

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2019-107



2019 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三次会议审议通过了 2019 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.....	8
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	38
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	43
第八节 公司债相关情况.....	44
第九节 财务报告.....	48
第十节 备查文件目录.....	221

释义

释义项	指	释义内容
招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
公司、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商置地	指	招商局置地有限公司（本公司之控股子公司，香港上市代码 0978.HK）
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
国开金融	指	国开金融有限责任公司
奇点领誉	指	北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）
博时资本-招商银行	指	博时资本—招商银行—博时资本管理有限公司
兴业财富	指	兴业财富资产—兴业银行—华福证券有限责任公司
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
商融置业	指	深圳市太子湾商融置业有限公司
商泰置业	指	深圳市太子湾商泰置业有限公司
乐艺置业	指	深圳市乐艺置业有限公司
商启置业	指	深圳市商启置业有限公司
招商漳州	指	招商局漳州开发区有限公司
19 家持地公司	指	《土地整备协议》项下享有前海土地整备范围内原规划土地使用权的主体，包括本公司、深圳市南油（集团）有限公司、深圳招商供电有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司、安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司、安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司

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

公司中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司中文简称：招商蛇口

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

公司外文简称：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

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

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

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书办公室

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，具体可参见 2018 年年度报告。

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）	16,686,527,672.09	20,987,800,638.73	-20.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,898,374,404.57	7,116,802,989.57	-31.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,829,655,463.09	6,136,433,863.72	-21.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,063,113,237.33	-6,582,482,202.91	192.11%
基本每股收益（元/股）	0.60	0.88	-31.82%
稀释每股收益（元/股）	0.60	0.88	-31.82%
加权平均净资产收益率	6.59%	10.12%	减少 3.53 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	502,452,927,743.74	423,221,446,927.42	18.72%
归属于上市公司股东的净资产（元）	76,106,621,690.04	75,908,704,849.00	0.26%

注 1：2019 年，公司房地产项目竣工及结转面积预计保持增长。根据公司生产经营计划，房地产项目竣工以及结转时间主要集中在下半年，上半年结转面积较小，导致结转收入及毛利同比减少，符合公司经营计划；

注 2：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股份回购的影响。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	7,916,112,477
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.60

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：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	45,423,518.17	
计入当期损益的政府补助	22,452,982.49	
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	-826,300.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,593,909.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-180,652,282.00	被投资公司控制权变更后相关资产按公允价值计量产生的损益及公允价值与原账面价值的差额摊销
减：所得税影响额	-27,660,915.39	
少数股东权益影响额（税后）	-127,066,198.34	
合计	68,718,941.48	--

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。公司致力于成为“人民美好生活的承载者”，为城市的持续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提供多元化、全生命周期的产品与服务。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，聚焦园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营三大业务板块，以独特的“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。

公司深耕园区开发与运营，聚焦空间规划、产业聚集、生态圈服务，为产业创新赋能。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。立足样板园区的升级改造，公司目前在全国范围内布局意库类、网谷类以及各类科技园等特色产业园；公司积极将蛇口模式对外复制，在国内多个城市打造特色产业新城；在国家招商局集团“一带一路”的倡议下，公司也在积极参与“一带一路”沿线国家的特色园区的开发建设。

公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，目前已在国内外布局了 65 个城市及地区，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型，形成了“依”、“雍”、“臻”、“玺”四大产品系列。在重点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。特色商业海上世界、花园城中心等产品线不断扩充和提升；长租公寓、服务式公寓已全面覆盖国内一线及核心二线城市，写字楼、产业办公、精品酒店等产品整体运营稳健。此外，公司也在逐步培育康养地产等产品，寻求潜在利润增长点。

公司以蛇口太子湾邮轮母港为样板，全方位打造集航运、口岸配套、旅游资源配套、特色免税、商业地产、邮轮物供、国际物流中转、海工修造配套、金融服务等模块于一体的、可复制的创新型邮轮母港，实现“船、港、城、游、购、娱”联动发展，促进“前港—中区—后城”发展战略的落地。截至目前，公司已初步完成在深圳、厦门、上海、湛江等沿海城市的邮轮母港布局，力争创建国内本土邮轮品牌，建设具有全球影响力的邮轮产业标杆。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	期末货币资金占总资产 15.21%，较年初增加 13.41%。主要系业务发展，销售回款及融资规模增加。
存货	期末存货占总资产 50.44%，较年初增加 20.21%。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 13.53%，较年初增加 5.16%。主要系对合作方往来增加。
长期股权投资	期末长期股权投资占总资产 4.39%，较年初增加 27.54%。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 8.61%，较年初增加 8.68%。主要系持有型物业增加。

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模(万元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况(万元)	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
房地产存货	境外运营	160,462.66	新西兰 奥克兰	房地产销售	通过建立境外公司投资项目综合管理规范,保障境外资产安全、完整。	794.30	1.37%	否
投资性房地产	境外运营	56,783.26	香港	出租		1,077.15	0.49%	否

三、核心竞争力分析

1、丰富的城区和产业园区综合开发运营经验和独特的“前港—中区—后城”综合发展模式

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

“蛇口模式”衍生出的“前港-中区-后城”综合发展模式,是在蛇口的开发与升级的过程中,探索总结出的特色商业模式,是一种独特的港口、园区、城市三位一体综合发展模式,并在招商蛇口走向全国、参与“一带一路”建设的过程中一次次被证明的发展模式。以港口或者交通枢纽港、人流聚集的枢纽为切入口,以临港的产业园区为核心和主要载体,配套城市的新区开发,通过港区城的有机融合、协同发展形成产城融合生态圈。这是一种生态圈式可持续发展的模式,更是一套以市场化方案实现城市和园区运营的空间发展模式,由此可实现港、产、城联动,将政府、企业和各类资源协同,成为城市转型升级的重要途径。

2、独有的战略资源优势

园区的开发建设、系统的大规模的产业集聚需要充裕的土地储备以及政策和区位优势。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。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。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,提出了将深圳建设成为高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位,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。随着湾区经济的不断发展,公司享受的独特政策和战略区位优势也将日益凸显。

3、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”说的就是不断改革创新。时代潮流浩浩荡荡,唯与时俱进者胜,唯改革创新者赢。推动招商蛇口战略落地的背后,创新是重要动力。从员工持股到项目跟投,从体制创新到机制改革,从业务转型到管理变革,创新贯穿着招商蛇口上市以来发展的每个细节。

4、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。近年来,集团内部资源整合动作频频、产融互动协同有效,促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。招商局集团 147 年的稳健经营,一定程度上为招商蛇口多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用,促进公司不断实现跨越式发展。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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

1、外部市场环境分析

2019 年上半年，国内外经济形势依然严峻复杂。全球经济增速放缓、中美贸易摩擦等因素给国民经济造成了下行压力。随着我国经济结构的不断调整，房地产行业正在从高速增长转向平稳增长。报告期内，国家重申“房住不炒”的房地产调控政策主基调，坚持因城施策，城市间行业市场进一步分化。一线城市有所“回暖”，前期抑制的需求逐步得到释放；二线城市表现整体持平，内部市场分化愈加显著；三四线城市因部分城市需求透支和购买力不足导致整体成交量下行。同期，土地市场整体成交量呈下降趋势，溢价率先涨后跌；行业整体销售增速显著放缓，新一轮整合期来临，行业集中度进一步提升。

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，区域经济发展与特色产业新城建设互利互助、密不可分。“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念得到进一步落实，以产业为先导、以城市为依托，建设产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城区，已经成为推动城市转型升级的重要共识。而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。

我国已成为亚太地区邮轮航线的重要始发港和环球航线的重要挂靠港。虽然近年来受到国际运力结构调整的影响，部分外籍邮轮调离我国市场，但更多优质且适合中国市场的豪华邮轮于今年陆续重返。由于邮轮产业主要为外资企业主导，邮轮产业对国民经济的贡献一直处于较低水平，发展本土邮轮产业势在必行。

2、公司经营管理概述

• 立足长远，综合发展

近年来，公司以“立足长远、把握当下，科技引领、拥抱变化”为战略原则，以质效提升为抓手，开展一系列生产经营活动，促进公司综合发展。作为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，综合发展是招商蛇口的城市运营观，其实质是“产品+空间+时间”三个维度上资源投入、价值提升、利益兑现的动态平衡，最终以实现长期可持续发展。从传统发展模式转向综合发展兼顾了短中长期业务发展的需要，通过快周转、阶段性持有运营和长期持有运营三类项目比例的合理配置，实现公司经营性现金流的平衡。在稳步推进综合发展的过程中，存在着不均衡、存在着转型的阵痛，但我们坚信，只有立足长远、拥抱变化，才能基业常青，持续发展。

• 动态深化组织变革，力推转型发展

改革永远在路上。报告期内，在总部职能部门“大部制”改革初有成效的基础上，公司将原有 5 大区域细分为 9 大区域，确定“区域做实、城市做强”的变革方向，赋能区域综合发展，同时加强向区域以及城市公司授权，提升管理效率与决策效率。公司明确了招商漳州的组织定位及管理模式，推进招商漳州和东南区域的融合融效；推动人才流动和人才转型，引进关键人才，激发人才队伍活力；加强科技引领，完善公司数字化建设的顶层设计，成立负责公司各层级的数字化统筹推动与建设的数字化信息化专业公司——招商城科，最终通过科技的力量实现更有效的决策支撑，更便捷的生活体验，更有效的资源整合，助力招商蛇口更良好的综合发展。

• 转型当下，保持业务指标稳步增长

报告期内，房地产销售业务实现签约销售金额 1,011.92 亿元，同比增长 34.75%；实现签约销售面积 515.23 万平方米，同比增长 43.77%。报告期内，公司产品在整合智慧科技、绿色健康技术、智能建造工艺的基础上，产品创新不断涌现；在打造品质产品、提升产品号召力的同时，适应客户服务精细化管理要求，加强客服品质过程监控，客户服务体系建设成果显著。

在资源获取方面，公司强化拓展研究，一城一策，投资节奏平稳。报告期内，公司通过招拍挂新增项目 29 个，扩充项目资源计容建筑面积 383.31 万平方米，一二线城市投资额占比近 90%；公司积极拓宽资源获取渠道，加大项目合作力度，完成深圳石岩艾美特、郑州马赛等项目的收购。目前仍在跟踪并推进多个片区综合开发项目。

粤港澳大湾区建设如火如荼，不断斩获优质资源。报告期内，公司新布局了香港和肇庆的住宅市场，目前已在湾区 9 个城市进行项目布局，大部分资源集中在深圳。包括从前海蛇口自贸区内的蛇口海上世界起沿南海边一路往西，太子湾片区、前海妈湾片区到宝安空港新城的深圳国际会展中心片区，公司近千万平方米的优质资源正在有序地规划、开发及建设。

随着经营规模的扩大，公司拥有的持有型物业进一步增长，涵盖了特色商业、写字楼、产业办公、精品酒店、长租公寓等类型，公司在不断完善持有型物业运营管控体系提升经营管理水平的同时，也在研究并尝试不同的渠道以盘活该类资产。

公司邮轮板块总体经营情况稳健，聚焦能力提升，优化业务模式、推进船队建设。公司的邮轮母港及综合配套已布局深圳、厦门、上海、湛江、天津等沿海城市，并在积极拓展长江沿岸的内河游轮项目。报告期内，招商系布局的上海、天津、厦门、深圳邮轮母港共接待出入境邮轮 257 艘次，占全国的 71%；累计客流量 142 万人次，占全国总客流的 81%。

- 重大项目有序推进，促进综合发展落地

报告期内，前海土地整备事项圆满完成，公司控股子公司获取在 2015 年 1 月 1 日时点价值 432 亿元的深圳前海蛇口自贸区的土地，明确了公司在前海区域的土地权益，后续合资合作事项正在加快推进。与此同时，公司正在积极铺排开发节奏，推进前海妈湾片区的建设；深圳国际会展中心项目中会展中心主体完成竣工初验，运营筹备工作进展顺利，将于 2019 年下半年对外运营；推进招商漳州的融合，漳州开发区招商引资成效明显，进一步明确了双鱼岛开发方案并着手战略合作伙伴的引入；以产城联动、港城联动方式获取常熟琴湖小镇、苏州金融小镇、湛江招商国际邮轮港综合体、蕲春健康产业新城等项目已陆续开始建设运营。

- 创新助力转型，大公寓、大健康、大文创多点开花

长租公寓快速发展，以轻资产租入改造、存量商办改造为主，构建“融投管退”全周期商业模式，在精耕深圳市场的基础上，全面覆盖北京、上海、南京、杭州、武汉等 15 个城市，合计在全国布局 2.5 万间，管理规模总计约 100 万平方米，全面实现了公寓智慧平台的线上化服务；从养老、医疗、健康管理等方面推进大健康业务，打造标杆项目，探索盈利模式；大文创初步形成了整体产业规划，文化教育方面确定了产业进入的思路与策略，国际学校项目持续推进，积极拓展公教合作。

- 物业改革持续进行，推动中航善达交易

报告期内，公司物业改革持续进行，内部资源整合及外部并购拓展齐头并进。4 月 15 日，公司披露相关公告，筹划支付现金协议受让中航国际控股股份有限公司持有的中航善达股份有限公司 22.35% 股份，及以持有的招商局物业管理有限公司 100% 股权认购中航善达非公开发行股份。本次交易是央企之间的资产整合，有利于国资委“瘦身健体，聚焦主业”战略的落实；可以在充分盘活现有国资上市平台的基础上，打造央企物业管理旗舰平台，实现国有资产增值保值；有利于进一步增强公司城市发展与产业升级综合服务中物业管理业务的综合竞争力，为公司广大投资者创造价值。

- AAA 信用评级，直接融资成本优势明显

公司继续保持 AAA 的主体信用等级和债项信用等级，积极开展公开市场直接融资：顺利发行 2019 年公司债券（第一期）35 亿元（品种一 23 亿元、品种二 12 亿元），最终票面利率分别为 4.21% 和 3.75%；陆续发行两期超短期融资券，总额合计 50 亿元，票面利率分别为 2.98% 和 2.80%，为同期房地产企业市场发行超短期融资券最优利率。上半年，公司有序推进直接融资工作，ABN 获得银行间市场交易商协会审批并取得 100 亿元储架式购房尾款资产支持票据注册通知书，启动 50 亿元供应链 ABS 储架注册的各项准备并通过深交所审核取得无异议函；全力推进产融创新，助力公司发展。报告期内，公司的综合资金成本为 4.91%，保持行业领先优势。

- 风险管理实现事前、事中、事后的全流程覆盖

面对复杂的外部环境，公司有效地实现风险全面管控，在融合风控、法律、审计等手段的基础上，实现风险管理事前、事中、事后的全流程覆盖。报告期内，公司建立了有效的前置风险预控机制，推动流动性风险预警系统化运行；持续开展内部审计工作，提前预警经营活动中的各类风险和问题。

- 公司治理与发展模式频获外界认可

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务战略，荣获市场多项殊荣：连续十六年获得深交所信息披露考核 A 级；凭借社会责任杰出表现，荣获由南方日报社评选的“2018 年度公益企业奖”，MSCI ESG 评级持续保持 BBB 水平；获得格隆汇“A 股上市公司最具投资价值奖”；以营业收入、利润、资产和市值的综合评分，荣登“2019 福布斯世界 2000 强”第 379 位，排名较 2018 年跃升 30 位；连续十六年蝉联沪深上市房地产公司综合实力 TOP10、沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10、沪深上市房地产公司价值投资 TOP10、沪深上市房地产公司财务稳健 TOP10，荣获由《经

济观察报》主办评选的“中国蓝筹地产企业”称号，获得观点地产评选的“2019 中国产业地产运营商” 榜第一位、“2019 中国房地产品牌价值卓越” 榜第四位、“2019 中国房地产商业模式卓越” 榜第七位等 7 项殊荣；在 CIPC2019 第五届中国产业园区大会上，位列“2019 产业园区运营商 TOP50” 榜第一名等。

二、主营业务分析

1、概述

2019 年上半年，公司实现营业收入总额 166.87 亿元，同比减少 20.49%，实现归属于上市公司股东的净利润 48.98 亿元，同比减少 31.17%，基本每股收益 0.60 元/股，同比减少 31.82%。

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	主要变动原因
营业收入	1,668,652.77	2,098,780.06	-20.49%	结转面积及结转单价同比减少
营业成本	1,036,603.11	1,201,805.90	-13.75%	结转面积同比减少
销售费用	53,615.97	42,910.48	24.95%	销售签约金额增长，导致销售费用支出增加
管理费用	67,865.22	59,747.41	13.59%	公司规模扩大，人工成本同比增加
财务费用	75,183.58	90,244.54	-16.69%	香港子公司本位币变更及人民币贬值导致汇兑收益同比增加
所得税费用	167,505.02	225,998.10	-25.88%	利润总额同比减少导致
经营活动产生的现金流量净额	606,311.32	-658,248.22	192.11%	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-946,473.53	-83,772.16	-1,029.82%	对联合营公司投资增加及长期投资转让收益同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,247,807.02	2,609,480.31	-52.18%	合作方往来净流出同比增加
现金及现金等价物净增加额	903,495.44	1,868,854.22	-51.66%	

3、公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

4、主营业务构成情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
社区开发与运营	1,240,831.79	806,781.10	23.09%	-29.78%	-18.12%	-11.76
园区开发与运营	400,842.01	215,202.53	36.52%	31.26%	5.83%	6.51
邮轮产业建设与运营	26,978.97	14,619.48	45.65%	2.56%	11.36%	-4.17

分地区						
华北区域	182,923.67	157,520.20	7.32%	-17.77%	-12.78%	-5.10
华中区域	54,404.50	39,794.12	20.87%	-38.18%	-20.10%	-15.13
华东区域	123,617.29	71,484.49	30.55%	-37.44%	-55.15%	16.91
华南区域	245,579.76	168,861.62	23.03%	21.43%	60.29%	-13.86
深圳区域	532,531.21	265,294.56	33.82%	-19.96%	16.80%	-21.58
东南区域	143,570.35	61,858.26	44.73%	246.75%	125.09%	22.66
江南区域	269,427.86	185,564.14	22.55%	-41.54%	-37.00%	-5.79
西南区域	98,378.94	69,979.28	19.37%	-49.39%	-47.64%	-5.78
海外及其他区域	18,219.19	16,246.44	10.84%	-31.21%	-31.88%	1.14

注 1、社区开发与运营板块以房地产销售业务为主。由于不同时期房地产项目结转产品类型、结转体量发生变化，导致各区域营业收入、营业成本、及毛利率水平同比随之波动。

注 2、园区开发与运营板块，主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务，毛利率与收入同比均有所增长。

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，由于人员及机构调整，本期毛利率同比略有下降。

5、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 5000 万元的正在履行的合同情况。

6、主营业务成本构成

单位：万元

行业分类	项目	本报告期		上年同期		比重增减 (百分点)
		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	营业成本	806,781.10	77.83%	985,336.24	81.99%	-4.16
园区开发与运营	营业成本	215,202.53	20.76%	203,341.30	16.92%	3.84
邮轮产业建设与运营	营业成本	14,619.48	1.41%	13,128.36	1.09%	0.32

7、租赁情况说明

报告期末，公司拥有可出租土地面积 167.67 万平米，出租率 96%，报告期出租收入 0.57 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 317.61 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 13.54 亿元，同比增加 9.87%，总体出租率 82%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州等地拥有酒店客房 1,829 套，酒店收入 3.48 亿。

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	167.67	983.99	5,668.28	96	69.13
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	85.22	411.12	41,036.46	82	99.82
其中：壹间公寓	6.61	32.04	4,466.94	84	139.42
写字楼	50.52	205.53	23,199.97	72	112.88
其中：招商局广场	6.13	30.59	6,722.08	83	219.75
厂房	99.28	481.44	31,446.05	81	65.32
其中：宝耀一至四期	14.57	77.07	8,966.62	88	116.34
商铺及商业中心	72.81	389.23	37,044.39	89	95.17
其中：蛇口花园城	5.73	33.17	5,312.90	96	160.17
其他	9.78	57.01	2,717.02	96	47.66
出租性物业合计	317.61	1,544.33	135,443.89	82	87.70
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入（万元）	入住率（%）	平均净房价 （元/间/晚）
酒店	1,829	236,110	34,845.26	-	-
其中：深圳希尔顿南海酒店	541	77,443	17,002.74	79	1,198.23
北京康莱德酒店	289	42,506	7,784.30	81	1,225.85

三、非主营业务分析

不适用。

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	本报告期末		上年年末		比重增减 (百分点)	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	7,640,865.23	15.21%	6,737,507.04	15.92%	-0.71	与资产规模同步增长，比重同比相对稳定
其他应收款	6,797,719.74	13.53%	6,463,917.42	15.27%	-1.74	与资产规模同步增长，比重同比相对稳定
存货	25,341,983.74	50.44%	21,082,096.35	49.81%	0.63	房地产投资规模扩大
其他流动资产	1,410,632.47	2.81%	771,556.91	1.82%	0.99	预缴税金增加
投资性房地产	4,325,859.06	8.61%	3,980,398.90	9.41%	-0.80	
长期股权投资	2,207,833.40	4.39%	1,731,100.69	4.09%	0.30	对联合营公司投资增加
递延所得税资产	1,402,225.19	2.79%	548,130.64	1.30%	1.49	内部未实现土地增值收益增加
短期借款	2,172,253.04	4.32%	1,674,087.04	3.96%	0.36	融资规模扩大
应付账款	3,099,579.83	6.17%	2,601,252.75	6.15%	0.02	
合同负债	2,152,803.44	4.28%	1,488,633.83	3.52%	0.76	招商置地销售回款增加
应交税费	1,188,120.81	2.36%	684,833.48	1.62%	0.74	土地增值收益应交所得税增加

预收款项	8,957,530.46	17.83%	6,046,250.14	14.29%	3.54	销售回款增加
其他应付款	7,361,323.20	14.65%	6,905,176.63	16.32%	-1.67	
一年内到期的其他非流动负债	2,288,816.84	4.56%	2,148,949.12	5.08%	-0.52	
其他流动负债	1,228,831.73	2.45%	1,384,593.63	3.27%	-0.82	
长期借款	7,598,068.94	15.12%	6,164,683.47	14.57%	0.55	融资规模扩大
应付债券	1,779,939.79	3.54%	1,649,874.36	3.90%	-0.36	

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	合并范围变动	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	285.00						285.00		
其他非流动金融资产	45,003.46	-151.01	-177.87			7,280.00	80.24	12.32	51,886.66

注：其他变动系外币报表折算差。

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

用于项目合作款、保证金等的受限货币资金为人民币 10,045,164,599.23 元。用于银行借款抵押的存货账面价值为人民币 47,462,791,315.79 元。用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币 4,310,158,681.51 元。用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币 566,139,289.86 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	1,370,465	1,534,051	-11%
非股权投资	3,012,982	3,865,991	-22%

2、报告期内主要的新增的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
杭州星日房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	120,748.92	58.00%	大荣企业有限公司、杭州江干区城市建设综合开	20年	股权已过户	-515.00	否

				发有限公司、杭州松炬实业投资有限公司				
苏州金悦凯商务咨询有限公司	追加投资	115,500.00	41.25%	上海睿嘉企业管理有限公司、金地集团上海房地产发展有限公司	永久	已设立	0.00	否
武汉招平雍荣置业有限公司	收购	102,000.00	51.00%	深圳市创乐企业管理有限公司	永久	股权已过户	0.00	否
安徽绿隼置业有限公司	收购	50,500.00	50.50%	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	永久	股权已过户	-333.69	否
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	收购	50,200.40	50.10%	佛山市时代鸿泰投资有限公司	永久	股权已过户	-4.70	否
招商蛇口十堰置业有限公司	出资设立	37,646.00	100.00%		30年	股权已过户	1.32	否
中国外运海南有限公司	收购	29,193.92	70.00%	中外运长航实业发展有限公司	永久	股权已过户	-23.78	否
成都招商双兴房地产开发有限公司	出资设立	29,000.00	100.00%		永久	股权已过户	-7.96	否
中山禹鸿房地产开发有限公司	收购	25,500.00	51.00%	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司、深圳市华京投资有限公司	永久	股权已过户	-65.85	否
北京招合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	19,481.80	53.21%	北京佳源国海置业有限公司	30年	股权已过户	-767.97	否
南京善盛房地产开发有限公司	出资设立	17,778.34	20.00%	青岛海信房地产股份有限公司、南京天建房地产开发有限公司、南京正善置业发展有限公司、南京乾程置业有限公司	永久	已设立	0.00	否
杭州瑞盛智慧科技有限公司	出资设立	15,000.00	100.00%		永久	股权已过户	-8.26	否
合计		612,549.38					-1,725.89	

注：投资期限为被投资公司营业执照中所登记的营业期限

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

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

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
深圳国际会展中心商业配套项目	210,265.11	2,170,105.47	主体施工	未结转
招商江山和樾	186,780.00	186,780.00	前期规划和报建	未结转
青岛公园 1872	148,685.36	148,685.36	前期规划和报建	未结转
合肥诚园	139,083.29	139,083.29	主体施工	未结转
天津公园 1872	133,700.00	133,700.00	前期规划和报建	未结转
杭州南兴项目	124,523.47	583,651.74	前期规划和报建	未结转
苏州琴鸣雅院	123,830.00	123,830.00	前期规划和报建	未结转

云南公园大道	106,302.35	106,302.35	前期规划和报建	未结转
佛山时代招商天禧	98,837.00	98,837.00	前期规划和报建	未结转
武汉马鹦路地块	93,020.00	93,020.00	前期规划和报建	未结转
肇庆依云水岸花园	61,200.00	61,200.00	前期规划和报建	未结转
深圳前海启动区一期	47,311.71	89,892.40	主体施工	未结转
南京 G52	46,900.00	67,000.00	前期规划和报建	未结转
杭州武林郡	46,075.81	135,658.49	主体施工	未结转
海南区域总部项目	46,389.00	46,389.00	前期规划和报建	未结转
十堰阳光城	37,646.00	40,017.49	主体施工	未结转
宁波明湖(原上海东部新城项目)	34,456.33	92,502.87	一期竣工, 二三期在建	8,889.92
深圳艾美特	30,066.96	30,066.96	主体施工	未结转
武汉一江璟城	29,438.73	546,417.82	一期部分竣工, 二三期在建	23,445.67
成都大魔方	27,980.45	297,770.25	一期竣工, 二三期在建	34,446.70
太仓科教新城	27,944.80	69,862.00	前期规划和报建	未结转
长沙喇叭场项目	27,610.00	27,610.00	前期规划和报建	未结转
重庆长嘉汇	27,603.77	702,247.08	一二三期竣工, 四五六期在建	64,649.14
深圳招商中环	27,278.80	267,788.96	一期竣工, 二期在建	126,152.52
成都中央华城	24,187.90	85,312.39	一期竣工, 二三期在建	31,873.93
昆明雨花国际商务中心	23,644.84	149,037.09	主体施工	未结转
杭州檀院	22,467.63	56,289.75	主体施工	未结转
苏州香溪源	22,432.05	140,854.29	主体施工	未结转
重庆公园大道	22,221.41	658,165.83	主体施工	未结转
上海招商主城	21,373.86	366,266.35	主体施工	未结转
成都公兴项目	20,027.20	33,027.20	主体施工	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	合并范围变动	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,706.33						-201.61	3,504.72	其他非流动金融资产	自有资金
合计			--	--	3,706.33						-201.61	3,504.72		--
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

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	1,180,082.49	278,236.12	984,657.97	232,556.14	337,556.14	27.96%	241,433.39	用于募投项目	241,433.39

合计	--	1,180,082.49	278,236.12	984,657.97	232,556.14	337,556.14	27.96%	241,433.39	--	241,433.39
募集资金总体使用情况说明										
<p>本公司 2015 年非公开发行股票募集资金 1,180,082.49 万元，截至上年末累计使用 706,421.85 万元。本报告期已累计使用募集资金 278,236.12 万元（其中，用于回购金额共 233,067.87 万元）。募集资金结余 241,433.39 万元，其中包括募集资金派生利息 46,008.86 万元。</p>										

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	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	否	390,082.49	240,856.98	30,901.07	240,857.05	100.00%	2019 年 4 季度	30,713.73	否	否
海上世界双玺花园三期	否	130,000.00	130,000.00	10.78	130,007.28	100.01%	2017 年 4 季度	5,772.51	是	否
前海自由贸易中心一期	否	245,000.00	245,000.00	0.02	19,737.25	8.06%	2019 年 4 季度	-482.55	否	否
太子商业广场	否	120,000.00	64,063.20	7,957.68	64,063.20	100.00%	2019 年 3 季度	-66.67	否	否
(武汉)江湾国际	否	110,000.00	110,000.00	-	110,032.36	100.03%	2016 年 12 月	-312.84	是	否
(珠海)依云水岸	否	80,000.00	80,000.00	4,498.38	79,654.22	99.57%	2016 年 12 月	562.26	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	37.57	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	739.15	是	否
招商中环	是	-	57,000.00	1,800.32	58,800.72	103.16%	2019 年 4 季度	69,789.96	是	否
股份回购证券专户	是	-	232,556.14	233,067.87	233,067.87	100.22%	2019 年 2 季度	不适用	不适用	不适用
招商自贸商城	是	18,000.00	-	-	-	-	-	-	否	否
招商局互联网创新业务服务平台	是	30,000.00	-	-	-	-	-	-	否	否
新时代广场南	是	57,000.00	-	-	-	-	-	-	否	否
合计	--	1,180,082.49	1,207,476.32	278,236.12	984,657.97	81.55%	-	-	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因			由于太子湾自贸启动区一期、太子商业广场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；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； 前海自由贸易中心一期项目正在变更实施主体过程中，本年度暂停使用募投资金投入。
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	根据公司募集资金投资项目的投入安排及投入进度，部分募集资金一段时间内将出现闲置。为提高募集资金使用效率，提高公司经营效益，实现股东利益最大化，公司决定在不影响募集资金项目建设的情况下，使用闲置资金不超过 20 亿元进行结构性存款。上述事项已经公司第二届董事会第一次会议批准，中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司出具了使用部分闲置募集资金投资产品的核查意见。
其他	调整后募集资金投资总额较募集资金承诺投资总额有所增加，系募集资金调整时募集资金专用账户产生利息所致。

（3）募集资金变更项目情况

鉴于原募集资金投资项目中“招商自贸商城”可能调整控制权，“招商局互联网创新业务服务平台”开发主体、投资金额及项目内容均将发生变化，为充分发挥募集资金使用效率，经公司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；经公司第一届董事会 2017 年第九次临时会议和 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。

公司已将“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 48,432.88 万元（含派生利息 432.88 万元）变更为投资武汉招商公园 1872 项目 B 地块 13,000 万元、武汉招商公园 1872 项目 C 地块 35,432.88 万元，原“招商自贸商城”已使用募集资金 905.67 万元以公司自有资金补足。公司已将“新时代广场南”的计划投资额共计 58,355.19 万元（含派生利息 1,355.19 万元）整体变更为投资于“深圳招商中环”一期，已使用募集资金 4,694.88 万元以公司自有资金补足。以上三个项目已使用的募集资金已经以公司自有资

金补足。

原计划投入太子湾自贸启动区一期项目 390,082.49 万元，原计划投入太子商业广场项目 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 240,856.98 万元，剩余募集资金（含利息）171,535.45 万元；太子商业广场项目已投入募集资金 64,063.20 万元，剩余募集资金（含利息）61,020.69 万元。经公司 2019 年第一次临时股东大会批准，公司将太子湾自贸启动区一期项目、太子商业广场项目的剩余全部募集资金（含利息）共计 232,556.14 万元的用途变更为回购公司股份（具体金额以实施时上述项目实际募集资金余额为准，且包含待结算、未入账的利息）。截至 2019 年 6 月 20 日，公司以集中竞价方式累计回购公司股份 18,414.44 万股，占公司总股本的 2.33%。回购总支出 399,999.95 万元（含交易税费 199.90 万元，其中，使用募集资金及利息共计 233,067.87 万元）。

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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日 该股权为上市公司 贡献的净利润(万 元)	出售对公司的 影响	股权出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	股权出 售定价 原则	是否 为关 联交 易	与交 易 对 方 的 关 联 关 系	所涉 及的 股 权 是 否 已 全 部 过 户	是 否 按 计 划 如 期 实 施	披 露 日 期	披 露 索 引
深圳市集 宇发展有 限公司	商启 置业	2019年1 月21日	255,118.06	-	实现投资收 益12.35亿元	17.14%	按评估 价确定	是	控股股 东之联 营企业 之控股 子公司	是	是	2018 年9月 1日	巨潮 资讯 网
深圳市集 达发展有 限公司	乐艺 置业	2019年1 月22日	59,991.84	-	实现投资收 益2.79亿元	3.87%							

注：1、2018年11月，本公司与深圳市集宇发展有限公司（下称“集宇”）签订关于本公司之子公司商启置业之增资协议，约定集宇对商启置业增资255,118.06万元，增资完成后集宇持有商启置业51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对商启置业控制权，不再将其纳入合并范围。

2、2018年11月，本公司与深圳市集达发展有限公司（下称“集达”）签订关于本公司之子公司乐艺置业之增资协议，约定集达对乐艺置业增资59,991.84万元，增资完成后集达持有乐艺置业51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对乐艺置业控制权，不再将其纳入合并范围。

七、主要控股参股公司分析

主要子公司情况

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
深圳市德瀚投资发展有限公司	子公司	房 地 产 销	2,000.00	932,437.01	129,152.52	256,145.65	93,031.98	69,789.96
招商局漳州开发区有限公司	子公司		260,000.00	799,640.02	416,387.16	41,445.55	44,788.06	38,255.20
招商局地产（北京）有限公司	子公司		3,000.00	394,682.99	120,824.11	2,042.58	35,164.65	35,116.14
招商局地产（杭州）有限公司	子公司		160,000.00	1,467,252.67	256,036.81	0.00	35,233.75	32,320.68

深圳市蛇口海滨置业有限公司	子公司	售	7,500.00	317,464.95	105,712.63	77,782.88	37,892.06	28,419.04
---------------	-----	---	----------	------------	------------	-----------	-----------	-----------

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		
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
杭州星日房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
西安伯乐科技孵化器有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
郑州康尚置业有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
北京招合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
招商蛇口网谷（天津）有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
深圳前海招兴巨石实业有限公司	投资设立	无重大影响
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	投资设立	无重大影响
深圳招商骏丰发展有限公司	投资设立	无重大影响
柳州招商汇信房地产有限公司	投资设立	无重大影响
肇庆招商蛇口房地产有限公司	投资设立	无重大影响
太仓商盛商务咨询有限公司	投资设立	无重大影响
杭州瑞盛智慧科技有限公司	投资设立	无重大影响
杭州轶弘企业管理有限公司	投资设立	无重大影响
启东招盈建设发展有限公司	投资设立	无重大影响
启东招园建设发展有限公司	投资设立	无重大影响
招商蛇口（温州）置业有限公司	投资设立	无重大影响
青岛招商铭华置业有限公司	投资设立	无重大影响
成都招商双兴房地产开发有限公司	投资设立	无重大影响
昆明同润房地产开发有限公司	投资设立	无重大影响
招商蛇口十堰置业有限公司	投资设立	无重大影响
长沙雍景房地产有限公司	投资设立	无重大影响
天津招晨房地产开发有限公司	投资设立	无重大影响
招商局雄安投资发展有限公司	投资设立	无重大影响
长春市招源房地产开发有限公司	投资设立	无重大影响
中国外运海南有限公司	收购	无重大影响
武汉船舶配套工业园有限公司	收购	无重大影响
安徽绿隼置业有限公司	收购	无重大影响
武汉招平雍荣置业有限公司	收购	无重大影响

佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	收购	无重大影响
中山禹鸿房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市乐艺置业有限公司	协议转让	无重大影响
深圳市商启置业有限公司	协议转让	无重大影响
西咸新区文茂房地产有限公司	协议转让	无重大影响
杭州北隆房地产开发有限公司	协议转让	无重大影响
珠海源丰房地产有限公司	协议转让	无重大影响
上海招商奉瑞置业有限公司	清算注销	无重大影响
招商局地产（贵州毕节）有限公司	清算注销	无重大影响
深圳招商建设有限公司	清算注销	无重大影响

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司的信息。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

九、对 2019 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

1、可能面临的风险

（1）国内外宏观形势变化

虽然 2019 年上半年国民经济总体运行平稳，但全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内发展不均衡问题仍较为突出，经济下行风险依然存在。现阶段，国家推行积极的财政政策和稳健的货币政策等“逆周期”调节政策，但第二季度的经济增长下滑至近年来最低水平；受困于全球贸易风险不断加大、特别是中美贸易之间的摩擦，人民币贬值风险增大，可能引发资产抛售和资本外流，间接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）房地产融资压力与金融风险

在“去杠杆”的背景下，房地产企业融资环境趋紧。虽然 2019 年上半年部分房地产企业融资成本有所改善，但国家“去杠杆”的大方向不变，房地产金融监管保持收紧状态。受全球汇率波动增加的影响，房地产企业海外债权融资更加谨慎。房地产行业整体仍将面临巨大的融资压力，将对企业的融资能力提出更高的要求。

（4）产业新城建设开发进度存在不确定性

产业新城资源的获取不会一蹴而就，涉及资源标的规模大、合作方式复杂，需有一定的谈判周期。公司在各地签约的产

业新城项目，由于土地面积较大、方案沟通费时，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。

2、应对策略与重点工作

在国内外宏观经济多变的形势下，公司将坚持“科技引领、创新驱动”，主动拥抱变革，以发展理念创新引领发展方式转变、以发展方式转变推动发展质量和效益提升，实现公司可持续发展。

下半年，公司将继续依托资源、品牌、融资等优势，以城市更新升级为契机，抓住窗口期，围绕粤港澳、京津冀、长江经济带、海南自贸区、一带一路等几大经济带(圈)，轻重并举，快速布局。

公司将进一步提升精细化管理，强化货值全周期动态监控分析，实现以产定销、弹性运营，提升工程节点管理能力，全面推进各条产品线落地工作，提升产品及服务品质。

以存量项目为载体，以质效提升为抓手，借助数字化手段，提高项目运营管理能力及创新创造能力，打造标杆项目，进一步提升资产管理能力，强化持有物业经营能力。

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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	68.32%	2019 年 2 月 15 日	2019 年 2 月 16 日	巨潮资讯网
2018 年年度股东大会	年度股东大会	73.55%	2019 年 6 月 25 日	2019 年 6 月 26 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

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的的实施情况

（一）股票期权

2019年7月10日，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，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，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原为18.39元，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。

（二）员工持股计划

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

十二、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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
受托经营管理													
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	受托管理	按照市场价格执行	市场价格	507	0.12%	800	否	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
大额物业管理													
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,246	1.04%	2,600	否	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
大额出租													
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	1,752	0.42%	3,600	否	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业		写字楼出租			1,076	0.26%	2,200					
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业					728	0.17%	1,750					
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业					458	0.11%	1,123					

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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
大额出租小计						4,014	0.96%						
大额承租													
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	写字楼承租	按照市场价格执行	市场价格	744	11.76%	1,900	否	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
大额承租小计						744	11.76%						
大额利息收入													
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	9,995	11.09%	不适用	不适用	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
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					6,274	6.96%					2018-4-20	
大额利息收入小计						16,269	18.05%						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	28,943	16.64%	不适用	不适用	现金结算	无	2018-3-19	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司		融资费用	银行服务手续费			236	6.21%					2018-3-19	
招商局集团有限公司	控股股东	借款	利息支出			5,540	3.18%					无	无
招商局轮船有限公司	股东					601	0.35%					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					22,881	13.15%					2018-4-20	巨潮资讯网

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	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
大额利息支出及手续费支出小计						58,200	40%						
其他关联交易													
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	前海土地整备	按照市场价格执行	市场价格	453,249	1.53%	不适用	不适用	现金结算	无	无	无
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司						116,081	0.39%						
深圳市招商蛇口资产管理有限公司						160,345	0.54%						
招商局集团有限公司	166		4.37%										
招商证券股份有限公司	283		6.46%										
合计	--	--				811,104		--		--	--	--	--
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						2019年3月15日公司第二届董事会第一次会议审议通过了《关于审议2019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22,368万元;同意公司子公司向关联方承租土地使用权等日常关联交易,预计关联交易支出20,861万元。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
中国长江航运集团有限公司(注1)	受同一控股	收购资产	收购武汉船舶 60% 股权	按评估价确定	3,178	5,369	3,222	现金结算	-	无	无
中外运长航实业发展有限公司(注2)	股东控制的		收购中外运海南 70% 股权		659	12,512	29,194		-	2019-4-20	巨潮资讯网
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	其他企业	收购股权	收购前海实业 0.6134% 股权		319	49,732	305		-	无	无
深圳市集宇发展有限公司(注3)	控股股东之	股权稀释	转让商启置业 51% 股权		131,640	255,118	255,118		123,478	2018-9-1	巨潮资讯网
深圳市集达发展有限公司(注3)	联营企业之控股子公司	股权稀释	转让乐艺置业 51% 股权		32,126	59,992	59,992		27,866		
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，有助于公司增加项目开发资源，提升盈利能力。							
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 1：2019 年 1 月 16 日，招商局地产（武汉）有限公司与中国长江航运集团有限公司签订了关于《武汉船舶配套工业园有限公司之股权转让协议》，协议约定招商局地产（武汉）有限公司支付 3221.56 万元收购中国长航集团持有的武汉船舶配套工业园有限公司 60% 股权，并按规定办妥股权转让手续。武汉船舶配套工业园有限公司主要资产是土地使用权，此次收购股权的目的，在于获取开发资源。基于此，并结合会计准则规定，此次股权收购视为购买资产，不按同一控制下企业合并进行会计处理。

注 2：2019 年 4 月 11 日，招商蛇口海口发展有限公司与中国长航实业发展有限公司，签订《关于中国外运海南有限公司之增资扩股协议》，协议约定招商蛇口海口发展有限公司支付 12511.67 万元收购中外运长航实业发展有限公司持有的中国外运海南有限公司 70% 股权，并按规定办妥股权转让手续。中国外运海南有限公司主要资产是土地使用权，此次收购股权的目的，在于获取开发资源。基于此，并结合会计准则规定，此次股权收购视为购买资产，不按同一控制下企业合并进行会计处理。

注 3：本公司与集宇、集达股权交易详见本半年度报告第四节“六、2 出售重大股权情况”。

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 (万元)	被投资企业 的总资产 (万元)	被投资企业 的净资产 (万元)	被投资企业 的净利润 (万元)
招商局公路网络科技控股股份有限公司(注 1)	受同一控股股东控制的其他企业	招商局雄安投资发展有限公司	以公司自有资金进行对外投资	500,000	5,000	4,999	-1
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)(注 2)		杭州轶弘企业管理有限公司	策划: 企业项目、市场营销; 咨询: 企业管理	1,000	180,000	-14	0
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)							

注 1: 2019 年 4 月, 本公司与招商局公路网络科技控股股份有限公司共同设立招商局雄安投资发展有限公司, 本公司认缴注册资本 300,000 万元, 本年我方实际出资 3,000 万元, 持股比例 60%。

注 2: 2018 年 12 月, 本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司与深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)共同设立杭州轶弘企业管理有限公司, 本年我方出资 870 万元, 持股比例 87%。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权:

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	银行存款	否	2,503,157	210,862			9,957	2,714,019
招商局集团财务有限公司		非银行金融机构存款	否	999,877		159,214			840,664
漳州招商局厦门湾港务有限公司		土地款	否	9,326					9,326
深圳金域融泰投资发展有限公司		房地产开发投入	否	3,840	84	542			3,382
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	本期新增金	本期归还金	利率	本期利息	期末余额
-----	------	------	------	-------	-------	----	------	------

			(万元)	额(万元)	额(万元)		(万元)	(万元)
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	前海土地整备		488,863				488,863
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	前海土地整备		124,732				124,732
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	前海土地整备		116,081				116,081
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	暂收土地款	4,347					4,347
蛇口港公安局	受同一控股股东控制的其他企业	管理费	1,175		1,175			
上海长江航运实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	29					29
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	46,656	1,058	47,714	4.75%	1,058	0
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	股东借款、应付股利	185		67			118
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	非银行金融机构贷款	1,393,575	58,592	521,389	4.18%-5.39%	22,881	930,778
招商局集团有限公司	控股股东	应付股利、股东借款及利息	1,270,804	416,931	98,004	4.85%-5.4%	5,540	1,589,731
招商局轮船有限公司	股东	应付股利及利息	39,986	32,387	40,005	4.35%	601	32,369
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业	银行贷款	632,400	618,971	333,291	4.275%-5.4625%	28,943	918,080
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

注：报告期内，前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权，并向深圳市招商前海驰迪实业有限公司（下称“招商驰迪”，本公司之控股子公司）出让等价值的新规划下的土地使用权，招商驰迪与原 19 家持地公司签署了《补偿债权确认协议》，确认各方因前述土地出让安排所形成的原 19 家持地公司享有对招商驰迪的土地补偿债权。具体情况请参见公司于 2019 年 1 月 12 日发布的《关于前海土地整备及合资合作暨关联交易的公告》。原 19 家持地公司包含本公司关联方安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司，构成公司关联交易。该等往来已在 7 月末完成清理。

5、其他重大关联交易

报告期内其他重大关联交易见财务报告附注。

十三、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。

十四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

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

2、重大担保

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳招商华侨城投资有限公司	2017-11-28	170,000	2018-03-14	105,000	连带责任担保	自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
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）		170,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		105,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

北京招合房地产开发 有限公司	2018-08-14	130,000	2018-08-28	130,000	连带责任担保	自保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京招商局铭嘉房地 产开发有限公司	2019-3-19	420,000	2019-6-10	315,000		自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	否	否
深圳市招华国际会展 发展有限公司	2017-3-28	250,000	2017-10-30	75,035			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	160,000			否	否
深圳市招商公寓发展 有限公司	2017-11-28	400,000	2018-1-17	55,000			否	否
招商局地产(杭州)有 限公司	2018-3-27	150,000	2019-1-29	50,000			否	否
报告期内审批对子公司担保额度合 计 (B1)		420,000	报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (B2)			365,000		
报告期末已审批的对子公司担保额 度合计 (B3)		1,626,500	报告期末对子公司实 际担保余额合计 (B4)			785,035		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相 关公告披露 日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类 型	担保期	是否履 行完毕	是否为关 联方担保
武汉招平海盈置业有 限公司	2018-08-09	64,000	2018-08-09	54,400	连带责 任保证	担保期限自担保合同生 效之日起至主合同项下 债务履行期限届满之日 后两年止	否	否
天津招胜房地产有限 公司	2017-11-21	140,000	2017-11-21	139,960			否	否
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)		204,000	报告期末对子公司实 际担保余额合计 (C4)			194,360		
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		420,000	报告期内担保实际发 生额合计 (A2+B2+C2)			365,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,000,500	报告期末实际担保余 额合计 (A4+B4+C4)			1,084,395		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例						14.25%		
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)	1,029,395
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)	1,029,395

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 1,972.72 亿元，借款总额折合人民币 1,068.68 亿元。

十五、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

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。2019 年是全面打赢脱贫攻坚极为关键之年，目前相关项目已进入攻坚战的关键阶段，其中湖北蕲春将于 2019 年底脱贫，贵州威宁、新疆叶城、新疆莎车也将于 2020 年第三季度实施脱贫验收。2019 年精准扶贫工作将紧密围绕中央提出的精准脱贫“两不愁三保障”总目标，结合四个定点帮扶县的脱贫攻坚迫切需求，以招商局慈善基金会为专业的统一公益平台，在项目落实、脱贫成效上全面发力，有计划、有重点，稳步推进各项工作。

(2) 半年度精准扶贫概要

截至 2019 年 6 月 30 日公司以招商局慈善基金会为专业的统一公益平台在贵州威宁县、湖北蕲春县、新疆莎车县和叶城县投入资金 1,360 万元，共计启动项目 11 项，余下项目及资金将按预计计划有序推进。主要扶贫项目进展如下：

1、贵州威宁县：2019 年已立项建设幸福乡村卫生室 168 间卫生室，目前完成主体工程建设的 78 间，其中标准化村卫生室 62 间，中心村卫生室 16 间。为进一步提升威宁乡村医疗卫生服务能力，支持威宁县开展村医培训，目前已培训 1,313 名村医，不断加强公共卫生、常见病等诊疗技能。

2、湖北蕲春县：蕲艾产业扶贫项目已完成招投标，基建工程已全面开工，将助力蕲春扶贫再上一个台阶；已开展贫困乡村社区综合发展项目，推动当地贫困社区发展特色产业，帮助贫困乡村实现可持续增收；乡村幼儿班项目将为 16 个幼儿班约 350 名学龄前儿童提供学前教育，阻断贫困代际传递。

3、新疆莎车县：为促进贫困群众在家门口创业就业，目前已投入 1,200 万元，支持莎车县建设 2 个交易市场和“十小商铺”工程，预计受益贫困户 590 户。

4、新疆叶城县：支持叶城县扶贫车间建设项目，预计投入资金 1,500 万元，可吸纳周边贫困乡镇的 2,500 余贫困人口到

扶贫车间就业，按每人每月 1,500 元计算，年人均收入可达 18,000 元，有效帮助贫困人口实现稳定脱贫，目前项目已经启动拨款程序。

5、其他项目：招商局 27° 农公益助农电商平台项目结合重要节日不断推出新产品，已完成小程序商城优化升级，实现与招商到家汇等平台对接，大力拓宽了产品销售渠道；第 22 期招商局帮扶地区干部培训班由招商蛇口承办、招商漳州协办，并于 5 月开班正式开班，培训蕲春县干部 41 名，拓宽干部扶贫思路，提升综合素质；云南省楚雄州武定县和永仁县开展的教育和社区综合扶贫项目已经启动，将实现贫困乡村儿童照顾，建立健全基层社会组织，推动贫困乡村可持续发展。

(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	1,360
2.物资折款	万元	
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	
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	——	交易市场、十小工程
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	3
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	1,360
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	1,122
2.转移就业脱贫	——	——
其中：2.1 职业技能培训投入金额	万元	0
2.2 职业技能培训人数	人次	1,334
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	1,334

(4) 后续精准扶贫计划

为继续做好扶贫工作，2019 年下半年将继续按照“精准扶贫，精准脱贫”的要求，继续以招商局慈善基金会为专业公益平台，做好以下工作：

一、聚焦重点持续发力实施帮扶项目

坚持问题导向，聚焦贫困县突出民生短板，下半年将以“扶重点、补短板、促攻坚”为帮扶基调，紧扣“两不愁，三保障”的脱贫目标和中央考核的指标，重点推进威宁县幸福乡村卫生室、移民搬迁点小学建设，有效补足威宁民生短板；继续加强招商蛇口在蕲春的招商引资力度，助力蕲春产业转型升级；在新疆叶城和莎车继续以就业扶贫为重点，莎车县上半年已拨付 1,200 万元，7 月底将启动叶城县扶贫车间项目，并拨付叶城项目款项 1,200 万元，两县剩余项目款共计 600 万元将根据项目进度按需拨付，保证新疆项目正常推进。

为帮助云南镇雄县革命老区精准脱贫，2019 年将加大对云南镇雄县脱贫攻坚工作的支持力度，计划向云南镇雄县捐赠 8,000 万元，重点支持当地特色农产品冷冻仓库建设、农村危房实施改造、贫困村道路建设、乌峰初级中学扩建、乡镇卫生院改扩建等项目。

二、持续引进帮扶资源扩大帮扶范围

因地制宜、因地施策，结合 2019 年的年度扶贫计划和自身的综合业务优势，将帮扶资源向深度贫困地区倾斜，继续为定点扶贫县引进企业资源和企业帮扶资金，整合调动更多企业力量参与扶贫，不断扩大帮扶范围和效果。同时结合扶贫考核要求，进一步做好贫困地区消费扶贫工作，以招商局公益助农电商平台——27° 农公益助农电商平台为抓手，动员广大员工等积极参与购买，以市场化手段助力贫困县实现可持续脱贫。

十六、其他重大事项的说明

2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（下称“前海管理局”）、招商局集团、原 19 家持地公司及招商驰迪等相关方签署了《土地整备协议》，招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》，落实了前海土地整备的具体方案及后续合资合作的实施路径，具体内容详见 2018 年 12 月 25 日公司披露的相关公告。

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

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

2019 年 4 月 30 日，前海管理局与招商驰迪签署了《深圳市土地使用权出让合同书》，将招商置换用地出让给招商驰迪，前海土地整备圆满完成。

2019 年 8 月 26 日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（一）》，约定前海管理局出资部分的土地出资路径变更为：前海管理局将前海出资部分的土地使用权作价出资至前海鸿昱，再将前海鸿昱的股权增资至前海投控；同日，招商局集团、前海投控及招商前海实业签署了《合资合作协议补充协议（二）》，依据《合资合作协议》的约定及本公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过的《关于进行前海土地整备与合资合作的议案》，各方同意由招商前海实业自行或委托招商驰迪公司代其向合资公司支付 100 亿元现金（包括但不限于预付款、诚意金等）。

截至本报告披露日，本公司之控股子公司招商前海实业与前海投控正在开展合资合作相关工作。后续合资合作事项可能构成本公司的重大资产重组，本公司将严格按照公司章程及有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

十七、公司子公司重大事项

公司子公司无需要披露的重大事项。

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	6,004,464,444	75.97%				-502,474,825	-502,474,825	5,501,989,619	69.52%
1、国家持股									
2、国有法人持股	5,628,680,404	71.21%				-127,118,644	-127,118,644	5,501,561,760	69.52%
3、其他内资持股	375,784,040	4.75%				-375,356,181	-375,356,181	427,859	0.01%
其中：境内法人持股	375,176,479	4.75%				-375,176,479	-375,176,479		0.00%
境内自然人持股	607,561	0.01%				-179,702	-179,702	427,859	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,899,628,278	24.03%	9,734,515			502,474,825	512,209,340	2,411,837,618	30.48%
1、人民币普通股	1,899,628,278	24.03%	9,734,515			502,474,825	512,209,340	2,411,837,618	30.48%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,904,092,722	100%	9,734,515				9,734,515	7,913,827,237	100.00%

股份变动的原因

报告期内，由于公司非公开发行股份锁定期届满、部分董事、监事、高级管理人员于 2016 年 1 月 18 日所增持公司股份限售承诺履行完毕、部分高级管理人员离职及激励对象行权等原因，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〈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》，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

不适用。

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

报告期内，公司股票期权激励行权 9,734,515 股，回购 184,144,410 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	0.59	0.60
每股净资产	8.72	8.42

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
招商局集团	5,225,000,000			4,606,899,949	招商蛇口上市时做出限售承诺，详见本公司 2018 年年度报告书“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。	2019 年 7 月 1 日
招商局轮船	276,561,760			276,561,760		
招为投资	84,745,762	84,745,762				
华侨城	63,559,322	63,559,322				
国开金融	63,559,322	63,559,322				
奇点领誉	63,559,322	63,559,322				
博时资本-招商银行	63,559,322	63,559,322				2019 年 1 月 14 日
兴业财富	63,559,322	63,559,322				
工银瑞信	50,229,512	50,229,512				
第一期员工持股计划	28,336,798	28,336,798				
博时资本-浙商银行	21,186,441	21,186,441				
国新投资有限公司				381,767,679	国有股权无偿划转时承诺，自招商蛇口 A 股股票上市交易之日起四十二个月内，不转让或委托他人管理承诺人直接或间接持有的招商蛇口上述无偿划转股份，也不由招商蛇口回购该等	2019 年 7 月 1 日
北京诚通金控投资有限公司				236,332,372		

						无偿划转股份。		
胡勇	42,200	42,200				2016年1月18日，公司部分董事、监事购买公司股票并承诺三十六个月内不出售该次购买的股票。	2019年1月21日	
曹鸿	47,500	47,500						
徐保民	21,900	21,900						
付刚峰	23,700	23,700				高管锁定股。	2019年3月12日	
许永军	124,800	31,200		93,600			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	52,303	11,575		40,728				
刘伟	113,000	28,250		84,750				
刘清亮	38,000	9,500		28,500				
朱文凯	39,770			39,770				
刘宁	18,451			18,451				
张林	37,687			37,687				
蒋铁峰	24,750			24,750				
孙承铭	23,000	5,750		17,250				
陈燕	500	500						2019年3月11日
龚镭			42,373	42,373				2019年7月2日
合计	6,004,464,444	502,517,198	42,373	5,501,989,619	--			--

注：根据党中央、国务院深化国有企业改革的总体部署和国务院国有资产监督管理委员会的有关工作安排，招商局集团分别将其直接持有的公司 381,767,679 股、236,332,372 股 A 股股份无偿划转给国新投资有限公司、北京诚通金控投资有限公司，并已于 2019 年 1 月 7 日完成过户登记手续，上述无偿划转事项未导致限售股份数量变动。

二、证券发行与上市情况

公司债	发行日期	利率	发行规模 (亿元)	上市日期	获准上市交易 数量(亿元)	交易终止日期	披露索引	披露日期
19 蛇口 01	2019 年 6 月 24 日	4.21%	23	2019 年 7 月 4 日	23	2024 年 6 月 25 日	【CMSK】 2019-085	2019 年 7 月 3 日
19 蛇口 02		3.75%	12		12	2022 年 6 月 25 日		

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								66,370 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	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的普通	持有无限售 条件的普通	质押或冻结情况	
							股份	数量

			数量		股数量	股数量	状态	
招商局集团有限公司	国有法人	58.21%	4,606,899,949	-618,100,051	4,606,899,949	-	质押	1,091,519,731
招商局轮船有限公司	国有法人	5.18%	409,823,160	-	276,561,760	133,261,400	-	-
国新投资有限公司	国有法人	4.84%	382,782,731	381,548,479	381,767,679	1,015,052	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.99%	236,332,372	236,332,372	236,332,372	-	-	-
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	2.18%	172,446,019	160,257,845	-	172,446,019	-	-
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	2.08%	164,929,465	152,741,291	-	164,929,465	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.82%	144,071,213	47,750,827	-	144,071,213	-	-
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	境内一般法人	1.07%	84,745,762	-	-	84,745,762	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.86%	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	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	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及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）属于一致行动人；中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深属于一致行动人。

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件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	172,446,019	人民币普通股	172,446,019
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	164,929,465	人民币普通股	164,929,465
香港中央结算有限公司	144,071,213	人民币普通股	144,071,213
招商局轮船有限公司	133,261,400	人民币普通股	133,261,400
深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）	84,745,762	人民币普通股	84,745,762
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及深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)属于一致行动人; 中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深与中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 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)	参加员工持股 计划数(股)
许永军	董事长、总经理	现任	124,800			124,800	
褚宗生	董事	现任	54,304			54,304	
罗慧来	董事	现任					
刘伟	董事、常务副总经理	现任	113,000			113,000	
李延喜	独立董事	现任					
屈文洲	独立董事	现任					
蔡元庆	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					129,661
万鑫	职工监事	现任					
谢扬佳	职工监事	现任					
朱文凯	常务副总经理	现任	53,027			53,027	127,119
黄均隆	财务总监	现任					206,780
刘宁	董事会秘书	现任	24,601			24,601	127,119
张林	副总经理	现任	50,250			50,250	169,068
蒋铁峰	副总经理	现任	33,000			33,000	50,000
聂黎明	副总经理	现任					29,661
孙承铭	董事长	离任	23,000			23,000	
合计	--	--	513,982			513,982	839,408

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2019年8月15日，由于年龄原因，孙承铭先生辞任公司董事长和董事职务。

2019年8月18日，公司第二届董事会2019年第九次临时会议选举许永军先生为公司第二届董事会董事长。

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)(品种二)	19 蛇口 04	112930.SZ	2019 年 7 月 12 日	2022 年 7 月 12 日	60,000.00	3.58%	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)(品种一)	19 蛇口 03	112929.SZ	2019 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 12 日	150,000.00	4.13%	
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 年 6 月 25 日	2022 年 6 月 25 日	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 年 6 月 25 日	2024 年 6 月 25 日	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 年 6 月 11 日	2021 年 6 月 11 日	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 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 11 日	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)(品种二)	18 蛇口 02	112679.SZ	2018 年 4 月 17 日	2021 年 4 月 17 日	100,000.00	4.83%	
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 年 4 月 17 日	2023 年 4 月 17 日	200,000.00	5.00%	
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 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 20 日	104,000.00	5.20%	
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 年 11 月 20 日	2022 年 11 月 20 日	136,000.00	5.40%	
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, 2019 年 4 月 17 日, 公司按期支付公司债券“18 蛇口 01”和“18 蛇口 02”存续期内第一年的利息。2019 年 6 月 11 日, 公司按期支付公司债券“18 蛇口 03”和“18 蛇口 04”存续期内第一年的利息。						

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	中诚信证券评估有限公司	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼				

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）	97,989.19
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

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（第一期）、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，并分别于 2019 年 6 月 19 日、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均为 AAA，评级展望均为稳定，对应公司债券信用等级均为 AAA。

中诚信证评对本公司及公司债券的资信情况进行跟踪评级。2019 年 5 月 17 日，中诚信证评对“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”、“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）”、“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）”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

1、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。

2、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。

3、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。

4、专项偿债账户

报告期内，公司设立了公司债券专项账户，并与受托管理人、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。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

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

1、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 2019 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(2018 年度)》，请投资者留意。

2、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	1.54	-4.97%
资产负债率	76.72%	74.28%	3.29%
速动比率	0.57	0.62	-8.07%
	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	2.462	2.689	-8.44%
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“十四、重大合同及其履行情况”中“3、其他重大合同”。

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

否。

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：人民币元

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(六)1	76,408,652,293.53	67,375,070,401.18
交易性金融资产	(六)2	-	2,850,000.00
应收账款	(六)3	1,699,686,823.54	1,203,551,895.45
预付款项	(六)4	3,183,092,471.56	2,678,689,357.78
其他应收款	(六)5	67,977,197,388.72	64,639,174,229.75
存货	(六)6	253,419,837,375.73	210,820,963,510.20
其他流动资产	(六)7	14,106,324,656.87	7,715,569,101.35
流动资产合计		416,794,791,009.95	354,435,868,495.71
非流动资产：			
长期应收款	(六)8	148,902,485.92	148,902,485.92
长期股权投资	(六)9	22,078,334,010.65	17,311,006,926.75
其他非流动金融资产	(六)10	518,866,565.62	450,034,555.24
投资性房地产	(六)11	43,258,590,588.38	39,803,989,030.63
固定资产	(六)12	3,461,424,906.16	3,400,923,338.49
在建工程	(六)13	856,307,547.33	927,962,658.75
无形资产	(六)14	536,689,072.02	541,477,051.76
商誉	(六)15	186,858,367.23	186,858,367.23
长期待摊费用	(六)16	589,911,276.33	533,117,605.95
递延所得税资产	(六)17	14,022,251,914.15	5,481,306,410.99
非流动资产合计		85,658,136,733.79	68,785,578,431.71
资产总计		502,452,927,743.74	423,221,446,927.42

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	(六)18	21,722,530,359.20	16,740,870,359.20
应付票据	(六)19	123,196,991.99	34,368,715.53
应付账款	(六)20	30,995,798,301.26	26,012,527,547.25
预收款项	(六)21	89,575,304,592.68	60,462,501,360.14
合同负债	(六)22	21,528,034,424.92	14,886,338,294.70
应付职工薪酬	(六)23	767,335,834.62	1,242,831,598.91
应交税费	(六)24	11,881,208,061.93	6,848,334,834.80
其他应付款	(六)25	73,613,231,950.75	69,051,766,310.81
一年内到期的非流动负债	(六)26	22,888,168,421.18	21,489,491,161.46
其他流动负债	(六)27	12,288,317,250.46	13,845,936,258.38
流动负债合计		285,383,126,188.99	230,614,966,441.18
非流动负债：			
长期借款	(六)28	75,980,689,399.33	61,646,834,665.16
应付债券	(六)29	17,799,397,936.96	16,498,743,607.23
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	(六)30	12,838,408.66	11,954,793.92
预计负债	(六)31	19,138,574.31	20,885,773.00
递延收益	(六)32	5,086,092,745.98	5,105,456,525.95
递延所得税负债	(六)17	1,208,077,955.25	458,147,065.55
其他非流动负债	(六)33	2,644,706.87	1,776,943.30
非流动负债合计		100,108,879,727.36	83,743,799,374.11
负债合计		385,492,005,916.35	314,358,765,815.29
股东权益：			
股本	(六)34	7,913,827,237.00	7,904,092,722.00
其他权益工具	(六)35	11,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	(六)35	11,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	(六)36	13,792,002,897.84	12,049,530,339.75
减：库存股	(六)37	3,999,999,476.59	-
其他综合收益	(六)38	740,073,364.38	863,558,163.71
专项储备	(六)39	4,509,610.35	2,319,614.11
盈余公积	(六)40	3,319,466,786.26	3,319,466,786.26
未分配利润	(六)41	43,336,741,270.80	44,769,737,223.17
归属于母公司股东权益合计		76,106,621,690.04	75,908,704,849.00
少数股东权益		40,854,300,137.35	32,953,976,263.13
股东权益合计		116,960,921,827.39	108,862,681,112.13
负债和股东权益总计		502,452,927,743.74	423,221,446,927.42

附注为财务报表的组成部分

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

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		28,327,502,275.21	19,864,365,027.85
应收账款	(十六)1	2,549,934,651.37	2,691,079,470.05
预付款项		80,716,532.67	586,301,764.34
其他应收款	(十六)2	133,839,851,167.71	123,994,100,080.05
存货		18,263,791.88	358,017,742.63
一年内到期的非流动资产		-	255,837,355.88
流动资产合计		164,816,268,418.84	147,749,701,440.80
非流动资产：			
长期应收款		79,560,000.00	40,800,000.00
长期股权投资	(十六)3	29,959,742,547.18	27,232,669,113.42
其他非流动金融资产		195,927,994.11	133,777,238.01
投资性房地产		2,216,519,318.26	2,259,994,951.14
固定资产		110,099,404.92	115,807,680.87
在建工程		4,384,000.00	4,384,000.00
无形资产		17,672,412.31	18,104,784.51
长期待摊费用		177,005,890.83	177,324,675.22
递延所得税资产		62,837,911.35	63,648,077.32
非流动资产合计		32,823,749,478.96	30,046,510,520.49
资产总计		197,640,017,897.80	177,796,211,961.29

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		20,339,670,359.20	16,479,670,359.20
应付票据		83,040,801.57	18,714,575.00
应付账款		312,875,798.16	347,898,298.55
预收款项		88,208.45	14,958.08
应付职工薪酬		66,904,451.87	137,782,214.61
应交税费		1,686,505,919.03	183,493,891.41
其他应付款		69,726,812,516.46	60,438,346,735.90
一年内到期的非流动负债		7,073,004,533.97	5,284,682,544.35
其他流动负债		3,581,341,966.85	4,124,196,693.37
流动负债合计		102,870,244,555.56	87,014,800,270.47
非流动负债：			
长期借款		35,058,422,467.53	33,297,852,682.55
应付债券		15,899,397,936.96	14,598,743,607.23
递延收益		2,188,823,746.30	2,209,159,594.75
递延所得税负债		378,359,629.91	46,363.91
非流动负债合计		53,525,003,780.70	50,105,802,248.44
负债合计		156,395,248,336.26	137,120,602,518.91
股东权益：			
股本		7,913,827,237.00	7,904,092,722.00
其他权益工具		11,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		11,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积		11,333,446,366.49	11,148,404,706.13
减：库存股		3,999,999,476.59	-
盈余公积		3,088,959,695.92	3,088,959,695.92
未分配利润		11,908,535,738.72	11,534,152,318.33
股东权益合计		41,244,769,561.54	40,675,609,442.38
负债和股东权益总计		197,640,017,897.80	177,796,211,961.29

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(六)42	16,686,527,672.09	20,987,800,638.73
减：营业成本	(六)42	10,366,031,078.36	12,018,058,995.04
税金及附加	(六)43	1,868,689,381.90	1,763,062,679.39
销售费用	(六)44	536,159,659.39	429,104,798.61
管理费用	(六)45	678,652,183.30	597,474,127.32
财务费用	(六)46	751,835,848.32	902,445,376.26
其中：利息费用	(六)46	1,739,602,446.13	1,578,946,273.73
利息收入	(六)46	901,179,013.98	957,122,217.12
加：其他收益	(六)47	21,255,026.84	8,938,493.76
投资收益	(六)48	4,404,082,573.24	4,969,753,375.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(六)48	1,330,792,895.11	1,088,029,829.78
公允价值变动收益(损失)	(六)49	(1,778,696.37)	(31,557,024.14)
信用减值损失	(六)50	137,402,486.36	(82,379.46)
资产减值损失		-	-
资产处置收益(损失)	(六)51	3,989,201.07	(67,253.88)
二、营业利润		7,050,110,111.96	10,224,639,874.15
加：营业外收入	(六)52	50,502,944.68	22,294,814.22
减：营业外支出	(六)53	21,711,079.94	18,018,795.71
三、利润总额		7,078,901,976.70	10,228,915,892.66
减：所得税费用	(六)54	1,675,050,158.14	2,259,981,038.98
四、净利润		5,403,851,818.56	7,968,934,853.68
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		5,403,851,818.56	7,968,934,853.68
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		4,898,374,404.57	7,116,802,989.57
2.少数股东损益		505,477,413.99	852,131,864.11

附注为财务报表的组成部分

2019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)55	(123,147,626.62)	65,611,644.25
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(123,484,799.33)	67,422,582.06
(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		(123,484,799.33)	67,422,582.06
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		(123,484,799.33)	67,422,582.06
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		337,172.71	(1,810,937.81)
六、综合收益总额		5,280,704,191.94	8,034,546,497.93
归属于母公司股东的综合收益总额		4,774,889,605.24	7,184,225,571.63
归属于少数股东的综合收益总额		505,814,586.70	850,320,926.30
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.60	0.88
(二)稀释每股收益		0.60	0.88

