

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2020-121



## 2020 年半年度报告

### 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人许永军、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人黄盛超声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司第二届董事会第七次会议审议通过了 2020 年半年度报告及摘要，公司全体董事均出席了会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“十、公司面临的风险和应对措施”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

#### 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	3
第三节 公司业务概要.....	6
第四节 经营情况讨论与分析.....	9
第五节 重要事项.....	51
第六节 股份变动及股东情况.....	63
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	67
第八节 公司债相关情况.....	68
第九节 财务报告.....	73
第十节 备查文件目录.....	252

## 释义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
公司、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商置地	指	招商局置地有限公司（本公司之控股子公司，香港上市代码 0978.HK）
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
国开金融	指	国开金融有限责任公司
奇点领誉	指	北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）
博时资本-招商银行	指	博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司
兴业财富	指	兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招商前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
前海自贸投资/合资公司	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
前海投控	指	深圳市前海开发投资控股有限公司
前海鸿昱	指	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司
中航善达	指	中航善达股份有限公司
中航国际控股	指	中航国际控股股份有限公司
南油集团	指	深圳市南油(集团)有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

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

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：许永军

### 二、联系人和联系方式

董事会秘书：刘宁

证券事务代表：陈江

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26819600

传真号码：0755-26818666

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

注册地址邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

办公地址邮政编码：518067

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

#### 2、信息披露及备置地点

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书办公室

#### 3、其他有关资料

公司注册登记日期和地点、统一社会信用代码等其他有关资料在报告期无变化。

#### 四、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	24,319,610,425.79	16,686,527,672.09	45.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	913,483,030.05	4,898,374,404.57	-81.35%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	739,875,218.01	4,829,655,463.09	-84.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,990,565,572.38	6,063,113,237.33	-149.32%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.60	-91.67%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.60	-91.67%
加权平均净资产收益率	0.54%	6.59%	减少 6.05 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	667,916,563,818.81	617,688,088,324.93	8.13%
归属于上市公司股东的净资产（元）	85,227,757,272.75	94,845,484,318.05	-10.14%

注 1：今年上半年，公司房地产业务结转规模同比增长，归属于上市公司股东的净利润同比减少 81.35%，主要系：1、报告期内，房地产项目受限价等调控政策影响利润受到抑制，且部分房地产项目结转结构变化，导致社区业务毛利率同比下降，同时，上半年部分房地产项目受疫情影响延迟结转，在一定程度上也影响了报告期利润；2、自今年初新冠肺炎疫情爆发以来，公司履行央企责任，对租赁物业采取了减免租等措施，导致公司园区业务利润同比下降明显；3、上年同期公司采取合作开发模式转让子公司股权产生税后净收益 22.26 亿元。

注 2：本报告期经营活动产生的现金流量净额同比减少 149.32%，主要系报告期内公司房地产项目购地及基建支出增长额超过销售回款增长额。

注 3：计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时，剔除了分类为其他权益工具的永续债影响，亦相应考虑了股权激励行权和库存股的影响。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	7,923,242,592
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	公司不存在优先股
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.05

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

公司报告期不存在境内外会计准则下会计数据差异。

### 六、非经常性损益项目及金额

单位：元

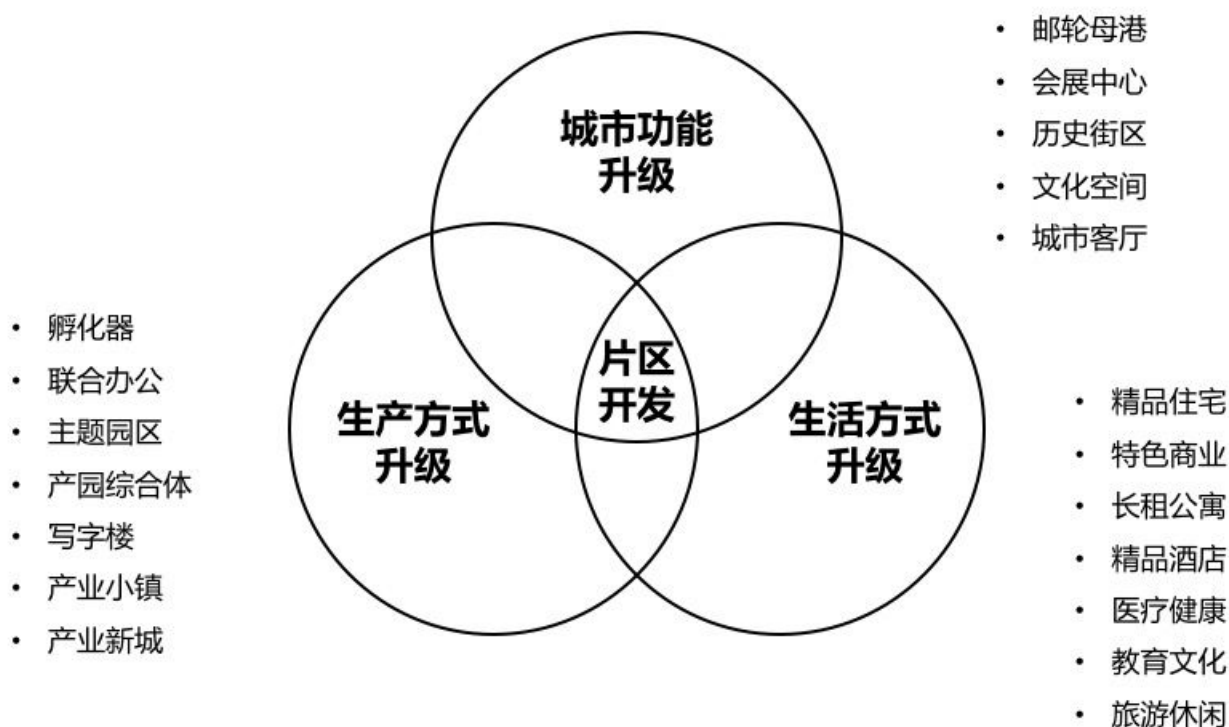
项目	金额	说明
非流动资产处置损益	5,655,247.54	
计入当期损益的政府补助	70,688,886.62	
企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,480,200.00	
持有交易性金融资产的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产取得的投资收益	-10,601,528.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,500,643.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	124,718,672.49	主要系因获得联合营公司控制权,在控制权变更日对原持有股权按公允价值重新计量产生的损益,以及后续随着项目的结转,对原按公允价值计量的增值部分进行摊销
减: 所得税影响额	12,833,739.27	
少数股东权益影响额(税后)	-6,000,716.65	
合计	173,607,812.04	--

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

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



城市功能升级方面，招商蛇口在全国邮轮港口进行网络化布局与商业模式复制，实现“船、港、城、游、购、娱”一体化联动管理，构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈，目前已初步完成在天津、厦门、深圳、湛江等沿海城市的邮轮港口布局。同时，公司还致力于打造集展览、会议、活动（赛事、演艺等）、餐饮、购物、办公、服务等于一体的全球最大会展中心——深圳国际会展中心，其对提升城市功能和形象、促进城市的现代化、国际化和创新发展有重要的意义。

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

生活方式升级方面，公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型。在聚焦精品住宅开发的同时，公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期：集中商业产品覆盖海上世界、花园城、九方等产品线；长租公寓三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市；在深圳、广州、杭州等城市落地养老公寓、颐养中心等大健康产品。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
存货	期末存货占总资产 51.75%，较年初增加 10.81%。主要系房地产投资规模扩大。
其他应收款	期末其他应收款占总资产 12.24%，较年初增加 13.48%。主要系保证金及合作方往来增加。
长期股权投资	期末长期股权投资占总资产 4.53%，较年初增加 13.55%。主要系对联、合营公司股权投资增加。
投资性房地产	期末投资性房地产占总资产 13.73%，较年初增加 1.48%。主要系持有型物业增加。

### 2、主要境外资产情况

资产的具 体内容	形成原因	资产规模 (人民币万 元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制 措施	收益状况(人 民币万元)	境外资产占 公司净资产 的比重	是否存在重 大减值风险
存货	境外运营	147,476.00	新西 兰 奥克 兰	房地产销售	根据不同国家地区政治、 经济、法律环境，建立具 有针对性的内控制度和 预警体系	1,400.72	0.66%	否
投资性房 地产	境外运营	56,568.51	香港	出租		20.13	0.25%	否

## 三、核心竞争力分析

### (一) 招商局集团内部协同优势

招商局集团作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。集团 147 年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用，促进公司不断实现跨越式发展。特别是近年来，集团内部资源整合动作频频、产融互动协同有效，为公司实现综合发展提供了强力支撑，促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

### (二) 独特的“前港—中区—后城”综合发展模式与丰富的综合开发运营经验

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

在这过程中，招商蛇口积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，培养了专业的、实践经验丰富的管理团队，锻造了各项资源的综合整合能力。在此过程中，公司不仅形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，也为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

### (三) 特有的战略资源优势

招商蛇口积极响应招商局集团号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，努力实现“蛇口

模式”的异地推广和复制，通过产城、港城联动，在粤港澳大湾区、雄安新区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。

发展湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。2019年8月18日，中央重磅文件出台支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，进一步明确了深圳在国内城市和粤港澳大湾区的核心地位。公司在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，公司享受的区位政策和战略优势也将日益凸显。

#### （四）助力公司转型发展的探索创新精神

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



## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）经济市场环境分析

2020 年，新型冠状病毒疫情对全球政治局势以及社会经济发展带来了前所未有的冲击。在国家实施促进社会经济发展等一系列政策的背景下，随着对疫情的科学有效防控，中国经济率先复苏，上半年经济增长总体呈现“先降后升、由负转正”的特征，发展韧性和活力逐步恢复。

上半年，房地产调控政策“房住不炒”总基调保持稳定，各地政府因城施策更为灵活，在疫情初期纷纷从供需两端出台支持政策，后续部分城市调控收紧。房地产领域金融监管依然严格，房企融资规模平稳、呈前低后高走势，到位资金增速接近回正。受疫情影响，全国土地市场、销售市场虽然均出现一季度低迷二季度升温、各地区/城市市场分化明显的状态，但上半年全国土地市场成交量稳价涨，而全国商品房销售成交的量价同比均出现不同程度下降。

从主要房企的表现情况来看，住宅地产仍是房地产企业的重要投资领域，一二线城市则是拿地热门区域；受益于市场逐渐恢复，主要房企的销售业绩同比持平，行业集中度继续提升。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，未来行业盈利空间呈大幅增长的可能性较小，行业利润率下滑已成为整体趋势，参与新城的建设和运营、构建复合型产业格局也成为房地产开发企业转型升级的重要途径。

随着京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略的稳步推进，我国东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。产业是发展的根基，是实现高质量发展的区域经济布局的关键力量；园区作为产业发展的载体，从过去、现在到未来，都承担着产业集聚和创新升级的先锋作用。新时期尤其是新冠疫情爆发以来，国内外产业环境发生显著变化，产业链、产业结构大幅调整。国内各主要城市相继出台产业政策，强调实现地块内的“一揽子”配套，重视产业运营，避免产、城、人的分离，期望打造“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体。

邮轮行业受疫情影响严重。全球邮轮市场于 3 月开始陆续停航，目前欧洲内陆航线缓慢恢复中；国内邮轮于 1 月下旬全面停航，交通运输部于 4 月暂停进出境港口的邮轮运输业务和旅客运输业务，上半年全国邮轮港口靠泊邮轮 57 艘次（同比减少 84%）、接待邮轮旅客 24.48 万人次（同比减少 86%）。自 2018 年国家交通运输部等十部委出台促进我国邮轮经济发展措施以来，国内多地纷纷出台政策将发展邮轮经济作为地区产业转型和发展的方向，如粤港澳大湾区发展规划中明确支持发展水上客运及邮轮产业、深圳建设中国特色社会主义先行示范区中将邮轮经济与邮轮港口发展作为重要举措、上海建设邮轮旅游示范区以及国内沿海、沿江港口城市出台系列邮轮经济发展的举措等。总体来看，邮轮产业长期向好的趋势未变。

#### （二）报告期内公司经营情况概述

开年以来，新冠疫情给社会各行各业按下暂停键。身处城市和园区综合开发运营领域的招商蛇口双线战疫，在防疫抗疫的同时积极复工复产。虽然上半年生产经营受到一定的冲击，但“目标不减、任务不变”，公司全力冲刺全年经营计划。

##### 开发业务夯实基础，销售额实现逆势增长

报告期内，公司全流程锻造开发业务能力。以考核为牵引，狠抓拿地可研承诺刚性兑现及利润实现；坚定“一城一策”，深度推进一城一模板体系建设，助力城市深耕；建立动态货值管理体系，保障开发业务产供销整体平衡。全流程提质增效提速，设计加强深度管理，以技术创新提升产品品质；成本聚焦隐性控制，固本强基；采购流程重构，提升项目开发效率；工程发布里程碑节点管控办法，提升节点达成率，工程质量稳中有升；回款以行业卓越水平制定三率两周期标准，助力现金回流；客服工作常抓不懈，搭平台、强团队，朝着行业标杆不断迈进。

受疫情影响，公司销售额一季度同比下滑，二季度恢复增长。2020 年 1-6 月，公司实现签约销售面积 497.30 万平方米，同比减少 3.48%；实现签约销售金额 1107.13 亿元，同比增加 9.41%，跻身行业前 10，其中杭州、上海、苏南、南京等 4 个城市公司销售额突破 100 亿元。

为补充城市深耕所需货值，公司上半年加大投资力度。招拍挂、收购等手段齐下，新增土地面积 252.86 万平方米，总计容建面 660.09 万平方米，总地价 635 亿元，权益地价 405.57 亿元。

### 聚焦产业促进，形成产业新城、特色产业园和产业创新孵化空间布局

公司产业新城和园区已走向全国，重点布局珠三角和长江经济带，已获取的产业新城类项目 9 个（占地面积约 227 平方公里），运营期+在建阶段的园区类项目 27 个（建面/规划建面共计约 424 万平方米）。

产业园区的建设和发展是“招商所能”的重要价值体现，目前在全国初步形成大型产业新城、特色产业园区和产业创新孵化空间三类不同规模的业务布局：践行国家“一带一路”、海南自由贸易区（港）、脱贫攻坚等重大战略，中白工业园、海南博鳌乐城、三亚深海科技城等项目稳步推进，建设蕲春健康产业新城，助力当地打赢脱贫攻坚战；不断优化网谷、意库和智慧城三条产品线，围绕新一代信息技术、智能制造、大健康等产业方向，根据全国各地园区产业定位和区域产业优势引进多类优秀企业入园；深化央企双创示范基地建设，推广招商创库产品，加快创新产业孵化中心建设，吸引德国、瑞士、比利时创新中心等国际资源落地创库，稳步推进双创示范基地创新孵化全新升级。

### 直面疫情冲击，持有型业务管理优化

2020 年是招商蛇口的资管年，公司成立了资产管理中心，重构招商商管、招商酒管公寓两个轻资产管理平台，组建专业团队。报告期内，公司明确了持有运营类业务的发展战略由平均发力调整为战略聚焦，以集中商业为突破点，主动布局优质区位。依托轻资产管理平台，统一持有型物业的品牌与产品线，明确主流产品体量规模与成本配适标准，聚焦 8-12 万平方米集中商业产品打造；强化定位管理，搭建全国招商平台，以数字化手段实现商业项目联动，挖掘协同红利，提升品牌知名度。

公司采取多种措施，积极应对疫情给持有型业务带来的负面影响。根据市场情况灵活调整经营策略，深化与客户沟通，及时掌握客户动态，以服务赢取客户；主动进行产业生态、客户结构、服务方式的调整，强化精益管理；落地健康理念，针对客户心理及消费习惯的改变，深入业态研究，调整产品和服务。

### 明晰招商积余发展战略，推进组织整合与融合

报告期内，招商积余作为公司旗下轻资产运营服务平台，明晰了“12347”发展战略，以“国内领先的物业资产管理运营商”为战略定位，以“大物业+大资管”为核心主业。上半年顺利完成组织整合方案，战略落地工作稳步推进。

### 邮轮业务受疫情冲击较大，但政策导向长期向好

1 月下旬，靠泊公司旗下邮轮港口的邮轮全部停航，从蛇口邮轮母港出发的部分客轮航线相继停航。受到全球新冠疫情持续发酵的负面影响，邮轮短期内复航难度大。但随着国内疫情得到有效控制，客轮航线逐渐恢复，公司还积极拓展国内客轮新航线，新增“蛇口-横琴”、“蛇口-中山”航线，客流量逐步回升。

虽然邮轮业务恢复尚需时间，但国家支持政策依然持续，公司将按照原有战略继续推进邮轮业务。报告期内，公司加快推进发展邮轮船队，力争实现邮轮船队运营的突破。

### 防疫有招，大健康业务稳步推进

公司从康养、健康管理和医疗等三个方面积极参与大健康产业。报告期内，广州、深圳颐养中心的入住率受疫情影响略有下降，两院因疫情隔离封闭运营超 150 天，防疫经验被法国高利泽在欧洲采用并广泛宣传；美伦健康中心落地启东大盘，健康管理业务实现异地复制；太子湾国际医院、常熟琴湖医院按计划推进，目前分别进入设计和基础施工阶段。此外，公司于疫情期间推动央企远程医疗平台，截至目前已为约 7586 名境外中方员工提供诊疗服务。

### 科技引领，产业数字化进程加速

疫情加快了招商蛇口产业数字化的步伐。得益于公司前瞻性地完成数字化整体规划与顶层设计，疫情爆发以来，公司数字化专业公司——招商城科快速响应，将抗疫、防疫、业务发展与科技紧密协同。报告期内，数字化工作围绕开发业务提速增效、构建全面数字化经营体系和智慧空间建设等方面展开，取得了良好成效。

在开发业务方面，公司完成了“招商好房”线上售楼平台的快速搭建和上线，助力公司上半年销售业绩进入行业 TOP10；推进客服能力实现数字化提升，实现维修专项、满意度管理等系统落地。在持有业务方面，商业系统持续优化，用户满意度大幅提升；园区租赁业务系统快速迭代并全面推广，实现了业务和管理全面在线化；完成长租业务的研发测试，试点项目顺利上线。此外，物业板块正在推动数字化融合以及规划应用蓝图，邮轮业务启动智慧出行、指挥调度、船务管理的数字化建设。

### 多渠道控制融资成本，公司治理获市场认可

公司上半年不断创新和优化债务品种及结构，借 LPR 换锚机会，通过债务置换、加大供应链金融产品应用等举措大力降本增效，上半年综合资金成本为 4.78%，比上年降幅明显；积极开展金融创新，探索资产证券化路径，构建多元化融资渠道。报告期内，公司抓住市场机会提高直接融资占比，先后发行了五期超短期融资券，发行金额合计 66.5 亿元，利率最低为 2.20%；完成了 2020 年度第一期中期票据发行，合计发行额 20 亿元、发行利率最低为 3.00%，在有效控制资金成本的同时防范了债务风险。

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣：深交所信息披露考核结果连续 16 年为 A；MSCI ESG 评级维持 BBB 水平；蝉联由新财富、光华-罗特曼信息和资本市场研究中心共同评选的“最佳上市公司”奖；在“CIPC2020 第六届中国产业园区大会”上，凭借开发模式、资产规模、产业营运和产业培育、创新孵化等综合能力获评“2020 年度中国产业园区运营商 TOP50”第一名，继 2019 年之后再登榜首，招商局三亚深海科技城获评“中国产业新城最佳新锐奖”；成功入围由清华大学经济管理学院中国企业研究中心、每日经济新闻主办，每经智库研究支持的“2020 中国上市公司品牌价值榜 T100”等。

主要房地产项目信息表

单位：平米

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
华北区域															
1	北京溪城家园及珑原	北京昌平	住宅	竣工	50.00%	380,058	523,293	566,909	-	-	521,200	521,200	-	-	-
2	北京中国玺	北京丰台	住宅	竣工	26.00%	54,100	159,559	183,682	-	-	159,500	159,500	-	2,823	1,363
3	北京昆仑域	北京丰台	住宅	竣工	24.00%	63,166	178,800	178,800	-	-	178,800	178,800	-	721	704
4	北京都会中心	北京昌平	住宅	在建	70.00%	173,080	346,159	346,159	-	-	346,017	-	346,017	36,637	-
5	北京环球财金	北京朝阳	商业	竣工	33.00%	46,166	92,332	92,332	-	92,300	92,300	92,300	-	-	-
6	北京市东城永外大街项目	北京东城	综合	拟建	34.00%	29,270	73,598	73,600	-	-	-	-	-	-	-
7	北京雍合府	北京大兴	住宅、公建	在建	51.63%	39,491	98,728	124,681	-	-	98,728	-	98,728	5,579	-
8	北京壹·亮马	北京朝阳	居住、商业、综合	在建	10.00%	56,169	123,983	112,889	-	-	119,423	-	119,423	8,353	-
9	北京臻珑府	北京亦庄	住宅、商业、其他	在建	100.00%	54,736	153,260	153,260	153,260	-	153,260	-	153,260	10,267	-
10	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	在建	100.00%	94,036	237,356	237,356	-	-	167,048	160,195	6,853	829	38,638
11	大连海德公园 B	大连甘井子	住宅、商业	在建	100.00%	51,294	126,130	154,632	-	-	125,730	27,362	98,368	8,419	1,998
12	大连雍景湾	大连金州	住宅	竣工	100.00%	59,185	81,083	105,012	-	-	81,083	81,083	-	12,633	17,089
13	大连公园 1872	大连甘井子	住宅、商业	在建	100.00%	174,286	438,546	438,546	-	43,048	423,201	43,048	380,153	54,212	41,539
14	大连凤栖台	大连旅顺口	居住	在建	30.00%	56,867	96,674	96,674	-	-	61,020	-	61,020	16,492	-
15	旅顺新城项目	大连旅顺	住宅、公建	在建	100.00%	63,534	101,655	101,655	101,655	-	101,655	-	101,655	-	-
16	哈尔滨城市之光	哈尔滨香坊	住宅、商服	在建	50.00%	188,284	620,095	673,894	-	-	608,600	468,127	140,473	12,181	2,193
17	哈尔滨贝肯山	哈尔滨群力	住宅、商务金融、文化娱乐	在建	85.00%	380,619	1,186,662	1,186,662	237,452	-	1,146,062	548,972	597,090	17,092	2,841
18	平房区学府 1872 项目*	哈尔滨平房	住宅用地、商服用地	拟建	100.00%	30,887	58,685	58,685	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
19	沈阳招商钻石山	沈阳东陵	综合	竣工	51.00%	31,299	219,095	219,093	-	-	219,093	219,093	-	1,815	3,526
20	沈阳招商雍景湾	沈阳于洪新区	住宅	在建	100.00%	42,180	92,797	101,230	-	-	92,796	14,454	78,342	12,822	1,447
21	沈阳招商曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100.00%	65,256	130,512	147,812	-	-	130,512	-	130,512	33,725	-
22	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	在建	60.00%	250,300	385,900	385,900	-	-	385,900	307,021	78,879	25,114	8,907
23	天津雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50.00%	83,800	181,800	188,944	-	-	181,800	181,800	-	626	602
24	天津邮轮母港	天津东疆港区	综合	竣工	31.00%	278,300	62,000	62,000	-	-	62,000	62,000	-	-	-
25	天津天悦风华	天津津南	住宅	在建	25.00%	150,200	202,800	200,017	-	-	202,800	173,518	29,282	904	962
26	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	在建	77.00%	184,900	221,900	243,541	-	-	221,878	156,026	65,852	22,846	11,614
27	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75.00%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	10,817	6,695
28	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13.00%	133,955	161,059	163,525	-	-	161,059	-	161,059	19,509	-
29	天津雍祥府	天津北辰	商服、公园、住宅、科教	在建	33.00%	118,839	196,030	196,030	-	-	196,030	-	196,030	15,283	-
30	天津大运河府	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	24.70%	129,903	253,305	269,101	-	-	153,127	-	153,127	11,850	-
31	天津龙洲道 188	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	17.00%	98,262	177,700	178,917	-	-	177,700	-	177,700	25,161	-
32	天津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	在建	11.00%	60,500	108,900	108,900	-	-	108,900	-	108,900	-	-
33	天津公园 1872	天津西青	住宅	在建	100.00%	60,564	121,128	117,330	-	-	121,128	-	121,128	18,884	-
34	宝坻区京津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	拟建	17.00%	103,265	212,613	212,613	-	-	-	-	-	-	-
35	天津招商网谷	天津武清	商业	在建	100.00%	100,062	249,309	181,026	-	-	132,650	132,650	-	140	-
36	长春学府 1872	长春北湖开发区	住宅、商业	在建	100.00%	69,490	125,082	121,948	124,740	-	124,740	-	124,740	14,127	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
华东区域															
37	上海海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60.00%	385,400	243,400	220,208	-	-	243,400	243,400	-	174	-
38	上海花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51.00%	90,500	226,200	226,200	-	-	226,152	226,152	-	13,489	3,067
39	上海中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51.00%	58,800	129,300	135,440	-	-	128,204	128,204	-	6,352	3,477
40	上海外高桥	上海浦东	综合	竣工	60.00%	134,800	288,000	288,000	-	-	288,000	288,000	-	5,930	3,551
41	上海公元 2040	上海浦东	住宅	在建	33.00%	140,000	266,000	259,198	-	-	266,000	86,611	179,389	63,279	15,494
42	上海邮轮母港	上海宝山	综合	在建	45.00%	46,900	158,742	158,742	-	-	158,742	-	158,742	-	-
43	上海空港花园	上海虹桥	综合	在建	51.00%	40,000	80,016	80,016	-	-	80,016	-	80,016	-	-
44	上海招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100.00%	75,000	150,022	137,787	-	-	150,022	150,022	-	37,506	32,895
45	上海江山美宸	上海崇明	住宅	竣工	15.00%	34,600	41,600	45,726	-	-	41,600	41,600	-	4,872	6,223
46	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25.00%	62,848	100,556	94,963	-	-	100,556	100,556	-	7,834	10,440
47	上海虹桥公馆	上海青浦	居住	在建	100.00%	39,144	97,860	73,650	-	-	97,860	-	97,860	12,123	-
48	上海都会 C 区	上海松江	住宅	在建	58.00%	44,375	62,124	55,705	-	-	62,124	-	62,124	17,040	-
49	上海东宸源著	上海浦东	住宅	在建	23.00%	64,419	77,303	75,537	-	-	77,303	-	77,303	13,222	-
50	上海十里江湾 01	上海崇明	居住	在建	33.00%	52,823	60,746	62,824	-	-	60,746	-	60,746	-	-
51	上海十里江湾 02	上海崇明	居住	在建	33.00%	59,409	68,320	66,738	-	-	68,320	-	68,320	23,047	-
52	上海依云四季	上海金山	居住	在建	49.00%	104,635	146,488	165,338	-	-	146,488	-	146,488	7,362	-
53	上海崇明陈家镇	上海崇明	居住	在建	34.00%	108,388	86,710	81,823	-	-	86,710	-	86,710	-	-
54	上海上海泗泾项目	上海松江	居住	在建	100.00%	40,087	72,157	66,480	72,157	-	72,157	-	72,157	-	-
55	上海海上风华	上海浦东新区	住宅	在建	34.00%	61,380	73,656	72,852	-	-	73,656	-	73,656	17,125	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
56	青浦区徐泾镇项目*	上海青浦	住宅用地	拟建	100.00%	73,126	152,680	152,680	-	-	-	-	-	-	-
57	嘉兴路项目*	上海虹口	居住用地	拟建	100.00%	21,724	54,311	54,311	-	-	-	-	-	-	-
58	市北高新技术服务业园区项目*	上海静安	居住用地	在建	20.00%	27,809	69,523	69,523	69,500	-	69,500	-	69,500	-	-
59	杭州雍华府	杭州江干	住宅	竣工	100.00%	30,210	72,504	75,729	-	-	72,412	72,412	-	-	-
60	杭州雍景湾	杭州拱墅	住宅	竣工	50.00%	41,641	124,923	135,771	-	-	124,106	124,106	-	-	-
61	杭州雍和府	杭州江干	住宅	竣工	100.00%	46,200	111,000	121,804	-	-	110,789	110,789	-	-	-
62	杭州春秋华庭	杭州拱墅	住宅	竣工	50.00%	36,153	90,383	99,313	-	-	90,382	90,382	-	-30	279
63	杭州上塘宸章	杭州拱墅	住宅	竣工	50.00%	40,365	100,913	111,200	-	-	100,912	100,912	-	-	-
64	杭州天悦江湾	杭州艮北	综合	在建	39.00%	113,982	239,362	269,140	-	-	239,362	141,606	97,756	53,819	-
65	杭州半山田园	杭州拱墅	商业	竣工	100.00%	20,700	31,000	31,000	-	-	30,984	30,984	-	-	-
66	杭州公园 1872	杭州艮北	综合	在建	40.00%	108,400	233,100	233,100	-	-	233,060	85,453	147,607	48,092	497
67	杭州 IPARK	杭州江干	商业	竣工	100.00%	14,600	29,300	32,780	-	-	29,294	29,294	-	-282	1,202
68	杭州悦见山	杭州余杭	商业、住宅	在建	12.00%	77,631	155,262	172,610	-	-	155,262	-	155,262	-	-
69	杭州雍澜府	杭州余杭	商业、住宅	在建	33.00%	25,655	46,573	51,968	-	-	46,573	-	46,573	7,339	-
70	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅	在建	87.00%	78,107	218,730	230,531	61,252	-	218,730	-	218,730	95,224	-
71	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	在建	38.00%	39,950	103,870	114,243	-	-	103,608	-	103,608	1,988	-
72	杭州星未来	杭州余杭	商住	在建	50.00%	47,683	95,366	114,699	-	-	95,366	-	95,366	23,429	-
73	杭州随塘	杭州余杭	住宅	在建	33.00%	50,888	61,096	66,072	-	-	61,096	-	61,096	23,522	-
74	杭州海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34.00%	78,782	190,592	156,835	-	-	188,359	188,359	-	2,206	1,833
75	杭州千岛湖印	杭州淳安	住宅	在建	100.00%	90,001	234,047	254,760	-	69,740	234,047	69,740	164,307	32,949	68,128

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
76	杭州武林郡	杭州江干	住宅	竣工	100.00%	23,843	57,223	63,230	-	-	57,221	57,221	-	1,569	1,960
77	杭州智慧网谷	杭州拱墅	工业	在建	100.00%	33,009	99,027	99,027	-	-	99,027	-	99,027	-	-
78	杭州祥宸府*	杭州拱墅	城镇住宅、服务设施	拟建	51.00%	43,923	105,415	105,415	105,415	-	105,415	-	105,415	11,538	-
79	湘北单元项目*	杭州萧山	住宅用地、服务设施兼容行政办公用地、商业用地	拟建	100.00%	37,265	108,660	108,660	-	-	-	-	-	-	-
80	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	竣工	50.00%	127,320	165,488	182,368	-	51,752	165,488	165,488	-	7,981	13
81	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	居住	在建	25.00%	127,320	340,113	340,113	-	159,888	340,112	159,888	180,224	44,234	-
82	越城区 J-2-1 项目*	绍兴越城	居住用地兼容商业用地	在建	33.00%	56,841	93,788	93,788	93,788	-	93,788	-	93,788	20,916	-
83	嘉兴嘉樾府	嘉兴市嘉善	住宅	竣工	50.00%	18,084	36,168	29,404	-	-	36,055	36,055	-	2,050	2,444
84	嘉兴雍华府	嘉兴桐乡	住宅	在建	100.00%	51,893	103,787	116,025	-	-	103,755	-	103,755	230	104,041
85	嘉兴雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100.00%	7,192	17,979	18,924	-	17,979	17,979	17,979	-	5,804	-
86	嘉兴泓玺台	嘉兴秀湖	商住	在建	30.00%	88,534	159,361	188,897	-	-	159,361	-	159,361	2,853	-
87	嘉兴萃湖上郡	嘉兴油车港镇	住宅	在建	33.00%	50,557	101,114	113,742	-	72,482	101,063	72,482	28,581	523	111,631
88	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖	住宅	竣工	30.00%	67,291	148,041	159,919	-	-	147,991	147,991	-	10,232	-
89	嘉兴翡翠天宸	嘉兴嘉善	住宅	在建	20.00%	63,693	127,385	145,813	-	-	127,385	-	127,385	45,631	-
90	经开国际商务区项目	嘉兴经开国际商务区	居住	在建	51.00%	45,044	99,097	114,957	99,097	-	99,097	-	99,097	25,898	-



序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
91	桐乡乌镇 2019-56 项目*	嘉兴桐乡	城镇住宅用地、零售商业用地	在建	90.00%	64,187	96,281	96,281	96,281	-	96,281	-	96,281	-	-
92	桐乡乌镇 2019-57 项目*	嘉兴桐乡	城镇住宅用地、零售商业用地	拟建	90.00%	62,110	93,165	93,165	-	-	-	-	-	-	-
93	宁波公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51.00%	128,700	276,600	256,986	-	-	276,000	276,000	-	1,017	13,429
94	宁波招商雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100.00%	50,300	100,600	110,157	-	-	100,600	100,600	-	1,078	1,066
95	宁波上湖城章	宁波东部新城	住宅、商业	竣工	34.00%	157,100	350,100	374,228	-	-	350,100	244,189	105,911	3,998	3,038
96	宁波姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30.00%	101,323	189,010	201,214	-	-	188,559	188,559	-	2,400	-
97	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	在建	47.00%	85,737	193,409	207,490	-	-	193,409	-	193,409	50,685	-
98	宁波慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	在建	25.00%	49,557	123,889	133,981	-	-	123,889	-	123,889	57,924	-
99	宁波明月江南	宁波鄞州	居住	在建	50.00%	64,706	148,824	163,753	-	-	148,824	-	148,824	119,992	-
100	百丈街道项目*	宁波鄞州	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地	拟建	80.00%	29,383	76,971	76,971	-	-	-	-	-	-	-
101	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	在建	51.00%	110,600	200,871	207,470	-	-	200,871	182,167	18,704	235	341
102	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	竣工	49.00%	201,000	351,000	328,946	-	-	351,000	351,000	-	-	3,724
103	太仓四季华庭	太仓港区	住宅	竣工	33.00%	42,472	84,945	89,333	-	-	84,945	84,945	-	11,041	2,961
104	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11.00%	69,206	138,413	152,444	-	-	138,412	138,412	-	4,957	101,560

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
105	太仓依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20.00%	34,801	69,602	75,000	-	-	69,602	69,602	-	1,680	5,891
106	太仓依云悦府	太仓沙溪镇	住宅商业	竣工	25.00%	23,944	43,100	45,725	-	-	43,100	43,100	-	5,318	5,354
107	太仓天镜华府	太仓科教新城	住宅	在建	50.00%	44,105	79,837	89,710	-	-	79,837	-	79,837	31,378	-
108	南通雍华府	南通港闸	住宅	竣工	80.00%	48,500	127,100	138,324	-	-	127,022	127,022	-	6,963	1,703
109	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17.00%	86,652	173,303	203,449	-	138,806	173,303	173,303	-	147	69,400
110	南通雍景湾	南通通州	住宅	在建	51.00%	149,668	239,469	239,469	-	-	239,469	-	239,469	64,136	-
111	南通十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51.00%	436,829	964,638	964,638	-	-	311,654	-	311,654	8,834	-
112	南通海门邮轮城	南通海门	住宅、商业、其他	在建	70.00%	136,028	244,850	244,850	85,795	-	85,795	-	85,795	111,348	-
113	南通邮轮产业园	南通海门	工业	在建	50.00%	199,693	199,693	199,693	-	-	93,157	-	93,157	-	-
114	崇川区滨江项目*	南通崇川	住宅用地	在建	80.00%	190,850	390,500	390,500	145,866	-	145,866	-	145,866	-	-
115	台州博雅苑	台州温岭	住宅、商业	在建	100.00%	25,886	58,350	59,621	-	-	58,350	-	58,350	26,179	-
116	台州云樾观岭	台州温岭	住宅、商服	在建	36.00%	114,369	285,923	299,681	116,341	-	285,863	-	285,863	60,606	-
117	温州生态科学城	温州瑞安	住宅	在建	25.00%	114,285	300,329	326,587	-	-	300,329	-	300,329	78,153	-
118	温州博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	在建	50.00%	29,523	94,769	104,550	-	-	94,769	-	94,769	29,576	-
119	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商服	在建	33.00%	41,422	124,266	130,248	-	-	124,266	-	124,266	19,217	-
120	厦门莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	53.53%	33,300	56,200	61,374	-	-	56,180	56,180	-	-	489
121	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60.00%	163,300	794,000	794,000	-	-	481,150	-	481,150	4,196	-
122	厦门雍和府	厦门同安	住宅	在建	25.87%	33,900	77,900	86,324	-	-	77,860	-	77,860	12,773	-
123	厦门公园壹号	厦门海沧	住宅	在建	51.00%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	-	129,000	3,076	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
124	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	89.22%	443,600	686,876	718,100	-	-	599,689	497,456	102,233	5,520	1,675
125	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	在建	89.22%	196,500	245,000	265,709	-	72,623	245,000	241,913	3,087	6,673	30,038
126	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	11.15%	44,200	114,922	125,312	-	114,922	114,922	114,922	-	9,787	-
127	福州雍景湾	福州马尾	商住、广场	竣工	100.00%	40,808	91,267	96,182	-	91,267	91,267	91,267	-	30,027	-
128	福州雍景湾二期	福州马尾	住宅、商业	在建	100.00%	43,892	93,959	102,271	-	-	-	-	-	-	-
129	漳州简筑	漳州开发区	工业	竣工	70.00%	277,031	47,809	33,096	-	-	-	-	-	-	-
江南区域															
130	南京依云郡	南京江宁	住宅	竣工	26.95%	110,872	164,589	168,620	-	-	159,700	159,700	-	212	-
131	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	37.92%	57,945	244,660	240,454	-	-	244,660	244,660	-	7,986	1,911
132	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	86.92%	124,809	267,067	273,117	-	-	259,600	259,600	-	3,486	1,701
133	南京依云尚城	江苏句容	综合	竣工	74.35%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	8,411	5,802
134	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11.38%	136,788	389,576	389,576	-	-	384,000	144,243	239,757	9,858	9,852
135	南京桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	在建	31.29%	62,728	165,900	172,321	-	-	165,900	118,337	47,563	6,761	1,579
136	南京悦峯	南京江宁	住宅	在建	28.68%	74,741	171,000	183,519	-	22,535	171,000	162,904	8,096	44,951	80,469
137	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	29.55%	44,784	98,524	103,197	-	-	98,524	98,524	-	3,402	3,234
138	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	29.55%	199,329	217,632	217,632	-	-	58,604	-	58,604	-	-
139	南京东望府	南京江宁	综合	在建	37.92%	90,981	226,311	249,544	-	-	226,311	-	226,311	5,407	-
140	南京和峰南岸	南京雨花台	商住混合	竣工	14.87%	26,829	80,487	84,568	-	-	80,485	80,485	-	14,036	-
141	南京都荟天地	南京江宁	综合	在建	12.41%	108,522	404,786	404,786	-	-	404,496	-	404,496	18,169	-
142	南京平澜府	南京高淳	居住	在建	18.10%	102,787	143,901	143,901	-	-	143,900	-	143,900	22,308	-
143	南京雍宁府	南京浦口	住宅	在建	37.92%	107,820	237,204	257,409	81,668	-	209,807	-	209,807	92,026	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
144	南京丁家庄	南京栖霞	其他、商业、办公	拟建	52.15%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
145	南京名筑	南京江宁	住宅	在建	42.59%	21,683	54,207	57,482	-	-	54,207	-	54,207	30,724	-
146	南京浦口 G35	南京浦口	住宅	在建	34.77%	78,891	213,007	233,639	122,505	-	122,505	-	122,505	13,232	-
147	南京 G67	南京栖霞	居住	在建	47.81%	79,884	175,745	175,745	96,027	-	96,027	-	96,027	36,332	-
148	建邺区河西中部 G22 项目	南京建邺	居住	在建	33.00%	24,438	63,435	63,049	33,867	-	33,867	-	33,867	10,164	-
149	苏州小石城	苏州吴中	住宅	竣工	60.00%	663,700	921,800	991,565	-	-	921,800	921,800	-	-	-
150	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100.00%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	2,876	-
151	苏州学府 1872	苏州高新区	住宅	竣工	51.00%	74,800	164,500	183,228	-	-	164,500	164,500	-	13	-
152	苏州公园 1872	苏州相城	住宅	竣工	51.00%	61,400	122,800	135,163	-	-	122,800	122,800	-	3,010	-
153	苏州香溪源	苏州吴江	住宅	竣工	50.00%	118,200	330,900	354,986	-	-	330,900	330,900	-	-	469
154	苏州三千邑	苏州吴江	住宅	在建	34.00%	133,100	332,997	365,375	-	-	332,997	232,086	100,911	104	94,882
155	苏州雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100.00%	52,800	105,600	116,753	-	-	105,600	105,600	-	2,252	-
156	苏州公园世纪	苏州姑苏	综合	在建	30.00%	123,300	294,400	309,258	-	-	294,400	265,973	28,427	295	19,672
157	苏州香溪源商业项目	苏州吴江	商业	竣工	50.00%	40,000	42,000	42,000	-	-	42,000	42,000	-	-	-
158	苏州拾鲤	苏州相城	住宅	在建	20.00%	128,300	237,098	241,316	-	-	237,098	135,022	102,076	12,129	16,700
159	苏州金茂府	苏州高新区	综合	在建	24.50%	194,400	388,800	390,414	-	83,300	361,153	186,836	174,317	58,304	7,302
160	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	在建	34.00%	173,252	346,504	398,184	101,000	-	309,740	137,763	171,977	49,344	10,657
161	苏州金融小镇	苏州高新区	零售、商务金融	在建	40.00%	72,201	43,321	31,752	-	43,171	43,321	43,171	150	364	-
162	金融小镇项目	苏州高新区	住宅、商	在建	65.00%	256,592	257,521	257,521	83,822	-	83,822	-	83,822	364	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
			业、其他												
163	苏州滨江壹玖捌	昆山开发区	商业、住宅	在建	49.00%	22,778	108,882	109,435	-	-	73,849	-	73,849	2,513	598
164	苏州铂翠天第	昆山经济技术开发区	住宅	在建	16.66%	36,748	66,147	68,392	-	-	66,147	-	66,147	6,627	-
165	苏州太湖新城	苏州吴中	住宅	在建	25.00%	77,915	155,829	156,009	-	-	155,829	-	155,829	21,644	-
166	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	在建	25.00%	86,741	193,180	210,529	99,553	-	193,180	-	193,180	45,562	-
167	常熟琴鸣雅院	常熟琴湖片区	住宅、商业、医疗	在建	70.00%	157,031	138,748	138,748	15,621	-	138,748	-	138,748	30,374	-
168	苏州青剑湖	苏州工业园区	住宅	在建	24.00%	71,841	107,762	140,735	-	-	107,751	-	107,751	49,215	-
169	苏州见山湖别院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	51.00%	45,800	55,000	60,993	-	-	55,000	55,000	-	3,544	37,527
170	苏州臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	在建	26.50%	90,004	171,007	192,275	-	-	155,782	-	155,782	19,808	-
171	苏州雍澜院	常熟尚湖景区	商住	在建	27.00%	54,052	64,532	63,116	-	-	64,532	-	64,532	10,958	-
172	常熟琴颂雅院	常熟琴湖片区	居住	在建	100.00%	89,471	158,663	394,742	132,436	-	132,436	-	132,436	4,073	-
173	苏州依云兰庭	张家港	住宅	拟建	51.00%	66,210	119,328	119,328	119,328	-	119,328	-	119,328	16,455	-
174	高新区科技城项目*	苏州高新区	住宅用地、零售商业用地	在建	24.00%	151,070	289,670	289,670	123,009	-	123,009	-	123,009	-	-
175	胜浦街道 2020-WG-14 项目*	苏州工业园区	住宅用地	在建	19.00%	58,082	116,164	116,164	46,577	-	46,577	-	46,577	-	-
176	常州花园城	常州武进	住宅	竣工	100.00%	198,700	536,400	546,115	-	-	536,400	536,400	-	16,866	2,391
177	常州璞樾和山	常州天宁	综合	在建	51.00%	83,200	183,000	197,920	-	-	183,000	84,400	98,600	22,522	22,060
178	丁塘河项目*	常州市经开区	居住用地	拟建	49.00%	87,705	192,951	192,951	-	-	-	-	-	-	-
179	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34.00%	173,782	208,537	208,537	-	-	208,537	96,267	112,270	24,752	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
180	无锡太湖雍华府	无锡新吴	住宅	在建	33.00%	108,219	216,438	284,668	-	-	122,777	-	122,777	51,489	-
181	惠山区洋溪项目*	无锡惠山	住宅用地	拟建	100.00%	83,010	124,515	124,515	-	-	-	-	-	-	-
182	镇江天悦府	镇江句容	住宅、商业	在建	26.00%	53,873	107,746	111,206	-	16,681	107,417	16,681	90,736	7,321	-
183	镇江北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100.00%	319,500	468,732	502,716	-	-	468,732	468,732	-	13,910	29,010
184	镇江雍和雅苑	镇江京口	住宅	在建	33.00%	49,964	57,458	62,935	-	-	23,311	-	23,311	13,066	-
185	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51.00%	62,211	112,000	136,523	-	-	112,000	112,000	-	16,051	89,725
186	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51.00%	49,738	89,522	108,255	-	89,500	89,500	89,500	-	12,519	-
187	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	在建	51.00%	103,276	249,892	249,892	-	-	249,892	102,492	147,400	32,522	-
188	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	在建	24.54%	177,953	387,117	387,117	-	-	387,100	217,972	169,128	5,610	180,718
189	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	在建	50.50%	150,063	270,114	328,377	-	-	270,114	-	270,114	41,697	-
190	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	在建	33.00%	117,428	224,083	224,083	51,640	-	208,187	-	208,187	26,836	-
191	徐州金融集聚区	徐州新城	住宅、商办、教育	在建	65.00%	338,184	1,040,376	1,040,376	181,551	-	261,408	-	261,408	43,502	-
192	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅、幼托	在建	60.00%	83,239	120,482	127,785	-	-	120,482	-	120,482	41,349	-
华中区域															
193	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、其他	在建	100.00%	519,633	1,092,700	1,074,808	-	-	1,021,050	942,962	78,088	3,877	3,580
194	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业、办公	竣工	100.00%	98,000	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	-144	770
195	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业、办公	在建	100.00%	69,663	202,041	208,668	-	-	202,024	118,481	83,543	4,967	1,353
196	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商服	在建	80.00%	143,800	780,000	780,000	-	-	619,823	299,791	320,032	13,722	105,350

