-	3,290,731.11	-	2,472,562.72
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	4,661,694.00	-	-	-	(136,543.00)	4,525,151.00
其他	162,981.66	-	-	-	-	162,981.66
合计	1,152,181,370.36	-	-	20,243,834.07	(136,543.00)	1,131,800,993.29

注 1： 其他变动系汇率变动的影响。

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年计提	本年减少		其他变动额 (注 2)	2018 年 12 月 31 日
			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 2： 除新西兰项目系汇率变动的影响外，其余项目系 2018 年非同一控制下企业合并新增所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(7) 2019 年 9 月 30 日存货余额中含有借款费用资本化金额为人民币 10,758,523,403.82 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 8,314,976,796.18 元)；2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间用于确定借款利息费用的资本化率为 5.07%(2018 年：4.85%)。

(8) 2019 年 9 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 62,670,915,012.39 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 33,423,655,257.23 元)。

6、 其他流动资产

2019 年 9 月 30 日本集团的其他流动资产余额为人民币 16,665,718,389.58 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 7,715,569,101.35 元)，主要系预交税金及留抵进项税。

7、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	2019 年 9 月 30 日
对合营企业投资	9,600,793,789.21	1,945,605,247.30	6,609,525.08	(1,550,428,485.68)	-	9,989,361,025.75
对联营企业投资	7,763,205,796.02	1,598,409,281.04	2,205,224.27	4,052,330,895.55	6,321,275.30	13,418,062,023.64
合计	17,363,999,585.23	3,544,014,528.34	8,814,749.35	2,501,902,409.87	6,321,275.30	23,407,423,049.39
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09					-
净额	17,308,323,172.14					23,407,423,049.39

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	2018 年 12 月 31 日
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					17,311,006,926.75

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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	3,198,786.23	-	-	329,594.07	-	-	-	-	-	3,528,380.30	-
深圳翠亨邨饮食管理有限公司(注 4)	6,515,509.41	-	6,529,525.08	14,015.67	-	-	-	-	-	-	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	5,656,370.08	-	-	(2,959,154.54)	-	-	-	-	-	2,697,215.54	-
深圳市招华国际会展运营有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司(注 1)	439,537.42	-	-	(439,537.42)	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,626,717.83	-	-	8,923.87	-	-	-	-	-	4,635,641.70	-
东莞市恒安房地产开发有限公司(注 1)	-	1.00	-	(1.00)	-	-	-	-	-	-	-
广州市万尚房地产有限公司	117,453,616.93	-	-	939,358.79	-	-	-	-	-	118,392,975.72	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司(注 2)(注 7)	-	15,000,000.00	-	(756,255.03)	-	-	-	-	(232,310.03)	14,011,434.94	-
中山市碧商房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	544,098,438.95	-	-	227,355.04	-	-	-	-	-	544,325,793.99	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	248,786,616.43	-	-	(8,137,876.77)	-	-	-	-	-	240,648,739.66	-
南京奥建置业有限公司	191,361,274.09	-	-	565,835.14	-	-	-	-	-	191,927,109.23	-
南京汇隆房地产有限公司	493,969,965.03	-	-	(2,635,572.39)	-	-	-	-	-	491,334,392.64	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	247,358,931.12	-	-	(4,116,294.98)	-	-	-	-	-	243,242,636.14	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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											
南京盛香园房地产开发有限公司	1,015,262,850.35	-	-	(5,296,663.47)	-	-	-	-	-	1,009,966,186.88	-
南京招阳房地产开发有限公司	364,314,614.70	-	-	(22,094.02)	-	-	-	-	-	364,292,520.68	-
南京铁盛商业管理有限公司	1,904,404.77	-	-	3,683,552.17	-	-	-	-	-	5,587,956.94	-
南京溪茂置业有限公司	4,528,491.24	17,340.30	-	(4,328,389.17)	-	-	-	-	-	217,442.37	-
南京招汇公寓管理有限公司	5,025,772.77	-	-	(3,100,964.63)	-	-	-	-	-	1,924,808.14	-
南京荟合置业有限公司	143,512,797.27	-	-	(1,771,502.49)	-	-	-	-	-	141,741,294.78	-
南京丁家庄商贸有限公司(注 5)	534,840,000.00	-	-	(85,837,143.89)	-	-	-	-	(449,002,856.11)	-	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	382,693,546.20	-	-	(1,542,627.43)	-	-	-	-	-	381,150,918.77	-
上海锦泾置业有限公司	150,212.84	-	-	(239.14)	-	-	-	-	-	149,973.70	-
上海绿地南坤置业有限公司	2,148,720.99	-	-	(1,645,282.33)	-	-	-	-	-	503,438.66	-
上海浦隽房地产开发有限公司	44,378,944.06	608,760,000.00	-	7,877,886.60	-	-	-	-	-	661,016,830.66	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注 7)	22,707,527.51	-	-	105,314,940.03	-	-	-	-	14,422,801.03	142,445,268.57	-
嘉兴金久房地产开发有限公司(注 1)	-	-	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	-	100,000,000.00	-	(198,484.84)	-	-	-	-	-	99,801,515.16	-
南通市华昌房地产有限公司	23,491,393.66	-	-	426,104.33	-	-	-	-	-	23,917,497.99	-
启东金碧置业发展有限公司	2,181,708.74	-	-	116,577.59	-	-	-	-	-	2,298,286.33	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	23,306,223.23	-	-	(814,164.48)	-	-	-	-	-	22,492,058.75	-
太仓远汇置业有限公司(注 1)	457,211.03	-	-	(457,211.03)	-	-	-	-	-	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	29,628,798.99	-	-	(1,086,183.04)	-	-	-	-	-	28,542,615.95	-
杭州星日房地产开发有限公司(注 5)	1,136,604,371.21	-	-	(38,362.98)	-	-	-	-	(1,136,566,008.23)	-	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	261,500,742.71	-	-	(1,437,409.78)	-	-	-	-	-	260,063,332.93	-
杭州臻美投资管理有限公司(注 2)	-	8,330,000.00	-	(1,281,784.72)	-	-	-	-	-	7,048,215.28	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	-	1,155,000,000.00	-	3,473.61	-	-	-	-	-	1,155,003,473.61	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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											
苏州安茂置业有限公司	1,085,289,459.54	-	-	(2,872,111.24)	-	-	-	-	-	1,082,417,348.30	-
苏州劲商房地产开发有限公司	774,934,596.17	-	-	(12,049,600.00)	-	-	-	-	-	762,884,996.17	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	19,908,790.05	-	-	19,072,500.00	-	-	-	-	-	38,981,290.05	-
苏州盛玺房地产有限公司(注 7)	91,017,325.53	-	-	(4,277,222.86)	-	-	-	-	(2,248,305.59)	84,491,797.08	-
苏州泓昶置业有限公司(注 2)	-	7,200,000.00	-	(312,000.00)	-	-	-	-	-	6,888,000.00	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	205,665,157.82	-	-	(1,860,462.73)	-	-	-	-	-	203,804,695.09	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司(注 7)	394,236,165.38	-	-	(4,778,400.00)	-	-	-	-	(1,791,291.99)	387,666,473.39	-
漳州市滨北置业有限公司(注 7)	8,949,536.47	-	-	(256,686.35)	-	-	-	-	(170,158.77)	8,522,691.35	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司(注 2)	-	1,200,000.00	-	524.96	-	-	-	-	-	1,200,524.96	-
济南安齐房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
郑州润兴置业有限公司	41,273,499.98	-	-	-	-	-	-	-	-	41,273,499.98	-
成都中交花源美庐置业有限公司	55,943,864.40	-	-	(7,235,000.00)	-	-	-	-	-	48,708,864.40	-
武汉右岸网谷产业园有限公司	5,103,343.95	-	-	(442,692.00)	-	-	-	-	-	4,660,651.95	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	212,718,386.35	46,798,050.00	-	(8,588,658.19)	-	-	-	-	-	250,927,778.16	-
中关村协同发展投资有限公司	147,168,121.62	-	-	(31,938,997.14)	-	-	-	-	-	115,229,124.48	-
北京浩远房地产开发有限公司	60,248,731.43	-	-	1,615,042.04	-	-	-	-	-	61,863,773.47	-
北京鹏悦置业有限公司(注 7)	48,678,258.95	-	-	(307.35)	-	-	-	-	(13,305,937.39)	35,372,014.21	-
北京朝金房地产开发有限公司	279,345,071.31	-	-	(1,296,232.27)	-	-	-	-	-	278,048,839.04	-
北京亚林西房地产开发有限公司	159,396,202.42	-	-	187,416,800.00	-	-	-	-	-	346,813,002.42	-
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 5)	85,414,563.00	-	-	(4,561,264.64)	-	-	-	-	(80,853,298.36)	-	-
天津顺集置业有限公司	3,756,778.95	-	-	(769.81)	-	-	-	-	-	3,756,009.14	-
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	59,641,840.10	3,299,856.00	-	-	-	-	-	-	-	62,941,696.10	-
小计	9,600,793,789.21	1,945,605,247.30	6,609,525.08	119,318,879.76	-	-	-	-	(1,669,747,365.44)	9,989,361,025.75	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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	244,068,916.02	-	-	24,856,134.72	-	-	-	-	-	268,925,050.74	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	235,088,842.12	-	-	31,473,734.01	-	-	-	-	-	266,562,576.13	-
深圳市招华会展实业有限公司	384,567,364.54	-	-	(4,144,878.28)	-	-	-	-	-	380,422,486.26	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	215,869,955.10	-	-	22,704,761.31	-	-	24,000,000.00	-	-	214,574,716.41	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注 7)	463,624,729.92	-	-	277,071,292.23	-	-	-	-	5,175,343.00	745,871,365.15	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	17,676,985.66	-	-	(1,121,634.99)	-	-	-	-	-	16,555,350.67	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	4,581,306.90	-	-	71,623.50	-	-	-	-	-	4,652,930.40	-
深圳招商邮轮服务有限公司	6,589,490.09	-	-	1,149,638.00	-	-	-	-	-	7,739,128.09	-
深圳市乐艺置业有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	(120,105.11)	-	-	-	-	573,998,521.42	573,878,416.31	-
深圳市商启置业有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	(79,657.21)	-	-	-	-	2,440,675,460.82	2,440,595,803.61	-
招商局仁和养老投资有限公司(注 3)	-	48,020,000.00	-	-	-	-	-	-	-	48,020,000.00	-
深圳市招商免税商品有限公司(注 3)	-	9,800,000.00	-	(7,350.00)	-	-	-	-	-	9,792,650.00	-
深圳市滨海酒店资产有限公司(注 3)	-	150,000,000.00	-	(5,828,597.91)	-	-	-	-	-	144,171,402.09	-
广州市番禺创新科技园有限公司	280,826,095.61	-	-	(6,717,227.57)	-	-	-	-	-	274,108,868.04	-
广州联森房地产有限公司	226,301,102.76	-	-	112,958,823.83	-	-	-	-	-	339,259,926.59	-
广州联洲房地产有限公司	28,542,547.05	-	-	301,095,265.44	-	-	-	-	-	329,637,812.49	-
广州云都房地产开发有限公司	6,798,757.20	-	-	(2,220,982.18)	-	-	-	-	-	4,577,775.02	-
惠州市泰通置业投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	367,154,138.38	-	-	111,953,823.69	-	-	372,000,000.00	-	-	107,107,962.07	-
东莞市景源房地产开发有限公司	16,309,703.89	-	-	(830,247.92)	-	-	-	-	-	15,479,455.97	-
招商局海南开发投资有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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											
南京世招荃晟置业有限公司	274,702,237.89	-	-	833,129.21	-	-	132,300,000.00	-	-	143,235,367.10	-
南京招商宁盛房地产有限公司	21,766,555.62	-	-	(328,717.97)	-	-	-	-	-	21,437,837.65	-
南京招商兴盛房地产有限公司	30,098,957.07	-	-	(177,464.34)	-	-	-	-	-	29,921,492.73	-
葛洲坝南京置业有限公司	128,626,301.55	-	-	74,048,881.21	-	-	-	-	-	202,675,182.76	-
南京善盛房地产开发有限公司(注 3)	-	177,783,417.00	-	(10,155,149.33)	-	-	-	-	-	167,628,267.67	-
上海乐都置业有限公司	201,002,090.89	-	-	22,389.92	-	-	823,424.53	-	-	200,201,056.28	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,748,927.24	-	-	(5,307.22)	-	-	-	-	-	61,743,620.02	-
上海曼翊企业管理有限公司	1,221,250.97	-	-	29,531.76	-	-	-	-	-	1,250,782.73	-
上海申江体育文化投资有限公司	1,799,492.13	-	-	(43,840.37)	-	-	-	-	-	1,755,651.76	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	47,862,420.33	-	480,000.00	(932,903.58)	-	-	-	-	-	46,449,516.75	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	9,838,772.12	-	-	(5,333,888.55)	-	-	-	-	-	4,504,883.57	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	557,313,487.30	-	-	(59,188,223.54)	-	-	-	-	-	498,125,263.76	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	28,975,833.19	-	-	(1,914,889.85)	-	-	-	-	-	27,060,943.34	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	6,321,288.35	1,950,000.00	-	(484,436.16)	-	-	-	-	-	7,786,852.19	-
无锡润泰置业有限公司	484,096,805.62	-	-	(1,393,802.97)	-	-	-	-	-	482,703,002.65	-
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司(注 3)	-	10,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,100,000.00	-
杭州宸远招盛置业有限公司	22,126,038.29	-	-	366,037,912.52	-	-	-	-	-	388,163,950.81	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	621,644,644.13	-	-	(6,373,314.86)	-	-	-	-	-	615,271,329.27	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注 3)(注 6)(注 7)	-	-	-	(389,887.43)	-	-	-	-	94,494,357.36	94,104,469.93	-
杭州弘招城房地产开发有限公司(注 3)	-	49,500,000.00	-	(11,196,866.89)	-	-	-	-	-	38,303,133.11	-
杭州万璟置业有限公司(注 3)	-	342,000,000.00	-	(27,407,581.64)	-	-	-	-	-	314,592,418.36	-
苏州嘉众房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	33,952,391.27	-	-	-	-	-	33,952,391.27	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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											
苏州仁安置业有限公司	32,565,517.66	-	-	209,031,242.67	-	-	-	-	-	241,596,760.33	-
苏州新晟捷置地有限公司(注 3)	-	12,500,000.00	-	(672,043.96)	-	-	-	-	-	11,827,956.04	-
苏州悦顺房地产开发有限公司(注 3)	-	475,000,000.00	-	(342,964.92)	-	-	-	-	-	474,657,035.08	-
昆山宝业房产开发有限公司	129,220,002.00	-	-	(9,659,373.81)	-	-	-	-	-	119,560,628.19	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	37,050,767.47	-	275,617.08	(1,647,641.34)	-	-	-	-	-	35,127,509.05	-
镇江悦璟房地产开发有限公司(注 3)	-	20,130,000.00	1,212,636.26	(842,335.79)	-	-	-	-	-	18,075,027.95	-
厦门市雍景湾房地产有限公司(注 1)(注 7)	2,801,193.85	-	-	(444,496.79)	-	-	-	-	(2,356,697.06)	-	-
漳州鸿创商业房地产有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州开发区长海汽车运输有限公司	3,757,056.98	11,455,000.00	-	(413,441.27)	-	-	-	-	-	14,798,615.71	-
漳州招商局码头有限公司	538,395,358.36	-	-	16,784,000.00	-	-	22,400,000.00	-	-	532,779,358.36	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	114,487,779.46	-	-	(1,637,206.80)	-	-	-	-	-	112,850,572.66	-
招商局物流集团福建有限公司	37,923,538.83	-	-	1,431,360.00	-	-	-	-	-	39,354,898.83	-
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	2,303,466.76	-	-	-	-	-	-	-	-	2,303,466.76	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	16,865,484.35	30,990,000.00	-	(422,160.38)	-	-	-	-	-	47,433,323.97	-
新郑市碧玺置业有限公司	5,001,812.24	-	-	(185,875.50)	-	-	-	-	-	4,815,936.74	-
西安沃垦房地产开发有限公司(注 1)	1,509,143.12	-	-	(1,509,143.12)	-	-	-	-	-	-	-
西咸新区文茂房地产有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	(4,438,742.84)	-	-	-	-	5,192,509.56	753,766.72	-
武汉碧曜房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉润广招房地产开发有限公司	45,449,152.04	-	-	(561,200.00)	-	-	-	-	-	44,887,952.04	-
湖北长投房地产开发有限公司	10,723,590.00	4,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,663,590.00	-
中建三局绿建投资有限公司	9,857,800.00	-	-	(947,702.14)	-	-	-	-	-	8,910,097.86	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司(注 3)	-	11,000,000.00	-	(417,272.08)	-	-	-	-	-	10,582,727.92	-
武汉泓耀房地产开发有限公司(注 3)	-	19,600,000.00	-	(1,103,402.75)	-	-	-	-	-	18,496,597.25	-
合肥禹博房地产开发有限公司(注 3)	-	66,000,000.00	236,970.93	(4,799,496.10)	-	-	-	-	-	60,963,532.97	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,090,124.06	-	-	497,852.23	-	-	-	-	-	3,587,976.29	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动								2019 年 9 月 30 日	减值准备期末余额
		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											
天津国际邮轮母港有限公司	128,551,959.42	-	-	2,655,949.99	-	-	-	-	-	131,207,909.41	-
天津市联展房地产开发有限公司(注 7)	148,984,887.56	-	-	(1,503,495.51)	-	-	-	-	(7,354,891.54)	140,126,500.51	-
天津旭浩房地产开发有限公司(注 7)	29,932,090.01	-	-	93,922,967.27	-	-	-	-	(25,488,506.13)	98,366,551.15	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注 5)	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	(55,676,413.09)	-	-
天津合发房地产开发有限公司	349,771,079.84	-	-	(1,239,488.09)	-	-	-	-	-	348,531,591.75	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	52,946,998.74	-	-	65,951,944.98	-	-	-	-	-	118,898,943.72	-
胜联投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	44,323,676.56	157,640,864.04	-	1,756,901.53	-	-	-	-	6,321,275.30	210,042,717.43	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	5,872,565.69	-	-	4,210,431.33	-	-	4,888,521.00	-	-	5,194,476.02	-
中白工业园区开发股份有限公司	220,499,300.00	-	-	4,765,613.18	-	-	-	-	-	225,264,913.18	-
小计	7,763,205,796.02	1,598,409,281.04	2,205,224.27	1,580,083,156.74	-	-	556,411,945.53	-	3,034,980,959.64	13,418,062,023.64	-
合计	17,363,999,585.23	3,544,014,528.34	8,814,749.35	1,699,402,036.50	-	-	556,411,945.53	-	1,365,233,594.20	23,407,423,049.39	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	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 2)	-	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 2)	-	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	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 2)	-	5,500,000.00	-	(911,840.62)	-	-	-	-	-	4,588,159.38	-
南京溪茂置业有限公司(注 2)	-	4,680,000.00	-	(151,508.76)	-	-	-	-	-	4,528,491.24	-
南京招汇公寓管理有限公司(注 2)	-	5,100,000.00	-	(74,227.23)	-	-	-	-	-	5,025,772.77	-
南京荟合置业有限公司(注 2)	-	142,800,000.00	-	712,797.27	-	-	-	-	-	143,512,797.27	-
南京丁家庄商贸有限公司(注 2)	-	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 7)	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 2)	-	2,640,000.00	-	(2,640,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
南通市华昌房地产有限公司(注 2)(注 7)	-	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 2)(注 7)	-	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 7)	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 2)(注 7)	-	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 7)	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 2)	-	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 7)	3,302,793.05	-	-	(2,146.13)	-	-	-	-	(3,300,646.92)	-	-
苏州安茂置业有限公司(注 7)	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 2)(注 7)	-	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 2)(注 7)	-	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	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 2)(注 7)	-	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 2)(注 7)	-	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 7)	10,385,008.45	-	-	(882,291.74)	-	-	-	-	(553,180.24)	8,949,536.47	-
福建嘉荣食品有限公司(注 4)	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 7)	362,368,194.94	-	-	(575,206.11)	-	-	-	-	(361,792,988.83)	-	-
郑州润兴置业有限公司(注 2)	-	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 2)	-	55,943,864.40	-	-	-	-	-	-	-	55,943,864.40	-
武汉右岸网谷产业园有限公司(注 2)	-	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 2)	-	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 2)(注 7)	-	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 7)	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 2)(注 7)	-	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 6)	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	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 7)	-	-	-	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 3)	-	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 3)	-	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 3)	-	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 3)	-	21,766,555.62	-	-	-	-	-	-	-	21,766,555.62	-
南京招商兴盛房地产有限公司(注 3)	-	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	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 3)	-	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 3) (注 7)	-	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 3) (注 7)	-	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 3) (注 7)	-	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 3) (注 7)	-	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 3) (注 7)	-	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 3)	-	7,800,000.00	-	(1,478,711.65)	-	-	-	-	-	6,321,288.35	-
无锡润泰置业有限公司(注 7)	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 7)	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 7)	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 3)	-	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 3)	-	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 7)	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(注 4)	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2018年1月1日	本年增减变动								2018年12月31日	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3)	-	19,000,000.00	-	(2,134,515.65)	-	-	-	-	-	16,865,484.35	-
新郑市碧玺置业有限公司(注3)	-	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3)	-	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3)	-	2,010,000.00	-	(2,010,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
武汉润广招房地产开发有限公司(注3)	-	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3)	-	11,683,590.00	-	(960,000.00)	-	-	-	-	-	10,723,590.00	-
中建三局绿建投资有限公司(注3)	-	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4)	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3)	-	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3)	-	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3)	-	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3)	-	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1： 2019 年 9 月 30 日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
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)
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)
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50,000,000.00	(50,000,000.00)
嘉兴金久房地产开发有限公司	33.00	2,560,000.00	(2,560,000.00)
太仓远汇置业有限公司	33.00	3,300,000.00	(3,300,000.00)
济南安齐房地产开发有限公司	20.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	25,484,900.00	(25,484,900.00)
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)
漳州鸿创商业房地产有限公司	30.00	3,000,000.00	(3,000,000.00)
西安沃呈房地产开发有限公司	33.00	3,315,065.88	(3,315,065.88)
武汉碧曜房地产开发有限公司	20.10	2,010,000.00	(2,010,000.00)
胜联投资有限公司	49.00	339.92	(339.92)
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	(5,100,000.00)
东莞市恒安房地产开发有限公司	20.00	1.00	(1.00)
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	(17,400,000.00)