附注为财务报表的组成部分

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	7,066,285,973.33	153,640,329.41
减：营业成本	(十六)4	440,230,438.28	143,428,929.47
税金及附加		13,852,539.04	11,127,973.24
销售费用		-	386,357.85
管理费用		116,165,019.81	127,116,698.19
财务费用		(151,991,084.06)	(184,395,121.82)
其中：利息费用		452,503,549.01	314,215,364.22
利息收入		598,856,463.98	486,622,595.37
加：其他收益		8,506,541.34	952,521.80
投资收益	(十六)5	1,882,699,331.87	97,414,540.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十六)5	188,262,675.92	14,881,473.96
公允价值变动收益(损失)		-	-
信用减值损失		146,712,348.22	-
资产减值损失		-	-
资产处置收益(损失)		(129,198.73)	-
二、营业利润		8,685,818,082.96	154,342,554.34
加：营业外收入		1,007,626.31	2,160,708.44
减：营业外支出		19,050,572.19	1,054,274.00
三、利润总额		8,667,775,137.08	155,448,988.78
减：所得税费用		1,962,031,444.71	56,837,955.67
四、净利润		6,705,743,692.37	98,611,033.11
持续经营净利润		6,705,743,692.37	98,611,033.11
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		6,705,743,692.37	98,611,033.11

附注为财务报表的组成部分

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		51,026,278,915.92	39,906,813,411.11
收到的税费返还		60,149,304.25	76,093,884.82
收到其他与经营活动有关的现金	(六)56(1)	3,437,425,172.40	2,339,204,821.59
经营活动现金流入小计		54,523,853,392.57	42,322,112,117.52
购买商品、接受劳务支付的现金		27,158,328,370.92	29,748,030,950.02
支付给职工以及为职工支付的现金		2,752,092,270.77	2,479,285,320.09
支付的各项税费		13,422,902,008.80	9,551,836,380.01
支付其他与经营活动有关的现金	(六)56(2)	5,127,417,504.75	7,125,441,670.31
经营活动现金流出小计		48,460,740,155.24	48,904,594,320.43
经营活动产生的现金流量净额	(六)57(1)	6,063,113,237.33	(6,582,482,202.91)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		28,180,150.94	2,016,504,518.62
取得投资收益收到的现金		4,991,032.20	149,141,117.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,546,361.00	686,627.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)57(3)	46,895,773.20	2,615,047,261.16
收到其他与投资活动有关的现金	(六)56(3)	12,189,697,064.38	10,858,253,474.30
投资活动现金流入小计		12,276,310,381.72	15,639,632,999.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,286,860,120.36	753,939,735.00
投资支付的现金		1,817,962,370.30	3,079,422,326.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(六)57(2)	98,145,150.18	1,548,665,192.83
支付其他与投资活动有关的现金	(六)56(4)	18,538,078,044.94	11,095,327,336.99
投资活动现金流出小计		21,741,045,685.78	16,477,354,590.93
投资活动产生的现金流量净额		(9,464,735,304.06)	(837,721,591.45)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,959,404,178.83	1,913,134,801.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,795,586,757.65	913,134,801.50
取得借款收到的现金		49,748,189,410.36	48,611,636,095.12
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	6,999,631,333.80
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)56(5)	5,634,635,750.06	11,040,127,512.66
筹资活动现金流入小计		67,842,229,339.25	68,564,529,743.08
偿还债务支付的现金		34,090,060,413.05	31,001,007,556.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,511,573,958.97	5,358,093,865.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		186,353,696.97	157,771,250.54
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)56(6)	17,762,524,753.33	6,110,625,240.77
筹资活动现金流出小计		55,364,159,125.35	42,469,726,663.17
筹资活动产生的现金流量净额		12,478,070,213.90	26,094,803,079.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(41,493,714.04)	13,942,879.75
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		9,034,954,433.13	18,688,542,165.30
加：期初现金及现金等价物余额		57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
六、期末现金及现金等价物余额	(六)57(4)	66,363,487,694.30	61,532,686,566.44

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	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		137,151,513.23	108,091,739.81
收到的税费返还		-	2,303,972.05
收到其他与经营活动有关的现金		5,653,972,180.66	1,957,906,687.28
经营活动现金流入小计		5,791,123,693.89	2,068,302,399.14
购买商品、接受劳务支付的现金		44,677,007.88	781,421,317.22
支付给职工以及为职工支付的现金		187,770,347.36	245,531,310.05
支付的各项税费		103,639,074.71	170,586,010.39
支付其他与经营活动有关的现金		3,538,704,439.33	2,217,273,853.23
经营活动现金流出小计		3,874,790,869.28	3,414,812,490.89
经营活动产生的现金流量净额		1,916,332,824.61	(1,346,510,091.75)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		363,924,260.25	44,498,296.97
取得投资收益收到的现金		161,809,342.99	131,695,499.59
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	5,576.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,604,212,559.68	1,784,447,346.94
投资活动现金流入小计		2,129,975,262.92	1,960,646,719.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,792,672.33	151,946,810.77
投资支付的现金		1,866,209,675.70	1,093,975,120.00
支付其他与投资活动有关的现金		363,985,301.88	718,600,000.00
投资活动现金流出小计		2,297,987,649.91	1,964,521,930.77
投资活动产生的现金流量净额		(168,012,386.99)	(3,875,211.27)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,163,817,421.18	1,000,000,000.00
取得借款收到的现金		30,642,367,784.98	36,966,000,000.00
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	6,999,631,333.80
收到其他与筹资活动有关的现金		214,512,181.82	-
筹资活动现金流入小计		38,520,697,387.98	44,965,631,333.80
偿还债务支付的现金		25,590,434,000.00	25,685,490,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,209,532,772.41	3,932,020,679.48
支付其他与筹资活动有关的现金		4,005,923,809.69	1,606,398,457.42
筹资活动现金流出小计		31,805,890,582.10	31,223,909,136.90
筹资活动产生的现金流量净额		6,714,806,805.88	13,741,722,196.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		10,003.86	21,119.39
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		8,463,137,247.36	12,391,358,013.27
加：期初现金及现金等价物余额		19,864,365,027.85	15,378,289,296.64
六、期末现金及现金等价物余额		28,327,502,275.21	27,769,647,309.91

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
2019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	7,904,092,722.00	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	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	44,769,737,223.17	32,953,976,263.13	108,862,681,112.13
三、本期增减变动金额	9,734,515.00	-	4,000,000,000.00	-	1,742,472,558.09	3,999,999,476.59	(123,484,799.33)	2,189,996.24	-	(1,432,995,952.37)	7,900,323,874.22	8,098,240,715.26
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(123,484,799.33)	-	-	4,898,374,404.57	505,814,586.70	5,280,704,191.94
(二)股东投入和减少资本	9,734,515.00	-	4,000,000,000.00	-	1,742,472,558.09	3,999,999,476.59	-	-	-	-	8,218,750,334.96	9,970,957,931.46
1. 股东投入的普通股	9,734,515.00	-	-	-	212,115,081.85	-	-	-	-	-	7,101,801,698.23	7,323,651,295.08
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	-	-	-	-	(27,073,421.49)	-	-	-	-	-	-	(27,073,421.49)
4. 其他	-	-	-	-	1,557,430,897.73	3,999,999,476.59	-	-	-	-	1,116,948,636.73	(1,325,619,942.13)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,331,370,356.94)	(824,241,047.44)	(7,155,611,404.38)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,105,287,583.72)	(824,241,047.44)	(6,929,528,631.16)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226,082,773.22)	-	(226,082,773.22)
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,189,996.24	-	-	-	2,189,996.24
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	4,597,751.26	-	-	-	4,597,751.26
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	(2,407,755.02)	-	-	-	(2,407,755.02)
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	7,913,827,237.00	-	11,000,000,000.00	-	13,792,002,897.84	3,999,999,476.59	740,073,364.38	4,509,610.35	3,319,466,786.26	43,336,741,270.80	40,854,300,137.35	116,960,921,827.39

2019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	上年金额											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	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	-	4,000,000,000.00	-	19,714,412,361.26	-	682,539,693.61	2,979,298.90	2,839,428,508.02	33,224,572,339.66	24,414,684,803.52	92,782,709,726.97	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	(33,828,873.00)	-	(637,157.72)	64,289,329.66	32,302,704.00	62,126,002.94	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	795,655,943.07	-	-	-	-	1,943,215,395.69	113,528,040.09	2,852,399,378.85	
二、本期期初余额	7,904,092,722.00	-	4,000,000,000.00	-	20,510,068,304.33	-	648,710,820.61	2,979,298.90	2,838,791,350.30	35,232,077,065.01	24,560,515,547.61	95,697,235,108.76	
三、本期增减变动金额	-	-	3,000,000,000.00	-	(8,460,537,964.58)	-	214,847,343.10	(659,684.79)	480,675,435.96	9,537,660,158.16	8,393,460,715.52	13,165,446,003.37	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	214,847,343.10	-	-	15,240,053,237.00	4,223,545,482.84	19,678,446,062.94	
(二)股东投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	(8,460,537,964.58)	-	-	-	-	-	6,069,079,122.79	608,541,158.21	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,263,148,793.15	4,263,148,793.15	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,000,000,000.00	-	209,647,977.64	-	-	-	-	-	(209,647,977.64)	3,000,000,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	59,044,094.92	-	-	-	-	-	-	59,044,094.92	
4. 其他	-	-	-	-	(8,729,230,037.14)	-	-	-	-	-	2,015,578,307.28	(6,713,651,729.86)	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(5,702,393,078.84)	(1,899,163,890.11)	(7,120,881,532.99)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	480,675,435.96	(480,675,435.96)	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,900,537,487.64)	(1,899,163,890.11)	(6,799,701,377.75)	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(321,180,155.24)	-	(321,180,155.24)	
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	(659,684.79)	-	-	-	(659,684.79)	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	7,438,555.39	-	-	-	7,438,555.39	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	(8,098,240.18)	-	-	-	(8,098,240.18)	
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	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	

附注为财务报表的组成部分

2019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	7,904,092,722.00	-	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	9,734,515.00	-	4,000,000,000.00	-	185,041,660.36	3,999,999,476.59	-	-	-	374,383,420.39	569,160,119.16
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,705,743,692.37	6,705,743,692.37
(二)股东投入和减少资本	9,734,515.00	-	4,000,000,000.00	-	185,041,660.36	3,999,999,476.59	-	-	-	10,084.96	194,786,783.73
1. 股东投入的普通股	9,734,515.00	-	-	-	212,115,081.85	-	-	-	-	-	221,849,596.85
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	-	-	-	-	(27,073,421.49)	-	-	-	-	-	(27,073,421.49)
4. 其他	-	-	-	-	-	3,999,999,476.59	-	-	-	10,084.96	(3,999,989,391.63)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,331,370,356.94)	(6,331,370,356.94)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,105,287,583.72)	(6,105,287,583.72)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226,082,773.22)	(226,082,773.22)
(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	7,913,827,237.00	-	11,000,000,000.00	-	11,333,446,366.49	3,999,999,476.59	-	-	3,088,959,695.92	11,908,535,738.72	41,244,769,561.54

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

(一)公司基本情况

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

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

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

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

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

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

2016年2月3日,本公司取得统一社会信用代码为914400001000114606的营业执照,注册资本为人民币790,409.2722万元,法定代表人:孙承铭,营业期限:长期,住所:广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场。

于2019年2月15日,本公司召开2019年第一次临时股东大会,审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》和《关于变更部分募集资金投资项目及对<关于回购部分社会公众股份的方案>部分内容附条件调整的议案》,同意本公司以集中竞价交易的方式回购公司股份,回购股份的资金总额不低于人民币232,556.14万元(含),不超过人民币400,000.00万元(含),回购价格不超过人民币23.12元/股(含),实施期限自本公司股东大会审议通过之日起6个月内。截至2019年6月20日,本公司累计回购股份184,144,410股,总金额为人民币3,999,999,476.59元。

(一) 公司基本情况 - 续

本期本公司股票期权首次授予计划达到行权条件，共有 9,734,515 份股票期权行权，无限售条件股份增加 9,734,515 股，本公司的总股本变更为 7,913,827,237 股。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

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 2019 年 8 月 23 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 2019 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。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2019年6月30日的合并及母公司财务状况，以及2019年半年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

2、 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4、 记账本位币

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

(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

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

因企业合并形成的商誉在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。

(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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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

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

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

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

7、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(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。

(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、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

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

期初余额和上期实际数按照上期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损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团部分子公司按照新收入准则初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照新收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

(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、应收票据及应收账款和其他应收款等。

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

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

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

(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

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2 金融工具减值

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

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

(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

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。对于贷款承诺，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

(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： - 续

- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。
这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

(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 - 续

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

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

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

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

(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

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

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

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

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

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

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

(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

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

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

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

(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 其他金融负债

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

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

10.4.1.3 财务担保合同

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

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

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

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

10.6 复合金融工具

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

10.7 金融资产和金融负债的抵销

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、应收款项

11.1 单项计提坏账准备的应收款项

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

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

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

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、 存货

12.1 存货的分类

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

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

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

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、 存货 - 续

12.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

13、 持有待售资产

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

14.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、 长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

15、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的房屋建筑物及持有并准备以后出租的房屋建筑物。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 投资性房地产 - 续

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

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

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

16、 固定资产

16.1 确认条件

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

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

16.2 折旧方法

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、 固定资产 - 续

16.2 折旧方法 - 续

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。

16.3 其他说明

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

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

17、 在建工程

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

18、 借款费用

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、无形资产

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权及软件等。

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

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

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

20、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

23、预计负债

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

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

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

24、股份支付

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 股份支付 - 续

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

24.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

25、 收入

除招商置地及其子公司外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策：

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策： - 续

25.1 商品销售收入

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

本集团房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

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

25.2 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括电力供应服务收入、物业管理费收入等。

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

25.3 建造合同

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

合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

除招商置地外，本公司及其他子公司执行以下收入会计政策： - 续

25.3 建造合同 - 续

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

25.4 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括租赁收入、利息收入。

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入本集团，收入的金额能够可靠地计量的条件时予以确认。租赁收入，按照合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认。利息收入金额，按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

招商置地执行以下收入会计政策：

招商置地的收入主要来源于房地产销售收入。

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

25、 收入 - 续

招商置地执行以下收入会计政策： - 续

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

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

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

26、 政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

26、 政府补助 - 续

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法 - 续

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

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

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

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 当期所得税

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

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

27、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

27.3 所得税的抵销

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

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

28、 租赁

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

28.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

28、 租赁 - 续

28.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29、 安全生产费

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

30、 其他

30.1 保修金

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

30.2 维修基金

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

(四)重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本集团自 2019 年 6 月 10 日起开始执行财政部于 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》(财会[2019]8 号)(以下简称“新非货币性资产交换准则”)，自 2019 年 6 月 17 日起开始执行财政部于 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号—债务重组》(财会[2019]9 号)(以下简称“新债务重组准则”)。

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

(1) 重要会计政策变更 - 续

此外，本财务报表还按照财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，(以下简称“财会6号文件”)编制。

新非货币性资产交换准则

非货币性资产交换的定义方面，对于非货币性资产交换的对象，新准则增加了投资性房地产，删除了存货。新非货币性资产交换准则适用范围方面，新准则将以存货换取非货币性资产的交易排除在新准则的适用范围外。非货币性资产交换的确认时点方面，新准则规定当换入资产确认时点与换出资产终止确认时点不一致时，在确认换入资产的同时将交换资产的义务确认为一项负债，在终止确认换出资产的同时将取得换入资产的权利确认为一项资产。另外新准则新增了“非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因”的披露要求。非货币性资产交换准则的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

新债务重组准则

债务重组的定义方面，新准则规定债务重组是指在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。新准则中的债务重组涉及的债权和债务是指《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融工具。债务重组的披露要求方面，新准则取消了原准则中债权人“或有应收金额”和“债务重组中受让的非现金资产的公允价值、由债权转成的股份的公允价值和修改其他债务条件后债权的公允价值的确定方法及依据”的披露要求，及债务人“或有应付金额”和“债务重组中转让的非现金资产的公允价值、由债务转成的股份的公允价值和修改其他债务条件后债务的公允价值的确定方法及依据”的披露要求。债务重组准则的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

财务报表列报

本集团在编制2019年半年度财务报表时，执行财政部于2019年4月30日颁布的财会6号文件。财会6号文件对一般企业财务报表格式进行了修订，将“应收账款及应收票据”项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”科目的列报内容。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款；新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”，用于反映企业因转让等情形导致终止确认以摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理变更，并对可比会计期间数据进行追溯调整，财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

(五)税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28%(注1)
增值税	适用一般计税方法, 应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额, 销项税额按销售收入和相应税率计算; 适用简易计税方法, 计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 10%、9%(注2) 简易计税方法 5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 16%、13%(注2)
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		国际运输服务免税
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%或12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注3)

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

注2: 根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部/税务总局/海关总署公告2019年第39号)规定, 自2019年4月1日起, 原适用16%和10%税率的应税行为, 税率分别调整为13%、9%。

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

2、税收优惠

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

享受土地使用税优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	减免期限起	减免期限止
深圳市南油(集团)有限公司	深地税蛇优惠[2013]23号	深房地字第4000381207	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000381209	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000381210	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000381211	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000381212	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000381213	2011年1月1日	2019年3月11日
		深房地字第4000382650	2011年1月1日	2019年3月11日

(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	494,135.28	548,320.26
美元	4.19	4.19
港币	2,707.36	3,022.98
小计	496,846.83	551,347.43
银行存款		
人民币	63,656,323,265.45	56,304,804,247.12
美元	102,503,019.81	317,006,916.85
港币	528,672,392.69	627,586,026.52
欧元	1,063,870.06	325,983.28
其他	3,780,999.46	3,498,307.69
小计	64,292,343,547.47	57,253,221,481.46
其他货币资金(注)		
人民币	12,115,811,899.23	10,121,297,572.29
小计	12,115,811,899.23	10,121,297,572.29
合计	76,408,652,293.53	67,375,070,401.18
其中：存放在境外的款项总额	788,744,359.42	1,732,347,996.51

注：期末其他货币资金人民币 12,115,811,899.23 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 12,070,647,300.00 元及各类保证金存款人民币 45,164,599.23 元；银行存款人民币 64,292,343,547.47 元中，包括前海项目合作款人民币 10,000,000,000.00 元。

本集团不存在因抵押、冻结等对使用有限制或有潜在回收风险的资金。

2、交易性金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	-	2,850,000.00
其中：权益工具投资	-	2,850,000.00
合计	-	2,850,000.00

(1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	-	3,250,000.00
公允价值	-	2,850,000.00
累计计入损益的公允价值变动金额	-	(400,000.00)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

人民币元

类别	期末余额			期初余额		
	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计
组合一	1,594,514,759.92	-	1,594,514,759.92	1,125,357,123.07	-	1,125,357,123.07
组合二	116,141,322.67	-	116,141,322.67	88,821,450.18	-	88,821,450.18
单项计提坏账准备的应收账款	-	13,789,545.29	13,789,545.29	-	13,791,740.03	13,791,740.03
账面余额合计	1,710,656,082.59	13,789,545.29	1,724,445,627.88	1,214,178,573.25	13,791,740.03	1,227,970,313.28
减: 坏账准备	10,969,259.05	13,789,545.29	24,758,804.34	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83
账面价值	1,699,686,823.54	-	1,699,686,823.54	1,203,551,895.45	-	1,203,551,895.45

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

组合一:

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0~0.1	1,427,468,307.26	1,412,785.73	1,426,055,521.53	0~0.1	957,886,939.89	957,213.78	956,929,726.11
1至2年	0~0.1	68,020,676.67	44,869.33	67,975,807.34	0~0.1	60,465,783.23	32,242.71	60,433,540.52
2至3年	0~0.1	5,607,220.58	5,607.22	5,601,613.36	0~0.1	10,664,284.45	10,664.28	10,653,620.17
3年以上	0~0.1	93,418,555.41	160.20	93,418,395.21	0~0.1	96,340,115.50	96,340.12	96,243,775.38
合计		1,594,514,759.92	1,463,422.48	1,593,051,337.44		1,125,357,123.07	1,096,460.89	1,124,260,662.18

组合二:

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0~5	106,360,193.60	1,921,434.72	104,438,758.88	0~5	78,601,175.89	2,143,157.60	76,458,018.29
1至2年	10~30	2,011,509.03	402,301.81	1,609,207.22	10~30	2,936,910.93	587,382.18	2,349,528.75
2至3年	40~60	1,175,046.02	587,526.02	587,520.00	40~60	967,372.48	483,686.25	483,686.23
3年以上	100	6,594,574.02	6,594,574.02	-	100	6,315,990.88	6,315,990.88	-
合计		116,141,322.67	9,505,836.57	106,635,486.10		88,821,450.18	9,530,216.91	79,291,233.27

单项计提坏账准备的应收账款:

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	100	499,988.65	499,988.65	-	100	770,592.80	770,592.80	-
1至2年	100	663,725.30	663,725.30	-	100	1,203,213.20	1,203,213.20	-
2至3年	100	4,650,498.31	4,650,498.31	-	100	3,389,099.58	3,389,099.58	-
3年以上	100	7,975,333.03	7,975,333.03	-	100	8,428,834.45	8,428,834.45	-
合计		13,789,545.29	13,789,545.29	-		13,791,740.03	13,791,740.03	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收账款 - 续

(2) 应收账款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本期		合计
	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)	
2018年12月31日	10,626,677.80	13,791,740.03	24,418,417.83
本期计提预期信用损失	765,752.42	1,518,763.73	2,284,516.15
本期转回预期信用损失	250,111.32	-	250,111.32
合并范围变动等其他原因的影响	(173,059.85)	(1,520,958.47)	(1,694,018.32)
2019年6月30日	10,969,259.05	13,789,545.29	24,758,804.34

(3) 实际核销的应收账款情况

本集团本期无核销的应收账款。

(4) 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	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
客户一	356,876,781.38	1年以内	20.70
客户二	324,076,026.73	1年以内	18.79
客户三	126,700,000.00	1年以内	7.35
客户四	124,073,200.00	1年以内	7.19
客户五	112,194,865.00	1年以内	6.51
合计	1,043,920,873.11		60.54

4、 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(含1年)	2,692,074,149.26	84.58	1,700,148,632.12	63.47
1至2年(含2年)	227,048,534.35	7.13	714,155,476.91	26.66
2至3年(含3年)	38,452,772.72	1.21	42,430,582.20	1.58
3年以上	225,517,015.23	7.08	221,954,666.55	8.29
合计	3,183,092,471.56	100.00	2,678,689,357.78	100.00

(2) 账龄超过一年的大额预付款项如下

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
供应商一	323,250,000.00	1至2年及3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商二	75,422,648.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	398,672,648.00		

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 预付款项 - 续

(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	占预付款项期末余额的比例(%)
供应商三	1,665,245,710.19	1年以内	52.32
供应商四	581,519,700.00	1年以内	18.27
供应商一	393,250,000.00	1年以内及1至2年及3年以上	12.35
供应商五	144,909,843.50	1年以内	4.55
供应商二	75,422,648.00	3年以上	2.37
合计	2,860,347,901.69		89.86

5、 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
应收利息	11,289,428.43	7,924,129.83
应收股利	76,943,737.00	54,543,737.00
其他应收款	67,888,964,223.29	64,576,706,362.92
合计	67,977,197,388.72	64,639,174,229.75

(2) 应收利息

人民币元

项目	期末余额	期初余额
存款利息	4,791,213.92	6,001,644.74
其他	6,498,214.51	1,922,485.09
合计	11,289,428.43	7,924,129.83
减：坏账准备	-	-
账面价值	11,289,428.43	7,924,129.83

于2019年6月30日，本集团无金额重要的逾期利息。

(3) 应收股利

人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
福建中联盛房地产开发有限公司	54,543,737.00	54,543,737.00
漳州招商局码头有限公司	22,400,000.00	-
合计	76,943,737.00	54,543,737.00
减：坏账准备	-	-
账面价值	76,943,737.00	54,543,737.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

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其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计	未来12个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计
组合一	67,241,824,027.97	-	-	67,241,824,027.97	64,561,425,455.31	-	-	64,561,425,455.31
组合二	744,733,505.25	-	-	744,733,505.25	105,363,112.52	-	-	105,363,112.52
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	47,354,222.03	47,354,222.03	-	-	193,378,534.40	193,378,534.40
账面余额合计	67,986,557,533.22	-	47,354,222.03	68,033,911,755.25	64,666,788,567.83	-	193,378,534.40	64,860,167,102.23
坏账准备	97,593,309.93	-	47,354,222.03	144,947,531.96	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31
账面价值	67,888,964,223.29	-	-	67,888,964,223.29	64,576,706,362.92	-	-	64,576,706,362.92

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

组合一：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0-0.1	29,868,266,795.23	29,847,214.33	29,838,419,580.90	0-0.1	30,682,016,272.36	30,664,519.15	30,651,351,753.21
1至2年	0-0.1	20,650,874,022.78	20,650,874.03	20,630,223,148.75	0-0.1	26,023,535,397.75	26,023,522.90	25,997,511,874.85
2至3年	0-0.1	14,266,324,645.18	14,265,982.58	14,252,058,662.60	0-0.1	5,735,249,581.60	5,733,328.86	5,729,516,252.74
3年以上	0-0.1	2,456,358,564.78	2,456,358.56	2,453,902,206.22	0-0.1	2,120,624,203.60	2,120,250.78	2,118,503,952.82
合计		67,241,824,027.97	67,220,429.50	67,174,603,598.47		64,561,425,455.31	64,541,621.69	64,496,883,833.62

组合二：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0-5	699,128,681.95	1,904,967.12	697,223,714.83	0-5	65,429,991.79	583,541.16	64,846,450.63
1至2年	10-30	18,651,355.13	3,724,695.43	14,926,659.70	10-30	16,074,305.30	3,214,861.06	12,859,444.24
2至3年	40-60	4,418,301.98	2,208,051.69	2,210,250.29	40-60	4,233,268.86	2,116,634.43	2,116,634.43
3年以上	100	22,535,166.19	22,535,166.19	-	100	19,625,546.57	19,625,546.57	-
合计		744,733,505.25	30,372,880.43	714,360,624.82		105,363,112.52	25,540,583.22	79,822,529.30

单项计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	-	-	-	-	100	1,520,682.00	1,520,682.00	-
1至2年	-	-	-	-	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-
2至3年	-	-	-	-	100	15,405,100.00	15,405,100.00	-
3年以上	100	47,354,222.03	47,354,222.03	-	100	170,168,059.08	170,168,059.08	-
合计		47,354,222.03	47,354,222.03	-		193,378,534.40	193,378,534.40	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本期			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)	
2018年12月31日	90,082,204.91	-	193,378,534.40	283,460,739.31
本期计提预期信用损失准备	8,347,295.58	-	-	8,347,295.58
本期转回预期信用损失准备	1,759,770.39	-	146,024,416.38	147,784,186.77
合并范围等其他原因的影响	923,579.83	-	104.01	923,683.84
2019年6月30日	97,593,309.93	-	47,354,222.03	144,947,531.96

(c) 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	34,294,173,292.20	39,196,708,231.18
合作方往来款	27,751,775,560.48	21,843,444,539.54
土地及其他保证金	4,211,231,701.02	2,459,707,684.61
其他往来款	1,776,731,201.55	1,360,306,646.90
合计	68,033,911,755.25	64,860,167,102.23
减：坏账准备	144,947,531.96	283,460,739.31
账面价值	67,888,964,223.29	64,576,706,362.92

(d) 实际核销的其他应收款情况

本集团本期无实际核销其他应收款的情况。

(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	期末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳市招华会展实业有限公司	4,939,538,670.50	4,939,538.67	1至2年	7.27	关联方往来
胜联投资有限公司	2,819,156,722.82	2,819,156.72	1年以内、1至2年及2至3年	4.15	关联方往来
南京盛香园房地产开发有限公司	2,647,130,020.00	2,647,130.02	1年以内、1至2年及2至3年	3.89	关联方往来
广州新合房地产有限责任公司	1,723,426,069.09	1,723,426.07	1年以内、1至2年及2至3年	2.53	关联方往来
深圳市万科房地产有限公司	1,480,448,546.62	1,480,448.55	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	2.18	合作方往来
合计	13,609,700,029.03	13,609,700.03		20.02	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	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	18,534,702.95	-	18,534,702.95	17,829,855.88	-	17,829,855.88
低值易耗品	961,462.56	-	961,462.56	274,134.90	-	274,134.90
库存商品	38,590,220.23	162,981.66	38,427,238.57	34,669,717.99	162,981.66	34,506,736.33
土地开发成本	10,409,314,767.20	-	10,409,314,767.20	7,015,745,598.73	-	7,015,745,598.73
拟开发产品	16,686,481,450.50	-	16,686,481,450.50	14,430,903,322.16	-	14,430,903,322.16
在建开发产品	206,291,105,926.39	1,054,965,373.93	205,236,140,552.46	168,274,629,454.19	1,054,952,893.93	167,219,676,560.26
已完工开发产品	21,107,704,635.72	77,727,434.23	21,029,977,201.49	22,199,092,796.71	97,065,494.77	22,102,027,301.94
合计	254,552,693,165.55	1,132,855,789.82	253,419,837,375.73	211,973,144,880.56	1,152,181,370.36	210,820,963,510.20

(2) 土地开发成本

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	3,472,383,709.93	339,876,479.05
深圳太子湾土地(注2)	未定	未定	未定	3,595,626,645.44	3,385,578,955.25
漳州双鱼岛土地(注3)	未定	未定	未定	1,937,653,836.40	1,916,997,574.96
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,400,900,635.81	1,370,542,649.85
其他填海工程	未定	未定	未定	2,749,939.62	2,749,939.62
合计				10,409,314,767.20	7,015,745,598.73

注1：本公司根据前期签订的《土地整备协议》中约定的计算方法确定的补偿价值，由下属子公司招商驰迪受让新规划条件下等价值的土地。2019年4月30日前海管理局与招商驰迪签署《深圳市土地使用权出让合同书》。

注2：深圳太子湾土地系根据深第合字[2011]8040号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地。截至2019年6月30日止，土地开发成本中太子湾土地使用权面积为10.35万平方米。

注3：漳州双鱼岛系根据国海管字[2007]318号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域，完成填海造地并于2017年3月3日换发取得不动产权证书。截至2019年6月30日止，土地开发成本中双鱼岛土地使用权面积为225.09万平方米。

注4：漳州开发区土地系自1993年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至2019年6月30日止，土地开发成本包括正在进行一级开发或已经完成一级开发的土地使用权及海域使用权，面积共552.53万平方米。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(3) 拟开发产品

2019年6月30日，本集团拟开发产品中土地储备面积为413.29万平方米，土地储备金额为人民币1,668,648.15万元；本期末土地储备面积较期初增加13.66万平方米。

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳太子湾 DY03-06 地块	2020年8月	2025年9月	38.82	375,354,432.14	366,037,634.24
深圳太子湾 DY04-02 地块	2019年12月	2022年2月	3.64	26,162,691.00	-
深圳太子湾 DY01-05 地块	未定	未定	未定	71,812,025.10	-
哈尔滨贝肯山	2019年11月	2022年7月	37.86	794,013,853.04	984,488,578.05
青岛汇智园	2019年11月	2022年12月	26.49	79,963,723.04	79,963,723.04
日照莱顿小镇	2019年12月	2021年6月	5.91	171,374,555.74	750,143,522.80
烟台招商西岸	2019年7月	2020年12月	25.07	469,184,226.45	469,184,226.45
青岛公园 1872	2019年9月	2021年9月	44.42	1,567,781,029.44	-
天津网谷项目	2021年5月	2023年2月	9.14	88,130,661.05	-
天津公园 1872	2019年10月	2021年9月	23.96	1,267,110,000.00	-
常熟招商琴湖	2019年8月	2020年12月	21.00	1,275,132,142.45	-
郑州雍景城佳苑	2019年8月	2020年12月	8.58	541,817,918.25	-
成都依云上城	2019年7月	2022年1月	8.61	156,163,894.89	155,026,776.57
成都公兴项目	2019年7月	2020年11月	7.15	430,737,101.59	-
晋宁和润项目	2019年9月	2021年9月	47.96	1,000,517,612.16	1,057,722,657.90
昆明雨花国际商务中心	2020年1月	2021年12月	8.72	45,345,290.30	108,947,442.30
昆明巫家坝项目	2019年7月	2021年10月	47.19	1,640,294,161.19	-
重庆空港项目	2019年7月	2021年1月	28.82	1,490,379,406.85	1,490,379,406.85
重庆依云江湾	2019年10月	2021年4月	5.20	173,806,553.51	173,161,544.89
长沙喇叭场项目	2019年9月	2021年8月	6.05	287,867,660.00	-
佛山招商悦府	2019年7月	2021年8月	9.65	593,297,551.96	593,297,551.96
佛山招商越园	2019年8月	2020年12月	11.96	545,886,786.16	545,886,786.16
佛山招商岸芷汀兰	2020年1月	2023年4月	16.59	685,677,252.79	685,677,252.79
海南大灵湖	未定	未定	未定	953,709,948.52	950,595,009.78
海南区域总部项目	2019年8月	2022年3月	26.50	484,979,958.49	-
漳州芯云谷	未定	未定	未定	100,940,000.00	100,940,000.00
肇庆依云水岸花园	2019年7月	2021年6月	15.15	630,360,000.00	-
新西兰项目	未定	未定	未定	723,803,240.00	702,910,071.00
其他				14,877,774.39	16,161,918.39
转在建开发产品的项目 (注 1)				-	4,279,745,088.33
不再纳入合并范围的项目 (注 2)				-	920,634,130.66
合计				16,686,481,450.50	14,430,903,322.16