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
197	武汉东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51.00%	87,100	261,200	283,422	-	-	261,200	256,160	5,040	16,977	9,278
198	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50.00%	53,224	95,928	109,684	-	-	95,928	95,928	-	13	159
199	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21.00%	46,200	69,300	77,258	-	-	69,300	-	69,300	-489	-
200	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	在建	49.00%	68,600	192,084	201,742	-	-	192,084	-	192,084	11,331	-
201	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20.00%	29,070	63,954	67,306	-	-	63,954	-	63,954	-	-
202	武汉壹品澜荟	武汉东湖湖开发区	住宅、商服	在建	20.00%	68,131	229,947	234,147	-	-	62,704	-	62,704	-500	-
203	武汉经开 189	武汉经济开发区	商业	拟建	80.00%	90,387	225,964	229,614	-	-	-	-	-	-	-
204	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	居住	在建	40.00%	88,932	222,331	235,645	-	-	222,331	-	222,331	5,377	-
205	武汉东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	80.00%	156,182	343,600	328,479	-	-	295,627	-	295,627	-	-
206	武汉红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	80.00%	30,650	71,511	74,025	-	-	71,511	71,511	-	1,309	-
207	武汉江山和樾	武汉汉阳	住宅	在建	51.00%	44,053	189,137	189,137	-	-	189,137	-	189,137	6,049	-
208	武汉市船舶配套工业园项目	武汉江夏	工业	在建	60.00%	19,845	57,550	57,550	-	-	57,337	-	57,337	-	-
209	武汉市汉阳区马鹦路项目	武汉汉阳	住宅、商业	拟建	100.00%	20,500	81,799	88,277	-	-	-	-	-	-	-
210	硚口区 P (2020) 022 号项目*	武汉硚口	住宅、商服、交通运输、公园与绿地	拟建	100.00%	102,117	376,600	376,600	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
211	193号项目*	武汉市汉南区	住宅用地	拟建	49.00%	114,703	286,758	286,758	-	-	-	-	-	-	-
212	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	在建	80.00%	55,462	166,220	166,220	-	-	166,220	117,765	48,455	6,987	-
213	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100.00%	213,663	559,945	588,584	-	-	165,297	-	165,297	31,498	-
214	青岛海德公学(一期、二期)、海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100.00%	202,740	304,456	330,427	-	-	304,456	304,456	-	3,017	1,100
215	青岛雍华府	青岛城阳	住宅	在建	100.00%	100,184	179,751	197,568	-	-	179,751	-	179,751	33,007	-
216	青岛蓝湾网谷	青岛高新区	工业	在建	100.00%	598,712	857,374	807,917	-	-	300,490	187,725	112,765	6,971	3,676
217	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	100.00%	189,203	308,213	311,713	-	-	145,543	-	145,543	24,810	-
218	市北区金华路项目*	青岛市北	住宅用地、 商服用地	拟建	100.00%	20,162	70,568	70,568	-	-	-	-	-	-	-
219	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	在建	100.00%	330,146	545,724	551,100	-	-	483,498	308,821	174,677	33,856	771
220	济南雍和府	济南长清区	住宅	在建	100.00%	61,351	100,241	117,810	-	-	100,239	30,420	69,819	19,182	5,140
221	济南公园 1872	济南历下区	住宅、商业	在建	95.00%	38,217	91,582	99,424	-	-	91,550	-	91,550	12,587	-
222	济南 1872	济南历下区	超高层写字楼	在建	20.00%	16,502	173,888	173,888	-	-	173,888	-	173,888	-	-
223	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅	在建	100.00%	510,885	722,714	725,265	-	-	205,618	68,839	136,779	12,504	447
224	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅	在建	100.00%	484,562	581,000	581,000	-	-	337,586	103,754	233,832	45,586	197
225	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业、其他	拟建	90.00%	62,102	199,968	199,968	-	-	-	-	-	-	-
226	招商局蕲春产业促进中心项目	黄冈蕲春	产业园	竣工	80.00%	30,491	15,600	15,600	-	-	15,600	15,600	-	-	-
227	蕲春县项目	黄冈蕲春	工业	在建	80.00%	56,247	69,269	69,269	-	-	67,497	-	67,497	-	-



序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
228	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商服	在建	51.00%	144,146	403,552	403,552	-	-	132,450	-	132,450	-	-
229	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20.00%	184,224	465,389	526,404	-	-	258,093	-	258,093	34,015	-
230	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50.00%	117,460	352,485	371,691	-	-	352,485	352,485	-	1,113	-
231	郑州轩辕华府	郑州新郑	住宅	竣工	51.00%	23,661	47,322	51,170	-	-	47,082	47,082	-	165	905
232	郑州公园 1872 一二期	郑州二七区	住宅	在建	50.00%	176,994	271,777	271,777	50,720	36,169	257,522	36,169	221,353	4,973	14,580
233	郑州华润悦玺	郑州惠济	住宅	在建	26.00%	12,024	42,084	44,729	-	-	41,981	-	41,981	2,377	-
234	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	在建	21.00%	47,008	94,016	98,853	-	-	93,546	-	93,546	1,936	95,478
235	郑州郑东新区卢森堡中心 6、7 号	郑州郑东新区	商服	在建	19.00%	35,926	82,303	82,303	-	-	81,991	-	81,991	3,205	-
236	郑州公园与湖	郑州航空港区	居住用地	在建	50.00%	69,313	154,888	166,584	-	-	154,468	-	154,468	7,412	-
237	郑州公园 1872 三期佳苑	郑州二七	住宅	在建	50.00%	34,627	69,254	69,254	-	-	69,254	-	69,254	4,699	-
238	郑州公园 1872 四期晴苑	郑州二七	住宅	拟建	50.00%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
239	郑州公园 1872 五期锦苑	郑州二七	居住	拟建	50.00%	57,680	148,083	148,083	-	-	-	-	-	-	-
240	郑州卢森堡中心	郑州新区	商业	在建	19.00%	55,186	82,779	82,779	-	-	82,777	-	82,777	22,776	-
241	郑东新区卢森堡中心 2 号项目*	郑州郑东新区	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地	拟建	19.00%	12,835	38,506	38,506	-	-	-	-	-	-	-
242	襄阳襄阳三江口	襄阳樊城	住宅、商服	拟建	55.00%	80,499	182,250	183,797	-	-	-	-	-	-	-
西南区域															
243	成都雍华府	成都成华	住宅	竣工	100.00%	122,700	358,600	415,693	-	-	358,600	358,600	-	2,493	1,071

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
244	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	在建	100.00%	115,400	692,500	757,144	-	-	692,500	368,643	323,857	82,903	9,848
245	成都中央华城	成都成华	综合	在建	100.00%	81,200	419,600	418,726	-	-	419,450	330,092	89,358	13,155	26,074
246	成都大魔方	成都高新	综合	在建	51.00%	126,600	757,400	757,400	-	-	757,400	218,500	538,900	22,938	104
247	成都牧山美庐	成都新津	住宅、商业	在建	50.00%	65,804	98,707	110,734	-	-	98,700	-	98,700	18,002	-
248	成都愉樾	成都双流	住宅	在建	100.00%	38,099	76,100	85,127	-	-	76,100	-	76,100	35,036	-
249	成都雍景府	成都新都	混合住宅	在建	100.00%	60,405	108,728	113,523	108,728	-	108,728	-	108,728	3,649	-
250	天府新区总部商务区 2019-29 项目*	成都天府新区	住宅用地、 商服用地	在建	51.00%	166,710	478,400	478,400	160,447	-	160,447	-	160,447	-	-
251	天府新区总部商务区 2019-34 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51.00%	37,510	190,300	190,300	-	-	-	-	-	-	-
252	天府新区总部商务区 2019-28 项目*	成都天府新区	住宅用地、 商服用地	拟建	51.00%	127,205	480,400	480,400	-	-	-	-	-	-	-
253	天府新区总部商务区 2019-30 项目*	成都天府新区	住宅用地、 商服用地	拟建	51.00%	125,601	371,500	371,500	-	-	-	-	-	-	-
254	天府新区总部商务区 2019-31 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51.00%	11,230	78,600	78,600	-	-	-	-	-	-	-
255	天府新区总部商务区 2019-32 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51.00%	16,964	144,100	144,100	-	-	-	-	-	-	-
256	天府新区总部商务区 2019-33 项目*	成都天府新区	商服用地	拟建	51.00%	40,069	39,900	39,900	-	-	-	-	-	-	-
257	毕节花园城	贵州毕节	住宅、商业	竣工	100.00%	204,800	721,197	685,325	-	-	721,197	721,197	-	3,016	-
258	重庆花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100.00%	240,400	527,104	573,376	-	-	527,104	527,104	-	2,765	1,539
259	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	37.18%	336,600	1,500,000	1,500,000	-	34,483	905,993	551,593	354,400	47,428	37,397
260	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	在建	74.35%	202,900	388,610	452,467	-	106,450	388,610	327,647	60,963	29,688	8,403
261	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	37.18%	402,300	1,101,400	1,101,400	-	58,829	1,067,212	607,581	459,631	57,165	4,105
262	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	74.35%	21,700	76,122	82,582	-	-	76,122	76,122	-	278	683

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
263	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	在建	74.35%	11,300	89,400	102,806	-	-	89,365	-	89,365	-	-
264	重庆嘉景湾	重庆两江新区	住宅	在建	37.18%	94,600	113,600	133,424	-	-	113,557	15,949	97,608	4,067	-
265	重庆雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	在建	74.35%	182,789	365,577	410,884	-	76,785	195,034	76,785	118,249	24,474	46,386
266	重庆城市主场	重庆江北	住宅	在建	74.35%	10,956	32,868	37,288	-	-	32,868	-	32,868	11,722	-
267	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	51.00%	97,965	153,115	173,637	-	-	128,444	-	128,444	51,000	-
268	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	51.00%	74,723	131,930	148,470	-	-	61,868	-	61,868	28,054	-
269	两江新区水土 G 分区项目*	重庆两江新区	居住用地	拟建	74.35%	61,679	74,015	74,015	-	-	-	-	-	-	-
270	昆明海公馆	昆明官渡	住宅	竣工	60.00%	193,900	315,729	346,805	-	-	311,977	311,977	-	243	104
271	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100.00%	144,700	151,888	169,395	-	-	151,718	151,718	-	110	5,300
272	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39.00%	140,900	645,294	645,294	-	-	539,676	349,028	190,648	45,873	9,103
273	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39.00%	343,596	1,143,482	1,143,482	128,730	-	528,045	107,000	421,045	54,693	1,021
274	昆明巫家坝项目	昆明官渡	住宅、商业	在建	51.00%	61,955	328,169	328,169	-	-	167,702	-	167,702	17,937	-
275	昆明依云国际项目	昆明嵩明	住宅、商业	在建	49.00%	1,143,557	2,441,714	2,441,714	94,558	-	94,558	-	94,558	-	-
276	西安依云曲江	西安曲江	住宅	竣工	74.35%	135,600	406,900	435,085	-	-	406,820	406,820	-	24,662	178
277	西安雍景湾	西安西咸新区	住宅用地	在建	37.18%	45,890	100,957	108,426	-	-	100,957	-	100,957	26,980	-
278	西安常宁府	西安常宁	住宅	竣工	24.54%	20,618	41,236	41,551	-	41,236	41,236	41,236	-	-	38,132
279	西安软件新城项目	西安高新区	住宅	在建	74.35%	59,104	165,491	162,813	-	-	165,491	-	165,491	-	-
280	西安港务区项目	西安港务区	住宅	在建	37.92%	79,201	198,003	198,003	198,003	-	198,003	-	198,003	84,772	-
281	港务区 GW2-3-8 项目	西安港务区	住宅	拟建	37.92%	160,984	402,460	402,460	-	-	-	-	-	-	-
282	港务区 GW1-20-2 项目	西安港务区	商服	拟建	37.92%	20,288	111,579	111,579	-	-	-	-	-	-	-
283	港务区 GW2-3-9 项目*	西安港务	住宅用地	拟建	37.92%	93,153	232,883	232,883	-	-	-	-	-	-	-
284	港务区 GW1-20-3 项目*	西安港务	商业用地	拟建	37.92%	19,717	88,727	88,727	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
285	航天城 HT01-31-10 项目*	西安长安	城镇住宅用地	拟建	74.35%	27,692	41,510	41,510	-	-	-	-	-	-	-
深圳区域															
286	深圳双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100.00%	120,041	306,001	265,584	-	-	305,856	305,856	-	515	515
287	深圳招商臻府	深圳宝安	商住	在建	100.00%	23,818	118,286	106,701	11,585	-	118,286	-	118,286	-	-
288	蛇口太子商业广场	深圳蛇口	综合	竣工	100.00%	18,943	111,400	111,400	-	-	111,400	111,400	-	-	-
289	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	综合	在建	100.00%	22,536	83,774	83,774	-	-	78,700	-	78,700	-	-
290	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	在建	100.00%	202,481	456,700	456,700	-	-	456,700	248,800	207,900	-	-
291	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50.00%	137,250	378,326	353,546	-	-	363,700	363,700	-	1,120	2,929
292	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50.00%	109,864	200,330	159,501	24,530	151,211	200,330	200,330	-	-	-
293	深圳招商中环	深圳罗湖	商业	在建	70.00%	46,699	391,938	386,283	-	-	386,240	273,909	112,331	139,059	1,015
294	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70.00%	16,946	84,200	80,809	-	-	84,200	84,200	-	235	-
295	深圳国际会展中心（一期）配套商业	深圳宝安	商业	在建	50.00%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	111,262	1,089,960	311,892	778,068	14,250	22,094
296	深圳蛇口邮轮中心	深圳太子湾	办公、仓储、公交站、商业、文化艺术	竣工	100.00%	42,615	78,000	78,000	-	-	78,000	78,000	-	-	-
297	太子湾滨海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51.00%	12,410	60,000	59,225	-	-	60,000	60,000	-	256	-
298	湾玺一期	深圳太子湾	公寓	竣工											
299	湾玺二期	深圳太子湾	公寓	竣工	51.00%	11,609	63,000	62,458	-	63,000	63,000	63,000	-	794	2,946
300	太子湾湾海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工											
301	太子湾领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	在建	51.00%	13,952	80,000	80,000	-	-	80,000	-	80,000	18,463	-
302	云玺	深圳太子湾	公寓	在建	51.00%	14,054	80,000	80,000	-	-	80,000	-	80,000	41,970	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
303	云玺商业	深圳太子湾	商业	竣工											
304	太子湾人才公寓一期	深圳太子湾	人才公寓、商业	竣工	100.00%	5,339	26,000	26,000	-	-	26,000	26,000	-	-	-
305	太子湾商务广场	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100.00%	27,778	80,000	79,909	-	-	80,000	80,000	-	400	9,663
306	太子湾领航大厦	深圳太子湾	办公、商业	在建	100.00%	6,965	38,000	37,900	-	-	38,000	-	38,000	37,900	-
307	太子湾国际学校	深圳太子湾	国际学校	在建	100.00%	15,755	15,000	15,000	-	-	15,000	-	15,000	-	-
308	太子湾海纳仓	深圳太子湾	仓储	在建	100.00%	6,213	32,000	31,900	-	-	32,000	-	32,000	-	-
309	太子湾逸海大厦	深圳太子湾	酒店、商业	在建	100.00%	11,239	50,000	49,900	-	-	50,000	-	50,000	-	-
310	太子湾泓玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100.00%	12,858	72,000	72,000	-	-	72,000	-	72,000	-	-
311	太子湾望海大厦	深圳太子湾	办公、商业、文化艺术	在建	100.00%	12,025	70,000	70,000	-	-	70,000	-	70,000	5,000	-
312	天御公寓	深圳太子湾	公寓、商业	在建	49.00%	5,090	23,000	23,000	-	-	23,000	-	23,000	-	-
313	海湾广场	深圳太子湾	办公、商业	在建	49.00%	10,807	100,000	100,000	-	-	100,000	-	100,000	-	-
314	太子湾新世界文化购物坊	深圳太子湾	办公、公交站、商业、文化艺术	在建	49.00%	32,583	125,500	123,000	-	-	125,500	-	125,500	-	-
315	太子湾新世界亲子购物坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49.00%	33,347	96,500	96,500	-	-	96,500	-	96,500	-	-
316	招商前海经贸中心一期	深圳前海	商业	竣工	36.17%	12,591	108,600	106,531	-	108,600	108,600	108,600	-	-	-
317	招商前海经贸中心二期	深圳前海	商业	在建	36.17%	9,550	44,700	44,691	-	-	44,700	-	44,700	3,178	-
318	招商港湾广场	深圳前海	商业	在建	36.17%	12,636	13,500	7,500	-	-	13,500	-	13,500	-	-
319	招商领玺	深圳前海	居住	竣工	36.17%	13,767	65,040	60,042	-	65,040	65,040	65,040	-	-	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
320	招商前海经贸中心三期	深圳前海	商业	竣工	36.17%	10,414	38,220	38,220	-	-	38,220	38,220	-	-	-
321	招商前海环贸中心	深圳前海	商业用地	在建	36.17%	35,268	360,200	348,000	360,200	-	360,200	-	360,200	-	-
322	宝安区石岩艾美特项目	深圳宝安	新型产业	在建	43.00%	26,885	129,242	125,770	-	-	125,770	-	125,770	-	-
323	坪山区碧岭项目	深圳坪山	居住	在建	35.00%	33,140	133,473	132,560	133,473	-	133,473	-	133,473	-	-
324	坪山区 G12107-8063 项目*	深圳坪山	住宅用地	在建	50.00%	32,460	164,973	164,973	164,973	-	164,973	-	164,973	-	-
325	东莞中信红树山	东莞黄江	住宅	竣工	28.00%	107,477	215,000	221,579	-	-	215,000	215,000	-	3,608	6,275
326	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	在建	70.00%	34,611	69,129	68,484	-	-	69,129	-	69,129	24,567	-
327	东莞艺境花园	东莞常平镇	住宅、商业	在建	17.00%	26,345	79,036	86,216	-	-	79,036	-	79,036	11,075	3,193
328	东莞招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	在建	70.00%	33,096	72,792	79,108	-	-	72,792	-	72,792	38,834	-
329	东莞雍景湾花园	东莞横沥镇	住宅、商服	在建	20.00%	111,778	248,134	229,505	-	-	153,523	-	153,523	33,383	-
330	石碣镇 2019WG018 项目*	东莞石碣	住宅用地、商服用地	在建	50.00%	41,587	124,761	124,761	124,761	-	124,761	-	124,761	9,376	-
331	2019WG044 项目*	东莞南城	城镇住宅用地、商服用地	拟建	21.00%	108,533	395,151	395,151	-	-	-	-	-	-	-
332	金平区金凤半岛项目*	汕头金平	住宅用地	在建	50.00%	137,344	443,928	443,928	213,126	-	213,126	-	213,126	14,784	-
华南区域															
333	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	在建	74.35%	299,992	339,061	339,061	-	-	339,061	287,832	51,229	14,803	15,385
334	广州番禺创新科技园	广州番禺	综合	在建	51.00%	866,064	838,747	843,400	-	-	181,345	168,000	13,345	-	-
335	广州城市主场	广州番禺	商业	竣工	37.92%	17,779	101,300	104,216	-	-	101,300	101,300	-	108	183
336	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25.28%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	654	716
337	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	44.61%	158,853	263,563	288,467	-	14,297	263,563	263,563	-	21,870	18,133

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
338	广州臻园	广州增城	住宅	在建	25.28%	86,417	300,000	242,308	-	92,060	300,000	92,060	207,940	51,498	-
339	广州天宇花园	广州南沙	商业、住宅	在建	11.15%	31,334	93,993	104,329	-	-	53,892	-	53,892	804	-
340	广州东湾	广州增城	住宅	在建	22.31%	35,507	99,418	113,017	-	-	99,418	-	99,418	24,712	-
341	广州和府	广州从化	住宅、其他	在建	18.59%	94,824	289,412	323,235	-	-	153,703	-	153,703	28,856	-
342	广州白云钟落潭	广州白云	住宅、商业、其他	在建	18.59%	169,697	318,228	318,228	-	-	133,380	-	133,380	-	-
343	黄埔区茅岗路项目*	广州黄埔	住宅用地	在建	49.00%	13,802	52,451	52,451	52,451	-	52,451	-	52,451	11,252	-
344	白云区黄石西路项目*	广州白云	城镇住宅用地	在建	50.10%	9,799	42,136	42,136	42,136	-	42,136	-	42,136	1,252	-
345	中山大名府	中山南头镇	住宅	竣工	50.00%	36,414	109,241	113,500	-	-	109,241	109,241	-	11,428	12,334
346	中山映月台	中山西区	商业、住宅	在建	50.00%	51,679	142,406	142,406	61,429	19,074	142,406	41,025	101,381	6,632	-
347	中山雍华朗廷	中山火炬开发区	住宅	在建	51.00%	90,501	271,502	276,244	81,177	-	179,210	-	179,210	-	-
348	赣州章江新区	赣州市章江新区	住宅、商业	在建	100.00%	113,300	298,700	271,085	-	-	206,222	-	206,222	71,969	-
349	佛山依云国际	佛山乐从	住宅	竣工	44.61%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,800	103,800	-	-57	168
350	佛山公园 1872	佛山顺德	住宅	竣工	74.35%	71,036	227,338	249,128	-	-	227,338	227,338	-	264	5,544
351	佛山招商置地	佛山南海	商业	竣工	37.92%	29,487	162,200	164,827	-	-	162,200	162,200	-	116	4,787
352	佛山依云公馆	佛山南海	住宅	竣工	40.89%	68,072	238,322	266,293	-	-	238,322	238,322	-	28	429
353	佛山依云雍景湾	佛山禅城	住宅	竣工	74.35%	59,400	148,408	192,049	-	-	148,400	148,400	-	-	-
354	佛山依云华府	佛山狮山	住宅	竣工	37.18%	99,300	298,000	326,406	-	-	298,000	298,000	-	-	87
355	佛山保利中嘉项目	佛山乐从	住宅	竣工	37.18%	29,750	89,229	99,400	-	-	89,229	89,229	-	-	-
356	佛山招商臻园	佛山禅城	住宅	竣工	40.89%	28,400	99,407	110,054	-	-	99,400	99,400	-	7,440	26
357	佛山招商曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	44.61%	68,732	171,830	178,192	-	90,678	171,830	171,830	-	22,479	12,787
358	佛山招商熙园	佛山高明	住宅	竣工	74.35%	60,122	90,200	109,489	-	-	90,200	90,200	-	25,934	18,273

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
359	佛山招商悦府	佛山九江	住宅	在建	37.18%	81,357	231,867	263,962	68,819	-	231,867	83,460	148,407	25,896	19,095
360	佛山招商樾园	佛山三水	住宅	在建	74.35%	70,500	225,600	247,866		-	225,600	64,865	160,735	24,933	40,527
361	佛山招商誉府	佛山三水	住宅	在建	37.18%	47,253	165,400	186,628	-	-	165,400	51,684	113,716	18,769	38,728
362	佛山岸芷汀兰	佛山禅城区	住宅、商服、文体娱乐	在建	66.92%	39,035	138,339	147,445	-	-	108,667	-	108,667	14,083	-
363	佛山招商天禧	佛山太平工业区	住宅、商业	在建	37.18%	43,518	116,087	128,529	-	-	116,087	-	116,087	29,285	-
364	佛山招商天璞	佛山南海	住宅、商业、绿地	在建	74.35%	12,688	27,889	32,148	27,889	-	27,889	-	27,889	-	-
365	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	竣工	100.00%	79,400	198,600	221,926	-	-	198,553	198,553	-	1,176	1,437
366	珠海依云华府	珠海斗门	综合	在建	100.00%	106,400	244,600	244,600	-	-	170,881	-	170,881	29,928	-
367	珠海雍华府	珠海高新区	住宅	竣工	100.00%	11,500	34,400	33,758	-	-	34,361	34,361	-	15,960	12,629
368	南宁招商雍景湾	南宁青秀	住宅、零售商业	竣工	70.00%	85,875	300,610	327,822	-	-	300,610	300,610	-	44	624
369	南宁招商禧园	南宁兴宁	住宅、零售商业	竣工	100.00%	32,441	71,371	73,743	-	-	71,369	71,369	-	726	65
370	南宁招商境界	南宁青秀	住宅	竣工	51.00%	13,157	26,313	29,448	-	-	26,300	26,300	-	637	1,305
371	南宁招商榕园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100.00%	19,987	79,947	108,797	-	-	79,900	79,900	-	2,329	4,271
372	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100.00%	18,626	74,504	81,539	-	74,504	74,504	74,504	-	2,170	-
373	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、零售商业	在建	51.00%	149,113	162,092	207,304	-	-	153,950	-	153,950	6,465	-
374	青秀区仙葫大道东北侧	南宁青秀	住宅用地	拟建	100.00%	84,504	241,682	241,682	-	-	-	-	-	-	-



序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
	项目*														
375	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商服	在建	51.00%	183,642	576,982	596,223	-	-	244,149	-	244,149	60,001	-
376	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	在建	100.00%	56,638	141,596	155,208	-	-	79,590	-	79,590	17,554	-
377	长沙依云天汇	长沙天心	住宅、商业	拟建	51.00%	8,765	39,443	45,579	-	-	-	-	-	-	-
378	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100.00%	96,273	260,982	288,661	65,767	-	65,767	-	65,767	6,141	-
379	柳州招商境界	柳州新区	住宅	在建	100.00%	42,293	54,981	58,947	-	-	54,981	-	54,981	-	-
海南区域															
380	博鳌大灵湖项目	博鳌大灵湖	住宅	拟建	60.00%	1,458,000	92,000	92,000	-	-	-	-	-	-	-
381	深海科技城启动区项目	三亚崖州	住宅、商业、其他	拟建	12.00%	148,706	327,922	327,922	-	-	-	-	-	-	-
382	博鳌乐城国际医疗旅游先行区医学产业中心项目	琼海博鳌	商业、其他	在建	12.00%	42,977	64,466	64,466	64,466	-	64,466	-	64,466	-	-
383	海口招商局区域总部项目一期	海口秀英	商务金融、住宅	在建	70.00%	40,180	181,472	181,472	90,204	-	181,472	-	181,472	-	-
384	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 09 单元 1-1 项目*	琼海博鳌	零售商业用地	拟建	12.00%	18,858	28,287	28,287	-	-	-	-	-	-	-
385	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 09 单元 1-2 项目*	琼海博鳌	住宅用地	拟建	12.00%	42,628	76,731	76,731	-	-	-	-	-	-	-
其他区域															
386	将军澳日出康城第 11 期住宅项目	香港	住宅	在建	22.31%	11,794	88,858	88,858	88,858	-	88,858	-	88,858	-	-
387	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100.00%	363,193	286,841	286,841	46,408	6,467	259,901	216,565	43,336	10,236	6,467
388	中白工业园国际展会中心项目*	境外	酒店用地	拟建	55.00%	23,257	18,195	18,195	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	本年新开工	本年竣工	累计开工	累计竣工	2020年6月末在建	本年签约面积	本年结转面积
合计						38,893,664	83,342,346	85,835,541	5,314,641	2,330,139	62,648,850	31,853,147	30,795,703	4,938,560	2,059,083

注：

- 1、加“\*”为2020年上半年公司新拓展的项目。报告期内，公司新增计容建面660.43万平方米。
- 2、新西兰项目为公司于2020年6月底前在新西兰 Karaka、Matua、Gulf Harbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地获取的房地产项目汇总。
- 3、上述项目的计划投资额、累计投资额等投资情况请参见财务报告的附注（六、7）存货部分。未来，可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化。
- 4、上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内公司实现签约销售面积497.30万平方米，签约销售额1107.13亿元。
- 5、公司在前海土地整备范围内共拥有计容建面455.84万平方米的项目储备（不含人才用房），截至2020年6月底有392.81万平方米的项目储备未开工，后续将基于前海管理局对于妈湾片区开发建设“六年分宗，十年建成”的总体要求，按照前快后稳、品质引领的原则，综合考虑市场需求、资金平衡、交通条件、产业发展等因素，推进前海土地的开发建设。
- 6、公司在蛇口太子湾片区共拥有计容建面170万方的项目储备，截至2020年6月底有61.1万平方米的项目储备未开工。

## 主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 156.56 万平米，出租率 99%，报告期出租收入 0.42 亿元。公司拥有的可出租物业总可出租面积 389.17 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态；报告期内，公司实现出租收入 13.71 亿元，同比增加 1.23%，总体出租率 79%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山等地拥有酒店客房 2,344 套，酒店收入 1.82 亿元。

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价
	（万平米）	（万平米）			（元/平米/年）
土地	156.56	921.67	4,249.68	99	55.33
出租性物业类别	可出租面积（万平米）	累计已出租面积（万平米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/月）
公寓及住宅	98.57	432.24	42,680.85	75	98.74
其中：壹间公寓	14.36	56.40	6,054.90	68	107.36
写字楼	43.23	185.62	18,079.20	70	97.40
其中：招商局广场	6.13	27.54	5,982.10	75	217.21
厂房	104.04	466.99	26,228.64	75	56.17
其中：宝耀一至四期	14.68	71.08	7,636.03	81	107.43
商铺及商业中心	128.02	657.65	43,057.17	88	65.47
其中：九方购物中心	35.56	203.21	11,013.78	95	54.20
其他	15.31	93.64	7,059.06	96	75.39
出租性物业合计	389.17	1,836.14	137,104.92	79	74.67
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入（万元）	入住率（%）	平均净房价（元/间/晚）
酒店	2,344	113,063	18,193.86	-	-
其中：深圳希尔顿南海酒店	540	33,573	6,196.17	34	1,034.73
北京康莱德酒店	289	11,159	2,065.96	21	1,158.28

## 融资途径

融资途径	期末融资余额（亿元）	融资成本区间	期限结构（亿元）			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
票据	0.83	3.18%-8.06%	0.83	-	-	-
银行贷款	1,010.83		482.98	325.04	41.62	161.19
债券	309.66		152.66	60.60	51.40	45.00
信托融资	111.43		52.63	25.11	14.15	19.53
其他	98.45		35.00	63.00	0.45	-

合计	1,531.19	724.11	473.75	107.62	225.72
----	----------	--------	--------	--------	--------

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 293.74 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2020 年上半年，公司实现营业收入 243.20 亿元，同比增长 45.74%，实现归属于上市公司股东的净利润 9.13 亿元，同比减少 81.35%，基本每股收益 0.05 元/股，同比减少 91.67%。

### 2、主要财务数据同比变动情况

单位：万元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,431,961.04	1,668,652.77	45.74%	房地产结转面积及物业管理面积同比增加
营业成本	1,851,921.80	1,036,603.11	78.65%	
税金及附加	132,413.45	186,868.94	-29.14%	房地产结转项目土地增值税同比减少
销售费用	74,356.16	53,615.97	38.68%	签约销售金额增加，广告费同比增加
管理费用	79,904.09	67,591.52	18.22%	公司规模扩大，固定费用同比增加
财务费用	133,305.03	75,183.58	77.31%	有息负债规模扩大，费用化利息支出同比增加
投资收益	52,153.89	440,408.26	-88.16%	项目整体转让收益及权益法投资收益同比减少
所得税费用	90,167.74	167,505.02	-46.17%	利润总额同比减少
研发投入	15,081.53	4,233.67	256.23%	研发项目增加
经营活动产生的现金流量净额	-299,056.56	606,311.32	-149.32%	购地及基建投入超过销售回款增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-170,915.33	-946,473.53	81.94%	对联合营公司股东垫款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-564,910.59	1,247,807.02	-145.27%	吸收权益性投资、取得借款净流入同比减少
现金及现金等价物净增加额	-1,027,801.83	903,495.44	-213.76%	

3、公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 4、营业收入构成

单位：万元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,431,961.04	100%	1,668,652.77	100%	45.74%
分行业					
社区开发与运营	1,710,402.84	70.33%	1,240,831.79	74.36%	37.84%
园区开发与运营	714,738.93	29.39%	400,842.01	24.02%	78.31%

邮轮产业建设与运营	6,819.27	0.28%	26,978.97	1.62%	-74.72%
分地区					
华北区域	306,099.96	12.59%	182,923.67	10.96%	67.34%
华东区域	510,271.44	20.98%	211,663.18	12.68%	141.08%
江南区域	370,655.99	15.24%	269,427.86	16.15%	37.57%
华中区域	310,500.53	12.77%	54,404.50	3.26%	470.73%
西南区域	234,222.53	9.63%	98,378.94	5.90%	138.08%
华南区域	245,586.42	10.10%	245,579.76	14.72%	0.00%
深圳区域	376,797.76	15.49%	532,531.21	31.91%	-29.24%
海外及其他区域	77,826.41	3.20%	73,743.65	4.42%	5.54%

注 1：社区开发与运营以房地产销售业务为主。报告期内，结转规模同比扩大。其中武汉一江璟城、上海桐乡雍华府、上海招商主城、重庆长嘉汇等项目大额结转，使得华中区域、华东区域、西南区域收入规模同比增幅较大。

注 2：园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等业态涉及的开发销售及运营管理业务，以及公司的物业管理业务。公司物业管理业务规模扩大，导致园区业务收入同比增幅较大。

注 3：邮轮产业建设与运营为深圳蛇口邮轮母港、厦门邮轮母港的邮轮运营、客运及港口出租等业务。受疫情影响，报告期内港澳水上客运航线及邮轮业务暂停营运，邮轮业务收入同比降幅较大。

#### 5、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率（扣除营业税金及附加）	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
社区开发与运营	1,710,402.84	1,308,046.64	18.77%	37.84%	62.13%	-4.32
园区开发与运营	714,738.93	533,090.19	18.28%	78.31%	147.72%	-18.24
分地区						
华北区域	306,099.96	224,473.70	16.52%	67.34%	42.50%	9.20
华东区域	510,271.44	440,564.41	13.87%	141.08%	274.47%	-16.66
江南区域	370,655.99	311,810.05	13.54%	37.57%	68.03%	-9.01
华中区域	310,500.53	204,553.62	30.58%	470.73%	414.03%	9.71
华南区域	245,586.42	181,421.68	19.41%	0.00%	7.44%	-3.62
深圳区域	376,797.76	253,417.45	20.13%	-29.24%	-4.48%	-13.69

注 1：公司根据业务发展重新划分了区域范围，并相应调整了可比期间数据。

注 2：报告期内，社区业务毛利率同比有所下降，主要受结转产品类型、地区结构及限价政策等因素影响。

注 3：报告期内，园区业务毛利率同比下降，主要影响因素包括：园区收入结构变化，物业管理业务收入占比上升；疫情对园区租赁业务的直接影响等。

6、报告期内，公司不存在单一销售合同金额占公司最近一个会计年度经审计营业收入 30%以上且金额超过 5,000 万元的正在履行的合同情况。

#### 7、主营业务成本构成

单位：万元

成本构成	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
社区开发与运营	1,308,046.64	70.63%	806,781.10	77.83%	62.13%
园区开发与运营	533,090.19	28.79%	215,202.53	20.76%	147.72%
邮轮产业建设与运营	10,784.97	0.58%	14,619.48	1.41%	-26.23%

注 1：公司结转规模同比增加，社区业务成本同比增幅较大。

注 2：公司物业管理业务规模扩大，园区业务成本同比增幅较大。

### 三、非主营业务分析

单位：万元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	52,153.89	24.33%	主要系权益法投资收益、股权处置收益及股权按公允价值重新计量产生的利得	是
公允价值变动损益	-842.27	-0.39%	交易性金融资产公允价值变动损失	否
营业外收入	9,229.48	4.31%	主要系违约赔偿收入	否
营业外支出	10,062.75	4.69%	主要系违约赔偿支出及捐赠支出	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	本报告期末		本报告期初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,483,446.10	9.71%	7,532,385.28	12.19%	-2.48%	支付合作方往来款
其他应收款	8,176,231.42	12.24%	7,205,265.82	11.66%	0.58%	支付土地保证金增加
存货	34,565,368.60	51.75%	31,193,548.30	50.47%	1.28%	房地产投资规模扩大
投资性房地产	9,171,373.83	13.73%	9,037,608.76	14.62%	-0.89%	持有型物业增加
长期股权投资	3,023,265.28	4.53%	2,662,392.64	4.31%	0.22%	联、合营公司投资增加
短期借款	2,862,397.13	4.29%	2,217,014.24	3.59%	0.70%	融资规模扩大
合同负债	13,109,283.23	19.63%	9,089,261.70	14.71%	4.92%	销售回款增加
其他应付款	8,354,406.01	12.51%	7,368,639.46	11.92%	0.59%	应付股利增加
一年内到期的非流动负债	3,789,777.00	5.67%	3,262,280.38	5.28%	0.40%	一年内到期借款增加
长期借款	6,493,003.89	9.72%	6,883,488.50	11.14%	-1.42%	归还借款

应付债券	1,570,000.00	2.35%	1,827,600.00	2.96%	-0.61%	归还债券
------	--------------	-------	--------------	-------	--------	------

## 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	80,375.86	-842.27	-	-	18,220.00	2,325.63	56.80	95,484.76
其他权益工具投资	518.38	-	-	-	-	-	-	518.38

注：本期购入主要系对深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）追加投资额。

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 9.02 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 505.64 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 102.08 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 10.05 亿元。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	1,656,901	1,370,465	21%
非股权投资	4,301,798	3,012,982	43%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
深圳市创勇企业管理有限公司	收购	131,787.39	50.00%	深圳市创快企业管理有限公司、深圳市润投资咨询有限公司	永久	股权已过户	-	否
常熟市琴宏房地产开发有限公司	出资设立	101,271.17	100.00%		永久	已设立	375.41	否
西安招平房地产有限公司	追加投资	100,471.70	100.00%		永久	股权已过户	-399.89	否
招商局东北亚开发投资有限公司	追加投资	100,000.00	22.22%	辽宁港口集团有限公司、招商局港口集团股份有限公司	50 年	已设立	137.62	否
西安招荣房地产有限公司	出资设立	87,888.18	100.00%		永久	股权已过户	109.46	否
深圳市乐享置业有限公司	追加投资	84,000.00	100.00%		永久	股权已过户	1.16	否
南京利盛房地产开发有限公司	追加投资	81,400.00	55.00%	江苏水利房地产开发有限公司、南京新希望置业有限公司	永久	股权已过户	-112.18	否
南通招通置业有限公司	出资设立	80,000.00	80.00%	南通城市建设集团有限公司	30 年	已设立	-145.82	否
广州顺茂房地产开发有限公司	追加投资	65,136.00	50.00%	金茂投资（广东）有限公司	永久	已设立	-1,014.86	否
肇庆招商蛇口房地产有限公司	追加投资	60,200.00	100.00%		永久	已设立	-344.34	否
长沙懿德房地产有限公司	出资设立	56,100.00	100.00%		永久	已设立	-589.73	否
苏州华恒商用置业有限公司	追加投资	56,000.00	28.00%	苏州恒泰商用置业有限公司、苏州铎发置业有限公司	永久	已设立	-1.01	否
福州市雍景湾房地产有限公司	追加投资	55,000.00	100.00%		20 年	已设立	-496.57	否
郑州康尚置业有限公司	追加投资	53,460.00	99.00%	河南颐城控股有限公司	永久	已设立	-25.26	否
广州市矿荣房地产开发有限公司	追加投资	49,000.80	49.00%	五矿盛世广业（北京）有限公司	永久	已设立	33.36	否



苏州胜悦房地产开发有限公司	追加投资	40,280.00	19.00%	宏智發展（香港）有限公司、苏州新城创佳置业有限公司、苏州玺茂企业管理有限公司	永久	已设立	-1.15	否
长春招胜房地产开发有限公司	出资设立	39,812.00	100.00%		永久	已设立	-251.19	否
大连招顺房地产有限公司	出资设立	34,766.00	100.00%		永久	已设立	-83.29	否
青岛招商熠华置业有限公司	出资设立	34,580.00	100.00%		永久	已设立	-32.57	否
东莞市招美房地产开发有限公司	追加投资	33,055.50	50.00%	佛山市美的房地产发展有限公司	永久	已设立	-103.08	否
广州市君耀房地产有限公司	收购	32,565.00	50.10%	广州市君堂房地产有限公司	永久	已设立	-107.88	否
柳州招商汇信房地产有限公司	追加投资	31,000.00	100.00%		30 年	已设立	-190.11	否
嘉兴招鑫置业有限公司	出资设立	26,775.24	51.00%	深圳市招平弘玺投资中心（有限合伙）	20 年	已设立	-50.28	否
昆明同冠房地产开发有限公司	出资设立	25,500.00	51.00%	深圳市盛展企业管理有限公司	永久	已设立	-466.88	否
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	追加投资	21,479.60	100.00%		21 年	已设立	15,738.54	否
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	出资设立	21,000.00	60.00%	南京新城万隆房地产有限公司	永久	已设立	-459.66	否
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	追加投资	20,000.00	100.00%		50 年	已设立	92.75	否
哈尔滨招源房地产开发有限公司	出资设立	17,000.00	100.00%		永久	已设立	-38.33	否
深圳市伊敦传媒投资基金合伙企业（有限合伙）	追加投资	16,400.00	24.79%	深圳市引导基金投资有限公司、招商局资本控股有限公司、深圳市招商金台资本管理有限责任公司、深圳资元投资合伙企业（有限合伙）	7 年	已设立	-	否
杭州信榕房地产开发有限公司	追加投资	12,292.50	33.00%	杭州恺歆融信房地产开发有限公司、杭州昌益房地产开发有限公司	永久	已设立	-181.20	否
云南雨泉置业有限公司	追加投资	12,000.00	60.00%	桐乡市安豪投资管理有限公司	永久	已设立	-749.88	否
徐州宁盛置业有限公司	出资设立	10,000.00	100.00%		永久	已设立	-	否
招商蛇口数字城市科技有限公司	出资设立	10,000.00	100.00%		永久	已设立	-978.12	否
主要投资项目合计	--	1,600,221.08	--	--	--	--	9,665.02	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