2018 年 12 月 31 日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)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 2： 系新增合营企业，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 3： 系新增联营企业，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 4： 减少投资系该等公司清算注销，本集团收回对该等公司的投资。

注 5： 其他变动系因非同一控制下企业合并转为子公司所产生的影响，详见附注(八)1“非同一控制下企业合并”。

注 6： 其他变动系因处置子公司所产生的影响，详见附注(八)3“处置子公司”。

注 7： 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。

(3) 长期股权投资减值准备

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期计提	本期转销	其他转出	2019 年 9 月 30 日
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注)	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09	-

注： 招商局兴天云谷投资发展(天津)有限公司于 2019 年 4 月 23 日更名为招商蛇口网谷(天津)有限公司。

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年计提	本年转销	外币报表 折算影响额	2018 年 12 月 31 日
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

8、 其他非流动金融资产

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	524,241,695.90	450,034,555.24
其中：权益工具投资	524,241,695.90	450,034,555.24
合计	524,241,695.90	450,034,555.24

注： 本集团于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，将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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
权益工具的成本	419,946,970.66	340,095,651.00
公允价值	524,241,695.90	450,034,555.24
累计计入损益的公允价值变动金额	104,294,725.24	109,938,904.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间			
一、账面原值			
1.2019 年 1 月 1 日	29,183,830,397.64	14,628,377,066.66	43,812,207,464.30
2.本期增加金额	2,821,358,079.13	39,476,103,975.15	42,297,462,054.28
(1)外购	2,313,929,758.62	203,669,913.75	2,517,599,672.37
(2)存货\固定资产\在建工程转入	249,422,058.77	3,712,027.31	253,134,086.08
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	31,369,145.88	5,559,603.87	36,928,749.75
(5)其他增加(含重分类)	226,637,115.86	39,263,162,430.22	39,489,799,546.08
3.本期减少金额	814,958,494.13	631,674,222.49	1,446,632,716.62
(1)处置	10,369,244.75	1,146,878.04	11,516,122.79
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	606,326,714.77	630,527,344.45	1,236,854,059.22
(3)合并范围变更减少	152,152,156.59	-	152,152,156.59
(4)其他减少(含重分类)	46,110,378.02	-	46,110,378.02
4.2019 年 9 月 30 日	31,190,229,982.64	53,472,806,819.32	84,663,036,801.96
二、累计折旧和累计摊销			
1.2019 年 1 月 1 日	2,925,464,066.93	885,461,105.74	3,810,925,172.67
2.本期增加金额	384,074,020.56	101,892,547.01	485,966,567.57
(1)计提或摊销	371,216,283.21	100,372,640.39	471,588,923.60
(2)存货\固定资产\在建工程转入	681,758.55	514,784.78	1,196,543.33
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	1,887,043.22	1,005,121.84	2,892,165.06
(5)其他增加(含重分类)	10,288,935.58	-	10,288,935.58
3.本期减少金额	10,040,715.50	3,328,698.66	13,369,414.16
(1)处置	541,679.32	173,713.27	715,392.59
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	514,784.78	-	514,784.78
(3)合并范围变更减少	1,308,724.70	-	1,308,724.70
(4)其他减少(含重分类)	7,675,526.70	3,154,985.39	10,830,512.09
4. 2019 年 9 月 30 日	3,299,497,371.99	984,024,954.09	4,283,522,326.08
三、减值准备			
1.2019 年 1 月 1 日	190,589,022.27	6,704,238.73	197,293,261.00
2.本期增加金额	-	841,995.93	841,995.93
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	841,995.93	841,995.93
(3)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少(含重分类)	-	-	-
4. 2019 年 9 月 30 日	190,589,022.27	7,546,234.66	198,135,256.93
四、账面价值			
1. 2019 年 9 月 30 日	27,700,143,588.38	52,481,235,630.57	80,181,379,218.95
2. 2019 年 1 月 1 日	26,067,777,308.44	13,736,211,722.19	39,803,989,030.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 投资性房地产 - 续

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 - 续

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2018 年度			
一、账面原值			
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	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			
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	2,925,464,066.93	885,461,105.74	3,810,925,172.67
三、减值准备			
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	190,589,022.27	6,704,238.73	197,293,261.00
四、账面价值			
1.2018 年 12 月 31 日	26,067,777,308.44	13,736,211,722.19	39,803,989,030.63
2.2018 年 1 月 1 日	14,654,810,381.49	13,070,656,592.13	27,725,466,973.62

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
尚未达到办理产权证书的条件	42,575,270,460.31	2,517,762,925.89
大空港地块，因规划原因暂未办理产权证	5,426,055,908.79	5,425,911,297.62
正在办理权属证书的新物业	4,695,308,053.27	7,130,965,067.27
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	198,924,639.18	194,002,299.57
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	94,646,851.18	96,369,736.30
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	42,280,523.69	45,345,159.83
其他	22,992,990.76	35,716,147.27
合计	53,055,479,427.18	15,446,072,633.75

(3) 2019 年 9 月 30 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 5,507,002,543.65 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 2,789,543,322.85 元)。

10、 固定资产

(1) 固定资产汇总

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	3,512,408,246.33	3,389,778,745.38
固定资产清理	11,222,684.83	11,144,593.11
合计	3,523,630,931.16	3,400,923,338.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间					
一、账面原值：					
1.2019 年 1 月 1 日	3,919,133,217.55	237,331.13	946,047,146.72	442,557,333.22	5,307,975,028.62
2.本期增加金额	278,718,540.69	-	65,637,469.50	6,148,553.79	350,504,563.98
(1)购置	388,125.00	-	18,925,164.05	3,101,112.96	22,414,402.01
(2)在建工程/存货/投资性房地产转入	267,510,774.05	-	41,030,029.80	-	308,540,803.85
(3)合并范围变更增加	10,676,871.83	-	4,540,276.27	1,436,109.53	16,653,257.63
(4)其他增加	142,769.81	-	1,141,999.38	1,611,331.30	2,896,100.49
3.本期减少金额	30,403,216.56	-	19,080,552.81	8,112,161.34	57,595,930.71
(1)处置或报废	1,718,614.97	-	16,256,814.47	6,350,581.41	24,326,010.85
(2)转为投资性房地产	2,955,880.15	-	258,514.00	-	3,214,394.15
(3)合并范围变更减少	25,263,386.46	-	1,477,590.00	1,761,579.93	28,502,556.39
(4)其他减少	465,334.98	-	1,087,634.34	-	1,552,969.32
4. 2019 年 9 月 30 日	4,167,448,541.68	237,331.13	992,604,063.41	440,593,725.67	5,600,883,661.89
二、累计折旧					
1.2019 年 1 月 1 日	947,531,581.35	61,220.28	640,730,430.44	305,675,148.16	1,893,998,380.23
2.本期增加金额	129,067,104.55	26,845.38	53,988,954.07	22,189,318.10	205,272,222.10
(1)计提	122,626,226.14	26,845.38	49,689,053.16	19,376,339.31	191,718,463.99
(2)合并范围变更增加	6,383,085.35	-	3,388,920.90	1,281,141.39	11,053,147.64
(3)其他增加	57,793.06	-	910,980.01	1,531,837.40	2,500,610.47
3.本期减少金额	9,858,990.63	-	17,601,045.36	7,533,053.79	34,993,089.78
(1)处置或报废	764,647.84	-	15,460,070.73	5,859,552.86	22,084,271.43
(2)转为投资性房地产	681,758.55	-	16,658.02	-	698,416.57
(3)合并范围变更减少	8,208,822.40	-	1,353,910.26	1,673,500.93	11,236,233.59
(4)其他减少	203,761.84	-	770,406.35	-	974,168.19
4. 2019 年 9 月 30 日	1,066,739,695.27	88,065.66	677,118,339.15	320,331,412.47	2,064,277,512.55
三、减值准备					
1. 2019 年 1 月 1 日	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)其他减少	-	-	-	-	-
4. 2019 年 9 月 30 日	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
四、账面价值					
1. 2019 年 9 月 30 日	3,089,125,185.19	149,265.47	302,871,482.47	120,262,313.20	3,512,408,246.33
2. 2019 年 1 月 1 日	2,960,017,974.98	176,110.85	292,702,474.49	136,882,185.06	3,389,778,745.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况 - 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
2018 年度					
一、账面原值：					
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	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					
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	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					
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
四、账面价值					
1.2018 年 12 月 31 日	2,960,017,974.98	176,110.85	292,702,474.49	136,882,185.06	3,389,778,745.38
2.2018 年 1 月 1 日	2,457,308,896.31	184,327.14	401,827,672.41	151,879,185.32	3,011,200,081.18

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
正在办理权属证书新物业	126,599,354.38	100,568,639.75
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	53,651,721.31	84,418,487.64
临时建筑，不具备办理权属登记条件	24,466,588.19	33,620,459.05
其他原因	1,343,702.40	6,694,968.93
合计	206,061,366.28	225,302,555.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

10、 固定资产 - 续

(4) 2019 年 9 月 30 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 560,465,412.87 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 577,487,043.84 元)。

11、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

人民币元

项目	港口及码头设施	房屋及建筑物	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					
1.2018 年 12 月 31 日					
会计政策变更	-	313,614,871.21	-	1,810,998.42	315,425,869.63
2019 年 1 月 1 日	-	313,614,871.21	-	1,810,998.42	315,425,869.63
2.本期增加金额	-	3,124,367.02	-	-	3,124,367.02
(1) 新增增加	-	3,124,367.02	-	-	3,124,367.02
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 不再租入	-	-	-	-	-
4.外币报表折算影响数	-	-	-	-	-
5.2019 年 9 月 30 日	-	316,739,238.23	-	1,810,998.42	318,550,236.65
二、累计折旧					
1.2018 年 12 月 31 日					
会计政策变更	-	55,820,508.10	-	857,795.78	56,678,303.88
2019 年 1 月 1 日	-	55,820,508.10	-	857,795.78	56,678,303.88
2.本期增加金额	-	25,416,119.58	-	366,395.38	25,782,514.96
(1) 计提	-	25,416,119.58	-	366,395.38	25,782,514.96
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 不再租入	-	-	-	-	-
4. 外币报表折算影响数	-	-	-	-	-
5. 2019 年 9 月 30 日	-	81,236,627.68	-	1,224,191.16	82,460,818.84
三、减值准备					
1. 2019 年 1 月 1 日	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 2019 年 9 月 30 日	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 2019 年 9 月 30 日	-	235,502,610.55	-	586,807.26	236,089,417.81
2. 2019 年 1 月 1 日	-	257,794,363.11	-	953,202.64	258,747,565.75

(2) 在损益中确认的金额

人民币元

房屋及建筑物	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	25,782,514.96
租赁负债的利息费用(注 2)	10,542,588.15
短期租赁费用	23,665,042.36
低价值资产租赁费用	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	35,523,451.51

注 1： 于 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

11、 使用权资产 - 续

(2) 在损益中确认的金额 - 续

注 2： 于 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3： 于 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间，招商置地及其子公司租赁现金流出总额为人民币 26,162,349.61 元。

12、 无形资产

(1) 无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
一、账面原值				
1.2019 年 1 月 1 日	748,838,794.50	14,148,812.17	-	762,987,606.67
2.本期增加金额	3,123,419.17	265,084.39	7,546,877.20	10,935,380.76
(1)购置	-	240,282.89	7,546,877.20	7,787,160.09
(2)合并范围变更增加	-	23,000.00	-	23,000.00
(3)外币报表折算影响	3,123,419.17	1,801.50	-	3,125,220.67
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.2019 年 9 月 30 日	751,962,213.67	14,413,896.56	7,546,877.20	773,922,987.43
二、累计摊销				
1.2019 年 1 月 1 日	133,764,504.41	11,725,899.85	-	145,490,404.26
2.本期增加金额	15,464,749.39	643,699.67	419,270.96	16,527,720.02
(1)计提	15,449,926.30	619,388.57	419,270.96	16,488,585.83
(2)合并范围变更增加	-	23,000.00	-	23,000.00
(3)外币报表折算影响	14,823.09	1,311.10	-	16,134.19
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.2019 年 9 月 30 日	149,229,253.80	12,369,599.52	419,270.96	162,018,124.28
三、减值准备				
1.2019 年 1 月 1 日	76,020,150.65	-	-	76,020,150.65
2.本期增加金额	2,281,819.18	-	-	2,281,819.18
(1)计提	-	-	-	-
(2)外币报表折算影响	2,281,819.18	-	-	2,281,819.18
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4.2019 年 9 月 30 日	78,301,969.83	-	-	78,301,969.83
四、账面价值				
1.2019 年 9 月 30 日	524,430,990.04	2,044,297.04	7,127,606.24	533,602,893.32
2.2019 年 1 月 1 日	539,054,139.44	2,422,912.32	-	541,477,051.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

12、 无形资产 - 续

(1) 无形资产情况 - 续

人民币元

项目	土地使用权	软件	合计
2018 年度			
一、账面原值			
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	748,838,794.50	14,148,812.17	762,987,606.67
二、累计摊销			
1.2018 年 1 月 1 日	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
4.2018 年 12 月 31 日	133,764,504.41	11,725,899.85	145,490,404.26
三、减值准备			
1.2018 年 1 月 1 日	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	-	-	-
4.2018 年 12 月 31 日	76,020,150.65	-	76,020,150.65
四、账面价值			
1.2018 年 12 月 31 日	539,054,139.44	2,422,912.32	541,477,051.76
2.2018 年 1 月 1 日	497,073,329.44	2,443,408.11	499,516,737.55