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

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(3) 拟开发产品 - 续

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

(4) 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	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	2019年12月	444.77	17,685,263,102.18	15,664,155,161.48
深圳前海启动区一期	2015年11月	2019年12月	81.75	2,148,868,629.08	884,589,337.53
深圳三联旧改	2017年9月	2022年12月	17.16	434,634,852.67	380,963,908.36
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	39,628,914.95	19,369,103.07
深圳太子湾DY02-02地块	2018年4月	2020年11月	14.50	243,282,750.38	208,529,362.21
深圳太子湾DY02-04地块	2018年4月	2020年12月	21.67	269,028,814.89	225,276,324.16
深圳壹海城	2011年7月	2019年7月	15.39	1,528,577,871.54	1,551,371,085.03
深圳渔二村	未定	未定	12.63	373,220,327.06	360,509,943.64
深圳招商东岸	2016年6月	2022年6月	25.40	1,616,301,848.32	1,567,706,042.75
深圳招商中环	2015年12月	2019年10月	129.04	6,678,524,341.19	7,559,137,371.42
深圳湾海大厦(原深圳太子湾DY02-03地块)	2018年1月	2019年12月	9.81	346,963,789.48	286,850,272.57
深圳滨海大厦(原深圳太子湾DY02-01地块)	2018年1月	2019年12月	10.31	362,300,518.17	309,154,280.57
深圳太子湾DY02-05项目	2018年4月	2020年5月	4.59	116,011,464.53	89,206,553.88
深圳前海启动区二期	未定	未定	未定	20,418,680.73	11,598,181.38
深圳前海妈湾项目	未定	未定	未定	31,060,399.17	60,458,546.71
深圳黄金台旧改	2019年1月	2021年9月	16.04	259,909,267.29	-
深圳太子湾DY02-06地块	2019年6月	2022年4月	11.77	149,615,282.47	-
深圳太子湾DY01-06地块	2019年5月	2021年6月	6.23	124,664,533.12	-
深圳太子湾DY03-05地块	2019年6月	2022年7月	15.38	213,836,029.77	-
深圳太子湾DY03-04地块	2019年6月	2022年10月	21.19	231,551,113.66	-
深圳艾美特	2019年4月	2021年6月	14.23	691,496,499.11	-
东莞麻涌地块	2019年3月	2021年3月	12.77	764,415,267.25	-
东莞虎门项目	2019年4月	2020年11月	15.26	898,361,131.89	-
北京都会中心	2016年12月	2020年10月	116.40	5,673,268,023.12	5,423,901,039.80
北京珑原	2014年12月	2019年8月	2.70	159,106,869.96	135,120,067.29
北京雍合府(注1)	2018年9月	2020年9月	48.00	3,622,741,659.92	-
大连海德公园	2017年3月	2019年12月	31.10	1,458,055,149.80	1,588,189,068.29
大连雍景湾	2018年3月	2019年12月	8.71	478,449,733.76	375,250,083.86
大连公园1872	2018年6月	2020年6月	67.25	4,084,328,535.43	3,631,349,272.03
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2019年12月	30.83	1,655,434,108.08	1,295,696,674.41
济南雍和府	2017年8月	2019年11月	13.49	849,947,857.63	751,493,640.06
青岛火炬园	2014年4月	2022年12月	12.32	46,123,246.16	271,823,974.62
青岛同顺园	2014年4月	2020年10月	6.83	64,604,615.26	60,714,130.74
青岛雍华府	2018年3月	2020年6月	19.10	892,027,136.25	817,264,431.48
日照莱顿小镇	2014年7月	2019年12月	25.49	1,271,151,810.31	592,000,258.26
沈阳雍景湾	2018年5月	2019年10月	11.42	740,262,156.67	697,781,506.68
沈阳沈飞日野项目	2018年10月	2021年5月	17.22	938,732,398.64	827,467,877.17
天津果岭	2015年1月	2020年7月	10.41	478,925,641.95	377,861,493.21
天津莫缙园	2019年1月	2019年12月	32.60	2,188,519,295.38	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
天津网谷项目(注 1)	2015 年 2 月	2023 年 3 月	9.67	346,513,694.30	-
烟台招商东岸	2014 年 6 月	2020 年 5 月	53.78	466,696,005.31	392,083,387.32
烟台招商西岸	2014 年 4 月	2020 年 11 月	29.53	1,221,980,567.89	1,202,522,730.19
常熟见山湖别院	2018 年 3 月	2019 年 11 月	9.96	694,536,411.79	666,023,834.98
常州招商花园城 (原常州公园 1872)	2013 年 2 月	2019 年 7 月	0.88	52,203,464.37	477,075,141.95
常州璞樾和山花苑	2018 年 3 月	2019 年 11 月	26.30	1,721,917,207.67	1,595,860,119.37
杭州 ipark	2018 年 1 月	2019 年 7 月	6.13	544,225,168.88	456,987,544.33
杭州春秋华庭	2017 年 1 月	2019 年 10 月	22.82	1,977,331,343.60	1,872,478,443.99
杭州海上明月	2016 年 4 月	2019 年 9 月	25.42	1,393,302,521.04	1,335,859,409.81
杭州武林郡	2016 年 12 月	2019 年 7 月	14.97	1,418,334,237.48	1,484,100,168.07
杭州南兴项目	2018 年 9 月	2020 年 7 月	82.42	6,075,612,541.43	5,860,338,105.87
杭州星未来云邸	2018 年 4 月	2020 年 4 月	21.73	1,403,533,860.37	1,313,365,750.25
杭州智慧网谷项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	11.32	151,927,183.41	-
杭州公园 1872(注 1)	2017 年 6 月	2020 年 4 月	112.44	7,443,353,353.50	-
合肥公园 1872	2017 年 3 月	2019 年 12 月	31.97	2,306,019,170.88	2,100,199,296.40
合肥雍华府	2017 年 4 月	2019 年 8 月	53.48	3,778,723,209.76	3,567,547,506.15
合肥诚园	2019 年 1 月	2021 年 3 月	65.24	2,909,526,115.75	-
嘉善环北花苑	2017 年 7 月	2019 年 7 月	4.72	374,998,609.03	354,069,436.89
嘉兴雍华府	2017 年 8 月	2019 年 9 月	17.77	1,520,012,085.44	1,439,710,811.54
南京东望府	2018 年 4 月	2019 年 10 月	49.48	2,612,247,593.51	2,547,166,976.96
南京桃园世纪	2016 年 10 月	2019 年 11 月	65.00	5,782,521,040.21	5,580,554,153.73
南京依云华府	2015 年 1 月	2019 年 12 月	18.60	517,097,726.07	504,419,096.58
南京盛通项目	2018 年 11 月	2020 年 11 月	67.61	3,675,873,242.13	3,500,432,966.47
南通招商雍华府	2017 年 8 月	2019 年 11 月	12.39	668,284,369.76	561,394,735.04
南通雍景湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	34.01	2,088,761,012.72	1,105,667,500.56
宁波公园 1872	2016 年 1 月	2019 年 12 月	11.06	836,871,666.40	762,866,381.73
宁波海曙金茂府	2018 年 4 月	2021 年 6 月	63.54	4,469,659,677.45	4,282,265,719.43
宁波明湖	2016 年 10 月	2019 年 12 月	75.36	5,068,045,437.67	4,729,180,950.67
上海海德花园	2008 年 1 月	2019 年 12 月	2.22	194,294,069.81	170,444,296.11
上海招商主城	2018 年 1 月	2019 年 12 月	52.00	3,444,815,547.89	3,314,015,136.48
上海松江新桥	2018 年 5 月	2020 年 4 月	23.58	1,857,456,862.63	1,814,089,148.52
上海虹桥公馆 (原上海徐泾项目)	2018 年 9 月	2020 年 11 月	45.28	3,165,062,890.89	2,975,735,929.02
苏州香溪源	2016 年 10 月	2019 年 9 月	43.03	305,951,054.34	240,132,548.42
苏州金融小镇	2018 年 6 月	2019 年 9 月	9.48	401,205,620.25	274,389,944.84
绍兴檀院	2017 年 8 月	2019 年 9 月	36.87	2,855,238,793.46	2,588,459,393.06
太仓依云四季	2016 年 8 月	2019 年 12 月	7.77	184,372,349.01	505,813,953.13
太仓科教新城	2019 年 4 月	2020 年 9 月	14.72	817,043,772.35	-
镇江北固湾	2011 年 5 月	2019 年 12 月	7.80	508,773,324.06	462,113,381.05

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
镇江依云尚城	2014年6月	2020年6月	6.52	105,271,036.52	99,750,666.56
桐乡雍景湾	2018年10月	2020年6月	2.99	220,763,107.39	188,567,511.55
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2022年12月	109.09	2,336,959,635.06	2,239,410,572.23
成都大魔方	2011年9月	2020年8月	81.32	2,145,074,573.24	1,894,991,776.50
成都依云上城	2017年7月	2020年3月	22.59	1,383,840,692.50	927,331,453.03
成都中央华城	2015年7月	2019年9月	24.69	1,367,759,060.82	1,179,291,245.01
成都公兴项目	2019年6月	2020年11月	11.46	44,891,589.86	-
晋宁依云郡 (晋宁和润项目)	2018年5月	2019年12月	15.20	400,920,986.12	303,571,129.95
昆明雍景湾	2015年7月	2019年12月	12.34	863,496,805.11	814,485,393.99
昆明雨花国际商务中心 (原呈贡雨花国际商务中心)	2017年12月	2019年12月	19.13	614,852,995.94	410,464,151.09
十堰阳光城	2015年6月	2019年12月	5.18	211,593,933.66	118,744,993.95
十堰兰溪谷	2019年5月	2022年4月	36.44	887,924,330.08	-
武汉东城华府	2017年6月	2019年12月	37.86	3,019,250,411.87	2,799,706,033.19
武汉一江璟城	2017年12月	2019年12月	97.85	4,844,693,673.42	4,868,517,275.80
武汉招商公园 1872	2013年12月	2019年12月	51.84	1,891,649,063.44	1,688,037,270.67
武汉招商樾望 (原武汉凤凰湖)	2016年11月	2019年12月	21.94	1,494,748,676.76	1,275,775,836.40
武汉招商拾光里	2017年12月	2019年7月	8.98	699,003,378.63	539,048,636.17
武汉凤凰城	2018年12月	2020年12月	18.76	578,205,135.38	402,344,680.52
武汉壹品澜庭	2018年10月	2021年12月	44.37	1,312,441,905.70	1,211,039,896.18
武汉电动车项目	2018年9月	2020年12月	12.45	386,588,053.68	349,191,619.17
武汉海洋天地	2019年2月	2021年1月	2.80	41,398,406.75	-
武汉招平雍荣	2019年3月	2021年9月	39.86	1,943,442,424.18	-
宜昌依云水岸	2018年10月	2020年12月	29.81	1,240,029,072.32	1,126,630,253.90
西安依云曲江	2014年9月	2019年12月	35.14	1,285,476,803.07	1,091,381,618.12
新郑招商雍景湾	2017年10月	2019年8月	3.81	292,965,608.33	245,352,680.02
郑州雍景城	2018年5月	2019年10月	36.37	1,822,167,841.97	686,026,604.33
重庆公园大道	2014年8月	2019年9月	110.00	4,335,273,301.81	4,025,522,793.87
重庆空港项目	2018年4月	2019年12月	18.48	1,351,466,968.92	1,165,027,361.66
重庆云邸	2017年8月	2020年8月	15.17	807,737,341.87	760,095,718.75
重庆依云江湾	2018年3月	2020年4月	17.24	1,086,528,102.86	884,034,538.44
重庆长嘉汇	2011年5月	2019年9月	64.56	2,253,471,740.22	2,087,455,504.31
重庆城市主场	2019年3月	2021年4月	5.34	335,871,159.15	-
郑州天地和苑	2016年3月	2019年7月	25.33	1,248,152,877.46	1,107,423,964.22
郑州招商依云上城	2018年11月	2020年7月	18.65	908,290,149.74	825,260,783.23
晋宁依山郡 (晋宁和润项目)	2018年6月	2020年10月	5.24	214,513,314.41	154,330,345.77
佛山招商熙园	2017年10月	2019年9月	7.43	400,523,192.61	342,347,748.83
佛山招商曦岸	2017年2月	2019年9月	30.95	2,456,163,116.99	2,347,075,360.29
佛山招商悦府	2017年10月	2019年9月	29.68	1,836,057,672.79	1,776,946,853.82
佛山招商越园	2017年10月	2020年2月	33.52	1,451,696,698.45	1,384,428,747.01
佛山招商岸芷汀兰	2018年7月	2020年9月	5.50	430,518,235.40	343,718,799.90

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资额 (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12月	19.45	1,024,772,843.62	-
赣州雍景湾	2018年6月	2020年6月	22.75	972,906,851.00	889,965,267.45
赣州招商局中心	2018年6月	2022年12月	8.26	166,143,397.26	161,404,597.26
广州金山谷	2015年9月	2020年9月	5.10	250,775,723.23	742,516,789.95
广州雍景湾	2016年7月	2019年7月	21.28	1,550,163,947.87	1,309,394,280.47
南宁招商境界	2017年1月	2019年9月	3.40	269,704,787.94	258,247,188.25
南宁招商榕园	2017年4月	2019年12月	7.45	545,262,660.09	537,516,983.22
南宁招商樾园	2017年12月	2020年6月	6.52	411,716,313.38	369,845,348.83
南宁十里云裳	2018年8月	2020年12月	12.46	159,879,685.87	127,307,911.75
厦门臻园	2018年1月	2020年5月	48.23	3,870,808,052.04	3,693,337,224.66
漳州店地安置房	2015年9月	2019年9月	7.01	31,193,846.55	46,671,299.39
漳州卡达凯斯	2013年10月	2019年12月	14.82	25,973,357.91	116,122,739.33
漳州兰溪谷	2016年8月	2019年9月	26.69	1,375,385,306.25	1,678,894,244.49
漳州芯云谷	2016年12月	2019年9月	8.64	607,125,687.04	564,686,966.26
福州雍景湾	2018年7月	2020年1月	21.77	1,851,033,623.07	1,695,697,598.50
珠海依云华府	2017年3月	2020年5月	39.47	2,774,215,588.43	2,699,520,908.64
珠海招商雍华府	2017年11月	2019年9月	9.93	871,515,959.25	819,842,179.49
湛江游轮码头综合 开发项目	2018年7月	2020年10月	89.87	2,056,890,333.23	1,940,333,898.00
中山火炬项目	2019年4月	2021年6月	41.87	1,599,628,442.27	-
新西兰项目	2014年10月	2020年6月	18.91	171,919,941.00	251,166,085.00
其他				68,480,034.88	55,253,951.42
转至完工开发产品的项目 (注2)				-	2,021,908,863.72
不再纳入合并范围的项目 (注3)				-	569,512,418.11
合计				206,291,105,926.39	168,274,629,454.19

注1： 该等项目系本期非同一控制下合并新增。

注2： 在建开发产品转至完工开发产品的项目包括深圳双玺、北京中国玺和毕节招商花园城(原毕节花园城商务中心)。

注3： 本期因杭州北隆房地产开发有限公司被处置，杭州雍澜府项目不再纳入合并范围。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 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
深圳双玺	2019年6月	-	1,286,138,150.94	78,981,869.27	1,207,156,281.67
深圳壹海城	2019年6月	-	22,793,213.49	22,793,213.49	-
深圳太子湾商务广场	2018年11月	848,906,326.80	-	141,059,368.04	707,846,958.76
深圳招商中环	2019年6月	615,891,654.24	1,348,830,662.51	1,517,289,655.59	447,432,661.16
北京公园 1872	2014年12月	10,455,600.81	-	2,100,000.00	8,355,600.81
北京珑原	2017年7月	3,091,014.55	-	-	3,091,014.55
北京溪城家园	2016年12月	6,122,234.88	-	-	6,122,234.88
北京臻园	2017年12月	68,779,374.95	-	2,448,581.21	66,330,793.74
北京中国玺	2019年6月	993,013,757.87	777,067,272.57	969,122,033.62	800,958,996.82
大连海德公园	2019年6月	143,356,696.63	307,268,979.34	18,203,116.25	432,422,559.72
哈尔滨贝肯山	2017年9月	226,919,616.96	-	89,685,736.02	137,233,880.94
青岛海德花园	2018年12月	346,816,214.62	-	4,536,225.14	342,279,989.48
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	59,945,559.64	-	11,786,036.47	48,159,523.17
青岛火炬园	2019年4月	-	264,036,034.23	-	264,036,034.23
日照莱顿小镇	2018年12月	12,145,415.95	-	6,794,453.37	5,350,962.58
天津莫缙园	2017年12月	7,452,548.56	-	-	7,452,548.56
天津果岭	2018年12月	221,877,875.08	-	36,291,250.44	185,586,624.64
天津雍海园	2017年12月	233,417,033.37	-	68,354,127.46	165,062,905.91
天津招商天玺	2015年12月	2,638,312,029.23	-	106,861,055.90	2,531,450,973.33
天津网谷项目(注)	2016年11月	-	138,606,682.06	-	138,606,682.06
烟台招商西岸	2016年3月	34,972,307.37	-	5,573,231.58	29,399,075.79
烟台招商东岸	2018年12月	56,783,704.53	-	33,383,459.81	23,400,244.72
沈阳钻石山	2018年9月	347,138,231.04	-	83,862,184.09	263,276,046.95
常州招商花园城 (原常州公园 1872)	2019年6月	76,747,408.32	522,713,889.93	371,774,603.05	227,686,695.20
杭州千岛湖半岛别墅	2012年12月	40,594,125.18	-	-	40,594,125.18
杭州信雅达国际 创意中心	2013年12月	70,931,219.60	-	13,681,001.61	57,250,217.99
杭州亿城嘉园	2008年7月	11,804,543.69	-	963,636.40	10,840,907.29
南京兰溪谷	2018年12月	53,037,755.80	-	17,645,305.98	35,392,449.82
南京依云华府	2018年10月	170,486,018.28	-	115,198,904.11	55,287,114.17
南通长航地中海花园	2011年4月	15,380,515.58	-	-	15,380,515.58
宁波公园 1872	2017年12月	138,242,322.16	-	30,981,504.51	107,260,817.65
宁波雍景湾	2018年2月	52,256,212.91	-	7,203,479.80	45,052,733.11
上海宝山花园城	2017年8月	778,093,057.96	-	12,085,508.64	766,007,549.32
上海海德花园	2018年9月	15,367,544.72	-	4,193,273.12	11,174,271.60
上海森兰国际	2016年8月	15,471,629.62	-	15,471,629.62	-
上海中环华府	2018年7月	86,848,401.47	29,225,590.04	-	116,073,991.51
绍兴润和南岸花城	2013年12月	10,948,451.93	-	5,357,661.33	5,590,790.60
绍兴润和天地	2011年4月	12,944,563.00	-	1,066,516.52	11,878,046.48
苏州公园 1872	2018年12月	133,291,213.36	-	72,396,798.76	60,894,414.60
苏州文翰华苑	2018年4月	8,477,355.92	-	8,477,355.92	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
苏州依云华苑	2016年1月	7,575,985.76	-	1,219,865.82	6,356,119.94
苏州雍华府	2016年3月	63,554,749.32	-	22,751,245.66	40,803,503.66
苏州雍雅苑	2018年9月	1,183,129,825.62	-	818,153,602.46	364,976,223.16
太仓依云四季	2019年5月	32,354,386.96	527,368,373.62	547,776,920.22	11,945,840.36
镇江北固湾	2018年9月	70,514,445.27	-	37,370,103.15	33,144,342.12
镇江依云尚城	2018年6月	584,694,156.66	-	196,547,950.30	388,146,206.36
毕节招商花园城	2019年4月	52,597,305.42	256,173,601.10	90,323,268.11	218,447,638.41
成都大魔方	2017年12月	289,137,290.31	-	134,552,415.71	154,584,874.60
成都雍华府	2015年3月	87,491,965.18	-	24,950,718.15	62,541,247.03
成都依云上城	2016年8月	129,579,048.15	-	5,037,856.66	124,541,191.49
成都中央华城	2018年10月	343,069,651.45	-	62,976,119.73	280,093,531.72
昆明海公馆	2018年11月	216,272,714.88	-	26,746,606.74	189,526,108.14
昆明雍景湾	2017年12月	224,377,229.29	-	40,978,925.11	183,398,304.18
昆明雨花国际 商务中心	2018年12月	878,854,009.18	-	-	878,854,009.18
十堰阳光城	2010年10月	119,837,463.00	-	-	119,837,463.00
武汉凤凰城	2015年12月	44,472,100.00	-	-	44,472,100.00
武汉江湾国际	2017年9月	673,681,277.00	-	124,883,539.95	548,797,737.05
武汉阳光城	2014年6月	20,038,264.18	-	-	20,038,264.18
武汉雍华府	2014年4月	10,659,028.02	-	-	10,659,028.02
武汉招商公园 1872	2019年1月	262,577,674.62	26,115,548.50	96,925,743.44	191,767,479.68
武汉红枫苑	2018年12月	29,087,880.40	-	-	29,087,880.40
武汉一江璟城	2019年1月	71,524,007.03	123,170,452.95	67,131,496.29	127,562,963.69
西安依云曲江	2017年6月	73,367,167.97	-	14,381,034.17	58,986,133.80
重庆公园大道	2018年12月	263,934,231.88	-	27,149,661.63	236,784,570.25
重庆花园城	2017年8月	116,707,876.85	-	33,183,032.47	83,524,844.38
重庆依城锦星汇	2017年7月	84,720,435.62	-	16,402,791.48	68,317,644.14
重庆依云江湾	2016年1月	206,489,921.39	-	28,527,384.82	177,962,536.57
重庆长嘉汇	2018年9月	1,676,947,768.86	-	8,788,162.17	1,668,159,606.69
郑州天地和苑	2018年10月	66,971,289.38	-	-	66,971,289.38
佛山公园 1872	2018年6月	936,842,107.40	-	651,251,312.70	285,590,794.70
佛山依云公馆	2018年7月	108,231,098.75	-	42,054,418.95	66,176,679.80
佛山依云国际	2018年5月	445,221,516.52	-	2,323,962.13	442,897,554.39
佛山依云华府	2018年3月	139,455,126.22	-	12,310,823.39	127,144,302.83
佛山依云雍景湾	2018年12月	186,462,976.87	-	123,051,684.55	63,411,292.32
佛山依云置地中心	2018年12月	1,519,825,107.73	-	86,707,222.94	1,433,117,884.79
佛山招商臻园	2018年3月	303,161,557.39	-	219,504,744.53	83,656,812.86
广州金山谷	2019年6月	655,719,834.49	639,392,564.69	158,637,405.49	1,136,474,993.69
南宁雍景湾	2018年12月	115,760,862.36	-	18,790,227.42	96,970,634.94
南宁招商禧园	2018年12月	40,661,726.89	-	6,978,254.70	33,683,472.19

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
厦门海德公园	2015年6月	3,487,150.00	-	-	3,487,150.00
厦门莱顿小镇	2018年5月	76,828,636.69	-	18,960,277.78	57,868,358.91
厦门雍华府	2016年3月	6,760,910.87	-	3,757,766.52	3,003,144.35
漳州卡达凯斯	2019年5月	132,331,211.79	197,487,710.33	78,327,119.16	251,491,802.96
漳州兰溪谷	2019年6月	-	564,095,296.27	225,442,226.56	338,653,069.71
珠海花园城	2014年7月	121,898,269.64	-	121,898,269.64	-
珠海依云水岸	2017年3月	169,509,206.40	-	124,850,627.61	44,658,578.79
新西兰项目	2019年6月	486,788,244.00	355,291,756.00	128,502,434.00	713,577,566.00
其他		182,143,748.76	10,540,268.04	161,974,208.17	30,709,808.63
合计		22,199,092,796.71	7,396,316,046.61	8,487,704,207.60	21,107,704,635.72

注： 该项目系本期非同一控制下合并新增。

(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	41,713,523.00	-	-	11,866,853.81	-	29,846,669.19
南通长航地中海花园	5,036,266.11	-	-	-	-	5,036,266.11
杭州紫庭花园	2,300,000.00	-	-	2,300,000.00	-	-
杭州亿城嘉园	2,669,178.80	-	-	168,236.40	-	2,500,942.40
杭州信雅达国际 创意中心	33,700,000.00	-	-	1,308,699.00	-	32,391,301.00
绍兴润和天地	5,883,233.03	-	-	530,280.00	-	5,352,953.03
绍兴润和南岸花城	5,763,293.83	-	-	3,163,991.33	-	2,599,302.50
珠海依云华府	171,515,031.44	-	-	-	-	171,515,031.44
珠海招商雍华府	149,743,168.15	-	-	-	-	149,743,168.15
佛山招商悦府	217,310,000.00	-	-	-	-	217,310,000.00
佛山招商越园	202,339,700.00	-	-	-	-	202,339,700.00
福州雍景湾	202,930,000.00	-	-	-	-	202,930,000.00
新西兰项目	4,661,694.00	-	-	-	12,480.00	4,674,174.00
其他	162,981.66	-	-	-	-	162,981.66
合计	1,152,181,370.36	-	-	19,338,060.54	12,480.00	1,132,855,789.82

注： 其他变动系汇率变动的影响。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(7) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 10,027,374,942.88 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 8,314,976,796.18 元); 本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.91%(2018 年: 4.85%)。

(8) 截止本期末, 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 47,462,791,315.79 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 33,423,655,257.23 元)。

7、 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	13,978,921,856.36	7,637,377,779.90
合同取得成本(注 1)	126,292,729.88	75,625,169.18
其他	1,110,070.63	2,566,152.27
合计	14,106,324,656.87	7,715,569,101.35

注 1: 2019 年 6 月 30 日, 招商置地确认合同取得成本人民币 126,292,729.88 元, 该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。招商置地按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。招商置地确认的合同取得成本本期摊销金额为零, 同时, 招商置地未确认合同取得成本的减值损失。

8、 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
委托贷款	-	-	-	-	-	-	-	-
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: 坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92	148,902,485.92	-	-	148,902,485.92
减: 一年内到期的委托贷款	-	-	-	-	-	-	-	-
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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、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	9,603,477,543.82	1,232,345,390.30	6,609,525.08	(1,074,957,827.41)	-	9,754,255,581.63
对联营企业投资	7,763,205,796.02	513,109,862.98	1,080,000.00	4,046,015,740.71	2,827,029.31	12,324,078,429.02
合计	17,366,683,339.84	1,745,455,253.28	7,689,525.08	2,971,057,913.30	2,827,029.31	22,078,334,010.65
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	(55,676,413.09)	-	-
净额	17,311,006,926.75	1,745,455,253.28	7,689,525.08	3,026,734,326.39	2,827,029.31	22,078,334,010.65

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 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	3,198,786.23	-	-	131,098.93	-	-	-	-	-	3,329,885.16	-
深圳翠亨邨餐饮管理有限公司(注4)	6,515,509.41	-	6,529,525.08	14,015.67	-	-	-	-	-	-	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	5,656,370.08	-	-	(1,877,983.34)	-	-	-	-	-	3,778,386.74	-
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	439,537.42	-	-	-	-	-	-	-	-	439,537.42	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,626,717.83	-	-	143,867.62	-	-	-	-	-	4,770,585.45	-
广州市万尚房地产有限公司	117,453,616.93	-	-	47,059.31	-	-	-	-	-	117,500,676.24	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司(注2)	-	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000,000.00	-
中山市碧商房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
佛山鼎图房地产有限公司	544,098,438.95	-	-	8,050,286.67	-	-	-	-	-	552,148,725.62	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	248,786,616.43	-	-	(3,634,076.66)	-	-	-	-	-	245,152,539.77	-
南京奥建置业有限公司	191,361,274.09	-	-	232,119.77	-	-	-	-	-	191,593,393.86	-
南京汇隆房地产有限公司	493,969,965.03	-	-	(1,625,958.30)	-	-	-	-	-	492,344,006.73	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	247,358,931.12	-	-	(3,739,629.59)	-	-	-	-	-	243,619,301.53	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,015,262,850.35	-	-	(2,832,071.93)	-	-	-	-	-	1,012,430,778.42	-
南京招阳房地产开发有限公司	364,314,614.70	-	-	(4,283,987.90)	-	-	-	-	-	360,030,626.80	-
南京铁盛商业管理有限公司	4,588,159.38	-	-	73,729.86	-	-	-	-	-	4,661,889.24	-
南京溪茂置业有限公司	4,528,491.24	17,340.30	-	(2,776,048.81)	-	-	-	-	-	1,769,782.73	-
南京招汇公寓管理有限公司	5,025,772.77	-	-	(2,579,713.87)	-	-	-	-	-	2,446,058.90	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 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											
南京荟合置业有限公司	143,512,797.27	-	-	(1,181,256.00)	-	-	-	-	-	142,331,541.27	-
南京丁家庄商贸有限公司	534,840,000.00	-	-	200,030.25	-	-	-	-	-	535,040,030.25	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	382,693,546.20	-	-	(945,670.70)	-	-	-	-	-	381,747,875.50	-
上海锦泾置业有限公司	150,212.84	-	-	(239.14)	-	-	-	-	-	149,973.70	-
上海绿地南坤置业有限公司	2,148,720.99	-	-	(874,881.76)	-	-	-	-	-	1,273,839.23	-
上海浦隽房地产开发有限公司	44,378,944.06	-	-	(6,239,750.14)	-	-	-	-	-	38,139,193.92	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	22,707,527.51	-	-	105,902,567.91	-	-	-	-	-	128,610,095.42	-
嘉兴金久房地产开发有限公司(注1)	-	-	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-
南通市华昌房地产有限公司	23,491,393.66	-	-	1,254,580.81	-	-	-	-	-	24,745,974.47	-
启东金碧置业发展有限公司	2,181,708.74	-	-	116,577.59	-	-	-	-	-	2,298,286.33	-
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	23,306,223.23	-	-	(908,659.48)	-	-	-	-	-	22,397,563.75	-
太仓远汇置业有限公司(注1)	457,211.03	-	-	(457,211.03)	-	-	-	-	-	-	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	29,628,798.99	-	-	(138,535.08)	-	-	-	-	-	29,490,263.91	-
杭州星目房地产开发有限公司(注5)(注7)	1,136,604,371.21	-	-	(38,362.98)	-	12,162,413.38	-	-	(1,148,728,421.61)	-	-
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	261,500,742.71	-	-	(351,756.95)	-	-	-	-	-	261,148,985.76	-
杭州臻美投资管理有限公司(注2)	-	8,330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,330,000.00	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	-	1,155,000,000.00	-	3,473.61	-	-	-	-	-	1,155,003,473.61	-
苏州安茂置业有限公司	1,085,289,459.54	-	-	(2,032,100.00)	-	-	-	-	-	1,083,257,359.54	-
苏州劲商房地产开发有限公司	774,934,596.17	-	-	(8,299,400.00)	-	-	-	-	-	766,635,196.17	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	19,908,790.05	-	-	(2,228,000.00)	-	-	-	-	-	17,680,790.05	-
苏州盛玺房地产有限公司(注7)	91,017,325.53	-	-	(3,092,196.87)	-	-	-	-	(2,248,304.59)	85,676,824.07	-
苏州泓昶置业有限公司(注2)	-	7,200,000.00	-	(208,800.00)	-	-	-	-	-	6,991,200.00	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	205,665,157.82	-	-	(2,065,507.92)	-	-	-	-	-	203,599,649.90	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、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(注7)	394,236,165.38	-	-	(2,550,900.00)	-	-	-	-	(1,791,291.99)	389,893,973.39	-
漳州市滨北置业有限公司	8,949,536.47	-	-	(257,418.18)	-	-	-	-	-	8,692,118.29	-
济南安齐房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
郑州润兴置业有限公司	41,273,499.98	-	-	-	-	-	-	-	-	41,273,499.98	-
成都中交花源美庐置业有限公司	55,943,864.40	-	-	(8,746,368.63)	-	-	-	-	-	47,197,495.77	-
武汉右岸网谷产业园有限公司	5,103,343.95	-	-	(442,692.00)	-	-	-	-	-	4,660,651.95	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	212,718,386.35	46,798,050.00	-	(5,263,476.91)	-	-	-	-	-	254,252,959.44	-
中关村协同发展投资有限公司	147,168,121.62	-	-	(20,839,088.59)	-	-	-	-	-	126,329,033.03	-
北京浩远房地产开发有限公司	60,248,731.43	-	-	990,321.21	-	-	-	-	-	61,239,052.64	-
北京鹏悦置业有限公司(注7)	48,678,258.95	-	-	(307.35)	-	-	-	-	(9,002,730.05)	39,675,221.55	-
北京朝金房地产开发有限公司	279,345,071.31	-	-	(753,475.79)	-	-	-	-	-	278,591,595.52	-
北京亚林西房地产开发有限公司	159,396,202.42	-	-	134,091,636.95	-	-	-	-	-	293,487,839.37	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京招合房地产开发有限公司(注5)	85,414,563.00	-	-	(4,561,264.64)	-	-	-	-	(80,853,298.36)	-	-
天津顺集置业有限公司	3,756,778.95	-	-	(769.81)	-	-	-	-	-	3,756,009.14	-
Super Alliance Real Estate Partners L.P	59,641,840.10	-	-	-	-	-	-	-	-	59,641,840.10	-
小计	9,603,477,543.82	1,232,345,390.30	6,609,525.08	155,503,805.81	-	12,162,413.38	-	-	(1,242,624,046.60)	9,754,255,581.63	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、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	244,068,916.02	-	-	16,231,385.60	-	-	-	-	-	260,300,301.62	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	235,088,842.12	-	-	32,164,416.39	-	-	-	-	-	267,253,258.51	-
深圳市招华会展实业有限公司	384,567,364.54	-	-	(5,223,213.67)	-	-	-	-	-	379,344,150.87	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	215,869,955.10	-	-	13,681,458.65	-	-	-	-	-	229,551,413.75	-
深圳招商华侨城投资有限公司	463,624,729.92	-	-	118,429,646.41	-	-	-	-	-	582,054,376.33	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	17,676,985.66	-	-	(636,556.37)	-	-	-	-	-	17,040,429.29	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	4,581,306.90	-	-	84,176.45	-	-	-	-	-	4,665,483.35	-
深圳招商邮轮服务有限公司	6,589,490.09	-	-	727,552.00	-	-	-	-	-	7,317,042.09	-
深圳市乐艺置业有限公司(注3)(注6)(注7)	-	-	-	(78,533.72)	-	-	-	-	573,998,521.42	573,919,987.70	-
深圳市商启置业有限公司(注3)(注6)(注7)	-	-	-	4,344.89	-	-	-	-	2,440,675,460.82	2,440,679,805.71	-
招商局仁和养老投资有限公司(注3)	-	48,020,000.00	-	-	-	-	-	-	-	48,020,000.00	-
广州市番禺创新科技园有限公司	280,826,095.61	-	-	(4,900,256.32)	-	-	-	-	-	275,925,839.29	-
广州联森房地产有限公司	226,301,102.76	-	-	85,309,766.22	-	-	-	-	-	311,610,868.98	-
广州联洲房地产有限公司	28,542,547.05	-	-	233,726,526.99	-	-	-	-	-	262,269,074.04	-
广州云都房地产开发有限公司	6,798,757.20	-	-	(1,134,687.73)	-	-	-	-	-	5,664,069.47	-
惠州市泰通置业投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	367,154,138.38	-	-	91,020,000.00	-	-	-	-	-	458,174,138.38	-
东莞市景源房地产开发有限公司	16,309,703.89	-	-	(66,098.72)	-	-	-	-	-	16,243,605.17	-
招商局海南开发投资有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
南京世招荟晟置业有限公司	274,702,237.89	-	-	719,512.64	-	-	132,300,000.00	-	-	143,121,750.53	-
南京招商宁盛房地产有限公司	21,766,555.62	-	-	(285,024.47)	-	-	-	-	-	21,481,531.15	-
南京招商兴盛房地产有限公司	30,098,957.07	-	-	10,499.58	-	-	-	-	-	30,109,456.65	-
葛洲坝南京置业有限公司	128,626,301.55	-	-	(4,585,490.37)	-	-	-	-	-	124,040,811.18	-
南京善盛房地产开发有限公司(注3)	-	177,783,416.98	-	(9,394,921.52)	-	-	-	-	-	168,388,495.46	-
上海乐都置业有限公司	201,002,090.89	-	-	243,751.80	-	-	823,423.53	-	-	200,422,419.16	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、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												
上海新南山房地产开发有限公司	61,748,927.24	-	-	106,000.00	-	-	-	-	-	-	61,854,927.24	-
上海曼翊企业管理有限公司	1,221,250.97	-	-	29,531.76	-	-	-	-	-	-	1,250,782.73	-
上海申江体育文化投资有限公司	1,799,492.13	-	-	224,634.75	-	-	-	-	-	-	2,024,126.88	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	47,862,420.33	-	480,000.00	(240,018.93)	-	-	-	-	-	-	47,142,401.40	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	9,838,772.12	-	-	3,560,614.67	-	-	-	-	-	-	13,399,386.79	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	557,313,487.30	-	-	(58,682,220.73)	-	-	-	-	-	-	498,631,266.57	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	28,975,833.19	-	-	(1,080,509.77)	-	-	-	-	-	-	27,895,323.42	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	6,321,288.35	-	-	(183,617.76)	-	-	-	-	-	-	6,137,670.59	-
无锡润泰置业有限公司	484,096,805.62	-	-	(1,179,779.85)	-	-	-	-	-	-	482,917,025.77	-
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司(注3)	-	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
杭州宸远招盛置业有限公司	22,126,038.29	-	-	357,060,190.49	-	-	-	-	-	-	379,186,228.78	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	621,644,644.13	-	-	(3,782,297.10)	-	-	-	-	-	-	617,862,347.03	-
杭州北隆房地产开发有限公司 (注3)(注6)(注7)	-	-	-	(73,973.13)	-	-	-	-	94,494,357.36	-	94,420,384.23	-
杭州弘招城房地产开发有限公司(注3)	-	49,500,000.00	-	(2,666,439.04)	-	-	-	-	-	-	46,833,560.96	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	-	-	15,986,952.17	-	-	-	-	-	-	15,986,952.17	-
苏州仁安置业有限公司	32,565,517.66	-	-	158,365,503.84	-	-	-	-	-	-	190,931,021.50	-
昆山宝业房产开发有限公司	129,220,002.00	-	-	(14,655,145.60)	-	-	-	-	-	-	114,564,856.40	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	37,050,767.47	-	600,000.00	(1,528,819.95)	-	-	-	-	-	-	34,921,947.52	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	2,801,193.85	-	-	(103,067.99)	-	-	-	-	-	-	2,698,125.86	-
漳州鸿创商业房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州开发区长海汽车运输有限公司	3,757,056.98	-	-	(269,422.36)	-	-	-	-	-	-	3,487,634.62	-
漳州招商局码头有限公司	538,395,358.36	-	-	11,228,923.03	-	-	22,400,000.00	-	-	-	527,224,281.39	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	114,487,779.46	11,455,000.00	-	(1,636,336.39)	-	-	-	-	-	-	124,306,443.07	-
招商局物流集团福建有限公司	37,923,538.83	-	-	990,119.31	-	-	-	-	-	-	38,913,658.14	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 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												
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
青岛邮轮母港开发建设有限公司	2,303,466.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,303,466.76	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	16,865,484.35	30,990,000.00	-	(422,160.38)	-	-	-	-	-	-	47,433,323.97	-
新郑市碧玺置业有限公司	5,001,812.24	-	-	(185,875.50)	-	-	-	-	-	-	4,815,936.74	-
西安沃星房地产开发有限公司(注 1)	1,509,143.12	-	-	(1,509,143.12)	-	-	-	-	-	-	-	-
西咸新区文茂房地产有限公司(注 3)(注 6)	-	-	-	(1,881,746.52)	-	-	-	-	5,396,337.12	-	3,514,590.60	-
武汉碧曜房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉润广招房地产开发有限公司	45,449,152.04	-	-	(561,200.00)	-	-	-	-	-	-	44,887,952.04	-
湖北长投房地产开发有限公司	10,723,590.00	4,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	15,663,590.00	-
中建三局绿建投资有限公司	9,857,800.00	-	-	(603,241.20)	-	-	-	-	-	-	9,254,558.80	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司(注 3)	-	11,000,000.00	-	(417,272.08)	-	-	-	-	-	-	10,582,727.92	-
武汉泓耀房地产开发有限公司(注 3)	-	19,600,000.00	-	(1,103,402.75)	-	-	-	-	-	-	18,496,597.25	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,090,124.06	-	-	372,860.44	-	-	-	-	-	-	3,462,984.50	-
天津国际邮轮母港有限公司	128,551,959.42	-	-	(1,861,112.40)	-	-	-	-	-	-	126,690,847.02	-
天津市联展房地产开发有限公司(注 7)	148,984,887.56	-	-	(1,503,495.51)	-	-	-	-	(5,016,270.46)	-	142,465,121.59	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,932,090.01	-	-	93,922,968.27	-	-	-	-	-	-	123,855,058.28	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注 5)	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	-	(55,676,413.09)	-	-	-
天津合发房地产开发有限公司(注 7)	349,771,079.84	-	-	(1,239,488.09)	-	-	-	-	(22,733,397.23)	-	325,798,194.52	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	52,946,998.74	-	-	53,522,034.34	-	-	-	-	-	-	106,469,033.08	-
胜联投资有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	44,323,676.56	155,821,446.00	-	112,599.29	-	-	-	-	2,827,029.31	-	203,084,751.16	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	5,872,565.69	-	-	2,687,813.19	-	-	4,888,521.00	-	-	-	3,671,857.88	-
中白工业园区开发股份有限公司	220,499,300.00	-	-	8,439,875.17	-	-	-	-	-	-	228,939,175.17	-
小计	7,763,205,796.02	513,109,862.98	1,080,000.00	1,175,289,089.30	-	-	160,411,944.53	-	3,033,965,625.25	-	12,324,078,429.02	-
合计	17,366,683,339.84	1,745,455,253.28	7,689,525.08	1,330,792,895.11	-	12,162,413.38	160,411,944.53	-	1,791,341,578.65	-	22,078,334,010.65	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 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)
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	(1,000,000.00)
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	10,200,000.00	(10,200,000.00)
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	(34,000,000.00)
中山市碧商房地产开发有限公司	50.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50,000,000.00	(50,000,000.00)
嘉兴金久房地产开发有限公司	33.00	2,560,000.00	(2,560,000.00)
太仓远汇置业有限公司	33.00	3,300,000.00	(3,300,000.00)
济南安齐房地产开发有限公司	20.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	25,484,900.00	(25,484,900.00)
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	30.00	30,000,000.00	(30,000,000.00)
绍兴臻悦房地产开发有限公司	24.70	12,350,000.00	(12,350,000.00)
漳州鸿创商业房地产有限公司	30.00	3,000,000.00	(3,000,000.00)
西安沃呈房地产开发有限公司	33.00	3,315,065.88	(3,315,065.88)
武汉碧曜房地产开发有限公司	20.10	2,010,000.00	(2,010,000.00)
胜联投资有限公司	49.00	339.92	(339.92)