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

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
上海徐泾崧泽大道项目	430,700.00	430,700.00	前期规划和报建	未结转
南通滨江项目	411,678.16	411,678.16	前期规划和报建	未结转
成都天府新区总部基地项目	242,380.09	242,380.09	主体施工	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	166,310.17	2,558,516.31	0301 地块竣工；0401 地块在建	48,125.00
南京 2019G67 项目	165,977.78	165,977.78	前期规划和报建	未结转
南京西江瑞府	158,394.12	309,348.67	前期规划和报建	未结转
常熟琴湖小镇	130,532.92	138,210.87	主体施工	未结转
武汉硚口区 022 地块	116,750.00	116,750.00	前期规划和报建	未结转
无锡雍荣院	114,170.37	114,170.37	主体施工	未结转
徐州铜山区后周窝地块项目	101,120.00	101,120.00	前期规划和报建	未结转
西安招商城市主场 DK3	98,839.21	98,839.21	前期规划和报建	未结转
昆明雍和府	96,591.64	96,591.64	主体施工	未结转
青岛依云四季	69,303.03	69,303.03	主体施工	未结转
佛山招商曦岸	69,163.01	117,689.79	一期竣工	688.59
福州雍景湾	60,639.93	146,850.93	主体施工	未结转
南宁仙葫大道北侧项目	60,200.00	60,200.00	前期规划和报建	未结转
苏州金融小镇	43,525.14	400,681.61	主体施工	未结转
郑州雍景城锦苑	40,681.00	60,284.00	前期规划和报建	未结转
武汉一江璟城	37,103.00	611,630.62	一期竣工、二期在建	96,514.78
重庆公园大道	36,602.44	728,982.42	一期、二期、四期竣工，五期、六期、七期在建	161,301.64
杭州湘北项目	34,821.00	34,821.00	前期规划和报建	未结转
北京都会中心	33,169.56	107,279.84	主体施工	未结转
宁波上湖城章	31,132.86	160,407.71	一期竣工，二期三期在建	64,913.79
厦门海上世界	29,281.76	295,753.43	主体施工	未结转
重庆长嘉汇	27,186.27	783,636.64	一、二、三、四期竣工，五期、六期、七期在建	166,355.79
桐乡雍景湾	27,072.01	60,517.57	主体施工	未结转
成都雍景府	23,416.72	66,695.39	主体施工	未结转

宁波海曙金茂府	23,108.00	476,879.11	主体施工	未结转
昆明雨花国际商务中心	22,266.98	200,307.28	一期及四期竣工，二、三期在建	6,242.18
湛江招商国际邮轮城	21,797.19	78,293.73	一、二期在建	未结转
西安招商城市主场 DK1	20,325.63	200,925.63	主体施工	未结转
成都依云上城	20,180.30	59,179.40	一、二期竣工，三、四期在建	1,353.39
哈尔滨招商学府	20,171.87	20,171.87	前期规划和报建	未结转

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	0144	招商局港口	HK\$2,130万元	公允价值计量	3,542.00	-1,040.22	-	-	-	-1,040.22	2,501.78	其他非流动金融资产	股票
合计				--	3,542.00	-1,040.22	-	-	-	-1,040.22	2,501.78	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用，招商蛇口上市前购入的股票。										

##### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	用于募投项目	0.00
合计	--	1,180,082.49	225,262.71	1,180,082.49	0.00	535,424.95	45.37%	0.00	--	0.00

## 募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2766 号”文批准，招商蛇口于 2015 年 12 月 11 日在深圳证券交易所以每股人民币 23.60 元的发行价格非公开发行 502,295,123 股人民币普通股(A 股)，股款计人民币 11,854,164,902.80 元，扣除承销费、保荐费等发行费用共计人民币 53,340,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 11,800,824,902.80 元。上述募集资金于 2015 年 12 月 18 日全部到账，并经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具[XYZH/2015SZA20098 号]号验资报告。截至 2020 年 6 月 30 日止，招商蛇口累计使用募集资金人民币 12,250,211,935.27 元(其中：累计使用募集资金本金人民币 11,800,824,902.80 元，累计使用募集资金产生的利息收入人民币 449,387,032.47 元)，以前年度累计使用人民币 9,850,210,755.27 元(其中：以前年度累计使用募集资金本金人民币 9,548,197,818.71 元，以前年度累计使用募集资金产生的利息收入人民币 302,012,936.56 元)，2020 年使用募集资金人民币 2,400,001,180.00 元(其中：使用募集资金本金人民币 2,252,627,084.09 元，使用募集资金产生的利息收入人民币 147,374,095.91 元)。尚未使用的募集资金本金余额计人民币 0.00 元，加上募集资金产生的利息收入减去已使用的利息及手续费后的净额人民币 35,330,254.83 元，2020 年 6 月 30 日募集资金全部余额为人民币 35,330,254.83 元。

募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
太子湾自贸启动区一期	是	390,082.49	240,857.05	-	240,857.05	100.00%	2019 年 4 季度	26,643.73	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	-	130,007.29	*100.01%	2017 年 4 季度	0.00	是	否
前海自由贸易中心一期	是	245,000.00	19,737.29	-	19,737.29	100.00%	2020 年 3 季度	4,031.39	否	否

太子商业广场	是	120,000.00	64,063.20	-	64,063.20	100.00%	2020 年 3 季度	-493.49	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	-	110,032.36	*100.03%	2016 年 12 月	165.04	是	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	-	80,012.24	*100.02%	2016 年 12 月	-242.23	是	否
武汉招商公园 1872 项目 (B)	是	-	13,000.00	-	13,000.89	*100.01%	2017 年 2 季度	-1,291.21	是	否
武汉招商公园 1872 项目 (C)	是	-	35,000.00	-	35,437.13	*101.25%	2019 年 4 季度	-844.08	是	否
招商中环	是	-	57,000.00	-	58,805.76	*103.17%	2019 年 4 季度	2,583.39	是	否
招商自贸商城	是	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
招商局互联网创新业务服务平台	是	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
新时代广场南	是	57,000.00	-	-	-	-	-	-	-	否
股份回购证券专户	是	-	205,162.24	-	233,067.87	*113.60%	2019 年 2 季度	不适用	不适用	不适用
向前海自贸投资增资	是	-	225,262.71	240,000.12	240,000.12	*106.54%	不适用	-	不适用	不适用
合计	--	1,180,082.49	1,180,082.49	240,000.12	1,225,021.20	-	-	30,552.54	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	由于太子商业广场、太子湾自贸启动区一期及前海自由贸易中心一期几个项目仍在建设期，暂未达到预期效益，其中太子湾自贸启动区一期中的太子湾商务广场已开始结转；经公司股东大会批准，自 2019 年 1 月 24 日起，太子湾自贸启动区一期、太子商业广场不再使用募集资金投入，后续建设资金将改由自有资金投入；自 2019 年 12 月 17 日起，前海自由贸易中心一期项目不再使用募集资金投入，后续建设资金将改由自有资金投入。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无									
募集资金投资项目实施地点变更情况	无									
募集资金投资项目实施方式调整情况	无									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司以自筹资金投入募集资金投资项目的金额为 89,076.89 万元，于 2016 年进行了置换；此次以募集资金置换预先已投入的募集资金事项业经公司第一届董事会第十一次会议决议批准；中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司使用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的核查意见，信永中和会计师事务所对该事项进行了专项审核，并出具了《募集资金置换专项鉴证报告》(XYZH/2016SZA20015 号)。									

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	招商蛇口尚未使用的募集资金存放于募集资金专户中，将用于募集资金项目后续建设使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

#### 募集资金变更项目情况

鉴于原募集资金投资项目中部分项目投资计划发生变化，为充分发挥募集资金使用效率，招商蛇口第一届董事会第十二次会议和 2016 年度股东大会批准将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”变更为投资“武汉招商公园 1872”项目；招商蛇口第一届董事会第九次临时会议和 2017 年第一次临时股东大会批准将“新时代广场南”变更为投资“招商中环”项目。招商蛇口已于 2017 年 5 月 20 日将“招商自贸商城”、“招商局互联网创新业务服务平台”的计划投资额共计人民币 48,432.88 万元(含派生利息人民币 432.88 万元)变更为投资武汉招商公园 1872 项目 B 地块人民币 13,000 万元、武汉招商公园 1872 项目 C 地块人民币 35,432.88 万元，原“招商自贸商城”已使用募集资金人民币 905.67 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2018 年 12 月 31 日，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。招商蛇口已将“新时代广场南”的计划投资额共计人民币 58,355.19 万元(含派生利息人民币 1,355.19 万元)整体变更为投资于“招商中环”一期，原“新时代广场南”项目已使用募集资金人民币 4,694.88 万元以招商蛇口自有资金补足，截至 2017 年 12 月 31 日止，招商蛇口已补足该项目已使用募集资金。

原计划投入太子湾自贸启动区一期项目为人民币 390,082.49 万元，原计划投入太子商业广场项目为人民币 120,000.00 万元，截至 2019 年 1 月 24 日，太子湾自贸启动区一期项目已投入募集资金的金额为人民币 240,857.05 万元，剩余募集资金人民币 171,535.45 万元(含派生利息人民币 22,310.01 万元)；太子商业广场项目已投入募集资金的金额为人民币 64,063.20 万元，剩余募集资金为人民币 61,020.69 万元(含派生利息人民币 5,083.89 万元)。经招商蛇口 2019 年第一次临时股东大会批准，招商蛇口将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金金额共计人民币 233,067.87 万元(含派生利息人民币 27,905.63 万元)的用途变更为回购招商蛇口股份；截至 2019 年 6 月 20 日，招商蛇口以集中竞价方式累计回购招商蛇口股份数额为 18,414.44 万股，占招商蛇口总股本的 2.33%。回购总支出金额为人民币 399,999.95 万元(含交易税费人民币 199.90 万元，其中，使用募集资金及利息金额共计人民币 233,067.87 万元(含派生利息人民币 27,905.63 万元)。

原计划投入前海自由贸易中心一期项目人民币 245,000.00 万元。截至 2019 年 12 月 17 日，前海自由贸易中心一期项目已使用募集资金人民币 19,737.29 万元，剩余募集资金人民币 242,212.82 万元(含派生利息人民币 16,950.11 万元)。经招商蛇口 2019 年 12 月 30 日第四次临时股东大会批准，将上述项目剩余全部募集资金人民币 242,949.45 万元(含派生利息人民币 17,686.74 万元)(具体金额以实施当天前海自由贸易中心一期项目实际募集资金余额为准，且包含待结算、未入账的利息)的用途变更为向深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“合资公司”)增资，作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款人民币 849,995.71 万元的一部分，将募集资金继续用于前海自贸区的开发建设。根据 2020 年 2 月 18 日公司与保荐机构及募集资金存放银行共同签署的募集资金监管协议，公司将剩余全部募集资金人民币 242,949.45 万元(含派生利息人民币 17,686.74 万元)转回公司自有资金账户，用于置换已实际出资的对合资公司增资款，不得用作其他用途。截至 2020 年 6 月 30 日，公司已将募集资金人民币 240,000.12 万元(含派生利息人民币 14,737.41 万元)置换已实际出资的对合资公司增资款，截至 2020 年 8 月，公司已将全部剩余募集资金置换已实际出资的对合资公司增资款。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

公司报告期末出售重大股权。

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳招商房地产有限公司	子公司	房地产销售	300,000.00	2,682,017.05	1,548,471.86	14,013.20	61,805.51	63,422.01
招商局积余产业运营服务股份有限公司			106,034.61	1,183,946.64	892,795.41	1,439.44	43,823.69	43,930.78
武汉招平海盈置业有限公司			3,000.00	614,751.30	71,540.31	179,001.69	57,848.72	43,447.27
嘉兴招商房地产开发有限公司			10,000.00	54,083.15	32,935.27	184,061.39	33,720.06	24,959.66
深圳市蛇口海滨置业有限公司			7,500.00	300,064.50	170,608.16	67,488.72	25,205.16	19,250.87
大连招源房地产有限公司			44,500.00	193,212.02	75,794.64	51,899.17	21,828.93	16,372.45
杭州千岛湖生态居房地产有限公司			4,635.00	202,101.86	51,535.59	66,080.21	21,062.97	15,738.54
招商局地产（杭州）有限公司			160,000.00	922,544.17	258,108.78	2,000.00	13,992.40	13,992.40
大连招义房地产有限公司			-	521,402.35	12,728.53	71,756.50	18,512.98	13,889.24
重庆招商置地开发有限公司			355,738.79	951,341.75	456,320.67	59,361.47	18,263.89	13,771.74
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司			14,681,672.00	15,174,651.85	14,696,592.71	1,919.14	17,521.10	13,205.09

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
青岛招商熠华置业有限公司	新设	无重大影响
太仓招盛商务咨询有限公司	新设	无重大影响
成都天府招商轨道城市发展有限公司	新设	无重大影响
西安招荣房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招阳房地产有限公司	新设	无重大影响
昆明同冠房地产开发有限公司	新设	无重大影响
成都招商天府置业投资有限公司	新设	无重大影响
招商安居建设（深圳）有限公司	新设	无重大影响
上海招虹置业有限公司	新设	无重大影响
太仓嘉商商务咨询有限公司	新设	无重大影响
无锡瑞商房地产开发有限公司	新设	无重大影响
武汉招瑞置业有限公司	新设	无重大影响
杭州杭兴房地产开发有限公司	新设	无重大影响
哈尔滨招源房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南宁招商汇盈房地产有限公司	新设	无重大影响
北京招亦企业管理有限公司	新设	无重大影响
徐州宁盛置业有限公司	新设	无重大影响
杭州震大投资有限公司	收购	无重大影响
杭州荣福置业有限公司	收购	无重大影响
浙江商雅置业有限公司	收购	无重大影响
广州市君耀房地产有限公司	收购	无重大影响



杭州千岛湖生态居房地产有限公司	收购	无重大影响
深圳市创勇企业管理有限公司	收购	无重大影响
一、处置子公司		
兰溪市大溪水资源开发有限公司	协议转让	无重大影响
乐活置业国际有限公司	协议转让	无重大影响
乐康置业（深圳）有限公司	协议转让	无重大影响

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

不适用。

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （一）可能面临的风险

#### 1、国内外宏观形势变化

当前疫情依然在全球蔓延，对世界的巨大冲击或将持续。全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内经济恢复结构性压力等问题会在未来一段时间内长期存在。新冠疫情引发了各国对自身产业链完备性的重新认识，萌生的去全球化思潮以及新型地缘政治等因素，使得全球贸易风险加大，或将进一步引发相关企业经营困难甚至倒闭等连锁反应，进而影响房地产市场需求。

#### 2、政府调控政策变化

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。目前来看，调控的核心是“稳”，在坚持“一城一策”的前提下，市场趋冷政策会放松、市场趋热政策会收紧，窄幅波动或将成为常态；房地产税的立法工作仍在推进过程中，市场各方对于其何时落地、如何落地的预测各不相同；加之住房制度改革、人口人才政策、棚改旧改政策等多因素层层叠加，或将进一步增加公司的经营和转型压力。

#### 3、产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需要一定的谈判周期。公司在各地签约的产业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，规划与建设开发方案均需与当地政府进行协商谈判，产业新城项目开发建设的时间存在不确定性。

### （二）应对策略与下半年重点工作

2020 年下半年，公司将继续坚持以“立足长远、把握当下、科技引领、拥抱变化”的战略原则为指导，贯彻“成为产业数字化新标兵”的战略要求，全面践行综合发展理念，努力发展成为最有价值的综合发展头部企业。

下半年，公司将尽力克服疫情给经营带来的各种不利影响，全力冲刺全年经营目标。在管理提升方面，公司继续深化组织变革，优化组织管控模式；深入推进质效提升工作，加强对标工作开展；强化城市深耕能力，持续完善“一城一策”、“一城一模板”；持续优化考核激励机制，按业态实施差异化的考核激励政策；完善销售货值的动态管理，制订发布货值分类管理方案，继续关注货值贬损风险，协同营销支持提升经营效率；坚决落实“六能”机制，加强各业态骨干领军人才的培育、选拔力度，强化使命必达的执行力建设。

在转型创新方面，持续加大科研投入、加快数字化转型步伐，提升智能系统辅助决策能力，同时加快招商城科公司的流程和制度等编制工作，强化数字化“管办合一”的职能，提升数字化项目效益；积极探索轻资产运营模式，梳理大健康、大医疗、大文创等创新业态盈利模式；强化产融结合，健全“融-投-建-管-退”全链条管理、经营与考核模式，持续提升公司资产管理的能力。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.19%	2020 年 3 月 5 日	2020 年 3 月 6 日	巨潮资讯网
2019 年年度股东大会	年度股东大会	71.28%	2020 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 29 日	

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，报告期公司不存在优先股。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司半年度报告未经审计。

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

会计师事务所对公司上年年度报告中的财务报告出具了标准意见的审计报告。

### 七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

公司报告期不存在重大诉讼、仲裁事项。

## 九、媒体质疑情况

不适用。

## 十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

## 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

### （一）股票期权

2020年7月21日，公司第二届董事会2020年第十一次临时会议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》、《关于调整公司股票期权首次授予计划预留期权行权价格的议案》，根据2019年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》、《股票期权首次授予计划预留期权授予方案》相关规定及公司2016年第五次临时股东大会的授权，董事会对公司股票期权首次授予计划首批授予期权和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和预留期权行权价格为16.81元。

### （二）员工持股计划

截至2020年6月30日，公司第一期员工持股计划持有的股票总额为2,518,190股，占公司股本总额的比例为0.03%，持股员工的人数为107人。

### （三）项目跟投

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至2020年6月30日，累计150个项目实施实际跟投，跟投总金额达6.11亿元，占跟投资项目资金峰值的0.22%，其中2020年上半年新增跟投资项目25个，新增跟投本金1.15亿元。

截至报告期末，所有项目均未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

### 十三、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
<b>大额利息收入</b>													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	10,728	10.82%	不适用	不适用	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
<b>大额利息收入小计</b>						<b>10,728</b>	<b>10.82%</b>						
<b>大额利息支出及手续费支出</b>													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	21,456	9.26%	不适用	不适用	现金结算	无	2020-4-21	巨潮资讯网
招商局集团有限公司	控股股东	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	4,684	2.02%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	27,895	12.04%	不适用	不适用	现金结算	无	2019-4-20	巨潮资讯网
<b>大额利息支出及手续费支出小计</b>						<b>54,036</b>	<b>23.33%</b>						

其他关联交易													
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	船舶建造工程款	按照市场价格执行	市场价格	6,372	6.59%	24,000	不适用	现金结算	无	2019-9-27 2020-2-15	巨潮资讯网
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2020年4月17日公司第二届董事会第五次会议审议通过了《关于审议2020年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司租赁办公场所等日常关联交易，预计关联交易收入26,392万元；同意公司子公司向关联方承租写字楼等日常关联交易，预计关联交易支出2,140万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商局工业投资有限公司（注1）	受同一控股股东控制的其他企业	出售股权	出售南通招海置业有限公司30%股权	按评估价确定	14,792.24	15,125.51	15,125.51	现金结算	-	2020-4-30	巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				通过公司间优势资源整合，提高资产质量，促进公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无。							

注1：2020年4月16日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局工业投资有限公司签订了关于《南通招海置业有限公司合作协议》，协议约定招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有的南通招海置业有限公司30%股权，以15,125.51万元转让给招商局工业投资有限公司，并按规定办妥股权转让手续。

### 3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的 注册资本	被投资企业的 总资产（万元）	被投资企业的 净资产（万元）	被投资企业的 净利润（万元）
招商证券投资有限公司(注 1)	受同一控股股东控制的其他企业	北京招亦企业管理有限公司	以公司自有资金进行对外投资	102,000	-	-	-
辽宁港口集团有限公司、招商局港口集团股份有限公司（注 2）	受同一控股股东控制的其他企业	招商局东北亚开发投资有限公司	投资与资产管理	450,000	500,887	500,665	665
被投资企业的重大在建项目的进展情况		无					

注 1：2020 年 5 月，本公司与招商证券投资有限公司共同设立北京招亦企业管理有限公司，本公司认缴注册资本 52,020 万元，持股比例 51%，截止到 2020 年 6 月 30 日，尚未实际出资。

注 2：2020 年 4 月，本公司与辽宁港口集团有限公司、招商局港口集团股份有限公司共同设立招商局东北亚开发投资有限公司，本公司认缴注册资本 100,000 万元，持股比例 22.22%，截止到 2020 年 6 月 30 日，实际出资 100,000 万元。

### 4、关联债权债务往来

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	1,327,117	384,098	-	1.40%	10,728	1,711,216
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	非银行金融机构存款	否	732,849	703,167	1,253,067	1.50%	2,690	182,949
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	2,974	117	386	-	-	2,705
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	土地及物业出租	否	-	1,832	-	-	-	1,832
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商证券投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	财务顾问咨询费	6,200	-	6,200	-	-	
蛇口港公安局		管理费	2,275	-	-	-	-	2,275
中国外运长航集团有限公司		项目前期垫款	4,163	107	-	-	-	4,270
招商局发展有限公司		工程款	3,800	-	3,800	-	-	
招商局集团财务有限公司		非银行金融机构贷款	1,550,017	48,114	451,119	3.7%-5.225%	27,895	1,147,012
招商局集团有限公司	控股股东	应付股利、股东借款及利息	228,788	384,799	178,788	5.4%	4,684	434,799
招商局轮船有限公司	股东	应付股利及利息	-	34,015	-	-	-	34,015
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	908,540	469,096	371,192	3.85%-4.05%	21,456	1,006,444
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

## 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。



## 十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

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

### 2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
中国航空技术深圳有限公司	2019-11-23	141,600	2019-12-5	141,600	连带责任保证	公司债存续期及到期且最后一笔本息清偿期届满之日起两年	否	否
上海浦隼房地产开发有限公司	2019-3-19	120,000	2019-8-10	84,458	连带责任保证	借款期限届满之日起两年	否	否
佳侨有限公司	2019-12-16	141,707	2019-12-23	67,803	连带责任保证	四年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			403,307	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				293,861

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳招商房地 产有限公司	2017-11-28	400,000	2017-12-8	115,000	连带责任保 证	自借款合同 约定的借款 合同债务人 履行借款合 同项下债务 期限届满之 日起两年	否	否
武汉新得房地 产开发有限公司	2017-3-28	80,000	2017-8-28	60,000	连带责任保 证		否	否
深圳市招华国际 会展发展有限公 司	2017-3-28	250,000	2017-10-30	75,025	连带责任保 证		否	否
深圳市招华国际 会展发展有限公 司	2018-3-27	276,500	2018-6-27	218,000	连带责任保 证		否	否
深圳市招华国际 会展发展有限公 司	2019-3-19	100,000	2019-12-9	50,361	连带责任保 证		否	否
瑞嘉投资实业有 限公司	2019-8-6	100,000	2019-8-1	60,000	连带责任保 证	三年	否	否
北京招商局铭嘉 房地产开发有限 公司	2019-3-19	385,000	2019-6-3	220,500	连带责任保 证	自借款合同 约定的借款 合同债务人 履行借款合 同项下债务 期限届满之 日起两年	否	否
招商局地产（杭 州）有限公司	2018-3-24	50,000	2019-1-29	50,000	连带责任保 证	自借款合同 约定的借款 合同债务人 履行借款合 同项下债务 期限届满之 日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				0
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			1,641,500	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				857,886
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
瑞嘉投资实业有 限公司	2019-9-28	60,000	2019-9-26	60,000	连带责任保 证	两年	否	否
招商蛇口（天津） 有限公司	2017-11-21	140,000	2017-11-21	139,920	连带责任保 证	自借款合同 约定的借款 合同债务人 履行借款合	否	否

						同项下债务 期限届满之 日起两年		
武汉招平海盈置 业有限公司	2018-8-9	64,000	2018-8-9	52,000	连带责任保 证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (C3)		264,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (C4)				251,920
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2+C2)				0
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3+C3)		2,308,807		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				1,403,667
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								16.47%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保余额 (E)								1,078,067
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)								1,078,067

### 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
结构性存款	盈余资金	1,418,700	-	-
银行理财产品	盈余资金	50,000	-	-
合 计		1,468,700	-	-

### 4、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 1,990.32 亿元。

## 十六、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

2020 年是决战决胜全面建成小康社会之年，招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，持续在贵州威宁县、湖北蕲春县、新疆莎车县和叶城县四个定点帮扶县开展相关扶贫项目，并推进云南镇雄县战略性帮扶工作。目前湖北蕲春已宣布脱贫，贵州威宁、新疆叶城、新疆莎车作为全国 52 个尚未脱贫摘帽县被国家纳入挂牌督战范围，将在 2020 年完成脱贫攻坚任务。2020 年精准扶贫工作将持续聚焦“两不愁三保障”总目标，结合贫困县脱贫攻坚任务，以招商局慈善基金会为专业的统一公益平台，重点补足贫困地区贫困群众医疗、教育短板，保障贫困群众的基本需求得到满足，提升获得感和幸福感。

#### (2) 半年度精准扶贫概要

2020 年上半年，招商蛇口共计捐赠扶贫资金 7,000 万元，通过招商局慈善基金会为专业的统一公益平台在新疆莎车县和叶城县、云南镇雄县开展扶贫项目，具体进展如下：

1、新疆莎车县：支持莎车县在易地搬迁安置点实施产业建设项目，内容包括产业基础设施建设、配套设施、购置养殖品种等，申请预算 1,500 万元。项目实施后预计可直接受益贫困户 900 余户，约 4,800 人。目前已拨付资金 1,350 万元，剩余资金将根据项目进展拨付。

2、新疆叶城县：支持深度贫困乡镇产业就业园区建设项目，申请预算 1,500 万元，在叶城深度贫困乡镇乌夏巴什镇建设 1 个 8,000 平方米产业就业园区扶贫车间，通过园区发展服装、农副产品加工产业，每年预计可吸纳建档立卡贫困人口到扶贫车间务工 2,500 人以上，贫困户人均纯收入预计可达 1,500 元以上。目前已拨付资金 1,350 万元，剩余资金将根据项目进展拨付。

3、云南镇雄县：招商蛇口 2020 年向镇雄县捐赠扶贫资金 4,000 万元，用于实施贫困村村组道路项目，助力镇雄打赢脱贫攻坚战。其中支持实施贫困村村组道路建设 113.013 公里（新建 30.997 公里，改建 82.016 公里），项目覆盖 4 个乡镇，8 个贫困村户 3,723 户贫困户约 12,200 人。

#### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中：1.资金	万元	6,700
2.物资折款	万元	
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	19,500
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中：1.1 产业发展脱贫项目类型	——	养殖场、产业园区扶贫车间
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	2

1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	2,700
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	7,300
2.其他项目	——	——
其中： 2.1.项目个数	个	1
2.2.投入金额	万元	4,000
2.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	12,200

#### (4) 后续精准扶贫计划

2020年下半年，招商蛇口将持续深入贯彻落实党中央关于打赢脱贫攻坚战总体部署，在招商局集团的统筹安排计划下，进一步强化、细化扶贫举措，助力定点扶贫县按期高质打赢脱贫攻坚战。

(一) 加快推进重点项目建设，全力保障脱贫攻坚

围绕“两不愁三保障”目标，落实推进莎车骆驼养殖场、叶城产业园区扶贫车间、镇雄村组道路建设等项目，确保项目保质保量完成，并做好招商引资投入使用等工作，加快贫困县脱贫攻坚进程。

(二) 加强项目规范管理，发挥最大效益

强抓项目管理，坚持“阳光扶贫、透明扶贫”的原则，对贫困县重点项目开展专项审计，确保扶贫项目经得起历史检验。

(三) 组织现场走访调研，确保扶贫成效

组织调研团队赴贫困县开展现场调研，深入走访入户，了解扶贫成效，总结经验，做好招商样本的扶贫宣传。

### 3、防疫抗疫情况

面对新型冠状病毒肺炎疫情的汹涌来袭，招商蛇口肩负国有企业的使命与责任，强化全国一盘棋的大局意识，坚决服从属地政府部门的统一指挥、统一协调，不仅努力做好疫情防控和生产经营双线作战，还积极帮助社会各界共渡难关，持续为湖北武汉等地区奉献爱心，努力为全国防疫抗疫贡献招商力量。

#### 1、众志成城，坚守主责主业

招商蛇口把员工的健康作为重中之重，召开应对疫情经营专题会，完善疫情预控方案，尽心尽力做好员工健康动态监测、疫情排查预警和返岗复工隔离等防控工作，齐心协力做好一线员工的安全防护和工作生活等保障；发布《数字化在线办公指南》，积极探索数字化远程办公工具，支持员工高效率在家办公；召开多场次线上质效提升工作营，及时启动数字化营销方案，集中优势资源打造“招商好房”线上服务平台、开启线上购物平台等，化危为机，为高质量发展注入更强劲动力。招商蛇口结合自身多元业务，扎实做好各业务板块的卫生安全防护，全面落实联防联控，妥善处理应急事件，守护群众的健康安全。

#### 2、风雨同舟，齐心抗击疫情

招商蛇口积极履行央企社会责任，积极响应号召参加属地疫情防控，义无反顾支援火神山医院以及配合完成武汉“方舱医院”建设，为无数奋战在一线的医务人员做好后勤保障工作；通过捐助资金、配送紧缺物资等方式驰援疫情紧张地区。截至2020年6月30日，共计捐赠防疫抗疫资金2,300万余元，以及防疫抗疫物品多批。同时，我们与商户、客户风雨同舟、共克时艰，为园区企业及商户减免物业租金约1.5亿元，惠及全国范围购物中心、产业园区、长租公寓等项目5,500多名商（租）户。

## 十七、其他重大事项的说明

公司因筹划以发行股份、可转换公司债及支付现金方式购买南油集团24%股权并募集配套资金事项，经向深圳证券交易所申请，公司股票自2020年6月1日开市起停牌，并披露了《关于筹划发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金事项的停牌公告》。

2020 年 6 月 5 日，公司第二届董事会 2020 年第九次临时会议审议通过了《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金预案>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，并在巨潮资讯网、证券时报等信息披露媒体刊登了相关公告，公司股票于 2020 年 6 月 8 日开市起复牌。

2020 年 7 月 10 日，公司第二届董事会 2020 年第十次临时会议审议通过了《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，并在巨潮资讯网、证券时报等信息披露媒体刊登了相关公告。

2020 年 7 月 28 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2020 年 8 月 13 日，证监会对公司就本次交易提交的行政许可申请予以受理。

## 十八、公司子公司重大事项

报告期内，公司子公司不存在需披露的重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	436,273	0.01%	1,097,827				1,097,827	1,534,100	0.02%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	436,273	0.01%	1,097,827				1,097,827	1,534,100	0.02%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	436,273	0.01%	1,097,827				1,097,827	1,534,100	0.02%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,915,771,804	99.99%	5,011,527				5,011,527	7,920,783,331	99.98%
1、人民币普通股	7,915,771,804	99.99%	5,011,527				5,011,527	7,920,783,331	99.98%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,916,208,077	100.00%	6,109,354				6,109,354	7,922,317,431	100.00%

#### 股份变动的原因

报告期内，由于公司激励对象行权、离职高管购买公司股票等原因，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化。

#### 股份变动的批准情况

不适用。

#### 股份变动的过户情况

不适用。

#### 股份回购的实施进展情况

公司于 2019 年 2 月 15 日召开 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》、《关于变更部分募集资金投资项目及对部分内容附条件调整的议案》，于 2019 年 2 月 20 日首次实施回购；截至 2019 年 6 月 20 日，公司回购股份方案实施完毕，公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份 184,144,410 股，占公司总股本的 2.33%，实际回购时间区间为 2019 年 2 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日。本次回购股份最高成交价为 22.84 元/股，最低

为 20.18 元/股，已支付的总金额为 3,999,999,476.59 元（含印花税、佣金等交易费用）。

#### 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

报告期内，公司未采用集中竞价方式减持回购股份。

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

报告期内，公司股票期权激励行权 6,109,354 股，对每股收益和每股净资产的影响如下：

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	0.05	0.05
每股净资产	9.07	9.08

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

报告期内，公司不存在必要或证券监管机构要求披露的其他内容。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
许永军	93,600		175,999	269,599	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售
褚宗生	40,728		85,000	125,728		
蒋铁峰	24,750		66,750	91,500		
罗慧来			70,000	70,000		
刘伟	84,750		167,250	252,000		
朱文凯	53,027		102,243	155,270		
刘清亮	28,500			28,500		
聂黎明			66,750	66,750		
黄均隆			93,000	93,000		
刘宁	18,451		93,000	111,451		
张林	37,687		93,000	130,687		
刘晔			66,750	66,750		
孙承铭	23,000	5,750		17,250		
龚镭	31,780		23,835	55,615		
合计	436,273	5,750	1,103,577	1,534,100	--	--

## 二、证券发行与上市情况

不适用。

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股



报告期末普通股股东总数		64,932 户						
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	58.15%	4,606,899,949			4,606,899,949	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.17%	409,823,160			409,823,160		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.98%	236,374,209			236,374,209		
国新投资有限公司	国有法人	2.56%	202,782,731	-180,000,000		202,782,731		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.43%	192,575,008	-12,694,478		192,575,008		
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	境内一般法人	2.27%	180,000,000	+180,000,000		180,000,000	质押	180,000,000
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	基金、理财产品等	2.17%	171,628,801	+1,386,704		171,628,801		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	2.10%	166,330,932	+1,088,700		166,330,932		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.85%	67,677,157			67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	境内一般法人	0.80%	63,559,322			63,559,322		
博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322			63,559,322		
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	基金、理财产品等	0.80%	63,559,322			63,559,322		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深与中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深属于一致行动人。							
其他说明	国新投资有限公司合计持有公司股票 382,782,731 股，其于 2020 年 1 月 20 日发行了“国新投资有限公司 2020 年非公开发行可交换公司债券(第一期)”，简称“20 国新 E1”，本次可交换债以其持有的公司 180,000,000 股作为质押担保，存放于国新投资-海通证券-20 国新 E1 担保及信托财产专户，其余部分股票为国新投资有限公司自有账户持有。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称				报告期末持有无限售条		股份种类		

	件普通股股份数量	股份种类	数量
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160
北京诚通金控投资有限公司	236,374,209	人民币普通股	236,374,209
国新投资有限公司	202,782,731	人民币普通股	202,782,731
香港中央结算有限公司	192,575,008	人民币普通股	192,575,008
国新投资—海通证券—20 国新 E1 担保及信托财产专户	180,000,000	人民币普通股	180,000,000
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	171,628,801	人民币普通股	171,628,801
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	166,330,932	人民币普通股	166,330,932
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深与中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无。		

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

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数(股)
许永军	董事长	现任	124,800	234,666		359,466
褚宗生	董事	现任	54,304	113,333		167,637
蒋铁峰	董事、总经理	现任	33,000	89,000		122,000
罗慧来	董事	现任		93,333		93,333
刘伟	董事、常务副总经理	现任	113,000	223,000		336,000
朱文凯	董事	现任	53,027	154,000		207,027
屈文洲	独立董事	现任				
蔡元庆	独立董事	现任				
孔英	独立董事	现任				
周松	监事会主席	现任				
刘清亮	监事	现任	38,000			38,000
胡芹	监事	现任				
万鑫	职工监事	现任				
谢扬佳	职工监事	现任				
聂黎明	副总经理	现任		89,000		89,000
黄均隆	财务总监	现任		124,000		124,000
刘宁	副总经理、董事会秘书	现任	24,601	124,000		148,601
张林	副总经理	现任	50,250	124,000		174,250
刘晔	总法律顾问	现任		89,000		89,000
李延喜	独立董事	离任				
合计	--	--	490,982	1,457,332		1,948,314

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2020年2月12日，李延喜先生因个人原因，申请辞去本公司独立董事及在本公司董事会专业委员会的相关职务。

2020年3月5日，公司2020年第一次临时股东大会选举孔英先生为新任独立董事，李延喜先生的辞职正式生效。

## 第八节 公司债相关情况

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种一)	19 蛇口 03	112929.SZ	2019-07-12	2024-07-12	150,000.00	4.13%	采用单利按年 计息, 不计复 利, 每年付息 一次, 到期一 次还本, 最后 一期利息随本 金的兑付一起 支付
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种二)	19 蛇口 04	112930.SZ	2019-07-12	2022-07-12	60,000.00	3.58%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922.SZ	2019-06-25	2022-06-25	120,000.00	3.75%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921.SZ	2019-06-25	2024-06-25	230,000.00	4.21%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种二)	18 蛇口 04	112718.SZ	2018-06-11	2021-06-11	216,000.00	4.97%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第二期)(品种一)	18 蛇口 03	112715.SZ	2018-06-11	2023-06-11	184,000.00	5.25%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	18 蛇口 01	112678.SZ	2018-04-17	2023-04-17	200,000.00	5.00%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种二)	18 蛇口 02	112679.SZ	2018-04-17	2021-04-17	100,000.00	4.83%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种一)	17 蛇口 01	112613.SZ	2017-11-20	2022-11-20	136,000.00	5.40%	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)(品种二)	17 蛇口 02	112614.SZ	2017-11-20	2020-11-20	104,000.00	5.20%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证						

	券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内, 2020 年 4 月 17 日, 公司按期支付公司债券“18 蛇口 01”和“18 蛇口 02”存续期内第二年的利息; 2020 年 6 月 11 日, 公司按期支付公司债券“18 蛇口 03”和“18 蛇口 04”存续期内第二年的利息; 2020 年 6 月 25 日, 公司按期支付了“19 蛇口 01”和“19 蛇口 02”存续期内第一年的利息
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 报告期内相关条款的执行情况	不适用

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	联系人	陈天涯、冯源	联系人电话	0755-23835300
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101				
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等	经中国证监会批准, 中诚信证券评估有限公司自 2020 年 2 月 26 日起终止证券市场资信评级业务 (详见中诚信证评公告), 其承做的证券市场资信评级业务由其唯一股东中诚信国际信用评级有限责任公司 (以下简称“中诚信国际”) 继承。中诚信国际将对本公司及本公司公司债券的资信情况进行跟踪评级。本次评级机构变更不会对投资者利益产生重大不利影响						

## 三、公司债券募集资金使用情况

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

## 四、公司债券信息评级情况

2019 年, 中诚信证券评估有限公司 (以下简称 “中诚信证评”) 对 “招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期)” 进行了评级, 并于 2019 年 7 月 5 日出具了信用评级报告, 评定公司主体信用等级

为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年，中诚信证券评估有限公司对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”进行了评级，并于 2019 年 6 月 19 日出具了信用评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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

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

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

经中国证监会批准，中诚信证评自 2020 年 2 月 26 日起终止证券市场资信评级业务（详见中诚信证评公告），其承做的证券市场资信评级业务由其唯一股东中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）继承。中诚信国际对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。2020 年 6 月 19 日，中诚信国际对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期、第二期）、2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期、第二期）”出具跟踪评级报告，维持公司主体信用等级为 AAA，维持评级展望为稳定，维持公司债券信用等级为 AAA。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

### （二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

### （三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）专项偿债账户

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

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

### （一）履行职责的情况

“19 蛇口 04”、“19 蛇口 03”、“19 蛇口 02”、“19 蛇口 01”、“18 蛇口 04”、“18 蛇口 03”、“18 蛇口 02”、“18 蛇口 01”、

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

报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》及《募集资金三方监管协议》约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况，对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督。中信证券股份有限公司于 2020 年 6 月 29 日出具并在证券交易所网站公告了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告(2019 年度)》，请投资者留意。

## (二) 是否存在利益冲突

本公司与债券受托管理人中信证券股份有限公司不存在利益冲突。

## 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.46	1.62	-9.88%
资产负债率	66.73%	63.19%	增加 3.54 个百分点
速动比率	0.49	0.56	-12.50%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.16	2.46	-52.85%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

## 九、公司逾期未偿还债项

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内银行授信情况参见本报告第五节“重要事项”中“十五、重大合同及其履行情况”中“4、其他重大合同”。报告期内，公司严格按照银行贷款要求合规使用资金，按时足额偿还银行贷款本息。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

## 十三、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

#### 十四、公司债券是否存在保证人

公司债券不存在保证人。



## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

2020年6月30日

## 合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2020年 6月30日	2020年 1月1日(已重述)	2019年 12月31日
流动资产：				
货币资金	(六)1	64,834,460,979.44	75,323,852,831.17	75,323,852,831.17
交易性金融资产	(六)2	-	-	-
应收票据	(六)3	28,300,661.26	16,238,631.03	16,238,631.03
应收账款	(六)4	3,045,626,749.42	1,794,789,683.16	1,794,789,683.16
预付款项	(六)5	9,312,178,669.83	3,512,626,576.21	3,512,626,576.21
其他应收款	(六)6	81,762,314,203.38	72,052,658,153.08	72,052,658,153.08
存货	(六)7	345,653,685,954.70	311,935,483,001.54	312,206,733,486.03
合同资产	(六)8	271,250,484.49	271,250,484.49	-
持有待售资产	(六)9	3,459,110.64	12,093,252.08	12,093,252.08
其他流动资产	(六)10	17,206,002,815.23	12,651,286,597.17	12,330,128,430.97
流动资产合计		522,117,279,628.39	477,570,279,209.93	477,249,121,043.73
非流动资产：				
长期应收款	(六)11	148,902,485.92	148,902,485.92	148,902,485.92
长期股权投资	(六)12	30,232,652,826.55	26,623,926,385.48	26,593,050,642.68
其他权益工具投资	(六)13	5,183,809.13	5,183,809.13	5,183,809.13
其他非流动金融资产	(六)14	954,847,582.10	803,758,612.21	803,758,612.21
投资性房地产	(六)15	91,713,738,322.44	90,376,087,590.09	90,376,087,590.09
固定资产	(六)16	4,587,513,608.10	4,607,551,182.39	4,607,551,182.39
在建工程	(六)17	967,596,499.47	818,944,872.69	818,944,872.69
使用权资产	(六)18	253,218,050.69	227,455,190.17	227,455,190.17
无形资产	(六)19	599,963,620.01	612,251,006.45	612,251,006.45
商誉	(六)20	357,950,001.13	357,950,001.13	357,950,001.13
长期待摊费用	(六)21	800,484,274.74	842,495,695.49	842,495,695.49
递延所得税资产	(六)22	14,972,402,026.80	14,845,639,042.19	14,845,639,042.19
其他非流动资产	(六)23	204,831,083.34	199,697,150.66	199,697,150.66
非流动资产合计		145,799,284,190.42	140,469,843,024.00	140,438,967,281.20
资产总计		667,916,563,818.81	618,040,122,233.93	617,688,088,324.93

2020年6月30日

## 合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2020年 6月30日	2020年 1月1日(已重述)	2019年 12月31日
流动负债:				
短期借款	(六)24	28,623,971,347.91	22,170,142,370.54	22,170,142,370.54
应付票据	(六)25	83,185,305.77	106,385,679.26	106,385,679.26
应付账款	(六)26	33,961,437,212.72	35,403,102,586.70	35,403,102,586.70
预收款项	(六)27	94,375,883.78	135,730,327.66	83,485,800,507.88
合同负债	(六)28	131,092,832,298.61	90,892,617,038.97	14,288,847,871.73
应付职工薪酬	(六)29	945,016,811.73	1,743,037,838.43	1,743,037,838.43
应交税费	(六)30	11,138,509,132.37	16,374,839,974.29	16,331,939,394.92
其他应付款	(六)31	83,544,060,131.60	73,686,394,597.34	73,686,394,597.34
持有待售负债	(六)32	-	151,956.29	151,956.29
一年内到期的非流动负债	(六)33	37,897,769,994.25	32,622,803,818.76	32,622,803,818.76
其他流动负债	(六)34	29,372,181,143.25	21,873,148,921.14	15,169,748,487.53
流动负债合计		356,753,339,261.99	295,008,355,109.38	295,008,355,109.38
非流动负债:				
长期借款	(六)35	64,930,038,883.81	68,834,884,956.96	68,834,884,956.96
应付债券	(六)36	15,700,000,000.00	18,276,000,000.00	18,276,000,000.00
其中: 优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	(六)37	280,440,746.10	254,812,637.19	254,812,637.19
长期应付款	(六)38	84,590,936.62	65,102,566.86	65,102,566.86
预计负债	(六)39	104,356,843.36	121,936,858.00	121,936,858.00
递延收益	(六)40	5,052,684,964.38	5,109,947,565.72	5,109,947,565.72
递延所得税负债	(六)22	2,361,171,025.25	2,372,010,304.69	2,291,720,763.11
其他非流动负债	(六)41	411,177,455.88	354,860,665.53	354,860,665.53
非流动负债合计		88,924,460,855.40	95,389,555,554.95	95,309,266,013.37
负债合计		445,677,800,117.39	390,397,910,664.33	390,317,621,122.75
股东权益:				
股本	(六)42	7,922,317,431.00	7,916,208,077.00	7,916,208,077.00
其他权益工具	(六)43	15,000,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
其中: 优先股		-	-	-
永续债	(六)43	15,000,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
资本公积	(六)44	13,926,443,958.81	13,809,813,513.18	13,809,813,513.18
减: 库存股	(六)45	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
其他综合收益	(六)46	937,352,628.70	875,190,732.76	875,190,732.76
专项储备	(六)47	10,122,402.20	8,449,154.91	8,449,154.91
盈余公积	(六)48	4,188,611,128.84	4,188,611,128.84	4,188,611,128.84
未分配利润	(六)49	47,242,909,199.79	53,253,824,828.48	53,047,211,187.95
归属于母公司股东权益合计		85,227,757,272.75	95,052,097,958.58	94,845,484,318.05
少数股东权益		137,011,006,428.67	132,590,113,611.02	132,524,982,884.13
股东权益合计		222,238,763,701.42	227,642,211,569.60	227,370,467,202.18
负债和股东权益总计		667,916,563,818.81	618,040,122,233.93	617,688,088,324.93