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	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	773,808.00	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

13、 商誉

人民币元

被投资单位名称	2019 年 1 月 1 日	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	2019 年 9 月 30 日
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

人民币元

被投资单位名称	2018 年 1 月 1 日	本年增加 企业合并形成的	本年减少 处置	2018 年 12 月 31 日
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： 2019年9月30日及2018年12月31日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。

14、 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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	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)	9,957,794,928.21	39,831,179,712.84	1,372,462,830.67	5,489,851,322.66
预提土地增值税	2,149,240,900.30	8,593,919,752.31	2,333,267,144.26	9,158,272,253.59
资产减值准备	42,822,339.00	171,326,291.52	87,196,790.63	348,787,162.37
可抵扣亏损	1,121,745,327.91	4,429,828,402.08	831,991,531.07	3,298,953,900.89
资产评估增值(注 2)	388,374,547.29	1,553,498,189.16	398,757,514.04	1,595,030,056.16
其他	494,348,365.05	1,976,195,645.52	457,630,600.32	1,795,136,124.40
合计	14,154,326,407.76	56,555,947,993.43	5,481,306,410.99	21,686,030,820.07

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，在备考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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

14、 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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	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	170,815,101.71	2,900,020,568.17	178,362,811.24	2,651,194,857.38
企业合并取得资产的公允价值调整(注 1)	335,772,066.65	1,343,088,266.60	236,703,876.68	946,815,506.71
丧失控制权导致的资产公允价值调整及权益法调整(注 2)	741,879,106.12	2,967,516,424.45	-	-
其他	54,614,710.40	217,725,629.17	43,080,377.63	171,566,174.39
合计	1,303,080,984.88	7,428,350,888.39	458,147,065.55	3,769,576,538.48

注 1： 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

注 2： 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间因非控股股东单方面增资深圳市商启置业有限公司和深圳市乐艺置业有限公司，导致本集团丧失对其控制权，本集团在丧失控制权日对剩余股权按照公允价值重新计量，并按照权益法进行追溯调整，同时确认相应的递延所得税负债。

(3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,585,566,630.48	1,859,659,756.17
可抵扣亏损	2,255,203,736.44	1,881,161,446.33
合计	3,840,770,366.92	3,740,821,202.50

(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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	备注
2019	235,830,762.30	274,567,216.16	
2020	335,129,629.30	366,280,034.04	
2021	170,809,242.70	230,282,132.49	
2022	484,077,235.21	506,875,518.82	
2023	387,599,631.55	413,267,701.66	
2024	513,991,510.74	-	
无到期期限之可抵扣亏损	127,765,724.64	89,888,843.16	香港子公司亏损
合计	2,255,203,736.44	1,881,161,446.33	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

15、 短期借款

(1) 短期借款分类

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	-	-
委托借款	96,080,000.00	96,080,000.00
保证借款(注)	2,800,000,000.00	2,200,000,000.00
信用借款	25,731,536,902.16	14,444,790,359.20
合计	28,627,616,902.16	16,740,870,359.20

注： 保证借款主要系由本集团之子公司提供担保的借款。

(2) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

16、 应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
工程款	22,833,586,467.99	23,690,732,158.58
地价款	718,281,284.10	1,587,081,052.06
保修金	644,758,118.88	290,582,309.88
其他	478,628,467.39	444,132,026.73
合计	24,675,254,338.36	26,012,527,547.25

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	未偿还或结转的原因
深圳双玺工程款	1,015,869,155.85	工程未结算
成都大魔方项目工程款	398,369,288.89	工程未结算
成都依云上城项目工程款	387,720,498.32	工程未结算
武汉江湾国际项目工程款	385,403,055.89	工程未结算
广州金山谷创意园项目工程款	242,465,008.49	工程未结算
上海宝山花园城工程款	204,837,898.06	工程未结算
漳州双鱼岛填海工程款	203,625,525.00	工程未结算
佛山依云观园工程款	168,799,625.77	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
南京兰溪谷项目工程款	113,112,488.79	工程未结算
合计	3,288,774,323.35	

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	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款	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

17、 预收款项

(1) 预收款项列示

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
售楼款	109,175,183,298.86	60,111,057,516.05
物业管理费	197,906,656.61	204,537,773.94
租金	48,878,623.25	50,446,988.75
其他	122,573,866.88	96,459,081.40
合计	109,544,542,445.60	60,462,501,360.14

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	未偿还或结转的原因
深圳双玺	7,134,045,667.00	未达入伙条件
宁波明湖	5,570,597,224.00	未达入伙条件
杭州春秋华庭	3,256,446,628.00	未达入伙条件
武汉一江璟城	2,068,305,753.13	未达入伙条件
绍兴檀院	1,788,068,420.00	未达入伙条件
郑州天地和苑	1,743,699,151.00	未达入伙条件
南通招商雍华府	1,630,555,235.00	未达入伙条件
杭州海上明月	1,496,701,186.00	未达入伙条件
成都依云上城	1,196,090,479.00	未达入伙条件
武汉招商樾望	959,394,842.00	未达入伙条件
合肥雍华府	916,483,546.72	未达入伙条件
昆明雍景湾	880,837,372.32	未达入伙条件
武汉东城华府	574,897,877.00	未达入伙条件
合肥公园 1872	518,368,140.88	未达入伙条件
南宁招商榕园	480,487,201.00	未达入伙条件
漳州兰溪谷	464,428,534.24	未达入伙条件
大连海德公园	361,078,351.00	未达入伙条件
常州璞樾和山花苑	267,749,630.00	未达入伙条件
北京珑原	249,503,000.00	未达入伙条件
成都中央华城	210,457,123.00	未达入伙条件
日照莱顿小镇	179,035,620.00	未达入伙条件
武汉江湾国际	136,802,309.98	未达入伙条件
成都大魔方	122,732,588.30	未达入伙条件
合计	32,206,765,879.57	

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

17、 预收款项 - 续

(3) 主要项目期末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
宁波明湖	8,510,866,893.00	5,214,597,466.00	99.00	2019 年 12 月
深圳双玺	7,267,779,543.00	7,315,344,238.00	99.58	已竣工
深圳招商中环	5,627,997,479.35	6,068,447,348.27	100.00	2019 年 10 月
绍兴檀院	3,728,023,471.00	2,265,324,173.00	89.85	2019 年 10 月
杭州公园 1872	3,589,830,985.00	-	47.00	2020 年 4 月
深圳国际会展中心商业配套	3,340,442,709.00	-	49.00	2019 年 12 月
武汉一江璟城	3,314,847,939.13	2,217,386,474.00	46.00	2019 年 12 月
杭州春秋华庭	3,269,216,628.00	3,260,446,628.00	99.30	2019 年 10 月
合肥雍华府	3,034,461,093.86	1,169,959,423.31	80.00	2019 年 10 月
哈尔滨贝肯山	2,880,075,951.21	1,443,922,852.21	78.58	2019 年 10 月
成都依云上城	2,652,374,463.00	1,201,487,188.00	43.83	2020 年 3 月
深圳湾海大厦	2,477,728,310.00	-	42.27	2019 年 12 月
武汉招商公园 1872	2,239,043,939.80	1,792,581,398.06	96.84	2020 年 9 月
宁波海曙金茂府	2,221,484,676.00	67,325,498.00	47.43	2021 年 6 月
武汉东城华府	2,208,119,293.00	1,323,461,006.00	63.99	2019 年 12 月
深圳滨海大厦	2,191,475,473.00	527,059,688.00	40.45	2019 年 12 月
大连海德公园	2,092,956,714.00	1,028,113,416.00	88.62	2019 年 12 月
嘉兴雍华苑	1,977,609,610.00	1,223,407,085.00	92.72	2019 年 10 月
上海虹桥公馆	1,970,309,854.00	-	41.23	2020 年 12 月
武汉招商樾望	1,956,903,597.00	1,223,903,374.00	78.24	2019 年 12 月
郑州天地和苑	1,869,977,257.00	1,743,699,151.00	99.92	已竣工
杭州武林郡	1,834,123,117.00	1,638,730,039.00	96.61	已竣工
日照莱顿小镇	1,775,936,072.35	938,856,501.00	69.70	2019 年 12 月
天津莫缇园	1,730,686,290.19	3,305,177.99	73.00	2019 年 12 月
常州璞樾和山花苑	1,695,053,645.00	419,085,227.00	79.70	2019 年 11 月
南通招商雍华府	1,630,585,235.00	1,630,555,235.00	99.60	2019 年 12 月
杭州海上明月	1,618,441,186.00	1,618,441,186.00	100.00	已竣工
昆明雍景湾	1,561,822,726.32	880,837,372.32	95.00	2019 年 12 月
上海招商主城	1,507,014,078.00	238,497,612.20	64.83	2019 年 12 月
大连公园 1872	1,492,186,299.00	-	27.38	2020 年 6 月
北京都会中心	1,475,527,509.00	300,227,455.50	35.00	2020 年 10 月
南通雍景湾	1,289,996,266.00	62,078,009.00	46.00	2020 年 10 月
北京雍合府	1,283,535,628.00	-	77.06	2020 年 11 月
合肥公园 1872	1,224,470,600.17	659,679,152.55	55.66	2019 年 12 月
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	1,157,943,498.00	196,225,047.00	80.00	2019 年 12 月
深圳太子湾商务广场	1,114,801,233.80	1,026,025,740.40	84.00	已竣工
武汉凤凰城	1,091,521,563.62	-	100.00	2020 年 12 月
昆明雨花国际商务中心	1,062,494,943.00	450,376,132.00	26.53	2019 年 12 月
常熟见山湖别院	949,817,971.00	639,283,498.00	86.19	2019 年 11 月
武汉招商拾光里	804,084,801.10	459,599,770.00	98.00	2019 年 11 月
漳州兰溪谷	705,067,096.60	1,072,928,653.51	44.10	2019 年 12 月
南宁招商榕园	701,033,319.20	526,376,228.20	100.00	2019 年 12 月
上海松江新桥	678,964,250.00	-	37.82	2020 年 4 月
镇江北固湾	616,246,954.33	144,772,123.84	95.00	2019 年 12 月
太仓科教新城	565,029,280.00	-	45.75	2020 年 9 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

17、 预收款项 - 续

(3) 主要项目期末预收售楼款列示如下： - 续

项目名称	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	预售比例 (%)	预计下批竣工时间
青岛雍华府	562,426,495.00	321,978,491.00	25.68	2020 年 6 月
沈阳雍景湾	540,542,967.00	133,022,735.00	62.64	2019 年 10 月
成都大魔方	494,384,786.00	246,963,525.00	43.28	2020 年 8 月
烟台招商西岸	493,099,522.00	128,811,209.00	27.24	2020 年 11 月
南宁招商樾园	490,654,274.00	272,008,784.00	100.00	2020 年 06 月
郑州雍景城	484,518,261.00	34,215,184.00	22.81	2020 年 3 月
珠海依云华府	463,420,664.00	-	20.90	2020 年 5 月
十堰阳光城	457,857,240.04	87,038,822.71	66.18	2019 年 12 月
成都中央华城	417,312,343.00	296,169,532.00	53.77	2019 年 10 月
合肥诚园	412,479,594.00	-	32.86	2021 年 3 月
杭州星未来云邸	408,416,739.00	-	17.38	2020 年 4 月
赣州雍景湾	404,191,572.00	-	15.72	2020 年 6 月
北京珑原	399,184,201.00	349,184,200.00	100.00	已竣工
上海海德花园	391,376,657.00	9,398,910.00	99.00	2019 年 11 月
深圳招商东岸	352,766,246.33	109,034,632.00	4.00	2022 年 6 月
大连雍景湾	344,559,549.00	14,710,967.00	75.05	2019 年 12 月
天津果岭	312,491,330.97	13,560,070.40	54.00	2020 年 7 月
杭州 ipark	304,288,648.00	241,288,648.00	78.00	已竣工
太仓依云四季	297,544,452.00	1,292,404,944.00	81.57	2019 年 12 月
武汉壹品澜庭	285,303,932.00	-	18.92	2021 年 9 月
杭州南兴项目	217,716,858.00	-	2.23	2022 年 3 月
温岭云樾观岭	201,278,674.00	-	3.35	2021 年 11 月
沈阳沈飞日野项目	172,199,870.00	-	17.57	2021 年 09 月
宁波公园 1872	151,753,267.00	81,698,082.00	92.00	2019 年 12 月
深圳壹海城	149,481,348.02	270,810,408.30	94.47	已竣工
上海宝山花园城	140,703,156.00	79,565,685.00	80.46	已竣工
武汉江湾国际	136,802,309.98	101,534,209.06	95.20	已竣工
漳州卡达凯斯	134,418,164.20	511,462,415.20	75.33	2019 年 12 月
北京中国玺	130,869,198.50	853,160,499.00	88.00	已竣工
烟台招商东岸	130,612,759.00	6,487,529.00	7.74	2020 年 5 月
南宁十里云裳	116,464,463.60	-	100.00	2020 年 12 月
毕节商置花园城	115,345,517.02	208,234,870.39	98.44	已竣工
济南招商雍和府	114,711,470.00	-	8.80	2019 年 11 月
天津招商天玺	104,494,170.62	49,761,081.48	78.42	已竣工
合计	108,321,580,141.31	57,704,852,000.90		

18、 合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
售楼款	25,187,288,405.81	14,886,338,294.70

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

18、 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	2019 年 9 月 30 日	未偿还或结转的原因
广州雍景湾	1,388,298,913.00	未达入伙条件

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	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) 主要项目期末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	预售比例(%)	预计下批竣工时间
南京桃园世纪	5,450,055,861.00	4,117,570,721.00	70.00	2019 年
广州雍景湾	3,859,658,283.00	1,814,461,925.00	75.00	2019 年
重庆长嘉汇	3,516,271,669.63	1,458,139,268.45	72.80	2019 年
南京东望府	3,510,330,211.09	822,401,897.36	69.00	2020 年
西安依云曲江	2,564,345,252.80	2,484,043,264.80	91.31	2019 年
重庆依云江湾	1,304,062,684.37	200,944,527.00	71.00	2019 年
重庆公园大道	700,332,034.25	1,676,150,469.45	38.00	2019 年
南京雍宁府	692,984,568.59	-	13.80	2020 年
佛山招商熙园	494,697,373.00	158,321,559.00	83.00	2019 年
重庆雍璟城	424,655,051.56	9,555,768.00	11.63	2020 年
佛山招商置地中心	397,314,576.18	121,231,214.00	62.31	已竣工
南京依云华府	393,094,573.97	247,181,336.99	87.00	2019 年
佛山招商悦府	378,275,786.00	47,647,676.00	57.04	2019 年
佛山招商越园	343,722,286.00	16,688,092.00	83.24	2019 年
广州金山谷	340,593,665.79	411,905,227.77	88.11	2019 年
佛山招商曦岸	319,985,904.00	181,185,758.00	39.00	2020 年
2018G52 项目	113,888,868.08	-	13.00	2021 年
佛山公园 1872	112,477,153.00	530,955,352.00	89.57	已竣工
合计	24,916,745,802.31	14,298,384,056.82		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

18、 合同负债 - 续

(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之子公司招商置地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) 合同负债发生重大变动的说明

2019年1月1日至9月30日止期间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3,622,496,369.03元，2019年1月1日至9月30日止期间新增的合同负债金额为人民币13,275,463,148.43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。

于2018年度，招商置地确认的包括在年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，2018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。

19、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
一、短期薪酬	1,238,645,536.37	3,122,900,456.29	3,501,648,982.84	859,897,009.82
二、离职后福利-设定提存计划	2,144,636.88	282,719,684.98	282,830,100.76	2,034,221.10
三、辞退福利	1,820,650.10	7,245,109.26	7,618,240.26	1,447,519.10
四、其他	220,775.56	687,871.95	677,020.27	231,627.24
合计	1,242,831,598.91	3,413,553,122.48	3,792,774,344.13	863,610,377.26

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

19、 应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,171,306,756.13	2,665,217,730.33	3,035,285,890.52	801,238,595.94
2、职工福利费	-	112,358,308.42	112,358,308.42	-
3、社会保险费	637,537.46	118,297,558.19	118,739,626.08	195,469.57
其中：医疗保险费	573,640.15	99,448,481.20	99,686,980.95	335,140.40
补充医疗保险	9,517.49	6,031,506.25	6,031,196.25	9,827.49
工伤保险费	22,431.21	3,655,734.11	3,657,719.10	20,446.22
生育保险费	31,948.61	8,923,818.49	8,919,358.61	36,408.49
其他	-	238,018.14	444,371.17	(206,353.03)
4、住房公积金	339,077.60	148,398,161.36	148,418,610.87	318,628.09
5、工会经费和职工教育经费	65,950,748.63	58,816,496.47	67,113,569.30	57,653,675.80
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	411,416.55	19,812,201.52	19,732,977.65	490,640.42
合计	1,238,645,536.37	3,122,900,456.29	3,501,648,982.84	859,897,009.82

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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) 离职后福利-设定提存计划列示

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
1、基本养老保险	1,638,126.57	215,836,341.95	215,946,978.96	1,527,489.56
2、失业保险费	30,442.31	5,235,126.43	5,232,800.20	32,768.54
3、企业年金缴费	476,068.00	61,648,216.60	61,650,321.60	473,963.00
合计	2,144,636.88	282,719,684.98	282,830,100.76	2,034,221.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

19、 应付职工薪酬 - 续

(3) 离职后福利-设定提存计划列示 - 续

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
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

20、 应交税费

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
所得税	9,741,371,578.83	4,347,449,275.11
土地增值税	1,095,541,789.88	881,064,272.12
增值税	175,737,339.96	1,058,359,360.88
房产税	89,173,340.43	4,408,776.62
城市维护建设税	27,880,672.34	57,305,675.66
土地使用税	27,056,592.58	18,258,312.46
个人所得税	23,492,660.08	101,432,686.70
教育费附加	16,996,079.16	45,121,341.25
契税	20,882.01	283,284,446.66
其他	44,386,284.68	51,650,687.34
合计	11,241,657,219.95	6,848,334,834.80