注 2：本期新增 3 家合营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，该等公司由各方股东共同控制。

注 3：本期新增 10 家联营企业，根据该等公司章程及合作协议约定，本公司对该等公司具有重大影响。

注 4：减少投资系该公司本期清算注销，本集团收回对该公司的投资。

注 5：其他变动系因非同一控制下企业合并转为子公司所产生的影响，详见附注七、1 “非同一控制下企业合并”。

注 6：详见附注七、2 “处置子公司”之说明。

注 7：其他变动主要系本公司与联营企业或合营企业发生交易，抵销或转回未实现内部交易损益所产生的影响。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 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	本期计提	本期转销	其他转出	期末余额
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09	-

10、 其他非流动金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	518,866,565.62	450,034,555.24
其中：权益工具投资	518,866,565.62	450,034,555.24
合计	518,866,565.62	450,034,555.24

(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	410,246,797.75	340,095,651.00
公允价值	518,866,565.62	450,034,555.24
累计计入损益的公允价值变动金额	108,619,767.87	109,938,904.24

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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.期初余额	29,183,830,397.64	14,628,377,066.66	43,812,207,464.30
2.本期增加金额	3,459,681,893.68	1,794,550,816.99	5,254,232,710.67
(1)外购	3,297,568,501.29	1,791,116,437.16	5,088,684,938.45
(2)存货\固定资产\在建工程转入	108,305,778.93	522,518.07	108,828,297.00
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	3,926,219.70	739,871.24	4,666,090.94
(5)其他增加(含重分类)	49,881,393.76	2,171,990.52	52,053,384.28
3.本期减少金额	670,122,430.24	785,649,613.03	1,455,772,043.27
(1)处置	1,684,716.54	691,800.51	2,376,517.05
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	622,515,168.26	768,342,132.65	1,390,857,300.91
(3)其他减少(含重分类)	45,922,545.44	16,615,679.87	62,538,225.31
4.期末余额	31,973,389,861.08	15,637,278,270.62	47,610,668,131.70
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	2,925,464,066.93	885,461,105.74	3,810,925,172.67
2.本期增加金额	283,816,130.85	74,757,769.52	358,573,900.37
(1)计提或摊销	274,369,143.34	74,094,371.02	348,463,514.36
(2)存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
(3)合并范围变更增加	-	-	-
(4)外币报表折算影响	380,318.88	148,613.72	528,932.60
(5)其他增加(含重分类)	9,066,668.63	514,784.78	9,581,453.41
3.本期减少金额	9,905,874.96	4,920,968.45	14,826,843.41
(1)处置	1,715,563.48	2,988,250.01	4,703,813.49
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	-	-	-
(3)其他减少(含重分类)	8,190,311.48	1,932,718.44	10,123,029.92
4.期末余额	3,199,374,322.82	955,297,906.81	4,154,672,229.63
三、减值准备			
1.期初余额	190,589,022.27	6,704,238.73	197,293,261.00
2.本期增加金额	-	112,052.69	112,052.69
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	58,266.89	58,266.89
(3)其他增加(含重分类)	-	53,785.80	53,785.80
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
(2)其他减少(含重分类)	-	-	-
4.期末余额	190,589,022.27	6,816,291.42	197,405,313.69
四、账面价值			
1.期末账面价值	28,583,426,515.99	14,675,164,072.39	43,258,590,588.38
2.期初账面价值	26,067,777,308.44	13,736,211,722.19	39,803,989,030.63

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	账面价值
大空港地块，因规划原因暂未办理产权证	5,427,559,556.90
尚未达到办理产权证书的条件	5,249,987,878.41
正在办理权属证书的新物业	4,305,180,650.86
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	202,952,759.70
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	95,221,146.22
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	43,623,587.32
其他	37,550,193.72
合计	15,362,075,773.13

(3) 2019年6月30日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币4,310,158,681.51元(2018年12月31日：人民币2,789,543,322.85元)。

12、 固定资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,450,280,313.05	3,389,778,745.38
固定资产清理	11,144,593.11	11,144,593.11
合计	3,461,424,906.16	3,400,923,338.49

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、 固定资产 - 续

人民币元

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,919,133,217.55	237,331.13	946,047,146.72	442,557,333.22	5,307,975,028.62
2.本期增加金额	151,808,906.78	-	48,461,154.12	2,525,207.19	202,795,268.09
(1)购置	-	-	9,422,499.45	1,073,424.26	10,495,923.71
(2)在建工程/存货/投资性房地产转入	151,384,352.30	-	34,680,878.68	-	186,065,230.98
(3)合并范围变更增加	376,551.83	-	4,100,819.41	1,449,408.48	5,926,779.72
(4)其他增加	48,002.65	-	256,956.58	2,374.45	307,333.68
3.本期减少金额	12,311,701.82	-	14,985,584.66	4,270,591.00	31,567,877.48
(1)处置或报废	1,755,278.49	-	14,373,936.81	4,162,611.00	20,291,826.30
(2)转为投资性房地产	2,919,216.63	-	-	-	2,919,216.63
(3)合并范围变更减少	7,637,206.70	-	348,784.00	99,000.00	8,084,990.70
(4)其他减少	-	-	262,863.85	8,980.00	271,843.85
4.期末余额	4,058,630,422.51	237,331.13	979,522,716.18	440,811,949.41	5,479,202,419.23
二、累计折旧					
1.期初余额	947,531,581.35	61,220.28	640,730,430.44	305,675,148.16	1,893,998,380.23
2.本期增加金额	81,271,741.41	17,896.92	36,242,120.59	14,273,016.62	131,804,775.54
(1)计提	80,939,685.63	17,896.92	33,335,266.86	12,989,500.78	127,282,350.19
(2)合并范围变更增加	318,310.15	-	2,834,140.84	1,281,141.39	4,433,592.38
(3)其他增加	13,745.63	-	72,712.89	2,374.45	88,832.97
3.本期减少金额	2,622,045.75	-	14,478,447.86	3,978,458.99	21,078,952.60
(1)处置或报废	764,647.84	-	14,055,967.48	3,876,589.09	18,697,204.41
(2)转为投资性房地产	681,758.55	-	-	-	681,758.55
(3)合并范围变更减少	1,175,639.36	-	326,002.00	94,050.00	1,595,691.36
(4)其他减少	-	-	96,478.38	7,819.90	104,298.28
4.期末余额	1,026,181,277.01	79,117.20	662,494,103.17	315,969,705.79	2,004,724,203.17
三、减值准备					
1.期初余额	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	11,583,661.22	-	12,614,241.79	-	24,197,903.01
四、账面价值					
1.期末账面价值	3,020,865,484.28	158,213.93	304,414,371.22	124,842,243.62	3,450,280,313.05
2.期初账面价值	2,960,017,974.98	176,110.85	292,702,474.49	136,882,185.06	3,389,778,745.38

(1) 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	账面价值
正在办理权属证书新物业	97,888,413.71
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	81,089,387.90
临时建筑，不具备办理权属登记条件	27,358,208.20
其他原因	4,123,605.14
合计	210,459,614.95

(2) 2019年6月30日，本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币566,139,289.86元(2018年12月31日：人民币577,487,043.84元)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

13、 在建工程

(1) 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	457,676,790.94	-	457,676,790.94	382,789,726.25	-	382,789,726.25
漳州招银冷链物流园区	130,586,253.26	-	130,586,253.26	298,034,484.52	-	298,034,484.52
其他	268,044,503.13	-	268,044,503.13	247,138,447.98	-	247,138,447.98
合计	856,307,547.33	-	856,307,547.33	927,962,658.75	-	927,962,658.75

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

人民币元

工程名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产或投资性房地产	其他减少	
杭州半山田园项目	382,789,726.25	74,887,064.69	-	-	457,676,790.94
漳州招银冷链物流园区	298,034,484.52	17,772,285.03	185,220,516.29	-	130,586,253.26
合计	680,824,210.77	92,659,349.72	185,220,516.29	-	588,263,044.20

人民币元

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
杭州半山田园项目	710,100,000.00	64.45	64.45	-	-	-	自有资金
漳州招银冷链物流园区	378,000,000.00	83.55	83.55	14,736,283.55	6,770,166.66	5.15	自有资金和贷款
合计	1,088,100,000.00			14,736,283.55	6,770,166.66		

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

14、 无形资产

(1) 无形资产情况

项目				人民币元
	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	748,838,794.50	14,148,812.17	-	762,987,606.67
2.本期增加金额	415,664.15	250,248.29	5,660,377.20	6,326,289.64
(1)购置	-	227,248.29	5,660,377.20	5,887,625.49
(2)合并范围变更增加	-	23,000.00	-	23,000.00
(3)外币报表折算影响	415,664.15	-	-	415,664.15
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.期末余额	749,254,458.65	14,399,060.46	5,660,377.20	769,313,896.31
二、累计摊销				
1.期初余额	133,764,504.41	11,725,899.85	-	145,490,404.26
2.本期增加金额	10,301,908.01	414,357.60	94,339.62	10,810,605.23
(1)计提	10,299,770.53	391,113.33	94,339.62	10,785,223.48
(2)合并范围变更增加	-	23,244.27	-	23,244.27
(3)外币报表折算影响	2,137.48	-	-	2,137.48
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-
4.期末余额	144,066,412.42	12,140,257.45	94,339.62	156,301,009.49
三、减值准备				
1.期初余额	76,020,150.65	-	-	76,020,150.65
2.本期增加金额	303,664.15	-	-	303,664.15
(1)计提	-	-	-	-
(2)外币报表折算影响	303,664.15	-	-	303,664.15
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
4.期末余额	76,323,814.80	-	-	76,323,814.80
四、账面价值				
1.期末账面价值	528,864,231.43	2,258,803.01	5,566,037.58	536,689,072.02
2.期初账面价值	539,054,139.44	2,422,912.32	-	541,477,051.76

(2) 于2019年6月30日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

项目	人民币元	
	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市南山区蛇口临海路南 T102-0230 宗地	825,396.00	该地块位于前海片区，由于前海片区的土地规划尚未确定，该区域内暂停办理产权证书。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、商誉

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
		企业合并形成的	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
合计	186,858,367.23	-	-	186,858,367.23

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

16、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	452,569,309.02	82,368,555.83	49,488,714.10	4,191,052.61	481,258,098.14
其他	80,548,296.93	39,135,526.37	11,030,645.11	-	108,653,178.19
合计	533,117,605.95	121,504,082.20	60,519,359.21	4,191,052.61	589,911,276.33

17、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)	9,947,686,673.87	39,790,746,695.48	1,372,462,830.67	5,489,851,322.66
预提土地增值税	2,114,467,807.95	8,281,663,355.07	2,333,267,144.26	9,158,272,253.59
资产减值准备	41,780,179.86	167,112,830.11	87,196,790.63	348,787,162.37
可抵扣亏损	1,020,592,942.72	4,062,896,882.66	831,991,531.07	3,298,953,900.89
资产评估增值(注2)	391,835,536.20	1,567,342,144.80	398,757,514.04	1,595,030,056.16
其他	505,888,773.55	2,022,317,833.77	457,630,600.32	1,795,136,124.40
合计	14,022,251,914.15	55,892,079,741.89	5,481,306,410.99	21,686,030,820.07

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

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

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

17、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	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	188,938,174.54	2,762,407,528.24	178,362,811.24	2,651,194,857.38
企业合并取得资产的公允价值调整(注 1)	226,841,551.78	907,366,207.11	236,703,876.68	946,815,506.71
资产公允价值调整(注 2)	741,879,106.12	2,967,516,424.48	-	-
其他	50,419,122.81	200,919,133.09	43,080,377.63	171,566,174.39
合计	1,208,077,955.25	6,838,209,292.92	458,147,065.55	3,769,576,538.48

注 1：主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

注 2：本期因深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司增资扩股，本公司丧失对其的控制权，股权按照公允价值计量并确认相应的递延所得税负债。

(3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,639,097,545.89	1,859,659,756.17
可抵扣亏损	2,104,549,702.46	1,881,161,446.33
合计	3,743,647,248.35	3,740,821,202.50

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	期末余额	期初余额	备注
2019	247,196,162.71	274,567,216.16	
2020	335,417,137.60	366,280,034.04	
2021	161,622,094.43	230,282,132.49	
2022	473,987,271.21	506,875,518.82	
2023	382,822,913.54	413,267,701.66	
2024	382,499,442.23	-	
无到期期限之可抵扣亏损	121,004,680.74	89,888,843.16	香港子公司亏损
合计	2,104,549,702.46	1,881,161,446.33	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

18、 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	-	-
委托借款	96,080,000.00	96,080,000.00
保证借款(注)	2,800,000,000.00	2,200,000,000.00
信用借款	18,826,450,359.20	14,444,790,359.20
合计	21,722,530,359.20	16,740,870,359.20

注： 保证借款主要系由本集团之子公司提供担保的借款。

(2) 于2019年6月30日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

19、 应付票据

人民币元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	123,196,991.99	34,368,715.53
银行承兑汇票	-	-
合计	123,196,991.99	34,368,715.53

于2019年6月30日，本集团无已到期未支付的应付票据。

20、 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	22,133,928,484.75	23,690,732,158.58
地价款	8,243,904,299.94	1,587,081,052.06
保修金	300,961,555.38	290,582,309.88
其他	317,003,961.19	444,132,026.73
合计	30,995,798,301.26	26,012,527,547.25

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、 应付账款 - 续

(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
成都大魔方项目工程款	418,144,904.70	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目(A 地块)工程款	278,255,344.23	工程未结算
上海宝山花园城项目工程款	205,915,003.84	工程未结算
漳州双鱼岛填海工程	203,622,325.00	工程未结算
成都依云上城项目工程款	191,100,234.40	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司	168,571,778.29	未达结算条件
武汉招商公园 1872 项目(B 地块)工程款	157,238,900.32	工程未结算
南京兰溪谷项目工程款	118,545,696.06	工程未结算
合计	1,741,394,186.84	

21、 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
售楼款	89,248,845,049.63	60,111,057,516.05
物业管理费	212,727,658.70	204,537,773.94
租金	24,873,193.81	50,446,988.75
其他	88,858,690.54	96,459,081.40
合计	89,575,304,592.68	60,462,501,360.14

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波明湖	3,359,404,842.00	未达入伙条件
杭州春秋华庭	3,229,886,628.00	未达入伙条件
深圳双玺	2,437,602,172.00	未达入伙条件
郑州天地和苑	1,743,699,151.00	未达入伙条件
杭州海上明月	1,496,701,186.00	未达入伙条件
武汉一江璟城	907,076,971.00	未达入伙条件
绍兴檀院	614,613,962.00	未达入伙条件
合肥雍华府	600,630,221.00	未达入伙条件
漳州兰溪谷	471,500,828.51	未达入伙条件
大连海德公园	375,417,747.00	未达入伙条件
成都依云上城	363,936,472.00	未达入伙条件
南宁招商榕园	342,449,366.00	未达入伙条件
合肥公园 1872	333,956,729.88	未达入伙条件
武汉东城华府	302,443,908.00	未达入伙条件
漳州卡达凯斯	257,726,697.20	未达入伙条件
日照莱顿小镇	254,126,184.35	未达入伙条件
北京珑原	249,503,000.00	未达入伙条件
成都中央华城	210,137,123.00	未达入伙条件
哈尔滨贝肯山	187,280,943.21	未达入伙条件
常熟见山湖别院	128,490,227.00	未达入伙条件
合计	17,866,584,359.15	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项 - 续

(3) 主要项目期末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)	预计下批 竣工时间
宁波明湖	7,580,827,153.00	5,214,597,466.00	88.71	2019年
深圳双玺	7,252,502,303.00	7,315,344,238.00	99.58	已竣工
深圳招商中环	4,757,464,989.23	6,068,447,348.27	86.00	2019年
杭州公园 1872	3,584,593,603.00	-	43.00	2020年
杭州春秋华庭	3,264,316,628.00	3,260,446,628.00	99.30	2019年
绍兴檀院	3,135,837,184.00	2,265,324,173.00	81.20	2019年
武汉一江璟城	2,725,399,770.00	2,217,386,474.00	40.97	2019年
合肥雍华府	2,400,770,879.55	1,169,959,423.31	70.00	2019年
哈尔滨贝肯山	2,376,643,169.21	1,443,922,852.21	86.74	2019年
深圳会展湾项目	2,338,352,286.00	-	64.95	2019年
深圳湾海大厦	2,266,620,610.00	-	41.61	2019年
深圳滨海大厦	2,104,135,473.00	527,059,688.00	40.45	2019年
武汉招商公园 1872	2,097,776,432.80	1,792,581,398.06	84.69	2019年
成都依云上城	2,031,350,753.00	1,201,487,188.00	33.57	2020年
大连海德公园	1,886,437,190.00	1,028,113,416.00	67.12	2019年
嘉兴雍华苑	1,871,590,381.00	1,223,407,085.00	90.00	2019年
郑州天地和苑	1,848,118,966.00	1,743,699,151.00	99.00	2019年
杭州武林郡	1,802,146,659.00	1,638,730,039.00	95.06	2019年
武汉东城华府	1,722,093,414.01	1,323,461,006.00	48.20	2019年
南通招商雍华府	1,630,555,235.00	1,630,555,235.00	99.60	2019年
杭州海上明月	1,618,441,186.00	1,618,441,186.00	99.83	2019年
日照莱顿小镇	1,517,978,355.35	938,856,501.00	67.71	2019年
武汉招商樾望	1,418,628,764.00	1,223,903,374.00	53.02	2019年
昆明雍景湾	1,366,393,684.32	880,837,372.32	80.00	2019年
常州璞樾和山花苑	1,226,971,023.00	419,085,227.00	60.87	2019年
上海招商主城	1,071,941,275.00	238,497,612.20	26.59	2019年
北京都会中心	1,065,747,294.00	300,227,455.50	56.00	2020年
合肥公园 1872	1,027,208,482.17	659,679,152.55	49.02	2019年
天津莫缇园	1,004,768,745.44	3,305,177.99	63.00	2019年
宁波海曙金茂府	956,400,667.00	67,325,498.00	29.33	2021年
常熟见山湖别院	846,083,711.00	639,283,498.00	73.63	2019年
北京雍合府	827,044,257.00	-	63.03	2020年
漳州兰溪谷	822,201,125.60	1,072,928,653.51	43.32	2019年
昆明雨花国际商务中心	796,617,033.00	450,376,132.00	20.74	2019年
上海虹桥公馆	791,218,846.00	-	26.53	2020年
武汉招商拾光里	786,804,612.00	459,599,770.00	98.00	2019年
深圳太子湾商务广场	767,895,592.67	1,026,025,740.40	85.00	已竣工
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	699,500,140.00	196,225,047.00	78.00	2019年
南宁招商榕园	688,481,565.20	526,376,228.20	100.00	2019年
南通雍景湾	513,168,401.00	62,078,009.00	14.25	2020年
镇江北固湾	505,862,244.21	144,772,123.84	93.00	2019年
青岛雍华府	478,186,495.00	321,978,491.00	45.00	2020年
南宁招商樾园	449,626,168.00	272,008,784.00	100.00	2020年
郑州雍景城	440,122,694.00	-	10.00	2019年
新郑招商雍景湾	425,575,398.00	329,184,471.00	97.00	2019年
南宁招商境界	413,474,072.00	316,802,991.00	100.00	2019年
漳州卡达凯斯	408,704,592.20	511,462,415.20	74.78	2019年
成都中央华城	394,455,552.00	296,169,532.00	46.89	2019年

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项 - 续

(3) 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 (%)	预计下批竣工时间
沈阳雍景湾	387,797,007.00	133,022,735.00	29.67	2019年
上海海德花园	384,066,657.00	9,398,910.00	95.00	2019年
成都大魔方	376,474,959.00	246,963,525.00	40.22	2020年
烟台招商西岸	357,425,108.00	128,811,209.00	26.00	2020年
嘉善环北花苑	355,505,805.00	274,501,085.00	82.00	2019年
北京珑原	349,184,200.00	349,184,200.00	100.00	2019年
珠海依云华府	327,492,698.00	-	15.25	2020年
北京中国玺	303,964,276.50	853,160,499.00	84.57	已竣工
太仓依云四季	289,269,291.00	1,292,404,944.00	81.45	2019年
杭州星未来云邸	278,363,168.00	-	11.83	2020年
十堰阳光城	254,788,158.97	-	66.18	2019年
大连公园 1872	251,535,782.00	-	19.74	2020年
杭州 ipark	241,288,648.00	241,288,648.00	72.00	2019年
上海松江新桥	231,575,165.00	-	17.77	2020年
赣州雍景湾	208,021,624.00	-	7.70	2020年
太仓科教新城	207,153,003.00	-	25.39	2020年
深圳招商东岸	189,214,298.33	109,034,632.00	15.18	2022年
合肥诚园	185,348,948.00	-	10.00	2021年
大连雍景湾	181,557,501.00	14,710,967.00	30.67	2019年
武汉江湾国际	175,089,621.98	101,534,209.06	94.41	已竣工
深圳壹海城	162,549,098.49	270,810,408.30	92.11	2019年
天津果岭	162,076,968.38	13,560,070.40	47.00	2020年
宁波公园 1872	159,122,294.00	81,698,082.00	91.00	2019年
毕节招商花园城	158,824,457.03	208,234,870.39	99.00	已竣工
苏州雍雅苑	146,848,057.26	87,416,849.00	86.35	已竣工
常州招商花园城	134,217,054.28	855,620,363.00	93.36	2019年
合计	88,465,788,903.18	59,311,309,457.71		

22、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	21,528,034,424.92	14,886,338,294.70

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

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州雍景湾	1,076,025,268.11	未达入伙条件

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

22、 合同负债 - 续

(3) 主要项目期末预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例(%)	预计下批竣工时间
南京桃园世纪	5,072,100,096.00	4,117,570,721.00	70.00	2019年
广州雍景湾	3,387,695,796.00	1,814,461,925.00	75.00	2019年
西安依云曲江	2,557,345,259.80	2,484,043,264.80	90.67	2019年
南京东望府	2,464,514,109.72	822,401,897.36	48.52	2019年
重庆长嘉汇	2,087,974,067.92	1,458,139,268.45	64.58	2019年
重庆公园大道	2,027,397,975.13	1,676,150,469.45	38.00	2019年
重庆依云江湾	959,387,744.43	200,944,527.00	71.00	2020年
佛山依云华府	389,415,372.12	6,584,750.00	95.00	已竣工
佛山招商熙园	379,140,344.00	158,321,559.00	83.00	2019年
佛山招商曦岸	323,080,824.00	181,185,758.00	39.00	2019年
佛山依云置地中心	311,233,697.80	121,231,214.00	50.93	已竣工
佛山招商悦府	265,971,762.00	47,647,676.00	29.28	2019年
重庆空港项目	256,097,596.00	9,555,768.00	10.41	2019年
南京盛通项目	242,651,004.08	-	5.80	2020年
佛山招商越园	234,063,996.00	16,688,092.00	75.00	2020年
广州金山谷	204,148,068.99	411,905,227.77	77.37	2020年
佛山公园 1872	155,391,160.00	530,955,352.00	87.04	已竣工
合计	21,317,608,873.99	14,057,787,469.83		

(4) 有关合同负债的定性和定量分析

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

(5) 合同负债在本期内发生重大变动的说明

于2019年1至6月，招商置地确认的包括在期初合同负债账面价值中的收入金额为人民币1,889,298,846.08元，本期新增的合同负债金额为人民币8,760,784,167.67元，上述合同负债的变动金额全部为房地产销售合同所形成。

23、 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	1,238,645,536.37	2,017,103,519.36	2,492,133,978.61	763,615,077.12
二、离职后福利-设定提存计划	2,144,636.88	187,708,039.72	188,005,390.89	1,847,285.71
三、辞退福利	1,820,650.10	4,209,450.10	4,582,581.10	1,447,519.10
四、其他	220,775.56	825,124.77	619,947.64	425,952.69

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	1,242,831,598.91	2,209,846,133.95	2,685,341,898.24	767,335,834.62

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

23、 应付职工薪酬 - 续

(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	1,171,306,756.13	1,737,135,410.55	2,204,509,638.02	703,932,528.66
2、职工福利费	-	66,215,471.29	66,215,471.29	-
3、社会保险费	637,537.46	73,851,933.50	74,026,907.12	462,563.84
其中：医疗保险费	573,640.15	63,925,520.70	64,121,404.83	377,756.02
补充医疗保险	9,517.49	1,224,770.35	1,224,570.35	9,717.49
工伤保险费	22,431.21	2,467,782.01	2,467,102.37	23,110.85
生育保险费	31,948.61	5,667,580.46	5,660,010.67	39,518.40
其他	-	566,279.98	553,818.90	12,461.08
4、住房公积金	339,077.60	93,437,714.09	93,379,988.50	396,803.19
5、工会经费和职工教育经费	65,950,748.63	36,344,301.47	44,174,643.59	58,120,406.51
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	411,416.55	10,118,688.46	9,827,330.09	702,774.92
合计	1,238,645,536.37	2,017,103,519.36	2,492,133,978.61	763,615,077.12

(3) 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	1,638,126.57	143,717,986.85	143,972,716.46	1,383,396.96
2、失业保险费	30,442.31	3,328,318.03	3,324,652.53	34,107.81
3、企业年金缴费	476,068.00	40,661,734.84	40,708,021.90	429,780.94
合计	2,144,636.88	187,708,039.72	188,005,390.89	1,847,285.71

24、 应交税费

人民币元

项目	期末余额	期初余额
所得税	10,311,312,648.56	4,347,449,275.11
增值税	362,023,373.10	1,058,359,360.88
土地增值税	1,051,712,100.43	881,064,272.12
契税	1,177,839.20	283,284,446.66
个人所得税	18,466,762.55	101,432,686.70
城市维护建设税	27,841,186.54	57,305,675.66
教育费附加	23,331,465.27	45,121,341.25
土地使用税	21,385,406.08	18,258,312.46
房产税	58,122,087.21	4,408,776.62
其他	5,835,192.99	51,650,687.34
合计	11,881,208,061.93	6,848,334,834.80

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、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
应付利息	710,005,938.59	957,613,363.86
应付股利	6,708,848,062.53	537,234,422.29
其他应付款	66,194,377,949.63	67,556,918,524.66
合计	73,613,231,950.75	69,051,766,310.81

(2) 应付利息

人民币元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	403,674,832.75	391,793,866.48
企业债券利息	195,538,581.52	502,600,789.04
短期借款利息	110,792,524.32	63,218,708.34
合计	710,005,938.59	957,613,363.86

于2019年6月30日，本集团无重要的已逾期未支付利息。

(3) 应付股利

人民币元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6,708,848,062.53	537,234,422.29

于2019年6月30日，本集团无超过1年的应付股利余额。

(4) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	35,608,689,017.51	37,426,563,145.65
关联公司往来	19,702,753,611.94	16,655,041,850.78
代收及暂收款	3,374,697,604.65	7,552,817,253.25
保证金	3,962,038,951.34	3,194,985,339.57
股权收购款	460,102,292.79	460,102,292.79
其他	3,086,096,471.40	2,267,408,642.62
合计	66,194,377,949.63	67,556,918,524.66

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、其他应付款 - 续

(4) 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	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	3,765,636,444.50	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
嘉兴鼎斐投资合伙企业(有限合伙)	1,107,495,892.60	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
深圳市罗湖区机关物业管理办公室	1,011,214,800.00	未达到偿还条件
湛江港(集团)股份有限公司	877,208,613.40	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
九龙仓置业(广州)有限公司	828,447,421.76	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	735,293,612.90	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
徐州市新城区国有资产经营有限责任公司	709,870,000.00	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	695,913,565.31	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
杭州东雄房地产开发有限公司	618,989,850.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	11,450,418,574.09	

26、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	20,688,395,887.21	21,482,116,961.46
其中: 质押借款	1,159,000,000.00	366,000,000.00
抵押借款	719,005,746.02	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	4,878,731,926.80	3,307,111,675.35
信用借款	12,203,658,214.39	10,554,848,618.07
一年内到期的应付债券	2,199,772,533.97	-
一年内到期的长期应付款	-	7,374,200.00
合计	22,888,168,421.18	21,489,491,161.46

注: 一年内到期的长期借款说明详见附注(六)28。

27、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 1)	8,431,761,992.78	9,521,867,445.03
超短期融资券(注 2)	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00
其他	356,555,257.68	324,068,813.35
合计	12,288,317,250.46	13,845,936,258.38

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

27、其他流动负债 - 续

(1) 其他流动负债列示 - 续

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

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

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

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

(2) 短期应付债券的增减变动

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	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
18招商蛇口SCP001	3,000,000,000.00	2018-07-27	270天	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	-	34,735,890.41	-	3,000,000,000.00	-
18招商蛇口SCP002	1,000,000,000.00	2018-07-31	180天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	2,626,027.40	-	1,000,000,000.00	-
19招商蛇口SCP001	1,500,000,000.00	2019-01-17	120天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	14,900,000.00	-	1,500,000,000.00	-
19招商蛇口SCP002	3,500,000,000.00	2019-04-17	90天	3,500,000,000.00	-	3,500,000,000.00	20,136,986.30	-	-	3,500,000,000.00
合计	9,000,000,000.00			9,000,000,000.00	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00	72,398,904.11	-	5,500,000,000.00	3,500,000,000.00

28、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)	7,025,000,000.00	4,189,000,000.00
抵押借款(注2)	5,911,359,256.20	4,203,393,101.65
委托借款	2,654,440,000.00	9,494,119,063.20
保证借款(注3)	33,978,485,315.03	24,835,645,348.32
信用借款	47,099,800,715.31	40,406,794,113.45
合计	96,669,085,286.54	83,128,951,626.62
减：一年内到期的长期借款	20,688,395,887.21	21,482,116,961.46
其中：质押借款	1,159,000,000.00	366,000,000.00
抵押借款	719,005,746.02	377,237,604.84
委托借款	1,728,000,000.00	6,876,919,063.20
保证借款	4,878,731,926.80	3,307,111,675.35
信用借款	12,203,658,214.39	10,554,848,618.07
一年后到期的长期借款	75,980,689,399.33	61,646,834,665.16