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

许永军  
法定代表人

黄均隆  
主管会计工作负责人

黄盛超  
会计机构负责人

2020年6月30日

## 母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2020年 6月30日	2020年 1月1日	2019年 12月31日
流动资产：				
货币资金		17,866,986,094.06	19,151,283,930.63	19,151,283,930.63
应收账款	(十六)1	2,574,662,010.60	2,522,488,514.09	2,522,488,514.09
预付款项		73,455,750.44	82,723,158.39	82,723,158.39
其他应收款	(十六)2	140,036,760,659.73	134,126,394,434.85	134,126,394,434.85
存货		13,558,159.49	13,517,534.16	13,517,534.16
一年内到期的非流动资产		-	-	-
流动资产合计		160,565,422,674.32	155,896,407,572.12	155,896,407,572.12
非流动资产：				
长期应收款		46,465,111.88	43,926,174.62	43,926,174.62
长期股权投资	(十六)3	46,659,311,081.37	44,862,268,267.44	44,862,268,267.44
其他非流动金融资产		536,981,207.43	388,319,119.07	388,319,119.07
投资性房地产		2,045,093,955.65	2,076,172,400.36	2,076,172,400.36
固定资产		213,820,321.90	224,242,768.23	224,242,768.23
在建工程		4,384,000.00	4,384,000.00	4,384,000.00
无形资产		16,807,667.91	17,240,040.11	17,240,040.11
长期待摊费用		126,405,181.73	151,168,776.23	151,168,776.23
递延所得税资产		33,172,874.38	49,056,885.31	49,056,885.31
非流动资产合计		49,682,441,402.25	47,816,778,431.37	47,816,778,431.37
资产总计		210,247,864,076.57	203,713,186,003.49	203,713,186,003.49

2020年6月30日

## 母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2020年 6月30日	2020年 1月1日	2019年 12月31日
流动负债：				
短期借款		26,220,903,394.44	20,828,530,065.96	20,828,530,065.96
应付票据		3,088,738.88	67,414,965.45	67,414,965.45
应付账款		266,427,442.96	372,577,509.99	372,577,509.99
预收款项		375,486.25	76,949.37	76,949.37
应付职工薪酬		23,961,947.41	63,231,212.29	63,231,212.29
应交税费		1,706,047,213.72	1,653,903,754.77	1,653,903,754.77
其他应付款		76,897,681,990.14	67,704,461,673.93	67,704,461,673.93
一年内到期的非流动负债		19,163,465,399.41	17,662,256,342.55	17,662,256,342.55
其他流动负债		6,871,474,572.92	1,192,413,521.04	1,192,413,521.04
流动负债合计		131,153,426,186.13	109,544,865,995.35	109,544,865,995.35
非流动负债：				
长期借款		19,812,004,283.61	23,811,460,637.24	23,811,460,637.24
应付债券		13,800,000,000.00	14,960,000,000.00	14,960,000,000.00
递延收益		2,101,590,337.69	2,157,151,917.62	2,157,151,917.62
递延所得税负债		430,952,452.93	430,952,452.93	430,952,452.93
非流动负债合计		36,144,547,074.23	41,359,565,007.79	41,359,565,007.79
负债合计		167,297,973,260.36	150,904,431,003.14	150,904,431,003.14
股东权益：				
股本		7,922,317,431.00	7,916,208,077.00	7,916,208,077.00
其他权益工具		15,000,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		15,000,000,000.00	19,000,000,000.00	19,000,000,000.00
资本公积		11,494,478,842.64	11,386,447,656.54	11,386,447,656.54
减：库存股		3,999,999,476.59	3,999,999,476.59	3,999,999,476.59
盈余公积		3,958,104,038.50	3,958,104,038.50	3,958,104,038.50
未分配利润		8,574,989,980.66	14,547,994,704.90	14,547,994,704.90
股东权益合计		42,949,890,816.21	52,808,755,000.35	52,808,755,000.35
负债和股东权益总计		210,247,864,076.57	203,713,186,003.49	203,713,186,003.49

附注为财务报表的组成部分

2020年6月30日止半年度

## 合并利润表

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(六)50	24,319,610,425.79	16,686,527,672.09
减：营业成本	(六)50	18,519,217,987.38	10,366,031,078.36
税金及附加	(六)51	1,324,134,468.14	1,868,689,381.90
销售费用	(六)52	743,561,592.11	536,159,659.39
管理费用	(六)53	799,040,904.33	675,915,218.80
研发费用	(六)54	23,319,162.91	2,736,964.50
财务费用	(六)55	1,333,050,316.29	751,835,848.32
其中：利息费用	(六)55	2,315,984,452.61	1,739,602,446.13
利息收入	(六)55	991,760,983.65	901,179,013.98
加：其他收益	(六)56	69,001,173.81	21,255,026.84
投资收益	(六)57	521,538,890.19	4,404,082,573.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(六)57	50,995,379.89	1,330,792,895.11
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)	(六)58	(8,422,742.00)	(1,778,696.37)
信用减值利得(损失)	(六)59	(6,357,820.64)	137,402,486.36
资产减值利得(损失)	(六)60	(311,100.00)	-
资产处置收益(损失)	(六)61	(618,274.68)	3,989,201.07
二、营业利润		2,152,116,121.31	7,050,110,111.96
加：营业外收入	(六)62	92,294,771.15	50,502,944.68
减：营业外支出	(六)63	100,627,501.95	21,711,079.94
三、利润总额		2,143,783,390.51	7,078,901,976.70
减：所得税费用	(六)64	901,677,447.24	1,675,050,158.14
四、净利润		1,242,105,943.27	5,403,851,818.56
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		1,242,105,943.27	5,403,851,818.56
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		913,483,030.05	4,898,374,404.57
2.少数股东损益		328,622,913.22	505,477,413.99

2020年6月30日止半年度

## 合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
五、其他综合收益的税后净额	(六)46	64,683,145.94	(123,147,626.62)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		62,161,895.94	(123,484,799.33)
(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		62,161,895.94	(123,484,799.33)
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		62,161,895.94	(123,484,799.33)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,521,250.00	337,172.71
六、综合收益总额		1,306,789,089.21	5,280,704,191.94
归属于母公司股东的综合收益总额		975,644,925.99	4,774,889,605.24
归属于少数股东的综合收益总额		331,144,163.22	505,814,586.70
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.05	0.60
(二)稀释每股收益		0.05	0.60

附注为财务报表的组成部分

2020年6月30日止半年度

## 母公司利润表

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十六)4	178,626,774.81	7,066,285,973.33
减：营业成本	(十六)4	139,029,585.89	440,230,438.28
税金及附加		14,240,262.87	13,852,539.04
销售费用		-	-
管理费用		155,884,648.22	116,165,019.81
财务费用		(552,658,817.53)	(151,991,084.06)
其中：利息费用		203,818,500.52	452,503,549.01
利息收入		722,505,056.81	598,856,463.98
加：其他收益		6,383,971.79	8,506,541.34
投资收益	(十六)5	625,648,365.40	1,882,699,331.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十六)5	15,142,813.93	188,262,675.92
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)		-	-
信用减值利得(损失)		787,969.33	146,712,348.22
资产减值利得(损失)		-	-
资产处置收益(损失)		-	(129,198.73)
二、营业利润		1,054,951,401.88	8,685,818,082.96
加：营业外收入		50,513.91	1,007,626.31
减：营业外支出		50,020,000.00	19,050,572.19
三、利润总额		1,004,981,915.79	8,667,775,137.08
减：所得税费用		53,587,981.29	1,962,031,444.71
四、净利润		951,393,934.50	6,705,743,692.37
持续经营净利润		951,393,934.50	6,705,743,692.37
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		951,393,934.50	6,705,743,692.37

附注为财务报表的组成部分



2020年6月30日止半年度

## 合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,055,514,191.61	51,026,278,915.92
收到的税费返还		485,174,275.44	60,149,304.25
收到其他与经营活动有关的现金	(六)65(1)	3,573,320,459.66	3,437,425,172.40
经营活动现金流入小计		70,114,008,926.71	54,523,853,392.57
购买商品、接受劳务支付的现金		38,361,140,189.75	27,158,328,370.92
支付给职工以及为职工支付的现金		3,774,496,750.36	2,752,092,270.77
支付的各项税费		14,246,599,623.59	13,422,902,008.80
支付其他与经营活动有关的现金	(六)65(2)	16,722,337,935.39	5,127,417,504.75
经营活动现金流出小计		73,104,574,499.09	48,460,740,155.24
经营活动产生的现金流量净额	(六)66(1)	(2,990,565,572.38)	6,063,113,237.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		269,338,691.64	28,180,150.94
取得投资收益收到的现金		324,468,863.20	4,991,032.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,664,490.98	6,546,361.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)66(3)	277,111,817.51	46,895,773.20
收到其他与投资活动有关的现金	(六)65(3)	12,407,323,230.95	12,189,697,064.38
投资活动现金流入小计		13,279,907,094.28	12,276,310,381.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,617,826,137.85	1,286,860,120.36
投资支付的现金		3,431,351,963.55	1,817,962,370.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(六)66(2)	293,803,152.28	98,145,150.18
支付其他与投资活动有关的现金	(六)65(4)	9,646,079,117.99	18,538,078,044.94
投资活动现金流出小计		14,989,060,371.67	21,741,045,685.78
投资活动产生的现金流量净额		(1,709,153,277.39)	(9,464,735,304.06)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,194,781,469.98	8,959,404,178.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,085,450,180.50	4,795,586,757.65
取得借款收到的现金		49,311,035,887.04	49,748,189,410.36
发行债券收到的现金		-	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)65(5)	12,892,072,525.66	5,634,635,750.06
筹资活动现金流入小计		64,397,889,882.68	67,842,229,339.25
偿还债务支付的现金		39,133,048,591.14	34,090,060,413.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,779,117,799.48	3,511,573,958.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		553,243,988.38	186,353,696.97
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)65(6)	26,134,829,375.25	17,762,524,753.33
筹资活动现金流出小计		70,046,995,765.87	55,364,159,125.35
筹资活动产生的现金流量净额		(5,649,105,883.19)	12,478,070,213.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		70,806,422.82	(41,493,714.04)
五、现金及现金等价物净增加额		(10,278,018,310.14)	9,034,954,433.13
加：期初现金及现金等价物余额		74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
六、期末现金及现金等价物余额	(六)66(4)	63,924,656,479.14	66,363,487,694.30

附注为财务报表的组成部分

2020年6月30日止半年度

## 母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		85,546,777.74	137,151,513.23
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		357,634,772.71	5,653,972,180.66
经营活动现金流入小计		443,181,550.45	5,791,123,693.89
购买商品、接受劳务支付的现金		65,318,245.47	44,677,007.88
支付给职工以及为职工支付的现金		242,730,372.75	187,770,347.36
支付的各项税费		37,428,513.66	103,639,074.71
支付其他与经营活动有关的现金		351,204,107.50	3,538,704,439.33
经营活动现金流出小计		696,681,239.38	3,874,790,869.28
经营活动产生的现金流量净额		(253,499,688.93)	1,916,332,824.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		166,593,011.64	363,924,260.25
取得投资收益收到的现金		35,078,674.74	161,809,342.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	29,100.00
收到其他与投资活动有关的现金		2,557,478,878.87	1,604,212,559.68
投资活动现金流入小计		2,759,150,565.25	2,129,975,262.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,013,023.01	67,792,672.33
投资支付的现金		2,104,000,000.00	1,866,209,675.70
支付其他与投资活动有关的现金		292,487,595.98	363,985,301.88
投资活动现金流出小计		2,446,500,618.99	2,297,987,649.91
投资活动产生的现金流量净额		312,649,946.26	(168,012,386.99)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		109,331,289.48	4,163,817,421.18
取得借款收到的现金		33,254,823,646.37	30,642,367,784.98
发行债券收到的现金		-	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		(2,276,860,165.80)	214,512,181.82
筹资活动现金流入小计		31,087,294,770.05	38,520,697,387.98
偿还债务支付的现金		25,748,484,000.00	25,590,434,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,356,987,496.24	2,209,532,772.41
支付其他与筹资活动有关的现金		4,321,914,017.75	4,005,923,809.69
筹资活动现金流出小计		32,427,385,513.99	31,805,890,582.10
筹资活动产生的现金流量净额		(1,340,090,743.94)	6,714,806,805.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		42,023.42	10,003.86
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(1,280,898,463.19)	8,463,137,247.36
加：期初现金及现金等价物余额		19,147,884,557.25	19,864,365,027.85
六、期末现金及现金等价物余额		17,866,986,094.06	28,327,502,275.21

附注为财务报表的组成部分

2020年6月30日止半年度

## 合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,047,211,187.95	132,524,982,884.13	227,370,467,202.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206,613,640.53	65,130,726.89	271,744,367.42
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,253,824,828.48	132,590,113,611.02	227,642,211,569.60
三、本期增减变动金额	6,109,354.00	-	(4,000,000,000.00)	-	116,630,445.63	-	62,161,895.94	1,673,247.29	-	(6,010,915,628.69)	4,420,892,817.65	(5,403,447,868.18)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	62,161,895.94	-	-	913,483,030.05	331,144,163.22	1,306,789,089.21
(二)股东投入和减少资本	6,109,354.00	-	(4,000,000,000.00)	-	116,630,445.63	-	-	-	-	-	5,189,593,148.17	1,312,332,947.80
1. 股东投入的普通股	6,109,354.00	-	-	-	128,418,621.08	-	-	-	-	-	4,861,761,315.84	4,996,289,290.92
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	(4,000,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,000,000,000.00)
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(20,387,434.98)	-	-	-	-	-	-	(20,387,434.98)
4. 其他	-	-	-	-	8,599,259.53	-	-	-	-	-	327,831,832.33	336,431,091.86
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,924,398,658.74)	(1,100,140,699.86)	(8,024,539,358.60)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,422,683,607.43)	(1,100,140,699.86)	(7,522,824,307.29)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(501,715,051.31)	-	(501,715,051.31)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	1,673,247.29	-	-	296,206.12	1,969,453.41
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	17,928,516.05	-	-	10,206,074.63	28,134,590.68
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	(16,255,268.76)	-	-	(9,909,868.51)	(26,165,137.27)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,922,317,431.00	-	15,000,000,000.00	-	13,926,443,958.81	3,999,999,476.59	937,352,628.70	10,122,402.20	4,188,611,128.84	47,242,909,199.79	137,011,006,428.67	222,238,763,701.42

2020年6月30日止半年度

## 合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上期金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	2,319,614.11	3,319,466,786.26	44,769,737,223.17	32,953,976,263.13	108,862,681,112.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,797,780.42)	(19,607,805.46)	(31,405,585.88)
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	12,049,530,339.75	-	863,558,163.71	2,319,614.11	3,319,466,786.26	44,757,939,442.75	32,934,368,457.67	108,831,275,526.25
三、本期增减变动金额	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	1,760,283,173.43	3,999,999,476.59	11,632,569.05	6,129,540.80	869,144,342.58	8,289,271,745.20	99,590,614,426.46	118,539,191,675.93
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,632,569.05	-	-	16,033,175,796.35	2,827,201,747.10	18,872,010,112.50
(二)股东投入和减少资本	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	1,760,283,173.43	3,999,999,476.59	-	-	-	(198,335,184.60)	98,675,389,894.83	108,249,453,762.07
1. 股东投入的普通股	12,115,355.00	-	-	-	262,354,018.29	-	-	-	-	-	92,744,834,518.11	93,019,303,891.40
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	12,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(24,311,067.88)	-	-	-	-	-	-	(24,311,067.88)
4. 其他	-	-	-	-	1,522,240,223.02	3,999,999,476.59	-	-	-	(198,335,184.60)	5,930,555,376.72	3,254,460,938.55
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	(7,545,568,866.55)	(1,912,417,535.95)	(8,588,842,059.92)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	(869,144,342.58)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,105,286,902.16)	(1,912,417,535.95)	(8,017,704,438.11)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(571,137,621.81)	-	(571,137,621.81)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	6,129,540.80	-	-	440,320.48	6,569,861.28
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	12,635,888.10	-	-	462,536.91	13,098,425.01
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	(6,506,347.30)	-	-	(22,216.43)	(6,528,563.73)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	13,809,813,513.18	3,999,999,476.59	875,190,732.76	8,449,154.91	4,188,611,128.84	53,047,211,187.95	132,524,982,884.13	227,370,467,202.18

附注为财务报表的组成部分

2020年6月30日止半年度

## 母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35
三、本期增减变动金额	6,109,354.00	-	(4,000,000,000.00)	-	108,031,186.10	-	-	-	(5,973,004,724.24)	(9,858,864,184.14)	(9,858,864,184.14)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	951,393,934.50	951,393,934.50	951,393,934.50
(二)股东投入和减少资本	6,109,354.00	-	(4,000,000,000.00)	-	108,031,186.10	-	-	-	-	-	(3,885,859,459.90)
1. 股东投入的普通股	6,109,354.00	-	-	-	128,418,621.08	-	-	-	-	-	134,527,975.08
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	(4,000,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	(4,000,000,000.00)
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(20,387,434.98)	-	-	-	-	-	(20,387,434.98)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,924,398,658.74)	(6,924,398,658.74)	(6,924,398,658.74)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,422,683,607.43)	(6,422,683,607.43)	(6,422,683,607.43)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	(501,715,051.31)	(501,715,051.31)	(501,715,051.31)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	36,729.00	-	-	36,729.00
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	(36,729.00)	-	-	(36,729.00)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,922,317,431.00	-	15,000,000,000.00	-	11,494,478,842.64	3,999,999,476.59	-	-	3,958,104,038.50	8,574,989,980.66	42,949,890,816.21

2020年6月30日止半年度

## 母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上期金额										
	股本	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
			永续债	其他							
一、上期期末余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	11,148,404,706.13	-	-	-	3,088,959,695.92	11,534,152,318.33	40,675,609,442.38
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,904,092,722.00	-	7,000,000,000.00	-	11,148,404,706.13	-	-	-	3,088,959,695.92	11,534,152,318.33	40,675,609,442.38
三、本期增减变动金额	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	238,042,950.41	3,999,999,476.59	-	-	869,144,342.58	3,013,842,386.57	12,133,145,557.97
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,559,401,168.16	10,559,401,168.16
(二)股东投入和减少资本	12,115,355.00	-	12,000,000,000.00	-	238,042,950.41	3,999,999,476.59	-	-	-	10,084.96	8,250,168,913.78
1. 股东投入的普通股	12,115,355.00	-	-	-	262,354,018.29	-	-	-	-	-	274,469,373.29
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	12,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	12,000,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(24,311,067.88)	-	-	-	-	-	(24,311,067.88)
4. 其他	-	-	-	-	-	3,999,999,476.59	-	-	-	10,084.96	(3,999,989,391.63)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	(7,545,568,866.55)	(6,676,424,523.97)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	869,144,342.58	(869,144,342.58)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,105,286,902.16)	(6,105,286,902.16)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(571,137,621.81)	(571,137,621.81)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,916,208,077.00	-	19,000,000,000.00	-	11,386,447,656.54	3,999,999,476.59	-	-	3,958,104,038.50	14,547,994,704.90	52,808,755,000.35

附注为财务报表的组成部分

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年6月30日止半年度

---

### (一)公司基本情况

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

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

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

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:许永军,营业期限:长期,住所:广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场。

本公司总部位于广东省深圳市,本公司控股股东为招商局集团有限公司。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)的经营经营范围包括:城区、园区、社区的投资、开发和建设和运营;交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、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。

本公司的合并及母公司财务报表于2020年8月21日已经本公司董事会批准。

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

## (二) 财务报表的编制基础

### 编制基础

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

### 持续经营

本集团对自2020年6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，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 记账基础和计价原则

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

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

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

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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

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



### (三)重要会计政策及会计估计

#### 1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2020年6月30日的合并及母公司财务状况以及2020年6月30日止半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

#### 2、 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

#### 3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

#### 4、 记账本位币

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

#### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

##### 5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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

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

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

#### 6、 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法 - 续

本公司之子公司招商局置地有限公司及其子公司(以下简称“招商置地”)在香港上市并采用香港财务报告准则编制财务报表,本公司按照财政部颁布的企业会计准则对招商置地按照香港财务报告准则编制的财务报表进行转换。同时,由于招商置地已执行与《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)相对应的香港财务报告准则,而本公司及其他子公司尚未执行新租赁准则,本公司在编制合并财务报表时,将招商置地按照新租赁准则转换后而编制的财务报表直接予以合并,并对本公司和招商置地的租赁会计政策及其他相关信息分别进行披露。

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

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益,在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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,其余仍冲减少数股东权益。

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法 - 续

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

7、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

本集团向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

(三) 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(一般指从购买日起三个月内到期)、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为记账本位币，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；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

期初余额和上期实际数按照上期合并财务报表折算后的数额列示。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

9、 外币业务和外币报表折算 - 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当期损益；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。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“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，但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)。

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 10、 金融工具 - 续

##### 10.1 金融资产的分类、确认和计量

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、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

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的，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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

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。

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：

- 不符合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金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，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。

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 10、 金融工具 - 续

##### 10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

除衍生金融资产外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

##### 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，发生减值时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。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

##### 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。

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。本集团持有该等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。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.3 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、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因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金融负债的财务担保合同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、应收票据和应收账款，以及由新租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收票据、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。

对于租赁应收款，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。

对于财务担保合同，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

金融资产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或留存收益。

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，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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。

### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 10、 金融工具 - 续

##### 10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

##### 10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

##### 10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

##### 10.4.1.2 其他金融负债

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

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2.1 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。对于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或者因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新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。

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，主要包括远期外汇合约等。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。

**(三) 重要会计政策及会计估计 - 续****10、 金融工具 - 续****10.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续**

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 金融资产和金融负债的抵销**

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

**11、 应收款项**

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。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。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险类别	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要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。
正常风险类别	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，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，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
重大风险类别	单笔计提信用损失准备金额计人民币 1,000 万元以上的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险类别	按该等类别余额的零至千分之一计提
正常风险类别	账龄分析法
重大风险类别	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信用损失准备



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、 应收款项 - 续

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

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年以上	100.00

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、 存货 - 续

12.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变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。

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、 合同资产

13.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团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。本集团拥有的无条件(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。

13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注(三)“10.2 金融工具减值”。

14、 持有待售资产

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 持有待售资产 - 续

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

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

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

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

15、 长期股权投资

15.1 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。

15.2 初始投资成本的确定

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 长期股权投资 - 续

15.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

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

15.3 后续计量及损益确认方法

15.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

15.3.2 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 长期股权投资 - 续

15.3 后续计量及损益确认方法 - 续

15.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

15.4 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，并按比例结转当期损益；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，并按比例结转当期损益；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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 长期股权投资 - 续

15.4 长期股权投资处置 - 续

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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。

16、 投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

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

## (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

## 16、 投资性房地产 - 续

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。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。

## 17、 固定资产

## 17.1 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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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。

## 17.2 折旧方法

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

17、 固定资产 - 续

17.3 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。

18、 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。

19、 借款费用

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

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

20、 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。



### (三) 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 20、 无形资产 - 续

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

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

#### 21、 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、使用寿命确定的无形资产、与合同成本有关的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。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**22、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。

**23、合同负债**

合同负债是指本公司及其子公司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。

**24、职工薪酬**

24.1 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。

24.2 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。

24.3 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**25、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。

**26、股份支付**

本集团的股份支付是为了获取职工或其他方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。

**26.1 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。

**26.2 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。

(三)重要会计政策及会计估计 - 续

26、 股份支付 - 续

26.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理 - 续

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。

27、 优先股、永续债等其他金融工具

本集团发行的优先股和永续债等其他金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的其他金融工具以外，本集团发行的其他金融工具归类为金融负债。

归类为金融负债的优先股和永续债等其他金融工具，利息支出或股利分配按照借款费用处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。如金融负债以摊余成本计量，相关交易费用计入初始计量金额。

归类为权益工具的优先股和永续债等其他金融工具，利息支出或股利分配作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，相关交易费用从权益中扣减。

### (三)重要会计政策及会计估计 - 续

#### 28、收入

本集团的收入主要来源于房地产销售收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品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本集团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，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。否则，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品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，本集团预计客户取得商品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。

本集团向客户预收销售商品款项的，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。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团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，本集团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。

#### 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

#### 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

**29、政府补助的类型及会计处理方法**

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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

**29.1 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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

**29.2 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。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。

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿本集团发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

**30、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。

**30.1 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

30.2 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。

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

30、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

30.3 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。

31、 租赁

*除招商置地外，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。

31.1 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。

31.2 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：*

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，招商置地评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，招商置地不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。



(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人

31.3.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，招商置地將各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

为简化处理，招商置地租赁选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，將各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行会计处理。

31.3.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，招商置地在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供招商置地使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 招商置地发生的初始直接费用；
- 招商置地为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

招商置地参照《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。招商置地能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

招商置地按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人 - 续

31.3.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，招商置地在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，招商置地采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指招商置地向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 招商置地合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出招商置地将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据招商置地提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。

租赁期开始日后，招商置地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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，招商置地重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，招商置地将其差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，招商置地按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，招商置地按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.3 招商置地作为承租人 - 续

31.3.4 短期租赁和低价值资产租赁

招商置地对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。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。招商置地将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

31.3.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，招商置地将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，招商置地重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，招商置地相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，招商置地相应调整使用权资产的账面价值。

31.4 招商置地作为出租人

31.4.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，招商置地根据新收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

31.4.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

31、 租赁 - 续

招商置地执行以下租赁会计政策： - 续

31.4 招商置地作为出租人 - 续

31.4.2 租赁的分类 - 续

31.4.2.1 招商置地作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，招商置地采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。招商置地发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

招商置地取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

31.4.3 转租赁

招商置地作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。招商置地基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

31.4.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，招商置地自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

32、 非货币性资产交换

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，非货币性资产交换以公允价值为基础计量。对于换入资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本进行初始计量；对于换出资产，在终止确认时，将换出资产公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入资产，以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；对于换出资产，在终止确认时，将换入资产的公允价值与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益。

不满足以公允价值为基础计量的条件的非货币性资产交换，以账面价值为基础计量。对于换入资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；对于换出资产，终止确认时不确认损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

33、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。

34、其他

34.1 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。

34.2 维修基金

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

(四) 重要会计政策变更

1、 新收入准则

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

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。详细的收入确认和计量的会计政策参见附注(三)28“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2020年1月1日)留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

# 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (四) 重要会计政策变更 - 续

### 1、 新收入准则 - 续

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

人民币元

项目	2019年12月31日	重分类/重新计量	2020年1月1日
存货	312,206,733,486.03	(271,250,484.49)	311,935,483,001.54
合同资产	-	271,250,484.49	271,250,484.49
其他流动资产	12,330,128,430.97	321,158,166.20	12,651,286,597.17
长期股权投资	26,593,050,642.68	30,875,742.80	26,623,926,385.48
预收款项	83,485,800,507.88	(83,350,070,180.22)	135,730,327.66
合同负债	14,288,847,871.73	76,603,769,167.24	90,892,617,038.97
应交税费	16,331,939,394.92	42,900,579.37	16,374,839,974.29
其他流动负债	15,169,748,487.53	6,703,400,433.61	21,873,148,921.14
递延所得税负债	2,291,720,763.11	80,289,541.58	2,372,010,304.69
未分配利润	53,047,211,187.95	206,613,640.53	53,253,824,828.48
少数股东权益	132,524,982,884.13	65,130,726.89	132,590,113,611.02

## (五) 税项

### 1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28%(注1)
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		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 13%
		水路旅客运输简易计税方法 3%
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2)

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

注2：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。

## (五) 税项 - 续

## 2、税收优惠

- (1) 根据《深圳经济特区房产税实施办法》，本公司及子公司新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋)，自建成或购置之次月起免纳房产税三年。
- (2) 本公司及部分子公司按照各地人民政府出台的如《关于印发应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关若干措施的通知》等文件的规定，免缴2020年一季度的房产税及城镇土地使用税等。

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

人民币元

	期末余额	期初余额
库存现金		
人民币	639,092.20	905,071.75
美元	-	27.90
港币	28,639.00	4,002.09
欧元	-	177.41
小计	667,731.20	909,279.15
银行存款		
人民币	45,917,624,898.02	55,667,245,296.51
美元	85,904,936.35	194,965,757.25
港币	3,969,626,511.93	4,739,117,745.80
欧元	1,106,187.40	719,741.20
其他	3,563,380.99	7,106,389.05
小计	49,977,825,914.69	60,609,154,929.81
其他货币资金(注)		
人民币	14,846,694,460.51	14,672,364,198.23
美元	1,161,763.00	29,798,824.35
小计	14,847,856,223.51	14,702,163,022.58
银行存款应收利息	8,111,110.04	11,625,599.63
合计	64,834,460,979.44	75,323,852,831.17
其中：存放在境外的款项总额	5,225,527,444.21	5,366,915,236.71

注：期末其他货币资金人民币14,847,856,223.51元，包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币13,946,162,833.25元及各类保证金存款人民币901,693,390.26元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 2、交易性金融资产

项目	人民币元	
	期末余额	期初余额
交易性金融资产	-	-
其中：权益工具投资	-	-
合计	-	-

## (1) 权益工具投资情况

项目	人民币元	
	期末余额	期初余额
权益工具的成本	400,000.00	400,000.00
公允价值	-	-
累计计入损益的公允价值变动金额	(400,000.00)	(400,000.00)

## 3、应收票据

## (1) 应收票据分类

种类	人民币元	
	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	28,300,661.26	16,238,631.03
合计	28,300,661.26	16,238,631.03

(2) 本期末，本集团无已质押的应收票据。

(3) 本期末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

## 4、应收账款

## (1) 应收账款总体情况

项目	人民币元	
	期末余额	期初余额
应收账款	3,091,124,512.92	1,833,025,028.51
减：信用损失准备	45,497,763.50	38,235,345.35
账面价值	3,045,626,749.42	1,794,789,683.16



财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 4、 应收账款 - 续

## (2) 应收账款分类情况

人民币元

项目	期末余额													账面价值
	账面余额						信用损失准备						合计	
	账龄					合计	账龄					合计		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险类别	1,340,469,581.68	822,716,641.84	186,190,997.57	49,121,252.13	28,745,786.31	2,427,244,259.53	2,784,174.37	916,791.62	216,746.96	47,154.91	121,088.76	4,085,956.62	2,423,158,302.91	
正常风险类别	392,006,971.03	192,408,192.20	45,790,514.29	6,659,147.27	27,015,428.60	663,880,253.39	7,557,892.75	3,085,315.61	3,532,826.82	2,554,756.43	24,681,015.27	41,411,806.88	622,468,446.51	
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	1,732,476,552.71	1,015,124,834.04	231,981,511.86	55,780,399.40	55,761,214.91	3,091,124,512.92	10,342,067.12	4,002,107.23	3,749,573.78	2,601,911.34	24,802,104.03	45,497,763.50	3,045,626,749.42	

## (六)合并财务报表项目注释 - 续

## 4、 应收账款 - 续

## (3) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	2,747,601,386.75	14,344,174.35	0.52	1,634,161,619.07	6,312,937.25	0.39
1至2年	231,981,511.86	3,749,573.78	1.62	103,989,080.97	3,235,065.58	3.11
2至3年	55,780,399.40	2,601,911.34	4.66	60,561,698.66	1,414,328.30	2.34
3年以上	55,761,214.91	24,802,104.03	44.48	34,312,629.81	27,273,014.22	79.48
合计	3,091,124,512.92	45,497,763.50		1,833,025,028.51	38,235,345.35	

## (4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险类别	2,427,244,259.53	78.52	4,085,956.62	0.17	2,423,158,302.91	1,514,800,323.43	82.64	1,402,204.44	0.09	1,513,398,118.99
正常风险类别	663,880,253.39	21.48	41,411,806.88	6.24	622,468,446.51	318,224,705.08	17.36	36,833,140.91	11.57	281,391,564.17
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,091,124,512.92	100.00	45,497,763.50		3,045,626,749.42	1,833,025,028.51	100.00	38,235,345.35		1,794,789,683.16

## (5) 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	38,235,345.35	9,689,718.57	1,203,758.46	-	(1,223,541.96)	45,497,763.50

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期		
	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
期初余额	38,235,345.35	-	38,235,345.35
转入已发生信用减值	-	-	-
转入未发生信用减值	-	-	-
本期计提预期信用损失准备	9,689,718.57	-	9,689,718.57
本期转回预期信用损失准备	(1,203,758.46)	-	(1,203,758.46)
合并范围变动等其他原因的影响	(1,223,541.96)	-	(1,223,541.96)
本期核销应收账款金额	-	-	-
期末余额	45,497,763.50	-	45,497,763.50

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六)合并财务报表项目注释 - 续

## 4、 应收账款 - 续

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户一	284,333,568.52	1年以内	9.20	284,333.57
客户二	185,321,924.88	1年以内	6.00	185,321.92
客户三	143,521,800.00	1年以内	4.64	143,521.80
客户四	124,073,200.00	1年以内以及1至2年	4.01	223,892.79
客户五	99,819,587.50	1年以内以及1至2年	3.23	56,097.43
合计	837,070,080.90	—	27.08	893,167.51

## 5、 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,793,322,139.97	94.43	3,019,976,131.43	85.97
1至2年	123,190,259.27	1.32	101,881,960.40	2.90
2至3年	205,328,268.03	2.21	204,609,860.38	5.83
3年以上	190,338,002.56	2.04	186,158,624.00	5.30
合计	9,312,178,669.83	100.00	3,512,626,576.21	100.00

## (2) 账龄超过1年的大额预付款项

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
供应商一	393,250,000.00	1至2年、2至3年以及3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商二	36,190,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	21,709,538.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	2,190,710.64	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	453,340,248.64	—	—

## (3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

人民币元

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例(%)
供应商八	4,108,200,000.00	1年以内	44.12
供应商五	2,943,650,000.00	1年以内	31.61
供应商六	602,093,067.00	1年以内	6.47
供应商一	393,250,000.00	1至2年、2至3年及3年以上	4.22
供应商七	297,376,800.00	1年以内	3.19
合计	8,344,569,867.00	—	89.61

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、其他应收款

## (1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	-	319,336,624.00
其他应收款	81,762,314,203.38	71,733,321,529.08
合计	81,762,314,203.38	72,052,658,153.08

## (2) 应收股利

人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	-	319,336,624.00
合计	-	319,336,624.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	-	319,336,624.00

## (3) 其他应收款

## (a) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	32,867,283,453.59	33,334,949,230.93
合作方往来款	35,421,258,078.94	33,127,491,902.12
土地及其他保证金	10,844,113,907.49	3,448,853,470.16
其他往来款	3,168,918,345.93	2,360,151,932.58
合计	82,301,573,785.95	72,271,446,535.79
减：信用损失准备	539,259,582.57	538,125,006.71
账面价值	81,762,314,203.38	71,733,321,529.08

## (b) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	47,838,389,098.63	47,374,580.69	0.10	33,469,377,983.14	33,791,557.09	0.10
1至2年	12,962,172,690.48	16,673,655.25	0.13	19,090,547,661.59	23,582,246.45	0.12
2至3年	12,528,742,275.64	57,196,168.50	0.46	15,283,916,901.71	27,781,339.56	0.18
3年以上	8,972,269,721.20	418,015,178.13	4.66	4,427,603,989.35	452,969,863.61	10.23
合计	82,301,573,785.95	539,259,582.57		72,271,446,535.79	538,125,006.71	

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、其他应收款 - 续

## (c) 信用损失准备情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	合并范围变动	
信用损失准备	538,125,006.71	73,964,160.47	76,092,299.94	3,262,715.33	539,259,582.57

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
期初数	219,370,647.84	-	318,754,358.87	538,125,006.71
转入已发生信用减值	-	-	-	-
转入未发生信用减值	47,061,707.94	-	(47,061,707.94)	-
本期计提预期信用损失准备	73,964,160.47	-	-	73,964,160.47
本期转回预期信用损失准备	(73,382,599.94)	-	(2,709,700.00)	(76,092,299.94)
合并范围变动等其他原因的影响	3,262,715.33	-	-	3,262,715.33
期末数	270,276,631.64	-	268,982,950.93	539,259,582.57

(d) 本期无实际核销的其他应收款。

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项性质	期末数	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户一	合作方往来	4,018,082,191.78	1年以内	4.88	-
深圳市招华会展实业有限公司	关联方往来	3,363,485,619.88	1至2年	4.09	2,989,538.67
胜联投资有限公司	关联方往来	3,025,100,274.85	3年以上	3.68	3,363,485.62
南京盛香园房地产开发有限公司	关联方往来	2,670,114,691.17	1至2年、2至3年	3.24	2,670,114.69
客户二	合作方往来	2,233,910,000.00	1年以内、3年以上	2.71	2,233,910.00
合计		15,310,692,777.68	—	18.60	11,257,048.98

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、存货

## (1) 存货分类

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	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	21,022,980.62	-	21,022,980.62	22,394,009.14	-	22,394,009.14
库存商品	69,681,625.80	573,236.98	69,108,388.82	44,002,062.83	573,236.98	43,428,825.85
周转材料及其他存货	3,748,769.46	-	3,748,769.46	3,538,148.48	-	3,538,148.48
土地开发成本	46,514,982,776.19	-	46,514,982,776.19	47,180,829,969.74	-	47,180,829,969.74
拟开发产品	20,934,502,710.70	-	20,934,502,710.70	27,357,005,768.61	-	27,357,005,768.61
在建开发产品	243,271,007,995.77	3,064,237,784.28	240,206,770,211.49	201,618,308,617.11	3,064,350,285.28	198,553,958,331.83
已完工开发产品	38,137,318,666.96	233,768,549.54	37,903,550,117.42	39,315,835,008.36	541,507,060.47	38,774,327,947.89
合计	348,952,265,525.50	3,298,579,570.80	345,653,685,954.70	315,541,913,584.27	3,606,430,582.73	311,935,483,001.54

## (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)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,844,849,373.77	40,470,946,312.17
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	1,994,805,330.31	1,955,701,257.07
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,289,749,116.86	1,368,603,445.25
合计				46,514,982,776.19	47,180,829,969.74

注1：深圳前海湾土地系2019年土地整备获得的土地。

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，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》取得的海域上完成填海造地，并于2017年3月3日换发取得不动产权证书。该土地使用权面积为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2020年6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504.74万平方米。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 存货 - 续

## (3) 拟开发产品

本期末，本集团拟开发产品中土地储备面积为 435.63 万平方米，土地储备金额为人民币 2,093,450.27 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)	期末余额	期初余额
深圳太子湾 DY03-06 地块	2021 年 6 月	2026 年 11 月	38.82	402,394,072.42	398,996,038.12
深圳太子湾 DY01-05 地块	未定	未定	未定	71,845,285.80	71,845,285.80
深圳前海锦玺项目	2020 年 10 月	2022 年 9 月	8.88	93,409,154.58	-
深圳前海领玺项目	2020 年 10 月	2022 年 9 月	14.41	150,696,353.66	-
哈尔滨贝肯山	2021 年 5 月	2022 年 12 月	31.03	123,955,494.51	664,342,405.36
青岛汇智园	2020 年 9 月	2022 年 9 月	26.49	79,963,723.04	79,963,723.04
日照莱顿小镇	2020 年 8 月	2021 年 12 月	5.91	171,374,555.74	171,374,555.74
青岛公园 1872	2020 年 10 月	2021 年 9 月	24.94	867,062,244.05	867,062,244.05
天津网谷项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	8.89	111,355,278.54	111,355,278.54
青岛依云四季	2020 年 7 月	2022 年 12 月	11.98	720,362,227.20	-
哈尔滨招商学府	2020 年 9 月	2022 年 9 月	5.43	195,540,692.88	-
常熟琴湖小镇	2020 年 8 月	2021 年 4 月	4.57	63,100,000.00	79,065,000.00
苏州金融小镇	2020 年 10 月	2021 年 12 月	42.63	2,369,134,359.66	2,071,788,016.05
徐州铜山区后周窝地块项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	55.56	2,411,200,000.00	-
无锡雍荣府	2020 年 7 月	2022 年 7 月	21.16	1,178,070,672.93	-
晋宁和润项目	2022 年 6 月	2024 年 3 月	13.85	171,420,674.14	171,420,674.14
昆明巫家坝项目	2020 年 9 月	2021 年 10 月	24.17	957,133,524.94	940,703,841.00
昆明空港国际新城	2023 年 6 月	2036 年 12 月	155.31	49,682,351.67	2,406,046,880.60
重庆雍璟城(原重庆空港项目)	2020 年 11 月	2022 年 5 月	11.54	642,763,072.00	643,599,237.46
郑州雍景城锦苑	2020 年 10 月	2023 年 6 月	17.06	652,909,600.00	602,840,000.00
西安招商城市主场 DK1	2020 年 10 月	2022 年 7 月	54.74	569,975,136.98	1,860,180,000.00
西安招商城市主场 DK3	2020 年 7 月	2022 年 11 月	11.20	852,016,000.00	-
衡阳地产项目	未定	未定	50.00	871,103,791.79	871,103,791.79
成都天府新区总部基地项目	2021 年 3 月	2022 年 9 月	277.63	5,318,534,617.43	-
海南大灵湖	未定	未定	未定	964,848,390.69	960,484,594.34
漳州芯云谷	未定	未定	18.41	100,940,000.00	100,940,000.00
新西兰项目	未定	未定	未定	748,321,584.00	740,297,415.00
其他				25,389,852.05	24,207,644.50
转在建开发产品的项目 (注)				-	13,519,389,143.08
合计				20,934,502,710.70	27,357,005,768.61

注：拟开发产品转在建开发产品的项目包括嘉兴经开区项目、上海松江泗泾 11-01 项目、重庆依云江湾、成都雍景府、襄阳三江口项目、长沙招商华发天汇、漳州双鱼湾、北京臻珑府、西安招商丝路中心、南京 2019G67 项目、启东协兴港项目、烟台招商西岸和肇庆依云水岸花园。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 存货 - 续