21、 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付股利	631,466,363.96	537,234,422.29
其他应付款	62,317,420,353.81	68,514,531,888.52
合计	62,948,886,717.77	69,051,766,310.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

21、 其他应付款 - 续

(2) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
合作公司往来	39,590,074,712.51	37,426,563,145.65
关联公司往来	9,933,861,951.09	16,655,041,850.78
代收及暂收款	3,323,117,665.76	7,552,817,253.25
保证金	4,380,520,820.96	3,194,985,339.57
股权收购款	776,049,736.67	460,102,292.79
其他	4,313,795,466.82	3,225,022,006.48
合计	62,317,420,353.81	68,514,531,888.52

(b) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	3,765,636,444.50	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门港务控股集团有限公司	1,809,537,667.80	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
嘉兴鼎斐投资合伙企业(有限合伙)	1,086,799,800.00	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
湛江港(集团)股份有限公司	877,208,613.40	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	821,606,250.34	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
杭州东雄房地产开发有限公司	618,989,850.00	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	616,487,902.84	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	607,893,612.90	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
杭州宸远招盛置业有限公司	601,625,877.60	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	11,817,000,819.38	

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	19,416,166,480.96	21,482,116,961.46
其中：质押借款	1,626,400,000.00	366,000,000.00
抵押借款	815,506,925.69	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	4,881,825,340.88	3,307,111,675.35
信用借款	10,364,434,214.39	10,554,848,618.07
一年内到期的租赁负债	19,252,309.37	
一年内到期的应付债券	5,199,383,902.78	-
一年内到期的长期应付款	-	7,374,200.00
合计	24,634,802,693.11	21,489,491,161.46

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注(七)24。

23、 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预提土地增值税(注 1)	8,646,069,805.41	9,521,867,445.03
应付超短期融资券(注 2)	1,000,000,000.00	4,000,000,000.00
租赁负债	-	-
其他	236,084,502.25	324,068,813.35
合计	9,882,154,307.66	13,845,936,258.38

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%。上述超短期融资券分别于2019年4月23日和2019年1月27日到期并归还。

本公司于2019年1月17日发行了2019年第一期超短期融资券，发行总额为人民币15亿元，期限为120天，票面利率为2.98%；2019年4月17日发行了2019年第二期超短期融资券，发行总额为人民币35亿元，期限为90天，票面利率为2.80%；2019年7月12日发行了2019年第三期超短期融资券，发行总额为人民币10亿元，期限270天，票面利率为3.14%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

23、 其他流动负债 - 续

(2) 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	2019年1月1日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年9月30日
2019年1月1日至9月30日止期间										
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	-	34,735,890.41	-	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	-	2,626,027.40	-	1,000,000,000.00	-
19招商蛇口SCP001	1,500,000,000.00	2019-01-17	120天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	14,900,000.00	-	1,500,000,000.00	-
19招商蛇口SCP002	3,500,000,000.00	2019-04-17	90天	3,500,000,000.00	-	3,500,000,000.00	24,164,383.56	-	3,500,000,000.00	-
19招商蛇口SCP003	1,000,000,000.00	2019-07-12	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	7,054,246.58		-	1,000,000,000.00
合计				10,000,000,000.00	4,000,000,000.00	6,000,000,000.00	83,480,547.95	-	9,000,000,000.00	1,000,000,000.00

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年1月1日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2018年12月31日
2018年度										
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

24、 长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款(注 1)	1,746,220,000.00	4,189,000,000.00
抵押借款(注 2)	10,587,259,766.48	4,203,393,101.65
委托借款	2,255,440,000.00	9,494,119,063.20
保证借款(注 3)	34,503,956,061.16	24,835,645,348.32
信用借款	47,309,465,269.60	40,406,794,113.45
合计	96,402,341,097.24	83,128,951,626.62
减：一年内到期的长期借款	19,416,166,480.96	21,482,116,961.46
其中：质押借款	1,626,400,000.00	366,000,000.00
抵押借款	815,506,925.69	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	4,881,825,340.88	3,307,111,675.35
信用借款	10,364,434,214.39	10,554,848,618.07
一年后到期的长期借款	76,986,174,616.28	61,646,834,665.16

注1： 质押借款系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2： 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款。

注3： 保证借款主要系由本公司之控股股东、本公司及本公司之子公司提供担保的借款。

上述借款年利率区间：

人民币元

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
上述借款年利率区间	2.50% - 8.06%	3.98% - 13.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 应付债券

(1) 应付债券

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
招商地产 2015 年中期票据一期	200,000,000.00	200,000,000.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期	1,999,859,083.99	1,999,599,433.92
招商蛇口 2017 年中期票据二期	2,999,524,818.79	2,999,144,173.31
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	2,000,000,000.00
18 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 蛇口 03(品种一)	1,840,000,000.00	1,840,000,000.00
18 蛇口 04(品种二)	2,160,000,000.00	2,160,000,000.00
19 蛇口 01(品种一)	2,300,000,000.00	-
19 蛇口 02(品种二)	1,200,000,000.00	-
19 蛇口 03(品种一)	1,500,000,000.00	-
19 蛇口 04(品种二)	600,000,000.00	-
招商置地高级债券	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
19 招商蛇口 ABN001	998,339,000.00	
合计	23,097,722,902.78	16,498,743,607.23
减：一年内到期的应付债券	5,199,383,902.78	-
一年后到期的应付债券	17,898,339,000.00	16,498,743,607.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 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	2019年1月1日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表折算影响	2019年9月30日
2019年1月1日至9月30日止期间											
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	200,000,000.00	-	7,928,219.18	-	-	-	200,000,000.00
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	1,999,599,433.92	-	69,409,315.07	259,650.07	-	-	1,999,859,083.99
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	2,999,144,173.31	-	105,460,273.97	380,645.48	-	-	2,999,524,818.79
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	-	54,929,095.89	-	-	-	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	-	40,448,876.71	-	-	-	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	-	74,794,520.55	-	-	-	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	-	36,125,753.42	-	-	-	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	-	72,251,506.85	-	-	-	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	-	80,293,413.70	-	-	-	2,160,000,000.00
19 蛇口 01(品种一) (注 3)	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-21	5 年	人民币 2,300,000,000.00	-	2,300,000,000.00	26,263,479.45	-	-	-	2,300,000,000.00
19 蛇口 02(品种二) (注 3)	人民币 1,200,000,000.00	2019-06-21	3 年	人民币 1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00	12,205,479.45	-	-	-	1,200,000,000.00
19 蛇口 03(品种一) (注 3)	人民币 1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	人民币 1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	13,917,534.25	-	-	-	1,500,000,000.00
19 蛇口 04(品种二) (注 3)	人民币 600,000,000.00	2019-07-12	3 年	人民币 600,000,000.00	-	600,000,000.00	4,825,643.84	-	-	-	600,000,000.00
招商置地高级债券(注 4)	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	-	65,370,410.96	-	-	-	1,900,000,000.00
19 招商蛇口 ABN001(注 5)	人民币 1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	人民币 1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	2,071,780.82	(1,661,000.00)	-	-	998,339,000.00
合计					16,498,743,607.23	6,600,000,000.00	666,295,304.11	(1,020,704.45)	-	-	23,097,722,902.78
减：一年内到期的应付债券					-						5,199,383,902.78
一年后到期的应付债券					16,498,743,607.23						17,898,339,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年1月1日	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	2018年12月31日
2018年度											
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 6)	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 7)	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 4)	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

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 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 期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%。

本公司于 2019 年 6 月 21 日发行了 2019 年第一期公司债券，发行总额为人民币 35 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 23 亿元，票面利率为 4.21%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 12 亿元，票面利率为 3.75%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

本公司于 2019 年 7 月 12 日发行了 2019 年第二期公司债券，发行总额为人民币 21 亿元，其中品种一期限为 5 年，发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 4.13%；品种二期限为 3 年，发行规模为人民币 6 亿元，票面利率为 3.58%。

注 4：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%。

注 5：本公司于 2019 年 9 月 12 日发行第一期 19 招商蛇口 ABN001 债券，发行总额为人民币 10 亿元，期限为 3 年，票面年利率为 3.98%。

注 6：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 7：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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

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。

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

26、 租赁负债

(1) 租赁负债

人民币元

房屋及建筑物	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债	279,466,569.58	
减：一年内到期的租赁负债	19,252,309.37	
一年以后到期的租赁负债	260,214,260.21	

(2) 租赁负债到期期限

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	
资产负债表日后第 1 年	34,012,989.30
资产负债表日后第 2 年	29,739,601.37
资产负债表日后第 3 年	30,187,162.05
以后年度	286,002,766.66
合计	379,942,519.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

27、 递延收益

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,765,539,135.11	-	-	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 1)	2,120,202,137.69	-	28,497,935.03	2,091,704,202.66	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	219,634,029.01	9,818,919.73	12,972,810.84	216,480,137.90	收到政府拨款
其他	81,224.14	-	43,243.22	37,980.92	
合计	5,105,456,525.95	9,818,919.73	41,513,989.09	5,073,761,456.59	

人民币元

项目	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益(注 2)	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 1)	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： 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。

注 2： 2018 年度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(八)3 所述。

涉及政府补助的项目：

人民币元

负债项目	2019 年 1 月 1 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	2019 年 9 月 30 日	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	46,243,392.97	-	97,216.65	-	-	46,146,176.32	与资产相关
双创平台建设	40,000,000.00	-	-	6,000,000.03	-	33,999,999.97	与资产相关
风华剧院改造补助	20,865,566.80		-	1,203,782.70	-	19,661,784.10	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	9,316,890.25	-	-	306,029.25	-	9,010,861.00	与资产相关
招银冷链物流园区贷款利息补贴收入	-	6,348,222.00	-	63,482.22	-	6,284,739.78	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	3,055,555.56	-	-	2,500,000.02	-	555,555.54	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	-	-	124,999.98	-	2,375,000.02	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
招银冷链物流园区补助资金	-	2,000,000.00	-	100,000.01	-	1,899,999.99	与资产相关
互联网开发测试公共平台发展专项资金	1,527,777.78	-	-	1,250,000.01	-	277,777.77	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	1,041,519.75	166,800.00	-	-	-	1,208,319.75	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,275,000.00	-	-	225,000.00	-	1,050,000.00	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	916,666.67	-	-	750,000.00	-	166,666.67	与资产相关
其他	2,206,840.19	1,303,897.73	295,633.33	56,666.64	-	3,158,437.95	与资产或收益相关
合计	219,634,029.01	9,818,919.73	392,849.98	12,579,960.86	-	216,480,137.90	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

27、 递延收益 - 续

涉及政府补助的项目：- 续

人民币元

负债项目	2018 年 1 月 1 日	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	2018 年 12 月 31 日	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
招商局蓄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	

28、 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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,542,574,359.27	16,346,983,987.10	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60

(2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	5,764,902,269.48	3,350,146,531.93	9,018,875,247.39	5,266,835,884.83
社区开发与运营	19,335,298,287.13	12,749,131,709.12	78,689,354,195.41	47,777,115,851.69
邮轮产业建设与运营	442,373,802.66	247,705,746.05	569,625,240.69	370,776,655.08
合计	25,542,574,359.27	16,346,983,987.10	88,277,854,683.49	53,414,728,391.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

29、 税金及附加

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
营业税	2,358,695.68	182,812,315.78
城市维护建设税	84,212,940.94	275,913,139.23
教育费附加	61,533,316.67	203,514,510.27
土地增值税	2,151,700,560.03	7,352,316,965.24
其他	295,731,831.25	309,663,690.19
合计	2,595,537,344.57	8,324,220,620.71

30、 销售费用

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
职工薪酬	214,531,650.68	498,089,021.97
广告推广费	495,473,948.31	714,591,652.75
销售机构费用及佣金	341,020,555.80	306,129,359.96
其他	21,596,324.39	35,017,025.55
合计	1,072,622,479.18	1,553,827,060.23

31、 管理费用

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
人工费用	762,085,899.29	1,103,460,829.14
办公及行政费用	147,364,620.84	191,147,163.59
折旧与摊销	45,980,579.84	43,764,699.14
其他	101,370,424.63	189,108,149.09
合计	1,056,801,524.60	1,527,480,840.96

32、 财务费用

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
利息支出总额	6,233,536,055.46	8,079,701,304.15
减：资本化利息支出	3,216,977,535.53	4,474,326,744.56
利息支出	3,016,558,519.93	3,605,374,559.59
减：利息收入	1,351,965,972.03	1,784,052,600.29
汇兑损失(收益)	(85,985,161.36)	535,702,353.49
其他支出	80,855,262.23	90,833,726.39
合计	1,659,462,648.77	2,447,858,039.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

33、 投资收益

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	11,751,695.00	45,023,311.42
其中：处置收益	1,301,600.00	21,540,733.38
分红收入	10,450,095.00	23,482,578.04
长期股权投资收益	3,273,337,400.54	5,936,903,509.66
其中：权益法核算确认的投资收益	1,699,402,036.50	1,697,175,963.25
股权处置收益(注 1)	1,573,935,364.04	4,239,727,546.41
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 2)	1,454,968,054.86	2,484,870.19
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得(注 3)	41,872,240.50	475,362,842.54
委托贷款收益	5,175,343.00	87,897,590.36
其他	31,457,632.43	-
合计	4,818,562,366.33	6,547,672,124.17

注 1： 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间股权处置收益主要系处置深圳市商启置业有限公司 51%股权收益人民币 1,234,778,493.90 元；处置深圳市乐艺置业有限公司 51%股权收益人民币 278,660,025.70 元；处置珠海源丰房地产有限公司 51%股权收益人民币 39,837,041.00 元；处置其他股权收益人民币 20,659,803.44 元。

2018 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： 主要系 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间本公司处置原全资子公司深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司各 51%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分别为人民币 1,186,350,864.84 元和人民币 267,727,040.01 元。

注 3： 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。

34、 信用减值利得

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
应收款项坏账准备	134,069,804.65	18,117,194.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

35、 营业外收入

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	37,499,877.56	101,136,498.74	37,499,877.56
政府补助	1,916,111.15	1,695,293.12	1,916,111.15
拆迁补偿收入	120,143.22	790,752.91	120,143.22
其他利得	32,569,212.91	39,954,951.76	32,569,212.91
合计	72,105,344.84	143,577,496.53	72,105,344.84

计入当期损益的政府补助：

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度	来源和依据	与资产相关/与收益相关
南山区经济促进局奖励金	600,000.00	-	《南山区自主创新产业发展专项资金管理办法》	与收益相关
南山区住建局绿色建筑资金资助	500,000.00	-	《南山区自主创新产业发展专项资金管理办法》	与收益相关
成华区政府奖励车辆	295,633.33	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	地方财政局或税务部门相关批文	与收益相关
其他	520,477.82	938,493.12	地方财政各项资金补助批文	与资产/收益相关
合计	1,916,111.15	1,695,293.12		

36、 营业外支出

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	27,436,507.28	73,078,638.60	27,436,507.28
捐赠支出	84,378,500.00	33,227,054.03	84,378,500.00
预计未决诉讼及仲裁损失	-	20,196,164.18	-
资产报废、毁损损失	248,842.72	820,994.86	248,842.72
其他支出	9,200,050.81	28,640,645.27	9,200,050.81
合计	121,263,900.81	155,963,496.94	121,263,900.81

37、 所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
当期所得税费用	9,894,350,826.55	8,132,699,500.69
递延所得税费用	(7,978,860,925.18)	(992,528,765.90)
合计	1,915,489,901.37	7,140,170,734.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

37、 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	2019 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日止期间	2018 年度
利润总额	7,746,227,357.75	26,600,951,346.54
按法定税率计算的所得税费用	1,936,556,839.44	6,650,237,836.64
子公司适用不同税率的影响	(24,224,984.07)	(377,694,737.17)
所得税汇算清缴调整所得税的影响	67,512,951.25	(26,895,371.85)
非应税收入的影响	(480,517,358.84)	(594,175,871.42)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	75,649,973.55	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	(188,784,673.74)	(63,956,371.51)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	478,904,994.20	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	57,683,244.25	(66,578,160.40)
其他	(7,291,084.67)	22,106,287.39
所得税费用	1,915,489,901.37	7,140,170,734.79

(八) 合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

(1) 本期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	购买日至期末被 购买方的 收入	购买日至期 末被购买方的 净利润(亏损)
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间								
深圳市宝安TCL海创谷科技园发展有限公司(注1)	2019年4月	93,972,700.00	42.50%	收购股权	2019年4月10日	取得 控制权	2,998,873.72	882,141.36
杭州星日房地产开发有限公司(注2)	2019年4月	1,212,953,494.20	-	控制权变更	2019年4月1日	取得 控制权	63,567.26	(8,691,488.60)
西安伯乐科技孵化器有限公司(注1)	2019年4月	5,498,160.00	60.00%	收购股权	2019年4月30日	取得 控制权	803,100.26	26,685.07
郑州康尚置业有限公司(注1)	2019年4月	37,338,345.00	99.00%	增资扩股	2019年4月21日	取得 控制权	-	338,066.65
北京招合房地产开发有限公司(注1)	2019年1月	11,769,619.99	3.21%	收购股权	2019年1月15日	取得 控制权	-	(16,515,233.10)
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注1)	2019年4月	(52,831,807.44)	51.00%	收购股权	2019年4月30日	取得 控制权	204,011.43	(2,162,839.50)
南京丁家庄商贸有限公司(注2)	2019年7月	466,829,203.93	-	控制权变更	2019年7月1日	取得 控制权	-	(311,558.94)
2018年度								
浙江润和房产集团有限公司(注1)	2018年2月	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	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	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	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	15,000,000.00	50%	收购股权	2018年5月22日	取得 控制权	-	(23,294,394.17)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

1、 非同一控制下企业合并 - 续

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并 - 续

注1： 系本集团以现金或承担债务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，故将其纳入备考合并财务报表的合并范围。