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、 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和投资性房地产租金收入作为质押的借款。

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)58。

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

上述借款年利率区间：

人民币元

	2019年半年度	2018年度
上述借款年利率区间	3.00%-8.07%	3.98% - 13.00%

29、 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	200,000,000.00	200,000,000.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期	1,999,772,533.97	1,999,599,433.92
招商蛇口 2017 年中期票据二期	2,999,397,936.96	2,999,144,173.31
17 蛇口 01(品种一)	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
17 蛇口 02(品种二)	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00
18 蛇口 01(品种一)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
18 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 蛇口 03(品种一)	1,840,000,000.00	1,840,000,000.00
18 蛇口 04(品种二)	2,160,000,000.00	2,160,000,000.00
19 蛇口 01(品种一)	2,300,000,000.00	-
19 蛇口 02(品种二)	1,200,000,000.00	-
招商置地高级债券	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
合计	19,999,170,470.93	16,498,743,607.23
减：一年内到期的应付债券	2,199,772,533.97	-
一年后到期的应付债券	17,799,397,936.96	16,498,743,607.23

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 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	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(注 1)	人民币 1,000,000,000.00	2015-02-04	5 年	人民币 1,000,000,000.00	200,000,000.00	-	5,256,438.36	-	-	-	200,000,000.00
招商蛇口 2017 年中期票据一期(注 2)	人民币 2,000,000,000.00	2017-03-09	3 年	人民币 2,000,000,000.00	1,999,599,433.92	-	46,018,630.14	173,100.05	-	-	1,999,772,533.97
招商蛇口 2017 年中期票据二期(注 2)	人民币 3,000,000,000.00	2017-08-17	3 年	人民币 3,000,000,000.00	2,999,144,173.31	-	69,920,547.95	253,763.65	-	-	2,999,397,936.96
17 蛇口 01(品种一)(注 3)	人民币 1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	人民币 1,360,000,000.00	1,360,000,000.00	-	36,418,191.78	-	-	-	1,360,000,000.00
17 蛇口 02(品种二)(注 3)	人民币 1,040,000,000.00	2017-11-20	3 年	人民币 1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	-	26,817,753.42	-	-	-	1,040,000,000.00
18 蛇口 01(品种一)(注 3)	人民币 2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	人民币 2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	49,589,041.10	-	-	-	2,000,000,000.00
18 蛇口 02(品种二)(注 3)	人民币 1,000,000,000.00	2018-04-17	3 年	人民币 1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	23,951,506.85	-	-	-	1,000,000,000.00
18 蛇口 03(品种一)(注 3)	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	人民币 1,840,000,000.00	1,840,000,000.00	-	47,903,013.70	-	-	-	1,840,000,000.00
18 蛇口 04(品种二)(注 3)	人民币 2,160,000,000.00	2018-06-11	3 年	人民币 2,160,000,000.00	2,160,000,000.00	-	53,234,827.40	-	-	-	2,160,000,000.00
19 蛇口 01(品种一)(注 3)	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-21	5 年	人民币 2,300,000,000.00	-	2,300,000,000.00	2,652,876.71	-	-	-	2,300,000,000.00
19 蛇口 02(品种二)(注 3)	人民币 1,200,000,000.00	2019-06-21	3 年	人民币 1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00	1,232,876.71	-	-	-	1,200,000,000.00
招商置地高级债券(注 4)	人民币 1,900,000,000.00	2018-12-18	3 年	人民币 1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	-	43,340,821.92	-	-	-	1,900,000,000.00
合计					16,498,743,607.23	3,500,000,000.00	406,336,526.04	426,863.70	-	-	19,999,170,470.93
减：一年内到期的应付债券					-						2,199,772,533.97
一年后到期的应付债券					16,498,743,607.23						17,799,397,936.96

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

29、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

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

招商地产于 2015 年 2 月 4 日发行了 2015 年度第一期中期票据, 发行总额为人民币 10 亿元, 起息日为 2015 年 2 月 5 日, 期限为 5 年, 附第 3 期末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 票面利率为 4.55%。2018 年 2 月 5 日, 投资者回售该期中期票据总面额人民币 8 亿元, 未回售总面额人民币 2 亿元, 未回售部分中期票据剩余计息期限票面利率 5.30%, 剩余计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2020 年 2 月 4 日。

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

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

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

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

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

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

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

注 4: 本公司之子公司招商置地于 2018 年 12 月 18 日发行高级债券, 发行总额为人民币 19 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 4.60%。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

30、 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	人民币元	
	期末余额	期初余额
本体维修基金	9,413,834.97	8,530,220.23
其他	3,424,573.69	3,424,573.69
合计	12,838,408.66	11,954,793.92

31、 预计负债

项目	人民币元		
	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	438,914.31	2,186,113.00	注 1
其他	18,699,660.00	18,699,660.00	注 2
合计	19,138,574.31	20,885,773.00	

注 1: 本集团之子公司天津招商泰达房地产开发有限公司作为被告, 与天津邻商科技有限公司因代理招商服务问题产生纠纷, 原告诉求判令被告向其赔偿佣金及各项损失暂计人民币 700,000.00 元。该项诉讼于 2018 年 8 月 30 日一审开庭, 2019 年 5 月作出判决, 判决金额人民币 549,085.69 元。截至本财务报表报出日, 被告尚未上诉, 预计负债期末余额为人民币 150,914.31 元。

本集团之子公司绍兴润和南岸花城置业发展有限公司作为被告, 与原告绍兴市润和南岸花城西区业主委员会因物业用房使用问题产生纠纷, 原告诉求判令被告向其赔偿租金损失暂计人民币 288,000.00 元。截至本财务报表报出日, 该项诉讼正处于二审法院发回一审法院重审阶段, 一审法院已开庭审理, 尚未判决。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失, 因此本集团确认相应的预计负债。

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

32、 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	2,765,539,135.11	-	-	2,765,539,135.11	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注)	2,120,202,137.69	-	12,179,307.11	2,108,022,830.58	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	219,634,029.01	1,459,140.00	8,614,646.94	212,478,522.07	收到政府拨款
其他	81,224.14	-	28,965.92	52,258.22	
合计	5,105,456,525.95	1,459,140.00	20,822,919.97	5,086,092,745.98	

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	72,424,819.04	-	-	-	-	72,424,819.04	与资产相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	46,243,392.97	-	64,555.65	-	-	46,178,837.32	与资产相关
双创平台建设	40,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	36,000,000.00	与资产相关
风华剧院改造补助	20,865,566.80	-	-	802,521.80	-	20,063,045.00	与资产相关
电子商务营销资源配套及互联网投融资信息服务平台专项资金	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	与资产相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	9,316,890.25	-	-	204,019.50	-	9,112,870.75	与资产相关
2018年度深圳市产业转型升级专项资金	3,160,000.00	-	-	-	-	3,160,000.00	与资产相关
智慧园区示范工程发展及物联网综合应用开发实验平台专项资金	3,055,555.56	-	-	1,666,666.68	-	1,388,888.88	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	2,500,000.00	-	-	62,499.99	-	2,437,500.01	与资产相关
潮人码头新媒体工作平台发展专项资金	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	与资产相关
互联网开发测试公共服务平台发展专项资金	1,527,777.78	-	-	833,333.34	-	694,444.44	与资产相关
深圳市南山区科学技术局科技企业孵化器建设扶持资金	1,041,519.75	166,800.00	-	-	-	1,208,319.75	与资产相关
蛇口网谷企业家俱乐部补助	1,275,000.00	-	-	150,000.00	-	1,125,000.00	与资产相关
蛇口网谷视频监控数字化智能综合应用平台发展专项资金	916,666.67	-	-	500,000.00	-	416,666.67	与资产相关
其他	2,206,840.19	1,292,340.00	253,400.00	35,416.65	(42,233.33)	3,168,130.21	与资产或收益相关
合计	219,634,029.01	1,459,140.00	317,955.65	8,254,457.96	(42,233.33)	212,478,522.07	

33、 其他非流动负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
项目赔款(注)	1,784,041.34	1,776,943.30
其他	860,665.53	-
合计	2,644,706.87	1,776,943.30

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

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

34、股本

人民币元

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国有法人持股	5,628,680,404.00	-	-	-	(127,118,644.00)	(127,118,644.00)	5,501,561,760.00
2、其他内资持股	375,784,040.00	-	-	-	(375,356,181.00)	(375,356,181.00)	427,859.00
其中：境内法人持股	375,176,479.00	-	-	-	(375,176,479.00)	(375,176,479.00)	-
境内自然人持股	607,561.00	-	-	-	(179,702.00)	(179,702.00)	427,859.00
3、投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	6,004,464,444.00	-	-	-	(502,474,825.00)	(502,474,825.00)	5,501,989,619.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	1,899,628,278.00	9,734,515.00	-	-	502,474,825.00	512,209,340.00	2,411,837,618.00
无限售条件股份合计	1,899,628,278.00	9,734,515.00	-	-	502,474,825.00	512,209,340.00	2,411,837,618.00
合计	7,904,092,722.00	9,734,515.00	-	-	-	9,734,515.00	7,913,827,237.00

注：本期本公司股票期权首次授予计划的激励对象行权，导致本公司无限售条件股份增加9,734,515股，有限售条件股份锁定期届满，导致本公司无限售条件股份增502,474,825股，有限售条件股份减少502,474,825股。

35、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。

(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	—	7,000,000,000.00	—	4,000,000,000.00	—	-	—	11,000,000,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

35、其他权益工具 - 续

相关会计处理的依据:

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

36、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	10,067,086,150.69	1,813,960,353.86	44,414,374.28	11,836,632,130.27
1、投资者投入的资本(注1)	54,233,136,838.03	212,115,081.85	-	54,445,251,919.88
2、收购少数股东权益形成的差额(注2)	(374,560,557.88)	139,391.82	44,411,624.45	(418,832,790.51)
3、其他(注3)	(43,791,490,129.46)	1,601,705,880.19	2,749.83	(42,189,786,999.10)
二、其他资本公积	1,982,444,189.06	15,758,444.51	42,831,866.00	1,955,370,767.57
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)	258,264,549.34	15,758,444.51	42,831,866.00	231,191,127.85
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	12,049,530,339.75	1,829,718,798.37	87,246,240.28	13,792,002,897.84

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212,115,081.85元，减少其他资本公积人民币42,831,866.00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15,758,444.51元。

注2：本公司因收购深圳市招商前海实业发展有限公司少数股东权益导致增加资本公积人民币139,391.82元。

本公司因收购火炬投资有限公司少数股东权益导致减少资本公积人民币44,411,624.45元。

上述资本公积的影响详见附注(八)2所述。

注3：本公司原持有深圳市太子湾商泰置业有限公司和深圳市太子湾商融置业有限公司100%股权。本期本公司与深圳市集盛发展有限公司、深圳市集星发展有限公司分别签订关于深圳市太子湾商泰置业有限公司和深圳市太子湾商融置业有限公司之增资协议，增资完成后，本公司持股比例为51%，本公司按增资后的持股比例享有资本溢价计入资本公积分别计人民币811,676,965.11元和人民币775,120,073.31元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

37、 库存股

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日止，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。

38、 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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	863,558,163.71	(123,484,799.33)	-	-	(123,484,799.33)	740,073,364.38
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	863,558,163.71	(123,484,799.33)	-	-	(123,484,799.33)	740,073,364.38
其他综合收益合计	863,558,163.71	(123,484,799.33)	-	-	(123,484,799.33)	740,073,364.38

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	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)	67,422,582.06	-	67,422,582.06
(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	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)	67,422,582.06	-	67,422,582.06
其中：外币财务报表折算差额	(123,484,799.33)	-	(123,484,799.33)	67,422,582.06	-	67,422,582.06
二、归属于少数股东的其他综合收益	337,172.71	-	337,172.71	(1,810,937.81)	-	(1,810,937.81)
合计	(123,147,626.62)	-	(123,147,626.62)	65,611,644.25	-	65,611,644.25

39、 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	2,319,614.11	4,597,751.26	2,407,755.02	4,509,610.35

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、 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	3,317,859,242.89	-	-	3,317,859,242.89
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	3,319,466,786.26	-	-	3,319,466,786.26

41、 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	44,769,737,223.17	33,224,572,339.66
加：会计政策变更影响	-	64,289,329.66
同一控制下企业合并影响	-	1,943,215,395.69
调整后期初未分配利润	44,769,737,223.17	35,232,077,065.01
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,898,374,404.57	15,240,053,237.00
减：提取法定盈余公积	-	480,675,435.96
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	6,105,287,583.72	4,900,537,487.64
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	226,082,773.22	321,180,155.24
期末未分配利润	43,336,741,270.80	44,769,737,223.17

42、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,686,527,672.09	10,366,031,078.36	20,987,800,638.73	12,018,058,995.04

(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	4,008,420,129.77	2,152,025,269.57	3,053,915,971.99	2,033,413,042.83
社区开发与运营	12,408,317,856.33	8,067,811,020.82	17,670,840,692.42	9,853,362,327.20
邮轮产业建设与运营	269,789,685.99	146,194,787.97	263,043,974.32	131,283,625.01
合计	16,686,527,672.09	10,366,031,078.36	20,987,800,638.73	12,018,058,995.04

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,836,512.37	138,404,824.64
城市维护建设税	59,647,857.45	72,636,615.32
教育费附加	48,547,052.04	48,757,114.52
土地增值税	1,541,282,937.21	1,352,793,057.00
其他	216,375,022.83	150,471,067.91
合计	1,868,689,381.90	1,763,062,679.39

44、销售费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	133,207,233.85	132,727,094.24
广告推广费	244,537,096.28	199,526,407.06
销售机构费用及佣金	143,395,844.66	84,553,480.87
其他	15,019,484.60	12,297,816.44
合计	536,159,659.39	429,104,798.61

45、管理费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	496,594,192.58	440,549,391.00
办公及行政费用	98,004,024.86	77,437,642.47
折旧与摊销	23,055,136.10	29,022,454.83
其他	60,998,829.76	50,464,639.02
合计	678,652,183.30	597,474,127.32

46、财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出总额	3,804,797,531.47	3,422,813,433.94
减：资本化利息支出	2,065,195,085.34	1,843,867,160.21
利息支出	1,739,602,446.13	1,578,946,273.73
减：利息收入	901,179,013.98	957,122,217.12
加：汇兑损失	(137,193,052.06)	251,541,478.63
加：其他支出	50,605,468.23	29,079,841.02
合计	751,835,848.32	902,445,376.26

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

47、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
双创平台政府补助	4,000,000.00	-
旅游创新资助项目财政补贴	3,223,040.00	-
增值税进项税加计扣除	2,751,854.91	-
邮轮经济发展财政扶持补助	2,680,000.00	3,680,149.87
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	-
风华剧院改造补助	802,521.80	802,521.80
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	-
代扣代缴所得税手续费返还	438,490.57	-
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	1,800,000.00
南山区自主创新产业发展专项奖金	-	500,000.00
文化船业发展分项资金资助	-	300,000.00
其他	1,701,319.54	1,855,822.09
合计	21,255,026.84	8,938,493.76

48、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	1,301,600.00	25,103,157.16
其中：处置收益	1,301,600.00	14,961,937.54
分红收入	-	10,141,219.62
长期股权投资收益	2,893,121,995.22	4,405,763,386.41
其中：权益法核算确认的投资收益	1,330,792,895.11	1,088,029,829.78
股权处置收益(注 1)	1,562,329,100.11	3,317,733,556.63
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得(注 2)	1,454,968,054.86	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	23,858,957.32	475,362,842.54
委托贷款收益	-	63,523,989.65
其他	30,831,965.84	-
合计	4,404,082,573.24	4,969,753,375.76

注 1：本期股权处置收益主要系处置深圳市商启置业有限公司 51% 股权收益人民币 1,234,778,493.90 元；处置深圳市乐艺置业有限公司 51% 股权收益人民币 278,660,025.70 元；处置珠海源丰房地产有限公司 51% 股权收益人民币 39,837,041.00；处置其他股权收益人民币 8,441,488.51 元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

48、 投资收益 - 续

注2：主要系本公司处置原子公司深圳市商启置业有限公司、深圳市乐艺置业有限公司各51%股权从而丧失控制权，处置日剩余股权按照公允价值重新计量确认投资收益分别计人民币1,186,350,864.84元和人民币267,727,040.01元。

49、 公允价值变动收益

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	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	(1,778,696.37)	(86,022,413.91)
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	-	(75,477,990.99)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	54,465,389.77
合计	(1,778,696.37)	(31,557,024.14)

50、 信用减值损失

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账准备	137,402,486.36	(82,379.46)

51、 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	3,989,201.07	(67,253.88)
其中：固定资产处置收益	3,989,201.07	(67,253.88)
合计	3,989,201.07	(67,253.88)

52、 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	23,935,098.09	14,585,125.88	23,935,098.09
政府补助	1,197,955.65	453,400.00	1,197,955.65
拆迁补偿收入	28,965.90	28,965.90	28,965.90
其他利得	25,340,925.04	7,227,322.44	25,340,925.04
合计	50,502,944.68	22,294,814.22	50,502,944.68

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
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	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
纳税大户奖励	-	200,000.00	地方财政局或税务部门相关批文	与收益相关
其他	144,555.65	-	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	1,197,955.65	453,400.00		

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

53、 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	13,574,777.52	7,023,944.20	13,574,777.52
捐赠支出	3,002,000.00	1,006,000.00	3,002,000.00
资产报废、毁损损失	184,549.27	116,314.67	184,549.27
其他支出	4,949,753.15	9,872,536.84	4,949,753.15
合计	21,711,079.94	18,018,795.71	21,711,079.94

54、 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	9,488,315,483.65	2,070,003,390.75
递延所得税费用	(7,813,265,325.51)	189,977,648.23
合计	1,675,050,158.14	2,259,981,038.98

(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	7,078,901,976.70
按法定税率计算的所得税费用	1,769,725,494.18
子公司适用不同税率的影响	(35,382,911.23)
调整以前期间所得税的影响	76,442,456.03
非应税收入的影响	(344,423,257.67)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	59,467,942.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(120,329,757.80)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	236,433,179.47
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	33,387,961.51
未确认应纳税暂时性差异的纳税影响	(11,721.56)
其他	(259,226.83)
所得税费用	1,675,050,158.14

55、 其他综合收益

详见附注(六)38。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

56、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	1,637,839,857.10	551,324,339.24
收到的保证金、押金、意向金	1,172,336,006.22	1,470,829,545.69
政府补助	5,680,000.00	8,894,700.00
代收、暂收款	284,576,206.70	51,025,535.30
利息收入	336,993,102.38	257,130,701.36
合计	3,437,425,172.40	2,339,204,821.59

(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	1,263,099,814.20	781,755,080.34
支付或退还押金、保证金	3,021,445,166.79	5,858,570,728.56
销售费用支付的现金	531,405,388.25	290,064,749.81
管理费用支付的现金	275,163,283.18	170,311,765.70
财务费用支付的现金	36,303,852.33	24,739,345.90
合计	5,127,417,504.75	7,125,441,670.31

(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
取得子公司收到的现金净额	1,056,244,261.11	1,062,060,397.58
收回委托贷款	-	1,092,000,000.00
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	11,133,452,803.27	8,704,193,076.72
合计	12,189,697,064.38	10,858,253,474.30

(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
处置子公司支付的现金净额	2,887,979,553.95	36,990,551.23
为取得子公司而代偿款项	429,630,505.15	-
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	15,220,467,985.84	11,058,336,785.76
合计	18,538,078,044.94	11,095,327,336.99

(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	5,605,311,750.06	10,990,142,852.16
员工跟投	29,324,000.00	49,984,660.50
合计	5,634,635,750.06	11,040,127,512.66

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

56、现金流量表项目 - 续

(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	13,565,025,922.96	5,753,706,099.89
发生筹资费用所支付的现金	33,717,173.76	14,605,133.67
少数股权收购款	149,885,578.39	342,314,007.21
回购库存股	3,999,999,476.59	-
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	17,762,524,753.33	6,110,625,240.77

57、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	5,403,851,818.56	7,968,934,853.68
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	(137,402,486.36)	82,379.46
固定资产及投资性房地产折旧	475,745,864.55	397,761,330.77
无形资产摊销	10,785,223.48	10,123,958.60
长期待摊费用摊销	60,519,359.21	79,893,084.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	(3,989,201.07)	67,253.88
固定资产报废损失(减收益)	184,549.27	116,314.67
公允价值变动损失(减: 收益)	1,778,696.37	31,557,024.14
财务费用(减: 收益)	1,602,409,394.07	1,817,279,642.59
投资损失(减: 收益)	(4,404,082,573.24)	(4,969,753,375.76)
递延所得税资产减少(减: 增加)	(8,513,466,502.43)	278,202,888.32
递延所得税负债增加(减: 减少)	700,201,176.92	(88,225,240.09)
存货的减少(减: 增加)	(24,008,820,331.87)	(20,835,714,944.50)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(4,312,795,902.24)	(4,335,761,279.07)
经营性应付项目的增加(减: 减少)	39,188,194,152.11	13,062,953,905.71
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	6,063,113,237.33	(6,582,482,202.91)
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	66,363,487,694.30	61,532,686,566.44
减: 现金的期初余额	57,328,533,261.17	42,844,144,401.14
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	9,034,954,433.13	18,688,542,165.30

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

57、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

人民币元

项目	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	116,791,030.00	4,676,521.00
其中：深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	84,575,430.00	-
武汉船舶配套工业园有限公司	32,215,600.00	-
杭州星日房地产开发有限公司	-	-
北京招合房地产开发有限公司	-	-
安徽绿隼置业有限公司	-	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	-	-
郑州康尚置业有限公司	-	-
西安伯乐科技孵化器有限公司	-	4,676,520.00
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	-	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	1.00
中国外运海南有限公司	-	-
武汉招平雍荣置业有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	18,645,879.82	1,060,920,782.11
其中：深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	125,232.35	-
武汉船舶配套工业园有限公司	18,520,647.47	-
杭州星日房地产开发有限公司	-	769,123,881.39
北京招合房地产开发有限公司	-	247,296,166.71
安徽绿隼置业有限公司	-	12,852,045.02
中山禹鸿房地产开发有限公司	-	10,103,275.24
郑州康尚置业有限公司	-	10,000,000.00
西安伯乐科技孵化器有限公司	-	5,496,535.81
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	-	4,349,773.65
招商蛇口网谷(天津)有限公司	-	1,483,855.85
中国外运海南有限公司	-	209,772.62
武汉招平雍荣置业有限公司	-	5,475.82
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	-	-
取得子公司支付的现金净额	98,145,150.18	(1,056,244,261.11)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

人民币元

项目	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	69,960,000.00	-
其中：珠海源丰房地产有限公司	69,960,000.00	-
深圳市商启置业有限公司	-	-
深圳市乐艺置业有限公司	-	-
杭州北隆房地产开发有限公司	-	-
西咸新区文茂房地产有限公司	-	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	25,018,991.19	2,887,979,553.95
其中：珠海源丰房地产有限公司	25,018,991.19	-
深圳市商启置业有限公司	-	2,318,764,284.51
深圳市乐艺置业有限公司	-	548,024,407.67
杭州北隆房地产开发有限公司	-	14,101,310.21
西咸新区文茂房地产有限公司	-	7,089,551.56
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,954,764.39	-
处置子公司收到的现金净额	46,895,773.20	(2,887,979,553.95)

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	66,363,487,694.30	57,328,533,261.17
其中：库存现金	496,846.83	551,347.43
可随时用于支付的银行存款	54,292,343,547.47	47,253,221,481.46
可随时用于支付的其他货币资金	12,070,647,300.00	10,074,760,432.28
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	66,363,487,694.30	57,328,533,261.17
四、受限制货币资金	10,045,164,599.23	10,046,537,140.01
其中：经纪客户存款	-	-
客户结算备付金	-	-
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	10,045,164,599.23	10,046,537,140.01
五、货币资金及结算备付金合计	76,408,652,293.53	67,375,070,401.18

58、所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,045,164,599.23	受限的项目合作款、保证金等
存货	47,462,791,315.79	抵押借款
投资性房地产	4,310,158,681.51	抵押借款
固定资产	566,139,289.86	抵押借款
合计	62,384,253,886.39	

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

59、 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			636,022,993.57
其中：美元	14,910,181.39	6.8747	102,503,024.00
欧元	136,096.98	7.8170	1,063,870.06
港币	600,972,035.97	0.8797	528,675,100.05
新西兰元	820,582.73	4.6077	3,780,999.46
应收账款			5,039,590.81
其中：港币	5,728,760.72	0.8797	5,039,590.81
其他应收款			1,669,675,962.34
其中：美元	11,862.13	6.8747	81,548.59
港币	1,894,744,604.32	0.8797	1,666,806,828.42
新西兰元	604,984.12	4.6077	2,787,585.33
借款			1,913,253,854.19
其中：美元	1,363,456.47	6.8747	9,373,354.19
港币	1,300,000,000.00	0.8797	1,143,610,000.00
新西兰元	165,000,000.00	4.6077	760,270,500.00
应付账款			33,570,445.56
其中：港币	38,161,243.10	0.8797	33,570,445.56
其他应付款			934,958,394.03
其中：美元	133,005,923.88	6.8747	914,375,824.90
港币	23,397,259.44	0.8797	20,582,569.13

(2) 境外经营实体

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

(七)合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润(亏损)
深圳市宝安TCL海创谷科技园发展有限公司(注1)	2019年4月	93,972,700.00	42.50%	收购股权	2019年4月10日	取得控制权	2,998,873.72	3,044,530.18
杭州星日房地产开发有限公司(注2)	2019年4月	1,212,953,494.20	-	控制权变更	2019年4月1日	取得控制权	63,567.26	(5,150,026.04)
西安伯乐科技孵化器有限公司(注1)	2016年11月	2,062,500.00	20.00%	收购股权	2019年4月30日	取得控制权	540,442.73	(677,092.94)
	2017年7月	2,062,500.00	20.00%					
	2019年4月	5,498,160.00	60.00%					
郑州康尚置业有限公司(注1)	2019年4月	37,338,345.00	99.00%	增资扩股	2019年4月21日	取得控制权	-	224.46
北京招合房地产开发有限公司(注1)	2018年12月	150,000,000.00	50.00%	收购股权	2019年1月15日	取得控制权	-	(7,679,655.37)
	2019年1月	11,769,619.99	3.21%					
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注1)	2013年6月	49,268,586.63	49.00%	收购股权	2019年4月30日	取得控制权	24,920.00	(1,335,622.67)
	2019年4月	(52,831,807.44)	51.00%					

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

注2：本期本集团因合作协议的约定，能够对该公司实施控制并通过参与该等公司的相关活动享有可变回报，因此本集团将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并成本及商誉

人民币元

合并成本	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司	杭州星日房地产开发有限公司	西安伯乐科技孵化器有限公司	郑州康尚置业有限公司	北京招合房地产开发有限公司	招商蛇口网谷(天津)有限公司
--现金	93,972,700.00	-	5,498,160.00	37,338,345.00	-	1.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	11,769,619.99	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-	-	(52,831,808.44)
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	1,212,953,494.20	3,665,440.00	-	183,048,393.61	(50,759,971.85)
--其他	-	-	-	-	-	-
合并成本合计	93,972,700.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00	194,818,013.60	(103,591,779.29)
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	93,972,700.00	1,212,953,494.20	9,163,600.00	37,338,345.00	194,818,013.60	(103,591,779.29)
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-	-	-	-	-

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

人民币元

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

(七) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

人民币元

项目	郑州康尚置业有限公司		北京招合房地产开发有限公司		招商蛇口网谷(天津)有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00	247,296,166.71	247,296,166.71	1,483,855.85	1,483,855.85
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	1,964,103.13	1,964,103.13
其他应收款	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00	9,394,283.11	9,394,283.11
存货	541,817,918.25	512,648,500.00	3,492,932,540.41	3,294,013,689.29	576,608,472.47	751,167,810.08
其他流动资产	-	-	3,005,319.87	3,005,319.87	3,643,179.34	3,643,179.34
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	-	-	107,215.37	107,215.37	257,604.66	257,604.66
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	24,482,557.37	24,482,557.37	-	-
负债：	-	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	243,800,000.00	243,800,000.00	13,508,824.30	13,508,824.30	97,735,342.02	97,735,342.02
预收款项	-	-	280,480,903.00	280,480,903.00	69,452,550.00	69,452,550.00
应付职工薪酬	-	-	2,651,740.85	2,651,740.85	-	-
应交税费	-	-	376,901.24	376,901.24	-	-
其他应付款	270,302,418.25	270,302,418.25	1,074,948,930.34	1,074,948,930.34	529,755,385.83	529,755,385.83
其他流动负债	-	-	30,000.00	30,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	49,729,712.78	-	-	-
净资产	37,715,500.00	8,546,081.75	366,096,787.22	216,907,648.88	(103,591,779.29)	70,967,558.32
减：少数股东权益	377,155.00	85,460.82	171,278,773.62	101,491,088.91	-	-
取得的净资产	37,338,345.00	8,460,620.93	194,818,013.60	115,416,559.97	(103,591,779.29)	70,967,558.32

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

人民币元

被购买方名称	购买日之前原持有 股权在购买日的 账面价值	购买日之前原持有 股权在购买日的 公允价值	购买日之前原持有 股权按照公允价值 重新计量产生的利 得或损失	购买日之前原持有 股权在购买日的公 允价值的确定方法 及主要假设	购买日之前与原持 有股权相关的其他 综合收益转入投资 收益的金额
杭州星日房地产开发有 限公司	1,212,929,134.20	1,212,953,494.20	24,360.00	资产基础法	-
西安伯乐科技孵化器有 限公司	3,665,440.00	3,665,440.00	-	资产基础法	-
北京招合房地产开发有 限公司	108,453,824.44	183,048,393.61	74,594,569.17	资产基础法	-
招商蛇口网谷(天津)有 限公司	-	(50,759,971.85)	(50,759,971.85)	资产基础法	-

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

注1：于2018年11月，本公司与深圳市集达发展有限公司(以下简称“集达”)签订关于本公司之子公司深圳市乐艺置业有限公司(以下简称“乐艺”)之增资协议，约定集达对乐艺增资人民币599,918,420.00元，增资完成后集达持有乐艺51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对乐艺控制权，不在将其纳入合并范围。

注2：于2018年11月，本公司与深圳市集宇发展有限公司(以下简称“集宇”)签订关于本公司之子公司深圳市商启置业有限公司(以下简称“商启”)之增资协议，约定集宇对商启增资人民币2,551,180,600.00元，增资完成后集宇持有商启51%股权。2019年1月交易完成后，本公司丧失对商启控制权，不在将其纳入合并范围。

注3：于2019年3月，本公司之子公司重庆招商依云房地产有限公司与华侨城(西安)发展有限公司(以下简称“华侨城”)签订增资协议，华侨城对西咸新区文茂房地产有限公司(以下简称“西咸文茂”)增资人民币5,075,000.00元，增资完成后华侨城持有西咸文茂50%股权。于交易完成后，根据西咸文茂公司章程约定，本公司无法对其实施控制或共同控制，但能够施加重大影响，因而不再将其纳入本集团合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

注4：于2019年3月，本公司之子公司招商局地产(杭州)有限公司(以下简称“杭州地产”)与上海名城钰企业发展有限公司(以下简称“上海名城钰”)、杭州蓝光置业有限公司(以下简称“杭州蓝光”)签订增资协议，上海名城钰和杭州蓝光置业向杭州北隆房地产开发有限公司(以下简称“杭州北隆”)分别增资人民币10,913,500.00元、人民币11,246,200.00元。增资完成后上海名城钰、杭州蓝光分别持有杭州北隆33%、34%股权。于交易完成后，根据杭州北隆房地产开发有限公司章程约定，本公司无法对其实施控制或共同控制，但能够施加重大影响，因而不再将其纳入本集团合并财务报表范围，对其按联营企业投资核算。

(七) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

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

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	深圳前海招兴巨石实业有限公司	55.00	尚未实际出资
2	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳招商骏丰发展有限公司	51.00	5,100,000.00
4	柳州招商汇信房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
5	肇庆招商蛇口房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
6	太仓商盛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
7	杭州瑞盛智慧科技有限公司	100.00	150,000,000.00
8	杭州轶弘企业管理有限公司	87.00	尚未实际出资
9	启东招盈建设发展有限公司	51.00	尚未实际出资
10	启东招园建设发展有限公司	100.00	尚未实际出资
11	招商蛇口(温州)置业有限公司	100.00	尚未实际出资
12	青岛招商铭华置业有限公司	100.00	尚未实际出资
13	成都招商双兴房地产开发有限公司	100.00	290,000,000.00
14	昆明同润房地产开发有限公司	51.00	尚未实际出资
15	招商蛇口十堰置业有限公司	100.00	376,460,000.00
16	长沙雍景房地产有限公司	100.00	50,000,000.00
17	天津招晨房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
18	招商局雄安投资发展有限公司	60.00	30,000,000.00
19	长春市招源房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资

(七) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(2) 本期新收购之子公司

公司名称	期末净资产	本期净利润(亏损)
中国外运海南有限公司	417,018,188.83	(237,801.04)
武汉船舶配套工业园有限公司	53,364,289.48	(328,310.52)
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	1,001,957,032.79	(46,967.21)
中山禹鸿房地产开发有限公司	499,227,460.50	(658,451.20)
安徽绿隼置业有限公司	983,889,776.83	(3,336,887.66)
武汉招平雍荣置业有限公司	2,000,000,000.00	-

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

(3) 本期清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海招商奉瑞置业有限公司	清算注销
招商局地产(贵州毕节)有限公司	清算注销
深圳招商建设有限公司	清算注销