## (4) 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2020年9月	326.03	16,378,892,987.59	18,323,927,401.92
深圳前海启动区一期	2015年11月	2020年12月	81.75	2,763,583,477.64	2,542,086,069.04
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	36.34	409,967,511.55	24,281,532.41
深圳三联旧改	2017年9月	2022年12月	17.16	875,576,328.18	830,959,025.99
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	60,108,732.72	50,688,414.82
深圳太子湾 DY02-02 地块	2018年4月	2020年12月	14.50	356,077,773.34	296,722,912.73
深圳太子湾 DY02-04 地块	2018年4月	2021年4月	21.67	382,082,034.37	327,150,918.52
深圳渔二村	2021年3月	2023年10月	14.13	410,027,494.32	397,356,033.50
深圳招商东岸	2016年6月	2023年8月	17.46	1,048,428,145.23	1,036,834,887.46
深圳招商中环	2015年12月	2021年4月	66.94	5,230,981,294.31	5,032,344,943.98
深圳湾海大厦	2018年1月	2020年10月	5.43	375,377,633.15	474,570,562.17
深圳滨海大厦	2018年1月	2020年8月	5.17	336,106,745.99	302,322,479.95
深圳太子湾 DY02-05 项目	2018年4月	2020年9月	4.59	211,734,481.98	160,153,086.22
深圳黄金台旧改	2019年1月	2021年9月	16.04	516,401,370.17	366,783,285.00
深圳太子湾 DY02-06 地块	2019年6月	2022年4月	11.77	250,031,538.97	222,275,887.12
深圳太子湾 DY01-06 地块	2019年5月	2021年6月	6.23	183,359,443.15	154,709,117.55
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019年6月	2022年7月	15.38	251,070,577.92	240,013,551.97
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019年6月	2022年10月	21.19	289,765,606.02	274,948,822.28
深圳艾美特	2019年4月	2021年6月	14.23	929,156,706.86	813,442,349.50
东莞麻涌地块	2019年3月	2021年5月	12.77	902,747,703.10	838,544,457.62
东莞招商雍和府	2019年4月	2020年11月	15.26	1,131,781,439.32	1,040,663,742.13
深圳坪地项目	2008年9月	未定	4.30	92,046,068.41	78,672,941.39
深圳坪山玺悦台(注1)	2017年11月	2020年8月	39.71	2,637,316,700.61	-
北京都会中心	2016年12月	2020年9月	116.40	6,783,244,241.07	6,375,351,663.23
北京雍合府	2018年9月	2020年10月	48.00	3,946,523,224.32	3,882,025,237.29
北京臻珑府	2020年5月	2022年9月	62.73	4,513,026,380.02	-
大连海德公园	2017年3月	2021年5月	31.10	1,264,273,805.23	1,382,693,901.94
大连公园 1872	2018年6月	2020年12月	61.58	4,632,450,690.40	4,332,648,780.51
大连海德学府	2019年11月	2021年6月	9.87	440,591,422.79	370,221,265.76
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2020年9月	32.69	2,402,499,714.05	1,638,252,638.66
济南雍和府	2017年8月	2020年11月	7.09	702,515,369.93	614,683,999.96
青岛火炬园	2016年9月	2023年12月	14.19	44,470,260.70	44,470,260.70
青岛同顺园	2014年4月	2020年12月	6.83	135,245,984.48	88,513,829.08
青岛雍华府	2018年3月	2020年12月	19.10	1,218,506,511.04	1,084,792,185.97
青岛公园 1872	2019年10月	2021年9月	48.00	986,905,135.40	858,700,313.57
日照莱顿小镇	2014年7月	2020年12月	16.60	1,098,197,211.88	937,608,363.77
沈阳雍景湾	2018年5月	2020年10月	8.02	784,999,848.64	714,253,822.34
沈阳招商曦城	2018年10月	2021年9月	17.23	1,141,753,099.78	1,041,774,185.25
天津果岭	2015年1月	2020年7月	10.41	640,314,124.27	563,892,699.96
天津贝肯山项目	2012年4月	2020年11月	15.55	1,153,096,412.90	1,115,330,756.50
天津网谷项目	2015年2月	2020年9月	9.67	572,404,032.63	508,684,110.25
天津公园 1872	2019年9月	2021年9月	24.00	1,467,154,777.72	1,424,014,381.53
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	381,424,871.37	381,424,871.37
烟台招商东岸	2014年6月	2020年10月	21.64	584,051,600.27	550,918,204.22
烟台招商西岸	2014年4月	2020年12月	52.07	1,822,425,910.71	1,185,161,371.89



## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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)	期末余额	期初余额
烟台雍景湾	2020年5月	2022年9月	26.79	1,112,959,312.56	-
长春招商学府1872	2019年10月	2022年8月	14.72	860,557,848.62	666,463,126.14
常熟琴湖小镇	2019年8月	2021年4月	27.30	2,216,725,332.17	195,096,959.05
常熟琴鸣雅苑	2019年8月	2020年12月	18.55	1,365,379,683.76	1,241,145,756.76
常州璞樾和山花苑	2018年3月	2020年12月	13.08	880,021,622.84	810,665,882.18
杭州闻博花城	2018年9月	2022年3月	82.42	6,435,838,807.65	6,166,970,384.67
杭州星未来云邸	2018年4月	2021年5月	21.73	1,629,715,777.14	1,553,257,448.27
杭州智慧网谷项目	2019年6月	2021年11月	11.32	147,934,968.62	119,334,629.44
杭州公园1872	2017年6月	2020年12月	72.31	3,172,238,169.62	3,064,138,804.35
杭州祥宸府(注1)	2019年7月	2021年11月	40.49	2,737,782,287.47	-
合肥依云和府	2017年3月	2020年12月	15.24	1,140,954,453.42	1,099,054,112.33
合肥雍华府	2017年4月	2020年8月	29.75	2,028,164,088.69	1,932,498,130.04
合肥诚园	2019年1月	2021年6月	65.24	3,288,282,054.98	3,131,895,296.73
嘉兴经开区项目	2020年1月	2022年2月	17.49	1,014,139,347.21	-
南京东望府	2018年4月	2020年12月	49.48	3,006,049,642.06	2,844,082,644.68
南京桃园世纪	2016年10月	2020年8月	26.98	1,967,119,281.15	2,399,233,725.48
南京雍宁府	2018年11月	2020年11月	67.61	4,149,704,891.00	3,888,429,064.71
南京丁家庄项目	2019年9月	2022年11月	38.32	974,067,644.67	902,024,142.41
南京2018G52项目	2019年4月	2021年6月	11.57	861,596,554.58	805,206,873.65
南京西江瑞府(原南京2019G35项目)	2019年10月	2022年6月	47.66	3,192,254,994.00	3,094,388,864.71
南京2019G67项目	2019年11月	2021年12月	51.64	3,238,431,906.44	3,091,906.45
南通雍景湾	2018年8月	2020年10月	34.01	2,733,699,273.90	2,481,259,496.83
南通海门国际社区	2019年9月	2022年3月	29.23	1,265,493,665.43	1,149,159,244.03
宁波海曙金茂府	2018年4月	2021年6月	63.54	4,972,512,452.06	4,768,791,097.48
宁波上湖城章(原宁波明湖)	2016年10月	2020年9月	41.14	3,514,680,188.28	3,307,921,667.27
宁波明月江南	2019年6月	2021年8月	35.87	3,340,070,139.85	3,183,294,998.43
上海松江新桥	2018年5月	2020年10月	23.58	2,043,942,872.88	1,955,695,616.83
上海虹桥公馆	2018年9月	2020年11月	40.44	3,460,390,018.62	3,307,096,275.15
上海崇明陈家镇项目	2019年10月	2021年4月	25.27	1,191,060,820.34	1,061,512,103.69
上海松江泗泾11-01项目	2020年3月	2022年4月	24.11	1,628,886,855.36	-
苏州金融小镇	2018年6月	2020年9月	18.96	1,262,669,277.66	1,554,929,412.80
绍兴檀院	2017年8月	2020年8月	12.65	1,119,470,874.41	1,154,875,819.32
太仓依云四季	2017年8月	2020年10月	1.55	143,030,769.25	132,400,360.21
太仓科教新城	2019年4月	2020年12月	14.72	1,081,140,838.32	972,543,965.87
镇江依云尚城	2014年6月	2020年9月	6.52	107,522,752.42	128,945,011.69
桐乡雍景湾	2018年10月	2020年7月	2.99	272,876,257.07	252,909,038.91
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2022年12月	109.09	2,368,618,830.81	2,257,707,906.17
温岭云樾观岭	2019年6月	2021年11月	48.77	3,259,446,906.08	3,101,475,973.02
温州博悦湾	2019年4月	2022年6月	23.28	1,795,137,177.19	1,606,335,518.06
温岭博雅苑	2019年10月	2021年8月	8.61	675,000,539.88	570,054,559.15
扬州运河上宸	2019年3月	2021年7月	13.17	812,454,054.83	744,503,943.34
张家港依云兰庭	2019年8月	2021年9月	21.31	1,537,612,263.81	1,456,041,593.34
启东协兴港项目	2019年11月	2022年4月	71.29	1,052,724,989.41	548,886,039.86
南通滨江项目	2020年5月	2022年8月	100.00	47,328,554.63	-
上海徐泾崧泽大道项目	2020年6月	2023年8月	61.00	3,662,568,297.83	-

## (六)合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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)	期末余额	期初余额
浙江商雅置业项目	2020年2月	2022年6月	29.20	1,124,555,230.49	-
杭州千岛湖印(注1)	2016年11月	2020年7月	17.03	1,218,408,160.58	-
成都大魔方	2011年9月	2020年7月	81.32	2,931,580,735.96	2,620,850,296.98
成都依云上城	2017年7月	2020年12月	22.59	1,059,798,451.97	796,161,947.50
成都中央华城	2015年7月	2021年5月	10.96	497,635,081.20	442,377,067.15
成都招商愉樾	2019年6月	2020年11月	9.95	688,928,755.77	617,731,128.67
成都雍景府	2020年2月	2021年11月	15.61	813,394,725.90	-
晋宁依云郡	2018年5月	2020年12月	10.17	343,294,531.92	304,465,318.87
晋宁依山郡	2018年6月	2020年12月	24.65	855,202,504.36	764,151,080.30
晋宁依湾郡	2019年10月	2021年12月	14.08	440,980,973.60	379,252,188.61
昆明雍景湾	2015年7月	2020年12月	0.97	69,405,050.78	64,408,601.36
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2021年3月	14.80	485,981,185.89	411,883,979.27
昆明巫家坝项目	2019年7月	2021年10月	22.45	947,671,182.83	894,923,779.94
昆明空港国际新城	2020年4月	2023年6月	163.65	2,393,840,022.73	-
昆明雍和府	2020年4月	2021年12月	33.23	1,599,794,187.34	-
十堰阳光城	2015年6月	2020年9月	2.19	273,257,200.56	224,352,892.71
十堰兰溪谷	2019年5月	2021年5月	36.44	1,271,086,051.52	1,149,002,973.00
武汉一江璟城	2017年12月	2020年12月	54.32	3,190,256,217.20	2,908,381,728.43
武汉招商公园 1872	2013年12月	2020年9月	13.38	820,847,866.06	719,191,671.49
武汉招商樾望	2016年11月	2020年12月	9.79	763,052,936.07	685,262,076.81
武汉凤凰城	2018年12月	2020年12月	18.76	957,152,192.37	931,976,905.06
武汉壹品澜庭	2018年10月	2021年9月	44.37	1,608,520,599.17	1,453,020,874.65
武汉电动车项目	2018年9月	2022年12月	12.45	372,673,895.72	371,818,096.16
武汉海洋天地	2019年2月	2021年1月	2.80	142,290,534.43	81,420,658.79
武汉江山和樾	2019年12月	2022年12月	37.18	2,306,797,130.18	2,231,692,997.61
武汉汉阳 082 项目	2019年11月	2022年7月	18.21	1,076,085,684.77	990,683,018.24
宜昌依云水岸	2018年10月	2021年5月	29.81	1,405,935,264.57	1,388,756,410.70
西安臻观府	2019年12月	2022年2月	30.33	1,320,970,162.62	1,226,040,290.31
西安招商城市主场 DK1	2019年12月	2021年12月	21.04	1,558,853,611.24	9,136,919.11
西安招商丝路中心	2019年12月	2022年11月	25.00	391,274,948.04	5,509,218.59
郑州雍景城	2018年5月	2021年4月	32.13	2,355,757,359.02	2,554,193,069.38
郑州招商依云上城	2018年11月	2021年6月	18.60	1,094,045,325.30	983,258,710.59
重庆公园大道	2014年8月	2020年12月	79.24	3,592,683,374.28	3,416,889,391.48
重庆雍璟城	2018年4月	2020年10月	27.31	1,779,800,257.54	2,340,905,416.73
重庆云邸	2017年8月	2020年8月	15.17	924,426,634.25	896,052,792.55
重庆依云江湾	2018年3月	2021年4月	8.87	1,076,678,527.25	724,577,168.10
重庆长嘉汇	2011年5月	2020年12月	60.03	2,133,346,963.48	2,308,497,325.59
重庆城市主场	2019年3月	2021年4月	5.34	397,599,748.99	377,108,260.02
重庆理想城	2019年10月	2021年9月	16.69	928,043,388.39	875,863,320.53
长沙招商华发依云曦城	2019年11月	2021年10月	31.97	1,703,960,873.61	1,543,020,010.80
长沙招商华发依云天汇	2020年4月	2022年7月	5.83	315,086,370.17	-
成都天府新区总部基地项目	2020年6月	2021年11月	50.60	452,442,478.24	-
襄阳三江口项目	2020年4月	2021年11月	20.60	1,001,364,765.87	-
佛山招商悦府	2017年10月	2021年9月	14.86	1,356,283,772.06	1,292,609,649.07
佛山招商越园	2017年10月	2021年3月	18.91	1,313,452,560.89	2,137,329,916.64
佛山招商岸芷汀兰	2018年7月	2020年7月	20.86	1,220,501,812.54	1,175,355,513.18

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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)	期末余额	期初余额
佛山时代天禧	2019年3月	2020年11月	19.45	1,341,736,503.24	1,212,673,295.25
佛山招商天璞府	2019年11月	2021年7月	5.83	376,484,593.77	338,109,747.51
赣州雍景湾	2018年6月	2021年8月	22.31	1,243,088,358.52	1,095,222,781.07
赣州招商局中心	2018年6月	2023年6月	7.73	240,597,608.91	204,230,649.01
广州金山谷	2015年9月	2020年12月	5.10	577,398,587.59	454,535,703.41
广州雍景湾	2016年7月	2020年7月	3.00	260,931,907.78	190,289,809.46
广州龙湖招商天钜(注1)	2019年10月	2021年12月	21.95	1,664,043,398.27	-
南宁招商樾园	2017年12月	2020年9月	6.52	535,345,833.53	524,868,649.20
南宁十里云裳	2018年8月	2020年12月	12.46	333,947,312.09	248,979,062.09
厦门臻园	2018年1月	2020年12月	48.23	4,152,789,157.80	4,057,859,134.04
厦门海上世界	2016年9月	2020年10月	59.02	2,957,534,284.93	2,702,246,671.46
漳州店地安置房	2015年9月	2020年8月	7.01	19,690,362.67	3,159,071.13
漳州卡达凯斯	2013年10月	2020年9月	14.82	72,429,264.98	62,155,157.99
漳州兰溪谷	2016年8月	2020年9月	0.42	41,298,384.06	580,054,302.53
漳州双鱼湾	2020年4月	2021年11月	10.59	429,154,075.92	2,311,212.40
福州雍景湾	2018年7月	2020年7月	36.70	3,055,168,179.37	2,428,866,066.39
珠海依云华府	2017年3月	2020年9月	39.47	3,044,142,317.83	2,895,643,216.37
湛江招商国际邮轮城(原湛江邮轮码头综合开发项目)	2018年7月	2020年10月	89.87	2,708,621,731.67	2,452,723,430.98
中山雍华朗廷	2019年4月	2021年6月	41.95	1,881,412,907.40	1,730,049,650.70
肇庆依云水岸花园	2019年8月	2021年8月	14.75	766,614,822.76	450,203,767.84
海南区域总部项目	2019年8月	2022年3月	27.00	673,109,738.05	576,961,906.98
柳州招商境界	2019年7月	2021年7月	7.74	378,244,144.02	351,053,708.34
新西兰项目	2014年10月	2020年7月	18.91	316,807,930.00	254,761,015.00
其他				118,463,539.42	52,577,689.42
转至完工开发产品的项目(注2)				-	3,912,473,593.05
合计				243,271,007,995.77	201,618,308,617.11

注1：该等项目系本期资产收购新增。

注2：在建开发产品转至完工开发产品的项目为嘉兴雍华苑、宁波公园1872和佛山招商曦岸。

## (六)合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳壹海城	2019年12月	496,391,550.89	-	52,647,293.12	443,744,257.77
深圳太子湾商务广场	2018年11月	370,319,095.53	-	128,578,826.81	241,740,268.72
深圳招商中环	2019年12月	1,156,360,538.22	-	29,339,422.13	1,127,021,116.09
深圳招商东岸	2019年6月	729,253,529.69	-	-	729,253,529.69
深圳滨海大厦	2019年12月	387,961,084.74	-	-	387,961,084.74
深圳国际会展中心商业配套项目	2020年4月	3,035,700.01	2,941,600,677.86	922,428,042.93	2,022,208,334.94
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	70,738,700.00	-	-	70,738,700.00
惠州惠东中航城	2010年12月	62,141,600.00	-	-	62,141,600.00
深圳湾海大厦	2020年6月	-	437,610,198.41	39,017,749.70	398,592,448.71
北京公园 1872	2014年12月	6,089,910.20	-	-	6,089,910.20
北京珑原	2019年7月	209,277,710.35	-	-	209,277,710.35
北京溪城家园	2016年12月	1,214,342.44	-	-	1,214,342.44
北京臻园	2017年12月	12,999,999.97	-	-	12,999,999.97
北京中国玺	2019年6月	578,133,351.72	-	77,738,768.05	500,394,583.67
大连海德公园	2020年6月	376,420,926.35	118,423,001.04	279,945,276.09	214,898,651.30
大连雍景湾	2019年11月	280,464,959.57	-	152,761,781.06	127,703,178.51
哈尔滨贝肯山	2019年10月	109,588,528.20	-	18,251,867.58	91,336,660.62
青岛海德花园	2018年12月	313,936,004.20	-	10,000,285.71	303,935,718.49
青岛合心园	2015年7月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016年12月	46,047,031.15	-	1,988,806.27	44,058,224.88
青岛火炬园	2019年4月	264,036,034.23	-	16,792,500.10	247,243,534.13
日照莱顿小镇	2019年12月	14,829,724.44	-	5,394,641.87	9,435,082.57
天津贝肯山项目	2019年11月	601,404,686.36	-	154,493,552.10	446,911,134.26
天津果岭	2018年12月	128,161,765.65	-	88,112,091.98	40,049,673.67
天津雍海园	2017年12月	24,831,007.18	-	16,667,585.87	8,163,421.31
天津招商天玺	2015年12月	2,334,821,419.99	-	187,101,109.20	2,147,720,310.79
天津河谷项目	2016年11月	143,104,562.06	-	-	143,104,562.06
烟台招商西岸	2019年7月	22,652,207.31	-	1,483,628.89	21,168,578.42
烟台招商东岸	2019年10月	93,234,187.26	-	2,702,186.26	90,532,001.00
沈阳钻石山	2018年9月	193,860,584.79	-	29,989,516.19	163,871,068.60
济南雍和府	2019年12月	213,871,079.78	-	55,653,067.93	158,218,011.85
沈阳雍景湾	2019年10月	268,160,134.37	-	24,966,837.28	243,193,297.09
郑州雍景城	2020年5月	-	424,416,002.19	158,462,901.14	265,953,101.05
大连公园 1872 项目	2020年6月	-	566,493,410.69	546,621,522.89	19,871,887.80
常州招商花园城	2019年7月	173,449,339.16	-	7,111,005.15	166,338,334.01
常州璞樾和山花苑	2019年11月	340,102,393.81	-	296,175,362.71	43,927,031.10
杭州千岛湖半岛别墅	2012年12月	22,044,187.13	-	9,197,107.46	12,847,079.67
杭州信雅达国际创意中心	2013年12月	57,233,737.74	-	-	57,233,737.74
杭州亿城嘉园	2008年7月	7,588,634.44	-	7,588,634.44	-
杭州海上明月	2019年8月	29,248,622.02	-	29,248,622.02	-
杭州 ipark	2019年5月	362,398,976.87	-	23,680,353.16	338,718,623.71
杭州武林郡	2019年7月	41,249,863.73	-	35,738,799.18	5,511,064.55
杭州春秋华庭	2019年10月	5,689,043.37	-	5,689,043.37	-
杭州公园 1872	2019年3月	80,297,436.44	-	15,461,365.66	64,836,070.78

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京兰溪谷	2018年12月	28,433,073.46	-	5,882,372.26	22,550,701.20
南京依云华府	2019年11月	241,629,828.60	-	23,610,176.78	218,019,651.82
南京桃园世纪	2020年3月	-	615,055,588.87	105,013,599.78	510,041,989.09
南通招商雍华府	2019年10月	24,629,489.60	-	7,459,033.26	17,170,456.34
宁波公园 1872	2020年5月	53,645,637.80	1,031,754,898.72	197,960,450.53	887,440,085.99
宁波雍景湾	2018年2月	20,522,912.99	-	9,438,131.45	11,084,781.54
宁波上湖城章(原宁波明湖)	2019年12月	157,411,940.50	-	46,577,106.41	110,834,834.09
上海宝山花园城	2017年8月	453,336,900.44	-	64,351,103.94	388,985,796.50
上海海德花园	2019年9月	12,835,799.49	-	-	12,835,799.49
上海中环华府	2018年7月	84,982,862.80	-	50,379,294.81	34,603,567.99
上海招商主城	2020年3月	3,966,596,118.62	146,625,700.07	1,159,115,030.79	2,954,106,787.90
绍兴润和南岸花城	2013年12月	3,357,308.96	-	3,357,308.96	-
绍兴润和天地	2011年4月	5,975,946.51	-	2,476,956.48	3,498,990.03
绍兴檀院	2019年12月	7,447,559.22	-	-	7,447,559.22
苏州公园 1872	2018年12月	16,488,349.88	-	5,023,137.14	11,465,212.74
苏州雍华府	2016年3月	33,165,813.97	-	12,071,010.53	21,094,803.44
苏州雍雅苑	2018年9月	40,680,692.82	-	14,119,709.43	26,560,983.39
苏州香溪源	2019年10月	219,036.40	-	219,036.40	-
太仓依云四季	2019年12月	27,178,028.50	-	2,308,434.64	24,869,593.86
镇江北固湾	2019年12月	606,013,521.91	-	426,770,214.18	179,243,307.73
镇江依云尚城	2018年6月	238,870,231.83	-	146,831,223.43	92,039,008.40
嘉善环北花苑	2019年5月	85,163,824.59	-	38,274,002.67	46,889,821.92
合肥雍华府	2019年11月	338,304,432.17	-	205,025,298.90	133,279,133.27
合肥依云华府	2019年12月	1,538,009,552.24	-	1,130,548,108.92	407,461,443.32
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	72,528,653.74	-	7,069,851.08	65,458,802.66
昆山中航城	2011年10月	7,960,000.00	-	2,639,365.06	5,320,634.94
常熟见山湖别院	2019年12月	637,513,650.18	-	617,642,507.47	19,871,142.71
嘉兴雍华苑	2020年1月	-	1,717,099,959.66	1,604,774,949.37	112,325,010.29
苏州金融小镇	2020年6月	-	812,331,401.95	5,777,772.65	806,553,629.30
杭州千岛湖印	2020年3月	-	677,513,318.91	636,680,502.54	40,832,816.37
毕节招商花园城	2019年4月	131,686,420.91	-	-	131,686,420.91
成都大魔方	2017年12月	107,072,009.08	-	-	107,072,009.08
成都雍华府	2015年3月	57,503,287.04	-	5,555,158.57	51,948,128.47
成都依云上城	2019年12月	189,637,654.40	-	44,733,263.83	144,904,390.57
成都中央华城	2019年10月	935,734,458.04	-	314,519,871.86	621,214,586.18
成都中航国际广场	2013年12月	89,841,187.20	-	-	89,841,187.20
昆明海公馆	2018年11月	122,663,848.26	-	612,983.77	122,050,864.49
昆明雍景湾	2019年12月	190,755,895.40	-	63,252,650.90	127,503,244.50
昆明雨花国际商务中心	2019年12月	961,473,547.36	-	166,142,960.22	795,330,587.14
十堰阳光城	2019年12月	40,893,518.68	-	-	40,893,518.68
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	239,184,251.15	-	7,160,186.98	232,024,064.17
武汉阳光城	2014年6月	10,212,988.91	-	-	10,212,988.91
武汉招商公园 1872	2019年9月	643,197,972.58	-	52,575,309.76	590,622,662.82

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉红枫苑	2018年12月	8,870,405.78	-	-	8,870,405.78
武汉一江璟城	2019年12月	2,773,303,116.16	-	1,186,720,507.97	1,586,582,608.19
武汉招商樾望	2019年12月	149,615,668.20	-	9,541,967.88	140,073,700.32
武汉东城华府	2020年6月	1,386,616,842.92	165,522,318.50	175,898,798.70	1,376,240,362.72
武汉招商拾光里	2019年8月	44,104,262.79	-	1,839,157.61	42,265,105.18
西安依云曲江	2019年12月	320,922,671.89	-	1,041,402.77	319,881,269.12
重庆公园大道	2019年12月	827,624,013.43	-	29,945,179.78	797,678,833.65
重庆花园城	2017年8月	61,836,930.19	-	10,716,131.96	51,120,798.23
重庆依城锦星汇	2017年7月	45,236,917.17	-	6,163,789.39	39,073,127.78
重庆依云江湾	2019年12月	163,028,674.36	-	51,934,328.36	111,094,346.00
重庆长嘉汇	2019年12月	508,276,538.97	-	32,402,235.29	475,874,303.68
郑州天地和苑	2019年7月	45,965,598.17	-	-	45,965,598.17
新郑招商雍景湾	2019年7月	18,580,223.25	-	1,622,362.68	16,957,860.57
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2019年12月	24,241,714.49	-	4,761,428.95	19,480,285.54
衡阳中航城市花园	2014年12月	293,966,621.08	-	12,337,891.25	281,628,729.83
重庆雍璟城	2020年4月	-	837,027,661.86	511,089,334.89	325,938,326.97
佛山公园 1872	2018年6月	82,088,641.15	-	59,867,067.80	22,221,573.35
佛山依云公馆	2018年7月	18,075,612.18	-	2,914,035.00	15,161,577.18
佛山依云国际	2018年5月	406,821,803.16	-	1,334,907.33	405,486,895.83
佛山依云置地中心	2018年12月	1,163,449,444.65	-	47,751,936.44	1,115,697,508.21
佛山招商臻园	2018年3月	8,460,544.19	-	240,667.50	8,219,876.69
佛山招商曦岸	2020年5月	1,150,194,573.83	1,507,127,268.93	224,519,729.14	2,432,802,113.62
佛山招商熙园	2019年6月	283,647,484.18	-	105,643,376.37	178,004,107.81
佛山招商悦府	2019年12月	903,037,016.33	-	240,334,744.19	662,702,272.14
佛山招商越园	2020年1月	-	945,876,969.06	251,905,830.94	693,971,138.12
广州金山谷	2019年6月	902,443,835.47	-	88,053,054.82	814,390,780.65
广州雍景湾	2019年8月	445,109,513.94	-	116,236,212.78	328,873,301.16
南宁雍景湾	2018年12月	74,483,740.04	-	6,625,309.18	67,858,430.86
南宁招商禧园	2018年12月	28,061,383.51	-	355,910.74	27,705,472.77
南宁招商境界	2019年12月	31,744,144.68	-	12,305,457.25	19,438,687.43
南宁招商榕园	2019年12月	90,388,383.62	-	32,454,404.84	57,933,978.78
厦门莱顿小镇	2018年5月	11,260,130.61	-	3,061,655.16	8,198,475.45
漳州卡达凯斯	2019年5月	133,157,431.12	-	5,204,686.03	127,952,745.09
漳州兰溪谷	2020年5月	840,333,242.70	634,118,079.55	245,473,563.96	1,228,977,758.29
漳州首钢凯西项目	2019年9月	120,657,064.80	-	120,657,064.80	-
漳州芯云谷	2019年10月	717,205,387.85	-	-	717,205,387.85
珠海依云水岸	2017年3月	32,792,904.08	-	5,094,854.14	27,698,049.94
珠海招商雍华府	2019年8月	845,300,317.40	-	387,100,064.39	458,200,253.01
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	572,852,319.13	-	138,983,220.58	433,869,098.55
新西兰项目	2020年6月	453,141,668.00	122,981,725.00	161,840,314.00	414,283,079.00
其他		111,598,907.59	82,345,066.46	51,489,374.22	142,454,599.83
合计		39,315,835,008.36	13,783,923,247.73	14,962,439,589.13	38,137,318,666.96

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、 存货 - 续

## (6) 存货跌价准备

人民币元

项目	期初余额	本期计提	本期减少		其他变动额 (注)	期末余额
			转回	转销		
烟台招商东岸	106,453,300.34	-	-	-	-	106,453,300.34
天津雍海园	2,975,045.98	-	-	2,975,045.98	-	-
天津九方城市广场	256,424,871.37	-	-	-	-	256,424,871.37
杭州亿城嘉园	1,750,878.65	311,100.00	-	2,061,978.65	-	-
杭州信雅达国际创意中心	32,452,441.00	-	-	-	-	32,452,441.00
绍兴润和天地	2,432,303.03	-	-	1,016,133.00	-	1,416,170.03
绍兴润和南岸花城	1,528,870.86	-	-	1,528,870.86	-	-
衡阳中航城市花园	23,936,863.93	-	-	-	-	23,936,863.93
珠海依云华府	481,808,355.74	-	-	-	-	481,808,355.74
珠海招商雍华府	186,013,121.37	-	-	90,127,500.64	-	95,885,620.73
佛山招商悦府	408,958,991.83	-	-	65,539,983.61	-	343,419,008.22
佛山招商越园	243,289,700.00	-	-	48,338,604.85	-	194,951,095.15
佛山公园 1872	22,170,000.00	-	-	12,785,830.30	-	9,384,169.70
福州雍景湾	583,890,000.00	-	-	-	-	583,890,000.00
厦门臻园	978,760,000.00	-	-	-	-	978,760,000.00
龙岩中航紫金云熙	268,247,535.65	-	-	83,675,663.04	-	184,571,872.61
新西兰项目	4,765,066.00	-	-	-	(112,501.00)	4,652,565.00
其他	573,236.98	-	-	-	-	573,236.98
合计	3,606,430,582.73	311,100.00	-	308,049,610.93	(112,501.00)	3,298,579,570.80

注： 其他变动系汇率变动的的影响。

(7) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 11,924,553,683.44 元(期初：人民币 10,133,972,459.61 元)；本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.80%(上年：4.92%)。

(8) 本期末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 50,563,751,923.12 元(期初：人民币 51,256,438,880.57 元)。

## 8、 合同资产

## (1) 合同资产列示

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
漳州店地安置房	271,250,484.49	-	271,250,484.49	271,250,484.49	-	271,250,484.49

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 8、 合同资产 - 续

## (2) 有关合同资产的定性和定量分析

本集团提供的工程承包服务，按照履约进度确认的收入超过客户办理结算对价的部分，尚未达到合同约定收取合同对价的条件，从而形成合同资产。

## 9、 持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
漳州开发区长海汽车运输有限公司股权	3,459,110.64	6,403,000.00	-	2020年8月
减：持有待售资产减值准备	-	-	-	
账面价值	3,459,110.64	6,403,000.00	-	

## 10、 其他流动资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
预交税金及留抵进项税	16,614,817,824.08	12,255,251,754.13
合同取得成本	586,784,040.53	394,100,591.02
其他	4,400,950.62	1,934,252.02
合计	17,206,002,815.23	12,651,286,597.17

## 11、 长期应收款

## (1) 长期应收款情况

人民币元

款项类别	期末余额				期初余额			
	未来12个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值的)长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值的)长期应收款	合计	未来12个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值的)长期应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值的)长期应收款	合计
应收项目代建款	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
账面余额合计	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减：信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减：一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年后到期的长期应收款	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92

(2) 期末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 期末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。



## 12、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	其他增加(减少)	外币报表 折算影响数	期末余额
对合营企业投资	10,141,557,957.59	15,760,000.00	-	(132,535,661.87)	-	10,024,782,295.72
对联营企业投资	16,482,368,427.89	3,685,276,963.55	2,910,000.00	39,687,032.44	3,448,106.95	20,207,870,530.83
合计	26,623,926,385.48	3,701,036,963.55	2,910,000.00	(92,848,629.43)	3,448,106.95	30,232,652,826.55
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
净额	26,623,926,385.48					30,232,652,826.55

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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	4,122,314.42	-	-	413,898.85	-	-	-	-	-	-	4,536,213.27	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	-	2,500,000.00	-	(2,231,475.88)	-	-	-	-	-	-	268,524.12	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,666,934.98	-	-	(277,248.82)	-	-	-	-	-	-	4,389,686.16	-
深招湾启(深圳)发展有限公司	2,377,667.14	-	-	(12,094.80)	-	-	-	-	-	-	2,365,572.34	-
东莞市恒安房地产开发有限公司(注 5)	132,306,284.86	-	-	(1,360,000.00)	-	-	-	-	(2,069,298.77)	-	128,876,986.09	-
广州市万尚房地产有限公司	118,414,351.51	-	-	705,707.94	-	-	-	-	-	-	119,120,059.45	-
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)	1,253,126.25	-	-	(1,253,126.25)	-	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	13,622,699.07	-	-	(1,650,000.00)	-	-	-	-	(19,522.24)	-	11,953,176.83	-
广州市穗云置业有限公司(注 1)	2,527,454.34	-	-	(2,527,454.34)	-	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	65,535,636.43	-	-	2,101,801.12	-	-	-	-	-	-	67,637,437.55	-
佛山招商珑原房地产有限公司	131,747,266.09	-	-	194,800.00	-	-	-	-	-	-	131,942,066.09	-
佛山鼎图房地产有限公司	512,623,546.49	-	-	5,502,200.00	-	-	-	-	-	-	518,125,746.49	-
佛山招商宝华房地产有限公司	10,200,000.00	13,260,000.00	-	(2,150,045.16)	-	-	-	-	-	-	21,309,954.84	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	450,717,928.74	-	-	45,289,200.00	-	-	-	-	-	-	496,007,128.74	-
南京奥建置业有限公司	191,959,572.69	-	-	98,708.82	-	-	-	-	-	-	192,058,281.51	-
南京汇隆房地产有限公司	498,552,468.86	-	-	10,789,629.89	-	-	-	-	-	-	509,342,098.75	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	399,120,536.87	-	-	1,845,391.00	-	-	-	-	-	-	400,965,927.87	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,004,763,882.11	-	-	(6,232,497.70)	-	-	-	-	-	-	998,531,384.41	-
南京招阳房地产开发有限公司	73,152,065.39	-	-	(6,027,807.05)	-	-	-	-	-	-	67,124,258.34	-
南京铁盛商业管理有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
南京溪茂置业有限公司	1,063,261.59	-	-	(168,936.83)	-	-	-	-	-	-	894,324.76	-
南京招汇公寓管理有限公司	1,655,466.27	-	-	(714,006.65)	-	-	-	-	-	-	941,459.62	-
南京荟合置业有限公司	141,522,090.07	-	-	(969,869.83)	-	-	-	-	-	-	140,552,220.24	-
南京悦宁房地产开发有限公司	16,127,153.62	-	-	(629,836.48)	-	-	-	-	-	-	15,497,317.14	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	380,219,056.28	-	-	(1,789,290.76)	-	-	-	-	-	-	378,429,765.52	-
上海锦泾置业有限公司	12,933,044.51	-	-	1,965,633.26	-	-	-	-	-	-	14,898,677.77	-
上海绿地南坤置业有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦隽房地产开发有限公司	643,100,601.17	-	-	(42,913,107.84)	-	-	-	-	-	-	600,187,493.33	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	139,436,119.18	-	-	(4,311,362.31)	-	-	-	-	-	-	135,124,756.87	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	-	-	-	18,788,131.40	-	-	-	-	-	-	18,788,131.40	-
南通市华昌房地产有限公司	15,860,469.75	-	-	18,816,983.79	-	-	-	-	-	-	34,677,453.54	-
启东金碧置业发展有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓市鑫莹房地产开发有限公司	24,715,489.65	-	-	2,297,722.08	-	-	-	-	-	-	27,013,211.73	-
太仓远汇置业有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	43,325,373.22	-	-	343,314.50	-	-	-	-	-	-	43,668,687.72	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司(注 3)	265,321,058.79	-	-	1,449,540.23	-	-	-	-	(266,770,599.02)	-	-	-
杭州臻美投资管理有限公司(注 1)	314,369.87	-	-	(314,369.87)	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	913,599,954.05	-	-	(4,786,344.99)	-	-	-	-	-	-	908,813,609.06	-
苏州安茂置业有限公司	1,137,288,339.68	-	-	3,630,900.00	-	-	-	-	-	-	1,140,919,239.68	-
苏州劲商房地产开发有限公司	852,671,352.70	-	-	(3,198,203.83)	-	-	-	-	-	-	849,473,148.87	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	60,580,409.70	-	-	2,038,187.61	-	-	-	-	-	-	62,618,597.31	-
苏州盛玺房地产有限公司	82,408,097.45	-	-	(951,999.82)	-	-	-	-	-	-	81,456,097.63	-
苏州泓起置业有限公司(注 1)(注 5)	47,121.05	-	-	(1,464,000.00)	-	-	-	-	1,416,878.95	-	-	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	200,552,960.20	-	-	(2,057,244.01)	-	-	-	-	-	-	198,495,716.19	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
无锡市美商骏房地产发展有限公司	379,148,756.07	-	-	(7,325,266.78)	-	-	-	-	-	371,823,489.29	-
漳州市滨北置业有限公司(注 5)	7,613,906.37	-	-	(248,509.01)	-	-	-	-	(36,549.23)	7,328,848.13	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,040,178.07	-	-	126,722.59	-	-	-	-	-	12,166,900.66	-
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	41,923,610.96	-	-	-	-	-	-	-	-	41,923,610.96	-
成都中交花源美庐置业有限公司	52,152,520.05	-	-	(3,270,369.65)	-	-	-	-	-	48,882,150.40	-
武汉右岸网谷产业园有限公司	5,095,176.35	-	-	(177,412.57)	-	-	-	-	-	4,917,763.78	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	246,684,474.42	-	-	(585,501.12)	-	-	-	-	-	246,098,973.30	-
中关村协同发展投资有限公司	127,004,394.48	-	-	(10,790,209.26)	-	-	-	-	-	116,214,185.22	-
北京浩远房地产开发有限公司	62,360,459.41	-	-	760,442.27	-	-	-	-	-	63,120,901.68	-
北京鹏悦置业有限公司	31,161,533.01	-	-	(792.95)	-	-	-	-	-	31,160,740.06	-
北京朝金房地产开发有限公司	262,840,387.95	-	-	(693,055.85)	-	-	-	-	-	262,147,332.10	-
北京亚林西房地产开发有限公司	255,238,781.30	-	-	(453,628.71)	-	-	-	-	-	254,785,152.59	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津顺集置业有限公司	3,756,222.30	-	-	(353.05)	-	-	-	-	-	3,755,869.25	-
SuperAllianceRealEstatePartnersL.P.	104,132,031.81	-	-	2,921,264.00	-	-	-	-	-	107,053,295.81	-
乐活置业国际有限公司(注 4)	-	-	-	59,790.88	-	-	-	-	126,338,880.38	126,398,671.26	-
小计	10,141,557,957.59	15,760,000.00	-	8,604,548.06	-	-	-	-	(141,140,209.93)	10,024,782,295.72	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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	150,122,249.52	-	-	15,230,083.68	-	-	-	-	-	165,352,333.20	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	276,282,576.13	-	-	22,089,872.79	-	-	-	-	-	298,372,448.92	-
深圳市招华会展实业有限公司	502,839,949.97	-	-	24,277,453.92	-	-	-	-	-	527,117,403.89	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	245,801,109.11	-	-	25,557,101.02	-	-	-	-	-	271,358,210.13	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注 5)	545,578,721.50	-	-	1,483,771.16	-	-	-	-	20,129,059.91	567,191,552.57	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	16,032,182.33	-	-	(773,986.80)	-	-	-	-	-	15,258,195.53	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司 (注 1)	362,061.90	-	-	(362,061.90)	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	8,154,795.09	-	-	179,616.87	-	-	-	-	-	8,334,411.96	-
深圳市乐艺置业有限公司	573,888,754.09	-	-	(52,202.61)	-	-	-	-	-	573,836,551.48	-
深圳市商启置业有限公司	2,441,735,444.50	-	-	(101,895.46)	-	-	-	-	-	2,441,633,549.04	-
招商局仁和养老投资有限公司	45,669,638.61	-	-	-	-	-	-	-	-	45,669,638.61	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,241,000.00	-	-	(275,796.73)	-	-	-	-	-	9,965,203.27	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	149,288,587.33	-	-	(5,101,705.98)	-	-	-	-	-	144,186,881.35	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,982,352.94	-	-	(150,287.67)	-	-	-	-	-	291,832,065.27	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司(注 2)	-	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	-
广州市番禺创新科技园有限公司	276,672,829.84	-	-	1,771,693.89	-	-	-	-	-	278,444,523.73	-
广州联森房地产有限公司	192,595,821.88	-	-	1,799,316.70	-	-	-	-	-	194,395,138.58	-
广州联洲房地产有限公司	313,416,595.17	-	-	889,201.70	-	-	-	-	-	314,305,796.87	-
广州云都房地产开发有限公司	1,065,417.89	-	-	(935,089.91)	-	-	-	-	-	130,327.98	-
广州市矿荣房地产开发有限公司(注 2)	-	490,007,974.51	-	333,621.00	-	-	-	-	-	490,341,595.51	-
广州顺茂房地产开发有限公司(注 2)(注 5)	-	651,360,000.00	-	(2,925,641.57)	-	-	-	-	(7,222,928.78)	641,211,429.65	-
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	106,058,004.07	-	-	16,080,360.00	-	-	-	-	-	122,138,364.07	-
东莞市景源房地产开发有限公司	17,820,656.88	-	-	634,974.60	-	-	-	-	-	18,455,631.48	-
东莞市招美房地产开发有限公司(注 2)	-	330,555,000.00	-	(1,030,804.30)	-	-	-	-	-	329,524,195.70	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
招商局海南开发投资有限公司	703,670,027.09	-	-	1,384,000.00	-	-	-	-	-	-	705,054,027.09	-
南京世招荟晟置业有限公司	143,065,130.17	-	-	720,450.43	-	-	-	-	-	-	143,785,580.60	-
南京招商宁盛房地产有限公司	21,439,824.93	-	-	140,828.51	-	-	-	-	-	-	21,580,653.44	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,922,021.93	-	-	19,026.87	-	-	-	-	-	-	29,941,048.80	-
葛洲坝南京置业有限公司	189,622,514.17	-	-	11,551,810.74	-	-	-	-	-	-	201,174,324.91	-
南京善盛房地产开发有限公司	167,266,403.01	-	-	(7,919,455.70)	-	-	-	-	-	-	159,346,947.31	-
南京金城中航物业管理有限公司	5,574,981.42	-	-	829,041.47	-	-	-	-	-	-	6,404,022.89	-
上海乐都置业有限公司	200,206,396.07	-	-	9,070.99	-	-	-	-	-	-	200,215,467.06	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,424.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,424.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司	3,300,458.96	-	-	(1,201,305.99)	-	-	-	-	-	-	2,099,152.97	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	43,976,883.78	-	-	(4,922,902.74)	-	-	-	-	-	-	39,053,981.04	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	91,822,887.81	-	295,000.00	(2,072,507.57)	-	-	-	-	-	-	89,455,380.24	-
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	478,698,214.76	-	-	(43,491,390.53)	-	-	-	-	-	-	435,206,824.23	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	30,855,763.64	-	-	1,491,553.53	-	-	-	-	-	-	32,347,317.17	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	8,244,763.78	-	-	368,358.14	-	-	-	-	-	-	8,613,121.92	-
无锡润泰置业有限公司	468,967,530.80	-	-	(2,908,400.00)	-	-	-	-	-	-	466,059,130.80	-
无锡浦锦企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	391,787,184.69	-	-	(985,403.80)	-	-	-	-	-	-	390,801,780.89	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	603,563,592.16	-	-	(3,114,274.42)	-	-	-	-	-	-	600,449,317.74	-
杭州北隆房地产开发有限公司	92,688,595.71	-	-	(408,699.96)	-	-	-	-	-	-	92,279,895.75	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	28,209,737.60	-	-	(9,856,871.39)	-	-	-	-	-	-	18,352,866.21	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
杭州万璟置业有限公司	310,909,334.31	-	-	(565,539.24)	-	-	-	-	-	-	310,343,795.07	-
杭州信榕房地产开发有限公司(注 2)	-	122,925,000.00	-	(1,812,028.76)	-	-	-	-	-	-	121,112,971.24	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	40,258,961.52	-	-	10,877,794.37	-	-	-	-	-	-	51,136,755.89	-
苏州仁安置业有限公司	449,241,170.24	-	-	16,673,042.77	-	-	-	-	-	-	465,914,213.01	-
苏州新晟捷置地有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	469,493,994.82	966,000.00	-	(500,000.00)	-	-	-	-	-	-	469,959,994.82	-
苏州华恒商用置业有限公司(注 2)	-	560,000,000.00	-	(10,143.70)	-	-	-	-	-	-	559,989,856.30	-
苏州胜悦房地产开发有限公司(注 2)	-	402,800,000.00	-	(11,500.00)	-	-	-	-	-	-	402,788,500.00	-
昆山宝业房产开发有限公司	130,690,155.22	-	-	(4,083,707.53)	-	-	-	-	-	-	126,606,447.69	-
昆山卓弥房地产开发有限公司(注 1)	-	13,328,000.00	-	(13,328,000.00)	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	33,653,218.44	-	-	(748,094.94)	-	-	-	-	-	-	32,905,123.50	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	17,131,223.50	-	-	(1,085,760.78)	-	-	-	-	-	-	16,045,462.72	-
常州牡丹招商置业有限公司(注 2)	-	88,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	88,200,000.00	-
厦门市雍景湾房地产有限公司(注 1)(注 5)	-	-	-	(16,224.20)	-	-	-	-	16,224.20	-	-	-
厦门紫金中航置业有限公司	133,121,615.97	-	-	6,565,504.04	-	-	-	-	-	-	139,687,120.01	-
漳州招商局码头有限公司	536,973,980.66	-	-	5,672,000.00	-	-	-	-	-	-	542,645,980.66	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	113,029,137.09	-	-	(8,423,060.26)	-	-	-	-	-	-	104,606,076.83	-
招商局物流集团福建有限公司	39,569,426.79	-	-	794,414.53	-	-	-	-	-	-	40,363,841.32	-
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	2,213,537.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,213,537.46	-
威海华发投资有限公司	404,591,897.46	-	2,615,000.00	(1,764,000.00)	-	-	-	-	-	-	400,212,897.46	-
山东铁航物业管理有限公司	3,017,667.02	-	-	190,855.00	-	-	-	-	-	-	3,208,522.02	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	43,744,509.16	-	-	(1,082,801.24)	-	-	-	-	-	-	42,661,707.92	-
新郑市碧玺置业有限公司	4,593,092.50	-	-	34,925,604.00	-	-	-	-	-	-	39,518,696.50	-
西安沃呈房地产开发有限公司	750,024.00	-	-	19,799,386.79	-	-	-	-	-	-	20,549,410.79	-
西咸新区文茂房地产有限公司	3,647,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,647,000.00	-