注2： 因对该等公司章程进行了修订或根据合作协议的约定，能够对该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备考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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间			
	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	杭州星日房地产开发有限公司	西安伯乐科技孵化器有限公司	郑州康尚置业有限公司
--现金	93,972,700.00	-	5,498,160.00	37,338,345.00
--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	-	1,212,953,494.20	3,665,440.00	-
--其他	-	-	-	-
合并成本合计	93,972,700.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	93,972,700.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00
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	-	-	-	-

人民币元

合并成本	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间		
	北京招合房地产开发有限公司	招商蛇口网谷(天津)有限公司	南京丁家庄商贸有限公司
--现金	-	1.00	-
--非现金资产的公允价值	11,769,619.99	-	-
--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	183,048,393.61	(50,759,971.85)	466,829,203.93
--其他	-	(52,831,808.44)	-
合并成本合计	194,818,013.60	(103,591,779.29)	466,829,203.93
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	194,818,013.60	(103,591,779.29)	466,829,203.93
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

(八) 合并范围的变更 - 续

1、 非同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本及商誉 - 续

人民币元

合并成本	2018 年度				
	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	-	-	-	-	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

人民币元

项目	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司		杭州星日房地产开发有限公司		西安伯乐科技孵化器有限公司	
	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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间						
资产：						
货币资金	125,232.35	125,232.35	769,123,881.39	769,123,881.39	5,496,535.81	5,496,535.81
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	26,567.73	26,567.73
预付款项	-	-	1,944,881.88	1,944,881.88	-	-
其他应收款	10,385,826.18	10,385,826.18	26,409,223.82	26,409,223.82	2,861,493.41	2,861,493.41
存货	474,555,227.24	280,409,690.35	7,293,066,641.52	7,293,024,641.52	-	-
其他流动资产	2,613,945.96	2,613,945.96	213,240,172.31	213,240,172.31	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	2,155,359.95	2,155,359.95
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产		-	143,892.90	143,892.90	75,614.25	75,614.25
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	35,109,396.71	35,109,396.71	-	-
负债：						
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	15,774,475.57	15,774,475.57	45,520,664.94	45,520,664.94	1,380,837.48	1,380,837.48
预收款项	-	-	3,293,423,823.00	3,293,423,823.00	-	-
应付职工薪酬	172,053.11	172,053.11	15,424,680.14	15,424,680.14	31,373.50	31,373.50
应交税费	143,126.96	143,126.96	289,733.98	289,733.98	1,377.65	1,377.65
其他应付款	250,478,340.80	250,478,340.80	2,594,146,437.86	2,594,146,437.86	38,382.52	38,382.52
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	298,933,622.68	298,933,622.68	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
净资产	221,112,235.29	26,966,698.40	2,091,299,127.93	2,091,257,127.93	9,163,600.00	9,163,600.00
减：少数股东权益	127,139,535.29	15,505,851.58	878,345,633.73	878,327,993.73	-	-
取得的净资产	93,972,700.00	11,460,846.82	1,212,953,494.20	1,212,929,134.20	9,163,600.00	9,163,600.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 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	郑州康尚置业有限公司		北京招合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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
资产：				
货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00	247,296,166.71	247,296,166.71
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
存货	541,817,918.25	512,648,500.00	3,492,932,540.41	3,294,013,689.29
其他流动资产	-	-	3,005,319.87	3,005,319.87
长期股权投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	107,215.37	107,215.37
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	24,482,557.37	24,482,557.37
负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	243,800,000.00	243,800,000.00	13,508,824.30	13,508,824.30
预收款项	-	-	280,480,903.00	280,480,903.00
应付职工薪酬	-	-	2,651,740.85	2,651,740.85
应交税费	-	-	376,901.24	376,901.24
其他应付款	270,302,418.25	270,302,418.25	1,074,948,930.34	1,074,948,930.34
其他流动负债	-	-	30,000.00	30,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
长期借款	-	-	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	49,729,712.78	-
净资产	37,715,500.00	8,546,081.75	366,096,787.22	216,907,648.88
减：少数股东权益	377,155.00	85,460.82	171,278,773.62	101,491,088.91
取得的净资产	37,338,345.00	8,460,620.93	194,818,013.60	115,416,559.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 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	招商蛇口网谷(天津)有限公司		南京丁家庄商贸有限公司	
	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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
资产:				
货币资金	1,483,855.85	1,483,855.85	6,539,242.32	6,539,242.32
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	1,964,103.13	1,964,103.13	-	-
其他应收款	9,394,283.11	9,394,283.11	8,371.38	8,371.38
存货	576,608,472.47	751,167,810.08	888,035,397.31	426,595,397.31
其他流动资产	3,643,179.34	3,643,179.34	486,284.50	486,284.50
长期股权投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	257,604.66	257,604.66	12,064.71	12,064.71
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	63,526.57	63,526.57
负债:				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	97,735,342.02	97,735,342.02	197,006.00	197,006.00
预收款项	69,452,550.00	69,452,550.00	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	26,854.50	26,854.50
其他应付款	529,755,385.83	529,755,385.83	1,512,353.07	1,512,353.07
其他流动负债	-	-	-	-
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	-	-	115,360,000.00	-
净资产	(103,591,779.29)	70,967,558.32	778,048,673.22	431,968,673.22
减：少数股东权益	-	-	311,219,469.29	172,787,469.29
取得的净资产	(103,591,779.29)	70,967,558.32	466,829,203.93	259,181,203.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 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	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
2018 年度						
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
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

(八) 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
2018 年度				
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间					
杭州星日房地产开发有限公司	1,212,929,134.20	1,212,953,494.20	24,360.00	资产基础法	-
西安伯乐科技孵化器有限公司	3,665,440.00	3,665,440.00	-	资产基础法	-
北京招合房地产开发有限公司	108,453,824.44	183,048,393.61	74,594,569.17	资产基础法	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	(50,759,971.85)	(50,759,971.85)	资产基础法	-
南京丁家庄商贸有限公司	448,815,920.75	466,829,203.93	18,013,283.18	资产基础法	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

1、 非同一控制下企业合并 - 续

(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 - 续

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
2018 年度					
北京亚林东房地产开发有限公司(注)	-	282,816,663.97	282,816,663.97	资产基础法	-
河南天地新居置业有限公司	370,656,931.50	563,203,110.07	192,546,178.57	资产基础法	-

注： 北京亚林东房地产开发有限公司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。

2、 同一控制下企业合并

(1) 本期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。

该交易已于 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

2、 同一控制下企业合并 - 续

(2) 合并成本

人民币元

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

注： 本公司因同一控制下合并招商局漳州开发区有限公司而发生合并成本人民币 8,552,889,150.00 元，于合并日，本公司将支付的合并对价与享有被合并方于合并日所有者权益账面价值的份额之间的差额计人民币 5,445,306,906.69 元冲减所有者权益。

(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	2017 年 12 月 31 日
2018 年度		
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

(八) 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
2019年1月1日至9月30日止期间												
深圳市乐艺置业有限公司(注 1)	599,918,420.00	51%	增资扩股	2019 年 1 月 22 日	控制权发生变更	278,660,025.70	49%	308,665,167.44	576,392,207.45	267,727,040.01	资产基础法	-
深圳市商启置业有限公司(注 2)	2,551,180,600.00	51%	增资扩股	2019 年 1 月 21 日	控制权发生变更	1,234,778,493.90	49%	1,264,783,437.12	2,451,134,301.96	1,186,350,864.84	资产基础法	-
西咸新区文茂房地产有限公司(注 3)	5,075,000.00	50%	增资扩股	2019 年 3 月 20 日	控制权发生变更	203,827.56	50%	4,871,172.44	5,075,000.00	203,827.56	资产基础法	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注 4)	22,159,700.00	67%	增资扩股	2019 年 3 月 31 日	控制权发生变更	1,393,448.54	33%	10,227,177.55	10,913,500.00	686,322.45	资产基础法	-
珠海源丰房地产有限公司(注 5)	69,960,000.00	51%	协议转让	2019 年 4 月 12 日	控制权发生变更	39,837,041.00	-	-	-	-	不适用	-
珠海致胜房地产有限公司(注 6)	89,546,000.00	100%	协议转让	2019 年 7 月 23 日	控制权发生变更	11,606,263.93	-	-	-	-	不适用	-

注 1： 于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集达发展有限公司签订关于本公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司之增资协议，约定深圳市集达发展有限公司对深圳市乐艺置业有限公司增资人民币 599,918,420.00 元，增资完成后深圳市集达发展有限公司持有深圳市乐艺置业有限公司 51%股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对深圳市乐艺置业有限公司控制权，不再将其纳入备考合并财务报表范围。

注 2： 于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集宇发展有限公司签订关于本公司之子公司深圳市商启置业有限公司之增资协议，约定深圳市集宇发展有限公司对深圳市商启置业有限公司增资人民币 2,551,180,600.00 元,增资完成后深圳市集宇发展有限公司持有深圳市商启置业有限公司 51%股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司丧失对深圳市商启置业有限公司控制权，不再将其纳入备考合并财务报表范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

3、 处置子公司 - 续

注 3：于 2019 年 3 月，本公司之子公司重庆招商依云房地产有限公司与华侨城(西安)发展有限公司签订增资协议，约定华侨城(西安)发展有限公司对西咸新区文茂房地产有限公司增资人民币 5,075,000.00 元，增资完成后华侨城(西安)发展有限公司持有西咸新区文茂房地产有限公司 50%股权。于交易完成后，根据西咸新区文茂房地产有限公司章程约定，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备考合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注 4：于 2019 年 3 月，本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司与上海名城钰企业发展有限公司、杭州蓝光置业有限公司签订增资协议，约定上海名城钰企业发展有限公司和杭州蓝光置业有限公司向杭州北隆房地产开发有限公司分别增资人民币 10,913,500.00 元、人民币 11,246,200.00 元，增资完成后上海名城钰企业发展有限公司、杭州蓝光置业有限公司分别持有杭州北隆房地产开发有限公司 33%、34%股权。于交易完成后，根据杭州北隆房地产开发有限公司章程约定，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备考合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注 5：于 2019 年 4 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与珠海市建城工程有限公司签订产权交易合同，将深圳招商房地产有限公司持有的珠海源丰房地产有限公司 51%股权以人民币 69,960,000.00 元转让给珠海市建城工程有限公司，股权转让产生投资收益人民币 39,837,041.00 元。于 2019 年 4 月 12 日交易完成后，珠海源丰房地产有限公司不再纳入本集团备考合并财务报表范围。

注 6：于 2019 年 7 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与珠海市金品创业共享平台科技有限公司签订产权交易合同，将深圳招商房地产有限公司持有的珠海致胜房地产有限公司 100%股权以人民币 89,546,000.00 元转让给珠海市金品创业共享平台科技有限公司，股权转让产生投资收益人民币 11,606,263.93 元。于 2019 年 7 月 23 日交易完成后，珠海致胜房地产有限公司不再纳入本集团备考合并财务报表范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

3、 处置子公司 - 续

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
2018 年度												
京沪三项资产(注 7)	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 8)	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 9)	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 10)	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 10)	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 7： 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)不再纳入本集团备考合并财务报表范围。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

3、 处置子公司 - 续

注 8：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备考合并财务报表范围。

注 9：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备考合并财务报表范围。

注 10：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备考合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

4、 其他原因的合并范围变动

(1) 本期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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间			
1	深圳前海招兴巨石实业有限公司	55.00	尚未实际出资
2	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳招商骏丰发展有限公司	51.00	5,100,000.00
4	柳州招商汇信房地产有限公司	100.00	30,000,000.00
5	肇庆招商蛇口房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
6	太仓商盛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
7	杭州瑞盛智慧科技有限公司	100.00	150,000,000.00
8	杭州轶弘企业管理有限公司	87.00	1,566,000,000.00
9	启东招盈建设发展有限公司	51.00	51,000,000.00
10	启东招园建设发展有限公司	51.00	219,300,000.00
11	招商蛇口(温州)置业有限公司	100.00	50,000,000.00
12	青岛招商铭华置业有限公司	100.00	1,262,520,000.00
13	成都招商双兴房地产开发有限公司	100.00	290,000,000.00
14	昆明同润房地产开发有限公司	51.00	306,000,000.00
15	招商蛇口十堰置业有限公司	100.00	376,460,000.00
16	长沙雍景房地产有限公司	100.00	50,000,000.00
17	天津招晨房地产开发有限公司	100.00	800,000,000.00
18	招商局雄安投资发展有限公司	60.00	30,000,000.00
19	长春市招源房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
20	深圳招商新业置地有限公司	100.00	尚未实际出资
21	深招富桥(深圳)产业运营有限公司	99.00	尚未实际出资
22	南通招海置业有限公司	100.00	尚未实际出资
23	常熟市琴康房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
24	成都招商新悦房地产开发有限公司	100.00	470,000,000.00
25	武汉栖江置业有限公司	100.00	尚未实际出资
26	襄阳招投房地产有限公司	55.00	尚未实际出资
27	南京盛泽置业有限公司	60.00	120,000,000.00
28	南京悦盛房地产开发有限公司	51.00	10,200,000.00
29	荣腾企业有限公司	100.00	尚未实际出资
30	佛山招商雍华府房地产有限公司	100.00	105,400,000.00
31	西安招商嘉时房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
32	招商兴城国际展会中心有限公司	100.00	尚未实际出资
33	扬帆致远产业投资基金(苏州)合伙企业(有限合伙)	100.00	30,000,000.00
34	长沙懿德房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
35	合肥德瀚产业园发展有限公司	70.00	尚未实际出资
36	漳州依山海房地产有限公司	100.00	231,000,000.00
37	大连招顺房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
38	长春招胜房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

4、 其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本期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
2018 年度			
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(注)	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)(注)	29.95	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(注)	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(注)	49.00	9,800,000.00
22	苏州招商融新投资发展有限公司(注)	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
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(注)	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(注)	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(注)	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

(八) 合并范围的变更 - 续

4、 其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本期新设成立的主要子公司 - 续

注： 本公司直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程约定，本集团拥有对该等公司的控制权，故将其纳入备考合并财务报表范围。

(2) 本期新收购之子公司

人民币元

公司名称(注)	2019 年 9 月 30 日净资产	本期净利润(亏损)
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间		
中国外运海南有限公司	410,287,240.51	(6,954,229.94)
武汉船舶配套工业园有限公司	148,477,269.12	(215,330.88)
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	1,001,691,804.49	(312,195.51)
中山禹鸿房地产开发有限公司	471,461,673.62	(28,424,238.08)
安徽绿隽置业有限公司	976,802,438.71	(10,424,225.77)
武汉招平雍荣置业有限公司	1,999,967,830.07	(32,169.93)
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
温州弘睿投资管理有限公司	50,000,000.00	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	104,787,829.08	(1,167,370.92)
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	-

注： 上述收购交易性质为资产收购而非业务收购，不符合企业合并的定义，即为其他方式导致的企业合并范围变动。

(3) 本期清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	
上海招商奉瑞置业有限公司	清算注销
上海静园房地产开发有限公司	清算注销
招商局地产(贵州毕节)有限公司	清算注销
深圳招商建设有限公司	清算注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 合并范围的变更 - 续

4、 其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本期清算注销之子公司 - 续

公司名称	不再纳入合并范围的原因
2018 年度	
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

(九) 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(以下简称“招商物业”)	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
深圳招商文化产业有限公司	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	-	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
前海实业	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、	16.04	67.06	投资设立
招商驰迪	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商融置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	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
前海自贸(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
深圳市科大三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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市湾景置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
深圳前海招兴巨石实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	55.00	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商骏丰发展有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	51.00	投资设立
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司(注 1)(注 2)	深圳	深圳	房地产开发	-	42.50	非同一控制下企业合并
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	99.00	投资设立
深圳招商新业置地有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
前海鸿昱(注 4)	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
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
柳州招商汇信房地产有限公司	柳州	柳州	商业服务业	-	100.00	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
招商蛇口三亚发展有限公司	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
中国外运海南有限公司(注 2)	海口	海口	装卸搬运和运输代理	-	70.00	收购
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司(注 2)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.10	收购
佛山招商雍华府房地产有限公司	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
中山禹鸿房地产开发有限公司(注 2)	中山	中山	房地产开发	-	51.00	收购
肇庆招商蛇口房地产有限公司	肇庆	肇庆	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
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
安徽绿隽置业有限公司(注 2)	合肥	合肥	房地产开发	-	50.50	收购
合肥德瀚产业园发展有限公司	合肥	合肥	商务服务业	-	70.00	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
太仓商盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
扬帆致远产业投资基金(苏州)合伙企业(有限合伙)	苏州	苏州	商务服务业	-	100.00	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
南京丁家庄商贸有限公司(注 2)	南京	南京	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
南京盛泽置业有限公司	南京	南京	房地产开发	-	60.00	投资设立
南京悦盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
扬州新城亿晟房地产开发有限公司(注 2)	扬州	扬州	房地产开发	-	60.00	收购
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)(注 5)	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 5)	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 5)	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 5)	杭州	杭州	物业管理	-	100.00	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	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 5)	杭州	杭州	商业服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江亿城置业有限公司(注 5)	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	-	87.00	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
杭州瑞盛智慧科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	投资设立
杭州轶弘企业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	-	87.00	投资设立
杭州星日房地产开发有限公司(注 2)	杭州	杭州	房地产开发	-	58.00	非同一控制下企业合并
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
常熟市琴康房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	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
启东招盈建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
启东招园建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通招海置业有限公司	南通	南通	房地产开发	100.00	-	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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 5)	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) (注 2)	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 5)	绍兴	绍兴	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
招商蛇口(温州)置业有限公司	温州	温州	房地产开发	100.00	-	投资设立
温州弘睿投资管理有限公司(注 1)(注 3)	温州	温州	商务服务业	-	50.00	收购
温州德信江滨置业有限公司(注 3)	温州	温州	房地产开发	-	100.00	收购
温岭新城悦盛房地产开发有限公司(注 2)	台州	台州	房地产开发	-	100.00	收购
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司(注 1)(注 2)	台州	台州	房地产开发	-	36.00	收购
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 6)	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 6)	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 6)	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 6)	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 6)	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 6)	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 6)	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 6)	漳州	漳州	商业服务业	-	100.00	同一控制下企业合并
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
漳州依山海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发	-	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
青岛招商铭华置业有限公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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	-	100.00	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
成都招商双兴房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商新悦房地产开发有限公司	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(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
昆明同润房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	投资设立
武汉招商地产汉江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招润碧盈房地产开发有限公司(注 1)	武汉	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
武汉招平润丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招平海盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
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	-	51.00	投资设立
武汉船舶配套工业园有限公司(注 2)	武汉	武汉	商务服务业	-	60.00	收购
武汉招平雍荣置业有限公司(注 2)	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	收购
武汉栖江置业有限公司	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(注 2)	十堰	十堰	房地产开发	80.00	-	非同一控制下企业合并
招商蛇口十堰置业有限公司	十堰	十堰	房地产开发	-	100.00	投资设立
襄阳招投房地产有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	-	55.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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
西安伯乐科技孵化器有限公司(注 2)	西安	西安	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
西安招商嘉时房地产有限公司	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)(注 2)	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 7)	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
郑州康尚置业有限公司(注 2)	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
长沙雍景房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙懿德房地产有限公司	长沙	长沙	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	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)(注 2)	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
北京招合房地产开发有限公司(注 2)	北京	北京	房地产开发	-	53.21	非同一控制下企业合并
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
天津津湾房产建设有限公司	天津	天津	房地产开发	-	75.00	非同一控制下企业合并
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
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注 2)	天津	天津	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
天津招晨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局雄安投资发展有限公司	雄安新区	雄安新区	商务服务业	60.00	-	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
大连招顺房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	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
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
长春市招源房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	-	100.00	投资设立
长春招胜房地产开发有限公司	长春	长春	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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
蛇口网谷科技三期(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
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
钜阳有限公司	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	-	100.00	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
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 6)	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 6)	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
荣腾企业有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商兴城国际展会中心有限公司	白俄罗斯	白俄罗斯	酒店经营	-	100.00	投资设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
The Home Loan Company Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
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 Technology 2Limited	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 City Cyberpor tLimited	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
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 6)	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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