(八)在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	90.00	10.00	投资设立
招商局光明科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳招商远航投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
深圳招商西丽新城投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
深圳招商文化产业有限公司	深圳	深圳	文化教育	100.00	-	投资设立
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100.00	-	投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100.00	-	投资设立
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	深圳	深圳	客运、货运代理及海空联运手续等代理服务	95.00	5.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	51.00	投资设立
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳招商启航资本合伙企业(有限合伙)	深圳	深圳	受托资产管理;	-	100.00	投资设立
深圳招商启航互联网投资管理有限公司(注1)	深圳	深圳	物业出租	50.00	-	投资设立
深圳招商美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店经营	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商建筑科技有限公司	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商嘉城置地有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	51.00	-	投资设立
深圳迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75.00	25.00	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
深圳市招盛阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100.00	-	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20.00	80.00	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	投资设立
深圳市招商文发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	非同一控制下企业合并
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、	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商储置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子广场置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市蛇口新泰置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口新时代表业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市蛇口海滨置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市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
深圳市科大置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市华清水处理有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100.00	-	投资设立
深圳市花园城置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	-	100.00	投资设立
深圳市登峰置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市德瀚投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	同一控制下企业合并
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理	-	100.00	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资控股	95.00	5.00	投资设立
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	投资设立
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储	-	55.00	非同一控制下企业合并
深圳加一资本有限责任公司	深圳	深圳	投资咨询；投资管理；投资顾问	-	100.00	投资设立
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	投资设立
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	65.92	投资设立
商驰实业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营	-	100.00	投资设立
深圳市湾景置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市乐享置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商通置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商安置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
商岸置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市乐活置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市听海置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市商运置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
乐康置业(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市太子湾乐居置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳前海招兴巨石实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	55.00	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳招商骏丰发展有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	51.00	投资设立
深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司(注 1)(注 2)	深圳	深圳	房地产开发	-	42.50	非同一控制下企业合并
南宁招商汇众房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	51.00	投资设立
南宁招商汇天房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	-	投资设立
南宁招商汇城房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	100.00	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70.00	-	投资设立
南宁招商众鑫房地产有限公司(注 1)	南宁	南宁	房地产开发	-	48.82	投资设立
柳州招商汇信房地产有限公司	柳州	柳州	商业服务业	-	100.00	投资设立
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产开发	60.00	-	投资设立
招商蛇口三亚发展有限公司	三亚	三亚	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口海口发展有限公司	海口	海口	商务服务业	100.00	-	投资设立
中国外运海南有限公司	海口	海口	装卸搬运和运输代理	-	70.00	收购
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	51.00	投资设立
广州汇企房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	69.00	非同一控制下企业合并
天骄(广州)房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
广东招商综合设施运营服务有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
东莞招商启达房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
东莞招商致远房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商中环房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	60.00	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
佛山招商翰林房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商果岭房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商光华房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	55.00	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	80.00	投资设立
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
佛山招商绿湖房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	-	50.10	其他
湛江招商港城投资有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51.00	-	投资设立
珠海致胜房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
珠海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	其他
肇庆招商蛇口房地产有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商章盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商威盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招商杰盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
安徽绿隼置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	50.50	其他
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	65.00	投资设立
徐州淮盛新城建设发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
徐州海盛新元建设发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
常州凯拓房地产开发有限公司(注1)	常州	常州	房地产开发	-	49.00	投资设立
招商局地产(太仓)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	-	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	51.00	投资设立
苏州招商瑞创房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州招商瑞诚房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州双湖房地产有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	投资设立
苏州晟铭房地产开发有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)(注1)	苏州	苏州	资本市场服务	-	29.95	投资设立
苏州招商融新投资发展有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产开发	-	40.00	投资设立
太仓招新置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓市金栎商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	-	58.41	投资设立
太仓商盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招荣房地产开发有限公司(注1)	南京	南京	房地产开发	-	49.71	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理	-	100.00	投资设立
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资管理	-	51.00	投资设立
南京善杰义房地产开发有限公司(注1)	南京	南京	房地产开发	-	36.00	投资设立
南京盛通房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	51.00	投资设立
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
浙江龙华房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	90.00	非同一控制下企业合并
浙江省地产开发公司	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	-	80.00	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
浙江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	-	72.31	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
杭州惠余置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	80.00	投资设立
杭州瑞盛智慧科技有限公司	杭州	杭州	软件和信息技术服务	-	100.00	投资设立
杭州轶弘企业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业	-	87.00	投资设立
杭州星日房地产开发有限公司(注2)	杭州	杭州	房地产开发	-	58.00	非同一控制下企业合并
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	100.00	投资设立
常熟市晟瑞房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	51.00	投资设立
常熟招商琴湖投资发展有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	70.00	投资设立
南通招鑫置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司(注1)	南通	南通	商务服务业	-	50.00	投资设立
启东招盈建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
启东招园建设发展有限公司	南通	南通	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海招平房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海盈睿商业运营管理有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海旭导实业有限公司(注1)	上海	上海	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	55.00	投资设立
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海邦欣企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通长轮房屋开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	80.00	同一控制下企业合并
嘉善旭招置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海鑫侃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招鸿邮轮科技有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波上湖置业有限公司(注1)	宁波	宁波	房地产开发	-	34.00	投资设立
宁波明湖置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	51.00	-	投资设立
宁波招海置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
桐乡兴桐招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
嘉兴招商房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	100.00	投资设立
兰溪市大溪水资源开发有限公司	金华	金华	电力、热力生产和供应业	-	80.00	非同一控制下企业合并
绍兴宇特顺房地产开发有限公司(注1)	绍兴	绍兴	房地产开发	-	50.00	非同一控制下企业合并
绍兴润和南岸花城置业发展有限公司	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
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 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
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门市臻园房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	50.85	投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
福州市雍景湾房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口(济南)置业有限公司	济南	济南	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	青岛	青岛	园区综合开发	-	100.00	投资设立
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00	-	投资设立
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	100.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商蛇口(山东)投资开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(日照)有限公司	日照	日照	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商金山意库商业管理有限公司	重庆	重庆	商业管理、企业管理	-	80.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置商业管理有限公司	重庆	重庆	房屋租赁、物业管理	-	100.00	投资设立
重庆招商依港房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	非同一控制下企业合并
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
成都招商北湖置地有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
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
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	毕节	毕节	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局(蕲春)投资发展有限公司	蕲春	蕲春	园区开发	-	80.00	投资设立
招商局蕲春蕲艾产业投资基金合伙企业(有限合伙)	蕲春	蕲春	商业服务	-	55.00	投资设立
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
云南招昆产城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	65.00	-	投资设立
云南雨泉置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	100.00	投资设立
晋宁金辰房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
昆明同润房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	投资设立
武汉招商地产汉江置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉招润碧盈房地产开发有限公司(注1)	武汉	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
武汉招平润丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招平海盈置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉钢铁集团资产经营有限责任公司(注1)	武汉	武汉	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	投资设立
武汉中建壹品招利置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	80.00	投资设立
武汉中建壹品招盈置业有限公司(注1)	武汉	武汉	房地产开发	-	40.00	投资设立
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	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	其他
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
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安伯乐科技孵化器有限公司(注2)	西安	西安	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
郑州招商顾城港区置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
新郑市雍景湾房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	100.00	投资设立
河南天地新居置业有限公司(注1)	郑州	郑州	房地产开发	50.00	-	非同一控制下企业合并
郑州天地康颂置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
郑州康尚置业有限公司(注2)	郑州	郑州	房地产开发	-	99.00	非同一控制下企业合并
南昌德瀚商业管理有限公司	南昌	南昌	商业管理、企业管理	-	59.00	投资设立
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	赣州	赣州	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙雍景房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招商台湖投资发展有限公司	北京	北京	项目投资、项目管理	70.00	-	投资设立
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	-	80.00	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	70.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
北京康拉德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、 物业出租	-	67.00	投资设立
北京广盈房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发	-	34.00	非同一控制下企业合并
北京亚林东房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发	-	26.00	非同一控制下企业合并
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商局嘉铭(北京)房地产开发 有限公司(注1)	北京	北京	房地产开发	-	50.00	投资设立
北京招合房地产开发有限公司(注2)	北京	北京	房地产开发	-	53.21	非同一控制下企业合并
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
天津招商泰达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	60.00	非同一控制下企业合并
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产开发	-	77.00	非同一控制下企业合并
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
天津招玺建设有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
天津津湾房产建设有限公司	天津	天津	房地产开发	-	75.00	非同一控制下企业合并
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注2)	天津	天津	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
天津招晨房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局雄安投资发展有限公司	雄安新区	雄安新区	商务服务业	60.00	-	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招商广源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招莹房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.00	投资设立
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	-	非同一控制下企业合并
沈阳招源房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
沈阳招胜房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	100.00	投资设立
长春市招源房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发	-	100.00	投资设立
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、 物业出租	-	100.00	投资设立
香宝投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
喜铨投资有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
伟邦资产管理顾问有限公司	香港	香港	投资控股	-	51.00	投资设立
威荣控股有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
天盛投资有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资	-	100.00	投资设立
盛金发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
蛇口新时代(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷科技二期(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷科技(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口网谷花园城数码(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
蛇口花园城(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	其他
绍岭发展有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
明捷发展有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
明惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茂安投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
利邦控股有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
鉅阳有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
敬富地产有限公司	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
精基有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
佳临兴业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
基虹国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
火炬投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	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	英属	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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
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
傲励有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
银道国际有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司(注 1)	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
润东(香港)有限公司	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
乐活置业国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
乐宜国际有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	投资设立
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
The Home Loan Company Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
Station Fortune Ltd.	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Shekou Times Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Technology 2 Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Technology Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Net Valley Garden City Cyberport Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Shekou Garden City Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Residential Finance Limited	新西兰	新西兰	财务咨询	-	100.00	同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienture Holdings Company Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
CMplus Hotels and Serviced Apartments Management Co., Ltd	香港	香港	物业管理	-	100.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jones Tech Limited	英属	英属	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Holly Profit Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Harbour View International Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Grace Ocean Limited	香港	香港	物业出租	-	100.00	非同一控制下企业合并
Frontier Shekou Commercial Holdings Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	其他
Excel Steps Limited	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
China Merchant Properties Development (NZ) Limited	新西兰	新西兰	投资控股	-	100.00	同一控制下企业合并

(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
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： 本期本集团因非同一控制下企业合并，将其纳入合并财务报表范围。

(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	40,503,461.29	-	849,758,612.86
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	459,054.11	-	2,735,005,300.81
招商局漳州开发区有限公司	22.00	84,161,450.48	10,180,197.36	916,051,761.62
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	40.00	(1,220,543.82)	-	485,468,213.86
上海招商宝欣置业有限公司	49.00	(12,421.01)	-	271,657,531.11

注： 此比例系本公司从合并财务报表层面确定最终由少数股东享有的权益比例。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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	8,225,715,823.63	3,505,447,868.33	11,731,163,691.96	8,204,382,832.72	213,881,783.76	8,418,264,616.48	10,469,692,849.45	1,675,078,461.89	12,144,771,311.34	8,809,377,567.65	180,402,899.37	8,989,780,467.02
重庆怡置招商房地产开发有限公司	6,657,383,560.55	86,029,267.87	6,743,412,828.42	2,384,467,837.61	5,920,478.93	2,390,388,316.54	6,542,290,197.07	85,086,978.63	6,627,377,175.70	2,275,083,292.67	-	2,275,083,292.67
招商局漳州开发区有限公司	4,677,174,845.59	3,319,225,376.83	7,996,400,222.42	942,139,922.60	2,890,388,656.11	3,832,528,578.71	4,128,226,577.55	3,289,746,350.82	7,417,972,928.37	1,101,843,165.72	2,488,536,542.24	3,590,379,707.96
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	155,212,378.72	4,263,301,570.61	4,418,513,949.33	1,263,945,262.40	1,940,898,152.30	3,204,843,414.70	190,984,810.83	4,131,772,919.86	4,322,757,730.69	1,257,058,654.19	1,848,977,182.30	3,106,035,836.49
上海招商宝欣置业有限公司	854,010,005.62	1,270,400,705.97	2,124,410,711.59	1,060,303,715.40	509,703,871.48	1,570,007,586.88	829,393,225.30	1,083,613,026.46	1,913,006,251.76	1,358,577,778.05	-	1,358,577,778.05

(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	400,626,936.44	157,908,231.16	157,908,231.16	173,129,816.76	700,220,809.30	407,759,069.61	407,759,069.61	(758,783,753.03)
重庆怡置招商房地产开发 有限公司	47,502,275.10	730,628.85	730,628.85	(207,978,517.00)	681,850,425.92	163,338,252.09	163,338,252.09	277,842,355.37
招商局漳州开发区有限公司	414,455,483.16	382,552,047.65	382,552,047.65	(152,111,400.89)	209,882,780.32	96,133,664.66	96,133,664.66	23,030,080.61
厦门西海湾邮轮城投资 有限公司	-	(3,051,359.55)	(3,051,359.55)	(13,440,564.43)	99,100.00	(657,160.33)	(657,160.33)	(33,609,502.87)
上海招商宝欣置业有限公司	15,241,563.85	(25,349.00)	(25,349.00)	(11,869,566.84)	86,427,813.16	(8,536,148.83)	(8,536,148.83)	(426,367,881.70)

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	备注
收购少数股权	火炬投资有限公司	2019年5月	30.00%	100.00%	注1
收购少数股权	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019年1月	0.6134%	83.1013%	注2
处置少数股权	深圳市太子湾商泰置业有限公司	2019年2月	49.00%	51.00%	注3
处置少数股权	深圳市太子湾商融置业有限公司	2019年1月	49.00%	51.00%	注4
处置少数股权	杭州南兴房地产开发有限公司	2019年6月	13.00%	87.00%	注5
处置少数股权	深圳市招商前海实业发展有限公司	2019年1月	0.0121%	83.1013%	注2

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

注2：本公司原持有子公司深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“前海实业”)82.50% 股权。于 2019 年 1 月，本公司与深圳市招商蛇口资产管理有限公司(以下简称“蛇口资管”)签订股权转让协议，收购蛇口资管持有的前海实业 0.6134% 股权。本公司与深圳招商供电有限公司(以下简称“招商供电”)签订股权转让协议，将本公司持有的前海实业 0.0121% 股权转让给招商供电。此外，本公司将持有前海实业的部分股权处置给下属子公司。在收购及处置完成后，本公司及下属子公司的持股比例合计为 83.1013%。

注3：本公司原持有子公司深圳太子湾商泰置业有限公司(以下简称“商泰”)100% 股权。于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集盛发展有限公司(以下简称“集盛”)签订关于商泰之增资协议，增资完成后集盛持有商泰 49% 股权，本公司对商泰的持股比例为 51%。

注4：本公司原持有子公司深圳太子湾商融置业有限公司(以下简称“商融”)100% 股权。于 2018 年 11 月，本公司与深圳市集星发展有限公司(以下简称“集星”)签订关于商融之增资协议，增资完成后集星持有商融 49% 股权，本公司对商融的持股比例为 51%。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明 - 续

注5：本公司之子公司招商局地产（杭州）有限公司（以下简称“杭州地产”）原持有子公司杭州南兴房地产开发有限公司（以下简称“杭州南兴”）100%股权。本期杭州地产与深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）共同出资设立杭州轶弘企业管理有限公司（以下简称“杭州轶弘”），其中杭州地产对杭州轶弘的持股比例为87%，后杭州地产将其原持有杭州南兴的100%股权处置给杭州轶弘，处置后本公司之子公司杭州地产对杭州南兴的间接持股比例为87%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

人民币元

项目	火炬投资有限公司 (注1)	深圳市招商前海 实业发展有限公司	深圳市太子湾商泰 置业有限公司 (注2)	深圳市太子湾商融 置业有限公司 (注2)	杭州南兴房地产 开发有限公司	深圳市招商前海 实业发展有限公司
购买成本/处置对价						
--现金	94,644,600.00	3,050,533.00	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	94,644,600.00	3,050,533.00	1,620,346,990.00	1,548,666,810.00	-	60,175.00
减：按取得/处置的股权比例 计算的子公司净资产份额	34,908,630.45	3,189,924.82	808,670,024.89	773,546,736.69	(2,746,428.39)	62,924.83
差额	59,735,969.55	(139,391.82)	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)
其中：调整资本公积	(44,411,624.45)	139,391.82	811,676,965.11	775,120,073.31	2,746,428.39	(2,749.83)
调整盈余公积	-	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-	-

注1：本公司之子公司广裕控股有限公司本期收购子公司火炬投资有限公司30%股权，招商置地持有广裕控股有限公司100%股权。购买成本与按收购股权比例计算的子公司净资产份额的差异为人民币59,735,969.55元，按本集团对招商置地有限公司74.35%持股比例调整减少资本公积人民币44,411,624.45元。

注2：本公司原持有深圳市太子湾商泰置业有限公司和深圳市太子湾商融置业有限公司100%股权。本期本公司与深圳市集盛发展有限公司、深圳市集星发展有限公司签订协议，处置深圳市太子湾商泰置业有限公司和深圳市太子湾商融置业有限公司各49%股权，交易完成后，本公司持股比例减少但尚未丧失对其的控制权，本公司相应调整资本公积分别计人民币811,676,965.11元和人民币775,120,073.31元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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	11,007,442,312.59	3,541,973,185.15	9,908,840,875.47	10,806,994,519.65	3,080,924,180.63	8,550,832,681.24
其中：现金和现金等价物	43,501,026.06	17,806,601.01	763,262,999.52	30,616,239.71	7,298,129.33	290,413,855.68
非流动资产	8,420,045.22	12,174,515.83	14,062,124.47	5,681,955.83	6,075,884.14	14,405,254.87
资产合计	11,015,862,357.81	3,554,147,700.98	9,922,902,999.94	10,812,676,475.48	3,087,000,064.77	8,565,237,936.11
流动负债	7,875,859,118.08	3,490,582,377.77	3,373,176,534.98	7,826,609,268.58	135,029,634.51	3,049,076,308.24
非流动负债	162,265,656.15	-	2,094,972,822.48	-	2,878,005,523.49	1,056,972,822.48
负债合计	8,038,124,774.23	3,490,582,377.77	5,468,149,357.46	7,826,609,268.58	3,013,035,158.00	4,106,049,130.72
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,977,737,583.58	63,565,323.21	4,454,753,642.48	2,986,067,206.90	73,964,906.77	4,459,188,805.39
按持股比例计算的净资产份额	1,012,430,778.42	38,139,193.92	1,091,414,642.41	1,015,262,850.35	44,378,944.06	1,092,501,257.32
调整事项	-	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-	(7,211,797.78)
--其他	-	-	(8,157,282.87)	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,012,430,778.42	38,139,193.92	1,083,257,359.54	1,015,262,850.35	44,378,944.06	1,085,289,459.54
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	无	无	无	无	无	无
营业收入	-	-	-	-	-	-
财务费用	(100,136.10)	(131,933.21)	(1,484,114.55)	(81,542.13)	34,420.16	(1,030,155.26)
所得税费用	(2,776,541.11)	(3,067,131.52)	-	(2,489,474.78)	(492,510.17)	-
净利润	(8,329,623.32)	(10,399,583.56)	(4,435,162.91)	(7,468,424.34)	(1,830,529.01)	(1,767,689.62)
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	(8,329,623.32)	(10,399,583.56)	(4,435,162.91)	(7,468,424.34)	(1,830,529.01)	(1,767,689.62)
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
	杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州盛寅房地产开发有限公司
流动资产	10,557,411,640.45	10,410,197,424.64
非流动资产	367,225.92	394,661.72
资产合计	10,557,778,866.37	10,410,592,086.36
流动负债	5,759,174,444.92	6,338,443,272.61
非流动负债	2,750,000,000.00	2,000,000,000.00
负债合计	8,509,174,444.92	8,338,443,272.61
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	2,048,604,421.45	2,072,148,813.75
按持股比例计算的净资产份额	614,581,326.44	621,644,644.13
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	3,281,020.59	-
对联营企业权益投资的账面价值	617,862,347.03	621,644,644.13
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	无	无
营业收入	-	-
财务费用	(4,364,087.22)	-
所得税费用	-	-
净利润	(23,544,392.30)	(4,267,678.75)
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(23,544,392.30)	(4,267,678.75)
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	7,620,428,249.75	7,458,546,289.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	166,607,727.88	415,199,913.90
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	166,607,727.88	415,199,913.90
联营企业：		
投资账面价值合计	11,706,216,081.99	7,085,884,738.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,179,071,386.40	678,180,885.14
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	1,179,071,386.40	678,180,885.14

(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)	本期末累积未确认的损失
佛山招商珑原房地产有限公司	16,478,605.88	597,829.08	17,076,434.96
惠州市泰通置业投资有限公司	9,512,795.85	15,948.32	9,528,744.17
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,626,801.72	(19,626,801.72)	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	7,723,151.40	172,663.04	7,895,814.44
胜联投资有限公司	3,114,234.48	3,998.57	3,118,233.05
深圳市招华国际会展运营有限公司	12,272,158.80	4,748,816.20	17,020,975.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	4,981,368.86	3,533,461.44	8,514,830.30
中山市碧商房地产开发有限公司	1,563,472.24	3,307,892.07	4,871,364.31
嘉兴金久房地产开发有限公司	6,723,378.61	3,590,003.86	10,313,382.47
绍兴臻悦房地产开发有限公司	117,000.13	13,389,478.89	13,506,479.02
济南安齐房地产开发有限公司	446,447.78	7,395,915.72	7,842,363.50
武汉碧曜房地产开发有限公司	370,485.89	2,766,360.58	3,136,846.47
广州合景隆泰置业发展有限公司	1,766,978.73	(2,538.72)	1,764,440.01
漳州鸿创商业房地产有限公司	918,018.95	119,535.98	1,037,554.93
太仓远汇置业有限公司	-	303,348.71	303,348.71
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	-	17,453,382.04	17,453,382.04

(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、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本附注(六)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1. 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币、欧元和新西兰元有关，除本集团设立在境外部分子公司使用以美元、港币和新西兰元进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2019年6月30日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰元、欧元及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、欧元余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	期末余额	期初余额
货币资金-美元	102,503,024.00	317,006,921.04
货币资金-人民币(注)	718,511,294.70	656,575,635.85
货币资金-港币	528,675,100.05	627,589,049.50
货币资金-欧元	1,063,870.06	325,983.28
货币资金-新西兰元	3,780,999.46	3,498,307.69
应收票据及应收账款-港币	5,039,590.81	8,480,554.58
其他应收款-美元	81,548.59	11,207,699.83
其他应收款-欧元	-	1,086,537.16
其他应收款-人民币(注)	42,126,328.89	2,550,673.17
其他应收款-港币	1,666,806,828.42	4,110,289.76
其他应收款-新西兰元	2,787,585.33	10,428,958.38
借款-美元	9,373,354.19	9,641,240.32
借款-人民币(注)	79,471,000.00	200,000,000.00
借款-港币	1,143,610,000.00	-
借款-新西兰元	760,270,500.00	764,215,020.00
应付账款-人民币(注)	165,670,927.96	-
应付账款-港币	33,570,445.56	1,602,413.49
应付账款-新西兰元	-	128,258,588.22
其他应付款-美元	914,375,824.90	983,962,672.31
其他应付款-人民币(注)	184,451,840.86	1,088,903.47
其他应付款-港币	20,582,569.13	27,176,860.69
其他应付款-新西兰元	-	17,669,996.61

注： 上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1. 汇率风险 - 续

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

人民币元

项目	汇率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对所有者的权益的影响	对净利润的影响	对所有者的权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	(125,799,386.76)	(40,442,169.03)	(170,387,602.98)	(163,959,194.04)
所有外币	对人民币贬值 5%	125,799,386.76	40,442,169.03	170,387,602.98	163,959,194.04

1.1.2. 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年6月30日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和新西兰元计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币85,576,291,663.89元(2018年12月31日：人民币72,495,647,496.98元)，人民币和美元计价的固定利率借款合同金额为人民币32,815,323,981.86元(2018年12月31日：人民币27,374,174,488.84元)，人民币和美元计价的应付债券为人民币23,499,170,470.92元(2018年12月31日：人民币20,498,743,607.23元)。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2. 利率风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

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

人民币元

项目	利率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	(321,201,894.41)	(321,201,894.41)	(441,401,233.31)	(441,401,233.31)
浮动利率借款	下浮 50 个基点	321,201,894.41	321,201,894.41	441,401,233.31	441,401,233.31

1.2 信用风险

于 2019 年 6 月 30 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时，本集团与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2019年6月30日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币90,404,432,823.51元(2018年12月31日：人民币77,067,068,500.87元)，其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币37,260,750,000.00元(2018年12月31日：人民币30,698,800,000.00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	22,592,689,219.52	-	-	-	22,592,689,219.52
应付票据	123,196,991.99	-	-	-	123,196,991.99
应付账款	30,995,798,301.26	-	-	-	30,995,798,301.26
其他应付款	73,613,231,950.75	-	-	-	73,613,231,950.75
一年内到期的非流动负债	23,465,497,566.90	-	-	-	23,465,497,566.90
其他流动负债	3,504,602,739.73	-	-	-	3,504,602,739.73
长期借款	3,726,852,815.04	37,940,584,731.61	31,979,410,418.08	12,416,782,740.16	86,063,630,704.89
应付债券	845,891,703.04	7,875,750,179.57	11,424,429,917.81	-	20,146,071,800.42

(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				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	35,047,248.00	-	483,819,317.62	518,866,565.62
1.交易性金融资产	-	-	-	-
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	-	-	-	-
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
2.其他非流动金融资产	35,047,248.00	-	483,819,317.62	518,866,565.62
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	35,047,248.00	-	483,819,317.62	518,866,565.62
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	35,047,248.00	-	483,819,317.62	518,866,565.62

(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 2019 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	337,475,454.11	275,277,896.06	现金流折现法	折现率
权益工具投资	146,343,863.51	140,543,399.18	净资产法	账面价值

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

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

(十一) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

(1) 控股股东

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	58.21	64.46

注：招商局集团有限公司直接持有本公司 58.21% 的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司 6.25% 的股权。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注(八)1(1)。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况

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

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

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
上海锦所置业有限公司	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
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业

(十一) 关联方及关联交易 - 续

3、本企业合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本企业关系
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京招商宁盛房地产有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
深圳市乐艺置业有限公司	联营企业
深圳市商启置业有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
天津旭浩房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	联营企业
漳州鸿创商业房地产有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
中建三局绿建投资有限公司	联营企业
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
深圳招商供电有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司

(十一) 关联方及关联交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
招商局轮船有限公司	股东
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
北京景和房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
佛山招商珑园房地产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
海通(深圳)贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
码来仓储(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
南京盛泽置业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东控制的其他企业
蛇口港公安局	受同一控股股东控制的其他企业
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	受同一控股股东控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	受同一控股股东控制的其他企业
深圳市招融投资控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
深圳市招商平安资产管理有限责任公司	受同一控股股东控制的其他企业
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
苏州新晟捷置地有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉长江轮船有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
粤荣(天津)租赁有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
漳州招商局厦门湾港务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东控制的其他企业
招商局国际信息技术有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
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	受同一控股股东控制的其他企业
招商局金融科技有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
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	受同一控股股东控制的其他企业
招商局投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商局物流深圳有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
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	受同一控股股东控制的其他企业
中外运物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
招商银行股份有限公司	控股股东之联营企业
中国南山开发(集团)股份有限公司	控股股东之联营企业

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
招商证券股份有限公司	咨询顾问费	2,830,188.68	-
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	2,356,432.53	2,042,438.22
海通(深圳)贸易有限公司	提供劳务或服务	1,782,817.43	-
招商局集团有限公司	融资费用	1,656,300.00	4,256,000.00
其他	采购商品/接受劳务	2,202,297.58	2,002,200.66
合计		10,828,036.22	8,300,638.88

(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
粤荣(天津)租赁有限公司	销售商品	281,021,173.36	-
招商银行股份有限公司	物业管理	12,456,814.18	9,216,516.09
深圳金域融泰投资发展有限公司	建筑工程	5,071,733.40	4,072,772.87
漳州招商局码头有限公司	供电服务	2,489,368.18	2,729,422.78
深圳金域融泰投资发展有限公司	受托经营管理费	792,181.31	3,366,092.61
中国南山开发(集团)股份有限公司	供电服务	-	61,518,848.50
蛇口集装箱码头有限公司	供电服务	-	35,522,867.40
招商局投资有限公司	受托经营管理费	-	15,094,339.62
其他	出售商品/提供劳务	16,882,822.68	22,129,693.97
合计		318,714,093.11	153,650,553.84

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(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	17,518,979.50	18,491,360.01
	招商局保税物流有限公司	土地	-	2,911,936.80
	其他	土地	417,283.57	434,023.92
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	7,281,065.00	6,914,960.36
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	3,509,238.00	-
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	2,418,911.00	2,303,724.00
	深圳市招融投资控股有限公司	写字楼	1,667,244.00	-
	招商银行股份有限公司	写字楼	1,322,760.00	1,095,077.00
	招商局通商融资租赁有限公司	写字楼	-	508,286.00
	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	写字楼	-	1,782,054.00
	其他	写字楼	1,020,968.00	972,348.00
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	5,120,820.00
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	3,083,041.96	-
	蛇口电视台	写字楼	1,170,588.57	1,038,582.86
	其他	写字楼	705,299.98	2,588,547.33
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	中外运物流有限公司	写字楼	3,601,167.62	2,867,424.76
	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	2,385,954.00
	其他	写字楼	2,059,444.95	2,619,714.29
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	土地	997,776.57	944,966.12
	中外运物流有限公司	土地	-	1,055,498.22
深圳市招商创业有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	2,229,088.00	532,229.30
	招商局金融科技有限公司	写字楼	1,097,847.62	-
	招商局物流深圳有限公司	写字楼	576,141.52	604,948.62
	其他	住宅/写字楼	-	643,789.30
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	写字楼	2,157,045.00	-
	招商局国际信息技术有限公司	写字楼	1,770,702.00	1,686,382.86
	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	-	1,643,462.86
招商局置业有限公司	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	622,800.00	584,928.00
深圳市招商公寓发展有限公司	招商银行股份有限公司	住宅	-	2,073,858.70
	其他	住宅	-	1,084,503.10
招商局航华科贸中心有限公司(注)	招商银行股份有限公司	写字楼	-	1,840,380.03
	其他	写字楼	-	278,108.50
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东控制的其他企业	写字楼/商铺	795,408.06	677,840.56
合计			65,928,415.21	65,685,709.50

注： 该公司上期因股权被处置，由本集团的子公司变更为联营企业之子公司，此处仅列示上期该公司股权被处置前的租赁收入金额。

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

(b) 承租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	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	写字楼	7,437,342.71	7,615,974.29
码来仓储(深圳)有限公司	深圳市南油(集团)有限公司	写字楼	426,100.94	1,200,285.66
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东控制的其他企业	写字楼	1,277,632.00	1,453,047.76
合计			9,141,075.65	10,269,307.71

(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	99,950,787.15	88,364,085.96
天津合发房地产开发有限公司	69,304,648.23	-
济南安齐房地产开发有限公司	63,213,776.38	33,764,392.20
招商局集团财务有限公司	62,737,919.95	10,834,949.54
广州新合房地产有限责任公司	42,279,435.06	41,756,910.17
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	17,269,931.25
北京永安佑泰房地产开发有限公司	18,893,969.17	15,649,452.58
天津市中辰朝华置业有限公司	18,278,270.10	25,378,419.81
无锡润泰置业有限公司	17,238,619.12	33,749,306.62
绍兴臻悦房地产开发有限公司	17,082,872.12	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	12,402,522.68	10,317,240.82
杭州星日房地产开发有限公司(注1)	10,920,055.32	42,158,371.43
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	-
南京盛泽置业有限公司	6,879,769.30	-
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	18,998,229.95
上海祝金房地产发展有限公司	-	72,120,697.29
杭州盛寅房地产开发有限公司	-	61,283,478.69
深圳招商华侨城投资有限公司	-	34,901,527.59
杭州宸远招盛置业有限公司	-	33,810,332.14
招商局投资有限公司	-	22,265,408.02
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	19,440,207.50
广州联森房地产有限公司	-	9,442,033.43

(十一) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入 - 续

人民币元

关联方	本期发生额	上期发生额
广州联洲房地产有限公司	-	7,388,345.84
葛洲坝南京置业有限公司	-	5,215,781.25
北京亚林西房地产开发有限公司	-	12,325,500.94
其他	24,675,426.02	50,616,028.24
合计	561,005,368.52	667,050,631.26

注1：该公司上期为本集团之合营企业，本期变更为本集团之子公司，参见附注(七)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示本期该公司作为合营企业期间发生额及上期发生额。

(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
招商银行股份有限公司	289,433,242.83	184,845,621.85
招商局集团财务有限公司	228,808,668.19	229,553,820.28
招商局集团有限公司	55,397,685.46	69,720,904.65
中外运长航实业发展有限公司	10,579,158.91	23,907,989.44
招商局轮船有限公司	6,006,575.35	8,628,493.16
深圳市蛇口通讯有限公司	-	1,690,367.46
深圳招商华侨城投资有限公司	-	1,341,666.67
合计	590,225,330.74	519,688,863.51

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳招商华侨城投资有限公司	1,050,000,000.00	2018年3月14日	2025年3月13日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	238,000,000.00	2016年8月29日	2021年8月28日	否
苏州劲商房地产开发有限公司	156,400,000.00	2018年8月1日	2021年8月1日	否
佛山鼎图房地产有限公司	140,000,000.00	2018年3月27日	2020年12月28日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	79,000,000.00	2018年7月18日	2021年7月18日	否
中山市碧商房地产开发有限公司	74,492,000.00	2018年3月27日	2020年12月21日	否
广州新合房地产有限责任公司	68,000,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	否
合计	1,805,892,000.00			

(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	314,472,952.76	2012年11月23日	2027年11月23日	否
招商局集团(香港)有限公司	4,686,677.10	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	6,119,159,629.86			

(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	6,189,708,290.77	实际借入日	约定还款日	短期借款及长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	360,108,476.97	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		6,549,816,767.74			
上海浦隽房地产开发有限公司	借出资金	781,795,768.24	2019年5月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州新晟捷置地有限公司	借出资金	759,709,648.78	2019年6月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州悦顺房地产开发有限公司	借出资金	583,311,728.30	2019年6月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京景和房地产开发有限公司	借出资金	563,570,865.00	2019年6月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京盛泽置业有限公司	借出资金	429,592,514.57	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州泓昶置业有限公司	借出资金	264,586,325.68	2019年4月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波盛锐房地产开发有限公司	借出资金	225,000,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
成都中交花源美庐置业有限公司	借出资金	150,000,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京汇隆房地产有限公司	借出资金	109,230,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
河南郑欧丝路建设发展有限公司	借出资金	88,350,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	借出资金	87,536,400.00	2019年5月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州诚品置业有限公司	借出资金	82,500,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京盛香园房地产开发有限公司	借出资金	39,548,800.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	32,000,000.00	2019年4月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	28,114,408.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
启东金碧置业发展有限公司	借出资金	27,600,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡市美商骏房地产发展有限公司	借出资金	11,550,000.00	2019年3月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州弘招城房地产开发有限公司	借出资金	11,500,000.00	2019年1月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北隆房地产开发有限公司	借出资金	10,637,550.00	2019年5月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招华国际会展运营有限公司	借出资金	10,335,000.00	2019年4月	按公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	41,226,300.00	实际借出日	约定还款日	往来款
合计		4,337,695,308.57			

(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	10,497,800.00	12,404,400.00

(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
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司(注)	前海土地整备	4,532,489,509.00	-
深圳市招商蛇口资产管理有限公司(注)	前海土地整备	1,160,811,062.00	-
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司(注)	前海土地整备	1,603,454,915.00	-
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	-
深圳招商供电有限公司(注)	前海土地整备	5,248,200	-
招商局集团有限公司	收购股权	-	5,263,316,400.00
招商局集团(香港)有限公司	收购股权	-	3,289,572,750.00
招商局投资有限公司	出售股权	-	29,845,925.00
合计		7,640,664,011.91	8,582,735,075.00

注：本期本公司之子公司深圳市招商前海驰迪实业有限公司与安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司及深圳招商供电有限公司因前海土地整备而形成的关联交易。

(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	3,002,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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