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、 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	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
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	51,541,752.04	-	-	(185,397.54)	-	-	-	-	-	-	51,356,354.50	-
湖北长投房地产开发有限公司	17,664,308.02	-	-	(649,101.88)	-	-	-	-	-	-	17,015,206.14	-
中建三局绿建投资有限公司	8,249,800.00	-	-	(681,039.80)	-	-	-	-	-	-	7,568,760.20	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	9,790,776.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,790,776.96	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	12,367,453.57	-	-	(652,320.39)	-	-	-	-	-	-	11,715,133.18	-
合肥禹博房地产开发有限公司(注 5)	50,659,447.48	-	-	(5,342,997.00)	-	-	-	-	(5,264,597.61)	-	40,051,852.87	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,721,043.21	-	-	133,584.76	-	-	-	-	-	-	3,854,627.97	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,580,537.12	-	-	(9,878,993.21)	-	-	-	-	-	-	119,701,543.91	-
天津市联展房地产开发有限公司(注 5)	135,652,095.18	-	-	(1,054,902.75)	-	-	-	-	(1,317,240.53)	-	133,279,951.90	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,932,003.52	-	-	(145.28)	-	-	-	-	-	-	29,931,858.24	-
天津合发房地产开发有限公司(注 5)	314,498,066.23	-	-	(2,365,427.39)	-	-	-	-	(3,912,077.38)	-	308,220,561.46	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	192,868,627.35	-	-	(2,036,316.03)	-	-	-	-	-	-	190,832,311.32	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	48,000,000.00	-	-	(1,246,360.43)	-	-	-	-	-	-	46,753,639.57	-
招商局东北亚开发投资有限公司(注 2)	-	1,000,000,000.00	-	1,376,155.09	-	-	-	-	-	-	1,001,376,155.09	-
胜联投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	211,562,616.69	-	-	-	-	-	-	-	3,448,106.95	-	215,010,723.64	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	6,549,244.63	-	-	2,945,459.67	-	-	5,132,239.20	-	-	-	4,362,465.10	-
招商局商业房地产投资信托基金	1,162,024,071.82	22,634,989.04	-	(18,037,404.00)	-	-	-	-	-	-	1,166,621,656.86	-
裕昌投资有限公司	147,827,073.98	-	-	(3,931.64)	-	-	-	-	-	-	147,823,142.34	-
悦景集团有限公司	1,023,076,358.09	-	-	(14,605.91)	-	-	-	-	-	-	1,023,061,752.18	-
中白工业园区开发股份有限公司	221,932,119.73	-	-	(20,233,688.27)	-	-	-	-	-	-	201,698,431.46	-
小计	16,482,368,427.89	3,685,276,963.55	2,910,000.00	42,390,831.83	-	-	5,132,239.20	-	5,876,546.76	-	20,207,870,530.83	-
合计	26,623,926,385.48	3,701,036,963.55	2,910,000.00	50,995,379.89	-	-	5,132,239.20	-	(135,263,663.17)	-	30,232,652,826.55	-



## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 12、 长期股权投资 - 续

## (2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1： 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

人民币元

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法 调整金额
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)
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	(5,100,000.00)
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)
广州市穗云置业有限公司	25.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	5,500,000.00	(5,500,000.00)
上海绿地南坤置业有限公司	34.00	3,400,000.00	(3,400,000.00)
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	(2,300,000.00)
太仓远汇置业有限公司	33.00	3,300,000.00	(3,300,000.00)
杭州臻美投资管理有限公司	16.67	8,330,000.00	(8,330,000.00)
苏州泓昶置业有限公司	24.00	7,200,000.00	(7,200,000.00)
济南安齐房地产开发有限公司	20.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	(4,000,000.00)
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	25,484,900.00	(25,484,900.00)
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	(1,225,000.00)
嘉兴世茂新领航置业有限公司	30.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)
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	24.70	12,350,000.00	(12,350,000.00)
无锡浦锦企业管理有限公司	33.00	3,304,092.00	(3,304,092.00)
苏州新晟捷置地有限公司	25.00	12,500,000.00	(12,500,000.00)
昆山卓弥房地产开发有限公司	16.66	13,328,000.00	(13,328,000.00)
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	(17,400,000.00)
武汉碧曜房地产开发有限公司	20.10	2,010,000.00	(2,010,000.00)
胜联投资有限公司	49.00	339.92	(339.92)

注 2： 系本期新增联营企业，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 3： 其他变动系因资产收购转为子公司所产生的影响，详见附注(七)3(2)“本期新收购之子公司”。

注 4： 其他变动系因处置子公司转为合营企业所产生的影响，详见附注(七)2“处置子公司”。

注 5： 其他变动主要系本集团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

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 13、其他权益工具投资

## (1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
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	5,183,809.13	5,183,809.13
其中：权益工具投资	5,183,809.13	5,183,809.13
合计	5,183,809.13	5,183,809.13

## (2) 非交易性权益工具投资的情况

人民币元

项目	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失	本期从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期从其他综合收益转入留存收益的原因
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	-	183,809.13	-	本集团出于战略目的而计划长期持有	不适用

## 14、其他非流动金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
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	954,847,582.10	803,758,612.21
其中：权益工具投资	954,847,582.10	803,758,612.21
合计	954,847,582.10	803,758,612.21

## (1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	734,663,680.21	581,942,244.19
公允价值	954,847,582.10	803,758,612.21
累计计入损益的公允价值变动金额	220,183,901.89	221,816,368.02

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 15、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初数	42,013,680,059.93	52,432,503,899.36	94,446,183,959.29
2.本期增加金额	1,354,948,115.71	653,366,825.97	2,008,314,941.68
(1)外购	1,000,183,279.24	646,297,476.69	1,646,480,755.93
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	182,595,023.66	2,122,413.87	184,717,437.53
(3)合并范围变更增加	131,425,344.69	-	131,425,344.69
(4)外币报表折算影响	18,979,626.55	3,086,320.01	22,065,946.56
(5)其他增加(含重分类)	21,764,841.57	1,860,615.40	23,625,456.97
3.本期减少金额	122,428,880.46	79,553,960.36	201,982,840.82
(1)处置	73,272,351.20	41,842,082.34	115,114,433.54
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	6,575,145.45	6,137,353.02	12,712,498.47
(3)合并范围变更减少	325,686.00	31,574,525.00	31,900,211.00
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	42,255,697.81	-	42,255,697.81
4.期末数	43,246,199,295.18	53,006,316,764.97	96,252,516,060.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初数	3,107,748,141.63	759,347,050.29	3,867,095,191.92
2.本期增加金额	451,171,716.80	60,586,042.73	511,757,759.53
(1)计提或摊销	450,217,734.37	60,010,016.76	510,227,751.13
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	-	-	-
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	953,982.43	576,025.97	1,530,008.40
(5)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	33,550,813.69	9,992,997.08	43,543,810.77
(1)处置	29,250,576.21	8,816,089.39	38,066,665.60
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	1,920,583.52	1,176,907.69	3,097,491.21
(3)合并范围变更减少	-	-	-
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	2,379,653.96	-	2,379,653.96
4.期末数	3,525,369,044.74	809,940,095.94	4,335,309,140.68
三、减值准备			
1.期初数	195,669,443.51	7,331,733.77	203,001,177.28
2.本期增加金额	-	467,419.75	467,419.75
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	467,419.75	467,419.75
(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.期末数	195,669,443.51	7,799,153.52	203,468,597.03
四、账面价值			
1.期末数	39,525,160,806.93	52,188,577,515.51	91,713,738,322.44
2.期初数	38,710,262,474.79	51,665,825,115.30	90,376,087,590.09

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 15、 投资性房地产 - 续

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末余额	人民币元
尚未达到办理产权证书的条件	2,406,328,251.35	
大空港地块，因规划原因暂未办理产权证	5,426,055,908.79	
正在办理权属证书的新物业	2,317,942,658.69	
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	152,122,309.64	
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	92,923,966.06	
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	22,296,641.91	
其他	21,432,046.91	
合计	10,439,101,783.35	

(3) 本期末，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 10,208,275,345.82 元(期初：人民币 10,457,366,015.88 元)。

## 16、 固定资产

## (1) 固定资产汇总

项目	期末余额	期初余额	人民币元
固定资产	4,587,498,941.40	4,607,551,182.39	
固定资产清理	14,666.70	-	
合计	4,587,513,608.10	4,607,551,182.39	

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 16、 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
一、账面原值：					
1.期初数	5,121,480,733.06	237,331.13	1,292,786,414.48	514,723,381.96	6,929,227,860.63
2.本期增加金额	120,727,822.03	-	34,861,923.23	41,962,343.81	197,552,089.07
(1)购置	-	-	14,362,581.95	2,919,235.23	17,281,817.18
(2)在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	96,339,900.32	-	1,716,522.39	36,739,347.31	134,795,770.02
(3)合并范围变更增加	-	-	176,243.67	302,872.00	479,115.67
(4)其他增加	24,387,921.71	-	18,606,575.22	2,000,889.27	44,995,386.20
3.本期减少金额	24,555,439.47	-	28,332,255.39	19,781,843.15	72,669,538.01
(1)处置或报废	-	-	7,601,325.18	19,486,183.79	27,087,508.97
(2)转往投资性房地产/其他项目	-	-	4,080.45	48,636.84	52,717.29
(3)合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4)其他减少	24,555,439.47	-	20,726,849.76	247,022.52	45,529,311.75
4.期末数	5,217,653,115.62	237,331.13	1,299,316,082.32	536,903,882.62	7,054,110,411.69
二、累计折旧					
1.期初数	1,173,276,723.23	97,014.12	783,107,096.73	346,078,362.39	2,302,559,196.47
2.本期增加金额	115,795,594.88	17,896.92	64,300,105.73	16,022,703.06	196,136,300.59
(1)计提	107,357,662.08	17,896.92	46,723,052.03	15,332,556.39	169,431,167.42
(2)在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	132,261.50	-	-	-	132,261.50
(3)合并范围变更增加	-	-	31,490.77	215,797.54	247,288.31
(4)其他增加	8,305,671.30	-	17,545,562.93	474,349.13	26,325,583.36
3.本期减少金额	8,317,510.17	-	25,239,879.11	17,644,119.26	51,201,508.54
(1)处置或报废	-	-	6,983,307.05	17,498,197.61	24,481,504.66
(2)转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3)合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4)其他减少	8,317,510.17	-	18,256,572.06	145,921.65	26,720,003.88
4.期末数	1,280,754,807.94	114,911.04	822,167,323.35	344,456,946.19	2,447,493,988.52
三、减值准备					
1.期初数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
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.期末数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
四、账面价值					
1.期末数	3,930,395,067.70	122,420.09	464,534,517.18	192,446,936.43	4,587,498,941.40
2.期初数	3,941,700,769.85	140,317.01	497,065,075.96	168,645,019.57	4,607,551,182.39

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 16、 固定资产 - 续

## (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	期末余额
正在办理权属证书新物业	450,715,930.69
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	76,273,852.23
临时建筑，不具备办理权属登记条件	19,624,182.27
其他原因	2,226,622.20
合计	548,840,587.39

(4) 本期末，本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币 1,004,909,455.72 元 (期初：人民币 1,021,735,436.56 元)。

## 17、 在建工程

## (1) 在建工程汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	967,596,499.47	818,944,872.69
合计	967,596,499.47	818,944,872.69

## (2) 在建工程情况

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州半山田园项目	548,441,641.61	-	548,441,641.61	508,300,305.80	-	508,300,305.80
其他	419,154,857.86	-	419,154,857.86	310,644,566.89	-	310,644,566.89
合计	967,596,499.47	-	967,596,499.47	818,944,872.69	-	818,944,872.69

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 18、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.期初数	-	316,739,238.23	-	1,810,998.42	318,550,236.65
2.本期增加金额	-	44,983,978.47	-	-	44,983,978.47
(1)新增增加	-	44,983,978.47	-	-	44,983,978.47
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)不再租入	-	-	-	-	-
4.期末数	-	361,723,216.70	-	1,810,998.42	363,534,215.12
二、累计折旧					
1.期初数	-	89,748,723.52	-	1,346,322.96	91,095,046.48
2.本期增加金额	-	18,976,854.36	-	244,263.59	19,221,117.95
(1)计提	-	18,976,854.36	-	244,263.59	19,221,117.95
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)不再租入	-	-	-	-	-
4.期末数	-	108,725,577.88	-	1,590,586.55	110,316,164.43
三、减值准备					
1.期初数	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末数	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末数	-	252,997,638.82	-	220,411.87	253,218,050.69
2.期初数	-	226,990,514.71	-	464,675.46	227,455,190.17

## (2) 在损益中确认的金额

人民币元

房屋及建筑物	本期累计数
使用权资产的折旧费用(注 1)	19,221,117.95
租赁负债的利息费用(注 2)	7,582,427.06
短期租赁费用	-
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	26,710,266.28

注 1： 本期不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2： 本期不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3： 本期不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本期与租赁相关的总现金流出为人民币 21,609,811.86 元。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 19、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
一、账面原值				
1.期初数	832,285,673.78	15,606,306.90	7,546,877.20	855,438,857.88
2.本期增加金额	1,733,913.30	1,034,279.20	-	2,768,192.50
(1)购置	-	1,033,279.13	-	1,033,279.13
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-
(3)外币报表折算影响	1,733,913.30	1,000.07	-	1,734,913.37
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.期末数	834,019,587.08	16,640,586.10	7,546,877.20	858,207,050.38
二、累计摊销				
1.期初数	152,314,222.49	12,419,234.88	733,724.18	165,467,181.55
2.本期增加金额	11,810,056.14	1,349,903.05	628,906.44	13,788,865.63
(1)计提	11,801,629.42	1,349,141.37	628,906.44	13,779,677.23
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-
(3)外币报表折算影响	8,426.72	761.68	-	9,188.40
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.期末数	164,124,278.63	13,769,137.93	1,362,630.62	179,256,047.18
三、减值准备				
1.期初数	77,720,669.88	-	-	77,720,669.88
2.本期增加金额	1,266,713.31	-	-	1,266,713.31
(1)计提	-	-	-	-
(2)外币报表折算影响	1,266,713.31	-	-	1,266,713.31
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4.期末数	78,987,383.19	-	-	78,987,383.19
四、账面价值				
1.期末数	590,907,925.26	2,871,448.17	6,184,246.58	599,963,620.01
2.期初数	602,250,781.41	3,187,072.02	6,813,153.02	612,251,006.45

(2) 于2020年6月30日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

人民币元

项目	期末余额
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	41,980,927.83



## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 20、商誉

## (1) 商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
合计	357,950,001.13	-	-	357,950,001.13

## (2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团管理层以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合(分别为北京华商大厦有限公司、招商置地、招商局积余产业运营服务股份有限公司)作为认定资产组或资产组组合的标准。

## (3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组和资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组和资产组组合的可回收金额的确定方法包括按公允价值减预计处置费用确定和按预计未来现金流量的现值确定。公允价值使用市场法确定。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续预测期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定；后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合本集团的商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定，其采用的增长率不会超过宏观经济长期平均增长率。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括收入增长率、毛利率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的价值时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

## (4) 商誉减值测试的影响

经测试，本集团管理层认为上述假设发生的任何合理变化均不会导致产生商誉的各资产组和资产组组合的账面价值高于其可收回金额，故商誉无需计提减值准备。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 21、长期待摊费用

人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
固定资产改良支出	747,295,465.02	34,584,895.02	71,654,861.67	420,828.15	709,804,670.22
其他	95,200,230.47	7,268,594.16	11,073,482.38	715,737.73	90,679,604.52
合计	842,495,695.49	41,853,489.18	82,728,344.05	1,136,565.88	800,484,274.74

## 22、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	期末余额		期初余额	
	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)	10,192,735,322.36	40,770,941,289.44	10,196,213,895.74	40,784,855,582.96
预提土地增值税	2,814,470,507.59	11,257,882,030.36	3,032,895,559.81	12,177,649,943.45
资产减值准备	56,176,425.39	224,705,701.56	51,971,476.15	207,590,326.30
可抵扣亏损	1,322,561,091.55	5,290,244,366.20	949,311,091.40	3,752,394,514.91
其他	586,458,679.91	2,310,850,398.11	615,247,019.09	2,420,313,251.13
合计	14,972,402,026.80	59,854,623,785.67	14,845,639,042.19	59,342,803,618.75

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

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	期末余额		期初余额	
	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	250,378,481.65	4,247,949,986.71	258,183,225.59	3,886,773,201.98
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	1,167,135,378.53	4,668,541,514.12	1,174,959,870.45	4,699,839,481.04
资产公允价值调整(注2)	787,921,544.89	3,151,686,179.56	775,281,856.12	3,101,127,424.48
其他	155,735,620.18	622,942,480.72	163,585,352.53	653,605,340.57
合计	2,361,171,025.25	12,691,120,161.11	2,372,010,304.69	12,341,345,448.07

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：因非控股股东单方面增资深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司和深圳市太子湾乐居置业有限公司，导致本集团丧失对其控制权，但仍具有重大影响，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。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 22、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

## (3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	893,746,869.60	1,019,859,898.94
可抵扣亏损	4,338,189,432.73	2,887,113,184.22
合计	5,231,936,302.33	3,906,973,083.16

## (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	期末余额	期初余额	备注
2020	-	240,149,604.99	
2021	332,822,466.26	333,815,363.49	
2022	568,408,826.24	570,181,746.03	
2023	451,271,849.67	475,875,517.38	
2024	1,176,360,153.89	1,177,192,488.29	
2025	1,717,832,020.06	-	
无到期期限之可抵扣亏损	91,494,116.61	89,898,464.04	香港子公司亏损
合计	4,338,189,432.73	2,887,113,184.22	

## 23、 其他非流动资产

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	199,697,150.66	-	199,697,150.66	199,697,150.66	-	199,697,150.66
其他	5,133,932.68	-	5,133,932.68	-	-	-
合计	204,831,083.34	-	204,831,083.34	199,697,150.66	-	199,697,150.66

## 24、 短期借款

## (1) 短期借款分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款(注)	2,000,000.00	41,400,000.00
委托借款	-	-
保证借款(注)	2,889,067,953.47	2,350,000,000.00
信用借款	25,711,664,687.50	19,750,000,000.00
短期借款应计利息	21,238,706.94	28,742,370.54
合计	28,623,971,347.91	22,170,142,370.54

注： 抵押借款系本集团之子公司以其土地使用权作为抵押物而取得的借款；保证借款主要系由本集团之子公司提供担保的借款。

(2) 本期末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 25、 应付票据

人民币元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	83,185,305.77	106,385,679.26
银行承兑汇票	-	-
合计	83,185,305.77	106,385,679.26

本期末，本集团无已到期未支付的应付票据。

## 26、 应付账款

## (1) 应付账款列示

人民币元

项目	期末余额	期初余额
工程款	29,529,708,635.19	30,851,136,388.51
地价款	3,875,726,717.11	3,574,838,180.45
保修金	282,715,400.25	407,690,052.27
其他	273,286,460.17	569,437,965.47
合计	33,961,437,212.72	35,403,102,586.70

## (2) 账龄超过1年的重要应付账款

人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳双玺项目工程款	583,048,394.32	工程未结算
广州金山谷项目工程款	336,115,910.72	工程未结算
深圳招商东岸工程款	202,718,152.74	工程未结算
镇江北固湾工程款	189,781,999.69	工程未结算
成都大魔方工程款	177,660,941.58	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目工程款	174,447,491.75	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	152,722,958.29	工程未结算
北京中国玺项目工程款	150,150,931.72	工程未结算
深圳太子湾商务广场项目工程款	144,343,973.67	工程未结算
天津果岭项目工程款	126,051,672.05	工程未结算
漳州双鱼岛项目工程款	123,825,153.00	工程未结算
合计	2,360,867,579.53	

## 27、 预收款项

## (1) 预收款项列示

人民币元

项目	期末余额	期初余额
租金	63,290,449.45	80,434,184.97
其他	31,085,434.33	55,296,142.69
合计	94,375,883.78	135,730,327.66

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 28、合同负债

## (1) 合同负债分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
售楼款	130,444,864,614.03	90,221,713,428.50
其他	647,967,684.58	670,903,610.47
合计	131,092,832,298.61	90,892,617,038.97

注：本集团于2020年1月1日起全面执行新收入准则，本集团将因转让商品收到的预收款调整至本项目列示。

## (2) 本期内账面价值发生重大变动的金额及原因

人民币元

项目	变动金额	变动原因
深圳太子湾 DY02-04 地块	3,339,580,068.43	预售
深圳前海启动区一期	3,137,783,517.73	预售
宁波明月江南	3,044,345,144.49	预售
南京雍宁府	1,696,335,869.43	预售
杭州闻博花城	2,016,626,158.35	预售
桐乡雍华府	(1,849,416,775.09)	结转收入
杭州公园 1872	1,546,504,474.87	预售
宁波海曙金茂府	1,518,353,125.31	预售
武汉一江璟城	(1,439,034,440.45)	结转收入
南通海门国际社区	1,438,485,965.28	预售
合肥公园 1872	(1,052,863,518.83)	结转收入
合计	13,396,699,589.52	

## (3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

于2020年6月30日，本集团无账龄超过一年的重要合同负债。

## (4) 主要项目期末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例(%)	预计竣工时间
深圳前海启动区一期	6,733,839,455.34	3,596,055,937.61	100.00	2020年12月
宁波上湖城章(原宁波明湖)	5,313,438,073.96	5,303,882,966.06	99.95	2020年9月
深圳招商中环	5,236,069,098.04	4,580,334,149.65	100.00	2021年4月
宁波海曙金茂府	4,339,456,938.15	2,821,103,812.84	71.88	2021年6月
上海虹桥公馆	4,304,483,849.78	3,504,240,240.37	100.00	2020年11月
深圳太子湾 DY02-04 地块	3,901,672,556.50	562,092,488.07	95.36	2021年4月

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 28、合同负债 - 续

## (4) 主要项目期末预收售楼款列示如下： - 续

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例(%)	预计竣工时间
南京东望府	3,876,364,227.59	3,773,640,771.43	77.63%	2020年12月
重庆长嘉汇	3,624,751,882.32	3,338,526,850.20	97.23%	2020年12月
宁波明月江南	3,591,625,384.86	547,280,240.37	98.03%	2021年8月
北京都会中心	2,923,336,040.57	1,950,875,467.89	100.00%	2020年9月
南京雍宁府	2,784,307,028.20	1,084,067,292.44	53.51%	2020年11月
杭州闻博花城	2,780,403,161.87	711,288,091.74	60.15%	2022年3月
哈尔滨贝肯山	2,638,735,870.56	2,381,882,792.06	71.77%	2020年9月
南通雍景湾	2,599,431,123.21	1,630,405,405.50	90.07%	2020年10月
深圳湾海大厦	2,578,013,933.96	2,663,337,533.03	100.00%	2020年10月
成都依云上城	2,516,575,562.98	1,958,521,784.12	78.46%	2020年12月
北京雍合府	2,454,130,285.69	1,708,037,764.22	61.00%	2020年10月
大连公园1872	2,427,352,179.65	2,201,731,539.45	55.71%	2020年12月
杭州公园1872	2,347,449,771.20	800,945,296.33	84.58%	2020年12月
武汉一江璟城	2,110,479,881.57	3,549,514,322.02	49.66%	2020年12月
深圳滨海大厦	2,088,113,212.82	2,059,675,028.42	100.00%	2020年8月
杭州星未来云邸	1,912,157,854.47	1,016,416,449.54	99.39%	2021年5月
南京桃园世纪	1,869,959,537.62	1,537,133,446.79	82.62%	2020年8月
上海松江新桥	1,828,878,535.90	1,105,431,272.48	89.63%	2020年10月
武汉凤凰城	1,824,064,780.87	1,299,318,300.40	99.00%	2020年12月
上海招商主城	1,739,346,653.76	1,848,814,722.94	79.18%	已竣工
赣州雍景湾	1,627,256,216.87	640,317,020.18	89.92%	2021年8月
合肥诚园	1,584,558,422.69	686,937,002.76	36.29%	2021年6月
合肥雍华府	1,495,423,271.03	1,106,412,231.02	75.72%	2020年8月
南通海门国际社区	1,438,485,965.28	-	68.32%	2022年3月
重庆公园大道	1,436,568,304.87	746,889,449.07	54.86%	2020年12月
烟台招商西岸	1,382,915,867.64	900,135,686.12	41.60%	2020年12月
绍兴檀院	1,338,424,285.35	1,125,618,690.82	95.78%	2020年8月
温岭云樾观岭	1,299,959,746.80	475,883,244.04	69.60%	2021年11月
东莞招商雍和府	1,208,429,729.96	338,986,599.08	79.40%	2020年11月
常州璞樾和山花苑	1,188,508,317.47	1,081,194,049.54	99.06%	2020年12月
天津贝肯山	1,114,490,520.27	797,667,498.89	74.67%	2020年11月
杭州千岛湖印	1,096,544,188.89	-	100.00%	2020年7月
常熟琴鸣雅苑	1,091,353,835.08	365,183,338.53	67.38%	2020年12月
太仓科教新城	1,081,580,578.04	708,602,477.98	94.47%	2020年12月
湛江招商国际邮轮城	1,035,074,173.74	213,553,349.54	10.73%	2020年10月
大连海德公园	1,021,498,821.85	935,241,805.50	91.31%	2021年5月
合计	100,785,509,127.27	67,657,176,409.04		

## (5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至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。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 28、 合同负债 - 续

## (6) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值的收入

本期本集团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18,863,382,136.53元，本期新增的合同负债金额为人民币62,816,038,417.19元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同所形成。

## 29、 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,715,217,482.15	2,834,428,309.09	3,631,996,699.74	917,649,091.50
二、离职后福利-设定提存计划	3,159,963.68	114,129,061.80	113,636,824.65	3,652,200.83
三、辞退福利	24,486,824.30	10,669,084.47	11,551,935.67	23,603,973.10
四、其他	173,568.30	492,292.99	554,314.99	111,546.30
合计	1,743,037,838.43	2,959,718,748.35	3,757,739,775.05	945,016,811.73

## (2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,659,460,002.01	2,486,801,680.59	3,282,598,268.28	863,663,414.32
2、职工福利费	-	78,860,289.30	78,860,289.30	-
3、社会保险费	1,705,755.57	78,785,075.22	78,227,940.02	2,262,890.77
其中：医疗保险费	1,574,905.41	68,377,118.23	67,819,173.90	2,132,849.74
补充医疗保险	414.28	1,494,887.83	1,488,997.83	6,304.28
工伤保险费	40,170.49	1,171,356.36	1,188,219.06	23,307.79
生育保险费	90,265.39	6,843,052.41	6,832,888.84	100,428.96
其他	-	898,660.39	898,660.39	-
4、住房公积金	1,443,728.89	125,539,938.85	125,801,746.18	1,181,921.56
5、工会经费和职工教育经费	52,063,979.64	46,312,103.94	48,317,358.22	50,058,725.36
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	544,016.04	18,129,221.19	18,191,097.74	482,139.49
合计	1,715,217,482.15	2,834,428,309.09	3,631,996,699.74	917,649,091.50

## (3) 离职后福利-设定提存计划列示

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,653,750.92	67,196,837.57	66,636,195.14	3,214,393.35
2、失业保险费	61,667.76	1,899,559.04	1,896,035.05	65,191.75
3、企业年金缴费	444,545.00	45,032,665.19	45,104,594.46	372,615.73
合计	3,159,963.68	114,129,061.80	113,636,824.65	3,652,200.83

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 30、 应交税费

人民币元

项目	期末余额	期初余额
所得税	9,284,045,799.71	13,403,680,328.09
土地增值税	824,888,403.80	1,453,482,568.67
增值税	848,694,511.99	1,087,726,965.61
房产税	38,883,804.61	18,933,056.29
城市维护建设税	26,648,019.84	43,648,808.26
土地使用税	18,509,435.69	10,848,548.49
个人所得税	19,660,841.90	36,599,685.23
教育费附加	20,493,694.90	31,678,751.91
契税	44,566,168.01	228,466,168.01
其他	12,118,451.92	59,775,093.73
合计	11,138,509,132.37	16,374,839,974.29

## 31、 其他应付款

## (1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	6,778,992,114.21	287,095,421.56
其他应付款	76,765,068,017.39	73,399,299,175.78
合计	83,544,060,131.60	73,686,394,597.34

## (2) 应付股利

人民币元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6,685,475,037.22	231,894,718.33
划分为权益工具的永续债股利	93,517,076.99	55,200,703.23
合计	6,778,992,114.21	287,095,421.56

本期末，本集团无超过1年的应付股利余额。

## (3) 其他应付款

## (a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	45,098,166,955.81	44,069,826,748.11
关联公司往来	14,100,604,860.44	13,147,845,615.93
代收及暂收款	3,695,108,441.11	4,806,039,201.49
保证金	2,012,074,266.75	2,497,330,727.94
股权收购款	612,644,094.47	642,418,252.06
保理款	6,344,475,133.55	5,175,759,761.05
其他	4,901,994,265.26	3,060,078,869.20
合计	76,765,068,017.39	73,399,299,175.78



## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 31、其他应付款 - 续

## (3) 其他应付款 - 续

## (b) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	8,443,681,146.10	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	1,100,348,373.62	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)	1,118,545,023.90	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
深圳 TCL 房地产有限公司	535,093,381.28	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	815,457,120.00	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	702,855,330.13	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
湛江港(集团)股份有限公司	618,614,927.79	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
苏州仁安置业有限公司	634,017,000.00	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	600,174,905.26	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	580,562,570.81	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	16,160,564,578.89	

## 32、持有待售负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
兰溪市大溪水资源开发有限公司持有的负债	-	151,956.29

## 33、一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	28,546,052,273.25	25,383,933,036.17
其中: 质押借款	438,800,000.00	1,397,900,000.00
抵押借款	3,855,545,803.16	2,112,852,392.84
委托借款	-	1,728,000,000.00
保证借款	7,288,287,198.38	8,034,743,460.00
信用借款	16,963,419,271.71	12,110,437,183.33
长期借款应计利息	346,858,476.86	424,603,389.58
一年内到期的租赁负债	-	22,520,662.61
一年内到期的应付债券	8,665,830,124.62	6,239,597,334.63
应付债券应计利息	339,029,119.52	549,883,966.67
一年内到期的长期应付款	-	2,265,429.10
合计	37,897,769,994.25	32,622,803,818.76

注: 一年内到期的长期借款说明详见附注(六)35。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 34、其他流动负债

## (1) 其他流动负债列示

人民币元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税(注)	11,722,224,174.34	12,300,062,124.88
待转销项税	10,047,680,442.28	8,047,673,231.25
应付超短期融资券	6,702,465,166.67	1,015,089,444.44
其他	899,811,359.96	510,324,120.57
合计	29,372,181,143.25	21,873,148,921.14

注： 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。

## (2) 短期应付债券的增减变动

人民币元

债券名称(注)	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19招商蛇口SCP003	1,000,000,000.00	2019-07-12	270天	1,000,000,000.00	1,015,089,444.44	-	8,074,489.99	-	1,023,163,934.43	-
20招商蛇口SCP001	1,000,000,000.00	2020-02-12	162天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	10,500,000.00	-	-	1,010,500,000.00
20招商蛇口SCP002	1,500,000,000.00	2020-02-26	240天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	13,912,500.00	-	-	1,513,912,500.00
20招商蛇口SCP003	1,900,000,000.00	2020-03-09	200天	1,900,000,000.00	-	1,900,000,000.00	15,402,666.67	-	-	1,915,402,666.67
20招商蛇口SCP004	1,000,000,000.00	2020-03-31	143天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	5,622,222.22	-	-	1,005,622,222.22
20招商蛇口SCP005	1,250,000,000.00	2020-03-31	150天	1,250,000,000.00	-	1,250,000,000.00	7,027,777.78	-	-	1,257,027,777.78
合计					1,015,089,444.44	6,650,000,000.00	60,539,656.66	-	1,023,163,934.43	6,702,465,166.67

## 35、长期借款

## (1) 长期借款分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
质押借款(注 1)	2,568,800,000.00	3,527,900,000.00
抵押借款(注 2)	16,199,924,191.43	13,055,944,563.21
委托借款	544,590,000.00	2,620,140,000.00
保证借款(注 3)	34,536,720,731.03	35,508,207,807.59
信用借款	39,626,056,234.60	39,506,625,622.33
合计	93,476,091,157.06	94,218,817,993.13
减：一年内到期的长期借款	28,546,052,273.25	25,383,933,036.17
其中：质押借款	438,800,000.00	1,397,900,000.00
抵押借款	3,855,545,803.16	2,112,852,392.84
委托借款	-	1,728,000,000.00
保证借款	7,288,287,198.38	8,034,743,460.00
信用借款	16,963,419,271.71	12,110,437,183.33
一年后到期的长期借款	64,930,038,883.81	68,834,884,956.96

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 35、 长期借款 - 续

## (1) 长期借款分类 - 续

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，参见附注(六)67。

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	
	期末余额	期初余额
上述借款年利率区间	3.18% - 8.06%	2.78% - 8.06%

## 36、 应付债券

## (1) 应付债券

	人民币元	
项目	期末余额	期初余额
招商地产 2015 年中期票据一期	-	210,812,500.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期	-	2,052,532,300.67
招商蛇口 2017 年中期票据二期	3,123,551,235.74	3,051,743,367.29
17 蛇口 01(品种一)	1,406,920,000.00	1,374,688,000.00
17 蛇口 02(品种二)	1,074,551,111.11	1,050,816,000.00
18 蛇口 01(品种一)	2,021,666,666.67	2,079,444,444.43
18 蛇口 02(品种二)	1,010,465,000.00	1,038,371,666.68
18 蛇口 03(品种一)	1,845,903,333.33	1,896,081,666.66
18 蛇口 04(品种二)	2,166,858,600.00	2,222,323,800.00
19 蛇口 01(品种一)	2,303,227,666.67	2,350,669,945.21
19 蛇口 02(品种二)	1,201,500,000.00	1,223,547,945.21
19 蛇口 03(品种一)	1,561,089,583.33	1,529,532,328.77
19 蛇口 04(品种二)	621,181,666.67	606,600,114.16
招商置地高级债券	1,900,242,777.88	1,900,485,555.55
19 招商蛇口 ABN001	1,012,212,602.74	1,012,271,666.67
16 中航城	1,435,824,000.00	1,465,560,000.00
20 招商蛇口 MTN001A	1,312,350,000.00	-
20 招商蛇口 MTN001B	707,315,000.00	-
合计	24,704,859,244.14	25,065,481,301.30
减：一年内到期的应付债券	9,004,859,244.14	6,789,481,301.30
一年后到期的应付债券	15,700,000,000.00	18,276,000,000.00

## 财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 36、 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	期初余额	合并范围变更之影响	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	期末余额
招商地产 2015 年中期票据一期	1,000,000,000.00	2015-02-04	5 年	1,000,000,000.00	210,812,500.00	-	-	884,722.22	-	211,697,222.22	-	-
招商蛇口 2017 年中期票据一期	2,000,000,000.00	2017-03-09	3 年	2,000,000,000.00	2,052,532,300.67	-	-	40,213,333.34	54,365.99	2,092,800,000.00	-	-
招商蛇口 2017 年中期票据二期	3,000,000,000.00	2017-08-17	3 年	3,000,000,000.00	3,051,743,367.29	-	-	71,675,000.00	132,868.45	-	-	3,123,551,235.74
17 蛇口 01(品种一)	1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	1,360,000,000.00	1,374,688,000.00	-	-	32,232,000.00	-	-	-	1,406,920,000.00
17 蛇口 02(品种二)	1,040,000,000.00	2017-11-20	3 年	1,040,000,000.00	1,050,816,000.00	-	-	23,735,111.11	-	-	-	1,074,551,111.11
18 蛇口 01(品种一)	2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	2,000,000,000.00	2,079,444,444.43	-	-	42,227,222.24	-	100,005,000.00	-	2,021,666,666.67
18 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000.00	2018-04-17	3 年	1,000,000,000.00	1,038,371,666.68	-	-	20,395,748.32	-	48,302,415.00	-	1,010,465,000.00
18 蛇口 03(品种一)	1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	1,840,000,000.00	1,896,081,666.66	-	-	46,426,496.67	-	96,604,830.00	-	1,845,903,333.33
18 蛇口 04(品种二)	2,160,000,000.00	2018-06-11	3 年	2,160,000,000.00	2,222,323,800.00	-	-	51,892,167.60	-	107,357,367.60	-	2,166,858,600.00
19 蛇口 01(品种一)	2,300,000,000.00	2019-06-25	5 年	2,300,000,000.00	2,350,669,945.21	-	-	49,392,562.96	-	96,834,841.50	-	2,303,227,666.67
19 蛇口 02(品种二)	1,200,000,000.00	2019-06-25	3 年	1,200,000,000.00	1,223,547,945.21	-	-	22,954,304.79	-	45,002,250.00	-	1,201,500,000.00
19 蛇口 03(品种一)	1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	1,529,532,328.77	-	-	31,557,254.56	-	-	-	1,561,089,583.33
19 蛇口 04(品种二)	600,000,000.00	2019-07-12	3 年	600,000,000.00	606,600,114.16	-	-	14,581,552.51	-	-	-	621,181,666.67
招商置地高级债券	1,900,000,000.00	2018-12-18	3 年	1,900,000,000.00	1,900,485,555.55	-	-	43,942,777.88	-	44,185,555.55	-	1,900,242,777.88
19 招商蛇口 ABN001	1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	1,000,000,000.00	1,012,271,666.67	-	-	19,786,415.52	-	19,845,479.45	-	1,012,212,602.74
16 中航城	1,500,000,000.00	2016-03-01	5 年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00	-	-	29,736,000.00	-	59,472,000.00	-	1,435,824,000.00
20 招商蛇口 MTN001A	1,300,000,000.00	2020-03-09	3 年	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	12,350,000.00	-	-	-	1,312,350,000.00
20 招商蛇口 MTN001B	700,000,000.00	2020-03-09	5 年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	7,315,000.00	-	-	-	707,315,000.00
合计					25,065,481,301.30	-	2,000,000,000.00	561,297,669.72	187,234.44	2,922,106,961.32	-	24,704,859,244.14
减：一年内到期的应付债券					6,789,481,301.30							9,004,859,244.14
一年后到期的应付债券					18,276,000,000.00							15,700,000,000.00

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 37、 租赁负债

人民币元

房屋及建筑物	期末余额	期初余额
租赁付款额	347,590,680.91	363,265,533.71
未确认的融资费用	(67,149,934.81)	(85,932,233.91)
合计	280,440,746.10	277,333,299.80
减：一年内到期的租赁负债	-	22,520,662.61
一年以后到期的租赁负债	280,440,746.10	254,812,637.19

## 38、 长期应付款

人民币元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	52,702,588.32	52,136,127.62
其他	31,888,348.30	12,966,439.24
合计	84,590,936.62	65,102,566.86

## 39、 预计负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	5,267,848.86	5,891,948.86	
其他	99,088,994.50	116,044,909.14	注
合计	104,356,843.36	121,936,858.00	

注： 本集团之子公司招商商置(贵州毕节)投资有限公司与毕节招商花园城业主因不动产权证书逾期办理问题产生纠纷，招商商置(贵州毕节)投资有限公司预计很可能需要向相关业主赔偿违约金暂计人民币 76,469,334.50 元。

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

本集团之子公司天津格兰云天置业有限公司因在天津市滨海新区开发的天津九方城市广场项目延期竣工，根据与当地政府签署的《天津市国有土地使用权出让合同》，预计需要向政府支付违约金暂计人民币 3,920,000.00 元。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失，因此确认相应的预计负债。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 40、递延收益

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,766,716,452.69	-	1,177,317.58	2,765,539,135.11	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注)	2,084,007,543.20	-	50,405,038.63	2,033,602,504.57	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	259,199,454.37	8,213.04	5,674,592.71	253,533,074.70	收到政府拨款
其他	24,115.46	-	13,865.46	10,250.00	
合计	5,109,947,565.72	8,213.04	57,270,814.38	5,052,684,964.38	

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

涉及政府补助的项目：

人民币元

负债项目	期初余额	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	期末余额	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	70,602,186.92	-	-	-	-	70,602,186.92	与资产相关
天津响螺湾项目开发奖励扶持基金	51,600,000.00	-	-	-	-	51,600,000.00	与资产相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	46,077,147.32	-	-	122,065.09	-	45,955,082.23	与资产相关
双创平台建设	31,999,999.96	-	-	4,000,000.02	-	27,999,999.94	与资产相关
风华剧院改造补助	19,260,523.20	-	-	802,521.80	-	18,458,001.40	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	8,908,851.26	-	-	204,019.48	-	8,704,831.78	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	6,221,257.56	-	-	126,964.44	-	6,094,293.12	与资产相关
绿色建筑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	2,312,500.03	-	-	124,999.98	-	2,187,500.05	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
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,849,999.98	-	-	100,000.02	-	1,749,999.96	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	975,000.00	-	-	150,000.00	-	825,000.00	与资产相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	951,519.75	-	-	44,021.88	-	907,497.87	与资产相关
其他	3,340,468.39	8,213.04	-	-	-	3,348,681.43	与资产或收益相关
合计	259,199,454.37	8,213.04	-	5,674,592.71	-	253,533,074.70	

## 41、其他非流动负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
招商局商业房地产信托基金补贴款	354,000,000.00	354,000,000.00
其他	57,177,455.88	860,665.53
合计	411,177,455.88	354,860,665.53

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 42、股本

人民币元

项目	期初余额	本期增减变动				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份							
1、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2、其他内资持股	436,273.00	1,097,827.00	-	-	-	1,097,827.00	1,534,100.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	436,273.00	1,097,827.00	-	-	-	1,097,827.00	1,534,100.00
3、投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	436,273.00	1,097,827.00	-	-	-	1,097,827.00	1,534,100.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	7,915,771,804.00	5,011,527.00	-	-	-	5,011,527.00	7,920,783,331.00
无限售条件股份合计	7,915,771,804.00	5,011,527.00	-	-	-	5,011,527.00	7,920,783,331.00
合计	7,916,208,077.00	6,109,354.00	-	-	-	6,109,354.00	7,922,317,431.00

注：本期本公司股票期权首次授予计划达到行权条件，共有 6,109,354 份股票期权行权，增加股份 6,109,354 股，本公司的总股份变更为 7,922,317,431 股。

## 43、其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

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

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

2019年5月，本公司与华润深国投信托有限公司签订了编号为2019-0269-DK01的《华润信托-招银蛇口1号单一资金信托可续期贷款合同》，根据合同约定，华润深国投信托有限公司向本公司发放可续期贷款人民币40亿元。