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，故将其纳入备考合并财务报表范围。

注 2： 本集团因非同一控制下企业合并或收购资产，将其纳入备考合并财务报表范围。

注 3： 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间本集团收购了温州弘睿投资管理有限公司 50%股权并取得其控制权，其下属子公司一并纳入备考合并财务报表范围。

注 4： 因拟实施的重大资产重组而纳入备考合并财务报表范围，详见附注(二)“拟实施的重大资产重组情况”。

注 5： 2018 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备考合并财务报表范围。

注 6： 2018 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备考合并财务报表范围。

注 7： 2018 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	2019 年 9 月 30 日少数股东权益余额
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
广州招商房地产有限公司	25.65	58,452,943.20	-	867,708,094.77
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	198,562,278.42	-	2,933,108,525.12
招商局漳州开发区有限公司	22.00	74,228,438.26	10,156,514.25	906,142,432.51
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	(2,411,067.53)	-	484,277,690.15
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	(310,844.93)	-	271,359,107.19

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	2018 年 12 月 31 日少数股东权益余额
2018 年度				
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： 此比例系本公司从备考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

(九) 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	2019 年 9 月 30 日						2018 年 12 月 31 日					
	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	8,077,464,818.17	4,446,327,711.15	12,523,792,529.32	8,909,954,094.37	230,960,872.50	9,140,914,966.87	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
重庆怡置招商房地产开发有限公司	6,034,158,913.94	85,999,994.52	6,120,158,908.46	1,426,432,419.02	25,401,604.64	1,451,834,023.66	6,542,290,197.07	85,086,978.63	6,627,377,175.70	2,275,083,292.67	-	2,275,083,292.67
招商局漳州开发区有限公司	4,742,710,963.59	3,260,288,259.31	8,002,999,222.90	1,051,687,781.11	2,832,482,203.13	3,884,169,984.24	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
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	140,314,303.10	4,423,855,881.94	4,564,170,185.04	1,314,527,807.37	2,038,948,152.30	3,353,475,959.67	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
上海招商宝欣置业有限公司	837,684,970.54	1,358,565,536.39	2,196,250,506.93	1,132,752,539.14	509,703,871.48	1,642,456,410.62	829,393,225.30	1,083,613,026.46	1,913,006,251.76	1,358,577,778.05	-	1,358,577,778.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				2018 年度			
	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	585,238,182.60	227,886,718.13	227,886,718.13	837,888,288.16	1,032,322,472.10	639,122,790.14	639,122,790.14	(1,379,700,599.58)
重庆怡置招商房地产开发有限公司	1,385,323,457.07	316,031,001.78	316,031,001.78	(254,770,076.70)	2,249,894,207.20	612,224,127.51	612,224,127.51	(132,982,160.79)
招商局漳州开发区有限公司	433,027,589.53	337,401,992.11	337,401,992.11	(210,078,216.10)	485,701,020.84	222,348,064.52	222,348,064.52	(41,412,584.35)
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	275,081.00	(6,027,668.82)	(6,027,668.82)	131,651,743.67	106,098.00	(17,511,548.25)	(17,511,548.25)	(29,086,918.21)
上海招商宝欣置业有限公司	58,974,811.94	(634,377.40)	(634,377.40)	88,577,547.09	265,165,033.83	68,492,232.44	68,492,232.44	(333,353,551.91)

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	2019 年 9 月 30 日持股比例	备注
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间					
收购少数股权	火炬投资有限公司	2019 年 5 月	30.00%	100.00%	注 1
收购少数股权	前海实业	2019 年 1 月	0.6134%	83.1013%	注 2
处置少数股权	深圳市太子湾商泰置业有限公司	2019 年 2 月	49.00%	51.00%	注 3
处置少数股权	深圳市太子湾商融置业有限公司	2019 年 1 月	49.00%	51.00%	注 4
处置少数股权	杭州南兴房地产开发有限公司	2019 年 6 月	13.00%	87.00%	注 5
处置少数股权	前海实业	2019 年 1 月	0.0121%	83.1013%	注 2
处置少数股权	招商蛇口(宜昌)置业有限公司	2019 年 9 月	49.00%	51.00%	注 6

注 1： 本公司之子公司广裕控股有限公司原持有子公司火炬投资有限公司 70%股权。于 2019 年 5 月，广裕控股有限公司与 DGW JURONG INVESTMENT ALPHA SP 签订股权转让协议，收购其持有的火炬投资有限公司 30%股权，收购完成后本公司之子公司广裕控股有限公司对火炬投资有限公司的持股比例为 100%。

注 2： 本公司原持有子公司前海实业 82.50%股权。于 2019 年 1 月，本公司与深圳市招商蛇口资产管理有限公司签订股权转让协议，收购深圳市招商蛇口资产管理有限公司持有的前海实业 0.6134%股权。同月，本公司与深圳招商供电有限公司签订股权转让协议，将本公司持有的前海实业 0.0121%股权转让给深圳招商供电有限公司。在收购及处置完成后，本公司对前海实业的持股比例为 83.1013%。

注 3： 本公司原持有子公司深圳市太子湾商泰置业有限公司 100%股权。于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集盛发展有限公司签订关于深圳市太子湾商泰置业有限公司之增资协议，增资完成后，深圳市集盛发展有限公司将持有深圳市太子湾商泰置业有限公司 49%股权。2019 年 2 月交易完成后，本公司对深圳市太子湾商泰置业有限公司的持股比例为 51%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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： 本公司原持有子公司深圳市太子湾商融置业有限公司 100%股权。于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集星发展有限公司签订关于深圳市太子湾商融置业有限公司之增资协议，增资完成后，深圳市集星发展有限公司将持有深圳市太子湾商融置业有限公司 49%股权。2019 年 1 月交易完成后，本公司对深圳市太子湾商融置业有限公司的持股比例为 51%。

注 5： 本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司原持有子公司杭州南兴房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 6 月，招商局地产(杭州)有限公司与深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)共同出资设立杭州轶弘企业管理有限公司，其中招商局地产(杭州)有限公司对杭州轶弘企业管理有限公司的持股比例为 87%，后招商局地产(杭州)有限公司将其原持有杭州南兴房地产开发有限公司的 100%股权转让给杭州轶弘企业管理有限公司，股权转让后本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司对杭州南兴房地产开发有限公司的间接持股比例为 87%。

注 6： 本公司之子公司招商局地产(武汉)有限公司原持有子公司招商蛇口(宜昌)置业有限公司 100%股权。于 2019 年 9 月，招商局地产(武汉)有限公司与深圳市创挺企业管理有限公司签订关于招商蛇口(宜昌)置业有限公司之增资协议，增资完成后，深圳市创挺企业管理有限公司将持有招商蛇口(宜昌)置业有限公司 49%股权。交易完成后，招商局地产(武汉)有限公司对招商蛇口(宜昌)置业有限公司的持股比例为 51%。

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例	备注
2018 年度					
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 7
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 8
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 9
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 10
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 11
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 12

注 7： 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 8： 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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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 9： 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。

注 10：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 11：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 12：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	火炬投资有限公司(注 1)	前海实业	深圳市太子湾商泰置业有限公司	深圳市太子湾商融置业有限公司	杭州南兴房地产开发有限公司	前海实业	招商蛇口(宜昌)置业有限公司
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间							
购买成本/处置对价							
--现金	94,644,600.00	3,050,533.00	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00	584,810,737.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	94,644,600.00	3,050,533.00	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00	584,810,737.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	34,908,630.45	3,189,924.82	808,670,024.89	773,546,736.69	(2,746,428.39)	62,924.83	583,940,992.56
差额	59,735,969.55	(139,391.82)	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)	869,744.44
其中：调整资本公积	(44,411,624.45)	139,391.82	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)	869,744.44
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-	-

注 1： 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间招商置地之全资子公司广裕控股有限公司收购 DGW JURONG INVESTMENT ALPHA SP 持有本集团之子公司火炬投资有限公司 30%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 59,735,969.55 元，按本集团对招商置地 74.35%持股比例调整减少资本公积人民币 44,411,624.45 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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

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 2)	佛山招商光华房地产有限公司(注 3)	佛山招商中环房地产有限公司(注 4)	杭州千岛湖润和度假村有限公司
2018 年度						
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 2： 本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司 2018 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。

注 3： 本公司之子公司佛山招商房地产有限公司 2018 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4： 本公司之子公司佛山招商房地产有限公司2018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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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

(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	2019 年 9 月 30 日持股比例(%)		2018 年 12 月 31 日持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	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	-	34.00	权益法
杭州星日房地产开发有限公司(注)	杭州	杭州	房地产开发			-	58.00	不适用/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	-	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	-	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	-	30.00	权益法

注： 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间由于控制权发生变更，本集团能够控制杭州星日房地产开发有限公司重大财务和经营决策，已将其纳入备考合并财务报表范围，详见附注(八)1“非同一控制下企业合并”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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	2019 年 9 月 30 日/2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				2018 年 12 月 31 日/2018 年度			
	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	11,083,481,931.21		4,125,512,629.57	10,035,945,045.99	10,806,994,519.65	7,989,212,164.74	3,080,924,180.63	8,550,832,681.24
其中：现金和现金等价物	14,003,564.38		47,094,264.08	231,397,619.87	30,616,239.71	732,929,784.23	7,298,129.33	290,413,855.68
非流动资产	10,833,807.43		11,063,873.15	14,033,161.75	5,681,955.83	35,234,813.24	6,075,884.14	14,405,254.87
资产合计	11,094,315,738.64		4,136,576,502.72	10,049,978,207.74	10,812,676,475.48	8,024,446,977.98	3,087,000,064.77	8,565,237,936.11
流动负债	7,821,399,657.04		3,034,881,784.95	4,007,539,482.88	7,826,609,268.58	5,460,539,308.06	135,029,634.51	3,049,076,308.24
非流动负债	302,427,296.66		-	1,594,972,822.48	-	472,583,364.89	2,878,005,523.49	1,056,972,822.48
负债合计	8,123,826,953.70		3,034,881,784.95	5,602,512,305.36	7,826,609,268.58	5,933,122,672.95	3,013,035,158.00	4,106,049,130.72
少数股东权益	-		-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,970,488,784.94		1,101,694,717.77	4,447,465,902.38	2,986,067,206.90	2,091,324,305.03	73,964,906.77	4,459,188,805.39
按持股比例计算的净资产份额	1,009,966,186.88		661,016,830.66	1,089,629,146.08	1,015,262,850.35	1,212,968,096.92	44,378,944.06	1,092,501,257.32
调整事项	-		-	-	-	-	-	-
--商誉	-		-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-		-	(7,211,797.78)	-	(58,736,439.91)	-	(7,211,797.78)
--其他	-		-	-	-	(17,627,285.80)	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,009,966,186.88		661,016,830.66	1,082,417,348.30	1,015,262,850.35	1,136,604,371.21	44,378,944.06	1,085,289,459.54
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
营业收入	-		164,896,828.57	-	-	-	-	-
财务费用	(226,024.92)		(196,819.11)	(3,252,713.94)	(201,268.15)	83,809,234.29	(9,388.29)	(2,041,284.93)
所得税费用	(5,192,807.32)		(1,959,013.46)	-	(4,898,492.29)	(35,087,004.34)	-	(13,628,531.97)
净利润	(15,578,421.96)		13,129,811.00	(11,722,903.01)	(14,695,476.86)	(90,624,687.28)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)
终止经营的净利润	-		-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-		-	-	-	-	-	-
综合收益总额	(15,578,421.96)		13,129,811.00	(11,722,903.01)	(14,695,476.86)	(90,624,687.28)	(7,920,540.81)	(27,873,599.58)
本期收到的来自合营企业的股利	-		-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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	2019 年 9 月 30 日/2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
	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	10,334,706,688.20	10,410,197,424.64
非流动资产	351,686.88	394,661.72
资产合计	10,335,058,375.08	10,410,592,086.36
流动负债	5,534,153,944.18	6,338,443,272.61
非流动负债	2,750,000,000.00	2,000,000,000.00
负债合计	8,284,153,944.18	8,338,443,272.61
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	2,050,904,430.90	2,072,148,813.75
按持股比例计算的净资产份额	615,271,329.27	621,644,644.13
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	615,271,329.27	621,644,644.13
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	(4,418,637.44)	(4,426,028.22)
所得税费用	-	-
净利润	(21,244,382.85)	(24,423,335.58)
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(21,244,382.85)	(24,423,335.58)
本期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	2019 年 9 月 30 日/2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	7,235,960,659.91	6,321,941,918.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	119,609,767.87	453,287,418.87
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	119,609,767.87	453,287,418.87
联营企业：		
投资账面价值合计	12,802,790,694.37	7,085,884,738.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,586,456,472.60	1,320,355,682.19
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,586,456,472.60	1,320,355,682.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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

(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

本集团于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日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	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	2019 年 9 月 30 日累积未确认的损失
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间			
佛山招商珑原房地产有限公司	16,478,605.88	2,749,238.53	19,227,844.41
惠州市泰通置业投资有限公司	9,512,795.85	24,948.60	9,537,744.45
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,626,801.72	(19,626,801.72)	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	7,723,151.40	259,226.82	7,982,378.22
胜联投资有限公司	3,114,234.48	475,598.02	3,589,832.50
深圳市招华国际会展运营有限公司	12,272,158.80	20,012,771.59	32,284,930.39
广州招商高利泽养老服务有限公司	4,981,368.86	5,252,982.53	10,234,351.39
中山市碧商房地产开发有限公司	1,563,472.24	5,277,695.90	6,841,168.14
嘉兴金久房地产开发有限公司	6,723,378.61	12,643,174.34	19,366,552.95
绍兴臻悦房地产开发有限公司	117,000.13	14,354,868.96	14,471,869.09
济南安齐房地产开发有限公司	446,447.78	9,686,600.60	10,133,048.38
武汉碧曜房地产开发有限公司	370,485.89	4,327,787.37	4,698,273.26
广州合景隆泰置业发展有限公司	1,766,978.73	(2,595.57)	1,764,383.16
漳州鸿创商业房地产有限公司	918,018.95	157,255.99	1,075,274.94
太仓远汇置业有限公司	-	1,893,634.96	1,893,634.96
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	47,278,555.44	47,278,555.44
东莞市恒安房地产开发有限公司	-	178,178.63	178,178.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 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

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损 - 续

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	2018 年未确认的损失(或本年分享的净利润)	2018 年 12 月 31 日累积未确认的损失
2018 年度			
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

(十) 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

人民币元

项目	2019 年 9 月 30 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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	31,948,500.00	-	492,293,195.90	524,241,695.90
1.交易性金融资产	-	-	-	-
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	-	-	-	-
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
2.其他非流动金融资产	31,948,500.00	-	492,293,195.90	524,241,695.90
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	31,948,500.00	-	492,293,195.90	524,241,695.90
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	31,948,500.00	-	492,293,195.90	524,241,695.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十) 公允价值的披露 - 续

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值 - 续

人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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

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于期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 2019 年 9 月 30 日及 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	2019 年 9 月 30 日公允价值	2018 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	337,475,454.11	275,277,896.06	现金流折现法	折现率
权益工具投资	154,817,741.79	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、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、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，备考合并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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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

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(%)
2019 年 9 月 30 日					
招商局集团	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,700,000,000.00	58.20	64.33
2018 年 12 月 31 日					
招商局集团	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： 于 2019 年 9 月 30 日招商局集团直接持有本公司 58.20%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 6.13%的股权。

于 2018 年 12 月 31 日招商局集团直接持有本公司 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(九)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

本报告期与本集团发生关联方交易，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
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
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

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
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
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
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
重庆招科置业有限公司	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
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
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

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
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
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