(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	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	招商银行股份有限公司	27,140,189,336.43	-	25,031,573,338.76	-
	招商局集团财务有限公司	8,406,635,871.51	-	9,998,771,167.43	-
	合计	35,546,825,207.94	-	35,030,344,506.19	-
应收账款	漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,258,350.90	93,258.35	93,258,350.90	93,258.35
	深圳金城融泰投资发展有限公司	23,151,343.70	-	28,225,777.10	-
	其他	46,922,977.81	152,287.17	39,131,843.71	270,946.24
	合计	163,332,672.41	245,545.52	160,615,971.71	364,204.59
预付款项	深圳市招商福永产业园发展有限公司	10,120,000.30	-	-	-
	深圳市招商平安资产管理 有限责任公司	-	-	12,000,000.00	-
	其他	3,694,885.00	-	23,299.73	-
	合计	13,814,885.30	-	12,023,299.73	-
其他应收款 -应收股利	漳州招商局码头有限公司	22,400,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市招华会展实业有限公司	4,939,538,670.50	4,939,538.67	5,339,538,670.50	5,339,538.67
	胜联投资有限公司	2,819,156,722.82	2,819,156.72	2,819,693,674.62	2,819,693.67
	南京盛香园房地产开发有限公司	2,647,130,020.00	2,647,130.02	2,646,332,795.00	2,646,332.80
	上海浦隽房地产开发有限公司	2,011,096,302.34	2,011,096.30	1,833,870,543.53	1,833,870.54
	广州新合房地产有限责任公司	1,723,486,693.96	1,723,486.69	1,678,999,439.02	1,678,999.44
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,358,333,463.22	1,358,333.46	1,382,215,603.06	1,382,215.60
	上海祝金房地产发展有限公司	1,141,548,597.58	1,141,548.60	2,751,999,331.27	2,751,999.33
	济南安齐房地产开发有限公司	1,048,554,490.70	1,048,554.49	1,034,567,894.44	1,034,567.89
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	1,008,301,080.77	1,008,301.08	1,021,775,739.54	1,021,775.74
	天津合发房地产开发有限公司	887,466,328.19	887,466.33	883,766,000.00	883,766.00
	杭州盛寅房地产开发有限公司	800,874,600.00	800,874.60	1,280,574,600.00	1,280,574.60
	苏州新晟捷置地有限公司	759,709,648.78	759,709.65	-	-
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	735,545,109.34	735,545.11	716,651,140.17	716,651.14
	南京汇隆房地产有限公司	678,210,198.39	678,210.20	568,980,198.39	568,980.20
	佛山招商珑园房地产有限公司	673,692,974.37	673,692.97	-	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	639,910,380.00	639,910.38	-	-
	广州诚品置业有限公司	633,560,000.00	633,560.00	588,560,000.00	588,560.00
	无锡润泰置业有限公司	617,053,998.46	617,054.00	700,781,062.19	700,781.06
	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000.00	596,771.00	596,771,000.00	596,771.00
	苏州悦顺房地产开发有限公司	583,311,728.30	583,311.73	-	-
	北京朝金房地产开发有限公司	575,851,750.43	575,851.75	553,290,496.43	553,290.50
	北京景和房地产开发有限公司	563,570,865.00	563,570.87	-	-
	上海绿地南坤置业有限公司	535,704,000.00	535,704.00	590,104,000.00	590,104.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	505,921,279.63	505,921.28	491,545,616.53	491,545.62
	广州润嘉置业有限公司	460,980,000.00	460,980.00	475,980,000.00	475,980.00
	南京盛泽置业有限公司	436,885,070.03	436,885.07	-	-
	杭州万璟置业有限公司	359,146,283.56	359,146.28	850,332,882.01	850,332.88
	天津顺集置业有限公司	339,917,556.25	339,917.56	352,417,556.25	352,417.56
	天津市联展房地产开发有限公司	337,265,362.50	337,265.36	379,500,000.00	379,500.00
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,500,000.00	297,500.00	297,500,000.00	297,500.00
	启东金碧置业发展有限公司	278,954,350.00	278,954.35	251,354,350.00	251,354.35
苏州泓昶置业有限公司	264,586,325.68	264,586.33	-	-	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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

(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	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	253,581,022.71	253,581.02	654,889,119.03	654,889.12
	湖北长投房地产开发有限公司	248,594,670.00	248,594.67	274,554,670.00	274,554.67
	中山冠景置业有限公司	179,500,000.00	179,500.00	172,850,000.00	172,850.00
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	177,494,549.08	177,494.55	91,884,000.00	91,884.00
	广州云佳房地产开发有限公司	163,431,425.00	163,431.43	163,431,425.00	163,431.43
	中建三局绿建投资有限公司	131,077,356.15	131,077.36	123,037,356.15	123,037.36
	成都中交花源美庐置业有限公司	125,595,068.51	125,595.07	65,000,000.00	65,000.00
	太仓远汇置业有限公司	123,688,743.88	123,688.74	122,429,253.77	122,429.25
	东莞市景源房地产开发有限公司	122,191,562.60	122,191.56	7,729,474.60	7,729.47
	常熟市尚源房地产开发有限公司	121,003,312.63	121,003.31	126,385,244.11	126,385.24
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	112,729,720.65	112,729.72	336,351,773.59	336,351.77
	镇江亿腾房地产开发有限公司	108,206,800.00	108,206.80	113,406,800.00	113,406.80
	宁波盛锐房地产开发有限公司	102,539,277.37	102,539.28	96,591,812.23	96,591.81
	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	87,536,400.00	87,536.40	-	-
	杭州北隆房地产开发有限公司	85,754,278.48	85,754.28	-	-
	南京溪茂置业有限公司	83,202,600.00	83,202.60	78,560,300.00	78,560.30
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	80,555,712.27	80,555.71	207,570,000.00	207,570.00
	南京荟合置业有限公司	73,210,994.00	73,210.99	273,130,994.00	273,130.99
	昆山卓弥房地产开发有限公司	64,108,510.00	64,108.51	115,754,510.00	115,754.51
	漳州市滨北置业有限公司	49,274,860.88	49,274.86	58,187,534.80	58,187.53
	上海锦泾置业有限公司	49,050,000.00	49,050.00	67,050,000.00	67,050.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	48,579,731.96	48,579.73	26,574,111.68	5,308.68
	深圳招商一九七九发展有限公司	44,919,240.26	44,919.24	41,665,501.88	41,665.50
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	44,173,084.40	44,173.08	43,287,118.77	43,287.12
	中山市碧商房地产开发有限公司	42,471,110.20	42,471.11	184,971,110.20	184,971.11
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	40,120,486.85	40,120.49	160,120,486.85	160,120.49
	杭州弘招城房地产开发有限公司	35,606,760.72	35,606.76	296,188,420.77	296,188.42
	杭州宸远招盛置业有限公司	33,771,411.91	33,771.41	33,771,411.91	33,771.41
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	33,551,770.83	33,551.77	16,950,638.36	16,950.64
	上海茂璟置业有限公司	31,100,957.61	31,100.96	26,736,929.16	26,736.94
	广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	17,246,646.53	17,246.65	19,773,130.44	19,773.13
	西安沃呈房地产开发有限公司	14,027,556.36	14,027.56	65,311,436.93	65,311.43
	广州招商高利泽养老服务有限公司	13,117,855.86	13,117.86	6,952,660.97	6,952.66
	深圳金城融泰投资发展有限公司	10,667,869.65	-	10,176,101.95	-
	嘉兴金久房地产开发有限公司	7,563,446.13	7,563.45	72,175,002.36	72,175.00
	广州联森房地产有限公司	7,556,448.58	7,556.45	7,123,885.57	7,123.89
	昆山宝业房产开发有限公司	5,983,561.64	5,983.56	2,983,561.64	2,983.56
	深圳市招商福永产业园发展有限公司	5,069,853.15	5,069.85	3,324,462.14	2,053.48
	苏州盛玺房地产有限公司	4,785,304.76	4,785.30	98,382,854.84	98,382.85
苏州劲商房地产开发有限公司	4,040,067.83	4,040.07	305,910,380.00	305,910.38	
苏州安茂置业有限公司	3,297,859.80	3,297.86	593,878,243.24	593,878.24	
苏州嘉众房地产开发有限公司	2,700,000.00	2,700.00	345,661,528.75	345,661.53	

(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	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	漳州鸿创商业房地产有限公司	1,397,077.83	1,397.08	6,761,460.86	6,761.46
	杭州星日房地产开发有限公司(注1)	-	-	1,199,487,201.14	1,199,487.21
	佛山招商珑原房地产有限公司	-	-	673,692,974.37	673,692.97
	北京亚林西房地产开发有限公司	-	-	574,824,000.00	574,824.00
	北京招合房地产开发有限公司(注1)	-	-	530,275,848.88	530,275.85
	南京善盛房地产开发有限公司	-	-	228,127,049.65	228,127.05
	招商蛇口网谷(天津)有限公司(注2)	-	-	145,694,793.32	145,694,793.32
	天津旭浩房地产开发有限公司	-	-	85,250,000.00	85,250.00
	新郑市碧玺置业有限公司	-	-	37,000,000.00	37,000.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	-	-	33,374,193.31	33,374.19
	武汉润广招房地产开发有限公司	-	-	26,650,410.00	26,650.41
	惠州市泰通置业投资有限公司	-	-	11,270,000.00	11,270,000.00
	其他	22,558,974.33	7,008,424.04	28,479,961.01	22,410.37
	合计	34,294,173,292.20	41,269,370.49	39,196,708,231.18	195,965,754.63

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

注2： 该公司上年为本集团的联营企业，本期变更为本集团的子公司，参见附注(七)1“非同一控制下企业合并”，此处仅列示年初数。

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司(注)	4,888,627,083.00	-
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司(注)	1,247,317,341.00	-
	安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司(注)	1,160,811,062.00	-
	深圳招商供电有限公司(注)	5,250,607.32	2,407.32
	其他	4,416,244.88	2,299,623.61
	合计	7,306,422,338.20	2,302,030.93
其他应付款-应付利息	招商局集团有限公司	30,671,171.48	79,172,686.02
	招商局集团财务有限公司	11,834,688.44	19,914,533.80
	其他	-	8,576,737.05
	合计	42,505,859.92	107,663,956.87
其他应付款-应付股利	招商局集团有限公司	3,638,639,684.63	-
	招商局轮船有限公司	323,688,126.54	-
	合计	3,962,327,811.17	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019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	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	招商局集团有限公司	10,000,000,000.00	10,000,862,817.00
	苏州仁安置业有限公司	799,017,000.00	274,017,000.00
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	794,272,094.60	-
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	720,217,195.19	547,493,922.15
	深圳招商华侨城投资有限公司	656,327,783.84	656,969,344.20
	杭州宸远招盛置业有限公司	601,625,877.60	601,625,877.60
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	585,607,643.60	-
	广州联森房地产有限公司	579,039,090.51	853,430.41
	东莞市中信凯旋城房地产开发有限公司	560,000,000.00	440,000,000.00
	昆山宝业房产开发有限公司	428,894,007.47	68,684,007.47
	合肥锦顺房地产开发有限公司	396,537,900.00	119,337,900.00
	南京弘威盛房地产开发有限公司	372,300,000.00	328,100,000.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	324,000,000.00	508,711,698.00
	佛山鼎图房地产有限公司	291,750,000.00	288,052,200.00
	南京招阳房地产开发有限公司	214,200,000.00	260,100,000.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	210,000,000.00	205,250,000.00
	南京奥建置业有限公司	194,700,000.00	194,700,000.00
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	176,643,247.10
	苏州灏溢房地产开发有限公司	173,442,651.40	149,442,651.40
	南京世招荃晟置业有限公司	151,900,000.00	284,200,000.00
	广州市万尚房地产有限公司	147,302,517.62	147,302,517.62
	葛洲坝南京置业有限公司	127,755,000.00	112,455,000.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	119,000,000.00	118,284,947.57
	郑州润兴置业有限公司	96,900,000.00	-
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	-
	苏州劲商房地产开发有限公司	85,951,178.00	-
	上海新南山房地产开发有限公司	74,761,552.40	74,761,552.40
	苏州嘉众房地产开发有限公司	70,538,471.25	146,286,473.33
	南京善盛房地产开发有限公司	48,289,362.26	-
	成都中交花源美庐置业有限公司	48,043,287.66	-
	深圳 TCL 光电科技有限公司	43,517,406.69	29,509,347.97
	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	43,472,687.00	43,472,687.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	41,427,500.00	32,456,964.44
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	40,953,468.68	51,300,439.80	
招商银行股份有限公司	37,821,140.00	37,253,288.00	

(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	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海锦所置业有限公司	34,347,000.00	32,097,000.00
	中国外运长航集团有限公司	33,446,625.71	-
	深圳市乐艺置业有限公司	28,000,000.00	-
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	23,031,736.88	43,031,736.88
	深圳市商启置业有限公司	22,998,486.90	-
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,827,682.63	19,398,242.63
	南京招商宁盛房地产有限公司	16,213,000.00	16,213,000.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	北京浩远房地产开发有限公司	10,730,113.78	10,730,113.78
	武汉长江轮船有限公司	10,000,000.00	-
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	4,991,159.94	5,580,172.95
	中外运长航实业发展有限公司	-	466,564,802.02
	蛇口港公安局	-	11,754,865.34
	其他	17,355,866.76	19,462,303.72
合计	19,702,753,611.94	16,655,041,850.78	
短期借款	招商局集团财务有限公司	3,493,590,359.20	8,393,590,359.20
	招商银行股份有限公司	2,939,250,000.00	2,361,200,000.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	96,080,000.00	96,080,000.00
	合计	6,528,920,359.20	10,850,870,359.20
一年内到期的非流动负债	招商局集团有限公司	1,728,000,000.00	400,000,000.00
	招商银行股份有限公司	1,690,756,923.85	2,283,198,693.52
	招商局集团财务有限公司	1,254,166,214.39	1,116,476,471.47
	招商局轮船有限公司	-	399,814,544.35
	合计	4,672,923,138.24	4,199,489,709.34
长期借款	招商银行股份有限公司	4,550,795,505.14	1,679,601,735.00
	招商局集团财务有限公司	4,548,185,400.05	4,405,766,666.00
	招商局集团有限公司	500,000,000.00	2,228,000,000.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
	合计	9,948,980,905.19	8,663,368,401.00

注：本期本公司之子公司深圳市招商前海驰迪实业有限公司与安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司及深圳招商供电有限公司因前海土地整备而形成的债权债务关系。

(十二) 股份支付

1、股份支付总体情况

人民币元

公司本期授予的各项权益工具总额	——
公司本期行权的各项权益工具总额	973.45 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	110.00 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 18.39 元，预留期权行权价 18.39 元 合同剩余期限 30 个月
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	——

2、以权益结算的股份支付情况

人民币元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes)模型对授予的股票期权成本进行估计
可行权权益工具数量的确定依据	第一届董事会 2016 年第十六次临时会议和第一届监事会第九次会议，审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》；2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划(草案)及摘要的议案》；2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划预留期权授予方案的议案》。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	152,692,954.77
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	15,758,444.51

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

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

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

(十二) 股份支付 - 续

2、以权益结算的股份支付情况 - 续

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

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

本期共有110.00万份股票期权因员工离职等原因失效。本期共有973.45万份股票期权行权。

(十三) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于2019年6月30日，本集团签订的不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下：

期间	经营租赁
T+1年	169,046,750.05
T+2年	166,028,905.51
T+3年	157,379,584.56
T+3年以后	1,638,236,195.44
合计	2,130,691,435.56

(2) 其他重大资本承诺

项目	期末余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	
-土地受让合同	193.58
-建安工程合同	256.85
-其他承诺支出	26.26
合计	476.69

(十三) 承诺及或有事项 - 续**1、重要承诺事项 - 续****(3) 其他承诺事项**

依据本公司之原子公司招商地产与银行签订的供应链融资协议，银行向招商地产推荐的指定供应商提供最高限额的保理融资，供应商以其持有的对本集团的应收账款转让或质押给银行进行融资，本公司按期与银行进行结算。于2019年6月30日，本公司所需于下列期间承担的与银行结算的还款义务如下：

人民币元	
还款期限	承担的还款金额
资产负债表日后第 1-6 月	779,549,273.97
资产负债表日后第 7-12 月	1,340,100,553.78
合计	2,119,649,827.75

除上述承诺事项外，2019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**

本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 30,298,707,506.05 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 29,031,380,125.49 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，本公司之子公司南油集团作为发包单位与武汉建工第一建筑工程有限公司(以下简称“武汉建工”)深圳分公司(以下简称“武汉建工深圳分公司”)就南油集团前海湾 W6 号仓库施工总承包项目签订了《建设工程施工合同》。总包合同签订后，武汉建工深圳分公司与深圳市博奥特钢脚手架有限公司(以下简称“博奥公司”)签订了《多功能高支模架分包合同》及其补充合同。其后，武汉建工深圳分公司与博奥公司因工程量计算、工程款支付等事宜产生争议。博奥公司遂将武汉建工深圳分公司起诉至深圳前海合作区人民法院(以下简称“前海法院”)，要求武汉建工、武汉建工深圳分公司承担逾期工程款、工期延长材料租金、工伤赔偿金等共计约人民币 3,663.20 万元，并要求南油集团承担连带责任。前海法院驳回了武汉建工提交的管辖权异议，武汉建工遂上诉至深圳市中级人民法院。2016 年 1 月 21 日和 2016 年 3 月 9 日，该案件在深圳中院开庭审理，深圳中院未对案件进行判决，同时驳回了武汉建工提交的管辖权异议。

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

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

2017年8月，本案在前海法院第二次开庭审理。2018年11月29日，南油集团收到前海法院送达的一审判决，判决武汉建工深圳分公司向博奥公司支付相应赔偿，南油集团承担相应连带责任，驳回博奥公司其他诉讼请求。2018年12月11日，武汉建工深圳分公司提起上诉，二审已于2019年5月6日开庭，目前正在审理中。

南油集团最终是否需要承担法律责任及责任大小，有待审理法院审议判决。

(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。本案于2014年5月13日一审开庭、2014年7月11日一审二次开庭，但法院尚未作出判决。法院已聘请中介机构对涉案的工程进行鉴定，鉴定结果已出具。

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

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

2019年1月4日，广州招商收到十六冶上诉状，二审已于2019年5月7日在广州市中级人民法院开庭，目前正在审理中。

除存在上述或有事项外，截止2019年6月30日，本集团无其他重大或有事项。

(十四) 资产负债表日后事项

1、购买中航善达 22.35%股份事项

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

2019年7月25日，本公司收到国务院国有资产监督管理委员会(以下简称“国务院国资委”)出具的《关于中航善达股份有限公司国有股东所持股份非公开协议转让有关问题的批复》(国资产权[2019]343号)，同意中航国际控股将其持有的中航善达 22.35%股权转让给本公司。

2019年8月23日，中航国际控股股东大会审议通过了此次购买中航善达 22.35%股份。在本公司支付购买中航善达 22.35%股份全部转让款后，本公司将与中航国际控股办理股份过户手续。

2、本集团以招商物业 100%股权认购中航善达非公开发行股份事项

2019年4月26日，本公司、公司之子公司深圳招商房地产有限公司(以下简称“深圳地产”)、本公司之子公司招商局物业管理有限公司(以下简称“招商物业”)与中航善达签署了《中航善达股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司发行股份购买资产协议》，约定中航善达向本公司及深圳地产发行人民币普通股股份购买本公司及深圳地产持有的招商物业 100%股权。

2019年8月23日，本公司、深圳地产及招商物业与中航善达签署了《中航善达股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司之发行股份购买资产协议之补充协议》，本公司、深圳地产与中航善达签署了《中航善达股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司关于发行股份购买资产的业绩承诺及补偿协议》，对此次本集团以招商物业 100%股权认购中航善达发行股份相关事宜进行了进一步约定。

本集团以招商物业 100%股权认购中航善达发行股份事宜完成后，中航善达的控股股东变更为本公司，本公司将直接持有中航善达 503,134,000 股，并通过深圳地产持有中航善达 39,338,464 股，合计持有中航善达 542,472,464 股，占中航善达届时已发行股份总数的 51.16%。

本集团以招商物业 100%股权认购中航善达发行股份事宜尚需国务院国资委批准、中航善达股东大会审议通过、国家市场监督管理总局通过对本集团以招商物业 100%股权认购中航善达发行股份事宜涉及的经营者集中审查及中国证券监督管理委员会核准。

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

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
资产减值损失(收益)	-	-	-	-	-
信用减值损失(收益)	(131,241,126.86)	(5,389,021.32)	(772,338.18)	-	(137,402,486.36)
公允价值变动收益(损失)	(1,778,696.37)	-	-	-	(1,778,696.37)
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
资产处置收益(损失)	(145,656.37)	4,134,857.44	-	-	3,989,201.07
其他收益	14,200,293.91	1,151,692.93	5,903,040.00	-	21,255,026.84
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、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) 应收账款分类披露

人民币元

类别	期末余额			期初余额		
	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的应收账款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的应收账款	合计
组合一	2,549,947,654.38	-	2,549,947,654.38	2,690,771,546.39	-	2,690,771,546.39
组合二	-	-	-	344,353.36	-	344,353.36
单项计提坏账准备的应收账款	-	38,650.00	38,650.00	-	38,650.00	38,650.00
账面余额合计	2,549,947,654.38	38,650.00	2,549,986,304.38	2,691,115,899.75	38,650.00	2,691,154,549.75
减：坏账准备	13,003.01	38,650.00	51,653.01	36,429.70	38,650.00	75,079.70
账面价值	2,549,934,651.37	-	2,549,934,651.37	2,691,079,470.05	-	2,691,079,470.05

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(1) 应收账款分类披露 - 续

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

组合一：

人民币元

账龄	期末余额			期初余额				
	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0-0.1	3,014,743.39	3,014.74	3,011,728.65	0-0.1	12,493,028.70	12,493.03	12,480,535.67
1-2年	0-0.1	50,091,250.99	9,988.27	50,081,262.72	0-0.1	235,435,517.69	9,977.50	235,425,540.19
2-3年	0-0.1	53,998,660.00	-	53,998,660.00	0-0.1	806,712,900.00	-	806,712,900.00
3年以上	0-0.1	2,442,843,000.00	-	2,442,843,000.00	0-0.1	1,636,130,100.00	-	1,636,130,100.00
合计		2,549,947,654.38	13,003.01	2,549,934,651.37		2,690,771,546.39	22,470.53	2,690,749,075.86

组合二：

人民币元

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

单项计提坏账准备的应收账款：

人民币元

账龄	期末余额			期初余额				
	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值
3年以上	100.00	38,650.00	38,650.00	-	100.00	38,650.00	38,650.00	-

(2) 应收账款坏账准备变动情况

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
2018年12月31日	36,429.70	38,650.00	75,079.70
本期计提预期信用损失准备	3,008.05	-	3,008.05
本期转回预期信用损失准备	26,434.74	-	26,434.74
2019年6月30日	13,003.01	38,650.00	51,653.01

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(3) 实际核销的应收账款情况

本公司本期无实际核销的应收账款。

(4) 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	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	期末坏账准备余额
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	37.64	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	31.64	-
深圳市太子广场置业有限公司	676,275,000.00	3年以上	26.52	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	2至3年	2.12	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	40,102,977.69	1至2年	1.57	-
合计	2,536,944,637.69		99.49	-

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
应收利息	1,253,523.59	4,901,604.91
应收股利	4,036,093,426.98	4,000,000,000.00
其他应收款	129,802,504,217.14	119,989,198,475.14
合计	133,839,851,167.71	123,994,100,080.05

(2) 应收利息

人民币元		
项目	期末余额	期初余额
存款利息	1,138,051.09	3,783,766.34
委托贷款利息	115,472.50	1,117,838.57
合计	1,253,523.59	4,901,604.91
减：坏账准备	-	-
账面价值	1,253,523.59	4,901,604.91

于2019年6月30日，本公司无金额重要的逾期利息。

(3) 应收股利

人民币元		
项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳招商房地产有限公司	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
深圳招商供电有限公司	36,093,426.98	-
合计	4,036,093,426.98	4,000,000,000.00
减：坏账准备	-	-
账面价值	4,036,093,426.98	4,000,000,000.00

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

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其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计	未来12个月内计提预期信用损失的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(未发生信用减值)的其他应收款	整个存续期计提预期信用损失(已发生信用减值)的其他应收款	合计
组合一	129,814,323,117.29	-	-	129,814,323,117.29	120,001,958,753.90	-	-	120,001,958,753.90
组合二	4,615.04	-	-	4,615.04	57,353.44	-	-	57,353.44
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	145,694,793.32	145,694,793.32
账面余额合计	129,814,327,732.33	-	-	129,814,327,732.33	120,002,016,107.34	-	145,694,793.32	120,147,710,900.66
坏账准备	11,823,515.19	-	-	11,823,515.19	12,817,632.20	-	145,694,793.32	158,512,425.52
账面价值	129,802,504,217.14	-	-	129,802,504,217.14	119,989,198,475.14	-	-	119,989,198,475.14

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

组合一：

人民币元

账龄	期末余额			期初余额				
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	0-0.1	75,283,314,297.68	1,256,099.87	75,282,058,197.81	0-0.1	64,238,109,124.63	752,219.41	64,237,356,905.22
1-2年	0-0.1	35,596,985,672.44	7,034,673.46	35,589,950,998.98	0-0.1	42,803,414,902.69	8,412,877.99	42,795,002,024.70
2-3年	0-0.1	10,605,453,294.25	-	10,605,453,294.25	0-0.1	6,861,557,512.91	300.00	6,861,557,212.91
3年以上	0-0.1	8,328,569,852.92	3,528,126.82	8,325,041,726.10	0-0.1	6,098,877,213.67	3,620,081.36	6,095,257,132.31
合计		129,814,323,117.29	11,818,900.15	129,802,504,217.14		120,001,958,753.90	12,785,478.76	119,989,173,275.14

组合二：

人民币元

账龄	期末余额			期初余额				
	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1-2年	10-30	-	-	-	10-30	31,500.00	6,300.00	25,200.00
3年以上	100	4,615.04	4,615.04	-	100	25,853.44	25,853.44	-
合计		4,615.04	4,615.04	-		57,353.44	32,153.44	25,200.00

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(a) 其他应收款分类披露 - 续

组合二： - 续

单项计提坏账准备的其他应收款：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	预期信用 损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用 损失率 (%)	账面余额	坏账准备	账面价值
1-2年	-	-	-	-	100	6,284,693.32	6,284,693.32	-
2-3年	-	-	-	-	100	15,370,100.00	15,370,100.00	-
3年以上	-	-	-	-	100	124,040,000.00	124,040,000.00	-
合计		-	-	-		145,694,793.32	145,694,793.32	-

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	本期			
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2018年12月31日	12,817,632.20	-	145,694,793.32	158,512,425.52
本期计提预期信用损失准备	536,974.66	-	-	536,974.66
本期转回预期信用损失准备	1,531,102.87	-	145,694,793.32	147,225,896.19
汇率变动等因素的影响	11.20	-	-	11.20
2019年6月30日	11,823,515.19	-	-	11,823,515.19

(c) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	124,429,733,703.27	115,086,235,086.75
土地及其他保证金	5,365,868,790.49	5,057,822,533.79
其他	18,725,238.57	3,653,280.12
合计	129,814,327,732.33	120,147,710,900.66
减：坏账准备	11,823,515.19	158,512,425.52
账面价值	129,802,504,217.14	119,989,198,475.14

(d) 实际核销的其他应收款情况

本公司本期无实际核销的其他应收款。

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(4) 其他应收款 - 续

(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	期末余额	坏账准备	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项性质
招商局地产(杭州)有限公司	10,074,006,324.69	-	1年以内、1至2年及2至3年	7.76	子公司往来款
上海招商置业有限公司	7,181,007,000.55	-	1年以内及1至2年	5.53	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	6,099,410,676.21	-	1年以内、1至2年及2至3年	4.70	子公司往来款
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	5,947,446,983.76	-	1年以内	4.58	子公司往来款
天津招商胜房地产有限公司	5,345,943,658.29	-	1年以内及1至2年	4.12	子公司往来款
合计	34,647,814,643.50	-		26.69	

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	25,781,268,806.07	1,356,178,759.58	378,836,607.30	(4,323,585.91)	26,754,287,372.44
对合营企业投资	185,676,926.50	-	-	85,063,479.32	270,740,405.82
对联营企业投资	1,321,399,793.94	48,020,000.00	-	1,620,971,388.07	2,990,391,182.01
合计	27,288,345,526.51	1,404,198,759.58	378,836,607.30	1,701,711,281.48	30,015,418,960.27
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
账面价值	27,232,669,113.42	1,404,198,759.58	378,836,607.30	1,701,711,281.48	29,959,742,547.18

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

人民币元

投资单位	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	-
招商局物业管理有限公司	36,807,035.69	-	-	-	-	-	-	-	-	36,807,035.69	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	4,914,700,000.00	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	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		
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
天津招胜房地产有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产(北京)有限公司	27,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	27,388,566.34	-
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航互联网投资管理有限公司	98,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	98,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
招商局地产(贵州毕节)有限公司(注1)	30,066,887.30	-	30,066,887.30	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	30,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,600,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	30,000,000.00	470,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	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		
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	210,262,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	210,262,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市乐艺置业有限公司(注3)	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-	-
深圳市商启置业有限公司(注3)	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-	-
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	429,000,000.00	3,050,533.00	348,769,720.00	-	-	-	-	-	-	83,280,813.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	625,000,000.00	125,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	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	11,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	11,900,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	971,670,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市乐享置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
东风汽车房地产有限公司	872,355,120.00	-	-	-	-	-	-	-	-	872,355,120.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2019年6月30日止半年度

(十六) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

人民币元

投资单位	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		
河南天地新居置业有限公司	370,827,711.53	37,338,345.00	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
招商蛇口海口发展有限公司	100,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	-	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	55,676,414.09	-	55,676,414.09	55,676,413.09
深圳市太子湾乐居置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
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	-
小计	25,781,268,806.07	1,356,178,759.58	378,836,607.30	-	-	-	-	(4,323,585.91)	-	26,754,287,372.44	55,676,413.09
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	38,508,804.88	-	-	105,902,567.91	-	-	-	-	-	144,411,372.79	-
中关村协同发展投资有限公司	147,168,121.62	-	-	(20,839,088.59)	-	-	-	-	-	126,329,033.03	-
小计	185,676,926.50	-	-	85,063,479.32	-	-	-	-	-	270,740,405.82	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	244,068,916.03	-	-	16,231,385.60	-	-	-	-	-	260,300,301.63	-
天津国际邮轮母港有限公司	128,551,959.42	-	-	(1,861,112.40)	-	-	-	-	-	126,690,847.02	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司(注2)	55,676,413.09	-	-	-	-	-	-	(55,676,413.09)	-	-	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	235,088,842.12	-	-	32,164,416.39	-	-	-	-	-	267,253,258.51	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	52,946,998.74	-	-	53,522,034.34	-	-	-	-	-	106,469,033.08	-
深圳市招华会展实业有限公司	384,567,364.54	-	-	(5,223,213.67)	-	-	-	-	-	379,344,150.87	-
中白工业园区开发股份有限公司	220,499,300.00	-	-	8,439,875.17	-	-	-	-	-	228,939,175.17	-
深圳市乐艺置业有限公司(注3)	-	-	-	(78,533.72)	-	-	-	-	308,665,167.44	308,586,633.72	-
深圳市商启置业有限公司(注3)	-	-	-	4,344.89	-	-	-	-	1,264,783,437.12	1,264,787,782.01	-
招商局仁和养老投资有限公司	-	48,020,000.00	-	-	-	-	-	-	-	48,020,000.00	-
小计	1,321,399,793.94	48,020,000.00	-	103,199,196.60	-	-	-	-	1,517,772,191.47	2,990,391,182.01	-
合计	27,288,345,526.51	1,404,198,759.58	378,836,607.30	188,262,675.92	-	-	-	-	1,513,448,605.56	30,015,418,960.27	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

(2) 长期股权投资分类 - 续

注 1：系该公司本期清算注销，本集团收回对该公司的投资。

注 2：详见附注七、1“非同一控制下企业合并”之说明。

注 3：详见附注七、2“处置子公司”之说明。

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	合并范围 变更之影响	本期增加	外币报表 折算影响数	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	7,066,285,973.33	440,230,438.28	153,640,329.41	143,428,929.47

注：本期营业收入主要系本期完成前海土地整备事项后，本公司确认应享有的土地补偿收益。

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	184,717,365.19	-
权益法核算的长期股权投资收益	188,262,675.92	14,881,473.96
处置长期股权投资产生的投资收益	1,498,223,730.60	19,498,296.97
委托贷款收益及其他投资收益	11,495,560.16	63,034,769.13
合计	1,882,699,331.87	97,414,540.06

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2019年1-6月非经常性损益如下：

人民币元	
项目	金额
非流动资产处置损益	45,423,518.17
计入当期损益的政府补助	22,452,982.49
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(826,300.00)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,593,909.09
其他符合非经常性损益定义的损益项目	(180,652,282.00)
减：所得税影响额	(27,660,915.39)
少数股东权益影响额	(127,066,198.34)
合计	68,718,941.48

- (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

人民币元		
项目	金额	原因
购买日持有的股权按公允价值重新计量形成的损益	54,690,923.16	注1
处置日持有的剩余股权按公允价值重新计量形成的损益	890,150.01	注2
北京亚林东房地产开发有限公司、上海自贸试验区浦深置业有限公司、北京广盈房地产开发有限公司存货评估增值摊销	(236,233,355.17)	注3
合计	(180,652,282.00)	

注1：2019年1月，本公司取得对北京招合房地产开发有限公司控制权并合并财务报表，详见本附注“(七)、1.非同一控制下企业合并”所述。控制权变更日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货增值人民币198,918,851.12元，确认递延所得税负债人民币49,729,712.78元，净资产增值人民币149,189,138.34元。本公司原持有50%股权按公允价值计量一次确认投资收益人民币74,594,569.17元。

2019年3月，本公司与兴天云计算技术(天津)有限公司签订股权及债权转让协议，收购招商蛇口网谷(天津)有限公司51%股权，交易完成后本公司取得对招商蛇口网谷(天津)有限公司控制权并将其纳入合并财务报表，详见本附注“(七)、1.非同一控制下企业合并”所述。控制权变更日，本公司对招商蛇口网谷(天津)有限公司可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货减值人民币174,559,337.61元，本公司原持有49%股权按公允价值计量一次确认投资收益人民币(50,759,971.85)元，本公司新取得51%股权及债权作为一揽子交易，产生投资收益人民币30,831,965.84元。

1、 当期非经常性损益明细表 - 续

(2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明 - 续

注 2: 2019 年 3 月, 本公司失去对杭州北隆房地产开发有限公司控制权并不再将其纳入合并财务报表范围, 详见本附注“(七)、2.处置子公司”所述。控制权变更日, 本公司对剩余 33% 股权按公允价值进行计量, 一次性确认投资收益人民币 686,322.45 元。

2019 年 3 月, 本公司失去对西咸新区文茂房地产有限公司控制权并不再将其纳入合并财务报表范围, 详见本附注“(七)、2.处置子公司”所述。控制权变更日, 本公司对剩余 50% 股权按公允价值进行计量, 一次性确认投资收益人民币 203,827.56 元。

注 3: 以前年度本公司取得北京亚林东房地产开发有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日, 本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量, 产生存货评估增值, 后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例, 相应转销存货评估增值, 本期实际转销人民币 231,506,008.98 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 45,143,671.75 元)。

以前年度本公司取得北京广盈房地产开发有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日, 本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量, 产生存货评估增值, 后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例, 相应转销存货评估增值, 本期实际转销人民币 1,590,951.16 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 405,692.55 元)。

以前年度本公司取得上海自贸试验区浦深置业有限公司控制权并将其纳入合并财务报表。购买日, 本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量, 产生存货评估增值, 后续本公司按实际销售并结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例, 相应转销存货评估增值, 本期实际转销人民币 3,136,395.03 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为人民币 1,411,377.76 元)。

2、 净资产收益率及每股收益

人民币元

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	6.59	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.49	0.59	0.59

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。
- (三) 在其他证券市场公布的半年度报告。