2019年12月，本公司与招商银行股份有限公司签订了编号为2019-ZSSK-QTD02的《永续债权投资合同》，根据合同约定，招商银行股份有限公司向本公司提供人民币5亿元投资本金。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 43、其他权益工具 - 续

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况 - 续

2019年12月，本公司与工银理财有限责任公司、中国工商银行股份有限公司深圳市分行签订了《永续债权投资协议》，根据协议约定，工银理财有限责任公司向本公司提供人民币35亿元投资本金。

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

人民币元

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	19,000,000,000.00	—	-	—	4,000,000,000.00	—	15,000,000,000.00

## 相关会计处理的依据：

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

## 44、资本公积

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(或股本)溢价	11,851,680,392.00	137,017,880.61	-	11,988,698,272.61
1、投资者投入的资本(注1)	54,495,490,856.32	128,418,621.08	-	54,623,909,477.40
2、收购少数股东权益形成的差额	(454,893,209.66)	-	-	(454,893,209.66)
3、其他(注2)	(42,188,917,254.66)	8,599,259.53	-	(42,180,317,995.13)
二、其他资本公积	1,958,133,121.18	6,493,722.62	26,881,157.60	1,937,745,686.20
1、被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	-	-	895,992.18
2、股份支付(注1)	233,953,481.46	6,493,722.62	26,881,157.60	213,566,046.48
3、原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4、其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	13,809,813,513.18	143,511,603.23	26,881,157.60	13,926,443,958.81

注1：本公司授予的股票期权本期行权增加资本溢价人民币128,418,621.08元，减少其他资本公积人民币26,881,157.60元。

本公司本期未行权的股份支付增加其他资本公积人民币6,493,722.62元。

注2：上述资本公积的影响详见附注(八)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”。



## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 45、 库存股

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股份	3,999,999,476.59	-	-	3,999,999,476.59

注： 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本公司股份，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6月20日，本公司回购股份方案已实施完毕，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。

## 46、 其他综合收益

人民币元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	94,036.75	-	-	-	-	-	94,036.75
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	94,036.75	-	-	-	-	-	94,036.75
二、将重分类进损益的其他综合收益	875,096,696.01	64,683,145.94	-	-	62,161,895.94	2,521,250.00	937,258,591.95
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	875,096,696.01	64,683,145.94	-	-	62,161,895.94	2,521,250.00	937,258,591.95
其他综合收益合计	875,190,732.76	64,683,145.94	-	-	62,161,895.94	2,521,250.00	937,352,628.70

人民币元

项目	本期累计数			上期累计数		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	62,161,895.94	-	62,161,895.94	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	62,161,895.94	-	62,161,895.94	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)
其中：外币财务报表折算差额	62,161,895.94	-	62,161,895.94	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)
二、归属于少数股东的其他综合收益	2,521,250.00	-	2,521,250.00	337,172.71	-	337,172.71
合计	64,683,145.94	-	64,683,145.94	(123,147,626.62)	-	(123,147,626.62)

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 47、 专项储备

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	8,449,154.91	17,928,516.05	16,255,268.76	10,122,402.20

## 48、 盈余公积

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,187,003,585.47	-	-	4,187,003,585.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,188,611,128.84	-	-	4,188,611,128.84

## 49、 未分配利润

人民币元

项目	本期	上年
调整前上期末未分配利润	53,047,211,187.95	44,769,737,223.17
加：期初未分配利润调整数	206,613,640.53	(11,797,780.42)
其中：会计政策变更影响	206,613,640.53	(11,797,780.42)
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后期初未分配利润	53,253,824,828.48	44,757,939,442.75
加：本期归属于母公司股东的净利润	913,483,030.05	16,033,175,796.35
减：提取法定盈余公积	-	869,144,342.58
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	6,422,683,607.43	6,105,286,902.16
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	501,715,051.31	571,137,621.81
其他	-	198,335,184.60
期末未分配利润	47,242,909,199.79	53,047,211,187.95

## 50、 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,319,610,425.79	18,519,217,987.38	16,686,527,672.09	10,366,031,078.36

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 50、营业收入和营业成本 - 续

## (2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	7,147,389,255.78	5,330,901,902.35	4,008,420,129.77	2,152,025,269.57
社区开发与运营	17,104,028,361.13	13,080,466,445.28	12,408,317,856.33	8,067,811,020.82
邮轮产业建设与运营	68,192,808.88	107,849,639.75	269,789,685.99	146,194,787.97
合计	24,319,610,425.79	18,519,217,987.38	16,686,527,672.09	10,366,031,078.36

## (3) 合同产生的收入情况

人民币元

合同分类	园区开发与运营	社区开发与运营	邮轮产业建设与运营	合计
2020年6月30日止半年度				
房地产销售合同	2,340,595,496.85	16,690,132,257.46	-	19,030,727,754.31
物业管理合同	3,166,787,044.79	-	-	3,166,787,044.79
其他合同	433,176,338.46	207,180,548.98	68,192,808.88	708,549,696.32
合计	5,940,558,880.10	16,897,312,806.44	68,192,808.88	22,906,064,495.42
2019年6月30日止半年度				
房地产销售合同	-	2,706,697,775.92	-	2,706,697,775.92

## (4) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

本集团向客户提供物业管理服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本集团在提供物业管理服务的过程中确认收入。

## (5) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本期末，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币17,533,966,137.51元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至2年内，在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的一部分的履约义务。

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 51、税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	148,715.70	2,836,512.37
城市维护建设税	61,755,714.39	59,647,857.45
教育费附加	43,939,884.39	48,547,052.04
土地增值税	1,053,647,243.50	1,541,282,937.21
其他	164,642,910.16	216,375,022.83
合计	1,324,134,468.14	1,868,689,381.90

## 52、销售费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	125,753,860.44	133,207,233.85
广告推广费	375,793,776.39	244,537,096.28
销售机构费用及佣金	196,693,096.97	143,395,844.66
其他	45,320,858.31	15,019,484.60
合计	743,561,592.11	536,159,659.39

## 53、管理费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	581,043,300.95	494,626,968.08
办公及行政费用	87,759,943.12	100,093,276.84
折旧与摊销	42,429,912.27	23,055,136.10
其他	87,807,747.99	58,139,837.78
合计	799,040,904.33	675,915,218.80

## 54、研发费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
数字信息化系统研发	7,176,270.60	309,740.00
研发人员费用	8,681,571.05	1,967,224.50
软课题研究费用	733,200.00	460,000.00
产业、产品标准化研发费用	228,000.00	-
其他研发费用	6,500,121.26	-
合计	23,319,162.91	2,736,964.50

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 55、 财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,503,665,587.66	3,804,797,531.47
减：已资本化利息	2,187,681,135.05	2,065,195,085.34
减：利息收入	991,760,983.65	901,179,013.98
汇兑损失(收益)	(21,360,296.34)	(137,193,052.06)
其他	30,187,143.67	50,605,468.23
合计	1,333,050,316.29	751,835,848.32

注：本期租赁负债的利息费用为人民币7,582,427.06元。

## 56、 其他收益

人民币元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税进项税加计扣除	17,835,952.29	2,751,854.91
代扣代缴手续费返还	8,289,239.15	438,490.57
香港机场航线船舶补贴	8,222,716.08	-
稳岗补贴	6,838,423.92	85,584.73
双创平台政府补助	4,000,000.00	4,000,000.00
退役军人税收补贴	2,486,578.12	-
防疫补贴	1,941,206.05	-
税收奖励	1,700,000.00	-
生育津贴	1,617,835.34	108,787.09
旅游创新资助项目财政补贴	1,600,523.76	3,223,040.00
风华剧院改造补助	802,521.80	802,521.80
邮轮经济发展财政扶持补助	31,461.50	2,680,000.00
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	-	1,666,666.68
虹口区财政局绩效奖励	-	1,600,000.00
互联网开发测试公共平台发展专项资金	-	833,333.34
建筑节能与绿色建筑专项引导资金奖励	-	507,800.00
蛇口网谷视频监控数字化智能综合应用平台发展专项资金	-	500,000.00
市“文博会”优秀分会场奖励及补贴	-	350,000.00
节能减排项目专项补贴	-	200,000.00
其他	13,634,715.80	1,506,947.72
合计	69,001,173.81	21,255,026.84

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 57、 投资收益

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	321,213.62	1,301,600.00
其中：处置收益	321,213.62	1,301,600.00
分红收入	-	-
长期股权投资收益	120,453,909.25	2,893,121,995.22
其中：权益法核算确认的投资收益	50,995,379.89	1,330,792,895.11
股权处置收益(注 1)	69,458,529.36	1,562,329,100.11
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)	63,185,007.14	1,454,968,054.86
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得(注 3)	317,449,700.98	23,858,957.32
委托贷款收益	20,129,059.20	-
其他	-	30,831,965.84
合计	521,538,890.19	4,404,082,573.24

注 1：本期股权处置收益主要系处置乐活置业国际有限公司 50%股权收益人民币 63,185,007.14 元，详见附注(七)2“处置子公司”。

注 2：系本期本集团处置原全资子公司乐活置业国际有限公司 50%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，详见附注(七)2“处置子公司”。

注 3：本期本集团因收购原合营企业杭州千岛湖生态居房地产有限公司 40%股权从而将其纳入合并财务报表范围，购买日本集团原持有 60%股权按公允价值重新计量确认投资收益人民币 317,449,700.98 元。

## 58、 公允价值变动收益(损失)

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	(8,422,742.00)	(1,778,696.37)
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
其中：衍生金融负债产生的公允价值变动收益	-	-
其他	-	-
合计	(8,422,742.00)	(1,778,696.37)

## 59、 信用减值利得(损失)

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值利得(损失)	(8,485,960.11)	(2,034,404.83)
其他应收款减值利得(损失)	2,128,139.47	139,436,891.19
合计	(6,357,820.64)	137,402,486.36

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 60、 资产减值利得(损失)

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	(311,100.00)	-

## 61、 资产处置收益

人民币元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	(618,274.68)	3,989,201.07
其中：固定资产处置收益	(618,274.68)	3,989,201.07
合计	(618,274.68)	3,989,201.07

## 62、 营业外收入

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	39,704,206.66	23,935,098.09	39,704,206.66
与企业日常活动无关的政府补助	1,687,712.81	1,197,955.65	1,687,712.81
拆迁补偿收入	13,865.46	28,965.90	13,865.46
其他利得	50,888,986.22	25,340,925.04	50,888,986.22
合计	92,294,771.15	50,502,944.68	92,294,771.15

计入当期损益的政府补助：

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	来源和依据	与资产相关/与收益相关
2019年度海绵城市建设奖励奖金	555,554.00	-	《关于财政支持海绵城市建设实施方案(试行)》	与收益相关
鼓励业主减租补贴	336,500.00	-	盐田区关于应对新冠肺炎疫情支持企业发展的若干措施	与收益相关
绿色饭店创优评级补贴	200,000.00	-	深南文通2019年12号南山区自主创新产业发展专项资金管理办法	与收益相关
明厨亮灶补助款	20,000.00	-	《福建省创建餐饮服务“明厨亮灶”示范单位工作方案》	与收益相关
南山区经济促进局奖励金	-	800,000.00	《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	-	253,400.00	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
小额补助合计	575,658.81	144,555.65	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	1,687,712.81	1,197,955.65		

## 63、 营业外支出

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	28,071,117.40	13,574,777.52	28,071,117.40
对外捐赠支出	65,080,565.76	3,002,000.00	65,080,565.76
非流动资产报废、毁损损失	225,184.20	184,549.27	225,184.20
其他支出	7,250,634.59	4,949,753.15	7,250,634.59
合计	100,627,501.95	21,711,079.94	100,627,501.95

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 64、 所得税费用

## (1) 所得税费用表

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,041,294,150.26	9,488,315,483.65
递延所得税费用	(139,616,703.02)	(7,813,265,325.51)
合计	901,677,447.24	1,675,050,158.14

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本期发生额
利润总额	2,143,783,390.51
按法定税率计算的所得税费用	535,945,847.63
子公司适用不同税率的影响	(23,657,677.34)
调整以前期间所得税的影响	35,482,192.33
非应税收入的影响	(95,586,170.59)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	64,988,123.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(100,059,115.82)
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	491,337,321.86
根据于大陆设立之子公司、合营公司及联营公司当期盈利预计的预提所得税	(7,804,743.94)
其他	1,031,670.07
所得税费用	901,677,447.24

## 65、 现金流量表项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收到经营性往来款	1,572,690,132.67	1,637,839,857.10
收到的保证金、押金、意向金	1,234,493,146.42	1,172,336,006.22
政府补助	70,215,029.75	5,680,000.00
代收、暂收款	170,388,202.52	284,576,206.70
利息收入	525,533,948.30	336,993,102.38
合计	3,573,320,459.66	3,437,425,172.40

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付经营性往来款	10,201,024,599.07	1,263,099,814.20
支付或退还押金、保证金	5,373,181,031.76	3,021,445,166.79
销售费用支付的现金	797,449,310.60	531,405,388.25
管理费用支付的现金	336,005,000.92	275,163,283.18
财务费用支付的现金	14,677,993.04	36,303,852.33
合计	16,722,337,935.39	5,127,417,504.75



## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 65、现金流量表项目 - 续

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	12,159,243,933.08	11,133,452,803.27
取得子公司收到的现金净额	248,079,297.87	1,056,244,261.11
合计	12,407,323,230.95	12,189,697,064.38

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	9,605,354,218.95	15,220,467,985.84
处置子公司减少的现金净额	724,899.04	2,887,979,553.95
为取得子公司而代偿款项	40,000,000.00	429,630,505.15
合计	9,646,079,117.99	18,538,078,044.94

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	12,823,439,525.66	5,605,311,750.06
收到员工跟投款	68,633,000.00	29,324,000.00
合计	12,892,072,525.66	5,634,635,750.06

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	21,796,352,195.19	13,565,025,922.96
偿还永续债	4,000,000,000.00	-
发生筹资费用所支付的现金	10,710,783.64	33,717,173.76
支付收购少数股权款	243,714,642.17	149,885,578.39
返还员工跟投款	84,051,754.25	-
支付回购股票款	-	3,999,999,476.59
因子公司减资/注销支付少数股东资金	-	3,371,636.12
其他	-	10,524,965.51
合计	26,134,829,375.25	17,762,524,753.33

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 66、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,242,105,943.27	5,403,851,818.56
加: 资产减值损失	311,100.00	-
信用减值损失(减: 利得)	6,357,820.64	(137,402,486.36)
固定资产及投资性房地产折旧	679,658,918.55	475,745,864.55
使用权资产折旧	19,221,117.95	
无形资产摊销	13,779,677.23	10,785,223.48
长期待摊费用摊销	82,728,344.05	60,519,359.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	618,274.68	(3,989,201.07)
固定资产报废损失(减: 收益)	225,184.20	184,549.27
公允价值变动损失(减: 收益)	8,422,742.00	1,778,696.37
财务费用(减: 收益)	2,294,624,156.27	1,602,409,394.07
投资损失(减: 收益)	(521,538,890.19)	(4,404,082,573.24)
递延所得税资产减少(减: 增加)	(126,762,984.61)	(8,513,466,502.43)
递延所得税负债增加(减: 减少)	69,450,262.14	700,201,176.92
存货的减少(减: 增加)	(22,379,012,911.23)	(24,008,820,331.87)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(12,550,990,523.74)	(4,312,795,902.24)
经营性应付项目的增加(减: 减少)	28,170,236,196.41	39,188,194,152.11
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	(2,990,565,572.38)	6,063,113,237.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	63,924,656,479.14	66,363,487,694.30
减: 现金的期初余额	74,202,674,789.28	57,328,533,261.17
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(10,278,018,310.14)	9,034,954,433.13

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 66、现金流量表补充资料 - 续

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	人民币元	
	金额	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	388,000,000.00	-
其中：杭州震大投资有限公司	-	-
杭州荣福置业有限公司	-	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	388,000,000.00	-
广州市君耀房地产有限公司	-	-
浙江商雅置业有限公司	-	-
深圳市创勇企业管理有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	123,370,244.05	248,079,297.87
其中：杭州震大投资有限公司	-	18,368.10
杭州荣福置业有限公司	-	209,454,471.82
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	123,370,244.05	-
广州市君耀房地产有限公司	-	23,167,962.80
浙江商雅置业有限公司	-	5,505,268.66
深圳市创勇企业管理有限公司	-	9,933,226.49
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	29,173,396.33	-
取得子公司支付的现金净额	293,803,152.28	(248,079,297.87)

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	人民币元	
	金额	金额
-本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,000,001.00	-
其中：乐活置业国际有限公司	-	-
兰溪市大溪水资源开发有限公司	2,000,001.00	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,283,917.95	724,899.04
其中：乐活置业国际有限公司	-	724,899.04
兰溪市大溪水资源开发有限公司	1,283,917.95	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	276,395,734.46	-
处置子公司收到的现金净额	277,111,817.51	(724,899.04)

## (4) 现金和现金等价物的构成

项目	人民币元	
	期末余额	期初余额
一、现金	63,924,656,479.14	74,202,674,789.28
其中：库存现金	667,731.20	909,279.15
可随时用于支付的银行存款	49,977,825,914.69	60,610,438,847.76
可随时用于支付的其他货币资金	13,946,162,833.25	13,591,326,662.37
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金和现金等价物余额	63,924,656,479.14	74,202,674,789.28
四、受限制货币资金	901,693,390.26	1,110,836,360.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	901,693,390.26	1,110,836,360.21
五、应收利息	8,111,110.04	11,625,599.63
六、货币资金合计	64,834,460,979.44	75,325,136,749.12

## (六) 合并财务报表项目注释 - 续

## 67、 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	期末余额	受限原因
货币资金	901,693,390.26	受限的保证金等
存货	50,563,751,923.12	抵押借款
投资性房地产	10,208,275,345.82	抵押借款
固定资产	1,004,909,455.72	抵押借款
合计	62,678,630,114.92	

## 68、 外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

人民币元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			4,061,391,418.67
其中：美元	12,298,424.94	7.0795	87,066,699.35
欧元	138,950.81	7.9610	1,106,187.40
港币	4,345,830,214.28	0.9134	3,969,655,150.93
新西兰元	773,154.01	4.5495	3,517,464.17
新白俄罗斯卢布	15,702.89	2.9241	45,916.82
应收账款			19,215,657.68
其中：美元	2,683,257.02	7.0795	18,996,118.07
港币	240,343.77	0.9134	219,539.61
其他应收款			2,465,455,241.17
其中：美元	6,193,495.32	7.0795	43,846,850.12
欧元	401,534.00	7.9610	3,196,612.17
港币	2,647,586,084.72	0.9134	2,418,411,033.23
新白俄罗斯卢布	255.00	2.9241	745.65
借款			774,131,037.37
其中：美元	1,322,139.61	7.0795	9,360,087.37
新西兰元	168,100,000.00	4.5495	764,770,950.00
应付账款			33,759,563.13
其中：港币	36,958,708.98	0.9134	33,759,563.13
其他应付款			1,016,105,389.44
其中：美元	127,008,669.70	7.0795	899,157,877.14
港币	128,029,769.11	0.9134	116,947,512.30

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

68、 外币货币性项目 - 续

(2) 境外经营实体

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

(七) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期本集团没有发生非同一控制下企业合并。

## (七) 合并范围的变更 - 续

## 2、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
乐活置业国际有限公司(注)	126,338,880.38	50	增资扩股	2020年1月17日	控制权发生变更	63,185,007.14	50	63,153,873.24	126,338,880.38	63,185,007.14	资产基础法	-
兰溪市大溪水资源开发有限公司	2,000,001.00	80	协议转让	2020年1月17日	控制权发生变更	6,273,522.22	-	-	-	-	-	-

注：于2019年11月，本公司之子公司 Golden Pinnacle Enterprises Limited 与 LCM (Prince Bay Development) Pte. Ltd. 签订关于本公司之子公司乐活置业国际有限公司之增资协议，约定 LCM (Prince Bay Development) Pte. Ltd. 对乐活置业国际有限公司增资人民币126,338,880.38元，增资完成后 LCM (Prince Bay Development) Pte. Ltd. 持有乐活置业国际有限公司50%股权。2020年1月交易完成后，本公司丧失对乐活置业国际有限公司控制权，但能够与 LCM (Prince Bay Development) Pte. Ltd. 共同控制，故不再将乐活置业国际有限公司及其子公司乐康置业(深圳)有限公司纳入合并财务报表范围，对其按合营企业投资核算。

## (七) 合并范围的变更 - 续

## 3、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
1	青岛招商熠华置业有限公司	100.00	345,800,000.00
2	太仓招盛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
3	成都天府招商轨道城市发展有限公司	51.00	51,000,000.00
4	成都招商天府置业投资有限公司	100.00	尚未实际出资
5	西安招荣房地产有限公司	100.00	878,881,816.70
6	西安招阳房地产有限公司	100.00	85,000,000.00
7	昆明同冠房地产开发有限公司	51.00	255,000,000.00
8	招商安居建设(深圳)有限公司	60.00	尚未实际出资
9	上海招虹置业有限公司	100.00	尚未实际出资
10	太仓嘉商商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
11	无锡瑞商房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
12	武汉招瑞置业有限公司	100.00	尚未实际出资
13	杭州杭兴房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
14	哈尔滨招源房地产开发有限公司	100.00	170,000,000.00
15	南宁招商汇盈房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
16	北京招亦企业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
17	徐州宁盛置业有限公司	100.00	100,000,000.00

## (2) 本期新收购之子公司

人民币元

公司名称(注)	期末净资产	本期净利润(亏损)
杭州震大投资有限公司	95,564,069.74	(4,435,930.26)
浙江商雅置业有限公司	(119,025.74)	(119,025.74)
广州市君耀房地产有限公司	646,192,685.14	(1,078,805.01)
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	1,131,085,941.41	157,385,441.41
深圳市创勇企业管理有限公司	2,635,561,166.01	211,528.61

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

本期本集团无清算注销之子公司。

## (八) 在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	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;股权投资	-	100.00	投资设立
深圳招商启航投资管理有限公司(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
深圳招商迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75.00	25.00	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
深圳市招盛阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20.00	80.00	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商文发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	非同一控制下企业合并
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商公寓发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招商产业发展有限公司	深圳	深圳	产业园物业产品租售、信息咨询	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招广置业管理有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
深圳市万科滨海房地产有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
深圳市桃花源置业有限公司	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



## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
深圳市商运置业有限公司	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)	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
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
深圳市招滔实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口数字城市科技有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	100.00	-	投资设立
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	居民服务业	-	51.00	非同一控制下企业合并
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	建筑安装业	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	其他服务业	-	70.03	非同一控制下企业合并
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	计算机、通信和其他电子设备制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
航电建筑科技(深圳)有限公司	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	-	65.00	非同一控制下企业合并
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商安居建设(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产业	-	60.00	投资设立
深圳市创勇企业管理有限公司(注 1)(注 2)	深圳	深圳	居民服务业	-	50.00	收购
招商局置地企业管理咨询(深圳)有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
深圳招商到家汇科技有限公司	深圳	深圳	零售业	-	100.00	投资设立
南宁招商汇众房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	51.00	投资设立
南宁招商汇天房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	-	投资设立
南宁招商汇城房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	100.00	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70.00	-	投资设立
南宁招商众鑫房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	51.00	投资设立
南宁招商汇盈房地产有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100.00	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	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
广州市君耀房地产有限公司(注 2)	广州	广州	房地产业	-	50.10	收购

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
东莞招商启达房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
东莞招商致远房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商中环房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山招商翰林房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商果岭房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商光华房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	55.00	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	80.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司(注1)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
佛山招商绿湖房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	90.00	投资设立
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	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
佛山招商观海房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	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	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
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
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
安徽绿隼置业有限公司	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	徐州	徐州	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	徐州	徐州	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	徐州	徐州	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州宁盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
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	-	58.11	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
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	50.50	收购
苏州市招融致新房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	65.00	投资设立
昆山市中航地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
中航城置业(昆山)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	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	南京	南京	房地产开发	-	51.00	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	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(注1)	南京	南京	房地产开发	-	40.00	投资设立
南京利盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	55.00	投资设立
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	南京	南京	商务服务业	-	100.00	投资设立
南京信盛商业管理有限公司	南京	南京	商务服务业	49.00	51.00	投资设立
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	60.00	收购
无锡瑞商房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	-	100.00	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州筑家房地产开发有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
杭州招商观颐健康产业有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
杭州杭盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州北晨房地产开发有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	投资设立
浙江润和房产集团有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
浙江省地产开发公司	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	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	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	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
杭州清雅网络科技有限公司	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	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	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)	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)	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	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	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	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	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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
杭州惠余置业有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产开发	-	50.00	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	杭州	杭州	房地产开发	-	58.00	非同一控制下企业合并
杭州浙达投资有限公司(注1)	杭州	杭州	商务服务业	-	50.00	收购
杭州震大投资有限公司(注2)	杭州	杭州	商务服务业	-	51.00	收购
杭州荣福置业有限公司(注3)	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
杭州杭兴房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州千岛湖生态居房地产有限公司(注2)	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	收购
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
常熟市琴宏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	-	51.00	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	70.00	-	投资设立
启东碧达置业发展有限公司(注1)	南通	南通	房地产开发	-	34.00	收购
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	80.00	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
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
上海崇文置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	收购
上海招盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	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
宁波浙达置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	收购
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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
嘉兴招鑫置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	51.00	投资设立
浙江商雅置业有限公司(注2)	嘉兴	嘉兴	房地产业	-	90.00	收购
绍兴宇特顺房地产开发有限公司(注1)	绍兴	绍兴	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
绍兴润和南岸花城置业发展有限公司	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)	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	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	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)	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	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	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	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	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	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	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服务有限公司	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	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
诺尔起重设备(中国)有限公司	漳州	漳州	金属制品业	-	70.00	收购
漳州市招招创业投资有限公司	漳州	漳州	商务服务业	-	100.00	投资设立
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门市臻园房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	51.00	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
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	70.00	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
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
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
济南高铁中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	51.00	非同一控制下企业合并
济南东成中航物业管理有限公司	济南	济南	物业管理	-	55.00	非同一控制下企业合并
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	-	51.00	投资设立
山东中航物业管理有限公司	青岛	青岛	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
青岛招商耀华置业有限公司	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
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
烟台孚旺置业有限公司(注1)	烟台	烟台	房地产开发	-	49.00	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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
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
重庆招科置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	51.00	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
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都城投航睿物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	-	51.00	非同一控制下企业合并
四川中航物业服务服务有限公司	成都	成都	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
成都招商天府置业投资有限公司	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
昆明同冠房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
云南盛商房地产开发有限公司(注1)	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49.00	投资设立
云南盛商百川教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
云南盛商百思教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
云南盛商康健医疗企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	投资设立
云南盛商海纳教育企业管理有限公司	滇中新区	滇中新区	商务服务业	-	100.00	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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司(注1)	武汉	武汉	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉中建壹品招利置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉中建壹品招盈置业有限公司(注1)	武汉	武汉	房地产开发	-	40.00	投资设立
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉船舶配套工业园有限公司	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	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
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	投资设立
东风汽车房地产有限公司	十堰	十堰	房地产开发	80.00	-	非同一控制下企业合并
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
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	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
西安伯乐创投企业孵化器有限公司	西安	西安	商务服务业	-	100.00	投资设立
西安招广房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	居民服务业	-	60.00	非同一控制下企业合并
西安招荣房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招阳房地产有限公司	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
招商蛇口(郑州)置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
河南天地新居置业有限公司(注1)	郑州	郑州	房地产开发	50.00	-	非同一控制下企业合并
郑州天地康颂置业有限公司	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	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
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
南昌市航睿物业管理有限公司	南昌	南昌	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
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	-	100.00	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	-	100.00	投资设立
北京广盈房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
北京亚林东房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发	-	26.00	非同一控制下企业合并



## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
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	北京	北京	房地产开发	-	51.63	非同一控制下企业合并
北京经开亦盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招亦企业管理有限公司	北京	北京	商务服务业	-	51.00	投资设立
招商蛇口(天津)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	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
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
天津中航物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
哈尔滨招源房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产业	-	100.00	投资设立
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
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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
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
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
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

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
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	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	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
乐宜国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
招商局置地资管有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
腾盟有限公司	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
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
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 International Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienteur 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
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	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并

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

注 2： 本期本集团因收购资产，将其纳入合并财务报表范围。

注 3： 本期本集团收购了杭州震大投资有限公司 51%股权，其下属子公司一并纳入合并财务报表范围。

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (2) 重要的非全资子公司

人民币元

子公司名称	少数股东持股比例(注)	本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	期末少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	27,968,149.91	-	1,012,127,042.53
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	8,235,708.07	-	3,028,846,040.84
招商局漳州开发区有限公司	22.00	16,230,876.31	11,658,038.68	965,643,447.99
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	(1,991,111.90)	-	637,888,025.62
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	(9,276,620.55)	-	295,388,972.87

注： 系本公司从合并财务报表层面确定最终由少数股东享有的权益比例。

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

人民币元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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	8,203,979,743.79	5,316,115,924.68	13,520,095,668.47	9,571,081,272.62	3,100,000.00	9,574,181,272.62	8,823,477,310.70	4,505,171,619.57	13,328,648,930.27	9,248,128,455.84	243,643,700.08	9,491,772,155.92
重庆怡置招商房地产开发有限公司	6,907,076,566.83	7,166,928.45	6,914,243,495.28	2,039,156,781.92	54,386,345.95	2,093,543,127.87	6,409,568,455.14	47,403,455.42	6,456,971,910.56	1,617,868,820.19	31,510,646.04	1,649,379,466.23
招商局漳州开发区有限公司	5,026,450,834.35	3,579,392,276.14	8,605,843,110.49	2,604,528,023.81	1,612,026,686.74	4,216,554,710.55	4,511,352,159.54	3,603,593,848.91	8,114,946,008.45	2,106,508,802.99	1,640,059,710.79	3,746,568,513.78
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	3,303,263,079.69	3,062,060,542.24	6,365,323,621.93	1,805,188,072.73	2,965,415,485.17	4,770,603,557.90	2,987,377,797.54	2,976,214,004.26	5,963,591,801.80	1,747,885,805.70	2,616,008,152.30	4,363,893,958.00
上海招商宝欣置业有限公司	502,418,762.34	1,356,689,910.63	1,859,108,672.97	663,955,162.98	592,318,871.48	1,256,274,034.46	592,431,535.55	1,379,586,211.34	1,972,017,746.89	873,697,358.23	476,553,871.48	1,350,251,229.71

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 1、在子公司中的权益 - 续

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息 - 续

人民币元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州招商房地产有限公司	192,332,748.21	109,037,621.50	109,037,621.50	42,835,549.53	400,626,936.44	157,908,231.16	157,908,231.16	173,129,816.76
重庆怡置招商房地产开发 有限公司	73,252,542.78	13,107,923.08	13,107,923.08	(181,270,331.57)	47,502,275.10	730,628.85	730,628.85	(207,978,517.00)
招商局漳州开发区有限公司	454,420,040.10	73,776,710.51	73,776,710.51	(164,929,825.03)	414,455,483.16	382,552,047.65	382,552,047.65	(152,111,400.89)
厦门西海湾邮轮城投资 有限公司	-	(4,977,779.76)	(4,977,779.76)	(178,532,316.86)	-	(3,051,359.55)	(3,051,359.55)	(13,440,564.43)
上海招商宝欣置业有限公司	88,785,456.80	(18,931,878.67)	(18,931,878.67)	221,161,849.22	15,241,563.85	(25,349.00)	(25,349.00)	(11,869,566.84)

## 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	期末持股比例
处置少数股权	青岛招商铭华置业有限公司	2020年1月	49.00%	51.00%
处置少数股权	佛山招商绿湖房地产有限公司	2020年4月	10.00%	90.00%
处置少数股权	南通招商海置业有限公司	2020年5月	30.00%	70.00%
处置少数股权	烟台孚旺置业有限公司	2020年6月	41.00%	49.00%

## (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	青岛招商铭华 置业有限公司	佛山招商绿湖 房地产有限公司(注1)	南通招商 海置业有限公司	烟台孚旺 置业有限公司
<b>处置对价</b>				
--现金	1,214,778,000.00	94,803,000.00	151,255,100.00	251,032,400.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-
处置对价合计	1,214,778,000.00	94,803,000.00	151,255,100.00	251,032,400.00
减：按处置的股权比例计算 的子公司净资产份额	1,211,190,963.40	92,597,617.41	147,922,427.99	250,992,551.04
差额	3,587,036.60	2,205,382.59	3,332,672.01	39,848.96
其中：调整资本公积	3,587,036.60	1,639,701.96	3,332,672.01	39,848.96
调整盈余公积	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-

注1：本期招商置地之子公司佛山招商房地产有限公司将其持有的佛山招商绿湖房地产有限公司10%股权出售给佛山市金腾房地产有限公司，处置对价与按处置股权比例计算的子公司净资产份额的差异为人民币2,205,382.59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1,639,701.96元。

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	34.00	权益法
上海浦隽房地产开发有限公司(注)	上海	上海	房地产开发	-	60.00	权益法
苏州安茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	24.50	权益法
深圳市招华会展实业有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	权益法
杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	30.00	权益法

注： 本公司直接或间接持有该等公司 50%或高于 50%股权，根据该等公司章程约定，本集团不拥有对该等公司的控制或与其他股东共同控制，故未将其纳入合并财务报表范围。

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

人民币元

项目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	南京盛香园房地产 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	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	11,330,982,944.57	2,850,309,554.74	10,701,802,296.16	11,208,194,032.40	2,771,491,228.07	9,667,834,974.86
其中：现金和现金等价物	16,556,067.64	30,806,963.35	318,723,210.75	26,754,479.74	37,684,291.26	402,818,050.42
非流动资产	21,968,089.72	1,314,641,656.72	317,741.62	15,967,776.18	1,335,586,823.47	375,667.06
资产合计	11,352,951,034.29	4,164,951,211.46	10,702,120,037.78	11,224,161,808.58	4,107,078,051.54	9,668,210,641.92
流动负债	7,862,055,488.22	494,364,850.42	5,410,495,953.09	7,840,962,399.26	3,030,386,334.69	3,798,406,557.23
非流动负债	554,038,533.11	2,665,416,490.59	602,000,000.00	428,011,520.76	-	1,195,000,000.00
负债合计	8,416,094,021.33	3,159,781,341.01	6,012,495,953.09	8,268,973,920.02	3,030,386,334.69	4,993,406,557.23
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,936,857,012.96	1,005,169,870.45	4,689,624,084.69	2,955,187,888.56	1,076,691,716.85	4,674,804,084.69
按持股比例计算的净资产份额	998,531,384.41	603,101,922.27	1,148,957,900.75	1,004,763,882.11	646,015,030.11	1,145,327,000.75
调整事项						
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	(2,914,428.94)	(8,038,661.07)	-	(2,914,428.94)	(8,038,661.07)
--其他	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	998,531,384.41	600,187,493.33	1,140,919,239.68	1,004,763,882.11	643,100,601.17	1,137,288,339.68
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
营业收入	-	100,365,487.48	105,216,271.85	-	-	-
财务费用	(98,647.60)	57,109,788.56	(18,587,910.75)	(100,136.10)	(131,933.21)	(1,484,114.55)
所得税费用	(6,110,291.87)	(8,129,788.50)	1,539,260.02	(2,776,541.11)	-3,067,131.52	-
净利润	(18,330,875.60)	(71,521,846.40)	14,820,000.00	(8,329,623.32)	(10,399,583.56)	(4,435,162.91)
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	(18,330,875.60)	(71,521,846.40)	14,820,000.00	(8,329,623.32)	(10,399,583.56)	(4,435,162.91)
本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-



## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

人民币元

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳市招华会展实业有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司
流动资产	9,266,985,169.02	9,589,868,747.53	11,234,517,524.57	9,934,774,997.64
非流动资产	3,518,006,103.83	316,493,300.75	1,444,101,718.10	707,073.16
资产合计	12,784,991,272.85	9,906,362,048.28	12,678,619,242.67	9,935,482,070.80
流动负债	10,203,506,902.88	7,904,864,322.48	11,672,939,342.73	6,423,603,430.27
非流动负债	1,527,249,562.19	-	-	1,500,000,000.00
负债合计	11,730,756,465.07	7,904,864,322.48	11,672,939,342.73	7,923,603,430.27
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,054,234,807.78	2,001,497,725.80	1,005,679,899.94	2,011,878,640.53
按持股比例计算的净资产份额	527,117,403.89	600,449,317.74	502,839,949.97	603,563,592.16
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	527,117,403.89	600,449,317.74	502,839,949.97	603,563,592.16
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	无	无	无	无
营业收入	591,375,178.16	-	-	-
财务费用	15,787,928.45	(3,400,090.54)	(3,957,276.54)	(4,364,087.22)
所得税费用	17,761,525.66	-	(3,343,918.73)	-
净利润	48,554,907.84	(10,380,914.73)	(10,446,427.34)	(23,544,392.30)
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	48,554,907.84	(10,380,914.73)	(10,446,427.34)	(23,544,392.30)
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	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,285,144,178.30	7,356,405,134.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	54,119,253.60	166,607,727.88
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	54,119,253.60	166,607,727.88
联营企业：		
投资账面价值合计	19,080,303,809.20	15,375,964,885.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	21,227,652.33	1,184,294,600.07
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	21,227,652.33	1,184,294,600.07

## (八) 在其他主体中的权益 - 续

## 3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	期末累积未确认的损失
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	91,449.19	(91,449.19)	-
深圳市招华国际会展运营有限公司	55,104,232.70	25,265,712.67	80,369,945.37
深圳招商一九七九发展有限公司	9,057,150.09	150,291.28	9,207,441.37
广州合景隆泰置业发展有限公司	1,762,060.41	(1,762,060.41)	-
广州招商高利泽养老服务有限公司	10,917,074.39	2,846,599.74	13,763,674.13
上海绿地南坤置业有限公司	5,702,501.91	1,467,961.67	7,170,463.58
嘉兴金久房地产开发有限公司	18,471,758.16	(18,471,758.16)	-
启东金碧置业发展有限公司	194,444.30	4,416,065.52	4,610,509.82
太仓远汇置业有限公司	-	1,861,332.61	1,861,332.61
杭州臻美投资管理有限公司	-	31,190,482.43	31,190,482.43
济南安齐房地产开发有限公司	5,607,287.20	369,650.82	5,976,938.02
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	-	995,446.13	995,446.13
惠州市泰通置业投资有限公司	9,535,781.01	(9,535,781.01)	-
上海曼翊企业管理有限公司	18,153,592.74	10,870,121.29	29,023,714.03
嘉兴世茂新领航置业有限公司	6,554,715.73	1,307,668.49	7,862,384.22
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30,923,737.03	(16,938,364.95)	13,985,372.08
绍兴臻悦房地产开发有限公司	13,118,092.47	(3,577,218.73)	9,540,873.74
无锡浦锦企业管理有限公司	498,830.69	3,647,466.06	4,146,296.75
苏州新晟捷置地有限公司	5,273,419.58	1,809,404.41	7,082,823.99
昆山卓弥房地产开发有限公司	-	11,662,326.12	11,662,326.12
武汉碧曜房地产开发有限公司	5,206,096.53	(2,337,323.27)	2,868,773.26
胜联投资有限公司	2,692,854.64	864,901.04	3,557,755.68
北京永安佑泰房地产开发有限公司	1,627,545.81	513,721.31	2,141,267.12

## (九) 与金融工具相关的风险

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

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

## (九) 与金融工具相关的风险 - 续

## 1、 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## 1.1 市场风险

## 1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、欧元、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元以及新白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2020年6月30日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰元、欧元、新白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、欧元、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

人民币元

项目	期末余额	期初余额
货币资金-美元	87,066,699.35	224,764,609.50
货币资金-人民币(注)	787,778,183.78	1,090,525,912.59
货币资金-港币	3,969,655,150.93	4,739,121,747.89
货币资金-欧元	1,106,187.40	719,918.61
货币资金-新西兰元	3,517,464.17	7,043,764.96
货币资金-新白俄罗斯卢布	45,916.82	62,624.09
应收账款-美元	18,996,118.07	15,794,257.44
应收账款-港币	219,539.61	7,596,371.92
其他应收款-美元	43,846,850.12	23,819,273.86
其他应收款-欧元	3,196,612.17	2,021,737.92
其他应收款-人民币(注)	3,023,773,537.64	2,948,603,717.57
其他应收款-港币	2,418,411,033.23	1,188,819,673.37
其他应收款-新西兰元	-	-
其他应收款-新白俄罗斯卢布	745.65	844.94
借款-美元	9,360,087.37	9,223,510.35
借款-港元	-	447,900,000.00
借款-人民币(注)	-	-
借款-新西兰元	764,770,950.00	873,828,000.00
应付账款-美元	-	75,923.66
应付账款-港币	33,759,563.13	36,313,884.22

## (九) 与金融工具相关的风险 - 续

## 1、 风险管理目标和政策 - 续

## 1.1 市场风险 - 续

## 1.1.1 外汇风险 - 续

项目	期末余额	期初余额
应付账款-新西兰元	-	-
应付账款-欧元	-	99,992.52
其他应付款-美元	899,157,877.14	1,003,733,133.48
其他应付款-人民币(注)	177,197,529.50	177,357,529.50
其他应付款-港币	116,947,512.30	110,286,047.11
其他应付款-新西兰元	-	-
其他应付款-新白俄罗斯卢布	-	99,073.65

注： 上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

## 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

人民币元

项目	汇率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	141,479,269.43	203,080,473.71	(125,799,386.76)	(40,442,169.03)
所有外币	对人民币贬值 5%	(141,479,269.44)	(203,080,473.71)	125,799,386.76	40,442,169.03

## 1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本期末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为人民币 101,801,953,120.82 元(期初：人民币 94,250,457,521.30 元)。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

**(九) 与金融工具相关的风险 - 续****1、 风险管理目标和政策 - 续****1.1 市场风险 - 续****1.1.2. 利率风险-现金流量变动风险 - 续****利率风险敏感性分析**

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税后影响如下：

人民币元

项目	利率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	(381,816,604.70)	(381,816,604.70)	(321,201,894.41)	(321,201,894.41)
浮动利率借款	下浮 50 个基点	381,816,604.70	381,816,604.70	321,201,894.41	321,201,894.41

**1.2 信用风险**

2020年6月30日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(六)1)、应收票据(附注(六)3)、应收账款(附注(六)4)、其他应收款(附注(六)6)、长期应收款(附注(六)11)等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十三)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团成立专门部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

**1.3 流动风险**

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

## (九) 与金融工具相关的风险 - 续

## 1、 风险管理目标和政策 - 续

## 1.3 流动风险 - 续

本集团将银行借款作为主要资金来源。本期末，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币110,788,169,422.74元(期初：人民币119,678,758,281.98元)，其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币22,155,262,812.60元(期初：人民币30,950,000,000.00元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	29,395,793,291.92	-	-	-	29,395,793,291.92
应付票据	83,185,305.77	-	-	-	83,185,305.77
应付账款	33,961,437,212.72	-	-	-	33,961,437,212.72
其他应付款	76,765,068,017.39	-	-	-	76,765,068,017.39
一年内到期的非流动负债	38,897,746,605.02	-	-	-	38,897,746,605.02
其他流动负债	6,706,620,755.71	-	-	-	6,706,620,755.71
长期借款	3,120,791,608.63	44,323,585,334.29	15,418,891,947.21	11,057,169,402.94	73,920,438,293.07
应付债券	5,161,994,496.35	4,703,532,602.74	10,008,621,671.23	-	19,874,148,770.32
租赁负债	27,849,147.38	27,751,269.77	85,721,089.76	166,968,386.57	308,289,893.48
其他非流动负债	-	-	354,000,000.00	-	354,000,000.00

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

## (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	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	25,017,792.00	-	929,829,790.10	954,847,582.10
1.交易性金融资产	25,017,792.00	-	929,829,790.10	954,847,582.10
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	25,017,792.00	-	929,829,790.10	954,847,582.10
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
(二)其他权益工具投资	-	-	5,183,809.13	5,183,809.13
持续以公允价值计量的资产总额	25,017,792.00	-	935,013,599.23	960,031,391.23

**(十) 公允价值的披露 - 续****2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中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 2020 年 6 月 30 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	期末公允价值	期初公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	680,981,167.43	532,319,079.07	现金流折现法	折现率
权益工具投资	254,032,431.80	241,203,410.27	净资产法	账面价值