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
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
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
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
东莞市嘉房房地产开发有限公司	联营企业
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
深圳招商供电有限公司	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
招商局集团	控股股东
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
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
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
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
招商局工业集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京景和房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国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
武汉长江轮船有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安速捷码头仓储服务(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
中国长江航运集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	6,860,970.69	24,321,496.39
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	5,566,809.05	3,639,905.35
招商银行股份有限公司	购买理财产品	2,000,000,000.00	-
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	3,614,181.72	4,538,186.46
招商银行股份有限公司	融资券承销费用	2,122,641.51	-
招商局集团	融资费用	1,656,300.00	5,256,000.00
蛇口港公安局	港务费	-	24,036,309.07
其他小额合计	采购商品/接受劳务	7,256,295.30	6,938,866.46
合计		2,027,077,198.27	68,730,763.73

(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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
粤荣(天津)租赁有限公司	销售商品	281,021,173.36	540,578,546.68
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	25,340,178.80	32,622,404.01
招商银行股份有限公司	物业管理	13,802,707.67	24,802,542.26
深圳金域融泰投资发展有限公司	建筑工程	5,071,733.40	7,532,964.33
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	4,106,367.20	6,419,022.35
深圳金域融泰投资发展有限公司	受托经营管理费	951,900.10	10,146,678.42
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	-	101,423,137.50
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	-	54,698,919.94
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
招商局集团(香港)有限公司	提供劳务	-	18,500.00
其他小额	出售商品/提供劳务	1,418,534.21	8,191,115.20
合计		331,712,594.74	790,328,419.55

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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间的确认租赁收入	2018 年度确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	26,278,469.26	35,137,165.00
	招商局保税物流有限公司	土地	-	5,823,873.60
	其他	土地	626,552.16	938,748.84
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	11,142,878.00	13,321,466.03
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	6,163,173.00	5,518,531.43
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	3,884,213.00	4,852,165.71
	招商局创新投资管理有限责任公司	写字楼	1,537,838.00	1,867,139.05
	招商银行股份有限公司	写字楼	-	2,344,010.48
	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	写字楼	-	2,320,093.33
	招商局通商融资租赁有限公司	写字楼	-	484,081.90
	其他	写字楼	2,500,866.00	674,410.02
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	7,637,548.20	10,276,505.72
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	4,919,789.09	4,908,312.10
	蛇口电视台	写字楼	1,899,588.00	2,102,674.26
	招商局金融科技有限公司	写字楼	-	1,427,051.43
	其他	写字楼	1,158,587.10	2,614,693.71
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	5,460,804.76	6,409,539.05
	招商局能源运输股份有限公司	写字楼	4,340,274.29	1,931,451.44
	招商银行股份有限公司	写字楼	3,659,566.67	4,658,737.18
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	1,309,248.36	1,714,006.41
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	1,336,929.52	1,584,537.08
	深圳市招融投资控股有限公司	写字楼	379,291.43	1,106,593.31
	其他	写字楼	-	193,394.24
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	土地	1,496,664.86	3,558,233.25
	中外运物流有限公司	土地	-	7,659,669.33
深圳市招商创业有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	3,362,026.26	2,886,619.05
	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	写字楼	2,210,880.08	2,564,455.24
	招商局物流深圳有限公司	写字楼	1,152,283.04	1,152,283.04
	其他	住宅/写字楼	616,285.68	548,923.81
深圳市科大二期置业管理有限公司	招商局集团	写字楼	3,451,272.00	1,643,462.86
	招商局国际信息技术有限公司	写字楼	2,656,053.00	3,091,701.90
招商局置业有限公司	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	974,700.00	1,215,216.00
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	1,330,310.78	1,662,451.23
合计			101,486,092.54	138,192,197.03

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

(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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间确认的租赁费	2018 年度确认的租赁费
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	11,489,928.78	15,682,011.20
招商银行股份有限公司	宁波明湖置业有限公司	写字楼	692,170.37	1,000,344.08
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	679,593.03	909,090.91
码来仓储(深圳)有限公司	深圳市南油(集团)有限公司	写字楼	426,100.94	2,400,571.32
码来仓储(深圳)有限公司	前海自贸	写字楼	1,904.76	-
合计			13,289,697.88	19,992,017.51

(3) 关联方利息收入

人民币元

关联方	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
招商银行股份有限公司	132,905,333.95	168,792,736.58
招商局集团财务有限公司	86,009,869.49	24,051,451.09
济南安齐房地产开发有限公司	78,762,769.94	71,369,064.67
广州新合房地产有限责任公司	63,769,534.65	84,737,109.35
上海浦隽房地产开发有限公司	53,579,480.80	77,665,739.32
北京永安佑泰房地产开发有限公司	28,497,533.61	54,120,320.93
北京亚林西房地产开发有限公司	28,108,474.25	25,515,949.30
无锡润泰置业有限公司	25,867,644.47	33,750,275.65
绍兴臻悦房地产开发有限公司	20,339,647.39	32,124,033.83
北京朝金房地产开发有限公司	19,290,975.00	54,165,362.09
厦门市雍景湾房地产有限公司	17,715,436.81	15,031,715.98
北京招合房地产开发有限公司	16,547,586.05	27,600,526.08
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	15,173,072.28	9,607,389.92
天津市中辰朝华置业有限公司	13,040,022.23	34,493,039.90
苏州安茂置业有限公司	7,554,851.31	18,196,850.57
无锡市美商骏房地产发展有限公司	6,971,717.11	2,313,577.42
深圳招商华侨城投资有限公司	5,175,343.00	42,276,187.07
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	4,130,138.73	29,304,461.99
常熟市尚源房地产开发有限公司	3,584,257.39	10,433,402.44
嘉兴金久房地产开发有限公司	2,084,271.86	11,442,058.94
西安沃呈房地产开发有限公司	2,067,822.84	2,045,000.80
成都中交花源美庐置业有限公司	1,950,684.93	5,172,078.75
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	1,285,495.75	3,051,585.60
漳州市滨北置业有限公司	1,244,141.62	3,872,261.66

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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
苏州盛玺房地产有限公司	184,574.57	2,930,447.45
葛洲坝南京置业有限公司	-	110,392.43
广州联森房地产有限公司	-	18,696,892.25
广州联洲房地产有限公司	-	9,117,022.71
杭州宸远招盛置业有限公司	-	15,929,911.28
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	-	2,623,502.38
南京弘威盛房地产开发有限公司	-	1,490,653.53
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	29,895,622.14
宁波盛锐房地产开发有限公司	-	4,248,988.67
商吉置业(深圳)有限公司	-	7,459,211.36
商顺置业(深圳)有限公司	-	5,919,384.71
上海祝金房地产发展有限公司	-	129,907,755.12
苏州仁安置业有限公司	-	6,101,525.27
郑州润兴置业有限公司	-	3,225,986.66
杭州星日房地产开发有限公司(注 1)	-	136,330,166.21
其他小额合计	4,797,809.17	29,778,101.70
合计	640,638,489.20	1,244,897,743.80

注1： 该公司2018年度为本集团之合营企业，2019年1月1日至9月30日止期间变更为本集团之子公司，参见附注(八)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示2019年1月1日至9月30日止期间该公司作为合营企业期间发生额及2018年度发生额。

(4) 关联方利息支出

人民币元

关联方	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
招商局集团财务有限公司	356,838,826.87	449,901,740.15
招商银行股份有限公司	423,576,255.25	314,796,367.48
招商局集团	83,501,593.44	135,708,446.59
深圳招商华侨城投资有限公司	15,341,666.66	12,716,666.66
中外运长航实业发展有限公司	10,674,869.54	48,467,676.68
招商局轮船有限公司	6,006,575.35	17,400,000.00
深圳市蛇口通讯有限公司	2,442,673.86	3,399,310.39
合计	898,382,460.97	982,390,207.95

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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
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	743,950,000.00	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
苏州劲商房地产开发有限公司	156,400,000.00	2018 年 8 月 1 日	2021 年 8 月 1 日	否
佛山鼎图房地产有限公司	85,000,000.00	2018 年 3 月 27 日	2020 年 12 月 28 日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	79,000,000.00	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
合计	2,420,350,000.00			

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
2018 年度				
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
2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间				
招商局集团	2,500,000,000.00	2014 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 26 日	否
招商局集团	1,500,000,000.00	2015 年 9 月 22 日	2022 年 9 月 22 日	否
招商局集团	1,000,000,000.00	2015 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 21 日	否
招商局集团	800,000,000.00	2015 年 4 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	否
招商局集团	297,272,952.76	2012 年 11 月 23 日	2027 年 11 月 23 日	否
招商局集团(香港)有限公司	9,351,361.25	1997 年 2 月 26 日	2036 年 3 月 15 日	否
合计	6,106,624,314.01			

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
2018 年度				
招商局集团	2,500,000,000.00	2014 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 26 日	否
招商局集团	1,500,000,000.00	2015 年 9 月 22 日	2022 年 9 月 22 日	否
招商局集团	1,000,000,000.00	2015 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 21 日	否
招商局集团	800,000,000.00	2015 年 4 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	否
招商局集团	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) 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
2019年1月1日至9月30日止期间					
招商银行股份有限公司	借入资金	9,473,523,092.92	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	2,788,616,725.05	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
合计		12,262,139,817.97			
苏州新晟捷置地有限公司	借出资金	1,328,875,836.53	01/06/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州悦顺房地产开发有限公司	借出资金	955,697,772.19	01/06/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
合肥禹博房地产开发有限公司	借出资金	935,163,471.79	01/07/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州泓昶置业有限公司	借出资金	663,361,647.62	01/04/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海浦隽房地产开发有限公司	借出资金	781,795,768.24	01/05/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京景和房地产开发有限公司	借出资金	563,570,865.00	01/06/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	403,330,119.40	01/07/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波盛锐房地产开发有限公司	借出资金	370,864,318.07	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京悦宁房地产开发有限公司	借出资金	338,771,948.26	01/07/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
嘉善裕灿房地产开发有限公司	借出资金	330,627,333.00	01/09/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	借出资金	273,732,171.84	01/05/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
河南郑欧丝路建设发展有限公司	借出资金	177,468,075.67	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京汇隆房地产有限公司	借出资金	152,130,000.00	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	136,896,944.32	01/04/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
胜联投资有限公司	借出资金	132,300,000.00	01/09/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
镇江悦璟房地产开发有限公司	借出资金	114,527,355.20	01/09/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北隆房地产开发有限公司	借出资金	98,538,478.18	01/05/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州诚品置业有限公司	借出资金	97,500,000.00	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
中山市碧商房地产开发有限公司	借出资金	82,000,000.00	01/07/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京盛香园房地产开发有限公司	借出资金	43,160,877.66	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招华国际会展运营有限公司	借出资金	28,628,470.95	01/04/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	28,114,408.00	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
启东金碧置业发展有限公司	借出资金	27,600,000.00	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
成都中交花源美庐置业有限公司	借出资金	168,000,000.00	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州弘招城房地产开发有限公司	借出资金	12,231,332.33	01/01/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡市美商骏房地产发展有限公司	借出资金	11,585,712.27	01/03/2019	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	51,131,982.71	实际借出日	约定还款日	往来款
合计		8,307,604,889.23			

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) 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
2018 年度					
招商银行股份有限公司	借入资金	5,637,909,151.77	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	9,873,590,359.20	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
招商局集团	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		25,861,499,510.97			
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
南京芸合置业有限公司	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
合计		9,167,657,749.07			

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) 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	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
中外运长航实业发展有限公司	购买资产	291,939,192.91	-
中国长江航运集团有限公司	收购股权	32,215,600.00	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	收购股权	11,455,000.00	-
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	收购股权	3,050,533.00	-
招商局集团	收购股权	-	5,263,316,400.00
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	出售股权	-	4,556,605,123.03
招商局集团(香港)有限公司	收购股权	-	3,289,572,750.00
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	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
合计		338,660,325.91	14,060,594,967.94

(b) 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
招商局慈善基金会	捐赠支出	4,378,500.00	30,000,000.00

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

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
		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	16,432,831,128.83	-	25,031,573,338.76	-
	招商局集团财务有限公司	2,608,434,821.23	-	9,998,771,167.43	-
	合计	19,041,265,950.06	-	35,030,344,506.19	-
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	93,258.35
	深圳金域融泰投资发展有限公司	23,151,343.70	-	28,225,777.10	-
	其他	57,477,095.69	52,042.51	39,131,843.71	270,946.24
	合计	173,886,790.29	145,300.86	160,615,971.71	364,204.59
预付款项	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	9,475,206.11	-	12,000,000.00	-
	招商局(上海)投资有限公司	4,645,358.97	-	-	-
	其他	6,270.00	-	23,299.73	-
	合计	14,126,835.08	-	12,023,299.73	-
其他应收款	深圳市招华会展实业有限公司	4,939,538,670.50	4,939,538.67	5,339,538,670.50	5,339,538.67
	胜联投资有限公司	2,951,456,722.82	2,951,456.72	2,819,693,674.62	2,819,693.67
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,629,790,020.00	2,629,790.02	2,646,332,795.00	2,646,332.80
	广州新合房地产有限责任公司	1,747,223,222.31	1,747,223.22	1,678,999,439.02	1,678,999.44
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,339,155,886.78	1,339,155.89	1,382,215,603.06	1,382,215.60
	苏州新晟捷置地有限公司	1,316,375,836.53	1,316,375.84	-	-
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	1,019,070,202.86	1,019,070.20	1,021,775,739.54	1,021,775.74
	上海祝金房地产发展有限公司	996,309,957.20	996,309.96	2,751,999,331.27	2,751,999.33
	济南安齐房地产开发有限公司	985,853,031.52	985,853.03	1,034,567,894.44	1,034,567.89
	上海浦隽房地产开发有限公司	885,818,919.59	885,818.92	1,833,870,543.53	1,833,870.54
	合肥禹博房地产开发有限公司	869,163,471.79	869,163.47	-	-
	天津合发房地产开发有限公司	837,539,876.76	837,539.88	883,766,000.00	883,766.00
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	744,918,273.78	744,918.27	716,651,140.17	716,651.14
	南京汇隆房地产有限公司	721,110,198.39	721,110.20	568,980,198.39	568,980.20
	深圳市滨海酒店资产有限公司	666,801,909.77	666,801.91	-	-
	重庆万招置业有限公司	403,330,119.40	403,330.12	-	-
	广州诚品置业有限公司	648,560,000.00	648,560.00	588,560,000.00	588,560.00
	杭州盛寅房地产开发有限公司	644,874,600.00	644,874.60	1,280,574,600.00	1,280,574.60
	西咸新区文茂房地产有限公司	639,910,380.00	9,910.38	-	-
	无锡润泰置业有限公司	626,200,765.33	626,200.77	700,781,062.19	700,781.06
	苏州泓昶置业有限公司	600,649,647.62	600,649.65	-	-
	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
	北京朝金房地产开发有限公司	586,279,771.43	586,279.77	553,290,496.43	553,290.50
	厦门市雍景湾房地产有限公司	515,898,210.53	515,898.21	491,545,616.53	491,545.62
	苏州悦顺房地产开发有限公司	485,835,104.36	485,835.10	-	-
	上海绿地南坤置业有限公司	467,704,000.00	467,704.00	590,104,000.00	590,104.00
	广州润嘉置业有限公司	460,980,000.00	460,980.00	475,980,000.00	475,980.00
	重庆招科置业有限公司	383,277,376.10	383,277.38	-	-
	天津顺集置业有限公司	339,917,556.25	339,917.56	352,417,556.25	352,417.56
	南京悦宁房地产开发有限公司	338,771,948.26	338,771.95	-	-
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	330,627,333.00	330,627.33	-	-
	天津市联展房地产开发有限公司	308,774,606.25	308,774.61	379,500,000.00	379,500.00
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,500,000.00	297,500.00	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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	启东金碧置业发展有限公司	278,954,350.00	278,954.35	251,354,350.00	251,354.35
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	273,732,171.84	273,732.17	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	228,594,670.00	228,594.67	274,554,670.00	274,554.67
	中山冠景置业有限公司	179,500,000.00	179,500.00	172,850,000.00	172,850.00
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	177,542,552.42	177,542.55	91,884,000.00	91,884.00
	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
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	157,023,002.74	157,023.00	654,889,119.03	654,889.12
	武汉泓耀房地产开发有限公司	153,482,910.05	153,482.91	-	-
	中建三局绿建投资有限公司	131,077,356.15	131,077.36	123,037,356.15	123,037.36
	太仓远汇置业有限公司	124,366,364.29	124,366.36	122,429,253.77	122,429.25
	东莞市景源房地产开发有限公司	122,191,562.60	122,191.56	7,729,474.60	7,729.47
	常熟市尚源房地产开发有限公司	116,934,556.94	116,934.56	126,385,244.11	126,385.24
	镇江亿腾房地产开发有限公司	108,206,800.00	108,206.80	113,406,800.00	113,406.80
	宁波盛锐房地产开发有限公司	103,706,130.30	103,706.13	96,591,812.23	96,591.81
	镇江悦璟房地产开发有限公司	94,397,355.20	94,397.36	-	-
	武汉石岸网谷产业园有限公司	85,211,455.82	85,211.46	-	-
	南京溪茂置业有限公司	84,849,529.55	84,849.53	78,560,300.00	78,560.30
	中山市碧商房地产开发有限公司	84,471,110.20	84,471.11	184,971,110.20	184,971.11
	杭州北隆房地产开发有限公司	66,471,714.36	66,471.71	-	-
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	62,648,367.27	62,648.37	336,351,773.59	336,351.77
	漳州市滨北置业有限公司	49,782,366.86	49,782.37	58,187,534.80	58,187.53
	上海锦泾置业有限公司	46,050,000.00	46,050.00	67,050,000.00	67,050.00
	深圳招商一九七九发展有限公司	45,447,937.43	45,447.94	41,665,501.88	41,665.50
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	44,649,744.27	44,649.74	43,287,118.77	43,287.12
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	44,522,484.47	44,522.48	-	-
	深圳市招商福永产业园发展有限公司	43,693,550.71	43,693.55	3,324,462.14	2,053.48
	昆山卓弥房地产开发有限公司	38,285,510.00	38,285.51	115,754,510.00	115,754.51
	南京荟合置业有限公司	37,510,994.00	37,510.99	273,130,994.00	273,130.99
	杭州宸远招盛置业有限公司	33,771,411.91	33,771.41	33,771,411.91	33,771.41
	深圳市招华国际会展运营有限公司	32,600,640.18	32,600.64	26,574,111.68	5,308.68
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	31,359,215.76	31,359.22	16,950,638.36	16,950.64
	上海茂璟置业有限公司	31,225,463.57	31,225.46	26,736,929.16	26,736.94
	杭州弘招城房地产开发有限公司	21,997,279.01	21,997.28	296,188,420.77	296,188.42
	成都中交花源美庐置业有限公司	20,997,884.33	20,997.88	65,000,000.00	65,000.00
	广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	17,522,017.28	17,522.02	19,773,130.44	19,773.13
	广州招商高利泽养老服务有限公司	13,758,536.05	13,758.54	6,952,660.97	6,952.66
	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
	南京招汇公寓管理有限公司	8,146,830.55	8,146.83	-	-
	广州联森房地产有限公司	7,871,324.82	7,871.32	7,123,885.57	7,123.89
	漳州鸿创商业房地产有限公司	6,761,460.86	6,761.46	6,761,460.86	6,761.46
	招商局(上海)投资有限公司	4,768,943.97	-	3,475,611.00	-
	苏州盛玺房地产有限公司	4,433,403.88	4,433.40	98,382,854.84	98,382.85
	苏州劲商房地产开发有限公司	4,040,067.83	4,040.07	305,910,380.00	305,910.38
	深圳金域融泰投资发展有限公司	4,009,759.43	-	10,176,101.95	-
	昆山宝业房产开发有限公司	4,000,000.00	4,000.00	2,983,561.64	2,983.56
	上海碧行房地产开发有限公司	3,787,345.27	3,787.35	2,070,444.12	2,070.44