非上市权益工具投资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。采用现金流折现法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、租赁负债等。

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

**(十一) 关联方及关联交易****1、本公司的母公司情况**

人民币元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,700,000,000.00	58.15	63.99

于 2020 年 6 月 30 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 58.15% 的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 5.84% 的股权。

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注(八)1(1)。

## 3、本公司合营和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注(八)3(1)。

本期与本公司发生关联方交易，或上期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
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
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州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
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业



## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 3、本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	合营企业
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
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	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
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

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 3、本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
武汉润广招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
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
南京悦宁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
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市商启置业有限公司	联营企业
深圳市乐艺置业有限公司	联营企业
东莞市嘉房房地产开发有限公司	联营企业
上海欣明置业有限公司	联营企业
上海浦申置业有限公司	联营企业
上海仁嘉房地产开发有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业
上海盛察实业发展有限公司	联营企业
武汉招喆汉都置业有限公司	联营企业
中建绿建投资有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
佳桥有限公司	联营企业之子公司
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局轮船有限公司	股东
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
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
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中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
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港(集团)股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市润招房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	最终控制方之合营企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘玺投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## (a) 采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局邮轮制造有限公司	工程支出	63,716,814.16	-
其他	采购商品/接受劳务	10,420,197.85	10,828,036.22
合计		74,137,012.01	10,828,036.22

## (b) 出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局集团(香港)有限公司	物业管理服务	11,236,613.54	-
Treasure Supreme International Limited	受托经营管理费	9,103,508.00	-
招商银行股份有限公司	物业管理服务	2,025,209.51	12,456,814.18
粤荣(天津)租赁有限公司	销售商品	-	281,021,173.36
深圳金域融泰投资发展有限公司	建筑工程	-	5,071,733.40
其他	出售商品/提供劳务	24,546,513.85	20,164,372.17
合计		46,911,844.90	318,714,093.11

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (2) 关联租赁情况

## (a) 出租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	17,451,449.16	17,518,979.50
	其他	土地	499,218.30	417,283.57
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	6,321,963.18	7,281,065.00
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	4,692,896.70	3,509,238.00
	其他	写字楼	7,097,863.53	6,429,883.00
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	-	4,805,671.43
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	2,797,112.74	3,083,041.96
	其他	写字楼	1,057,440.97	1,875,888.55
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司(注)	中外运物流有限公司	写字楼	-	3,601,167.62
	招商局能源运输股份有限公司	写字楼	-	2,693,062.86
	招商银行股份有限公司	写字楼	-	2,406,880.00
	其他	写字楼	-	2,059,444.95
	其他	土地	1,122,919.43	997,776.57
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	23,057,751.49	9,249,032.20
合计			64,098,615.50	65,928,415.21

注：该公司上期为本集团之子公司，本期变更为本集团联营企业之子公司，此处仅列示上期该公司作为本集团之子公司期间关联交易的发生额。

## (b) 承租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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	474,684.74	7,437,342.71
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	868,981.55	1,703,732.94
合计			1,343,666.29	9,141,075.65

## (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

人民币元

关联方	本期发生额	上期发生额
招商银行股份有限公司	107,280,910.44	99,950,787.15
广州市穗云置业有限公司	37,429,580.42	-
招商局集团财务有限公司	26,900,460.64	62,737,919.95
济南安齐房地产开发有限公司	22,761,603.55	63,213,776.38
无锡润泰置业有限公司	20,693,081.64	17,238,619.12
合肥禹博房地产开发有限公司	16,910,525.65	-
苏州泓昶置业有限公司	16,806,363.98	-
广州诚品置业有限公司	16,476,760.02	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	10,967,283.45	-
苏州新晟捷置地有限公司	10,691,927.56	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	10,599,721.71	12,402,522.68
漳州市滨北置业有限公司	10,500,000.00	-
北京亮马置业有限公司	9,660,387.45	-
苏州华恒商用置业有限公司	9,294,758.84	-
广州矿荣房地产开发有限公司	8,913,675.43	-
上海欣明置业有限公司	5,795,595.93	-
上海浦申置业有限公司	5,738,095.00	-
天津合发房地产开发有限公司	-	69,304,648.23
广州新合房地产有限责任公司	-	42,279,435.06
天津市联展房地产开发有限公司	-	32,969,920.58
北京朝金房地产开发有限公司	-	19,290,975.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	18,893,969.17
天津市中辰朝华置业有限公司	-	18,278,270.10
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	17,082,872.12
杭州星日房地产开发有限公司	-	10,920,055.32
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	-	9,993,905.11
南京善盛房地产开发有限公司	-	9,964,995.92
苏州安茂置业有限公司	-	7,554,851.31
无锡市美商骏房地产发展有限公司	-	7,139,311.45
成都中交花源美庐置业有限公司	-	6,103,199.82
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	4,130,138.73
其他	25,835,970.66	31,555,195.32
合计	373,256,702.37	561,005,368.52

## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (4) 关联方利息支出

人民币元

关联方	本期发生额	上期发生额
招商局集团财务有限公司	278,946,455.97	228,808,668.19
招商银行股份有限公司	214,564,536.79	289,433,242.83
招商局集团有限公司	46,844,699.15	55,397,685.46
湛江港(集团)股份有限公司	24,969,920.25	-
中国外运长航集团有限公司	1,070,209.30	-
中外运长航实业发展有限公司	-	10,579,158.91
招商局轮船有限公司	-	6,006,575.35
合计	566,395,821.46	590,225,330.74

## (5) 关联担保情况

## 本集团作为担保方

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳招商华侨城投资有限公司	1,050,000,000.00	2018年3月14日	2020年3月13日	是
上海浦隼房地产开发有限公司	834,990,267.49	2019年8月10日	2021年8月9日	否
佳桥有限公司	678,031,020.00	2019年12月23日	2023年12月23日	否
广州诚品置业有限公司	350,000,000.00	2019年8月29日	2022年8月29日	否
广州诚品置业有限公司	275,000,000.00	2019年12月16日	2022年12月26日	否
中山冠景置业有限公司	183,522,533.35	2018年11月15日	2021年11月7日	否
广州润嘉置业有限公司	149,700,000.00	2019年4月15日	2022年4月14日	否
天津合发房地产开发有限公司	142,543,749.40	2019年5月24日	2020年3月12日	是
苏州劲商房地产开发有限公司	131,012,200.00	2019年6月24日	2024年6月23日	否
天津市联展房地产开发有限公司	113,850,000.00	2019年8月13日	2020年2月20日	是
广州新合房地产有限责任公司	112,200,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	否
广州矿荣房地产开发有限公司	98,000,000.00	2020年4月15日	2022年4月15日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	87,720,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	44,500,000.00	2019年8月15日	2022年8月15日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	42,560,000.00	2018年7月18日	2021年7月18日	否
佛山鼎图房地产有限公司	30,000,000.00	2018年3月27日	2020年2月28日	是
东莞市恒安房地产开发有限公司	16,540,000.00	2019年11月18日	2022年11月18日	否
河南郑欧丝路建设发展有限公司	950,000.00	2020年1月8日	2024年12月31日	否
其他	750,000.00	2018年12月20日	2021年12月19日	否
合计	4,341,869,770.24			

## (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 - 续

本集团作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	2,500,000,000.00	2014年9月26日	2021年9月26日	否
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	否
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年1月21日	2022年1月21日	否
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	否
招商局集团有限公司	262,872,952.76	2012年11月23日	2027年11月23日	否
招商局集团(香港)有限公司	4,518,422.46	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	6,067,391,375.22			

## (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
招商银行股份有限公司	借入资金	4,066,578,616.31	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
合计		4,066,578,616.31			
合肥居峰置业有限公司	借出资金	933,367,699.32	2020年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州胜悦房地产开发有限公司	借出资金	532,651,232.70	2020年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州华恒商用置业有限公司	借出资金	477,447,471.64	2020年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州牡丹招商置业有限公司	借出资金	390,947,613.54	2020年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
湖北长投房地产开发有限公司	借出资金	313,400,000.00	2020年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市润合房地产有限公司	借出资金	270,691,200.00	2020年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	借出资金	250,000,000.00	2020年3月	按本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	158,512,346.86	2020年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡润泰置业有限公司	借出资金	136,000,000.00	2020年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州信榕房地产开发有限公司	借出资金	133,765,500.00	2020年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京亮马置业有限公司	借出资金	94,962,000.00	2020年3月	按本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	73,500,000.00	2020年1月	按本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	27,500,000.00	2020年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海祝金房地产发展有限公司	借出资金	25,872,052.06	2020年1月	按本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	25,706,161.20	2020年2月	按本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	16,500,000.00	2020年5月	按本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	14,850,000.00	2020年1月	按本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	12,311,740.89	2020年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海仁嘉房地产开发有限公司	借出资金	12,200,000.00	2020年1月	按本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	10,200,000.00	2020年1月	按本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	6,930,000.00	2020年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招商高利泽养老服务有限公司	借出资金	5,100,000.00	2020年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		3,922,415,018.21			



## (十一) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (7) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	11,778,800.00	10,497,800.00

## (8) 其他关联交易

## (a) 关联方资产转让、划转、债务重组情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中外运长航实业发展有限公司	收购股权	-	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
合计		-	338,660,325.91

## (b) 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商局慈善基金会	捐赠支出	10,000,000.00	3,002,000.00

## (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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	17,112,158,274.79	-	13,271,173,536.20	-
	招商局集团财务有限公司	1,829,488,552.80	-	7,328,491,296.89	-
	合计	18,941,646,827.59	-	20,599,664,833.09	-
应收账款	深圳金城融泰投资发展有限公司	19,912,521.51	-	19,810,751.78	-
	其他	91,153,426.77	173,660.28	76,070,616.89	63,540.18
	合计	111,065,948.28	173,660.28	95,881,368.67	63,540.18
预付款项	深圳市招商福永产业园发展有限公司	-	-	7,791,935.78	-
	其他	10,861,979.78	-	16,424.77	-
	合计	10,861,979.78	-	7,808,360.55	-
其他应收款	深圳市招华会展实业有限公司	3,363,485,619.88	3,363,485.62	4,651,843,280.98	4,651,843.28
	胜联投资有限公司	3,025,100,274.85	2,951,588.41	2,951,588,405.42	2,951,588.41
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,670,114,691.17	2,670,114.69	2,642,219,927.46	2,642,219.93
	广州新合房地产有限责任公司	1,672,761,564.77	1,672,761.56	1,770,438,047.73	1,770,438.05
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,319,503,485.34	1,319,503.49	1,203,939,900.00	1,203,939.90
	广州市穗云置业有限公司	1,175,121,847.34	1,175,121.85	1,112,491,855.36	1,112,491.86
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	1,022,707,542.00	1,022,707.54	997,707,542.00	997,707.54
	深圳市润招房地产有限公司	1,021,000,000.00	1,021,000.00	-	-
	东莞市润合房地产有限公司	977,757,564.00	977,757.56	-	-
	合肥居峰置业有限公司	933,367,699.32	933,367.70	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	842,262,544.47	842,262.55	871,511,662.48	871,511.66
	无锡润泰置业有限公司	792,461,432.24	792,377.89	635,347,532.20	635,347.53
	上海祝金房地产发展有限公司	775,925,048.79	775,925.05	995,941,999.31	995,942.00
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	754,521,838.22	754,521.84	754,521,838.22	659,053.20
	天津合发房地产开发有限公司	739,800,223.44	739,800.23	739,320,756.49	739,320.76
	济南安齐房地产开发有限公司	721,683,079.87	721,683.06	869,331,648.28	869,331.66
	深圳市滨海酒店资产有限公司	679,717,905.46	679,717.91	667,821,909.77	667,821.91
	合肥禹博房地产开发有限公司	648,607,600.35	648,607.60	845,901,250.50	845,901.25
	苏州新晟捷置地有限公司	641,617,764.09	641,617.76	1,285,925,836.53	1,285,925.84
	北京朝金房地产开发有限公司	597,940,747.37	588,644.45	597,808,321.43	597,808.32
	上海曼翊企业管理有限公司	584,521,000.00	584,521.00	596,771,000.00	596,771.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	531,468,759.17	531,468.76	517,610,733.67	522,014.99
	苏州胜悦房地产开发有限公司	484,538,058.31	436,977.72	-	-
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	481,189,513.54	481,189.51	-	-
	广州诚品置业有限公司	457,788,449.65	457,788.44	494,957,062.22	494,957.06
	苏州泓昶置业有限公司	413,057,087.92	413,057.09	573,850,723.94	573,850.72
	常州牡丹招商置业有限公司	390,947,613.54	390,947.61	-	-
	湖北长投房地产开发有限公司	388,102,769.00	388,102.77	184,594,670.20	184,594.67
	上海盛察实业发展有限公司	356,384,453.55	356,383.49	-	-
	天津顺集置业有限公司	332,667,556.25	332,667.56	339,917,556.25	339,917.56
	广州润嘉置业有限公司	326,112,060.89	326,112.06	430,980,000.00	430,980.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	323,987,948.26	323,987.95	688,637,948.26	688,637.95
	东莞市恒安房地产开发有限公司	319,402,765.05	319,402.76	307,918,746.13	-
	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
	武汉招喆汉都置业有限公司	231,848,400.00	231,848.40	-	-
	上海绿地南坤置业有限公司	224,944,000.00	224,944.00	280,704,000.00	280,704.00
	太仓远汇置业有限公司	180,702,129.63	180,702.13	187,819,205.65	187,819.21
	天津市联展房地产开发有限公司	167,447,969.82	167,447.97	208,395,000.00	208,395.00
	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

## (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	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	武汉右岸网谷产业园有限公司	157,197,016.30	157,209.25	86,678,471.60	86,678.47
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	147,007,484.47	147,007.48	-	-
	中建绿建投资有限公司	145,774,517.05	145,774.51	-	-
	启东金碧置业发展有限公司	136,354,350.00	136,354.35	219,154,350.00	219,154.35
	杭州信榕房地产开发有限公司	133,765,500.00	133,765.50	-	-
	武汉泓耀房地产开发有限公司	110,433,316.84	110,433.33	155,451,570.23	155,451.57
	镇江亿腾房地产开发有限公司	108,206,800.00	108,206.80	108,206,800.00	108,206.80
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	95,076,844.90	95,011.12	139,384,000.00	139,384.00
	镇江悦璟房地产开发有限公司	94,727,355.20	94,727.36	94,397,355.20	94,397.36
	常熟市尚源房地产开发有限公司	85,041,911.31	85,041.92	107,443,772.43	107,443.77
	重庆万招置业有限公司	68,120,500.38	68,120.50	404,011,119.40	404,011.12
	南京溪茂置业有限公司	59,152,600.00	59,152.60	72,152,600.00	72,152.60
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	58,571,222.17	58,571.22	58,349,129.69	58,349.13
	东莞市景源房地产开发有限公司	52,956,283.97	52,956.29	107,954,083.97	107,954.08
	深圳招商一九七九发展有限公司	47,022,535.52	47,022.54	45,970,887.89	45,970.89
	宁波盛锐房地产开发有限公司	34,109,638.57	34,109.64	57,240,016.73	57,240.02
	上海茂璟置业有限公司	31,389,320.57	31,389.33	31,229,277.57	31,229.27
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	29,532,776.06	29,532.78	32,720,153.51	32,720.16
	广州联洲房地产有限公司	27,714,680.13	691.77	-	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	25,878,000.19	25,878.00	45,028,797.93	45,028.80
	上海锦泾置业有限公司	25,050,000.00	25,050.00	34,050,000.00	34,050.00
	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
	Super Alliance Real Estate Partners L.P.	18,000,000.00	18,000.00	-	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	11,124,856.41	11,124.86	7,300,046.27	7,300.05
	广州招商高利泽养老服务服务有限公司	10,377,473.23	-	5,109,037.48	5,109.04
	苏州悦顺房地产开发有限公司	9,533,467.21	9,533.47	340,981,239.40	340,981.24
	惠州市泰通置业投资有限公司	8,560,300.00	8,560,300.00	-	-
	南京招汇公寓管理有限公司	8,330,400.44	8,330.40	8,281,365.49	8,281.36
	合肥锦顺房地产开发有限公司	7,972,766.57	-	-	-
	深圳金域融泰投资发展有限公司	7,137,519.03	-	9,930,330.91	-
	南京善盛房地产开发有限公司	5,355,391.95	5,355.39	-	-
	广州联森房地产有限公司	5,196,027.42	5,196.02	5,233,571.43	5,233.57
其他	53,107,665.15	322,383.29	2,273,936,968.32	2,230,415.84	
合计	32,867,283,453.59	41,505,281.63	33,334,949,230.93	32,882,514.68	

## (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	期末余额	期初余额
应付账款	招商证券股份有限公司	-	62,000,000.00
	招商局发展有限公司	-	38,000,000.00
	其他	7,057,302.33	14,189,713.10
	合计	7,057,302.33	114,189,713.10
预收款项	其他	96,023.55	119,725.70
其他应付款	深圳市商启置业有限公司	1,149,241,664.29	1,149,241,664.29
	招商证券投资有限公司	839,567,073.38	536,224,446.24
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	792,325,327.34	790,919,955.76
	湛江港(集团)股份有限公司	687,021,356.12	-
	苏州仁安置业有限公司	634,017,000.00	712,017,000.00
	广州联森房地产有限公司	595,592,911.20	493,565,528.39
	合肥锦顺房地产开发有限公司	568,137,900.00	568,137,900.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	521,020,347.00	307,725,318.00
	昆山宝业房产开发有限公司	507,294,007.47	516,457,007.47
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	502,307,643.60	585,607,643.60
	杭州宸远招盛置业有限公司	492,854,465.69	567,854,465.69
	苏州安茂置业有限公司	491,629,000.00	281,750,000.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	396,000,000.00	228,030,000.00
	南京弘威盛房地产开发有限公司	348,100,000.00	385,900,000.00
	佛山鼎图房地产有限公司	331,750,000.00	311,750,000.00
	南京汇隆房地产有限公司	324,989,801.61	-
	杭州盛寅房地产开发有限公司	309,650,400.00	-
	北京亚林西房地产开发有限公司	307,200,000.00	288,000,000.00
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	293,012,381.05	-
	深圳市乐艺置业有限公司	282,666,055.90	282,666,055.90
	招商银行股份有限公司	260,988,690.65	2,888,690.65
	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	188,000,000.00
	杭州万璟置业有限公司	179,440,431.62	189,298,124.28
	南京善盛房地产开发有限公司	178,289,362.26	48,289,362.26
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	葛洲坝南京置业有限公司	173,655,000.00	173,655,000.00
	广州市万尚房地产有限公司	147,302,517.60	147,302,517.60
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	133,611,000.00	133,611,000.00
	南京世招荟晟置业有限公司	128,870,000.00	128,870,000.00
	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	119,000,000.00
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	109,270,279.35	19,270,279.35
	深圳市招平弘玺投资中心(有限合伙)	104,301,745.94	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	101,052,227.81	-
	郑州润兴置业有限公司	96,900,000.00	96,900,000.00
	佛山招商珑原房地产有限公司	95,741,147.99	-
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	93,345,000.00
	苏州嘉众房地产开发有限公司	91,638,471.25	98,438,471.25
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	76,973,766.28

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2020年6月30日止半年度

## (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	期末余额	期初余额
其他应付款	深圳 TCL 光电科技有限公司	78,486,107.12	55,658,961.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	67,442,651.40	114,685,609.40
	南京招阳房地产开发有限公司	61,200,000.00	214,200,000.00
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	56,990,731.59	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	53,500,000.00	-
	中山市碧商房地产开发有限公司	51,812,865.85	36,528,889.80
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	49,879,513.15	49,879,513.15
	中国外运长航集团有限公司	42,695,303.64	41,625,094.34
	招商局仁和养老投资有限公司	41,237,446.00	41,237,446.00
	南京荟合置业有限公司	41,029,006.00	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	37,083,242.12	9,299,946.44
	上海锦所置业有限公司	34,347,000.00	34,347,000.00
	杭州北隆房地产开发有限公司	33,160,712.80	-
	中山冠景置业有限公司	26,850,000.00	-
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	26,318,561.88	35,583,453.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	25,676,795.12	-
	蛇口港公安局	22,747,113.28	22,747,113.28
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	10,370,000.00
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	20,817,682.63
	武汉润广招房地产开发有限公司	20,500,000.00	20,500,000.00
	招商局通商融资租赁有限公司	17,143,182.29	20,066,281.12
	南京招商宁盛房地产有限公司	16,213,000.00	16,213,000.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	15,649,085.21	15,488,058.99
其他	90,388,061.39	2,376,388,546.20	
合计	14,100,604,860.44	13,147,845,615.93	
短期借款	招商局集团财务有限公司	5,456,914,687.50	9,813,677,125.00
	招商银行股份有限公司	2,634,754,099.40	1,443,326,853.19
	合计	8,091,668,786.90	11,257,003,978.19
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	3,980,380,746.58	3,459,333,869.38
	招商局集团有限公司	24,263,013.67	1,787,878,987.40
	招商银行股份有限公司	1,260,002,762.02	1,426,992,901.37
	合计	5,264,646,522.27	6,674,205,758.15
长期借款	招商银行股份有限公司	6,169,685,279.23	6,215,081,699.21
	招商局集团财务有限公司	2,032,829,187.83	2,227,154,504.48
	招商局集团有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	-	350,000,000.00
	合计	8,702,514,467.06	9,292,236,203.69

## (十二) 股份支付

## 1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	无
公司本期行权的各项权益工具总额	610.94 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	26.73 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 16.81 元，预留期权行权价人民币 16.81 元；合同剩余期限 18 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	无

## 2、以权益结算的股份支付情况

人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes)模型对授予的股票期权成本进行估计
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债日，根据最新取得的可行权员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。
本期估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	172,424,727.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	6,493,722.62

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，向252名激励对象授予4,407.6万份股票期权，行权价格为人民币19.51元/股；在满足行权条件的前提下，股票期权中的1/3在授予日起两年后可行权，1/3在授予日起三年后可行权，1/3在授予日起四年后可行权，并自可行权日起一年内可以行权以认购本公司股份；每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

2017年12月13日，本公司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》，向激励对象授予422.60万股股票期权，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，本公司第二届董事会2018年第六次会议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》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》，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。

**(十二) 股份支付 - 续****2、以权益结算的股份支付情况 - 续**

2019年7月10日，本公司第二届董事会2019年第八次临时会议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》、《关于调整公司股票期权首次授予计划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，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。

2020年7月22日，本公司第二届董事会2020年第十一次临时会议决议审议通过了《关于调整公司股票期权首次授予计划首批授予期权行权价格的议案》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》，根据2019年度利润分配情况和《股票期权首次授予计划》的相关规定，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16.81元。

本期共有26.73万份股票期权因员工离职等原因失效。本期共有610.94万份股票期权行权。

**(十三) 承诺及或有事项****1、重要承诺事项****(1) 经营租赁**

截至2020年6月30日止，本集团签订的不可撤销经营租赁合同情况如下：

人民币元

	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第一年	187,569,249.02	188,557,918.38
资产负债表日后第二年	142,740,121.51	154,051,903.10
资产负债表日后第三年	126,003,524.91	131,719,499.83
资产负债表日后第三年以后	1,205,028,746.31	1,217,987,770.90
合计	1,661,341,641.75	1,692,317,092.21

**(十三) 承诺及或有事项 - 续****1、重要承诺事项 - 续****(2) 其他重大资本承诺**

项目	人民币亿元	
	期末余额	期初余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	159.74	67.46
-建安工程合同	475.29	384.17
-其他承诺支出	51.37	38.28
合计	686.40	489.91

除上述承诺事项外，于2020年6月30日，本集团无其他重大承诺事项。

**2、或有事项****(1) 对外提供担保形成的或有负债**

本期末，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币29,373,551,035.16元(期初：人民币27,121,065,053.18元)，该事项对本集团本期及资产负债表日后财务状况无重大影响。

**(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债**

(a)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(以下简称“深圳中院”)。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。



(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

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，该案件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2020年6月30日止，该案件还在审理中。

(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。

2014年5月7日，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。番禺区人民法院对上述案件进行了合并审理，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，十六冶不服上述判决，并向广州市中级人民法院提起上诉。2019年5月7日，广州市中级人民法院开庭审理该案件。截至2020年6月30日，该案件还在审理中。

除存在上述或有事项外，截至2020年6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、发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产

2020年6月5日，本公司召开第二届董事会2020年第九次临时会议通过了《关于公司本次发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金方案》的议案，并与深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)订立了《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议》。2020年7月10日，本公司与深投控订立了《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产之补充协议》。本公司拟通过非公开发行股份、非公开发行可转换公司债及支付现金的方式购买深投控所持南油集团24%股权并募集配套资金(募集资金金额为本次交易本公司支付给深投控的现金对价)。

2020年6月5日，本公司与中国平安人寿保险股份有限公司(以下简称“平安人寿”)及平安资产管理有限责任公司(以下简称“平安资管”)订立了《战略合作协议》，并与平安资管订立了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。2020年7月10日，本公司与平安资管订立了《附条件生效的非公开发行股份认购协议之补充协议》。本公司拟向平安资管非公开发行股份募集配套资金，募集资金金额为本次交易本公司支付给深投控的现金对价。平安资管接受平安人寿委托，以平安人寿的保险资金全额认购本次配套融资非公开发行的股份，发行完成后平安人寿将成为本公司的股东。

按照《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议》及《发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议之补充协议》的相关约定，以深投控持有的南油集团24%股权于基准日的评估结果为基础，经本公司与深投控协商，确定深投控持有的南油集团24%股权的交易价格为人民币70.35亿元。

本公司拟通过非公开发行股份和非公开发行可转换公司债及支付现金的方式向深投控支付本次交易的全部对价。其中以非公开发行股份方式支付的对价占本次交易对价的2.5%；以非公开发行可转换公司债方式支付的对价占本次交易对价的47.5%；以现金方式支付的对价占本次交易对价的50%。

本次交易本公司拟向深投控及平安资管非公开发行的股份的种类为人民币普通股A股，每股面值人民币1.00元，本公司拟向深投控及平安资管非公开发行股份的发行价格一致。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前20个交易日本公司股票交易均价，即人民币16.58元/股。

鉴于在定价基准日至拟发行日期间，本公司2019年年度股东大会审议通过了《关于审议2019年度利润分配方案的议案》，本公司以2020年4月17日享有利润分配权的股份总额7,738,173,021股为基数，每10股派8.30元现金(含税)；即分配现金股利总额6,422,683,607.43元。本公司2019年度利润分配方案实施后，本次非公开发行股份的价格调整为人民币15.77元/股。本次交易本公司拟向深投控非公开发行股份的数量为11,153,092股，计划拟向平安资管非公开发行股份的数量为223,061,825股，最终发行数量以中国证监会的正式批复为准。

#### (十四) 资产负债表日后事项 - 续

##### 1、发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产 - 续

本公司拟向深投控非公开发行人转换公司债的种类为可转换为上市公司 A 股股票的可转换公司债，可转换公司债面值为人民币 100 元/张，按面值发行，拟发行数量为 33,418,009 张，期限为 36 个月，票面利率为年化 0.01%，且无其他利率安排。本次交易所发行的可转换公司债的初始转股价格为人民币 17.41 元/股，可转换公司债持有人自发行结束之日起 12 个月后可根据约定行使转股权。鉴于在定价基准日至拟发行日期间，本公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于审议 2019 年度利润分配方案的议案》，在本公司 2019 年度利润分配方案实施后，本次非公开发行人转换公司债的初始转股价格调整为人民币 16.60 元/股。

本次非公开发行股份、非公开发行人转换公司债及支付现金购买深投控所持南油集团 24% 股权与募集配套资金互为前提。若本次募集配套资金方案调整或最终未能成功足额实施，后续具体推进方式由本公司与深投控另行协商。本次交易方案尚需经中国证券监督管理委员会核准。

本次交易前，本公司之全资子公司深圳南油控股有限公司、深投控对南油集团的持股比例分别为 76%、24%。本次交易完成后，本公司将直接持有南油集团 24% 的股权，并通过本公司之全资子公司深圳南油控股有限公司持有南油集团 76% 的股权，南油集团将成为本公司的全资子公司。

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财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (十五) 其他重要事项 - 续

## 1、分部信息 - 续

## (2) 报告分部的财务信息

本期分部信息列示如下：

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	7,147,389,255.78	17,104,028,361.13	68,192,808.88	-	24,319,610,425.79
分部间交易收入	364,976,964.54	1,529,999.96	-	(366,506,964.50)	-
分部营业收入合计	7,512,366,220.32	17,105,558,361.09	68,192,808.88	(366,506,964.50)	24,319,610,425.79
营业费用(注)	6,273,548,977.87	16,225,568,008.79	131,678,679.61	111,528,764.89	22,742,324,431.16
其他收益	49,855,947.00	9,263,595.97	9,881,630.84	-	69,001,173.81
投资收益	1,335,824,322.02	237,283,217.03	306,339.46	(1,051,874,988.32)	521,538,890.19
公允价值变动收益 (损失)	(8,422,742.00)	-	-	-	(8,422,742.00)
信用减值利得(损失)	(10,158,180.93)	3,786,103.77	14,256.52	-	(6,357,820.64)
资产减值损失	-	(311,100.00)	-	-	(311,100.00)
资产处置收益(损失)	(194,718.68)	63,761.40	(487,317.40)	-	(618,274.68)
营业利润	2,605,721,869.86	1,130,075,930.47	(53,770,961.31)	(1,529,910,717.71)	2,152,116,121.31
营业外收入	35,852,578.85	58,406,178.69	307,752.91	(2,271,739.30)	92,294,771.15
营业外支出	51,853,705.24	48,773,736.71	60.00	-	100,627,501.95
利润总额	2,589,720,743.47	1,139,708,372.45	(53,463,268.40)	(1,532,182,457.01)	2,143,783,390.51
所得税	363,080,007.32	554,228,172.59	(13,276,424.79)	(2,354,307.88)	901,677,447.24
净利润	2,226,640,736.15	585,480,199.86	(40,186,843.61)	(1,529,828,149.13)	1,242,105,943.27
资产总额	532,540,853,185.18	477,973,719,348.75	7,830,909,824.60	(350,428,918,539.72)	667,916,563,818.81
负债总额	281,209,283,144.78	374,717,478,177.92	5,293,355,085.14	(215,542,316,290.45)	445,677,800,117.39
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	435,378,250.98	236,860,600.64	9,101,616.59	114,047,589.57	795,388,057.78
资本性支出	562,605,525.57	1,202,238,188.80	173,368,719.28	131,963.83	1,938,344,397.48
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、研发费用、销售费用和财务费用。

## (十五) 其他重要事项 - 续

## 2、分部信息 - 续

## (2) 报告分部的财务信息 - 续

上期分部信息列示如下：

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	4,008,420,129.77	12,408,317,856.33	269,789,685.99		16,686,527,672.09
分部间交易收入	36,223,612,594.59	15,214,886.18	-	(36,238,827,480.77)	-
分部营业收入合计	40,232,032,724.36	12,423,532,742.51	269,789,685.99	(36,238,827,480.77)	16,686,527,672.09
营业费用(注)	4,439,384,208.05	10,916,715,381.49	176,592,327.05	(1,331,323,765.32)	14,201,368,151.27
其他收益	14,200,293.91	1,151,692.93	5,903,040.00	-	21,255,026.84
投资收益	5,778,250,022.88	1,672,008,249.24	727,552.00	(3,046,903,250.88)	4,404,082,573.24
公允价值变动收益(损失)	(1,778,696.37)	-	-	-	(1,778,696.37)
信用减值利得(损失)	131,241,126.86	5,389,021.32	772,338.18		137,402,486.36
资产减值利得(损失)	-	-	-	-	-
资产处置收益(损失)	(145,656.37)	4,134,857.44	-	-	3,989,201.07
营业利润	41,714,415,607.22	3,189,501,181.95	100,600,289.12	(37,954,406,966.33)	7,050,110,111.96
营业外收入	11,634,008.97	55,857,547.75	61,960.15	(17,050,572.19)	50,502,944.68
营业外支出	21,556,068.96	17,205,583.17	-	(17,050,572.19)	21,711,079.94
利润总额	41,704,493,547.23	3,228,153,146.53	100,662,249.27	(37,954,406,966.33)	7,078,901,976.70
所得税	9,138,372,109.73	765,794,685.71	25,098,890.68	(8,254,215,527.98)	1,675,050,158.14
净利润	32,566,121,437.50	2,462,358,460.82	75,563,358.59	(29,700,191,438.35)	5,403,851,818.56
资产总额	347,053,270,492.21	451,966,164,079.99	5,753,074,943.24	(302,319,581,771.70)	502,452,927,743.74
负债总额	245,970,307,817.62	354,610,159,713.17	3,626,665,685.10	(218,715,127,299.54)	385,492,005,916.35
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	424,480,436.05	153,193,832.62	6,641,336.41	(37,265,157.84)	547,050,447.24
资本性支出	21,424,353,939.91	663,256,632.07	131,028,999.43	(16,884,927,743.59)	5,333,711,827.82
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、研发费用、销售费用和财务费用。

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款总体情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	2,574,759,915.57	2,522,552,836.61
减：信用损失准备	97,904.97	64,322.52
账面价值	2,574,662,010.60	2,522,488,514.09

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 1、应收账款 - 续

## (2) 应收账款分类情况

人民币元

项目	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险类别	66,485,738.47	1,241,597.00	70,400.00	10,081,870.10	2,496,841,660.00	2,574,721,265.57	47,861.10	1,241.60	70.40	10,081.87	-	59,254.97	2,574,662,010.60
正常风险类别	-	-	-	-	38,650.00	38,650.00	-	-	-	-	38,650.00	38,650.00	-
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	66,485,738.47	1,241,597.00	70,400.00	10,081,870.10	2,496,880,310.00	2,574,759,915.57	47,861.10	1,241.60	70.40	10,081.87	38,650.00	97,904.97	2,574,662,010.60

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 1、应收账款 - 续

## (3) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	67,727,335.47	49,102.70	0.07	15,483,256.51	15,483.25	0.10
1至2年	70,400.00	70.40	0.10	289,270.10	289.27	0.10
2至3年	10,081,870.10	10,081.87	0.10	63,898,660.00	9,900.00	0.02
3年以上	2,496,880,310.00	38,650.00	-	2,442,881,650.00	38,650.00	-
合计	2,574,759,915.57	97,904.97		2,522,552,836.61	64,322.52	

## (4) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险类别	2,574,721,265.57	100.00	59,254.97	-	2,574,662,010.60	2,522,514,186.61	100.00	25,672.52	-	2,522,488,514.09
正常风险类别	38,650.00	-	38,650.00	100.00	-	38,650.00	-	38,650.00	100.00	-
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,574,759,915.57	100.00	97,904.97		2,574,662,010.60	2,522,552,836.61	100.00	64,322.52		2,522,488,514.09

## (5) 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	64,322.52	46,916.46	13,334.01	-	97,904.97

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期		
	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
期初数	64,322.52	-	64,322.52
本期计提预期信用损失	46,916.46	-	46,916.46
本期转回预期信用损失	(13,334.01)	-	(13,334.01)
期末数	97,904.97	-	97,904.97

(6) 本期无实际核销的应收账款。

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	37.28	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	31.33	-
汇港实业(深圳)有限公司	676,275,000.00	3年以上	26.27	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	3年以上	2.10	-
客户一	22,381,550.30	1年以内、1至2年及3年以上	0.87	22,381.55
合计	2,519,223,210.30		97.85	22,381.55



## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,064,239,357.99	490,000,000.00
其他应收款	138,972,521,301.74	133,636,394,434.85
合计	140,036,760,659.73	134,126,394,434.85

## (2) 应收股利

人民币元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
招商局地产(南京)有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00
招商局漳州开发区有限公司	41,333,046.22	-
深圳市招商公寓发展有限公司	455,800,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	8,750,000.00	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	68,356,311.77	-
合计	1,064,239,357.99	490,000,000.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	1,064,239,357.99	490,000,000.00

## (3) 其他应收款

## (a) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	138,201,684,072.03	129,482,189,299.69
土地及其他保证金	778,941,902.79	4,157,668,720.79
其他	824,673.28	6,287,312.51
合计	138,981,450,648.10	133,646,145,332.99
减：信用损失准备	8,929,346.36	9,750,898.14
账面价值	138,972,521,301.74	133,636,394,434.85

## (b) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	79,293,629,517.59	1,153,668.46	-	71,104,720,111.56	1,225,566.75	-
1至2年	21,796,185,829.82	3,200,855.06	0.01	25,770,313,481.65	612,999.34	-
2至3年	26,180,902,406.30	1,042,282.74	-	26,932,699,958.52	4,379,538.67	0.02
3年以上	11,710,732,894.39	3,532,540.10	0.03	9,838,411,781.26	3,532,793.38	0.04
合计	138,981,450,648.10	8,929,346.36		133,646,145,332.99	9,750,898.14	

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、其他应收款 - 续

## (3) 其他应收款 - 续

## (c) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
低风险类别	138,981,445,934.82	100.00	8,924,633.08	0.01	133,646,140,666.43	100.00	9,746,231.58	0.01
正常风险类别	4,713.28	-	4,713.28	100.00	4,666.56	-	4,666.56	100.00
重大风险类别	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	138,981,450,648.10	100.00	8,929,346.36		133,646,145,332.99	100.00	9,750,898.14	

## (d) 信用损失准备情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	9,750,898.14	512,446.23	1,333,998.01	-	-	8,929,346.36

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期			合计
	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)	
期初数	9,750,898.14	-	-	9,750,898.14
本期计提预期信用损失准备	512,446.23	-	-	512,446.23
本期转回预期信用损失准备	(1,333,998.01)	-	-	(1,333,998.01)
其他原因的影响	-	-	-	-
期末数	8,929,346.36	-	-	8,929,346.36

(e) 本期无实际核销的其他应收款。

(f) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	期末余额	信用损失准备	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项性质
上海招商置业有限公司	8,534,592,299.05	-	1年以内、1至2年	6.14	关联方往来
招商局地产(苏州)有限公司	6,383,711,069.82	-	1年以内、1至2年及2至3年	4.59	关联方往来
招商蛇口(天津)有限公司	6,266,402,775.00	-	1年以内、1至2年及2至3年	4.51	关联方往来
招商局地产(北京)有限公司	4,855,616,875.63	-	1年以内、1至2年及2至3年	3.49	关联方往来
上海招虹置业有限公司	4,307,000,000.00	-	1年以内	3.10	关联方往来
合计	30,347,323,019.50	-		21.83	

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资汇总

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	其他增加 (减少)	期末余额
对子公司投资	41,382,409,100.91	1,250,309,044.33	460,309,044.33	(8,100,000.00)	42,164,309,100.91
对合营企业投资	267,818,990.00	-	-	(15,101,571.57)	252,717,418.43
对联营企业投资	3,267,716,589.62	1,000,000,000.00	-	30,244,385.50	4,297,960,975.12
合计	44,917,944,680.53	2,250,309,044.33	460,309,044.33	7,042,813.93	46,714,987,494.46
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09				55,676,413.09
账面价值	44,862,268,267.44				46,659,311,081.37

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

## (2) 长期股权投资分类

人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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、子公司											
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	536,515,886.85	-	-	-	-	-	-	-	-	536,515,886.85	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	466,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	466,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化产业有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	3,556,357,016.37	-	-	-	-	-	-	-	-	3,556,357,016.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(南京)有限公司	4,914,700,000.00	-	310,309,044.33	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
招商蛇口(天津)有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产(北京)有限公司	27,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	27,388,566.34	-

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

## (2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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		
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	98,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	98,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	30,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,600,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	210,262,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	210,262,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

## (2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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		
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	8,627,424,465.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,627,424,465.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	13,062,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	13,062,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	971,670,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
东风汽车房地产有限公司	872,355,120.00	-	-	-	-	-	-	-	-	872,355,120.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	999,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,500,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	30,000,000.00	840,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	294,790,419.16	-	-	-	-	-	-	-	-	294,790,419.16	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

## (2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,414.09	-	-	-	-	-	-	-	-	55,676,414.09	55,676,413.09
深圳市湾景置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局雄安投资发展有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
南通招海置业有限公司	500,000,000.00	-	150,000,000.00	-	-	-	-	-	(8,100,000.00)	341,900,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
南京信盛商业管理有限公司	-	310,309,044.33	-	-	-	-	-	-	-	310,309,044.33	-
小计	41,382,409,100.91	1,250,309,044.33	460,309,044.33	-	-	-	-	-	(8,100,000.00)	42,164,309,100.91	55,676,413.09
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	140,814,595.52	-	-	(4,311,362.31)	-	-	-	-	-	136,503,233.21	-
中关村协同发展投资有限公司	127,004,394.48	-	-	(10,790,209.26)	-	-	-	-	-	116,214,185.22	-
小计	267,818,990.00	-	-	(15,101,571.57)	-	-	-	-	-	252,717,418.43	-

## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

## (2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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		
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	150,122,249.52	-	-	15,230,083.68	-	-	-	-	-	165,352,333.20	-
天津国际邮轮母港有限公司	129,580,537.12	-	-	(9,878,993.21)	-	-	-	-	-	119,701,543.91	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	276,282,576.13	-	-	22,089,872.79	-	-	-	-	-	298,372,448.92	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	192,868,627.35	-	-	(2,036,316.03)	-	-	-	-	-	190,832,311.32	-
深圳市招华会展实业有限公司	502,839,949.97	-	-	24,277,453.92	-	-	-	-	-	527,117,403.89	-
中白工业园区开发股份有限公司	221,932,119.73	-	-	(20,233,688.27)	-	-	-	-	-	201,698,431.46	-
深圳市乐艺置业有限公司	308,555,400.11	-	-	(52,202.61)	-	-	-	-	-	308,503,197.50	-
深圳市商启置业有限公司	1,265,843,420.80	-	-	(101,895.46)	-	-	-	-	-	1,265,741,525.34	-
招商局仁和养老投资有限公司	45,669,638.61	-	-	-	-	-	-	-	-	45,669,638.61	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,241,000.00	-	-	(275,796.73)	-	-	-	-	-	9,965,203.27	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,781,070.28	-	-	(150,287.67)	-	-	-	-	-	163,630,782.61	-
招商局东北亚开发投资有限公司	-	1,000,000,000.00	-	1,376,155.09	-	-	-	-	-	1,001,376,155.09	-
小计	3,267,716,589.62	1,000,000,000.00	-	30,244,385.50	-	-	-	-	-	4,297,960,975.12	-
合计	44,917,944,680.53	2,250,309,044.33	460,309,044.33	15,142,813.93	-	-	-	-	(8,100,000.00)	46,714,987,494.46	55,676,413.09



## (十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备变动如下：

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09

## 4、营业收入和营业成本

人民币元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	178,626,774.81	139,029,585.89	7,066,285,973.33	440,230,438.28

## 5、投资收益

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	608,308,476.04	184,717,365.19
权益法核算的长期股权投资收益	15,142,813.93	188,262,675.92
处置长期股权投资产生的投资收益	1,255,100.00	1,498,223,730.60
委托贷款收益及其他投资收益	941,975.43	11,495,560.16
合计	625,648,365.40	1,882,699,331.87

2020年6月30日止半年度  
补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

- (1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本集团2020年6月30日止半年度非经常性损益如下：

人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益	5,655,247.54
计入当期损益的政府补助	70,688,886.62
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,480,200.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	(10,601,528.38)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(11,500,643.61)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	124,718,672.49
减：所得税影响额	12,833,739.27
少数股东权益影响额	(6,000,716.65)
合计	173,607,812.04

- (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

人民币元

项目	金额	原因
购买日持有的股权按公允价值重新计量及收购债权形成的损益	317,449,700.98	注1
存货评估增值摊销	(138,256,068.47)	注2
因新冠肺炎疫情影响而增加的防疫支出等	(54,474,960.02)	
合计	124,718,672.49	

注1：2020年4月，本公司取得对杭州千岛湖生态居房地产有限公司控制权，购买日原持有股权按公允价值计量确认投资收益人民币317,449,700.98元。

注2：以前年度本公司取得对北京亚林东房地产开发有限公司控制权，购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，2020年度实际转销人民币27,219,921.03元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币5,307,884.60元)。

本期本公司取得对杭州千岛湖生态居房地产有限公司控制权，购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本期实际转销人民币111,036,147.44元。

2020年6月30日止半年度  
补充资料

---

## 2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是招商局蛇口工业区控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

人民币元

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	0.54	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.31	0.03	0.03

---

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。