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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	苏州灏溢房地产开发有限公司	3,706,475.10	3,706.48	3,706,475.10	3,706.48
	苏州安茂置业有限公司	3,297,859.80	3,297.86	593,878,243.24	593,878.24
	天津国际邮轮母港有限公司	3,196,116.28	3,196.12	3,268,980.45	3,268.98
	苏州嘉众房地产开发有限公司	2,700,000.00	2,700.00	345,661,528.75	345,661.53
	招商局工业集团有限公司	2,616,958.87	-	910,927.82	-
	广州联洲房地产有限公司	2,564,054.60	2,564.05	1,449,589.91	1,449.60
	佛山招商珑原房地产有限公司	2,376,174.40	2,376.17	673,692,974.37	673,692.97
	合肥锦顺房地产开发有限公司	2,120,054.23	2,120.05	322,572.30	322.57
	江西省外贸储运有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
	杭州万璟置业有限公司	65,085.04	65.09	850,332,882.01	850,332.88
	嘉兴金久房地产开发有限公司	42,405.00	42.41	72,175,002.36	72,175.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	35,712.27	35.71	207,570,000.00	207,570.00
	杭州星日房地产开发有限公司(注 1)	-	-	1,199,487,201.14	1,199,487.21
	北京亚林西房地产开发有限公司	-	-	574,824,000.00	574,824.00
	北京招合房地产开发有限公司(注 1)	-	-	530,275,848.88	530,275.85
	南京善盛房地产开发有限公司	-	-	228,127,049.65	228,127.05
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	-	-	160,120,486.85	160,120.49
	招商蛇口网谷(天津)有限公司(注 2)	-	-	145,694,793.32	145,694,793.32
	天津旭浩房地产开发有限公司	-	-	85,250,000.00	85,250.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	-	-	65,311,436.93	65,311.43
	新郑市碧玺置业有限公司	-	-	37,000,000.00	37,000.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	-	-	33,374,193.31	33,374.19
	武汉润广招房地产开发有限公司	-	-	26,650,410.00	26,650.41
	其他小额合计	2,716,542.93	1,458.41	11,275,360.31	11,592.30
	合计	34,780,488,114.82	45,394,564.33	39,196,708,231.18	195,965,754.63

注1： 该公司2018年度为本集团的合营企业，2019年1月1日至9月30日止期间变更为本集团的子公司，参见附注(八)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示期初数。

注2： 该公司2018年度为本集团的联营企业，2019年1月1日至9月30日止期间变更为本集团的子公司，参见附注(八)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示期初数。

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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	其他小额合计	3,401,061.11	2,302,030.93
其他应付款	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	740,871,929.95	547,493,922.15
	苏州仁安置业有限公司	664,017,000.00	274,017,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	656,327,894.15	656,969,344.20
	广州联森房地产有限公司	629,620,216.29	853,430.41
	杭州宸远招盛置业有限公司	601,625,877.60	601,625,877.60
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	585,607,643.60	-
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	545,263,130.85	-
	昆山宝业房产开发有限公司	516,457,007.47	68,684,007.47
	合肥锦顺房地产开发有限公司	479,037,900.00	119,337,900.00
	南京弘威盛房地产开发有限公司	385,900,000.00	328,100,000.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	384,000,000.00	508,711,698.00
	佛山鼎图房地产有限公司	311,750,000.00	288,052,200.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	237,301,610.00	-
	南京招阳房地产开发有限公司	214,200,000.00	260,100,000.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	209,790,000.00	205,250,000.00
	苏州安茂置业有限公司	196,000,000.00	-
	南京奥建置业有限公司	194,700,000.00	194,700,000.00
	东莞市嘉房房地产开发有限公司	188,000,000.00	-
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	176,643,247.10
	葛洲坝南京置业有限公司	173,655,000.00	112,455,000.00
	杭州万璟置业有限公司	171,432,162.48	-
	南京世招荃晟置业有限公司	151,900,000.00	284,200,000.00
	广州市万尚房地产有限公司	147,302,517.62	147,302,517.62
	苏州灏溢房地产开发有限公司	133,442,651.40	149,442,651.40
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	129,030,000.00	-
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	119,000,000.00	118,284,947.57
	郑州润兴置业有限公司	96,900,000.00	-
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	-
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	81,918,646.62	-
	上海新南山房地产开发有限公司	74,761,552.40	74,761,552.40
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	49,879,513.15	-
	南京善盛房地产开发有限公司	48,289,362.26	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	41,427,500.00	32,456,964.44
	中国外运长航实业发展有限公司	41,024,676.68	466,564,802.02
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	38,673,577.56	51,300,439.80
	深圳市招商福永产业园发展有限公司	38,250,000.00	-
	上海锦所置业有限公司	34,347,000.00	32,097,000.00
	深圳 TCL 光电科技有限公司	27,640,588.22	29,509,347.97
	西咸新区文茂房地产有限公司	21,450,400.00	-
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	19,398,242.63
	招商银行股份有限公司	20,691,452.79	37,253,288.00
	招商局通商融资租赁有限公司	18,015,672.03	-
	南京招商宁盛房地产有限公司	16,213,000.00	16,213,000.00

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

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	14,986,014.12	43,031,736.88
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	北京浩远房地产开发有限公司	10,730,113.78	10,730,113.78
	新郑市碧玺置业有限公司	10,370,000.00	-
	武汉长江轮船有限公司	10,000,000.00	-
	苏州嘉众房地产开发有限公司	9,338,471.25	146,286,473.33
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	6,681,666.92	5,580,172.95
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,658,811.83	-
	中外运物流有限公司	4,200,883.64	4,200,883.64
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	4,000,000.00	-
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	3,297,756.00	3,029,055.00
	杭州北隆房地产开发有限公司	2,936,756.74	-
	招商局集团(香港)有限公司	2,430,543.70	1,847,505.84
	招商局融资租赁(天津)有限公司	1,769,290.00	1,120,770.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	1,392,159.82	809,059.76
	招商局能源运输股份有限公司	1,210,740.00	605,370.00
	蛇口集装箱码头有限公司	1,125,084.00	1,067,767.58
	广州新合房地产有限责任公司	1,109,276.98	218,649.01
	招商局金融科技有限公司	700,542.00	950,276.00
	深圳市招融投资控股有限公司	612,716.00	1,045,344.00
	招商局集团	517,690.00	10,000,862,817.00
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	-	440,000,000.00
	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	-	43,472,687.00
	蛇口港公安局	-	11,754,865.34
	其他小额合计	3,013,144.99	4,567,622.89
	合计	9,933,861,951.09	16,655,041,850.78
短期借款	招商局集团财务有限公司	5,108,286,902.16	8,393,590,359.20
	招商银行股份有限公司	2,800,000,000.00	2,361,200,000.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	96,080,000.00	96,080,000.00
	合计	8,004,366,902.16	10,850,870,359.20
一年内到期的非流动负债	招商局集团	1,728,000,000.00	400,000,000.00
	招商局集团财务有限公司	1,269,166,214.39	1,116,476,471.47
	招商银行股份有限公司	371,482,442.43	2,387,303,212.37
	招商局轮船有限公司	-	399,814,544.35
	合计	3,368,648,656.82	4,303,594,228.19
长期借款	招商银行股份有限公司	5,795,601,380.28	1,679,601,735.00
	招商局集团财务有限公司	5,053,406,745.97	4,405,766,666.00
	招商局集团	500,000,000.00	2,228,000,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
	合计	11,699,008,126.25	8,663,368,401.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十二) 股份支付

1、股份支付总体情况

	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
公司本期授予的各项权益工具总额	——	——
公司本期行权的各项权益工具总额	1,211.54 万份	——
公司本期失效的各项权益工具总额	132.34 万份	394.50 万份
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	首批期权行权价人民币 18.39 元，预留期权行权价人民币 17.62 元，合同剩余期限 27 个月	首批期权行权价人民币 18.39 元，预留期权行权价人民币 18.39 元，合同剩余期限 36 个月
公司期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

	2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间	2018 年度
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》。	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	159,924,018.93	136,934,510.26
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	22,989,508.67	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。

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

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。

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。

2019 年 7 月 10 日，根据本公司第二届董事会 2019 年第八次临时会议审议通过的《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》、《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》，根据 2018 年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》相关规定，董事会对公司股票期权首次授予计划首批授予期权及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及预留期权行权价格为 17.62 元。

2018 年度共有 394.50 万份股票期权因员工离职等原因失效。无股票期权持有人行权。

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间共有 132.34 万份股票期权因员工离职等原因失效。共有 1,211.54 万份股票期权行权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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 2019 年 9 月 30 日及 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
T+1 年	132,827,554.39	79,656,219.45
T+2 年	138,350,819.75	73,978,266.00
T+3 年	134,369,978.52	68,596,730.34
T+3 年以后	1,327,105,065.59	559,273,816.05
合计	1,732,653,418.25	781,505,031.84

(2) 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	178.10	89.05
-建安工程合同	291.56	247.92
-其他承诺支出	36.55	4.78
合计	506.21	341.75

(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 2019 年 9 月 30 日及 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债表日后第 1-6 月	815,454,666.99	115,106,201.90
资产负债表日后第 7-12 月	2,182,756,066.64	725,053,062.99
合计	2,998,210,733.63	840,159,264.89

除上述承诺事项外，2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十三) 承诺及或有事项 - 续

2、或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

2019 年 9 月 30 日本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 39,856,715,224.93 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 29,031,380,125.49 元)，该事项对本集团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)2013 年 5 月 8 日，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”)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，前海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，二审已于 2019 年 5 月 6 日开庭。截至 2019 年 9 月 30 日止，上述诉讼正在审理中。

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)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。

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。

2018 年 12 月 18 日，广州招商收到番禺区人民法院一审判决书，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，二审已于 2019 年 5 月 7 日在广州市中级人民法院开庭。截至 2019 年 9 月 30 日止，上述诉讼正在审理中。

除存在上述或有事项外，截至 2019 年 9 月 30 日止，本集团无其他重大或有事项。

(十四) 资产负债表日后事项

1、本集团购买招商局积余产业运营服务股份有限公司(原名"中航善达股份有限公司"，于 2019 年 12 月 4 日更名，以下简称"招商积余")22.35%股份及以招商物业 100%股权认购招商积余非公开发行股份事项

本公司与中航国际控股股份有限公司(以下简称"中航国际控股")于 2019 年 4 月 26 日签署了《中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，约定中航国际控股将其持有招商积余 22.35%股份转让给本公司。

2019 年 4 月 26 日，本公司、本公司之子公司深圳招商房地产有限公司、本公司之子公司招商物业与招商积余签署了《中航善达股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司发行股份购买资产协议》，约定本公司及深圳招商房地产有限公司以持有的招商物业 100%股权认购招商积余非公开发行股份。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四) 资产负债表日后事项 - 续

截止本备考合并财务报表报出日，本集团已购买招商积余 22.35%股份及以招商物业 100%股权认购招商积余非公开发行股份 393,384,644 股，至此，本公司直接持有招商积余股份 503,134,000 股，并通过深圳地产持有招商积余股份 39,338,464 股，合计持有招商积余股份 542,472,464 股，占招商积余届时已发行股份总数的 51.16%。招商积余的控股股东变更为本公司。

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一、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备考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

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间分部信息列示如下：

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	5,764,902,269.48	19,335,298,287.13	442,373,802.66	-	25,542,574,359.27
分部间交易收入	36,742,322,484.02	6,668,162.84	-	(36,748,990,646.86)	-
分部营业收入合计	42,507,224,753.50	19,341,966,449.97	442,373,802.66	(36,748,990,646.86)	25,542,574,359.27
营业费用(注)	6,895,585,996.64	17,225,572,688.53	290,308,116.43	(1,680,058,817.38)	22,731,407,984.22
其他收益	25,428,454.88	2,105,117.69	5,703,040.00	-	33,236,612.57
投资收益	6,815,032,543.50	1,817,093,524.13	1,150,162.96	(3,814,713,864.26)	4,818,562,366.33
公允价值变动收益(损失)	(5,688,986.37)	-	-	-	(5,688,986.37)
信用减值利得(损失)	133,928,630.59	(777,656.05)	918,830.11	-	134,069,804.65
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益(损失)	(172,836.68)	4,212,578.17	-	-	4,039,741.49
营业利润	42,580,166,562.78	3,939,027,325.38	159,837,719.30	(38,883,645,693.74)	7,795,385,913.72
营业外收入	17,202,353.75	71,867,021.83	86,541.45	(17,050,572.19)	72,105,344.84
营业外支出	101,881,005.48	35,773,763.47	224,640.00	(16,615,508.14)	121,263,900.81
利润总额	42,495,487,911.05	3,975,120,583.74	159,699,620.75	(38,884,080,757.79)	7,746,227,357.75
所得税	9,167,261,456.93	975,188,288.79	39,083,604.88	(8,266,043,449.23)	1,915,489,901.37
净利润	33,328,226,454.12	2,999,932,294.95	120,616,015.87	(30,618,037,308.56)	5,830,737,456.38
资产总额	542,047,042,406.98	430,833,620,107.74	5,979,468,093.12	(377,964,476,952.70)	600,895,653,655.14
负债总额	260,575,522,418.03	342,595,322,620.70	3,811,049,317.94	(207,725,205,082.98)	399,256,689,273.69
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	628,787,379.42	283,380,145.19	10,066,138.24	(98,057,039.76)	824,176,623.09
资本性支出	18,250,162,273.78	1,057,037,880.51	289,697,436.47	(16,662,256,863.34)	2,934,640,727.42
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。

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 - 续

2018 年度分部信息列示如下：

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
其他收益	30,298,558.16	47,020,803.00	6,725,888.33	-	84,045,249.49
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
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)
信用减值利得(损失)	(6,251,832.18)	25,054,382.76	(685,356.36)	-	18,117,194.22
资产减值损失	26,296.58	(985,551,422.59)	-	-	(985,525,126.01)
资产处置收益(损失)	(370,745.14)	2,467,353.85	(247,081.89)	-	1,849,526.82
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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2019 年 12 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91310000055878 70XB

证照编号：00000002201903070062

营业执照

（副本）

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

名　　称　德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　曾顺福

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期　2012年10月19日

合伙期限　2012年10月19日 至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关　上海市市场监督管理局

2019 年 03 月 07 日

仅供项目使用 Public Access 德勤华永会计师事务所 Deloitte Touche Tohmatsu

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：0004094

会计师事务所

执业证书

名　　称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：曾顺福

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路222号30楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：

二〇一八年七月九日

中华人民共和国财政部制

仅供项目使用
实时报告
Deloitte Touche Tohmatsu Certified Public Accountants LLP
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000400

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：曾顺福

证书号：36 发证时间：二〇一八年十二月十三日

证书有效期至：二〇二〇年十二月十三日

项目使用
审阅报告
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

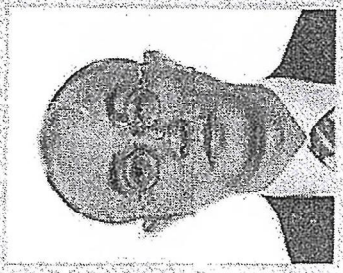
姓名 Full name 唐恋珣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-01-22

工作单位 Working unit 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310113740122431



此复印件与原件相符
仅供审阅报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

上海市会计师协会 CPA 专用章

2017年 04月 30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

年 /y　月 /m　日 /d

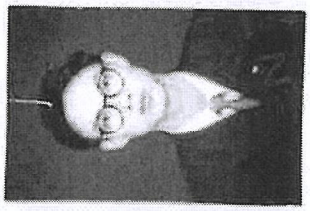
7

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此复印件与原件相符
仅供 申报报告使用

姓　　名 Full name　吴狂斌
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1976 年 04 月 08 日
工作单位 Working unit　国信联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.　330224760408641



福建省注册会计师协会
年检资格验查专用章
2018 4 30

证书编号：
No. of Certificate　330000480667

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

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

福建省注册会计师协会
年度检验登记专用章
Annual Renewal Registration
2014 4 30

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

CPA 年度注册 2015 5 18

浙江省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 7 30

年 /y　月 /m　日 /d

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn