

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979.SZ



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场)

2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书摘要

发行人：	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
牵头主承销商：	中信证券股份有限公司
联席主承销商：	招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人：	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额：	不超过人民币 50 亿元（含）
增信措施情况：	本期债券无担保
信用评级结果：	主体评级 AAA，债项评级 AAA
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



住所：深圳市福田区福田街道
福华一路111号



住所：北京市朝阳区安立路
66号4号楼



住所：北京市朝阳区建国门外
大街1号国贸大厦2座27层
及28层

签署日期：2023年7月13日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向专业机构投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节：

一、本次债券注册情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司已于 2023 年 6 月 19 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2023]1326 号”文注册公开发行面值不超过 138.4 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券为第一期发行，发行规模不超过 50 亿元（含）。

二、发行人基本财务情况

截至 2023 年 3 月末，发行人股东权益为 2,823.38 亿元人民币；合并口径的资产负债率为 69.09%，母公司报表口径的资产负债率为 87.28%；发行人 2020-2022 年度实现的年均可分配利润为 89.63 亿元（2020 年度、2021 年度和 2022 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 1,225,286.48 万元、1,037,225.42 万元和 426,407.97 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍，发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

三、评级情况

根据联合资信评估股份有限公司出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体评级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定。联合资信将在本期债券存续期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。招商局蛇口工业区控股股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

联合资信评估股份有限公司关注到房地产市场运行存在一定不确定性，项目利润空间不断收窄，需关注项目去化及减值风险；公司在建及拟建自持项目

规模较大，且回收期较长，未来有一定资本支出压力。

四、本期债券为无担保债券。发行人历史主体评级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

五、购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。发行人最近三年及一期经营活动现金流净额分别为 2,762,200.67 万元、2,597,701.21 万元、2,217,399.01 万元及 827,270.80 万元。经营活动现金流净额波动较大，主要是因为公司土地、基建支出增加。由于公司经营性净现金流存在一定波动，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。

六、本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。由于具体上市申请事宜需

要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，具体上市进程在时间上存在不确定性，且无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。若届时本期债券无法进行上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

九、经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA，符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

十、债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品，其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本次公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，将使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十一、房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。近年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保

持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转。2020 年全国商品房销售额再创新高，达 17.36 万亿元，同比增加 8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。2022 年，全国商品房销售额约 13.33 万亿元，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，与历史峰值 2021 年比较，分别下降 26.7% 和 24.3%。尽管发行人作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

十二、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

十三、开发业务收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期末，发行人存货净额分别为 36,079,258.75 万元、41,763,647.50 万元、41,154,922.10 万元及 41,701,146.15 万元，占发行人总资产比重分别为 48.94%、48.78%、46.43% 及 45.66%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。截至 2022 年末，发行人开发与运营项目主要分布于深圳、广州、佛山、上海、南京、苏州、天津、重庆、武汉、杭州、成都等一线和二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十四、开发业务以房地产销售业务为主，系公司收入贡献最大的业务板块，2022 年度公司开发业务收入占营业收入比重 90.47%。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构，城市布局相对集中于一、二线

重要城市，具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市，其中华东区域和深圳区域居于公司房地产销售的核心区域，存在一定的区域集中风险。

十五、发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，开发业务投资前景和市场需求都将看好，价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

十六、现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力。公司的融资渠道和成本控制能力将对公司的偿债能力产生一定的影响。

十七、发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 374,934 万元、590,675 万元及 42,091 万元，占母公司营业利润的比例为 98.83%、97.90%和 86.23%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

十八、招商蛇口拟通过发行股份购买深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）持有的深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）24%股权、招商局投资发展有限公司（以下简称“招商局投资发展”）持有的深圳市招商前海实业发展有限公司（以下简称“招商前海实业”）2.89%股权。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由 83.10%增至 85.99%，上市公司对于招商前海实业的权益比例提升约 13.65%。招商蛇口拟通过发行股份的方式向深投控及招商局投资发展支付本次交易的全部对价。同时，招商蛇口拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行普通股募集配套资金，募集资金金额不超过 85 亿元。截至本募

集说明书摘要签署之日，上述发行股份购买资产并募集配套资金事项已获得中国证券监督管理委员会批复。

目录

声明	2
重大事项提示	3
目录	9
释义	11
第一节 发行概况	14
一、本次发行的基本情况	14
二、认购人承诺	20
第二节 募集资金运用	21
一、募集资金运用计划	21
二、前次公司债券募集资金使用情况	25
三、本次公司债券募集资金使用承诺	25
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人概况	26
二、发行人历史沿革	27
三、发行人股权结构	32
四、发行人权益投资情况	33
五、发行人的治理结构及独立性	39
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	50
七、发行人主要业务情况	55
八、媒体质疑事项	91
九、发行人违法违规及受处罚情况	92
第四节 财务会计信息	93
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	93
二、合并报表范围的变化	101
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	114
四、报告期内主要财务指标	124
五、管理层讨论与分析	125
六、公司有息负债情况	151

七、关联方及关联交易	151
八、重大或有事项或承诺事项	182
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	183
十、投资控股型架构相关情况	184
第五节 发行人及本期债券的资信状况	185
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	185
二、信用评级报告的主要事项	186
三、其他重要事项	187
四、发行人的资信情况	187
第六节 增信机制	192
第七节 备查文件	193
一、备查文件	193
二、备查文件查阅时间、地点	193

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般术语		
本公司、公司、发行人、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局蛇口	指	招商局蛇口工业区有限公司，系发行人的前身
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》
本次债券	指	总额为不超过人民币 138.4 亿元的招商局蛇口工业区控股股份有限公司面向专业机构投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本期债券面向专业机构投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人为本次公司债的发行而根据有关法律法规制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本次公司债的发行而根据有关法律法规制作的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
主承销商	指	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商（如有）组成承销机构的总称
审计机构	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师	指	广东信达律师事务所
发行人评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
债券通用质押式回购	指	根据《深圳证券交易所债券交易实施细则》，债券通用质押式回购，是指债券持有人在将债券质押并将相应债券以标准券折算率计算出的标准券数量为融资额度向交易对手方进行质押融资的同时，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期内、报告期、三年及一期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月
报告期各期末、三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末
报告期末	指	2023 年 3 月末
工作日	指	中华人民共和国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特殊说明，指人民币
二、机构地名释义		
中国证监会	指	中国证券业监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部/原国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部、（原）中华人民共和国国土资源部

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银保监会/银监会	指	（原）中国银行保险监督管理委员会、（原）中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
招商地产	指	招商局地产控股股份有限公司
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

1. 发行人董事会决议批准情况

（1）发行人董事会决议批准情况

2023 年 3 月 17 日，发行人第三届董事会第六次会议审议并通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，提请股东大会给予董事会发行债券产品的一般授权。

（2）《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容

董事会提请股东大会给予董事会（或其转授权人士）发行债券产品的一般性授权，具体内容如下：

“（一）发行种类及发行主要条款

1、债券发行规模及种类

各类债券产品新注册总额度合计不超过 300 亿元。债券种类包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、企业债券等，或者上述品种的组合。

2、发行时间

可一次或多次发行，且可为若干种类。

3、发行方式

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况确定。

4、发行利率

授权董事会（或其转授权人士）根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

5、期限与品种

对于债务融资工具中的非永续类债券期限为不超过 15 年，对于永续类债券则由股东大会授权董事会（或其转授权人士）决定。

6、募集资金用途

预计注册、发行债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，偿还公司债务、调整债务结构、补充流动资金、项目建设投资等用途。

7、决议有效期

自股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

（二）授权事项

提请股东大会授权董事会（或其转授权人士），在决议有效期内可根据公司需要全权处理与上述事项的相关事宜，包括但不限于：

- 1、在额度范围内，决定公司新注册的债务融资工具的具体品种；
- 2、在上述范围内决定募集资金的具体用途；
- 3、在有效注册额度内，决定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜；
- 4、根据实际需要，委任各中介机构，签署与每次注册、发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；
- 5、办理与注册、发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；
- 6、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本授权议案之日起 24 个月；
- 7、在取得股东大会就上述 1 至 6 项之批准及授权之同时，董事会进一步转授权公司总经理及其授权人士具体执行；
- 8、授权公司董事会秘书批准、签署及派发相关公告和其他文件，进行相关的信息披露。”

2. 发行人股东大会批准情况

2023 年 4 月 11 日，发行人 2022 年年度股东大会决议通过了《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》，议案具体内容见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露）。

3. 发行人总经理批准情况

经发行人 2022 年年度股东大会及第三届董事会第六次会议决议通过，发行人总经理获得就具体执行本次债券发行的一般性授权，一般性授权的内容见上文“《关于审议公司发行债券产品一般性授权事宜的议案》中与本次发行有关的授权内容”披露。

2023 年 4 月 26 日，发行人总经理签署《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于公司债券注册及发行的方案》，具体如下：

发行规模：本次债券的发行总规模不超过 138.4 亿元，分期发行。

发行对象和发行方式：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

配售安排：本次债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

债券品种和期限：不超过 15 年，可以为单一品种或数个不同的品种。本次债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将在各期债券发行前由总经理或授权的其他人士根据相关规定及市场情况确定。

上市地点：深圳证券交易所。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、补充流动资金、收购股权或项目及适用的法律法规允许的其他用途。

债券利率：本次债券采用固定利率形式，票面利率由总经理或其他授权人士和主承销商通过发行时市场询价协商确定。

担保情况：本次债券无担保。

偿债保障措施：为进一步保障债券持有人的利益，在本次债券的存续期内，当公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规等的要求作出关于不向股东分配利润等决定作为偿债保障措施。

根据公司 2022 年年度股东大会及董事会决议授权，总经理蒋铁峰进一步授权公司财务总监黄均隆根据相关规定及市场情况确定本次公司债注册及发行方案，包括但不限于确定发行时机、发行额度、发行期数、发行利率等，代表公司签署所有必要的法律文件（包括但不限于公司本次发行公司债券的申请文件、承销协议和承诺函等），以及办理必要的手续等。

本次注册及发行方案的有效期限自签署之日起至 2024 年 12 月 31 日，如公司已在上述有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期限内完成有关发行。

4. 中国证监会注册情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 138.4 亿元的公司债券于 2023 年 6 月 19 日获中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2023]1326 号）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，品种一债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称“23 蛇口 01”；品种二债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称“23 蛇口 02”。

发行规模：本期债券发行规模不超过 50 亿元（含）。

债券期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率品种（以下简称“品种一”），品种二为 5 年期固定利率品种（以下简称“品种二”）。

两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网

下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 18 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：按年付息。

付息日：本期公司债券品种一付息日为 2024 年至 2026 年每年的 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。品种二付息日为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期公司债券品种一兑付日为 2026 年 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。品种二兑付日为 2028 年 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。联合资信将在本期债券存续期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期的跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。

募集资金专项账户：本公司已根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

债券通用质押式回购安排：经联合资信评估股份有限公司综合评估，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA，符合债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2023 年 7 月 13 日。

发行首日：2023 年 7 月 17 日。

预计发行期限：2023 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 18 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2023 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 18 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市

交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

发行人董事会和股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2023]1326号文同意注册，本次债券发行总额不超过 138.40 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过 50 亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债，其中不超过 20 亿元用于置换已偿付的“18 蛇口 01”本金所使用的银行借款，剩余部分用于偿还银行借款。具体明细如下：

1. 置换已偿付的“18 蛇口 01”本金所使用的银行借款

单位：亿元、%

债务人	债券简称	起息日	到期日	债券本金	票面利率	拟使用募集资金金额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	18 蛇口 01	2018-04-17	2023-04-17	20.00	5.00	20.00
合计	-	-	-	20.00		20.00

2. 偿还银行借款

借款主体	是否纳入合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额（万元）	拟使用募集资金金额上限（万元）
北京招康酒店管理有限公司	是	兴业银行北京朝外支行	2033-04-08	82,520.00	82,520.00
招商蛇口（天津）有限公司	是	华夏银行高新区分行	2024-09-12	20,000.00	20,000.00
济南盛华置业有限公司	是	招商银行济南分行营业部	2024-05-16	31,542.49	10,000.00
招商局地产（杭州）有限公司	是	农业银行杭州分行	2024-01-29	50,000.00	50,000.00
杭州潮悦房地产开发有限公司	是	农业银行杭州分行	2024-07-28	30,000.00	30,000.00
青岛招商铭华置业有限公司	是	交通银行青岛分行	2025-08-17	49,999.75	15,000.00
重庆招商置地开发有限公司	是	中国银行重庆分行	2030-09-01	15,760.00	400.00

借款主体	是否纳入合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额 (万元)	拟使用募集资金金额上限 (万元)
重庆招商置地开发有限公司	是	兴业银行重庆分行	2035-03-14	19,000.00	775.00
武汉招瑞置业有限公司	是	中国农业银行武汉分行	2024-03-27	72,074.00	17,613.87
昆明同冠房地产开发有限公司	是	招商银行昆明分行	2023-11-05	13,967.00	13,967.00
昆明同冠房地产开发有限公司	是	招商银行昆明分行	2024-05-24	3,953.00	3,953.00
西安招兴永盛房地产有限公司	是	中国邮政储蓄银行西安分行	2025-06-20	10,100.00	10,100.00
招商局地产（烟台）有限公司	是	中国银行烟台高新技术产业开发区支行	2024-09-08	21,953.05	10,000.00
重庆招商依港房地产开发有限公司	是	招商银行重庆分行	2024-03-28	11,324.70	11,000.00
重庆招商启盛房地产开发有限公司	是	招商银行重庆分行	2024-10-27	32,495.00	32,000.00
重庆怡置招商房地产开发有限公司	是	工商银行重庆分行	2025-06-15	8,307.00	1,075.50
漳州招商房地产有限公司	是	中国建设银行漳州分行、招商银行厦门分行	2025-08-28	11,081.75	11,081.75
重庆招商置地开发有限公司	是	交通银行重庆分行	2027-12-20	32,029.00	4,500.00
发行人	是	中国农业银行深圳南山支行	2023-08-11	16,500.00	16,500.00
发行人	是	中国农业银行深圳南山支行	2023-08-11	51,300.00	51,300.00
合计	-	-	-	583,906.74	391,786.12

注：上述借款可提前还款，发行人承诺将在本期债券发行后 1 年内完成偿付。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

前述闲置募集资金用于补充流动资金事项不属于募集资金用途变更，不属于《管理办法》及《深圳证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》规定的

及发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1. 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2. 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人

募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1. 对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 3 月 31 日；

（2）本期债券的募集资金净额为 50 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本期债券募集资金净额 50 亿元全部计入 2023 年 3 月 31 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 50 亿元全部用于偿还有息负债；

（5）假设本期债券于 2023 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2023 年 3 月 31 日	模拟变动额
	（发行前）	（发行后）	
流动资产	68,054,014.97	68,054,014.97	-
非流动资产	23,282,302.07	23,282,302.07	-
资产总计	91,336,317.05	91,720,317.05	-
流动负债	44,811,945.72	44,311,945.72	-500,000.00
非流动负债	18,290,528.72	18,790,528.72	500,000.00
负债合计	63,102,474.44	63,486,474.44	-
资产负债率	69.09%	69.09%	-
流动比率	1.52	1.54	0.02
速动比率	0.59	0.59	0.01

2. 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募

集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率将有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

二、前次公司债券募集资金使用情况

获批情况	发行情况	募集资金用途	发行规模 (亿元)
于 2022 年 9 月 26 日获得“证监许可[2022]2284 号”文注册公开发行面值不超过 100 亿元的公司债券	22 蛇口 10	募集资金用于偿还有息负债，与募集说明书约定一致	10.00
	22 蛇口 09	募集资金用于偿还有息负债，与募集说明书约定一致	26.40
	22 蛇口 07	募集资金用于偿还到期公司债券，与募集说明书约定一致	13.60
	22 蛇口 06	募集资金用于偿还有息负债，与募集说明书约定一致	10.00
	22 蛇口 05	募集资金用于偿还有息负债，与募集说明书约定一致	40.00

三、本次公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
英文名称:	China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co., Ltd.
股票简称:	招商蛇口
股票代码:	001979.SZ
股票上市交易所	深圳证券交易所
法定代表人:	许永军
注册资本:	773,909.8182 万元
住所:	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
统一社会信用代码:	914400001000114606
公司成立时间:	1992 年 2 月 19 日
公司上市日期:	2015 年 12 月 30 日
公司网址:	http://www.cmsk1979.com
公司类型:	股份有限公司
所属行业:	房地产业
经营范围:	城区、园区、及社区的投资、开发建设和运营；房地产开发经营；物业管理；水上运输；码头、仓储服务；邮轮母港及配套设施的建设和运营；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（法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

信息披露事务负责人和联系方式:

姓名:	罗希
办公地址:	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼
联系电话:	0755-26688322
传真:	0755-26691037
电子邮箱:	cmskir@cmhk.com

二、发行人历史沿革

（一）发行人前身招商局蛇口的设立及历史沿革情况

1. 发行人前身的设立情况

发行人前身可追溯至 1979 年 4 月 1 日成立的蛇口工业区建设指挥部。

1992 年 2 月 19 日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：10001146-0），核准招商局蛇口工业区有限公司注册成立。

设立时，招商蛇口注册资本为人民币 20,000 万元，全部由招商局集团出资，股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	20,000	20,000	100	货币
合计	—	20,000	20,000	100	—

2. 发行人前身的主要股本变更情况

（1）1998 年 7 月，增资并改制为有限责任公司

1998 年 3 月 18 日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增股方式对招商蛇口进行规范改组，将招商蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意招商蛇口增资。

1998 年 7 月 1 日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》（财国字[1998]495 号），准予招商蛇口资产评估立项事宜。

招商局集团和招商局轮船于 1998 年 5 月 10 日签署新章程，并于 1998 年 5 月 20 日作出股东会决议。

1998 年 7 月 14 日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），企业类型变更为有限责任公司，招商蛇口的注册资本增加至人民币 3 亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	28,500	28,500	95	货币

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
2	招商局轮船	1,500	1,500	5	货币
合计	—	30,000	30,000	100	—

(2) 2002 年 8 月，增加注册资本

2002 年 6 月 20 日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商蛇口注册资本由人民币 3 亿元增加至人民币 22.36 亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。同日，招商局集团及招商局轮船签署章程修正案。

2002 年 8 月 20 日，国家工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商蛇口的注册资本增加至人民币 22.36 亿元。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(3) 2015 年 5 月第一次变更股权

2015 年 4 月 28 日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227 号）同意招商局轮船所持招商蛇口 5% 股权划转招商局集团持有。2015 年 4 月 30 日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署《无偿划转协议》，同日，招商局集团就上述事宜签署股东决议，并签署新章程。

2015 年 5 月 11 日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	223,600	223,600	100	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

(4) 2015 年 5 月第二次变更股权

2015年5月27日，招商局集团签署股东决议，同意将其持有的招商蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。同日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署新章程，并签署《无偿划转协议》。

2015年5月28日，广东省工商局向招商蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420	212,420	95	货币
2	招商局轮船	11,180	11,180	5	货币
合计	—	223,600	223,600	100	—

（二）发行人的设立及历史沿革情况

1. 整体变更并设立股份有限公司

根据招商局集团招发财务字（2015）320号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，招商蛇口以2015年4月30日为基准日进行改制，以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，总股本550,000万股，其中，招商局集团持股522,500万股，占总股本的95%，招商局轮船持股27,500万股，占总股本的5%。

2015年6月23日，招商蛇口召开股东会，同意整体变更设立股份有限公司事宜。

2015年6月23日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》。同日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会。

2015年6月26日，招商蛇口取得了广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

股份有限公司设立后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	522,500	522,500	95	货币
2	招商局轮船	27,500	27,500	5	货币

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
合计	—	550,000	550,000	100	—

2. 发行人主要股本变更情况

2015 年 9 月 16 日，招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行 A 股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金的相关议案。

2015 年 9 月 18 日，国务院国资委出具《关于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及募集配套资金有关问题的批复》（国资产权 [2015] 914 号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产并募集配套资金的总体方案。

2015 年 10 月 9 日，招商蛇口 2015 年第四次临时股东大会审议通过了本次换股吸收合并并募集配套资金相关的议案。

2015 年 11 月 5 日，商务部下发《商务部关于原则同意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的批复》（商资批 [2015]857 号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015 年 11 月 11 日，招商蛇口第一届董事会第五次会议决议同意调整本次配套发行方案。

2015 年 11 月 27 日，本次交易经中国证券监督管理委员会证监许可 [2015]2766 号文核准。

2015 年 12 月 30 日，深圳证券交易所核发《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上 [2015]539 号）同意。发行人发行 A 股股份换股吸收合并招商地产，向 8 个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金约 118.54 亿元，并在深交所上市，证券简称为“招商蛇口”，证券代码为“001979”。

2016 年 2 月 3 日，广东省工商局向招商蛇口核发《核准变更登记通知书》（粤核变通内资【2016】第 1600004387 号），核准招商蛇口注册资本从 5,500,000,000 元增加至 7,904,092,722.00 元。

2020 年 12 月 31 日，公司总股本因股票期权行权原因增加 19,149,870 股，

公司总股本由 7,904,092,722 股增加至 7,923,242,592 股，故公司拟将注册资本由人民币 7,904,092,722 元变更为人民币 7,923,242,592 元。2021 年 9 月 17 日公司完成注册资本（金）变更登记。

2022 年 5 月 10 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司第三届董事会 2022 年第五次临时会议审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。2022 年 5 月 27 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放在股票回购专用证券账户的 184,144,410 股股份进行注销，相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。公司注册资本变更为人民币 7,739,098,182 元。2022 年 9 月 5 日，公司在广东省市场监督管理局完成注册资本变更登记。

3. 截至报告期末发行人前十大股东情况

截至 2023 年 3 月 31 日，招商蛇口前十大普通股股东及持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	59.53%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949	-	-
招商局轮船有限公司	国有法人	5.30%	409,823,160	-	-	409,823,160	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.47%	190,963,707	41,975,486	-	190,963,707	-	-
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.12%	86,880,158	3,000,000	-	86,880,158	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	1.04%	80,459,306	-34,601,472	-	80,459,306	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.87%	67,677,157	-	-	67,677,157	-	-
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.85%	66,067,408	-1,000,044	-	66,067,408	-	-
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.82%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
国开金融有限责任公司	国有法人	0.82%	63,559,322	-	-	63,559,322	-	-
工银瑞信投资—工商银行—工银瑞信投资管理有限公司	基金、理财产品等	0.65%	50,229,512	-	-	50,229,512	-	-

注：招商局集团、招商局轮船及招为投资属于一致行动人。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构及股东情况未发生重大不

利变化。

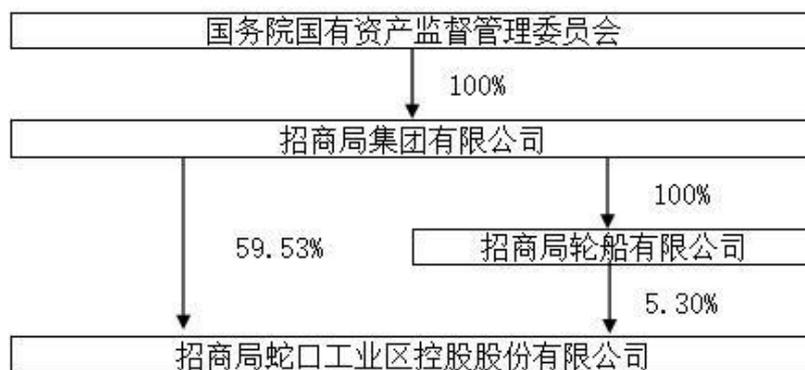
（三）重大资产重组

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图：



（二）发行人控股股东和实际控制人

截至 2023 年 3 月 31 日，招商局集团有限公司直接及通过招商轮船、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有发行人 64.89% 股权，系发行人控股股东及实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称：招商局集团有限公司

成立日期：1986 年 10 月 14 日

注册地址：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区

注册资本：人民币 169 亿元

法定代表人：缪建民

经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上

石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理。交通基础设施投资及经营；境外资产经营。开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。招商局集团是一家业务多元的综合企业。目前，招商局集团业务主要集中于综合交通、特色金融、城市与园区综合开发运营三大核心产业，并正实现由三大主业向实业经营、金融服务、投资与资本运营三大平台转变。2019年，招商局集团成为8家连续15年荣获国务院国资委经营业绩考核A级的央企之一和连续五个任期“业绩优秀企业”。2020年发布的《财富》世界500强榜单中，招商局集团和旗下招商银行再次入围，招商局集团成为拥有两个世界500强公司的企业。在2022年《财富》世界500强榜单中，招商局集团有限公司连续四年入围世界500强，以767.669亿美元的营业收入（不含招商银行）位列152位。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1. 主要子公司基本情况及主营业务

截至2022年12月末，发行人纳入合并范围的主要子公司基本情况如下表所示：

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
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
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	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
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注）	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）	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	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
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（注）	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	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	35	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	非同一控制下企业合并
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70	-	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	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100	收购
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注）	深圳	深圳	房地产开发	-	49.02	收购
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100	投资设立
广州招盛房地产有限责任公司	广州	广州	房地产业	-	100	投资设立
广州保穗置业有限公司（注）	广州	广州	房地产开发	-	50	收购
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100	投资设立

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
中山雍景房地产有限公司	中山	中山	房地产业	-	70	投资设立
合肥招盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资设立
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1	99	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	65	投资设立
徐州宁盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51	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	-	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	10	投资设立
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100	-	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	51	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	投资设立
南京江洲盛瑞置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100	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	-	投资设立
杭州潮悦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	73	投资设立
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51	投资设立
南通招润置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	70	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10	90	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100	-	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100	-	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资设立
上海翰沣置业有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
上海招弘商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100	投资设立
上海招赞商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资设立
上海招科置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100	投资设立
上海招玖置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100	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	投资设立
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	100	收购

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
招商局漳州开发区有限公司	漳州	漳州	房地产开发	78	-	同一控制下企业合并
招商局地产（厦门）有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100	-	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	投资设立
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	51	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	-	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	-	50	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	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	-	50	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	100	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	-	100	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51	投资设立
云南盛商房地产开发有限公司（注）	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49	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	-	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51	投资设立
武汉招城置业有限公司（注）	武汉	武汉	房地产业	-	50	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100	投资设立
招商局地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	90	10	投资设立
招商蛇口（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	60	40	投资设立
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）（注）	天津	天津	商务服务业	-	25.02	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	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	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	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	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
誉越有限公司	香港	香港	投资控股	-	100	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	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100	投资设立

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
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100	-	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	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	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	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资控股	-	100	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	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司（注）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	50	非同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100	非同一控制下企业合并
Orienteur Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100	非同一控制下企业合并
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	非同一控制下企业合并
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	100	收购
苏州招华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	70	投资设立
深圳市招航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70	投资设立
上海招政置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60	投资设立
上海招屿置业有限公司（注）	上海	上海	房地产开发	-	50	投资设立

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

2. 主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

截至 2022 年末，发行人主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况如下表所示：

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
深圳市赤湾房地产开发有限公司	子公司	房地产销售	51,000.00	1,052,479.25	131,083.89	745,869.53	299,138.28	224,347.38
深圳招商房地产有限公司			300,000.00	3,431,740.86	1,692,449.77	33,090.43	150,201.74	154,950.64
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司			1,000.00	1,234,351.85	237.72	426,403.66	174,776.96	131,111.49
上海招虹置业有限公司			160,000.00	1,227,654.77	457,745.43	662,568.39	156,443.14	117,332.45

截至 2022 年末，主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况简介如下：

1. 深圳市赤湾房地产开发有限公司

该公司成立于 2014 年 6 月 11 日，注册资本 51,000.00 万元人民币，法定代表人：黄俊杰。经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有房屋租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；园林绿化养护；鲜花礼仪服务。许可经营项目是：停车场管理。

2. 深圳招商房地产有限公司

该公司成立于 1984 年 5 月 5 日，注册资本 346,255.11 万元人民币，法定代表人彭以良。经营范围：集中装饰维修，租赁家具，家用电器，办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备；房屋中介代理；兴办实业(具体项目另行申报)；房屋租赁；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务；企业形象策划；文化活动策划；礼仪策划；会务策划；市场营销策划；展览展示的组织及策划；票务代理；教育咨询；服装、纺织品、针织品、日用百货、文化用品、体育用品、电子产品、首饰、工艺品（象牙制品除外）、瓷器、钟表、乐器、珠宝首饰、灯具、布艺、家居饰品、文化用品、艺术品的销售；信息咨询（不含限制项目）；从事广告业务；美术培训；自有场地租赁；为企业提供餐饮管理服务；文化艺术交流活动策划；企业形象设计及策划；文化艺术信息咨询；会务服务；乐器、舞蹈、音乐、戏剧培训；蔬菜种植；水果种植；花卉种植；林木育种。许可经营项目是：图书报刊零售；音像制品零售；房地产开发及商品房销售；中西式糕点制售；预包装食品销售；小吃饮品及热食制售；为演出场馆提供管理服务；电影放映；房屋建筑工

程设计服务；建筑工程装修、装饰、工程设计与施工；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务。

3. 深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

该公司成立于 2019 年 5 月 21 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，法定代表人：史德博。经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）；自有物业租赁。建筑材料销售；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理（凭资质经营）。

4. 上海招虹置业有限公司

该公司成立于 2020 年 5 月 14 日，注册资本 160,000.00 万元人民币，法定代表人：赵清宇。经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住宅室内装饰装修；信息技术咨询服务；停车场服务；物业管理；自有房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）发行人合营、联营公司情况

截至 2022 年末，发行人无重要的合营企业或联营企业。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1. 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换董事、非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- (8) 对发行公司债券做出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；
- (12) 审议批准公司对外担保事项；
- (13) 审议批准公司发生的交易事项（公司获赠现金资产除外）；
- (14) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- (15) 审议批准公司拟与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；
- (16) 公司对外提供财务资助事项属于下列情形之一的，经董事会审议通过后还应当提交股东大会审议：
 - ①连续十二个月累计对外提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%；
 - ②被资助对象最近一期经审计的资产负债率超过 70%；
 - ③深交所或公司章程规定的其他情形。

公司不得为控股股东、实际控制人及其关联人，公司董事、监事、高级管理人员及其关联人提供财务资助。公司为前述以外的其他关联人提供财务资助的，应当提交股东大会审议，关联股东在股东大会审议该事项时应当回避表决。

- (17) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (18) 审议股权激励计划和员工持股计划；
- (19) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2. 董事会

公司设董事会，对股东大会负责。公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事，六名为其他董事。董事会依法行使下列职权：

- (1) 召集股东大会会议，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及公司发行债券和其他证券及上市的方案；
- (7) 拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；

- (12) 制订公司章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (16) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的交易事项；
- (17) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的关联交易事项；
- (18) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外担保事项；
- (19) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外提供财务资助事项；
- (20) 法律、行政法规和公司章程规定以及股东大会授权的其他事项。

3. 监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中包括 2 名职工代表和 3 名股东代表。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会主要行使以下职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》及公司章程规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》和公司章程的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。
- (9) 法律、行政法规和公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

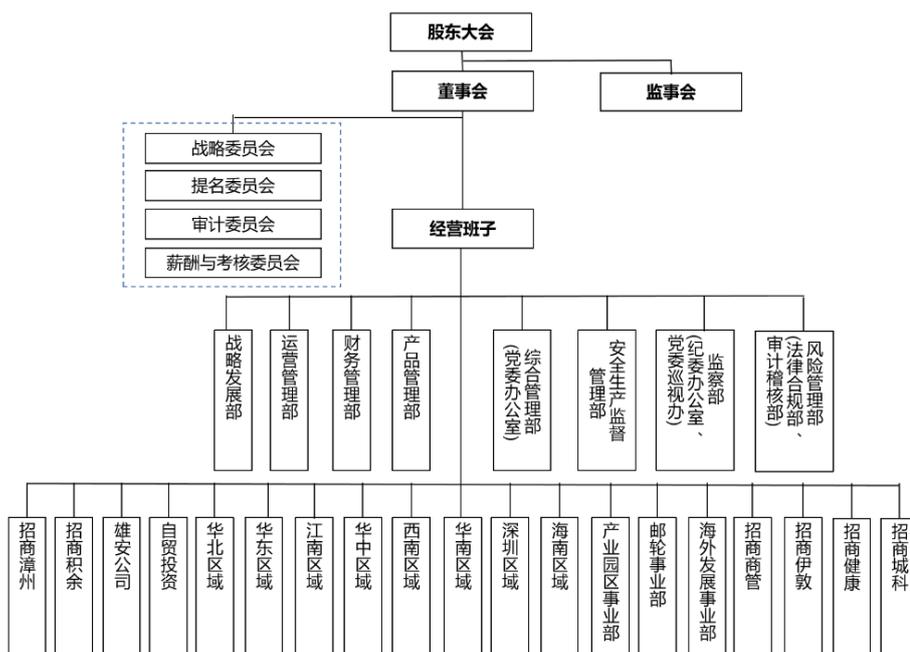
4. 公司管理层

公司设总经理 1 名，副总经理若干名，财务总监 1 名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程规定及董事会授予的其他职权。

(二) 组织机构设置及运行情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人的组织结构如下图所示：



发行人根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，设立了股东大会、董事会及其下属各专门委员会、监事会及经营管理层决策制度，并制定了相应的议事规则及工作管理制度。公司结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门如下：

部门名称	部门职能
战略发展部	战略发展部是公司发展战略研究与制订的主要部门，是公司投资策略制订、实施和资源配置的管控部门，是公司投资发展、尤其是兼并收购的技术支持部门，是公司创新发展模式研究及其实施的重要参与部门，是公司级重大投资项目获取之前的统筹部门。
运营管理部	运营管理部是公司经营决策的参谋者、精益运营的推动者、管理规范 and 标准的搭建者、价值创造的评价者，以全面、综合的视角为公司经营管理提供理性支持和保障。
财务管理部	财务管理部负责公司财务制度流程标准化、会计核算、资金及筹资管理、产融结合、财务预算、管理会计、税务管理、财务信息化、财务监督与产权事务管理等工作。
产品管理部	产品管理部是公司产品研发、设计管理、产业化与新技术、采购管理、成本管理的管控部门。
综合管理部 (党委办公室)	综合管理部 (党委办公室) 是公司党建群团、人力资源、品牌文化、行政服务工作的综合保障部门。是党委的日常办事机构，是组织建设和组织能力打造的管控部门，是公司品牌文化塑造与传播的实施部门，是统筹内外部资源保障公司高效运转的中枢部门。
安全生产监督管理部	安全生产监督管理部是公司安全生产管理体系建设策划、实施和维护机构，是公司安全生产工作综合管理机构，并承担公司安委会日常工作。
监察部 (纪委办公室、党委巡察办)	监察部 (纪委办公室、党委巡察办) 是负责公司纪检、监察工作的职能部门，在上级领导下开展监督、执纪、问责工作。

部门名称	部门职能
风险管理部（法律合规部、审计稽核部）	风险管理部（法律合规部、审计稽核部）是统筹和实施公司全面风险管理与内部控制、法律事务及合规管理工作，独立履行内部审计监督，同时提供业务支持和咨询的职能部门。
区域公司	区域公司是综合发展运营服务的全面实践者，强调综合、全面发展。
事业部/专业公司	事业部/专业公司是综合发展运营服务能力的打造者，强调聚焦、专业发展，负责各专业领域的日常建设与管理，既承担总部的专业职能，同时聚焦核心业务职能支持、协同区域发展。

（三）内部管理制度

1. 下属子公司管理制度

发行人根据《公司法》以及相关法律法规的规定，对各所属公司的领导体制，根据产权关系确定，具体为：

（1）对全资子公司实行直线职能制领导体制。发行人直接行使全资公司的出资人权利。全资公司经营管理者直接接受上一级公司的领导。

（2）对发行人投资控股合资（合作）公司实行董事会领导和直线职能领导相结合的领导体制。发行人可在控股合资（合作）公司董事会授权的情况下，对其实施直线式领导。

（3）对非控股合资（合作）公司实行派出董事、监事及部分公司高层管理人员参与决策和监督的管理体制。

发行人运作规范，近年来加速整合资源，控制投资规模，不断提高投资质量；发行人管理水平持续提高，专业管理能力突出，综合竞争能力和可持续发展的潜力明显提升。

2. 担保制度

为了加强对担保业务的控制，规范担保行为，防范担保风险，公司制定了《资金管理指引》。该指引对公司及其下属公司的担保作了以下规定：公司对担保事项采取“集中管理”的原则，各下属公司所有担保事项均需报公司审批。各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。下属公司每年度将担保计划随筹资计划一起上报资金资本部。资金资本部根据整体生产经营计划和财务预算对整体担保计划进行研究论证后，编制公司年度担保计划。办理具体担保业务时，公司及各下属公司的担保方案随借款方

案一起报资金资本部审核，经财务总监及总经理审批同意后，公司及各下属公司经办人按照批准意见办理担保业务。

各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。各下属公司财务部具体负责落实担保业务的执行。

3. 对外筹资管理制度

为了加强对筹资业务的内部控制，规范筹资行为，防范筹资风险，公司制定了《资金管理指引》。该指引第 2 部分筹资管理工作指引对公司及其下属子公司的对外筹资作了如下规定：公司的筹资业务，执行“总额控制、集中管理”的原则。每年度各下属公司需根据资金资本部的统一要求及自身生产经营活动需求上报下一年的筹资计划，资金资本部根据整体生产经营计划和财务预算对整体筹资计划进行研究论证后，编制出公司年度筹资计划。该筹资计划在报经财务总监和总经理审核，由董事会最终审议批准。公司及各下属公司的到期债务展期和债务重组活动，视同新筹资业务办理，需重新上报审批。公司对各下属公司与筹资相关管理制度的执行情况进行定期或不定期对筹资业务进行检查，并将检查结果以书面形式向公司董事会报告。

4. 对外项目投资管理制度

为完善公司投资决策体系，规范公司的投资项目审批工作程序，规避投资风险，公司制定了《土地项目拓展与论证管理流程》、《土地发展研究作业指引》、《土地项目获取作业指引》等制度指引，对公司及其下属子公司的项目投资做了如下规定：项目投资决策权集中于公司，下属公司所有房地产投资项目必须报经公司审批。投资项目应符合国家和项目所在地的法律、法规与政策要求，应符合公司的发展战略和发展规划，应符合公司的主业要求，投资项目原则上应已列入公司年度投资计划。

5. 财务管理制度

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了《会计制度及会计核算管理流程》等有关财务制度，明确规定了重要财务决策程序与规则，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计人员的岗位职责，制定了凭证流转程序。公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

6. 关联交易管理制度

发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。涉及上市公司的，各子公司按各上市交易所相关要求，履行必要的关联交易决策程序，并按规定进行公开信息披露。

7. 预算管理制度

发行人将全面预算管理作为财务管理的重要内容之一，为加强公司的财务预算管理，规范预算编制，审批、执行、分析和考核，提高财务预算管理水平。发行人制定《预算编制及审批管理流程》。通过统筹规划各公司结合生产经营计划，以可利用的资源为基础，经过综合计算和平衡，对预算年度内公司各类经济资源和经营行为合理预计和测算，并按照统一的编制格式和编制规范编制财务预算报告，并按此调整、控制和监督公司运营的管理过程。

8. 安全生产制度

发行人将安全管理工作纳入公司经营管理体系，设立公司安全管理委员会，落实安全生产责任，编制《安全生产责任制》、《安全生产标准化管理手册》和《建设工程安全文明施工标准化管理指引》，制定安全生产事故应急预案。通过明确安全生产管理动作，定期巡查，消除安全隐患，并将安全工作与奖惩挂钩。

9. 资金运营内控制度

公司已制定了《资金管理制度指引》，对现金管理、银行存款管理、结算支付方式、筹融资管理、对外担保管理、资金计划管理、资金集中管理模式、资金调度作出明确规定和要求。明确了资金业务的岗位责任制，明确资金管理部门和岗位的职责权限；并在统一账户管理，集中资金收付，实时监控资金信息，保障资金安全的原则下开展各项资金管理和融资管理工作。

10. 资金管理模式

公司总部对城市公司的货币资金实行统一集中管理的模式。公司总部利用资金管理信息系统及网上银行等手段，对城市公司的银行账户进行监控。公司总部统一集中管理城市公司的银行存款。全资城市公司的银行存款严格执行收支两条线的管理方式，原则上收入结算账户实行“零余额”管理方式；城市公司办理银行存款支付业务时应确认经济业务已经按规定程序进行了审批并批

准。

11. 短期资金调度应急预案

公司为加强资金管理效率，防范流动性风险，规范资金运作，提高资金管理的使用效率，发挥规模效益，切实把握企业理财的自主权，根据相关法律法规制定了应急资金调度预案，规范了突然发生造成或可能造成严重社会危害需要采取应急处理措施以应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。应急资金筹措来源包括但不限于内部资金调度、金融保险机构、大股东临时借款、银行流动资金贷款、超短期融资券发行、流动资产变现等，公司针对上述应急资金来源制定了具体筹资方案，以应对短期资金的应急调度情况。

12. 突发事件应急管理制度

公司制定了《重大突发事件总体应急预案》，针对公司涉及生产经营活动中存在的危险源和风险进行辨识、分析后，对重大突发事件进行分类，建立了应急预案体系，并设置相应的组织机构，明确岗位职责，对信息公告发布、应急响应、应急保障、应急处理、奖惩机制做出了明确规定。

（四）发行人的独立性

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

1. 资产独立

在资产方面，公司拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、联（合）营公司中所持的股权资产等。公司与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，公司的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。公司目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

2. 人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘

员工，与员工签订劳动合同。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

公司的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过公司股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3. 机构独立

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

4. 财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。发行人在银行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的状况。此外，公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

5. 业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1、拥有完整的

法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2、拥有从事业务经营所需的相应资质；3、拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4、与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

综上所述，发行人的业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与招商局集团及其控制的其他企业间不存在实质性同业竞争或显失公平的关联交易。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下：

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
许永军	董事长	男	2019.08	2024.10
张军立	董事	男	2022.12	2024.10
蒋铁峰	董事、总经理	男	2019.11	2024.10
刘昌松	董事	男	2022.12	2024.10
朱文凯	董事	男	2019.11	2024.10
罗立	董事	女	2022.12	2024.10
屈文洲	独立董事	男	2018.09	2024.10
蔡元庆	独立董事	男	2018.09	2024.10
孔英	独立董事	男	2020.03	2024.10
周松	监事会主席	男	2018.09	2024.10
阎帅	监事	男	2022.12	2024.10
杨运涛	监事	男	2022.03	2024.10
王奎	职工监事	男	2020.11	2024.10
裘莉莉	职工监事	女	2020.11	2024.10
聂黎明	副总经理	男	2018.08	2024.10
黄均隆	财务总监、董事会秘书	男	2015.12	2024.10
刘晔	副总经理、总法律顾问	男	2021.01	2024.10

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
伍斌	副总经理	男	2022.12	2024.10
吕斌	副总经理	男	2022.12	2024.10

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要出具日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1. 董事

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

张军立，男，经济师。毕业于中国政法大学研究生院政治学专业，获法学硕士学位。现任招商局集团有限公司董事会秘书、总经理助理、办公室主任。历任国家经贸委企业监督司减负处副处长、督察六室副主任；国务院研究室工交贸易研究司处长、副司长、司长；招商局集团有限公司首席战略官、行政总监。

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

刘昌松，男，毕业于英国克兰菲尔德大学(Cranfield University)，获工商管理专业硕士学位。现任招商局集团有限公司产业发展部/业务协同部部长，招商局公路网络科技控股股份有限公司董事，四川成渝高速公路股份有限公司副董事长。历任招商局公路网络科技控股股份有限公司总经理；招商局集团有限公司办公厅副主任、董事会办公室副主任、保密办公室副主任、物流航运事业部副部长；中国外运长航集团有限公司副总经理、董事会秘书兼任董事会办公室主任；中国对外贸易运输集团总公司董事会秘书兼任董事会办公室主任；中外运物流投资控股有限公司副总经理。

朱文凯：男，高级经济师。毕业于武汉理工大学交通运输管理工程专业，获硕士学位。现任本公司董事、招商局海南开发投资有限公司总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理；深圳蛇口招港实业发展有限公司总经理；招商地产策划部经理、营销中心总经理；招商地产总经理助理、副总经理；本公司常务副总经理。

罗立，女，美国注册管理会计师，香港证券及投资学会高级从业资格。毕业于中央财经大学经济学院，获经济学硕士学位。现任招商局集团有限公司财务部（产权部）副部长，中国外运股份有限公司董事。历任中国外运长航集团财务部资金主管；中外运长航财务公司结算部总经理、总经理助理、党委委员；招商局集团有限公司财务部（产权部）总经理助理；招商局国际财务公司副总经理。

屈文洲：注册会计师、美国特许金融分析师、教授。毕业于厦门大学金融系，获博士学位。现任本公司独立董事、厦门大学金圆研究院院长、管理学院 MBA 教育中心主任，中国资本市场研究中心主任，兼任广东宝丽华新能源股份有限公司、福耀玻璃工业集团股份有限公司独立董事。历任厦门大学管理学院副教授、厦门大学财务管理与会计研究院副院长。

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

孔英：教授。毕业于加拿大卡尔顿大学，获博士学位。现任本公司独立董事，清华大学教授、博士生导师，加拿大约克大学经济系终身教授，清华大学深圳国际研究生院社会科学与管理学部主任、企业创新与成长研究所所长、商业与金融大数据研究中心主任、政府与社会资本合作(PPP)研究中心主任、低碳城市可持续发展世界联盟主席，清华-伯克利深圳学院教授、博士生导师、低碳经济与金融风险研究实验室主任，兼任深圳市富安娜家居用品股份有限公司、海能达通信股份有限公司独立董事，历任北京大学教授、博士生导师、北京大

学汇丰商学院副院长兼学术主任。

2. 监事

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

阎帅，男。毕业于哈尔滨工程大学工业自动化专业，获工学学士学位，后获北京航空航天大学管理学硕士学位。现任招商局集团有限公司党建工作部部长。历任国办秘书二局副巡视员；招商局金融集团有限公司副总经理；招商局集团有限公司人力资源部部长；招商局港口集团股份有限公司董事。

杨运涛：男，毕业于吉林大学国际法学专业，获法学学士学位，后就读于对外经济贸易大学法学院，获法学硕士学位及博士学位。现任招商局集团有限公司风险管理部/法律合规部/审计部部长，中国长江航运集团有限公司监事会主席，招商局港口集团股份有限公司监事会主席。历任中国对外贸易运输总公司港口业务部副总经理、法律部总经理，中国外运（香港）集团有限公司董事、副总经理（主持工作）兼中国外运股份有限公司非执行董事，中国对外贸易运输（集团）总公司法律部总经理，中国外运长航集团有限公司法律部总经理、副总法律顾问、总法律顾问、副总经理，招商局集团有限公司交通物流事业部/集团北京总部副部长，招商局集团航运业务管理筹备办公室副主任，招商局能源运输股份有限公司副总经理兼总法律顾问等职务。

王奎：男，注册会计师、中级会计师。毕业于中国矿业大学会计专业，获学士学位。现任本公司财务管理部主任会计师。历任中审亚太会计师事务所有限公司深圳分所高级审计员，天健会计师事务所深圳分所项目经理，本公司财务管理部高级会计师、副主任会计师。

裘莉莉：女，注册会计师、中级会计师。毕业于浙江大学会计专业，获硕士学位。现任本公司风险管理部副主任审计师。历任本公司风险管理部审计主

管、高级审计师。

3. 非董事高级管理人员

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

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

刘晔：男，现任本公司副总经理，兼任总法律顾问、深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司总经理。毕业于南京大学法律专业。历任招商局地产控股股份有限公司法律事务部总经理、副总法律顾问兼法律事务部总经理；本公司副总法律顾问兼法律事务部总经理、总法律顾问兼法律事务部总经理。

伍斌：男，毕业于清华大学土木工程系，获工学硕士学位。现任公司副总经理、总经济师、战略发展部总经理。历任招商局地产控股股份有限公司租赁管理部副总经理，发展部高级经理、总经理助理、副总经理、总经理，公司战略发展部总经理、副总经济师兼战略发展部总经理。

吕斌：毕业于南京工程学院电子系电子信息工程专业，获学士学位。现任公司副总经理、华中区域总经理、华中区域党委书记、武汉公司总经理、华中区域商业管理公司董事长。历任公司江南区域常务副总经理兼南京公司总经理、华东区域总经理兼上海公司总经理、华东区域资产管理公司总经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1. 经济市场环境分析

2020 年，在国家实施促进社会经济发展等一系列政策的背景下，中国经济率先复苏，最终实现在全球主要经济体中唯一正增长。

2020 年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转。2020 年全国商品房销售额再创新高，达 17.36 万亿元，同比增加 8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。

产业是发展的根基，是实现高质量发展的区域经济布局的关键力量；园区作为产业发展的载体，从过去、现在到未来，都承担着产业集聚和创新升级的先锋作用。2020 年，产业用地政策越来越精细化，产业发展政策聚焦“新”，创新发展、新业态、新型城镇化、数字化等主题最为高频，基础设施公募 REITs 试点起步，园区业务投融资机制将进一步被激活。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、海南自由贸易区（港）、雄安新区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布局已逐步形成。

2021 年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业高增长，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。

在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，

包括“三道红线”、房地产贷款集中度管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

2022 年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达 121 万亿元，同比增长 3.0%。

中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022 年，全国商品房销售额约 13.33 万亿元，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，与历史峰值 2021 年比较，分别下降 26.7% 和 24.3%。从 2022 年 1 季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

2022 年，中国物业管理行业规模保持增长，但整体增速受上游房地产开发行业影响有所放缓，行业并购亦趋于谨慎。物业管理企业大力推进 5G、物联网、云计算、大数据、人工智能等技术应用和数字化转型，坚持创新赋能。在市场及行业波动的影响下，交通及文化旅游业恢复较慢，邮轮运营受限；会展业较长时间“停摆”；康养服务行业提级管控，造成较大经营压力。

房地产市场发展逻辑发生了根本性变化。1998 年，我国实施住房制度改革，停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化社会化的住房新体制。自此以后，房地产行业蓬勃发展，成为国民经济的支柱性产业。房地产行业二十多年的快速发展，主要得益于人口红利、城市化红利、经济高增长红利

和房地产金融化红利“四个红利”，但目前有的红利已经消失，有的红利则在逐步减弱。从人口红利看，我国正面临人口总量减少、结构老龄化的压力。从城市化红利看，我国城镇化率已超过 60%，高速增长不再。从经济高增长红利看，过去二十多年，我国经济基本保持两位数或较高的个位数增长，近年来从高速增长转入中高速增长阶段，当前经济增长还面临较大的下行压力。从房地产金融化红利看，房地产行业正在去金融化。随着“房住不炒”理念逐渐深入，中央出台了一系列去金融化的配套政策，如“三道红线”“贷款集中度管理”等，本质是房企去金融属性、去投资属性和去杠杆化。房地产市场开始回归本源，房子更多体现为人们的居住需求。

房地产行业正面临前所未有的格局，虽高毛利红利不再，但市场的基本需求和合理的利润空间依然存在。房企探索新的发展模式迫在眉睫，稳健经营成为主要目标，能够与时俱进、根据市场转变自身经营的房企，将获得下一阶段的良好发展。

产业地产方面，国家出台顶层政策，释放基础设施公募 REITs 等一系列利好政策，具有成熟运营项目的产业运营商将拥有更多的融资、变现通道，在市场竞争中赢得先机。同时，在各地政策引导下，创新发展要素将持续向特色园区聚焦，特色产业园区将呈现引领性的发展态势。

2. 房地产行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工、室内装修、家具、家电、物业服务等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。政府对房地产行业关注度高，宏观调控和微观管理力度较大。因此房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产投资完成额从 2004 年的 13,158.23 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元；2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%；

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增 2.6%。2021 年全年，房地产开发企业土地购置面积为 21,590 万平方米，同比增速为-15.5%。2021 年商品房销售额为 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，销售面积为 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%，均为历史最高水平。2022 年全年，房地产开发企业土地购置面积为 1,0052 万平方米，累计下降 53.4%。2022 年商品房销售额为 13.33 万亿元，累计下降 26.7%，销售面积为 13.58 亿平方米，比上年下降 24.3%。

我国房地产业的发展，对推动国民经济的发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下，商业地产投资价值逐渐显现。

3. 房地产行业的监管体系

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部（原国土资源部）、国家发改委等部委。其中住建部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发改委、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但监管体系、管理制度、管理方式等方面普遍存在一定的地区差异性。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由

住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、自然资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

2006-2007年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006年中央采取了紧缩的财政政策，2007年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于2007年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对2009年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009年12月以来，国务院以及相关部门连续出台了一系

列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。2011 年 7 月，国务院常务会议特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013 年 2 月，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。2013 年 12 月召开的政治局经济工作会议以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。

2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于 40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。政策力度超过市场预期，自此，2015 年的楼市宽松政策已经开启。

2015 年，“去库存”也成为各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能机构从需求端

入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。具体来看，“调供应”方面，2015 年 3 月，原国土资源部、住建部联合发文，要求各地对土地供应有供、有限，调节结构性过剩矛盾，且对在建项目或已成交地块，优化住房套型结构，促进用地结构调整；政策效果显著，土地供应过猛的势头得以有效节制，全国 300 多个城市土地供应量同比大幅下滑 36%。“促需求”方面，第一，通过降首付、减税费、予补贴明显提振了改善型需求。中央多部委分别于 2015 年 3 月和 9 月两次发文下调购房首付比例，并于同年 3 月下调营业税免征年限至 2 年以及 2016 年 2 月财政部发文调减营业税，提振二手房市场交易增长；各级政府亦在税费减免、财政补贴、提高普通住宅标准等方面多管齐下刺激需求入市。第二，公积金政策频出提振市场需求。仅中央年内出台的房地产调控文件中，有 4 次涉及公积金政策，其中 3 次为出台公积金专项政策，内容涉及下调首套普通住房公积金贷款首付比例和二套房首付比例、放宽住房公积金用途、放宽提取条件、督促各地落实异地贷款业务、放开公积金融资渠道等。第三，央行降准降息降低购房成本和难度。基于宏观经济层面的承压，央行持续向市场释放流动性，同时多次降息，2015 年内先后经历了 5 次降息和 5 次降准，基准利率降至历史最低水平，购房成本已大幅下降；此外，多次降准向市场释放流动性，为市场营造宽松的资金环境。第四，取消限外、鼓励农民进城以及全面二孩政策将成为购房需求新增长点。2015 年 8 月，六部委联合发文取消外资和外籍人士购房限制，一定程度上拉动购房需求增长；同年 10 月，中共十八届五中全会宣布全面放开二孩政策，同年 12 月，中共中央政治局召开的会议提出通过农民工市民化来扩大有效住房需求，均将有助于房地产市场需求长效调节机制的稳定。稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向，国家又相继出台了一系列政策对房地产进行调控。2015 年 3 月，两会召开，确定 2015 年政府工作主要任务之一是稳定住房消费；坚持分类指导，因地制宜，支持居民自住和改善型需求，促进房地产市场平稳健康的发展。在信贷支持上，央行则分别于 3 月、5 月、6 月、9 月、10 月五次降息降准。经此调整，5 年以上商业贷款利率降至 4.90%，公积金贷款利率降至 3.25%，均已处于历史低位。同时，政府分别于 3 月、8 月和 9 月三次调整购房首付比例，调整信贷政策，直接刺激需求。相应，地方政府除放松限购限贷、调整公积金外，

也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。此外，在人口政策方面，全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策，从长期供求关系进行调整。2015 年 11 月，中央财经领导小组第十一次会议提出要化解房地产库存，促进房地产持续健康发展。2016 年 2 月，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。同年 3 月，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式刺激改善性住房需求。

2016 年年中开始，房地产行业继续呈现城市政策分化。一线城市中以上海的政策最为严厉，“沪九条”要求不仅非沪籍购房社保年限提高至 5 年，且二套房首付不低于五成、非普通住宅不低于七成，更特别的是，不结婚不能购房；北京也要求外地人社保年限在 5 年，二套房的贷款，首付为五成；广州和深圳，对外地人购房社保年限要求为 3 年，对二套房在还清贷款前提下，广州首付三成、深圳首付四成。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调。江西省政府取消商品房购房限制，包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制，取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。沈阳政府对毕业不超过 5 年的高校学生实行“零首付”政策，对个人购买住房市区两级给予奖励政策，公积金最高贷 90 万；土地供应减半，降低二手住房交易税费，鼓励农民进城买房居住等 22 项鼓励性房产新政。

2016 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2016 年 10 月，住房城乡建设部发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等 9 种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信

联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。

2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2017 年 4 月，住房城乡建设部、原国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。2017 年 5 月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

2019 年，房地产市场整体的政策基调仍为坚持“房住不炒”，4 月中央政治局会议再次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”。同期住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅

度较大的城市进行了预警提示。5月，住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。7月中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，定调下半年房地产调控政策。

2020年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。

2021年，在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021年，全国商品房销售额18.19万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积达17.94亿平方米，同比增长1.9%。虽然商品房交易规模达历史最高水平，但增速明显回落。特别是下半年以来，房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。

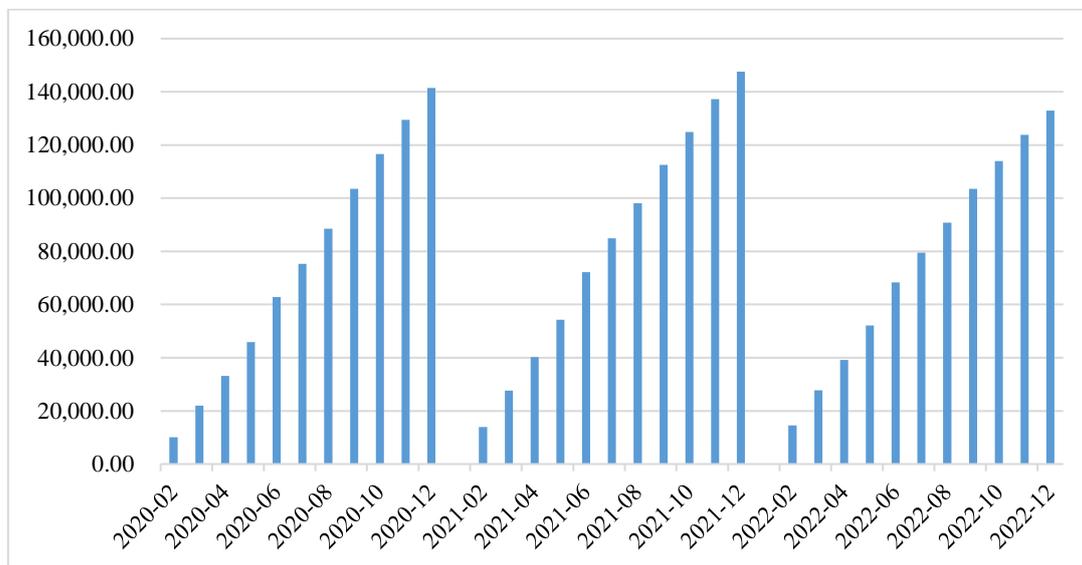
2022年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。4月，中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，7月中央政治局会议和12月中央经济工作会议均再次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开，并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。房贷利率方面，2022年，央行三次下调5年期以上LPR共计35个基点，为2019年房贷利率换锚LPR之后降息力度最大的一年。5月首套商贷利率下限调整为不低于5年期以上LPR减20个基点，9月允许部分城市阶段性下调或取消首套商贷利率下限。2022年，房地产融资政策逐渐向支持房企合理融资需求转变，例如交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融16条”、证监会发布“新5条”支持房地产股权融资等，房企合理融资环境得到明显改善。

4. 房地产行业运行情况

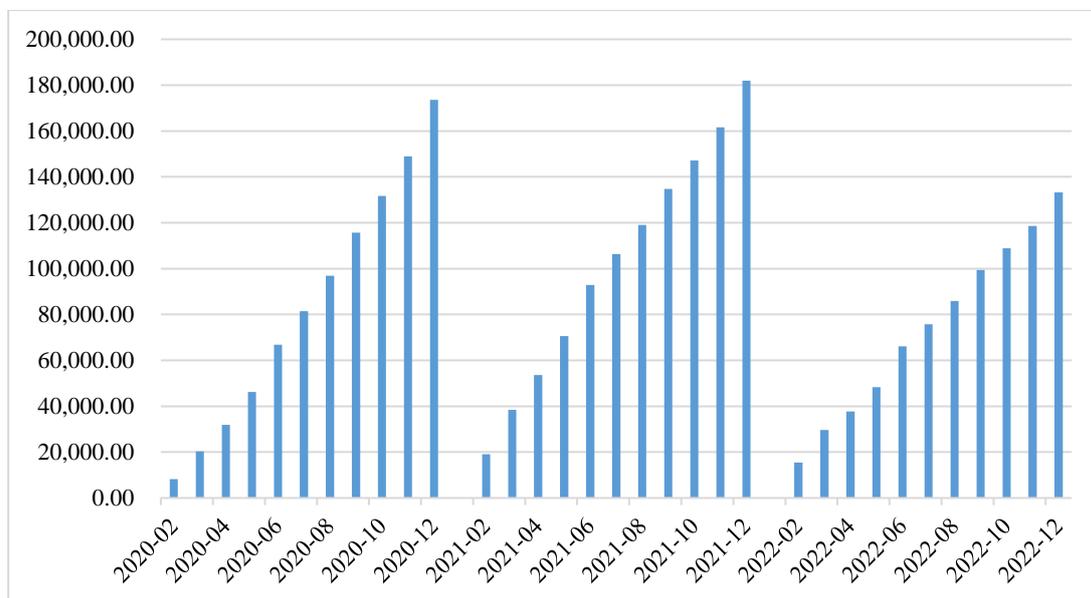
国家统计局数据显示，2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上

年下降 10.0%。2022 年，全国商品房销售面积 13.58 亿平方米，比上年下降 24.3%。

报告期（2020 年-2022 年）全国房地产开发投资情况（国家统计局）



报告期（2020 年-2022 年）全国商品房销售情况（国家统计局）



近年来，全国房地产市场调整压力进一步凸显。需求端，行业“房住不炒”主基调不改，预期更趋理性，随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱，市场规模调整幅度加剧；但与此同时，城镇化进程的不断推进、改善型需求的持

续释放对市场规模仍有较大支撑。2020 年，房地产市场总体表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转。2020 年全国商品房销售额再创新高，达 17.36 万亿元，同比增加 8.7%。行业集中度持续提高，千亿房企继续扩容。随着行业竞争日趋激烈以及调控的常态化，行业利润率下滑已成大势，企业经营压力加剧。

2021 年，中国经济发展仍保持全球领先地位，但经济增速逐季放缓。上半年经济开局较好，出口和地产双轮驱动带动建筑业、中游制造业，海外复苏带动贸易扩张；进入下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，再加“能耗双控”政策升级，经济增速下行压力加大。在“房住不炒、因城施策”总基调下，国家陆续出台多项房地产调控政策，包括“三道红线”、房地产贷款集中管理和两集中供地等，针对地方政府、房企、银行三个主体全面监测和调控，对房地产行业的政策调控形成完整闭环。2021 年，全国商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积达 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。

2022 年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达 121 万亿元，同比增长 3.0%。中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022 年，全国商品房销售额约 13.33 万亿元，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，与历史峰值 2021 年比较，分别下降 26.7% 和 24.3%。从 2022 年 1 季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

（二）公司所处行业地位

招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，是集团内唯一的地产资产整合平台及重要的业务协同平台。公司以“成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为目标，以独特的“前港—中区—后城”综

合发展模式，全面参与中国以及“一带一路”重要节点的城市化建设。

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

公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣：2022 年《财富》“中国 500 强”第 87 位，入选国务院国资委确定的“国有企业公司治理示范企业”，中国房地产 TOP10 研究组评选的“2022 中国房地产行业领导公司品牌 TOP5”，《经济观察报》第十九届（2022）蓝筹年会可持续蓝筹价值企业、美好责任典范企业、ESG 典范企业，易居克而瑞评选的“2022 年克而瑞全国产城发展商综合实力 TOP30”第一名，《每日经济新闻》2022 中国价值地产总评榜“年度价值地产企业”，《中央企业上市公司 ESG 蓝皮书(2022)》课题组评选的央企 ESG 社会价值先锋 50 指数，格隆汇·全球投资嘉年华·2023 之“金格奖”年度品牌价值奖，2022（第六届）中国地产新时代盛典评选的 2022 中国楼市交付示范企业等奖项。公司治理方面，招商蛇口以整体运作规范、高质量的信息披露工作又一次在深交所信息披露考核中获得最高级别 A 考核结果，是深市各板块中唯一一家连续 19 年考评为 A 的上市公司。

（三）公司面临的主要竞争状况

在行业竞争日趋充分和新常态化调控下，纯开发业务的利润率下行压力加剧。房地产企业一方面需针对不同城市市场的分化格局制定更具针对性的经营策略，另一方面需积极向管理要红利，寻找新赛道，布局大资管时代。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，具有较强的竞争优势。

1. 前瞻的战略引领

招商蛇口立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，构建符合自身情况的高质量发展之路。随着人口红利、城市化红利、经济高增长红利和房地产金融化红利等“四个红利”的消退，行业发展逻辑正发生根本变化，行业处在发展的震荡期和转折点，但财务稳健、布局优化、产融创新、诚信经营的企业依然能够赢得市场与客户，甚至获得行业集中度提升红利，穿越周期在激烈的竞争中不断胜出，实现可持

续发展。

基于对行业变化和发展趋势的研判，公司制定了前瞻性的招商蛇口中长期转型规划，明确了“四个聚焦、三个转变、两个降低、一个提升”的战略转型要求，核心是在稳定开发业务基本盘的前提下，提升资产运营和城市服务等非开发业务在收入利润中的占比，形成稳健均衡的业务结构。通过中长期转型战略的牵引，积极构筑符合公司实际情况的高质量发展模式。

2. 持续稳健的财务和经营管理能力

公司在开发建设蛇口工业区 40 余年的历程中，得益于集团内部多产业的协同发展与共同升级，孕育形成了招商特有的片区开发模式。该模式以港口/交通枢纽港/人流聚集枢纽为切入口，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，通过港区域的有机融合与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。在此过程中，公司积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

3. 多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

经过多年的发展，招商蛇口已形成招拍挂、收并购、旧改、轻资产等多元化的资源获取方式，建立了高素质的人才队伍和较完备的管理制度体系，促进公司以较优的成本获取多元的资源，推动公司可持续发展。

招商蛇口积极响应号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城联动在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。尤其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，公司拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

4. 行业领先的品牌影响力

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、海辽精神、蛇口基因”体现招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

（四）公司主营业务情况

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

招商蛇口是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，坚持以“产融创新，低碳先锋，经营稳健”为特色，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，致力于成为“美好生活承载者”。

1. 主营业务收入分析

（1）按业务板块分类

2020-2021 年度，公司主营业务划分为园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大板块。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、深圳招商迅隆船务有限公司、招商局维京游轮有限公司等。

2020-2021 年度，公司主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	12,791,135.85	79.63	10,125,748.19	78.12
园区开发与运营	3,253,268.33	20.25	2,823,001.04	21.78
邮轮产业建设与运营	19,937.12	0.12	13,332.61	0.10
合计	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00

2022 年度，为匹配战略目标和转型方向，公司将原来的三大主业调整为三类业务，即开发业务、资产运营、城市服务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售，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。资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务，现有公司包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司等。

2022 年度，公司主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度	
	金额	占比
开发业务	16,556,385.05	90.47%
资产运营	421,973.69	2.31%
城市服务	1,321,907.17	7.22%

项目	2022 年度	
	金额	占比
合计	18,300,265.91	100.00%

报告期内，公司主营业务收入分别为 12,962,081.84 万元、16,064,341.30 万元及 18,300,265.91 万元。2020 年度、2021 年度及 2022 年度的收入增长率分别为 32.71%、23.93%及 13.92%，受房地产项目结转时间分布不均衡以及结转项目产品类型不同的因素影响，结转规模同比有所减少。

（2）按区域分类

2020-2022 年度，按区域分类，公司业务收入具体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北区域	1,467,816.11	8.02	1,329,963.51	8.28	1,721,971.80	13.28
华东区域	4,540,063.53	24.81	3,685,921.48	22.94	2,702,183.71	20.85
江南区域	3,750,373.10	20.49	2,133,859.08	13.28	1,642,815.55	12.67
华中区域	1,669,353.04	9.12	1,279,643.82	7.97	1,460,152.30	11.26
西南区域	2,558,555.64	13.98	2,201,431.01	13.70	1,331,293.38	10.27
华南区域	1,390,734.46	7.60	1,669,572.30	10.39	1,104,142.39	8.52
深圳区域	2,670,899.15	14.59	3,568,608.53	22.21	2,794,655.26	21.56
海外及其他区域	252,470.88	1.39	195,341.57	1.23	204,867.45	1.59
合计	18,300,265.91	100.00	16,064,341.30	100.00	12,962,081.84	100.00

2. 主营业务成本分析

2020-2021 年度，公司主营业务成本结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
社区开发与运营	10,060,832.44	84.03	7,803,030.27	84.42
园区开发与运营	1,843,375.63	15.40	1,417,212.59	15.33
邮轮产业建设与运营	68,141.03	0.57	23,262.85	0.25
合计	11,972,349.10	100.00	9,243,505.71	100.00

2022 年度，公司主营业务成本结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度	
	金额	占比
开发业务	13,069,442.77	88.44
资产运营	471,515.73	3.19
城市服务	1,236,492.18	8.37
合计	14,777,450.68	100.00

3. 毛利润及毛利率分析

2020-2021 年度，公司分业务板块毛利润及毛利率如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
社区开发与运营	2,730,303.41	21.35	2,322,717.92	22.94
园区开发与运营	1,409,892.70	43.34	1,405,788.45	49.80
邮轮产业建设与运营	-48,203.91	-241.78	-9,930.24	-74.48
合计	4,091,992.20	25.47	3,718,576.13	28.69

注：以上毛利润为税前口径

2022 年度，公司分业务板块毛利润及毛利润率如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年度	
	毛利	毛利润率
开发业务	3,486,942.28	21.06
资产运营	-49,542.04	-11.74
城市服务	85,414.99	6.46
合计	3,522,815.23	19.25

注：以上毛利润率为税前口径

（五）经营情况分析

1. 开发业务

（1）业务简介

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售，现有运营主体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，

是公司目前最主要的收入来源。

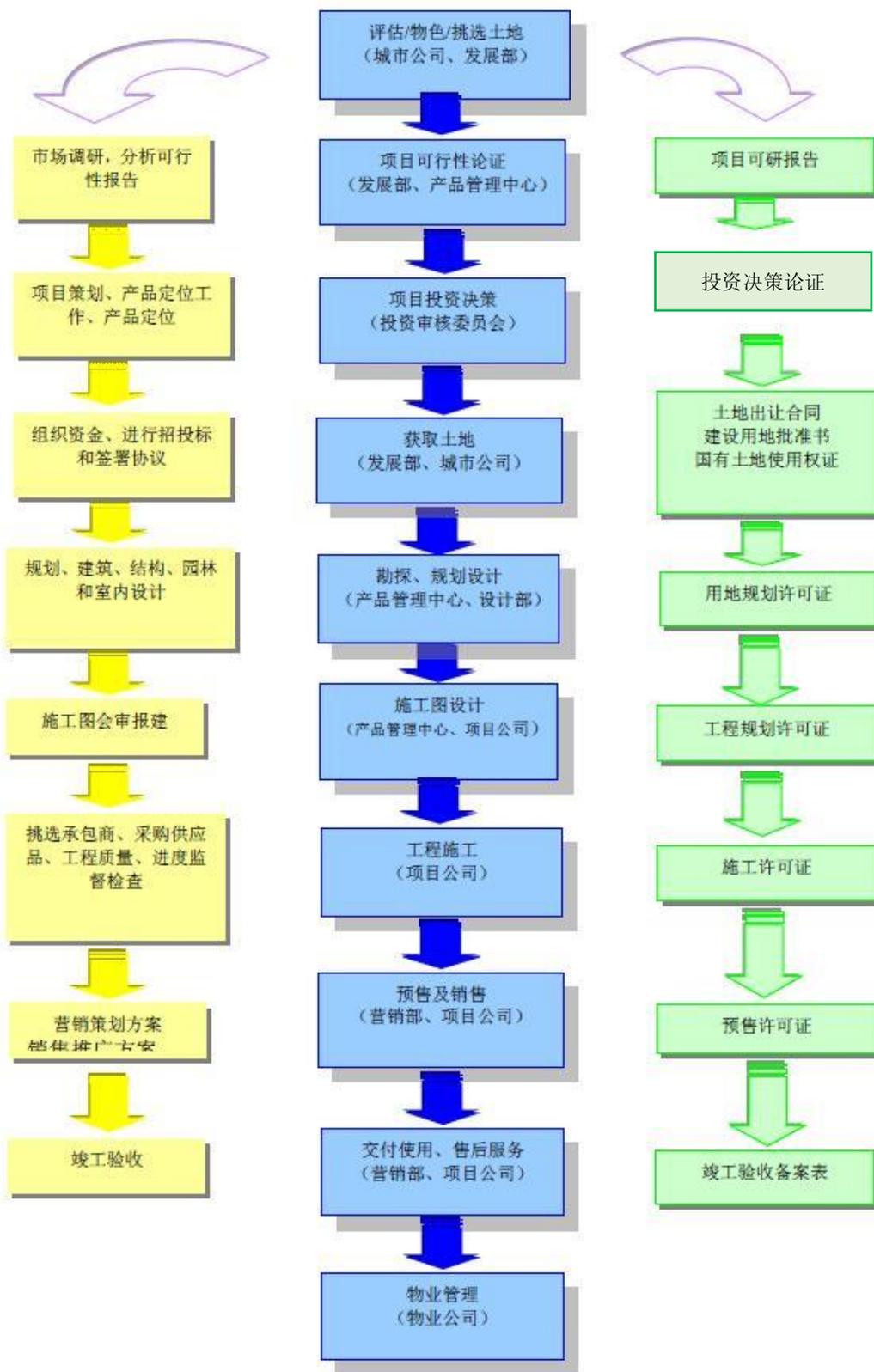
依托旗下“招商地产”品牌，公司三十多年来专注为家庭客户提供精品住宅，目前已布局近 60 个城市及地区，并适时在中国香港和新西兰等城市及地区进行海外拓展。公司开发项目涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各品类住宅产品，积累了全面的住宅开发经验。公司因倡导“社区综合开发模式”、“绿色地产开发理念”、“全程服务体系”，被誉为中国地产界“城市运营”、“可持续发展”最早的实践者和成功典范。“家在情在”的理念使得客户对招商的社区拥有强烈的归属感。

在重点聚焦精品住宅开发、体验式综合体开发运营的同时，公司也在着重培育健康地产、医疗地产和旅游地产的产品，并适时进行海外拓展，寻求公司规模和利润的潜在增长点。运营模式上，公司将由重“物业空间开发”向重“运营”转型，巩固提升开发业务和运营服务能力，提升物业价值。

（2）业务模式

1) 开发流程

项目开发是一项复杂的系统工程，投资大，涉及政府及合作单位广泛，因此，开发业务的经营流程也较为复杂。公司根据国家对项目开发各环节的管理规定，结合跨区域经营的实践经验，总结制定了业务流程：



2) 市场定位及主要消费群体

①区域定位

公司的城市布局主要在沿海经济发达城市和中西部高铁沿线城市群。未来将深入研究分化背景下各城市可能的机会，根据不同的城市特点采取相应的发展策略。公司将精耕细作一线城市并寻求拓展模式的创新，深耕发展准一线及二线城市，机会参与三、四线城市。子公司招商局置地将继续在广州、佛山、南京、重庆、西安等重点城市做大市场份额，关注经济发展潜力巨大、人口持续净流入、交通发达的“明日之星”城市，并积极尝试海外业务，在招商局集团业务所涉的国际市场以及“一带一路”沿线的城市中，探寻开发业务的新市场机会。

②产品定位

公司定位于做“城市升级专家”，致力于高品质商品房的开发、销售和运营，奉行多元化经营模式，以住宅地产为主、商业地产为辅，拓展产业地产、文化地产、养老地产、旅游健康养生地产等创新型业务，建立完整的标准化全系列产品体系，实现全产品线复制。

③消费群体定位

公司核心业务为商品住宅开发及销售，主要客户群体覆盖城镇首置、首改住房需求家庭、改善型住房需求家庭和养老需求的消费者。

3) 主要融资方式

公司目前主要融资方式为银行贷款，同时积极尝试新的融资方式，通过境外股权和债权融资、保险资金、信托贷款等多种融资方式的引入，持续降低融资成本和优化融资结构。同时，注重售房首期款、银行按揭放款的管理，加强应收账款和其他应收款的回收管理，以减轻外部筹资的压力。

4) 主要采购情况

公司产品管理中心是采购业务主管部门，负责全国采购业务的管理，制订采购制度流程及管理规范；执行总部管理职能，对区域总部及城市公司采购业务进行指导和监管。公司制定了《采购管理流程》及配套指引文件，管理全资及控股子公司所有住宅、商业开发项目的各类采购业务及供应商。采购管理制度明确规定了公司及控股子公司各类采购业务的采购范围、采购方式、定价方式、采购流程、供应商管理等。

公司开展项目工程建设时，严格依照《中华人民共和国招标投标法》，履行招投标程序选定承建商。在采购主要原材料时，根据采购产品或服务的金额和风险大小，采用的采购模式包括战略采购、年度合作与常规采购三种。从金额规模、适用顺序上，战略采购、年度合作、常规采购由高到低依次递减。

战略采购：对于金额或风险较大的原材料、服务，通过邀请招标等采购方式确定合作单位，确定费率、单价、折扣率，签订战略采购协议，协议约定供方提供的产品、价格、服务内容，城市公司在协议期间内按协议规定进行采购并签署执行协议。战略采购按适用区域范围分为全国战略采购、区域战略采购。

年度采购：通过邀请招标等采购方式确定供应商，并与供应商签署年度合作协议，约定供方提供的产品、价格、服务内容，并在协议年度内按协议规定进行采购并签署执行协议。

对于上述两种采购方式范围以外的、金额较小的原材料、服务，主要由城市公司通过招标、比价等方式选择供应商完成常规采购。

公司对供应商的管理贯穿整个采购过程，包括供方资格认证、供方动态评估（含过程评估、履约评估、供方绩效改进）、供方年度总评定级三个部分。每年年初由公司总部或区域总部和城市公司对上一年度合作的供应商在产品、质量、服务等方面做出综合评价，并按照评价结果情况采取不同的管理手段和措施。

5) 开发项目的定价模式

为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争，在充分研究市场和竞争对手的前提下，公司制定了项目销售定价指标体系，对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，即通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价，并在此基础上进行客户调研数据的统计分析，最终结合开发和经营目标，形成项目销售价格。

6) 销售模式

近年来，公司紧跟市场变化，适时调整开发节奏与销售策略，不断加大营销推广力度，提升去化速度。公司会根据每个项目销售特点选择对应的销售模式，并制定相应的销售策略。为准确把握市场需求，公司在确保风险整体可控

的情况下进一步理顺销售机制和流程，以责权利统一为原则，授权各城市公司具体负责项目销售策划及实施。

（3）业务经营情况

公司近年来保持战略定力，聚焦投资，稳定开发业务基本盘。2022 年，招商蛇口累计实现销售面积 1,193.65 万平方米，累计实现销售金额 2,926.02 亿元，销售规模行业排名提升至第六位。高能级城市深耕卓有成效，公司在上海、合肥、苏州、南通、徐州的市占率超 10%，上海单城销售金额突破 740 亿元；公司在全国 12 个城市进入当地销售金额前五位，其中上海、苏州、合肥、南通排名第一；深圳、南京、徐州进入前三位；温州、西安、无锡、重庆、金华位居前五位。此外，公司不断深化营销全流程产品建设，数字化营销应用显著提升，全年线上成交金额达 680.6 亿元。

公司近三年开发业务的销售与结算情况如下：

单位：万平方米、亿元

指标	2022 年	2021 年	2020 年
销售面积	1,193.65	1,464.47	1,243.53
销售金额	2,926.02	3,268.34	2,776.08
结转面积	864.19	785.63	634.24

公司通过城市人口、产业、环境、财富各角度基本面与房地产市场供求的交叉分析，确定投资的目标城市名单，并结合目标城市的土地市场、商品房市场的变化趋势确定投资量级。2022 年，公司累计获取 56 宗地块，总计容建面约 726 万平方米，总地价约 1,279 亿元，公司需支付地价为 766 亿元。

（4）发行人开发业务所在地市场供求、价格变动、政策变化及去库存化情况

近年来，公司聚焦开发业务操盘能力提升，坚持现金为王，发力品质与服务，促进运营提质、经营提效。2022 年，招商蛇口累计实现销售面积 1,193.65 万平方米，累计实现销售金额 2,926.02 亿元，销售规模行业排名提升至第六位。

2022 年度，公司在“强心 30 城”和“深耕 6+10 城”的投资金额占比分别达 94%和 90%，单城投放权益地价高达 31 亿元，先后获取上海 10 宗、深圳 5 宗、合肥 5 宗优质土地。公司 2022 年新增项目中有 22 个项目实现当年拿地当年

开盘，首开当天平均去化率 77%，为报告期贡献销售金额约 300 亿元。

公司积极拓展优质城市更新项目，立足粤港澳大湾区，聚焦深圳、广州、佛山、东莞，开展创新的金融合作模式，不断加强城市更新项目的孵化力度。截至报告期末，按既有规划计，公司累计获取排他资格的城市更新项目共 25 个，规划计容建筑面积约 1,200 万平方米。2022 年内，公司积极助力出险房企纾困，履行央企责任担当，先后与佳兆业集团、半岛城邦房地产、富力集团签署战略合作协议，积极探索合作的可能性。

报告期内，公司全方位践行“品质年”要求，积极做优产品质量，产品力排名位列房企第八位。公司“玺系”、“臻系”产品分别入选 2022 年克而瑞全国十大豪宅产品系和轻奢产品系。西安序、成都时代公园、武汉未来中心等项目分别入选 2022 年克而瑞全国十大高端作品、十大轻奢作品、十大品质作品。公司不断提高服务质量，社区客户满意度近 10 年首次突破 90 分，完美交付比例大幅提升 28%，以优良的口碑铸造企业品牌影响力。

（5）公司未来房地产业务所需资金规模及其对本期债券偿还能力的影响

随着项目的持续开发建设，公司未来有较大的现金支出。公司将通过自有资金、金融结构借款和资本市场发行证券等方式筹集项目开发所需资金。公司经营业绩稳定和盈利能力较强，拥有较好的市场声誉和较强的间接融资能力，能为未来房地产业务筹集到所需资金，对本期债券偿还影响较小。

2. 资产运营

（1）业务简介

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及零星物业等六种业态的物业运营及资产管理。通过招商商管、产业园区事业部及招商伊敦等专业公司，对物业分业态、分产品进行全生命周期的精细化运营管理，致力于实现物业资产价值与投资回报双提升。从项目投资到建设，从运营到退出，在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，关注并努力释放项目所有经营潜能，帮助商户与项目一同成长，为客户提供美好生活感受。公司坚持轻重并举，持续打造多元美好生活空间。

（2）整体经营情况

2022 年，公司管理范围内全口径资产运营收入（未扣除租金减免金额）57.1 亿元，实现 EBITDA 30.4 亿元，分别同比增长 6.2% 和 6.9%。公司勇担央企社会责任、为中小企业纾困解难、共渡时艰，报告期内累计减免租金约 8.4 亿元（并表范围减免租金 7.49 亿元）。

公司强化运营期成本管控，通过能耗能效管理平台压降在营项目能耗能效成本，进一步提升 EBITDA。报告期内，公司 2021 年前开业项目的 EBITDA Margin 达 60%，同比提升 4 个百分点；EBITDA 回报率达 5.46%，同比提升 0.47 个百分点。

公司已形成蛇口产业园 REIT（180101.SZ）和招商局商业房托（1503.HK）境内外双 REITs 平台，覆盖产业园、商业办公等多业态，完善了持有业务“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式。2022 年上半年，招商局商业房托收购由公司持有的北京招商局航华科贸中心项目，首次布局大湾区外的核心写字楼资产。目前公司亦正在积极推动蛇口产业园 REIT 扩募工作，拟注入位于深圳市光明区的光明科技园加速器二期项目。公司持有型物业储备丰富、业态多样，随着不同类型 REITs 平台的构建，未来将进一步盘活存量资产，助力公司资产运营业务的发展。

2022 年末，公司拥有可出租土地面积 132.60 万平米，出租率 100%，2022 年度土地出租收入 1.21 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 548.59 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。2022 年度，公司实现出租性物业出租收入 31.63 亿元，同比减少 7.35%，总体出租率 79.82%；2022 年末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山等地经营管理的酒店客房 3,424 套，全年酒店收入 5.60 亿。2022 年租赁业务出租率、酒店业务客流量及入住率降低，租赁业务和酒店业务收入较 2021 年度下降。

土地出租	可出租土地面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入(万 元)	平均出租率 (%)	平均单价(元/ 平米/年)
土地	132.60	1,591.22	12,055.89	100.00	90.92
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	110.58	994.96	96,564.50	79.73	97.05
写字楼	96.57	682.50	51,804.80	67.58	75.90

厂房	170.77	1,416.81	58,893.33	78.03	41.57
商铺及商业中心	150.33	1,476.50	97,651.27	89.16	66.14
其他	20.34	197.20	11,372.69	80.89	57.67
出租性物业合计	548.59	4,767.97	316,286.59	79.82	66.34
酒店经营	客房套数	累计入住套数	经营收入（万元）	入住率（%）	平均净房价
酒店	3,424	543,393	56,002.91	-	-

（3）主要业态经营情况

①集中商业业态

2022 年末，公司管理范围内集中商业在营项目 33 个，总经营建筑面积约 288 万平方米；在建及筹开项目 41 个，总建筑面积约 404 平方米。2022 年，公司集中商业运营收入（未扣除租金减免金额）为 12.89 亿元。

公司结合所布局城市的特点，创新多元体验，“海上世界”系、“招商花园城”系产品已打造成为具有差异化竞争力的商业新样本。2022 年，厦门海上世界、成都招商大魔方、常熟琴湖溪里花园城、十堰招商花园城、苏州金融小镇会客厅、上海东虹桥中心、南昌·赣电九方荟等 7 个集中商业项目顺利开业，开业率均超过 90%。其中，厦门海上世界作为一站式商业文化综合体，成为厦门市休闲购物新标杆，开业 3 天客流突破 35 万人次，累计销售突破 3,200 万元，新增会员量超 20 万人次；成都大魔方作为城南时尚潮流欢聚地，开业品牌 211 家，开业 3 天销售额共计 3,308 万元，客流突破 30.5 万人次，新增会员量超 20 万人次。

公司积极推进重点存量集中商业项目的改造与提升；拓宽品牌资源，2022 年与超 4,000 家品牌建立合作关系，达成全国战略合作品牌超 200 家；优化招商荟会员机制、完善会员制度体系，实现全国项目的会员身份互认、权益共享、积分通积通兑，2022 年度会员总数突破 500 万，同比提升 63%，会员满意度达 94 分，同比提升 13%。

公司主要运营管理的集中商业项目如下：

单位：万元、%、平方米

序号	项目名称		招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022年平均出租率	备注
1	南京夫子庙招商花园里		中资产	10,589	1,067.01	85	招商局置地持有
2	南京马群招商花园城		13	50,294	5,974.32	98	
3	南京燕子矶招商花园城		38	61,991	4,765.92	89	
4	重庆长嘉汇购物公园		37	73,141	6,606.00	79	
5	成都招商大魔方		51	165,540	1,255.57	96	新开业项目
6	成都成华招商花园城		51	50,272	1,833.18	86	
7	成都高新招商花园城		51	78,056	5,092.00	94	招商积余持有，原成都九方购物中心
8	九江招商花园城		51	104,502	7,231.79	96	招商积余持有，原九江九方购物中心
9	昆山招商花园城		51	118,459	14,064.09	99	招商积余持有，原昆山九方购物中心
10	赣州招商花园城		100	69,314	6,165.53	92	原赣州九方购物中心
11	苏州金融小镇会客厅	东区	40	14,988	415.43	93	原苏州花园天地（东区）
		中西区	46	19,208	22.44	55	新开业项目
12	苏州花园里		50	30,076	1,828.16	91	
13	毕节招商花园城		100	50,797	3,307.27	98	
14	常熟琴湖溪里花园城		70	45,358	1,856.20	100	新开业项目，原常熟琴湖溪里集中商业
15	常熟琴鸣商业广场		70	5,897	136.00	100	
16	徐州招商花园城		65	62,539	2,136.38	98	
17	沈阳招商花园城		51	75,086	2,605.42	72	
18	天津贝肯山商业街		60	14,134	342.65	32	
19	深圳海上世界	BCD区	100	40,757	11,512.72	96	
		A区+明华轮	51	30,501	4,186.00	82	
20	深圳海上世界汇港购物中心	一期	轻资产	19,874	382.13	92	运营收入为服务费
21		二期	100	39,555	4,632.53	83	
22	深圳会展湾展贸中心		50	46,300	390.11	84	
23	深圳壹海城 onemall		50	39,475	6,424.28	98	

序号	项目名称		招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022 年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022 年平均出租率	备注
24	深圳蛇口招商花园城	蛇口花园城	34	56,226	11,880.52	83	
		蛇口沃尔玛	100	19,940	2,542.72	98	
25	厦门海上世界	二期 7#	60	126,000	1,655.70	93	新开业项目
26	杭州七堡招商花园城		40	49,197	3,445.16	90	
27	宁波 1872 花园坊		51	35,267	1,820.29	65	
28	上海宝山招商花园城		51	46,778	5,088.40	96	
29	上海森兰招商花园城		60	80,259	5,613.57	96	
30	上海东虹桥中心		51	25,037	98.59	67	新开业项目
31	十堰招商花园城		100	50,741	309.52	96	新开业项目
32	凯里九方·东方广场		轻资产	99,714	1,956.00	89	运营收入为服务费
33	南昌·赣电九方荟		轻资产	23,058	348.60	100	新开业项目，运营收入为服务费

注：“中资产”为公司整租经营项目。

②写字楼业态

2022 年末，公司管理范围内写字楼在营项目 30 个，总经营建筑面积约 113 万平方米，其中 80% 布局在一线城市；在建项目 11 个，总建筑面积约 111 万平方米。2022 年公司写字楼运营收入（未扣除租金减免金额）为 11.59 亿元。

2022 年新开业写字楼共 6 个，分别为北京都会中心、深圳招商积余大厦、上海东虹桥中心写字楼、苏州金融小镇会客厅写字楼、西安招商局丝路中心写字楼北座和海南招商局大厦。公司部分写字楼通过改造使生命力焕新，北京招商局大厦获得 LEED 铂金认证，深圳新时代广场获得 LEED 金级认证。

公司主要运营管理的写字楼项目如下：

单位：万元、%、平方米

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022 年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022 年平均出租率	备注
1	香港老招商局大厦	100	18,477	-	0	项目改造中
2	深圳工业区大厦	100	7,887	684.16	78	
3	深圳招商大厦	100	18,043	2,291.12	92	
4	深圳南光大厦部分楼层	51	22,391	3,454.47	100	招商积余持有
5	深圳航空大厦部分楼层	51	30,366	1,690.25	98	
6	深圳金融中心	100	1,001	99.42	100	
7	深圳招商局广场	100	66,041	16,696.35	76	
8	深圳海运中心	100	50,085	3,950.46	49	
9	深圳邮轮中心写字楼	100	11,904	1,345.84	100	
10	深圳太子广场	100	65,918	8,917.30	64	
11	深圳招商局前海经贸中心一期 A 座	36	30,140	2,955.20	79	
12	深圳招商积余大厦	100	31,207	672.27	100	新开业项目
13	深圳新时代广场	35	67,600	14,133.51	89	招商局商业房托持有
14	深圳科技大厦	35	41,546	6,312.08	100	
15	深圳数码大厦	35	40,441	4,919.16	80	
16	深圳科技大厦二期	35	41,470	5,159.90	83	
17	北京招商局大厦	61	40,824	12,129.96	72	
18	北京新时代国际中心	中资产	47,048	7,877.57	87	
19	北京都会中心	70	104,799	173.42	13	新开业项目
20	上海招商局广场	100	49,439	8,756.02	76	
21	上海招商局大厦	100	17,243	3,353.91	64	
22	上海森兰美奂	60	66,948	4,316.88	64	
23	上海东虹桥中心写字楼	51	69,693	1,259.19	8	新开业项目
24	苏州金融小镇会客厅写字楼	46	14,118	44.77	8	新开业项目
25	武汉江湾国际写字楼	100	56,096	2,145.69	98	
26	西安招商局丝路中心写字楼北座	51	30,855	371.39	42	新开业项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022 年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022 年平均出租率	备注
27	海南招商局大厦	70	38,535	655.05	60	新开业项目
28	漳州招商大厦	78	13,437	347.90	66	
29	漳州创业广场	78	26,242	1,113.45	43	
30	漳州海韵冷链综合服务楼	78	10,613	33.43	17	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

③产业园业态

公司目前主要运营管理网谷、意库和智慧城等产业园产品线，布局国内核心一二线 16 个城市，规划建筑面积 475 万平方米。2022 年末，产业园在营项目 33 个，总经营建筑面积约 257 万平方米。2022 年公司产业园运营收入（未扣除租金减免金额）为 12.14 亿元。

2022 年，南京高铁网谷 C 座、南京紫金智谷总部园、杭州运河网谷、南通海门邮轮产业园研发中心和研究院等多个产业园项目/项目分期顺利开业。

公司从围绕行业龙头对接、产业资源导入等方向推动产业组织工作，2022 年新签入产业客户近千家，涵盖纳斯达克上市公司、专精特新企业、瞪羚企业、专业领域龙头企业等；全年围绕产品升级、服务增值等多元路径实现经营收入增长，并通过优化行政费用、能源成本等实现降本增效。

2022 年，园区产业基金积极围绕地产科技及绿色低碳两个方向进行投资布局，重点关注装配式建筑、装配式装修、新型绿色建筑材料、光储直柔、节能改造和能源管理等领域。通过统筹基金投资与园区主业协同，推进投带联动和场景对接，不断完善园区投融资平台建设。

公司主要运营管理的产业园项目如下：

单位：万元、%、平方米

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022 年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	平均出租率	备注
1	深圳蛇口网谷	100	111,600	32,718.91	97	不含蛇口产业园 REIT 资产

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	平均出租率	备注
2	青岛网谷	100	214,759	539.01	85	
3	武汉高新网谷	60	56,687	533.73	26	
4	武汉东湖网谷	51	115,553	3,960.32	72	
5	南京高铁网谷	中资产	107,050	7,424.08	70	
6	杭州运河网谷	100	96,445	466.26	20	新开业项目
7	南京紫金智谷	中资产	16,353	815.52	73	
8	南京紫金智谷总部园	60	63,810	237.37	31	新开业项目
9	镇江仙东网谷	100	29,741	577.79	68	
10	漳州芯云谷	78	77,871	1,530.94	49	
11	深圳南海意库	100	66,396	11,659.62	95	
12	深圳福海意库	中资产	54,233	2,169.86	56	
13	深圳福永意库	中资产	93,624	7,756.57	91	
14	南昌东湖意库	59	45,261	374.11	58	
15	重庆金山意库	中资产	118,354	5,194.77	82	
16	重庆九龙意库	中资产	28,092	819.07	25	
17	合肥庐州意库	中资产	8,561	683.47	100	
18	深圳前海深港设计创意产业园	36	18,788	440	100	
19	深圳光明科技园	100	392,019	23,040.77	89	
20	深圳国际创新中心	100	4,600	0.65	0	
21	深圳价值工厂	100	37,666	1,652.28	99	
22	深圳前海物流园（w6/w7）	76	262,303	7,371.91	76	
23	深圳招商创库	100	2,571	49.56	1	
24	北京产业创新中心	中资产	924	170.49	92	
25	上海森兰创库	60	4,181	423.88	50	
26	广州番禺科技园	50	148,862	4,637.52	73	
27	杭州信雅达	100	7,543	816.03	84	
28	南通海门邮轮产业园	50	128,773	1,273.63	83	
29	三亚深海装备产业园	13	55,346	658.80	47	
30	三亚招商科创广场一	13	53,286	1,017.54	32	

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	2022年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	平均出租率	备注
	期					
31	博鳌国际医学产业中心	12	60,848	2,155.17	56	
32	蕲春产促中心	80	16,694	190.70	94	
33	蕲春健康科技城	80	69,395	188.78	33	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

④长租公寓业态

2022 年末，公司管理范围内的长租公寓布局 21 个城市，在营项目 41 个，总经营建筑面积约 108 万平方米，房源 2.67 万间；在建及筹开项目 28 个，总建筑面积约 64 万平方米，房源总数 1.39 万间。2022 年长租公寓运营收入（未扣除租金减免金额）为 10.25 亿元。

2022 年度，公司重资产拓展聚焦获取保障性租赁住房以储备 REITs 的优质底层资产，在深圳、上海共落地 3 个保障性租赁住房项目，新增管理面积 4.9 万平方米，新增房源 1,262 间；轻资产拓展聚焦深耕重点城市，2022 年在深圳新增轻资产管理面积 6.2 万平方米，房源 2,644 间。

2022 年，公司新开业上海祝桥、深圳海涛、杭州闻博花城和合肥城市主场等 4 个“壹间”项目，新开业房源 691 间。

近年来，公司积极推动存量长租公寓的适时改造升级，提升服务标准，通过数字化建设提升客户自助化应用程度及管理效率，并结合品牌活动、社群活动丰富客户居住体验，不断提升“壹间”的产品竞争力。

公司主要运营管理的长租公寓项目如下：

单位：万元、%、平方米

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	客房数（间）	2022年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022年平均出租率	备注
壹间	1	深圳壹间水湾	100	14,100	461	2,463.00	86	
	2	深圳壹间花果山	100	2,200	60	338.27	90	
	3	深圳壹间槟榔园	100	49,724	1,365	8,856.65	85	

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	客房数(间)	2022年累计运营收入(未扣除租金减免金额)	2022年平均出租率	备注
	4	深圳壹间槟榔园服务式公寓	100	8,243	212	1,478.52	79	
	5	深圳壹间怀德	中资产	7,900	318	480.33	81	
	6	深圳壹间固戍	中资产	3,924	160	334.40	91	
	7	深圳壹间福永意库	中资产	10,800	303	1,115.19	89	
	8	深圳壹间坂田嘉御山	中资产	78,987	2,946	9,720.11	88	
	9	深圳壹间水湾 1979	中资产	3,700	90	693.11	93	
	10	深圳壹间水湾南区	100	5,700	131	946.75	90	
	11	深圳壹间海涛	100	5,484	92	112.93	0	新开业项目
	12	大连壹间公园 1872	100	54,822	510	543.65	73	
	13	重庆壹间金山意库	中资产	9,356	219	604.61	83	
	14	上海壹间大柏树	中资产	5,051	126	747.63	95	
	15	上海壹间宝山花园城	51	40,248	1,057	4,147.96	90	
	16	上海壹间虹桥公馆	100	15,100	480	1,457.75	76	
	17	上海壹间祝桥公寓	33	11,023	287	-	-	新开业项目
	18	福州壹间铁道大厦	0	10,864	298	1,666.00	95	
	19	合肥壹间城市主场	100	8,780	198	254.83	68	新开业项目
	20	漳州壹间百合苑	89	8,375	250	137.05	51	
	21	佛山壹间世纪莲	中资产	5,951	128	215.34	82	
	22	重庆壹间九龙意库	中资产	7,852	189	137.44	48	
	23	武汉壹间东湖网谷	中资产	17,053	470	555.80	66	
	24	博鳌乐城壹间公寓	12	6,901	120	257.11	59	
	25	杭州壹间闻博花城	87	7,944	168	-	-	新开业项目
	26	广州壹间金山谷意库	74	6,894	198	521.00	95	
	27	武汉壹间金湖	中资产	11,804	326	624.97	91	
壹棠	28	深圳蛇口壹棠服务公寓	100	24,421	776	2,806.92	43	
	29	深圳东门壹棠服务公寓	100	9,815	198	1,255.81	49	
	30	深圳泰格壹棠服务公寓	100	42,600	424	2,474.24	62	
	31	重庆壹棠服务公寓	中资产	10,557	229	1,309.28	52	
	32	苏州壹棠服务公寓	40	6,188	119	667.63	65	

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	客房数(间)	2022年累计运营收入(未扣除租金减免金额)	2022年平均出租率	备注
	33	香港 CM+壹棠服务公寓	74	9,564	150	3,654.46	44	
壹栈	34	深圳壹栈花间	100	26,162	559	2,868.69	97	
	35	深圳壹栈林下	100	40,935	1,313	5,230.48	97	
	36	深圳壹栈山前	100	99,119	3,240	7,363.95	62	
	37	深圳壹栈太子湾	100	25,900	576	3,297.55	91	
	38	青岛壹栈海德公学	100	42,517	884	395.00	71	
其他	39	深圳社区公寓	100	178,319	5,143	19,093.26	91	
	40	鲸山别墅及其他别墅	100	77,897	507	12,401.22	89	
	41	招商漳州公寓项目	78	65,454	1,492	1,294.13	67	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

⑤酒店业态

2022 年末，公司酒店业务布局国内 15 个城市和 2 个海外国家，在营酒店项目 15 个，总经营建筑面积 50 万平方米；建设期项目 23 个，总建筑面积 79 万平方米。2022 年，公司酒店运营收入（未扣除租金减免金额）为 5.43 亿元。

2022 年度，公司酒店业务积极创新产品内容，拓展住宿业务外延，挖掘非住店客户增值服务空间；深耕电商平台，通过直播带货销售、跨业态营销联动等形式提升转化率，年销售额大幅提升；加强自有品牌建设和项目服务能力打造，品牌知名度进一步提升。

公司主要运营管理的酒店项目如下：

单位：万元、%、平方米

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	客房数	2022年累计运营收入(未扣除租金减免金额)	2022年平均出租率	备注
1	北京康莱德酒店	100%	35,000	289	6,288.39	39%	
2	深圳蛇口希尔顿南海酒店	100%	75,556	541	15,941.32	46%	
3	深圳明华国际会议中心	100%	82,634	333	2,760.23	20%	
4	深圳太子伊敦睿选酒店	100%	6,180	107	1,403.68	67%	
5	深圳国际会展中心希尔顿及希尔顿花园酒店	50%	70,585	732	8,109.02	44%	

序号	项目名称	招商蛇口持股比例	经营建筑面积	客房数	2022 年累计运营收入（未扣除租金减免金额）	2022 年平均出租率	备注
6	深圳伊敦雅诗阁服务公寓	100%	25,142	199	3,541.34	73%	
7	漳州华商酒店	78%	19,650	139	1,400.82	33%	
8	漳州美伦山庄	89%	9,765	63	450.32	19%	
9	千岛湖伊敦度假酒店	100%	45,147	302	4,129.01	53%	
10	昆山皇冠假日酒店	51%	38,056	312	5,268.94	48%	
11	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	100%	24,379	192	2,030.30	58%	
12	天津招泰美伦辉盛坊国际公寓	60%	24,265	224	2,039.70	65%	
13	吉布提国际大酒店	17%	14,829	155	488.04	9%	
14	吉布提伊敦睿选酒店	17%	6,500	121	65.64	20%	新开业项目
15	明斯克中白华商商务中心	55%	19,000	83	354.00	24%	

3. 城市服务

(1) 业务简介

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、康养等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理业务服务业态多元，覆盖住宅物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业，管理面积达到 3.11 亿平方米，处于行业领先地位；邮轮业务集邮轮港口、远洋邮轮、海上客运、湾区游轮、海洋文旅产业运营为一体，以引领海上高端文旅为使命，致力于成为国内领先、国际一流邮轮运营服务商；会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能综合发展；康养业务主要包括机构养老、社区居家养老、健康管理服务、高端医院等，现有养老品牌“招商观颐之家”、健康管理品牌“招商美伦健康”及医院品牌“招商力宝”。

1) 物业管理

招商积余作为公司旗下物业管理和轻资产运营服务平台，坚持轻型化、规模化、科技化、市场化发展，持续推动“沃土云林”商业模式落地，实现高质

量发展。2022 年度，物业管理市场拓展持续发力，全年实现新签年度合同额 31.75 亿元；收并购再创佳绩，实现对标的公司上航物业、南航物业、汇勤物业、新中物业的财务并表；积极推动重资产剥离，成功转让三家子公司股权；多路径发展持续深化，平台增值业务营业收入实现翻倍式增长。

截至 2022 年末，招商积余物业在管项目达到 1,884 个，覆盖全国 127 个城市，管理面积 3.11 亿平方米，其中，非住宅管理面积 1.82 亿平方米，住宅管理面积 1.29 亿平方米。招商积余全年实现营业收入 130.24 亿元，同比增长 22.97%；归属于上市公司股东的净利润 5.94 亿元，同比增长 15.72%。

招商积余非住宅业态的优势进一步巩固，非住业态管理面积占物业管理面积近六成，实现营业收入 69.04 亿元，业绩贡献超五成。招商积余积极布局了公共服务、园区、办公、城市服务等细分赛道，其中公共物业管理面积在非住业态管理面积中占比 32%，并在多个细分赛道具有较强竞争力，荣获“公建物业服务力 TOP10 企业”、“全国学校物业服务企业 TOP2”等荣誉。

2) 邮轮业务

蛇口太子湾邮轮母港，作为中国首艘五星旗邮轮“招商伊敦”号的始发港，已实现粤港澳大湾区多城海上客运通勤、香港机场航线、国际邮轮中转、湾区近海游、邮轮远洋游、岸线岛屿与海上文旅等多层级服务功能，成为深圳市旅游产业的一颗耀眼新星。

2022 年公司积极开辟邮轮新航线，布局新业务，以期在复苏市场中稳健部署。“招商伊敦号”邮轮年内共落地 6 条新航线，其中“深圳-厦门-温州-舟山-上海航线”入选国家交通运输部“国内水路旅游客运精品航线”；与深圳免税集团强强联合，落地中国首艘五星旗邮轮海南离岛免税项目。湾区游业务创新商业模式，打造传统文化元素与海洋元素融合的精品主题航次，不断提升航线丰富度与产品品质，为旅客提供独特的海上生活方式体验。创新水上客运业务经营模式，开展“航线+目的地”营销组合，从单纯交通向交通+文旅模式转变，为粤港澳地区百万人旅游出行提供便利服务。蛇口邮轮母港作为国内邮轮港口的标杆，继续升级港口功能与服务；蛇口邮轮母港旅客国际中转区作为全国首个水路口岸国际中转功能区设立，将实现港澳航线、香港机场航线与国际邮轮旅

客中转，提升邮轮母港的服务能级，助力深圳邮轮旅游产业创新发展。

3) 康养业务

公司康养业务聚焦深圳南山蛇口探索社区居家业务模式，以招商街道、蛇口街道为重点，携手招商积余，推进机构社区居家、康养医护两个融合，构建“机构-社区-居家”的服务网络。依托机构向社区居家延伸，新签约规模同比较大增长；2022 年新获取 4 个外部管理输出类项目，轻资产能力进一步夯实。按计划推进太子湾、常熟两个医院的建设及筹开工作，其中常熟医院预计于 2023 年开业。

依托康养特色 IP，持续助力地产营销并探索存量去化，与物业实现线上商城与线下站点合作，从“地产+康养”“物业+康养”“会展+康养”等多维度助力公司打造差异化竞争力。

4) 会展业务

招商会展是公司会展业务的经营主体，目前已成为国内会展行业内极少数具备规划设计、建设、运营、片区综合开发全链条综合实力的企业。2022 年，深圳国际会展中心在 1.5 个月有效办展时间内承办展会 16 次，参会企业合计数 19,563 家，实现展览面积 191 万平方米，位居全国第一。依托行业领先的运营能力与丰富产业资源，招商会展亦积极探索轻资产服务输出。

招商会展以展馆为核心，打造城市“名片”，充分发挥会展产业的辐射效应，实现信息、技术、资金、人才引流，推动产业转型升级与贸易合作，为公司创新发展注入新动力。同时，在会展片区内积极导入办公、公寓、商业、酒店等多元业态，实现与开发板块和专业公司的业务协同，赋能公司综合发展。

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年一季度财务报告均按照中国《企业会计准则》的规定编制。本公司 2020 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（21）第 P01170 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（22）第 P00986 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2022 年度财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（23）第 P02108 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2023 年一季度财务报表未经审计。

除特别说明外，本募集说明书摘要中 2020 年度所引用的财务会计数据为 2020 年度审计报告数据、2021 年度所引用的财务会计数据为 2021 年度审计报告数据、2022 年度所引用的财务会计数据为 2022 年度经审计财务报表数据、2023 年 1-3 月所引用的财务会计数据为 2023 年 1-3 月未经审计财务报表数据。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度经审计的财务报告和 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更的说明

1. 2020 年度会计政策变更及影响

（1）新收入准则

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

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本公司 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2020 年 1 月 1 日
存货	31,220,673.35	-27,125.05	-	31,193,548.30
合同资产	-	27,125.05	-	27,125.05
其他流动资产	1,233,012.84	-	32,115.82	1,265,128.66
长期股权投资	2,659,305.06	-	3,087.57	2,662,392.64
预收款项	8,348,580.05	-8,335,007.02	-	13,573.03
合同负债	1,428,884.79	7,660,376.92	-	9,089,261.70
应交税费	1,633,193.94	4,290.06	-	1,637,484.00
其他流动负债	1,516,974.85	670,340.04	-	2,187,314.89
递延所得税负债	229,172.08	-	8,028.95	237,201.03
未分配利润	5,304,721.12	-	20,661.36	5,325,382.48
少数股东权益	13,252,498.29	-	6,513.07	13,259,011.36

（2）企业会计准则解释第 13 号

2019 年 12 月 10 日，财政部以财会〔2019〕21 号文件发布了《企业会计准则解释第 13 号》（以下简称“解释第 13 号”）。解释第 13 号问题一对《企业会计准则第 36 号——关联方披露》作出进一步补充，明确了以下情形构成关联方：①企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；②企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。解释第 13 号问题二对《企业会计准则第 20 号——企业合并》作出修订，明确了业务的定义，增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引，同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对发行人及发行人 2020 年度财务报表均无显著影响。

（3）相关租金减让会计处理规定

2020 年 6 月 19 日，财政部以财会〔2020〕10 号文件发布了相关租金减让会计处理规定（以下简称“10 号文”）。10 号文规定对于租金减让，同时满足一定条件的，企业可以按照《企业会计准则第 21 号——租赁》进行会计处理，也可以选择采用 10 号文规定的简化方法进行会计处理。企业选择采用简化方法的，不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。企业应当将该选择一致地应用于类似租赁合同，不得随意变更。

发行人确定对属于适用范围的租金减让全部采用简化方法。采用简化方法处理的相关租金减让对发行人 2020 年度当期损益的影响列示如下：

单位：万元

项目	2020 年度
营业收入	-27,837.60
营业成本	-731.10
所得税	-6,776.63
净利润	-20,329.88
综合收益总额	-20,329.88

2. 2021 年度会计政策变更及影响

（1）新租赁准则

除招商置地外，本公司及其他子公司自 2021 年 1 月 1 日（“首次执行日”）起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”，修订前的租赁准则简称“原租赁准则”）。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露内容。同时，对于租金减免，本公司还选择采用了相关租金减让会计处理规定中的简化方法，并对于 2021 年 6 月 30 日后的租金减免应用了财政部于 2021 年 5 月 26 日发布的相关租金减让会计处理规定。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

本公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值租赁外的经营租赁，本公司根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率）；
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

本公司于 2021 年 1 月 1 日新增确认租赁负债人民币 2,317,919,875.60 元（含一年内到期的租赁负债人民币 158,530,402.36 元）、使用权资产人民币 2,097,917,777.28 元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 4.70%。

执行新租赁准则对本公司 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

人民币：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	调整	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	38,076.77	209,791.78	247,868.54
长期待摊费用	102,501.15	-5,138.86	97,362.29
递延所得税资产	1,487,447.63	2,419.75	1,489,867.38
一年内到期的非流动负债	3,779,131.18	15,853.04	3,794,984.22
租赁负债	41,093.87	215,938.95	257,032.82
递延所得税负债	298,629.63	-36.59	298,593.04
未分配利润	5,812,593.25	-24,010.79	5,788,582.47
少数股东权益	15,198,678.13	-671.94	15,198,006.19

本公司于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债与本公司 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

人民币：万元

项目	金额
2020 年 12 月 31 日经营租赁承诺	327,576.76
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	269,123.37
减：确认豁免——短期租赁以及低价值租赁	37,331.38
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	231,791.99
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债	231,791.99
其中：一年内到期的非流动负债	15,853.04
租赁负债	215,938.95

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

人民币：万元

项目	2021 年 1 月 1 日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	209,791.78

2021 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下：

人民币：万元

项目	2021 年 1 月 1 日
房屋建筑物	209,503.39
机器设备、家具、器具及其他设备	43.12
汽车及船舶	-
其他	245.27
合计	209,791.78

②本公司作为出租人

本公司作为转租出租人对首次执行日前划分为经营租赁且首次执行日后仍存续的转租赁进行重新评估，将其重分类为融资租赁并作为一项新的融资租赁进行会计处理。除上所述外，本公司对于作为出租人的租赁不按照衔接规定进行调整，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（2）企业会计准则解释第 14 号

财政部于 2021 年 1 月 26 日发布实施《企业会计准则解释第 14 号》（以下简称“解释 14 号”），规范了基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。

基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

对于基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的情形，当仅因基准利率改革直接导致采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当时，本公司参照浮动利率变动的处理方法，按照仅因基准利率改革导致变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。

除上述变更外，采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本公司根据上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定评估其他变更是否导致终止确认该金融资产或金融负债。

根据解释 14 号，本公司对于 2021 年 1 月 1 日至解释 14 号施行日新增的基准利率改革相关业务，按照解释 14 号规定进行处理。本公司对于 2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，经评估，本公司认为采用该规定对本公

司财务报表并无重大影响。

（3）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布实施《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”），对资金集中管理相关列报作出了规范。解释 15 号自发布之日起施行，本公司对于 2020 年 12 月 31 日前发生的资金集中管理相关列报与解释 15 号的规定保持一致，因此，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

3. 2022 年度会计政策变更及影响

（1）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”），规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。

固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理：解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，应当按照收入准则、《企业会计准则第 1 号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

解释第 15 号明确，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

（2）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”），规范了发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理：解释第 16 号明确，对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日之间的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当进行追溯调整。本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理：解释 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日新增的上述交易，企业应当按照该规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的上述交易，未按照以上规定进行处理的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

（3）分部报告披露

为适应管理经营策略的优化调整，本公司于 2022 年 12 月 1 日开始，对报告

分部进行了调整。

调整前：本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，本公司确定了三个报告分部，分别为园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

调整后：本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，本公司确定了三个报告分部，分别为开发业务、资产运营业务、城市服务业务。

对于上述分部报告的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理。

4. 2023 年一季度会计政策变更及影响

发行人 2023 年一季度无会计政策变更。

（二）会计估计变更的说明

发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年一季度无会计估计变更。

（三）同一控制下企业合并对期初数的调整

发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年一季度无同一控制下企业合并对期初数的调整。

二、合并报表范围的变化

公司的合并报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年公司合并报告范围变化情况如下：

（一）2022 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	上海航空工业集团物业管理有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	招商积余南航（广州）物业服务有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	深圳市汇勤物业管理有限公司	新增	非同一控制下企业合并
4	新中物业管理（中国）有限公司	新增	非同一控制下企业合并
5	深圳市招平盛泰投资有限公司	新增	非同一控制下企业合并
6	深圳市招平盛圆投资有限公司	新增	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变动情况	变动原因
7	武汉招盈置业有限公司	减少	处置子公司
8	SA Venice I	减少	处置子公司
9	合肥启盛房地产开发有限公司	减少	处置子公司
10	佛山市凯达城投资发展有限公司	减少	处置子公司
11	徐州淮盛商业运营管理有限公司	新增	新设成立
12	西安盛玺装饰工程有限公司	新增	新设成立
13	深圳招商观颐健康产业有限公司	新增	新设成立
14	合肥卓盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
15	漳州双福房地产开发有限公司	新增	新设成立
16	漳州双熙运营管理有限公司	新增	新设成立
17	合肥沁云企业管理有限公司	新增	新设成立
18	合肥君盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
19	Get Rich GP Corporation	新增	新设成立
20	南京招平置盛商业管理有限公司	新增	新设成立
21	上海灿家装饰工程有限公司	新增	新设成立
22	长沙招麓房地产有限公司	新增	新设成立
23	合肥沁景企业管理有限公司	新增	新设成立
24	长沙招新房地产有限公司	新增	新设成立
25	苏州招华房地产开发有限公司	新增	新设成立
26	杭州晟英企业管理有限公司	新增	新设成立
27	嘉兴牧贤商务咨询有限公司	新增	新设成立
28	上海招普置业有限公司	新增	新设成立
29	上海斐清装饰工程有限公司	新增	新设成立
30	上海招卓置业有限公司	新增	新设成立
31	长沙招岳企业管理有限公司	新增	新设成立
32	合肥璟盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
33	长沙招尚房地产有限公司	新增	新设成立
34	太仓招琛商务咨询有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
35	合肥沁贤企业管理有限公司	新增	新设成立
36	温州臻玺置业有限公司	新增	新设成立
37	杭州南茂房地产开发有限公司	新增	新设成立
38	南京耀盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
39	厦门招商商业管理有限公司	新增	新设成立
40	深圳市招雍置业有限公司	新增	新设成立
41	深圳市招航置业有限公司	新增	新设成立
42	上海招政置业有限公司	新增	新设成立
43	中信金石-招商蛇口二期资产支持专项计划	新增	新设成立
44	太仓招润商务咨询有限公司	新增	新设成立
45	上海招屿置业有限公司	新增	新设成立
46	广东招建建设工程有限公司	新增	新设成立
47	深圳招商五和地产开发有限公司	新增	新设成立
48	合肥沁达企业管理有限公司	新增	新设成立
49	苏州招信企业管理有限公司	新增	新设成立
50	合肥启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
51	苏州前山商业管理有限公司	新增	新设成立
52	上海招承商业管理有限公司	新增	新设成立
53	深圳市招兴置业有限公司	新增	新设成立
54	深圳市招辉置业有限公司	新增	新设成立
55	合肥朗盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
56	深圳市招光物业租赁有限公司	新增	新设成立
57	上海招汇置业有限公司	新增	新设成立
58	深圳市招隆置业有限公司	新增	新设成立
59	苏州招弘企业管理有限公司	新增	新设成立
60	上海睦蕴装饰工程有限公司	新增	新设成立
61	深圳市招商蛇口壹栈住房租赁有限公司	新增	新设成立
62	成都招蓉房地产开发有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
63	上海招新锦实置业有限公司	新增	新设成立
64	合肥盈盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
65	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	新增	新设成立
66	盐城师山招海置业有限公司	新增	新收购
67	兰溪嘉盛置业有限公司	新增	新收购
68	河南鸣谦置业有限公司	新增	新收购
69	南通招城置业有限公司	新增	新收购
70	上海招南实业发展有限公司	新增	新收购
71	杭州凯轶企业管理有限公司	新增	新收购
72	苏州招荣房地产开发有限公司	新增	新收购
73	杭州招雅企业管理有限公司	新增	新收购
74	深圳市招商置地投资有限公司	减少	清算注销
75	浙江省地产开发有限公司	减少	清算注销
76	杭州晟英企业管理有限公司	减少	清算注销
77	长沙招岳企业管理有限公司	减少	清算注销
78	厦门市景湖城房地产有限公司	减少	清算注销
79	佛山招商东盈房地产有限公司	减少	清算注销
80	杭州润和东欣置业有限公司	减少	清算注销
81	精基有限公司	减少	清算注销
82	汇宇有限公司	减少	清算注销
83	杰卓发展有限公司	减少	清算注销
84	广裕控股有限公司	减少	清算注销
85	深圳市招辉置业有限公司	减少	清算注销
86	南京江洲盛瑞装饰有限公司	减少	清算注销
87	长春市招源房地产开发有限公司	减少	清算注销
88	嘉善旭招置业有限公司	减少	清算注销
89	上海旭导实业有限公司	减少	清算注销
90	苏州招商瑞诚房地产有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
91	浙江浙宝房地产开发有限公司	减少	清算注销
92	天津港威房地产开发有限公司	减少	清算注销
93	深圳市美越房地产顾问有限公司	减少	清算注销

（二）2021 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市招商会展管理有限公司	新增	新设成立
2	深圳市招盈发展有限公司	新增	新设成立
3	深圳招商领航投资发展有限公司	新增	新设成立
4	招商（东莞）投资发展有限公司	新增	新设成立
5	惠州招启置业有限公司	新增	新设成立
6	珠海招发房地产有限公司	新增	新设成立
7	珠海景华房地产有限公司	新增	新设成立
8	西安招兴永盛房地产有限公司	新增	新设成立
9	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	新增	新设成立
10	济南煜华园区运营管理有限公司	新增	新设成立
11	上海虹诺置业有限公司	新增	新设成立
12	杭州商裕房地产开发有限公司	新增	新设成立
13	杭州潮悦房地产开发有限公司	新增	新设成立
14	宁波招商物业管理有限公司	新增	新设成立
15	嘉兴招瑞工业设计有限公司	新增	新设成立
16	海口招商雍江湾置业有限公司	新增	新设成立
17	贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
18	苏州湖玺房地产开发有限公司	新增	新设成立
19	苏州仁名成房产开发有限公司	新增	新设成立
20	苏州仁格莱房产开发有限公司	新增	新设成立
21	苏州仁泓盛房产开发有限公司	新增	新设成立
22	苏州瑞淇文房产开发有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
23	苏州瑞璟澜房产开发有限公司	新增	新设成立
24	苏州仁广悦房产开发有限公司	新增	新设成立
25	苏州仁木宁房产开发有限公司	新增	新设成立
26	苏州仁蓝特房产开发有限公司	新增	新设成立
27	苏州瑞启晟房产开发有限公司	新增	新设成立
28	苏州瑞美秀房产开发有限公司	新增	新设成立
29	苏州仁瑞格房产开发有限公司	新增	新设成立
30	苏州启兆呈房产开发有限公司	新增	新设成立
31	苏州尚利勒房产开发有限公司	新增	新设成立
32	苏州元纳达房产开发有限公司	新增	新设成立
33	苏州泽空房产开发有限公司	新增	新设成立
34	苏州巨北房产开发有限公司	新增	新设成立
35	苏州盛家特房产开发有限公司	新增	新设成立
36	苏州恩亦众房产开发有限公司	新增	新设成立
37	苏州代克汇房产开发有限公司	新增	新设成立
38	苏州佳名善房产开发有限公司	新增	新设成立
39	苏州招恺置业有限公司	新增	新设成立
40	太仓招祺商务咨询有限公司	新增	新设成立
41	太仓招煜商务咨询有限公司	新增	新设成立
42	太仓招越商务咨询有限公司	新增	新设成立
43	太仓招辰商务咨询有限公司	新增	新设成立
44	太仓招星商务咨询有限公司	新增	新设成立
45	太仓招航商务咨询有限公司	新增	新设成立
46	太仓招大商务咨询有限公司	新增	新设成立
47	太仓招海商务咨询有限公司	新增	新设成立
48	太仓招勇商务咨询有限公司	新增	新设成立
49	太仓嘉虹商务咨询有限公司	新增	新设成立
50	太仓嘉安商务咨询有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
51	无锡招银房地产开发有限公司	新增	新设成立
52	南宁招商汇泽房地产有限公司	新增	新设成立
53	扬州威盛置业有限公司	新增	新设成立
54	扬州荃晟置业有限公司	新增	新设成立
55	扬州招盛技术创新服务有限公司	新增	新设成立
56	成都招商简新房地产开发有限公司	新增	新设成立
57	重庆招商致远房地产开发有限公司	新增	新设成立
58	重庆招商启盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
59	广州招盛房地产有限责任公司	新增	新设成立
60	南京江洲盛瑞置业有限公司	新增	新设成立
61	南京智融装饰工程有限公司	新增	新设成立
62	南京劲盛装饰工程有限公司	新增	新设成立
63	河北雄安招元产业发展有限公司	新增	新设成立
64	盐城市盛通梁置业有限公司	新增	新设成立
65	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	新增	新设成立
66	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	新增	新设成立
67	沈阳招阳房地产开发有限公司	新增	新设成立
68	沈阳招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
69	天津招正房地产开发有限公司	新增	新设成立
70	武汉招盈置业有限公司	新增	新设成立
71	华商（吉布提）有限公司	新增	新设成立
72	东莞招商启航房地产开发有限公司	新增	新设成立
73	上海招科置业有限公司	新增	新设成立
74	南京玄盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
75	金华市招鸿装饰工程有限公司	新增	新设成立
76	宁波招瑞商务咨询有限公司	新增	新设成立
77	南通招润置业有限公司	新增	新设成立
78	成都安合顺建筑装饰工程有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
79	新疆招悦房地产有限公司	新增	新设成立
80	新疆招盛房地产有限公司	新增	新设成立
81	长沙招阳房地产有限公司	新增	新设成立
82	深圳招商信石地产开发有限公司	新增	新设成立
83	深圳招商远致投资发展有限公司	新增	新设成立
84	宁波招鄞商业管理有限公司	新增	新设成立
85	南京江洲盛瑞装饰有限公司	新增	新设成立
86	招商置地（江苏）有限公司	新增	新设成立
87	招商积余数字科技（南京）有限公司	新增	新设成立
88	无锡溪悦企业管理咨询有限公司	新增	新设成立
89	上海招玖置业有限公司	新增	新设成立
90	合肥卓灿房地产开发有限公司	新增	新设成立
91	宁波鄞家置业有限公司	新增	新设成立
92	南京劲盛房地产开发有限公司	新增	新收购
93	杭州浙加企业管理有限公司	新增	新收购
94	杭州元玺置业有限公司	新增	新收购
95	杭州凯冠企业管理有限公司	新增	新收购
96	深圳市赤湾房地产开发有限公司	新增	新收购
97	上海钦波置业有限公司	新增	新收购
98	深圳西部港口保安服务有限公司	新增	新收购
99	宿迁市东宇置业有限公司	新增	新收购
100	漳州翼商房地产开发有限公司	新增	新收购
101	广州保穗置业有限公司	新增	新收购
102	广州市悦商房地产开发有限公司	新增	新收购
103	杭州润辛企业管理有限公司	新增	新收购
104	金华市鸿商置业有限公司	新增	新收购
105	南通恒泽房地产有限公司	新增	新收购
106	南通融合招置业有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
107	成都睿迹城市建设开发有限公司	新增	新收购
108	苏州合赢房地产开发有限公司	新增	新收购
109	扬州恒洋置业有限公司	新增	新收购
110	深圳招华物业管理有限公司	新增	新收购
111	Super Alliance Real Estate Partners L.P.	新增	新收购
112	苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业（有限合伙）	减少	清算注销
113	佛山信捷房地产有限公司	减少	清算注销
114	贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	减少	清算注销
115	杭州筑家房地产开发有限公司	减少	清算注销
116	苏州仁名成房产开发有限公司	减少	清算注销
117	苏州仁格莱房产开发有限公司	减少	清算注销
118	苏州仁泓盛房产开发有限公司	减少	清算注销
119	苏州瑞淇文房产开发有限公司	减少	清算注销
120	苏州瑞璟澜房产开发有限公司	减少	清算注销
121	苏州仁广悦房产开发有限公司	减少	清算注销
122	苏州仁木宁房产开发有限公司	减少	清算注销
123	苏州仁蓝特房产开发有限公司	减少	清算注销
124	苏州瑞启晟房产开发有限公司	减少	清算注销
125	苏州仁瑞格房产开发有限公司	减少	清算注销
126	苏州启兆呈房产开发有限公司	减少	清算注销
127	苏州尚利勒房产开发有限公司	减少	清算注销
128	苏州元纳达房产开发有限公司	减少	清算注销
129	苏州泽空房产开发有限公司	减少	清算注销
130	苏州巨北房产开发有限公司	减少	清算注销
131	苏州盛家特房产开发有限公司	减少	清算注销
132	苏州恩亦众房产开发有限公司	减少	清算注销
133	苏州代克汇房产开发有限公司	减少	清算注销
134	苏州佳名善房产开发有限公司	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
135	苏州瑞美秀房产开发有限公司	减少	清算注销
136	苏州招商瑞创房地产有限公司	减少	清算注销
137	苏州招商瑞盈房地产有限公司	减少	清算注销
138	南通招商置业有限公司	减少	清算注销
139	宁波招瑞商务咨询有限公司	减少	清算注销
140	太仓嘉安商务咨询有限公司	减少	清算注销
141	太仓招祺商务咨询有限公司	减少	清算注销
142	太仓招煜商务咨询有限公司	减少	清算注销
143	太仓招越商务咨询有限公司	减少	清算注销
144	嘉兴招瑞工业设计有限公司	减少	清算注销
145	太仓招辰商务咨询有限公司	减少	清算注销
146	太仓招星商务咨询有限公司	减少	清算注销
147	太仓招航商务咨询有限公司	减少	清算注销
148	太仓招大商务咨询有限公司	减少	清算注销
149	太仓招海商务咨询有限公司	减少	清算注销
150	太仓招勇商务咨询有限公司	减少	清算注销
151	天津雍景湾房地产开发有限公司	减少	清算注销
152	合肥招阳体育文化发展有限公司	减少	清算注销
153	佛山招商九龙仓房地产有限公司	减少	清算注销
154	招商蛇口（山东）投资开发有限公司	减少	清算注销
155	深圳市招盈发展有限公司	减少	清算注销
156	新疆招悦房地产有限公司	减少	清算注销
157	珠海招发房地产有限公司	减少	清算注销
158	嘉兴招商房地产开发有限公司	减少	清算注销
159	佛山依云孝德房地产有限公司	减少	清算注销
160	裕元企业有限公司	减少	清算注销
161	东明企业有限公司	减少	清算注销
162	HOLLY PROFIT LIMITED	减少	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
163	JONES TECH LIMITED	减少	清算注销
164	Chief Master Ltd.	减少	清算注销
165	UNION BLOOM LIMITED	减少	清算注销
166	汇豪有限公司	减少	清算注销
167	鉅阳有限公司	减少	清算注销
168	银道国际有限公司	减少	清算注销
169	Residential Finance Limited	减少	清算注销
170	The Home Loan Company Limited	减少	清算注销
171	太原招正置业有限公司	减少	协议转让
172	深圳市万海大厦管理有限公司	减少	协议转让
173	深圳市万融大厦管理有限公司	减少	协议转让
174	珠海雍景华越房地产有限公司	减少	增资扩股
175	珠海景华房地产有限公司	减少	增资扩股
176	深圳市嘉城置地有限公司	减少	协议转让

（三）2020 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	新增	新设成立
2	深圳市万维大厦管理有限公司	新增	新设成立
3	深圳市万融大厦管理有限公司	新增	新设成立
4	深圳市万海大厦管理有限公司	新增	新设成立
5	深圳市创业壹号管理有限公司	新增	新设成立
6	招商局邮轮有限公司	新增	新设成立
7	招商局（深圳）邮轮运营有限公司	新增	新设成立
8	招商安居建设（深圳）有限公司	新增	新设成立
9	招商局维京游轮有限公司	新增	新设成立
10	南宁招商汇盈房地产有限公司	新增	新设成立
11	东莞招商启越房地产开发有限公司	新增	新设成立
12	佛山招商东盈房地产有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
13	珠海雍景华越房地产有限公司	新增	新设成立
14	中山雍景房地产有限公司	新增	新设成立
15	合肥招盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
16	合肥瑞盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
17	徐州招盛置业有限公司	新增	新设成立
18	徐州宁盛置业有限公司	新增	新设成立
19	太仓招盈商务咨询有限公司	新增	新设成立
20	太仓招盛商务咨询有限公司	新增	新设成立
21	太仓招宏商务咨询有限公司	新增	新设成立
22	太仓嘉商商务咨询有限公司	新增	新设成立
23	太仓嘉睿商务咨询有限公司	新增	新设成立
24	苏州招澎企业管理有限公司	新增	新设成立
25	苏州湖悦房地产开发有限公司	新增	新设成立
26	无锡溪胜房地产开发有限公司	新增	新设成立
27	无锡瑞商房地产开发有限公司	新增	新设成立
28	南京智盛房地产开发有限公司	新增	新设成立
29	南京招创技术创新服务有限公司	新增	新设成立
30	常熟市琴安房地产开发有限公司	新增	新设成立
31	杭州招盈房地产开发有限公司	新增	新设成立
32	杭州杭兴房地产开发有限公司	新增	新设成立
33	南通招商置业有限公司	新增	新设成立
34	上海招赞商务咨询有限公司	新增	新设成立
35	上海招虹置业有限公司	新增	新设成立
36	上海招弘商务咨询有限公司	新增	新设成立
37	上海虹裕置业有限公司	新增	新设成立
38	宁波招鄞置业有限公司	新增	新设成立
39	厦门招港鹭和物业管理有限公司	新增	新设成立
40	济南盛华置业有限公司	新增	新设成立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
41	烟台润商实业有限公司	新增	新设成立
42	青岛招商熠华置业有限公司	新增	新设成立
43	重庆招商意库商业管理有限公司	新增	新设成立
44	成都招商天府置业投资有限公司	新增	新设成立
45	成都天府招商轨道城市发展有限公司	新增	新设成立
46	昆明同冠房地产开发有限公司	新增	新设成立
47	招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	新增	新设成立
48	武汉招瑞置业有限公司	新增	新设成立
49	武汉招城置业有限公司	新增	新设成立
50	西安招阳房地产有限公司	新增	新设成立
51	西安招荣房地产有限公司	新增	新设成立
52	西安招麟房地产有限公司	新增	新设成立
53	西安招华永盛房地产有限公司	新增	新设成立
54	西安招航房地产有限公司	新增	新设成立
55	长沙仁惠房地产有限公司	新增	新设成立
56	北京招亦企业管理有限公司	新增	新设成立
57	招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设成立
58	招商仁和太原置业有限公司	新增	新设成立
59	太原招正置业有限公司	新增	新设成立
60	哈尔滨招源房地产开发有限公司	新增	新设成立
61	沈阳招义房地产开发有限公司	新增	新设成立
62	沈阳招泰房地产开发有限公司	新增	新设成立
63	长春招华房地产开发有限公司	新增	新设成立
64	华隆控股（吉布提）有限公司	新增	新设成立
65	杭州震大投资有限公司	新增	新收购
66	浙江商雅置业有限公司	新增	新收购
67	广州市君耀房地产有限公司	新增	新收购
68	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	新增	新收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
69	深圳市创勇企业管理有限公司	新增	新收购
70	中合才华（大连）置业有限公司	新增	新收购
71	武汉招盈汉都置业有限公司	新增	新收购
72	南京创马投资发展有限公司	新增	新收购
73	上海翰洋置业有限公司	新增	新收购
74	杭州铭昱房地产开发有限公司	新增	新收购
75	杭州弘辰房地产开发有限公司	新增	新收购
76	苏州胜悦房地产开发有限公司	新增	新收购
77	STAR COLLECTION HOLDINGS LIMITED	减少	清算注销
78	润东（香港）有限公司	减少	清算注销
79	杭州汤臣置业有限公司	减少	清算注销
80	浙江亿城置业有限公司	减少	清算注销
81	武汉钢铁集团资产经营有限责任公司	减少	清算注销
82	大连招宇房地产有限公司	减少	清算注销
83	上海丰扬房地产开发有限公司	减少	清算注销
84	上海自贸试验区浦深置业有限公司	减少	清算注销
85	乐活置业国际有限公司	减少	处置子公司
86	兰溪市大溪水资源开发有限公司	减少	处置子公司
87	南京信盛商业管理有限公司	减少	处置子公司
88	深圳市湾景置业有限公司	减少	处置子公司
89	深圳市招盛阁置业管理有限公司	减少	处置子公司
90	明华（蛇口）海员服务公司	减少	处置子公司

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

本公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	9,730,784.71	8,624,312.38	7,953,303.16	8,930,567.54
交易性金融资产	14,273.69	19,304.34	9,546.10	-
衍生金融资产	1,378.70	3,441.80	-	-
应收票据	2,066.91	2,803.41	1,946.24	3,083.51
应收账款	495,138.56	388,456.35	327,927.40	275,924.95
预付款项	385,958.56	395,153.63	1,186,676.77	1,028,894.82
其他应收款（合计）	13,093,509.09	12,677,803.40	11,956,727.38	9,420,094.45
存货	41,701,146.15	41,154,922.10	41,763,647.50	36,079,258.75
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	244,171.59
其他流动资产	2,629,758.61	2,252,516.72	2,106,033.64	1,570,654.83
流动资产合计	68,054,014.97	65,518,714.13	65,305,808.20	57,552,650.44
非流动资产：				
长期应收款	2,478.92	2,353.63	1,851.00	16,525.27
长期股权投资	7,474,681.45	7,464,369.96	6,156,061.89	4,012,445.10
其他权益工具投资	-	-	-	257.11
其他非流动金融资产	142,537.96	138,650.42	128,738.53	112,512.34
投资性房地产	12,115,566.90	11,988,700.53	10,906,718.09	9,733,052.71
固定资产	1,069,429.07	1,082,017.75	923,357.56	436,538.70
在建工程	83,977.24	81,007.37	46,518.86	96,853.19
使用权资产	215,456.82	212,824.89	223,585.26	38,076.77
无形资产	137,019.08	138,922.76	137,923.57	57,341.96
开发支出	8,813.51	8,342.99	5,105.19	3,047.93
商誉	201,338.82	201,338.82	35,795.00	35,795.00
长期待摊费用	106,399.89	110,947.08	111,597.79	102,501.15
递延所得税资产	1,676,673.62	1,650,332.09	1,573,234.04	1,487,447.63
其他非流动资产	47,928.78	48,615.20	64,039.77	30,688.72
非流动资产合计	23,282,302.07	23,128,423.50	20,314,526.54	16,163,083.56
资产总计	91,336,317.05	88,647,137.62	85,620,334.74	73,715,734.00
流动负债：				
短期借款	161,553.62	150,869.20	362,806.23	1,771,678.07
衍生金融负债	-	-	10,603.80	6,981.30

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付票据	7,667.87	12,693.67	9,569.08	4,304.17
应付账款	4,641,134.76	5,611,811.97	5,781,350.59	4,651,976.70
预收款项	17,310.08	16,473.94	12,817.98	140,064.73
合同负债	17,369,235.99	14,492,160.77	14,871,025.05	12,968,604.95
应付职工薪酬	133,173.51	222,549.54	231,536.40	192,478.78
应交税费	981,609.78	1,225,678.19	1,351,957.75	1,472,073.85
其他应付款（合计）	13,283,965.62	13,134,597.91	12,280,582.17	8,963,820.81
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,266,366.77	3,903,363.18	3,357,017.00	3,779,131.18
其他流动负债	3,949,927.73	3,620,771.10	4,538,584.11	3,427,571.80
流动负债合计	44,811,945.72	42,390,969.48	42,807,850.17	37,378,686.34
非流动负债：				
长期借款	12,764,270.04	12,107,354.89	10,777,967.61	7,771,502.59
应付债券	3,824,800.00	3,974,900.00	2,610,450.20	2,264,072.70
租赁负债	235,981.07	225,932.24	223,311.91	41,093.87
长期应付款	405,290.06	353,145.57	357,788.18	6,164.58
预计负债	586.25	586.25	4,140.90	5,992.39
递延所得税负债	270,567.87	274,326.07	164,684.88	298,629.63
递延收益	383,133.29	388,574.35	455,596.96	507,556.23
其他非流动负债	405,900.15	487,301.07	543,025.33	106,320.99
非流动负债合计	18,290,528.72	17,812,120.43	15,136,965.97	11,001,332.98
负债合计	63,102,474.44	60,203,089.91	57,944,816.14	48,380,019.32
所有者权益：				
股本	773,909.82	773,909.82	792,324.26	792,324.26
其他权益工具	1,748,850.00	1,818,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	1,748,850.00	1,818,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00
资本公积	1,021,366.95	1,021,366.95	1,418,850.39	1,406,822.67
减：库存股	-	-	399,999.95	399,999.95
其他综合收益	46,798.49	51,593.03	38,305.33	57,741.02
专项储备	569.06	509.81	664.88	942.46
盈余公积	419,212.84	419,212.84	419,212.84	419,212.84
未分配利润	6,088,635.83	6,085,747.91	6,187,918.11	5,812,593.25

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	10,099,342.99	10,171,190.35	10,867,125.86	10,137,036.56
少数股东权益	18,134,499.62	18,272,857.36	16,808,392.74	15,198,678.13
所有者权益合计	28,233,842.61	28,444,047.72	27,675,518.60	25,335,714.68
负债和所有者权益总计	91,336,317.05	88,647,137.62	85,620,334.74	73,715,734.00

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,500,880.85	18,300,265.91	16,064,341.30	12,962,081.84
减：营业成本	1,311,442.95	14,777,450.68	11,972,349.10	9,243,505.71
税金及附加	29,492.25	778,466.68	968,054.88	905,368.81
销售费用	42,439.41	408,109.57	391,424.47	298,560.22
管理费用	42,406.63	231,300.51	214,492.97	197,904.25
研发费用	2,281.99	12,503.97	11,580.35	7,141.75
财务费用	42,977.50	195,986.93	200,602.09	222,378.14
其中：利息费用	115,288.64	412,731.54	448,822.10	440,506.54
利息收入	65,221.77	290,927.53	260,436.44	219,898.17
加：其他收益	8,096.07	36,123.33	25,204.24	20,213.26
投资收益	26,552.41	201,650.61	372,788.46	610,715.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,552.41	149,669.03	167,222.29	130,532.66
公允价值变动收益	-7,289.95	47,173.63	15,713.61	783.37
信用减值利得（损失）	-1,086.88	-141,394.89	-105,812.25	-53,385.02
资产减值利得（损失）	-	-504,546.93	-339,091.48	-257,005.56
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-32.84	588.44	678.30	-590.23
二、营业利润	56,078.92	1,536,041.75	2,275,318.33	2,407,954.22
加：营业外收入	3,443.43	57,454.27	20,435.23	14,903.36
减：营业外支出	-34.05	11,786.12	11,493.60	11,914.26
三、利润总额	59,556.40	1,581,709.90	2,284,259.96	2,410,943.32
减：所得税	17,114.07	671,862.18	764,086.25	719,613.11
四、净利润	42,442.33	909,847.72	1,520,173.71	1,691,330.21
少数股东损益	15,246.61	483,439.76	482,948.29	466,043.73

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于母公司所有者的净利润	27,195.72	426,407.97	1,037,225.42	1,225,286.48
五、其他综合收益的税后净额	-4,983.87	14,905.50	-20,387.16	-31,883.13
六、综合收益总额	37,458.46	924,753.23	1,499,786.54	1,659,447.07
减：归属于少数股东的综合收益总额	15,057.27	485,057.57	481,981.92	463,938.64
归属于母公司普通股股东综合收益总额	22,401.18	439,695.66	1,017,804.62	1,195,508.43
七、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.004	0.41	1.16	1.46
稀释每股收益（元/股）	0.004	0.41	1.16	1.46

3. 合并现金流量

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,627,937.60	18,842,559.30	19,417,818.23	17,756,917.16
收到的税费返还	34,171.26	594,319.40	292,993.73	180,753.71
收到其他与经营活动有关的现金	534,969.71	1,351,218.17	1,385,585.09	708,762.77
经营活动现金流入小计	5,197,078.56	20,788,096.88	21,096,397.05	18,646,433.64
购买商品、接受劳务支付的现金	2,631,780.35	13,137,376.33	12,432,644.23	10,414,313.61
支付给职工以及为职工支付的现金	286,163.43	845,571.50	766,615.12	694,697.33
支付的各项税费	738,089.49	3,076,517.64	2,929,457.67	2,311,601.48
支付其他与经营活动有关的现金	713,774.49	1,511,232.41	2,369,978.82	2,463,620.55
经营活动现金流出小计	4,369,807.77	18,570,697.87	18,498,695.84	15,884,232.97
经营活动产生的现金流量净额	827,270.80	2,217,399.01	2,597,701.21	2,762,200.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	78,980.47	202,710.12	269,163.73
取得投资收益收到的现金	1,400.00	53,434.66	20,051.00	45,849.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15.81	22,804.02	475.19	1,388.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	109,175.47	234,281.29	484,758.60
收到其他与投资活动有关的现金	745,377.69	3,200,911.87	4,139,975.59	3,341,070.17
投资活动现金流入小计	746,793.50	3,465,306.50	4,597,493.20	4,142,230.77

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	177,630.86	601,219.57	1,000,747.58	423,341.38
投资支付的现金	113,086.02	737,975.21	1,224,986.44	971,877.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	210,902.41	143,997.32	107,828.42
支付其他与投资活动有关的现金	384,163.25	2,916,643.01	4,655,413.52	3,120,980.92
投资活动现金流出小计	674,880.13	4,466,740.20	7,025,144.85	4,624,028.34
投资活动产生的现金流量净额	71,913.37	-1,001,433.70	-2,427,651.65	-481,797.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	29,642.50	1,450,290.84	2,701,602.74	1,889,775.47
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	29,642.50	1,241,290.84	894,239.74	929,887.14
取得借款收到的现金	2,698,714.98	13,460,459.98	11,656,783.00	11,214,163.83
收到其他与筹资活动有关的现金	950,075.88	4,243,987.45	4,300,613.50	3,314,979.00
筹资活动现金流入小计	3,678,433.36	19,154,738.27	18,658,999.24	16,418,918.29
偿还债务支付的现金	1,734,469.86	11,125,756.90	11,353,162.45	9,962,420.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	234,125.73	1,504,511.92	1,589,874.18	1,629,710.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,135.65	181,342.04	179,160.48	131,729.05
支付其他与筹资活动有关的现金	1,521,041.87	7,111,914.51	6,832,101.95	5,616,209.98
筹资活动现金流出小计	3,489,637.46	19,742,183.32	19,775,138.57	17,208,340.54
筹资活动产生的现金流量净额	188,795.90	-587,445.05	-1,116,139.33	-789,422.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,746.30	18,662.31	-15,157.69	-11,725.80
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	1,083,233.77	647,182.57	-961,247.45	1,479,255.04
加：期初现金及现金等价物余额	8,585,457.63	7,938,275.07	8,899,522.52	7,420,267.48
六、期末现金及现金等价物余额	9,668,691.41	8,585,457.63	7,938,275.07	8,899,522.52

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,996,734.55	2,599,664.75	1,963,720.53	3,360,714.85

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
应收账款	247,856.56	251,756.85	251,563.86	255,171.13
预付款项	9,342.74	17,928.64	18,191.81	7,650.94
其他应收款（合计）	21,829,345.69	22,554,734.43	21,878,970.73	14,652,937.35
存货	1,819.98	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	126,582.39
一年内到期的非流动资产	11,489.99	10,213.32	-	-
其他流动资产	39.30	22.66	3.94	-
流动资产合计	25,096,628.82	25,434,320.66	24,112,450.87	18,403,056.67
非流动资产：				
长期应收款	-	-	9,191.99	6,127.99
长期股权投资	6,978,045.52	6,980,630.37	6,024,844.65	5,204,414.36
其他非流动金融资产	61,798.12	61,798.12	68,491.34	67,005.72
投资性房地产	183,285.31	175,194.10	177,494.66	199,814.98
固定资产	15,668.54	16,169.00	18,234.38	20,326.38
在建工程	-	-	-	438.40
使用权资产	1,068.59	285.42	682.95	-
无形资产	1,452.61	1,472.30	1,551.06	1,637.53
长期待摊费用	4,020.17	4,643.87	7,115.54	9,744.71
递延所得税资产	37,729.85	25,622.01	2,892.88	3,808.38
其他非流动资产	2,219.00	2,219.00	10,719.00	10,719.00
非流动资产合计	7,285,287.73	7,268,034.19	6,321,218.45	5,524,037.45
资产总计	32,381,916.54	32,702,354.85	30,433,669.32	23,927,094.12
流动负债：				
短期借款	-	-	207,782.99	1,643,537.80
应付票据	-	-	-	-
应付账款	7,248.92	20,962.57	4,545.82	19,801.10
预收款项	150.21	94.05	170.50	130,137.71
合同负债	705.35	706.31	715.06	12,968.73
应付职工薪酬	28,575.44	34,341.51	20,304.83	9,901.11
应交税费	165,319.39	165,144.03	274,311.91	171,812.62
其他应付款（合计）	15,080,539.27	15,522,512.64	14,503,124.56	8,866,267.83
一年内到期的非流动负债	2,656,227.83	2,648,072.64	1,054,557.28	1,504,176.90
其他流动负债	611,138.13	482,874.73	1,029,939.13	600,744.79

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债合计	18,549,904.52	18,874,708.48	17,095,452.08	12,959,348.59
非流动负债:				
长期借款	4,923,065.16	4,843,240.08	5,345,473.83	3,678,850.43
应付债券	3,824,800.00	3,824,900.00	2,144,000.00	1,944,000.00
租赁负债	523.54	-	-	-
长期应付款	141,567.06	74,175.21	105,357.13	-
递延收益	145,245.78	147,701.36	200,781.61	208,371.23
递延所得税负债	11,092.25	11,080.03	11,711.27	101,807.69
其他非流动负债	668,166.00	699,216.00	224,656.90	18,200.00
非流动负债合计	9,714,459.79	9,600,312.68	8,031,980.74	5,951,229.35
负债合计	28,264,364.31	28,475,021.16	25,127,432.82	18,910,577.94
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	773,909.82	773,909.82	792,324.26	792,324.26
其他权益工具	1,748,850.00	1,818,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	1,748,850.00	1,818,850.00	2,409,850.00	2,047,400.00
资本公积	769,669.07	769,669.07	1,151,254.58	1,151,254.58
减: 库存股	-	-	399,999.95	399,999.95
其它综合收益	-4,234.43	-4,234.43	-4,907.53	-
盈余公积	396,162.13	396,162.13	396,162.13	396,162.13
未分配利润	433,195.64	472,977.10	961,553.01	1,029,375.16
所有者权益合计	4,117,552.23	4,227,333.69	5,306,236.50	5,016,516.18
负债和所有者权益总计	32,381,916.54	32,702,354.85	30,433,669.32	23,927,094.12

2. 母公司利润表

单位: 万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	7,593.22	113,170.51	50,549.39	40,429.56
减: 营业成本	7,142.27	72,137.00	33,683.37	34,808.95
税金及附加	978.39	27,197.51	5,535.79	3,202.38
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,995.87	40,530.64	37,392.85	37,186.32
研发费用	-	-	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
财务费用	21,206.93	-26,885.03	-25,174.89	-21,928.51
其中：利息费用	57,792.06	217,281.27	147,410.26	159,176.64
利息收入	42,846.56	226,175.49	181,706.82	196,905.84
加：其他收益	656.92	3,243.29	1,754.06	3,165.22
投资净收益	-2,479.87	42,090.84	590,674.52	374,934.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,584.85	-18,916.28	31,626.37	40,325.06
公允价值变动净收益	-	3,309.08	11,891.95	13,916.02
信用减值损失	22.11	-24.73	-229.46	182.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.15	1.12	158.47	-3.66
二、营业利润	-27,530.91	48,809.99	603,361.81	379,354.36
加：营业外收入	12.46	231.06	1,129.79	178.20
减：营业外支出	50.71	3,012.35	4,020.14	6,004.00
三、利润总额	-27,569.16	46,028.70	600,471.46	373,528.56
减：所得税	-12,095.49	6,026.44	30,362.33	60,876.85
四、净利润	-15,473.66	40,002.26	570,109.14	312,651.71
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-15,473.66	40,002.26	570,109.14	312,651.71
五、其他综合收益的税后净额	-	673.10	-4,907.53	-
六、综合收益总额	-15,473.66	40,675.37	565,201.61	312,651.71

3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,978.18	22,848.63	38,266.03	44,664.20
收到的税费返还	-	28.60	-	-
收到的利息收入	8,342.88	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	83,762.82	37,393.24	71,116.62	60,887.49
经营活动现金流入小计	102,083.87	60,270.47	109,382.65	105,551.68

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	21,807.35	45,778.95	26,782.86	20,882.80
支付给职工以及为职工支付的现金	15,352.26	32,826.71	33,803.09	38,124.23
支付的各项税费	1,779.25	177,022.63	33,587.50	10,198.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,773.86	46,543.83	44,107.36	49,131.21
经营活动现金流出小计	42,712.73	302,172.12	138,280.82	118,336.85
经营活动产生的现金流量净额	59,371.14	-241,901.65	-28,898.17	-12,785.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	74,057.05	1,325,553.91	443,457.27
取得投资收益收到的现金	45,689.62	95,671.43	184,155.99	65,706.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	27.30	5.52	2.92
收到其他与投资活动有关的现金	12,402.39	87,366.05	473,501.42	677,159.83
投资活动现金流入小计	58,092.00	257,121.83	1,983,216.84	1,186,326.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,529.48	10,021.39	3,683.00	9,733.39
投资支付的现金	31,050.00	557,441.90	1,419,579.96	797,700.65
借出借款所支付的现金	1,275.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	11,162.50	211,861.07	185,791.80	185,256.53
投资活动现金流出小计	46,016.98	779,324.36	1,609,054.76	992,690.57
投资活动产生的现金流量净额	12,075.03	-522,202.53	374,162.08	193,635.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	209,000.00	1,807,363.00	959,888.32
取得借款收到的现金	1,276,980.00	8,192,401.30	6,909,480.00	8,600,350.73
应付存款净增额	241,553.13	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	155,120.00	1,450,077.86	678,815.99	830,006.00
筹资活动现金流入小计	1,673,653.13	9,851,479.17	9,395,658.99	10,390,245.05
赎回权益性投资所支付的现金	70,000.00	-	-	-
偿还债务支付的现金	1,131,870.17	6,055,097.47	7,120,165.96	7,170,730.17

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,440.47	959,673.25	1,044,823.53	1,136,917.40
偿付利息所支付的现金	88,833.57	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	33,880.26	1,436,143.91	2,972,882.86	818,082.02
筹资活动现金流出小计	1,348,024.46	8,450,914.63	11,137,872.35	9,125,729.59
筹资活动产生的现金流量净额	325,628.67	1,400,564.54	-1,742,213.36	1,264,515.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5.03	22.28	-7.24	-15.75
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	397,069.80	636,482.63	-1,396,956.70	1,445,350.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,599,664.75	1,963,182.11	3,360,138.81	1,914,788.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,996,734.55	2,599,664.75	1,963,182.11	3,360,138.81

四、报告期内主要财务指标

项目	2023 年 3 月 31 日/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
总资产（亿元）	9,133.63	8,864.71	8,562.03	7,371.57
总负债（亿元）	6,310.25	6,020.31	5,794.48	4,838.00
全部债务（亿元）	2,102.47	2,014.92	1,711.78	1,559.07
所有者权益（亿元）	2,823.38	2,844.40	2,767.55	2,533.57
营业总收入（亿元）	150.09	1,830.03	1,606.43	1,296.21
利润总额（亿元）	5.96	158.17	228.43	241.09
净利润（亿元）	4.24	90.98	152.02	169.13
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	33.87	88.59	90.82
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.72	42.64	103.72	122.53
经营活动产生现金流量净额（亿元）	82.73	221.74	259.77	276.22
投资活动产生现金流量净额（亿元）	7.19	-100.14	-242.77	-48.18
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	18.88	-58.74	-111.61	-78.94
流动比率（倍）	1.52	1.55	1.53	1.54
速动比率（倍）	0.59	0.57	0.55	0.57

资产负债率（%）	69.09	67.91	67.68	65.63
债务资本比率	42.68%	41.46%	38.22%	38.09%
营业毛利率	12.62%	19.25%	25.47%	28.69%
总资产报酬率	0.19%	2.29%	3.43%	4.21%
净资产收益率	0.15%	3.24%	5.74%	7.04%
应收账款周转率（次）	3.40	51.09	53.21	56.93
存货周转率（次）	0.03	0.36	0.31	0.28
总资产周转率	0.02	0.21	0.20	0.19
EBITDA 利息保障倍数	-	2.69	2.73	2.92
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：

上述财务指标未经年化，上述财务指标计算方法：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产 / 流动负债；

3、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债；

4、资产负债率=负债总计 / 资产总计；

5、债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

6、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；

8、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；

9、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额；

10、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%；

11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；

12、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

13、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；

14、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出；

15、扣除非经常性损益的净利润=归属于母公司所有者的净利润-非经常性损益；

16、2023 年一季度财务指标未年化处理。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司合并口径资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及其可持续性、未来业务目标等进行了如下讨论与分析：

（一）资产结构分析

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	9,730,784.71	10.65	8,624,312.38	9.73	7,953,303.16	9.29	8,930,567.54	12.11
交易性金融资产	14,273.69	0.02	19,304.34	0.02	9,546.10	0.01	-	-
衍生金融资产	1,378.70	0.00	3,441.80	0.00	-	-	-	-
应收票据	2,066.91	0.00	2,803.41	0.00	1,946.24	0.00	3,083.51	0.00
应收账款	495,138.56	0.54	388,456.35	0.44	327,927.40	0.38	275,924.95	0.37
预付款项	385,958.56	0.42	395,153.63	0.45	1,186,676.77	1.39	1,028,894.82	1.40
其他应收款（合计）	13,093,509.09	14.34	12,677,803.40	14.30	11,956,727.38	13.96	9,420,094.45	12.78
存货	41,701,146.15	45.66	41,154,922.10	46.43	41,763,647.50	48.78	36,079,258.75	48.94
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	244,171.59	0.33
其他流动资产	2,629,758.61	2.88	2,252,516.72	2.54	2,106,033.64	2.46	1,570,654.83	2.13
流动资产合计	68,054,014.97	74.51	65,518,714.13	73.91	65,305,808.20	76.27	57,552,650.44	78.07
非流动资产：		0.00						
长期应收款	2,478.92	0.00	2,353.63	0.00	1,851.00	0.00	16,525.27	0.02
长期股权投资	7,474,681.45	8.18	7,464,369.96	8.42	6,156,061.89	7.19	4,012,445.10	5.44
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	257.11	0.00
其他非流动金融资产	142,537.96	0.16	138,650.42	0.16	128,738.53	0.15	112,512.34	0.15
投资性房地产	12,115,566.90	13.26	11,988,700.53	13.52	10,906,718.09	12.74	9,733,052.71	13.20
固定资产	1,069,429.07	1.17	1,082,017.75	1.22	923,357.56	1.08	436,538.70	0.59
在建工程	83,977.24	0.09	81,007.37	0.09	46,518.86	0.05	96,853.19	0.13
使用权资产	215,456.82	0.24	212,824.89	0.24	223,585.26	0.26	38,076.77	0.05
无形资产	137,019.08	0.15	138,922.76	0.16	137,923.57	0.16	57,341.96	0.08
开发支出	8,813.51	0.01	8,342.99	0.01	5,105.19	0.01	3,047.93	0.00
商誉	201,338.82	0.22	201,338.82	0.23	35,795.00	0.04	35,795.00	0.05
长期待摊费用	106,399.89	0.12	110,947.08	0.13	111,597.79	0.13	102,501.15	0.14
递延所得税资产	1,676,673.62	1.84	1,650,332.09	1.86	1,573,234.04	1.84	1,487,447.63	2.02
其他非流动资产	47,928.78	0.05	48,615.20	0.05	64,039.77	0.07	30,688.72	0.04

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	23,282,302.07	25.49	23,128,423.50	26.09	20,314,526.54	23.73	16,163,083.56	21.93
资产总计	91,336,317.05	100.00	88,647,137.62	100.00	85,620,334.74	100.00	73,715,734.00	100.00

报告期各期末，公司的总资产分别为 73,715,734.00 万元、85,620,334.74 万元、88,647,137.62 万元及 91,336,317.05 万元，公司资产规模保持快速增长态势，资产总额的增加主要是由于公司项目开发规模与业务规模逐年增长。

发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合所在行业的业务特点。报告期各期末，发行人流动资产合计分别为 57,552,650.44 万元、65,305,808.20 万元、65,518,714.13 万元及 68,054,014.97 万元，占资产总额的比重分别为 78.07%、76.27%、73.91%及 74.51%；发行人非流动资产主要由投资性房地产、递延所得税资产、长期股权投资等科目构成。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 16,163,083.56 万元、20,314,526.54 万元、23,128,423.50 万元及 23,282,302.07 万元，占资产总额的比重分别为 21.93%、23.73%、26.09%及 25.49%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1. 货币资金

由于公司在项目开发前期需要支付较大数额的土地价款，且项目的开发建设支出也维持在较高水平，因此，公司需保有一定规模的货币资金余额以满足经营需要。报告期各期末发行人货币资金余额分别为 8,930,567.54 万元、7,953,303.16 万元、8,624,312.38 万元及 9,730,784.71 万元，占发行人总资产比重分别为 12.11%、9.29%、9.73%及 10.65%。

2020 年末货币资金较 2019 年末增加 1,398,182.26 万元，增幅为 18.56%；2021 年末货币资金较 2020 年末减少 977,264.38 万元，降幅为 10.94%；2022 年末货币资金较 2021 年末增加 671,009.22 万元，增幅为 8.44%；2023 年 3 月末货币资金较 2022 年末增加 1,106,472.33 万元，增幅为 12.83%，主要系经营活动净流入增加。

截至 2022 年末，公司其他货币资金 3,117,216.26 万元，主要包括根据《预

售资金监管办法》受监管的预收售楼款 3,079,020.44 万元。

2. 预付款项

发行人预付款项主要为预付土地款。在取得土地成交确认书后通常需缴纳一定金额的土地款，在土地出让合同签订前，发行人将此部分预付土地款作为预付款项核算，待签订土地出让合同且确认土地使用权已经实质取得后转入存货核算。报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 1,028,894.82 万元、1,186,676.77 万元、395,153.63 万元及 385,958.56 万元，占发行人总资产比重分别为 1.40%、1.39%、0.45%及 0.42%。

2020 年末预付账款较 2019 年末增加 677,632.16 万元，增幅为 192.91%，主要系预付土地款增加所致。2021 年末预付账款较 2020 年末增加 157,781.95 万元，增幅为 15.34%。2022 年末预付账款较 2021 年末减少 791,523.14 万元，降幅为 66.70%，主要原因是预付土地款减少。2023 年 3 月末预付账款较 2022 年末减少 9,195.07 万元，降幅为 2.33%。

2020-2022 年末，发行人预付款项账龄情况如下表：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	142,532.36	36.07	1,099,186.80	92.63	965,769.30	93.86
1 到 2 年	176,025.03	44.55	34,062.47	2.87	16,278.49	1.58
2 到 3 年	31,772.02	8.04	8,990.94	0.76	8,010.71	0.79
3 年以上	44,824.23	11.34	44,436.55	3.74	38,836.32	3.77
合计	395,153.63	100.00	1,186,676.77	100.00	1,028,894.82	100.00

截至 2022 年末，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
供应商一	123,985.00	1 年以内及 1 至 2 年	31.38
供应商二	57,015.00	1 至 2 年	14.43
供应商三	39,325.00	3 年以上	9.95
供应商四	28,965.41	2 至 3 年	7.33
供应商五	13,240.20	1 年以内	3.35

合计	262,530.61	-	66.44
----	------------	---	-------

3. 其他应收款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书摘要中其他应收款（合计）科目包括原应收利息科目、应收股利科目和其他应收款科目。此处其他应收款科目系指其他应收款（合计）科目项下其他应收款科目。

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 9,418,094.45 万元、11,953,937.30 万元、12,674,920.95 万元及 13,086,044.95 万元，占发行人总资产比重分别为 12.78%、13.96%、14.30%及 14.33%。

2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 2,244,762.30 万元，增幅为 31.29%，主要系合作方往来增加所致。2021 年末其他应收款较 2020 年末增加 2,535,842.85 万元，增幅为 26.93%，主要系合作方往来增加所致。2022 年末其他应收款较 2021 年末增加 720,983.65 万元，增幅为 6.03%，主要系关联方往来款增加所致。2023 年 3 月末其他应收款较 2022 年末增加 411,124.00 万元，增幅为 3.24%。

截至 2022 年末，发行人其他应收款期末账面余额构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2022 年末
关联方往来款	5,289,740.44
合作方往来款	6,870,371.48
土地及其他保证金	594,571.51
其他往来款	255,637.31
合计	13,010,320.74
减：信用损失准备	335,399.78
账面价值	12,674,920.95

截至 2022 年末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备年末数
其他应收款欠款方一	合作方往来	446,580.44	1 年以内及 1 至 2 年	3.43	446.58
其他应收款欠款方二	合作方往来	436,123.24	1 至 2 年及 2 至 3 年	3.35	436.12
其他应收款欠款方三	合作方往来	404,758.22	1 年以内、1 至 2 年及 3 年以上	3.11	409.63
其他应收款欠款方四	合作方往来	359,153.87	1 年以内	2.76	359.15
其他应收款欠款方五	合作方往来	324,036.16	1 年以内	2.49	-
合计	-	1,970,651.94	-	15.14	1,651.49

公司的其他应收款主要为关联方往来款，代垫款、保证金、押金和合作诚意金。主要应收方为联营及合营公司、子公司股东、当地城投公司、政府等，资金回收保障较高，总体回收风险较小。

与子公司股东的合作经营往来款为在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益和加强公司对项目公司资金的集中管控，结余资金按股权比例暂时转存各方股东，项目公司利润分配时转销，由于股东之间相互制约、权利义务对等，此部分应收款项基本无回收风险；联营、合营公司往来款为公司根据投资协议向联营、合营项目公司按照持股比例提供的股东垫款，用于联营、合营项目公司的项目开发，后续根据合同或协议约定的时间和方式归还本金和利息，一般以项目回笼款归还，此部分回收风险很小；代垫款主要为项目开发前期公司为施工方、基础设施建设方等代垫的施工费、基础设施费和水电费以及物业公司在业主入住前代业主支付的契税、房屋维修基金以及水电费和煤气费，前者按照协议约定抵减项目工程款或者到期收回，后者在业主入住时收回，回收风险较小；保证金、押金，其中保证金主要为公司拍地保证金，押金主要为工程押金，其中拍地保证金届时转为土地款或者按拍卖公告约定返还，工程押金在工程结束后退回，基本无回收风险；应收合作诚意金为在地产项目运作前期支付给意向合作方的款项，主要为当地政府或城投公司，后续按协议约定回收，此部分回收风险较小。公司报告期内不存在非经营性占用资金。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人不存在非经营性其他应收款及资金拆借款项。

4. 存货

发行人的主营业务为住宅为主的可售型产品的开发与销售，其存货主要为土地开发成本和在建开发产品。报告期各期末，发行人存货余额分别为 36,079,258.75 万元、41,763,647.50 万元、41,154,922.10 万元及 41,701,146.15 万元，占发行人总资产比重分别为 48.94%、48.78%、46.43%及 45.66%。

2020 年末存货较 2019 年末增加 4,858,585.40 万元，增幅 15.56%，主要系房地产投资规模扩大所致。2021 年末存货较 2020 年末增加 5,684,388.75 万元，增幅 15.76%，主要系房地产投资规模扩大所致。2022 年末存货较 2021 年末减少 608,725.40 万元，降幅 1.46%。2023 年 3 月末存货较 2022 年末增加 546,224.05 万元，增幅为 1.33%。

截至 2022 年末，发行人存货具体构成如下：

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,938.34	50.18	1,888.16
库存商品	4,976.71	41.03	4,935.69
周转材料及其他存货	4,950.04	-	4,950.04
土地开发成本	4,264,897.98	-	4,264,897.98
拟开发产品	1,970,230.85	-	1,970,230.85
在建开发产品	27,752,207.24	233,484.44	27,518,722.80
已完工开发产品	7,877,554.81	488,258.22	7,389,296.58
合计	41,876,755.97	721,833.87	41,154,922.10

资产负债表日，发行人对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。当其可变现净值高于成本时，不提取存货跌价准备。

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，估计售价是结合市场情况参考周边类似楼盘或历史售价等确定、成本、销售费用及税费是依据项目成本测算确定。

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。

发行人的房地产业务主要位于深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市，相关地区房地产业务发展稳健，市场需求旺盛，存货跌价风险相对较低。

2020-2022 年末，深圳、上海、北京等一线城市和区域中心城市住宅平均价格和当月同比如下表所示：

单位：元/平方米

城市	2022 年 12 月		2021 年 12 月		2020 年 12 月	
	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长	平均价格	同比增长
深圳	54,107.00	-0.12%	54,171.00	-0.08%	54,212.00	-0.59%
佛山	13,878.00	-0.77%	13,985.00	5.25%	13,288.00	0.76%
广州	24,645.00	1.30%	24,328.00	5.62%	23,033.00	5.44%
珠海	21,624.00	-1.25%	21,898.00	1.83%	21,505.00	1.45%
上海	51,011.00	-0.97%	51,510.00	2.70%	50,158.00	5.81%
南京	24,714.00	0.71%	24,539.00	2.75%	23,882.00	5.18%
苏州	18,384.00	0.85%	18,229.00	2.54%	17,778.00	3.11%
镇江	9,444.00	-0.74%	9,514.00	0.65%	9,453.00	0.85%
杭州	29,466.00	1.32%	29,081.00	2.75%	28,302.00	8.94%
宁波	19,849.00	3.19%	19,236.00	4.42%	18,421.00	6.47%
北京	44,681.00	0.86%	44,302.00	1.72%	43,555.00	1.63%
天津	14,917.00	-0.62%	15,010.00	0.68%	14,909.00	-0.50%
厦门	29,237.00	0.21%	29,177.00	0.59%	29,007.00	-0.23%
南宁	11,183.00	-1.37%	11,338.00	1.90%	11,127.00	2.43%
武汉	13,237.00	-0.29%	13,276.00	1.17%	13,122.00	5.23%
重庆	11,732.00	-0.59%	11,802.00	4.88%	11,253.00	3.53%
成都	12,722.00	1.65%	12,516.00	5.63%	11,849.00	7.26%
哈尔滨	9,276.00	-3.98%	9,660.00	-1.40%	9,797.00	0.15%
大连	13,766.00	-0.39%	13,820.00	1.71%	13,588.00	1.75%
烟台	9,260.00	-0.57%	9,313.00	0.52%	9,265.00	3.07%
青岛	13,782.00	0.41%	13,726.00	2.14%	13,439.00	0.89%

数据来源：Wind

发行人房地产存货账面价值金额最大的城市深圳，2022 年 12 月、2021 年 12 月、2020 年 12 月住宅均价同步增速分别为-0.12%、-0.08%和-0.59%。

发行人对逐个项目进行测试，截至 2022 年 12 月 31 日，除下述项目外，并没有出现存货跌价的迹象，公司已充分计提房地产存货跌价准备。

单位：万元

项目	2022 年初数	2022 年计提	2022 年减少		其他变动	2022 年末数
			转回	转销		
新西兰项目	441.20	-	-	-	6.79	447.99
北京都会中心	44,883.98	-	-	7,962.29	-	36,921.69
天津招商天玺	24,317.12	-	-	-	-	24,317.12
天津公园 1872	-	13,124.65	-	-	-	13,124.65
昆山中航酒店	-	8,828.93	-	-	-	8,828.93
张家港依云兰庭	-	10,500.00	-	-	-	10,500.00
成都雍华府	3,925.60	-	-	150.67	-	3,774.94
成都大魔方	-	16,029.20	-	-	-	16,029.20
武汉江湾国际	-	12,268.52	-	-	-	12,268.52
武汉招商愉樾	17,616.97	21,642.20	-	-	-	39,259.17
武汉一江璟城	-	51,302.56	-	-	-	51,302.56
武汉东城华府	-	7,279.86	-	-	-	7,279.86
武汉壹品澜庭	-	17,074.59	-	-	-	17,074.59
武汉汉南 193 项目一期	21,628.18	6,517.88	-	8,344.35	-	19,801.72
宜昌依云水岸	13,300.06	-	-	12,279.99	-	1,020.06
佛山招商曦岸	9,552.98	-	-	2,504.04	-	7,048.94
佛山招商岸芷汀兰	57,195.32	-	-	2,391.19	-	54,804.13
佛山招商悦府	34,770.40	-	-	15,179.56	-	19,590.84
佛山招商越园	4,732.90	-	-	1,559.43	-	3,173.48
镇江依云尚城	-	5,539.91	-	-	-	5,539.91
重庆雍璟城	17,208.57	15,137.38	-	1,175.51	-	31,170.43
佛山依云国际	-	2,300.32	-	-	-	2,300.32
杭州云望之宸	-	8,716.12	-	-	-	8,716.12
杭州信雅达国际创意中心（注）	3,245.24	-	-	-	-3,245.24	-

项目	2022 年初数	2022 年计提	2022 年减少		其他变动	2022 年末数
			转回	转销		
珠海依云华府	18,856.66	-	-	538.28	-	18,318.38
烟台招商东岸	8,609.82	-	-	-	-	8,609.82
昆明雨花国际商务中心	-	14,527.87	-	-	-	14,527.87
郑州招商依云上城	32,151.74	5,525.31	-	6,351.70	-	31,325.36
大连公园 1872	-	9,153.13	-	-	-	9,153.13
沈阳招商曦城	-	3,271.25	-	-	-	3,271.25
合肥雍华府	21,991.32	-	-	12,741.49	-	9,249.83
济南雍和府	7,543.46	1,453.62	-	2,141.35	-	6,855.72
珠海招商雍华府	136.53	-	-	136.53	-	-
厦门臻园	73,136.20	15,226.25	-	25,880.57	-	62,481.88
福州雍景湾	14,257.96	1,559.95	-	13,803.13	-	2,014.79
肇庆依云水岸	15,464.81	3,936.42	-	13,997.78	-	5,403.45
柳州招商境界	8,416.33	5,497.36	-	4,451.48	-	9,462.20
南通东望府	-	35,113.19	-	-	-	35,113.19
衡阳中航城市花园项目	3,864.80	2,925.20	-	-	-	6,790.00
龙岩中航紫金云熙	3,781.14	3,977.42	-	963.08	-	6,795.48
天津九方城市广场	32,280.69	-	-	-	-	32,280.69
南宁臻樾府项目	-	5,597.45	-	-	-	5,597.45
扬州云萃	-	28,223.96	-	-	-	28,223.96
扬州云筑	-	31,872.51	-	-	-	31,872.51
其他	191.76	-	-	-	-	191.76
合计	493,501.74	364,123.02	-	132,552.43	-3,238.46	721,833.87

5. 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产余额分别为 1,570,654.83 万元、2,106,033.64 万元、2,252,516.72 万元及 2,629,758.61 万元，占发行人总资产比重分别为 2.13%、2.46%、2.54%及 2.88%。

2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 337,641.99 万元，增幅为 27.38%，主要系预缴税金及留抵进项税增加所致。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 535,378.81 万元，增幅为 34.09%，主要系预缴税金及留抵进项税增加所致。2022 年末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 146,483.08

万元，增幅为 6.96%，主要系预缴税金增加所致。2023 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 377,241.89 万元，增幅为 16.75%。

6. 长期应收款

报告期各期末，发行人长期应收款余额分别为 16,525.27 万元、1,851.00 万元、2,353.63 万元及 2,478.92 万元，占发行人总资产比重分别为 0.02%、0.00%、0.00%及 0.00%。发行人长期应收款占总资产的比重较小。

7. 长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为 4,012,445.10 万元、6,156,061.89 万元、7,464,369.96 万元及 7,474,681.45 万元，占发行人总资产比重分别为 5.44%、7.19%、8.42%及 8.18%。

2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 1,353,140.04 万元，增幅为 50.88%，主要系对联营企业和合营企业投资大幅增加所致。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 2,143,616.79 万元，增幅为 53.42%，主要系对联营企业和合营企业投资大幅增加所致。2022 年末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 1,308,308.07 万元，增幅为 21.25%，主要系对联营、合营公司的投资增加。2023 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 10,311.49 万元，增幅为 0.14%，变动不大。

8. 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为用于出租的商业物业、写字楼、公寓等房屋、建筑物以及对应的土地使用权，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 9,733,052.71 万元、10,906,718.09 万元、11,988,700.53 万元及 12,115,566.90 万元，占发行人总资产比重分别为 13.20%、12.74%、13.52%及 13.26%。

2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 695,443.95 万元，增幅为 7.69%。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 1,173,665.38 万元，增幅为 12.06%。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 1,081,982.44 万元，增幅为 9.92%。2023 年 3 月末发行人投资性房地产较 2022 年末增加 126,866.37 万元，增幅为 1.06%。

9. 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产余额分别为 436,538.70 万元、923,357.56 万元、1,082,017.75 万元及 1,069,429.07 万元，占发行人总资产比重分别为 0.59%、1.08%、1.22% 及 1.17%。

2020 年末发行人固定资产较 2019 年末减少 24,216.42 万元，降幅为 5.26%。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末增加 486,818.86 万元，增幅为 111.52%，主要原因是 2021 年度房屋建筑物和船舶增加。2022 年末发行人固定资产较 2021 年末增加 158,660.19 万元，增幅为 17.18%。2023 年 3 月末发行人固定资产较 2022 年末减少 12,588.68 万元，降幅为 1.16%。

2020-2022 年末，发行人固定资产组成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	739,481.12	68.34	569,458.13	61.67	360,131.80	82.50
港口及码头设备	1,642.59	0.15	1,585.29	0.17	10.45	0.00
机器设备、家具、器具及其他设备	37,836.73	3.50	39,774.52	4.31	43,817.87	10.04
汽车及船舶	303,057.31	28.01	312,539.62	33.85	32,578.57	7.46
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
合计	1,082,017.75	100.00	923,357.56	100.00	436,538.70	100.00

10. 商誉

报告期各期末，发行人商誉余额分别为 35,795.00 万元、35,795.00 万元、201,338.82 万元和 201,338.82 万元，占发行人总资产比重分别为 0.05%、0.04%、0.23% 及 0.22%。

2022 年末发行人商誉余额较 2021 年末增加 165,543.82 万元，增幅为 462.48%，主要是业务并购所致。2023 年 3 月末发行人商誉余额较 2022 年末保持不变。

2020-2022 年末，发行人商誉组成如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
北京华商大厦有限公司	2,729.75	2,729.75	2,729.75
招商置地	15,956.09	15,956.09	15,956.09
招商局积余产业运营服务股份有限公司	17,109.16	17,109.16	17,109.16
上海航空工业集团物业管理有限公司	878.42	-	-
招商积余南航(广州)物业服务服务有限公司	17,626.91	-	-
新中物业管理(中国)有限公司	31,569.13	-	-
深圳市汇勤物业管理有限公司	12,803.83	-	-
深圳市招平盛圆投资有限公司	43,327.44	-	-
深圳市招平盛泰投资有限公司	59,338.09	-	-
合计	201,338.82	35,795.00	35,795.00

（二）负债结构分析

报告期各期末，公司的总负债分别为 48,380,019.32 万元、57,944,816.14 万元、60,203,089.91 万元及 63,102,474.44 万元。报告期各期末，随着公司业务规模的不断提升，公司的负债规模也逐年增加，具体构成如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	161,553.62	0.26	150,869.20	0.25	362,806.23	0.63	1,771,678.07	3.66
衍生金融负债	-	-	-	-	10,603.80	0.02	6,981.30	0.01
应付票据	7,667.87	0.01	12,693.67	0.02	9,569.08	0.02	4,304.17	0.01
应付账款	4,641,134.76	7.35	5,611,811.97	9.32	5,781,350.59	9.98	4,651,976.70	9.62
预收款项	17,310.08	0.03	16,473.94	0.03	12,817.98	0.02	140,064.73	0.29
合同负债	17,369,235.99	27.53	14,492,160.77	24.07	14,871,025.05	25.66	12,968,604.95	26.81
应付职工薪酬	133,173.51	0.21	222,549.54	0.37	231,536.40	0.40	192,478.78	0.40
应交税费	981,609.78	1.56	1,225,678.19	2.04	1,351,957.75	2.33	1,472,073.85	3.04
其他应付款 (合计)	13,283,965.62	21.05	13,134,597.91	21.82	12,280,582.17	21.19	8,963,820.81	18.53
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动负债	4,266,366.77	6.76	3,903,363.18	6.48	3,357,017.00	5.79	3,779,131.18	7.81

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	3,949,927.73	6.26	3,620,771.10	6.01	4,538,584.11	7.83	3,427,571.80	7.08
流动负债合计	44,811,945.72	71.01	42,390,969.48	70.41	42,807,850.17	73.88	37,378,686.34	77.26
非流动负债：								
长期借款	12,764,270.04	20.23	12,107,354.89	20.11	10,777,967.61	18.60	7,771,502.59	16.06
应付债券	3,824,800.00	6.06	3,974,900.00	6.60	2,610,450.20	4.51	2,264,072.70	4.68
租赁负债	235,981.07	0.37	225,932.24	0.38	223,311.91	0.39	41,093.87	0.08
长期应付款	405,290.06	0.64	353,145.57	0.59	357,788.18	0.62	6,164.58	0.01
预计负债	586.25	0.00	586.25	0.00	4,140.90	0.01	5,992.39	0.01
递延所得税负债	270,567.87	0.43	274,326.07	0.46	164,684.88	0.28	298,629.63	0.62
递延收益	383,133.29	0.61	388,574.35	0.65	455,596.96	0.79	507,556.23	1.05
其他非流动负债	405,900.15	0.64	487,301.07	0.81	543,025.33	0.94	106,320.99	0.22
非流动负债合计	18,290,528.72	28.99	17,812,120.43	29.59	15,136,965.97	26.12	11,001,332.98	22.74
负债合计	63,102,474.44	100.00	60,203,089.91	100.00	57,944,816.14	100.00	48,380,019.32	100.00

发行人负债结构较为稳定，报告期内，发行人各期末流动负债占总负债比例分别为 77.26%、73.88%、70.41%及 71.01%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券及长期应付款构成，报告期内，发行人各期末非流动负债占总负债比例分别为 22.74%、26.12%、29.59%及 28.99%。

发行人各主要负债科目具体情况如下：

1. 应付票据

报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 4,304.17 万元、9,569.08 万元、12,693.67 万元及 7,667.87 万元，占发行人总负债比重分别为 0.01%、0.02%、0.02%及 0.01%。报告期内，公司应付票据占总负债比重较小。公司的应付票据主要系应付商业承兑汇票和应付银行承兑汇票。

2. 应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 4,651,976.70 万元、5,781,350.59 万元、5,611,811.97 万元及 4,641,134.76 万元，占发行人总负债比重分别为 9.62%、9.98%、9.32%及 7.35%。报告期内，公司的应付账款主要为应付建筑工程款，其次为应付地价款。

2020 年末应付账款余额较 2019 年末增加 1,111,666.44 万元，增幅为 31.40%，主要系应付工程进度款增加。2021 年末应付账款余额较 2020 年末增加 1,129,373.89 万元，增幅为 24.28%，主要系应付工程进度款增加。2022 年末应付账款余额较 2021 年末减少 169,538.62 万元，降幅为 2.93%，主要系应付工程款、地价款减少。2023 年 3 月末应付账款余额较 2022 年末减少 970,677.21 万元，降幅为 17.30%。

2020-2022 年末，公司应付账款的情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款	5,072,262.11	90.39	5,076,063.67	87.80	3,952,996.67	84.97
地价款	296,456.49	5.28	558,934.92	9.67	590,995.08	12.70
保修金	65,836.79	1.17	60,835.95	1.05	42,600.49	0.92
其他	177,256.58	3.16	85,516.04	1.48	65,384.45	1.41
合计	5,611,811.97	100.00	5,781,350.59	100.00	4,651,976.70	100.00

3. 预收款项

报告期各期末，发行人预收款项余额分别为 140,064.73 万元、12,817.98 万元、16,473.94 万元及 17,310.08 万元，占发行人总负债比重分别为 0.29%、0.02%、0.03%及 0.03%。

公司的预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。针对预收账款，公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，预收账款不构成公司实质性负债。

公司严格按照法规及规章要求，在开发的商品房满足预售条件并取得预售许可证明时开展项目销售。对于预售的楼盘，在未达到结转收入条件之前，公司将购房者支付的购房款计入预收款项，并按照各地关于土地增值税的规定，以预收款的一定比例预缴土地增值税。

公司预收款项构成主要为预收售楼款，预收售楼款变动系新增预售楼盘，

导致预收售楼款增加。2021 年末预收款项较 2020 年减少 127,246.75 万元，降幅为 90.85%，主要系预收股权款大幅降低。2022 年末预收款项较 2021 年增加 3,655.96 万元，增幅为 28.52%，主要系租金增长所致。2023 年 3 月末预收款项较 2022 年末增加 836.14 万元，增幅为 5.08%。

2020-2022 年末，公司预收款项的情况如下：

单位：万元，%

项目	2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股权款	-	-	-	-	130,082.00	92.87
租金	14,587.59	88.55	10,718.42	83.62	8,658.19	6.18
其他	1,886.36	11.45	2,099.57	16.38	1,324.54	0.95
合计	16,473.94	100.00	12,817.98	100.00	140,064.73	100.00

4. 合同负债

报告期各期末，发行人合同负债余额分别为 12,968,604.95 万元、14,871,025.05 万元、14,492,160.77 万元及 17,369,235.99 万元。占发行人总负债比重分别为 26.81%、25.66%、24.07%及 27.53%。2021 年末公司合同负债较 2020 年末增加 1,902,420.10 万元，增幅为 14.67%。2022 年末公司合同负债较 2021 年末减少 378,864.28 万元，降幅为 2.55%，主要系预收售楼款减少所致。2023 年 3 月末公司合同负债较 2022 年末增加 2,877,075.22 万元，增幅为 19.85%，主要系销售回款增加所致。

5. 其他应付款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，本募集说明书摘要中其他应付款（合计）科目包括原应付利息科目、应付股利科目和其他应付款科目。此处其他应付款科目系指其他应付款（合计）科目项下其他应付款科目。

报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为 8,910,262.84 万元、12,193,501.28 万元、13,053,999.95 万元及 13,224,203.47 万元，占发行人总负债比重分别为 18.42%、21.04%、21.68%及 20.96%。

2020 年末其他应付款余额较 2019 年末增加 1,570,332.92 万元，增幅为 21.39%。2021 年末其他应付款余额较 2020 年末增加 3,283,238.44 万元，增幅为

36.85%。2022 年末其他应付款余额较 2021 年末增加 860,498.67 万元，增幅为 7.06%。2023 年 3 月末其他应付款余额较 2022 年末增加 170,203.52 万元，增幅为 1.30%。报告期内各期末，公司其他应付款余额主要为应付合作公司往来款项及应付关联公司往来款项。随着公司不断扩大业务规模，加大合作开发力度，提升项目获取力度及项目开发的数量、规模，推动重点城市的业务布局，合作公司往来款余额整体呈上升趋势。

2020-2022 年末，公司其他应付款的情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作公司往来	4,712,398.98	36.10	5,093,821.98	41.77	5,110,405.62	57.35
关联公司往来	3,857,702.90	29.55	2,627,897.26	21.55	1,481,307.87	16.62
代收及暂收款	176,752.89	1.35	299,525.00	2.46	270,237.71	3.03
保证金	512,046.34	3.92	421,707.90	3.46	312,050.70	3.50
股权收购款	41,684.66	0.32	47,146.21	0.39	69,669.36	0.78
保理款	3,367,530.01	25.80	3,050,582.30	25.02	1,185,290.21	13.30
其他	385,884.17	2.96	652,820.63	5.35	481,301.37	5.40
合计	13,053,999.95	100.00	12,193,501.28	100.00	8,910,262.84	100.00

6. 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 7,771,502.59 万元、10,777,967.61 万元、12,107,354.89 万元及 12,764,270.04 万元，占发行人总负债比重分别为 16.06%、18.60%、20.11%及 20.23%。

2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 888,014.09 万元，增幅为 12.90%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 3,006,465.02 万元，增幅为 38.69%。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 1,329,387.28 万元，增幅为 12.33%。2023 年 3 月末，发行人长期借款较 2022 年末增加 656,915.15 万元，增幅为 5.43%。报告期各期末，公司长期借款总体处于上升态势。公司从事的开发行业属于资金密集型行业，业务发展需要大规模资金支持，长期借款的增加有助于公司扩大项目开发规模。公司较多利用长期借款筹资，可以优化债务结构，更加匹配公司业务发展。

7. 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 2,264,072.70 万元、2,610,450.20 万元、3,974,900.00 万元及 3,824,800.00 万元，占发行人总负债比重分别为 4.68%、4.51%、6.60%及 6.06%。

2020 年末应付债券余额较 2019 年增加 436,472.70 万元，增幅 23.88%，主要原因是 2020 年度发行人发行公司债券、中期票据和超短期融资券。2021 年末应付债券余额较 2020 年增加 346,377.50 万元，增幅 15.30%，主要原因是 2020 年度发行人发行公司债券、中期票据。2022 年末应付债券余额较 2021 年增加 1,364,449.80 万元，增幅 52.27%，主要原因是 2022 年发行人发行了中期票据和公司债券，融资规模扩大所致。2023 年 3 月末应付债券余额较 2022 年末减少 150,100.00 万元，降幅为 3.78%，主要系发行人部分债券到期所致。

8. 长期应付款

根据财会[2018]15 号文调整财务报表格式后，长期应付款科目反映资产负债表日公司除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值，包括长期应付款科目、未确认融资费用科目以及专项应付款科目。

报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 6,164.58 万元、357,788.18 万元、353,145.57 万元及 405,290.06 万元，占发行人总负债比重分别为 0.01%、0.62%、0.59%及 0.64%。

2020 年末，长期应付款较 2019 年末减少 345.68 万元，降幅 5.31%。2021 年末，长期应付款较 2020 年末增加 351,623.60 万元，增幅 5703.93%，主要系售后租回融资款大幅增加。2022 年末，长期应付款较 2021 年末减少 4,642.61 万元，降幅为 1.30%。2023 年 3 月末，长期应付款较 2022 年末增加 52,144.49 万元，增幅为 14.77%。

（三）盈利能力分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	1,500,880.85	18,300,265.91	16,064,341.30	12,962,081.84

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：营业成本	1,311,442.95	14,777,450.68	11,972,349.10	9,243,505.71
营业毛利	189,437.90	3,522,815.23	4,091,992.20	3,718,576.13
期间费用	130,105.53	847,900.98	818,099.88	725,984.36
销售费用	42,439.41	408,109.57	391,424.47	298,560.22
管理费用	42,406.63	231,300.51	214,492.97	197,904.25
研发费用	2,281.99	12,503.97	11,580.35	7,141.75
财务费用	42,977.50	195,986.93	200,602.09	222,378.14
投资收益	26,552.41	201,650.61	372,788.46	610,715.43
营业利润	56,078.92	1,536,041.75	2,275,318.33	2,407,954.22
利润总额	59,556.40	1,581,709.90	2,284,259.96	2,410,943.32
净利润	42,442.33	909,847.72	1,520,173.71	1,691,330.21
归属于母公司股东的净利润	27,195.72	426,407.97	1,037,225.42	1,225,286.48

2020 年度营业总收入较去年同期增加 3,194,863.72 万元，增幅 32.71%，主要原因系房地产销售业务结转规模以及物业管理业务规模扩大；2020 年度营业成本较去年同期增加 2,860,588.29 万元，增幅 44.82%，主要系结转面积同比增加所致。

2020 年度发行人营业总收入 12,962,081.84 万元，同比增长 32.71%；归属于上市公司股东的净利润 1,225,286.48 万元，同比减少 23.58%。主要原因是：

（1）发行人规模扩大，2020 年度房地产项目结转收入规模相应增长。但受行业利润率下滑及房地产业务结转产品类型不同的影响，房地产业务结转毛利率较上年同期有所下降；

（2）发行人参考市场价格对 2020 年末存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，本年计提存货跌价准备及重大风险类别应收款项信用损失准备等减值准备 31.01 亿元，同比增加 9.7 亿元；减少公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润 21.84 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 7.5 亿元；

（3）上年同期发行人转让子公司产生投资收益较本年多 31.17 亿元，形成的归属于上市公司股东的净利润较 2020 年度多 25.1 亿元。

2021 年度营业收入较去年同期增加 3,102,259.46 万元，增幅 23.93%。主要

原因是：

（1）2021 年度，公司房地产项目竣工交付并结转的面积增长，因此房地产业务结转收入增加，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比有所下降。

（2）公司按照市场参考价格对截至 2021 年 12 月 31 日存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据减值测试结果，对存货、投资性物业、长期股权投资计提资产减值准备及对重大风险类别应收款项计提信用减值准备共计 43.72 亿元，减少公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润 34.56 亿元，对归属于上市公司股东的净利润的影响同比增加 12.72 亿元。

（3）报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少 24.45 亿元，由此形成的归属于上市公司股东的净利润同比减少 20.49 亿元。

2022 年度营业收入较去年同期增加 2,235,924.61 万元，增幅 13.92%。主要原因是：

（1）报告期内，公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少。

（2）公司妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合公司实际对符合条件商户进行了相应的租金减免。

（3）报告期内，公司计提存货、投资性房地产、长期股权投资等资产减值准备以及计提应收款项信用减值准备同比增加 20.10 亿元。

（4）报告期内，公司转让子公司产生投资收益同比减少。2021 年同期，以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT（基金代码“SZ.180101”）上市，产生税后收益 14.58 亿元。

1. 营业收入及毛利率分析

分析详见募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”之“（四）公司主营业务情况”。

2. 期间费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 725,984.36 万元、818,099.88 万元、847,900.98 万元及 130,105.53 万元。期间费用占营业收入比例分别为 5.60%、5.09%、4.63%及 8.67%，呈现下降趋势。

随着收入增长，期间费用金额整体呈现稳定上升趋势，具体构成及占当期营业收入比例如下：

单位：万元，%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	42,439.41	2.83	408,109.57	2.23	391,424.47	2.44	298,560.22	2.30
管理费用	42,406.63	2.83	231,300.51	1.26	214,492.97	1.34	197,904.25	1.53
研发费用	2,281.99	0.15	12,503.97	0.07	11,580.35	0.07	7,141.75	0.06
财务费用	42,977.50	2.86	195,986.93	1.07	200,602.09	1.25	222,378.14	1.72
合计	130,105.53	8.67	847,900.98	4.63	818,099.88	5.09	725,984.36	5.60

2020 年度公司期间费用较 2019 年同期增加 49,967.65 万元，增加 7.39%，主要系本年销售规模同比增加，导致广告费、佣金代理费等增加。

2021 年度公司期间费用较 2020 年同期增加 92,115.52 万元，增加 12.69%，主要系本年销售规模同比增加，导致广告费、佣金代理费等增加。

2022 年度公司期间费用较 2021 年同期增加 29,801.10 万元，增加 3.64%。

2023 年 1-3 月公司期间费用较 2022 年同期减少 41,780.21 万元，减少 24.31%。

3. 重大投资收益和营业外收入分析

单位：万元、%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
投资收益	26,552.41	201,650.61	372,788.46	610,715.43
营业外收入	3,443.43	57,454.27	20,435.23	14,903.36
营业外支出	-34.05	11,786.12	11,493.60	11,914.26
合计[注 1]	30,029.89	247,318.76	381,730.09	613,704.53
营业收入	1,500,880.85	18,300,265.91	16,064,341.30	12,962,081.84
占比[注 2]	2.00	1.35	2.38	4.73

注：1、合计值为“投资收益+营业外收入-营业外支出”；2、占比指标为合计值占营业收入之比。

报告期内，发行人投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、长期股权投资处置收益等的损益等。2020 年度发行人投资收益较 2019 年同期减少 412,420.03 万元，降幅为 40.31%，主要系上年同期公司之子公司深圳市乐艺

置业有限公司、深圳市商启置业有限公司增资扩股转让 51%股权确认投资收益。2021 年度发行人投资收益较 2020 年同期减少 237,926.97 万元，主要系股权处置收益大幅减少；2022 年度发行人投资收益较 2021 年同期减少 171,137.85 万元，主要系股权处置收益大幅减少。2023 年 1-3 月发行人投资收益较 2022 年同期增加 19,608.48 万元，增幅为 282.38%，主要系权益法投资收益同比增加所致。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	5,197,078.56	20,788,096.88	21,096,397.05	18,646,433.64
经营活动现金流出小计	4,369,807.77	18,570,697.87	18,498,695.84	15,884,232.97
经营活动产生的现金流量净额	827,270.80	2,217,399.01	2,597,701.21	2,762,200.67
投资活动现金流入小计	746,793.50	3,465,306.50	4,597,493.20	4,142,230.77
投资活动现金流出小计	674,880.13	4,466,740.20	7,025,144.85	4,624,028.34
投资活动产生的现金流量净额	71,913.37	-1,001,433.70	-2,427,651.65	-481,797.57
筹资活动现金流入小计	3,678,433.36	19,154,738.27	18,658,999.24	16,418,918.29
筹资活动现金流出小计	3,489,637.46	19,742,183.32	19,775,138.57	17,208,340.54
筹资活动产生的现金流量净额	188,795.90	-587,445.05	-1,116,139.33	-789,422.25
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,746.30	18,662.31	-15,157.69	-11,725.80
现金及现金等价物净增加额	1,083,233.77	647,182.57	-961,247.45	1,479,255.04
加：期初现金及现金等价物余额	8,585,457.63	7,938,275.07	8,899,522.52	7,420,267.48
期末现金及现金等价物余额	9,668,691.41	8,585,457.63	7,938,275.07	8,899,522.52

报告期各期末，发行人现金及现金等价物余额分别为 8,899,522.52 万元、7,938,275.07 万元、8,585,457.63 万元及 9,668,691.41 万元。

1. 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,762,200.67 万元、2,597,701.21 万元、2,217,399.01 万元及 827,270.80 万元。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,762,200.67 万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加 99.98%，主要系 2020 年度销售回款增长所致。2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,597,701.21 万元，经营活动产生的现金流量净额同比减少 5.96%，主要原因是房地产项目购地、基建支出及税费支出增长超过

销售回款增长。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,217,399.01 万元，经营活动产生的现金流量净额同比减少 14.64%，主要原因是房地产项目购地、基建支出及税费支出增加。

2. 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-481,797.57 万元、-2,427,651.65 万元、-1,001,433.70 万元和 71,913.37 万元。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较去年同期减少 834,009.13 万元，主要系收回联合营公司投资及收回垫款净额增加所致。2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较去年同期增加 1,945,854.08 万元，主要系购建固定资产及联合营公司投资及垫款增加。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较去年同期增加 1,426,217.95 万元，主要系购建固定资产及联合营公司投资及垫款减少。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-789,422.25 万元、-1,116,139.33 万元、-587,445.05 万元和 188,795.90 万元。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 2,414,251.60 万元，主要系权益性融资规模减少及归还合作方往来款增加所致。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 326,717.08 万元，主要系项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他增加所致。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 528,694.28 万元，主要系融资规模增加。

（五）偿债能力分析

报告期各期末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2023年3月 31日/2023年 1-3月	2022年12月 31日/2022年 度	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度
流动比率（倍）	1.52	1.55	1.53	1.54
速动比率（倍）	0.59	0.57	0.55	0.57
资产负债率（%）	69.09	67.91	67.68	65.63
EBITDA 利息保障倍数	-	2.69	2.73	2.92
贷款偿还率	-	100%	100%	100%

项目	2023年3月 31日/2023年 1-3月	2022年12月 31日/2022年 度	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度
利息偿付率	-	100%	100%	100%

从短期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.54、1.53、1.55 及 1.52，速动比率分别为 0.57、0.55、0.57 及 0.59。发行人流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。此外，发行人开发业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，发行人合并报表资产负债率分别为 65.63%、67.68%、67.91%及 69.09%。发行人资产负债率较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

2020-2022 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.92、2.73、2.69，利息保障倍数呈下降态势，但总体来看保障水平较高。

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 374,934 万元、590,675 万元及 42,090.84 万元，占母公司营业利润的比例为 98.83%、97.90%和 86.23%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

（六）资产周转能力分析

报告期各期末，公司主要资产周转指标情况如下：

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	3.40	51.09	53.21	56.93
存货周转率（次）	0.03	0.36	0.31	0.28
总资产周转率	0.02	0.21	0.20	0.19

报告期各期末，由于公司应收账款较少，应收账款周转率较高。发行人存货占总资产的比例较大，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要较长时间，因此发行人存货周转率相对较低。

（七）盈利能力的可持续性

1. 未来公司战略目标

面对行业风险与挑战不断聚集的复杂形势，公司立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，积极构建符合自身情况的高质量发展之路，进一步明晰了中长期转型方向，稳步推进“三个转变”，即从开发为主向开发与经营并重转变，从重资产为主向轻重结合转变，从同质化竞争向差异化发展转变。

为匹配战略目标和转型方向，公司将原来的三大主业调整为三类业务，即开发业务、资产运营、城市服务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。

2. 盈利能力的可持续性

（1）前瞻的战略引领

招商蛇口立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，构建符合自身情况的高质量发展之路。随着人口红利、城市化红利、经济高增长红利和房地产金融化红利等“四个红利”的消退，行业发展逻辑正发生根本变化，行业处在发展的震荡期和转折点，但财务稳健、布局优化、产融创新、诚信经营的企业依然能够赢得市场与客户，甚至获得行业集中度提升红利，穿越周期在激烈的竞争中不断胜出，实现可持续发展。

基于对行业变化和发展趋势的研判，公司制定了前瞻性的招商蛇口中长期转型规划，明确了“四个聚焦、三个转变、两个降低、一个提升”的战略转型要求，核心是在稳定开发业务基本盘的前提下，提升资产运营和城市服务等非开发业务在收入利润中的占比，形成稳健均衡的业务结构。通过中长期转型战略的牵引，积极构筑符合公司实际情况的高质量发展模式。

（2）持续稳健的财务和经营管理能力

公司在开发建设蛇口工业区 40 余年的历程中，得益于集团内部多产业的协同发展与共同升级，孕育形成了招商特有的片区开发模式。该模式以港口/交通

枢纽港/人流聚集枢纽为切入口，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与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。在此过程中，公司积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。

多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

（3）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

经过多年的发展，招商蛇口已形成招拍挂、收并购、旧改、轻资产等多元化的资源获取方式，建立了高素质的人才队伍和较完备的管理制度体系，促进公司以较优的成本获取多元的资源，推动公司可持续发展。

招商蛇口积极响应号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城联动在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。尤其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，公司拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（4）行业领先的品牌影响力

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、海辽精神、蛇口基因”体现招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

总体来看，公司具有较强的竞争优势，盈利能力具备可持续性。

六、公司有息负债情况

在满足“三道红线”的同时，公司采取中短期稳杠杆和优结构的融资策略，整体债务结构稳固、风险可控。2022 年以来，公司全面落实降本增效举措，严控资金成本，加大公开市场融资力度进行债务结构调整，紧抓 LPR 下行的市场窗口，充分发挥公司信用优势进行高息债务置换，降本成效显著。

截至 2022 年末，发行人有息债务结构如下：

单位：亿元

融资途径	2022 年末 融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,191	1.3%-6.5%	227	402	381	181
票据	1	/	1	0	0	0
债券	554	1.8%-5.25%	156	87	152	159
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	111	4.4%-6%	27	20	45	19
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	163	3.6%-4.65%	0	11	20	132
合计	2,020	1.3%-6.5%	411	520	598	491

七、关联方及关联交易

（一）发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (元)	母公司对本企业 的直接持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
招商局集团有限公司	北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	59.53	64.89

注：截至 2022 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 59.53% 的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 5.36% 的股权。

（二）发行人的主要子公司情况

详见募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”。

（三）发行人的合营和联营企业

2022 年与发行人发生关联方交易，或 2021 与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	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
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	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
广州招盈城市更新投资有限公司	合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
杭州崇逸置业有限公司	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
苏州盛玺房地产有限公司	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
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
上海象商房地产开发有限公司	合营企业
上海象招房地产开发有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
苏州锦铟置业有限公司	合营企业
苏州璟隽咨询管理有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	合营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	合营企业
常州金阖诚置业有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
RED SEA WORLD S.A.	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟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

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
上海仁嘉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
北京智地顺欣房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
苏州融焯置业有限公司	合营企业之子公司
太仓市万鑫房地产开发有限公司	合营企业之子公司
漳州招商局码头有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州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
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京招商兴盛房地产有限公司	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
无锡润泰置业有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州市矿誉投资有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
南京铎耀房地产开发有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
天津中海海阔地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海孚达置业有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
如东博业房地产开发有限公司	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
上海招政嘉城市建设有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
欣桦有限公司	联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
深圳市启越房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
合肥和旭房地产有限公司	联营企业
置俊投资有限公司	联营企业
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
深圳博海产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
深圳博融产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
SA Venice II	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
绍兴融鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铎越置业有限公司	联营企业之子公司
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	联营企业之子公司

（四）发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局（上海）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江友联修造船有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海长航船员管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商邮轮服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
阿萨勒湖投资控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	最终控制方之联营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年累计数	2021 年累计数
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	2,980.63	1,288.68
浙江友联修造船有限公司	购买商品	2,763.72	-
蛇口电视台	购买商品	2,218.15	43.69
招商局（上海）投资有限公司	购买商品	1,897.07	1,761.94
招商证券股份有限公司	接受劳务	1,831.31	500.26
招商局集团财务有限公司	购买商品	1,183.36	949.21
招商银行股份有限公司	手续费	750.34	764.91
招商港务（深圳）有限公司	购买商品	698.93	6.48
蛇口消息报社	接受劳务	990.85	389.00
深圳招商邮轮服务有限公司	接受劳务	529.17	105.75
上海长航船员管理有限公司	购买商品	393.71	867.74
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	-	4,430.97
招商局投资发展有限公司	接受劳务	377.36	931.74
其他	购买商品/接受劳务	1,281.65	2,002.80
合计		17,896.24	14,043.18

（2）出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年累计数	2021 年累计数
招商银行股份有限公司	物业管理	8,942.40	242.01
招商证券股份有限公司	物业管理	3,950.23	3,211.92
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	2,799.45	2,301.61
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理	1,017.09	774.69

关联方	关联交易内容	2022 年累计数	2021 年累计数
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	556.27	514.81
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理	554.07	101.34
招商港务（深圳）有限公司	物业管理	534.65	433.85
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理	389.66	732.39
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理/销售商品	214.24	50,190.48
其他	销售商品/提供劳务	5,570.82	4,902.70
合计	-	24,528.88	63,405.78

2. 关联租赁情况

（1）出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年确认的租赁收入	2021 年确认的租赁收入
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	3,211.33	3,489.60
	招商局保税物流有限公司	土地	611.51	611.51
	其他	土地	69.50	143.02
深圳市招广置业管理有限公司	招商局投资发展有限公司	写字楼	1,378.41	932.77
	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	996.55	1,032.83
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	918.72	1,410.51
	其他	写字楼	85.93	616.70
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	956.77	895.13
	其他	写字楼	959.85	751.44
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	招商局邮轮制造有限公司	厂房	1,042.49	1,012.13
汇港实业（深圳）有限公司	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	916.78	-
深圳市南油（集团）有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	776.00	199.56
本公司合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	855.76	818.64
合计	-	-	12,779.58	11,913.82

（2）承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	2022 年确认的租赁费	2021 年确认的租赁费
招商局邮轮制造有限公司	南通招海置业有限公司	土地	949.18	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本公司合并范围内的其他公司	写字楼	465.81	224.54
合计			1,414.99	224.54

3. 关联方利息收入

单位：万元

关联方	2022 年累计数	2021 年累计数
招商银行股份有限公司	32,193.97	25,208.86
东莞市保汇实业投资有限公司	10,779.21	2,344.59
芜湖创耀置业有限公司	10,507.41	-
北京智地顺欣房地产开发有限公司	12,061.98	-
东莞武地泓海置业有限公司	7,982.80	-
深圳市招华会展实业有限公司	7,561.12	8,575.39
招商局集团财务有限公司	5,996.45	4,587.00
温州保悦置业有限公司	4,965.40	2,379.19
天津中海海阔地产有限公司	4,911.35	272.22
广州市穗云置业有限公司	4,480.56	91.72
北京毓锦置业有限公司	3,597.09	-
广州市品诚房地产开发有限公司	3,094.27	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	2,983.97	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	2,928.42	2,495.95
上海招鸿房地产开发有限公司	2,829.16	-
北京招城房地产开发有限公司	2,667.25	2,774.97
如东威新房地产开发有限责任公司	2,644.87	966.20
置俊投资有限公司	2,465.35	-
上海隽廷房地产开发有限公司	2,430.84	1,451.34
苏州相茂置业有限公司	2,406.77	644.08
陕西瑞迅置业有限公司	2,318.61	-
上海置滨汇招置业有限公司	2,078.78	-
宁波鸿茂置业有限公司	1,867.38	3,166.46

关联方	2022 年累计数	2021 年累计数
广州招赢房地产有限责任公司	1,506.59	1,767.99
南京聚盛房地产开发有限公司	1,491.76	730.69
芜湖荣众房地产开发有限公司	1,326.47	705.40
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	1,288.33	-
苏州融焯置业有限公司	1,281.52	734.57
东莞市景源房地产开发有限公司	1,228.81	-
常州金阖诚置业有限公司	1,155.02	548.45
深圳市启越房地产开发有限公司	1,124.14	-
南京荟合置业有限公司	1,094.31	-
常州牡丹招商置业有限公司	1,089.94	2,370.99
厦门联招和悦投资有限公司	1,081.82	-
宁波康海置业有限公司	837.14	-
深圳市润商房地产有限公司	799.69	-
上海象招房地产开发有限公司	780.35	-
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	746.56	-
如皋市恒昱房地产有限公司	736.36	706.35
惠州市昭乐房地产有限公司	729.15	1,271.30
盐城海洲置业有限公司	721.50	296.40
南京招锦弘新房地产开发有限公司	670.26	1,373.87
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	624.47	-
宁波维悦置业有限公司	558.13	890.74
徐州铭润房地产开发有限公司	508.26	678.71
北京亮马置业有限公司	434.58	981.75
北京金旭开泰房地产开发有限公司	97.62	1,891.36
南京铎耀房地产开发有限公司	45.68	1,881.10
北京朝金房地产开发有限公司	-	5,085.00
广州市矿誉投资有限公司	-	4,167.16
南昌青茂置业有限公司	-	2,660.90
东莞市恒安房地产开发有限公司	-	2,446.31
天津市联展房地产开发有限公司	-	1,736.74
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	-	789.72
天津合发房地产开发有限公司	-	569.49

关联方	2022 年累计数	2021 年累计数
其他	593.84	5,516.35
合计	158,305.32	94,759.32

4. 关联方利息支出

单位：万元

关联方	2022 年累计数	2021 年累计数
招商银行股份有限公司	59,216.32	49,230.51
招商局集团财务有限公司	46,844.30	45,087.91
天津招银津六十二租赁有限公司	12,040.91	9,232.01
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）	7,687.74	-
共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	7,529.53	-
招商证券投资有限公司	3,860.85	2,693.95
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	130.74	590.11
苏州安茂置业有限公司	-	1,831.17
苏州悦顺房地产开发有限公司	-	1,622.72
招商局集团有限公司	-	1,453.21
其他	930.37	355.74
合计	138,240.76	112,097.33

5. 关联担保情况

（1）发行人作为担保方

单位：万元

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
深圳市招华会展实业有限公司	95,249.74	2020 年 4 月 26 日	2024 年 10 月 25 日	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	85,389.49	2022 年 8 月 10 日	2050 年 8 月 9 日	否
佳侨有限公司	70,470.89	2019 年 12 月 23 日	2023 年 12 月 23 日	否
温州市光悦房地产开发有限公司	60,600.00	2020 年 12 月 23 日	2023 年 12 月 31 日	否
深圳市招华会展实业有限公司	54,500.00	2021 年 5 月 6 日	2033 年 5 月 5 日	否
陕西瑞迅置业有限公司	36,514.66	2025 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	否
广州市穗云置业有限公司	35,723.38	2020 年 8 月 15 日	2023 年 8 月 15 日	否

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
苏州华恒商用置业有限公司	32,144.00	2021年7月27日	2025年8月2日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	31,110.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
绍兴铎越置业有限公司	30,130.00	2021年11月15日	2029年4月23日	否
广州招赢房地产有限责任公司	26,640.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
苏州融焯置业有限公司	26,188.37	2022年10月28日	2026年1月27日	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	25,886.27	2022年6月30日	2027年11月15日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	24,700.00	2020年12月21日	2030年12月21日	否
深圳市招华会展实业有限公司	22,500.00	2022年3月29日	2025年3月29日	否
绍兴铎越置业有限公司	22,494.00	2021年11月15日	2028年6月23日	否
惠州市昭乐房地产有限公司	22,075.19	2020年7月26日	2025年4月11日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	20,895.00	2020年4月12日	2023年4月11日	否
宁波康海置业有限公司	19,267.93	2022年1月26日	2028年1月11日	否
珠海景华房地产有限公司	18,584.83	2022年7月8日	2025年7月7日	否
绍兴铎越置业有限公司	18,112.50	2021年3月18日	2024年2月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	16,100.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	15,300.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	13,797.00	2021年11月23日	2024年11月22日	否
珠海雍景华越房地产有限公司	11,560.00	2021年7月02日	2024年7月22日	否
宁波招望达置业有限公司	9,300.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	9,211.95	2019年8月14日	2024年8月23日	否
绍兴铎越置业有限公司	8,050.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
广州诚品置业有限公司	7,825.00	2019年12月27日	2022年12月26日	是
昆山顺拓房地产开发有限公司	7,637.50	2021年11月16日	2024年7月29日	否
中山冠景置业有限公司	7,424.10	2020年6月23日	2023年6月22日	否
绍兴铎越置业有限公司	7,245.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	6,900.00	2022年10月31日	2025年10月30日	否
无锡润泰置业有限公司	6,800.00	2021年12月27日	2024年12月26日	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	6,600.00	2022年7月7日	2025年6月12日	否

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
如东博业房地产开发有限公司	6,400.00	2021年5月28日	2024年4月18日	否
绍兴铎越置业有限公司	5,750.00	2022年12月30日	2030年12月29日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	5,417.50	2021年7月28日	2024年7月27日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	5,280.00	2021年6月25日	2027年6月24日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	4,482.08	2019年11月4日	2022年11月3日	是
平湖恒璟房地产开发有限公司	4,410.00	2021年10月18日	2027年10月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	4,210.15	2021年11月15日	2026年10月28日	否
苏州悦顺房地产开发有限公司	4,050.00	2021年5月18日	2024年5月18日	否
广州诚品置业有限公司	3,875.00	2020年12月28日	2023年12月28日	否
无锡鑫昇置业有限公司	3,000.00	2022年3月28日	2025年3月27日	否
盐城海洲置业有限公司	2,700.00	2022年4月2日	2025年4月1日	否
徐州铭润房地产开发有限公司	2,395.30	2022年8月15日	2025年8月14日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	2,000.00	2022年2月28日	2027年2月21日	否
佛山招商璞海房地产有限公司	1,906.56	2022年2月25日	2025年2月24日	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,716.00	2022年4月27日	2037年4月26日	否
绍兴铎越置业有限公司	1,035.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	1,006.25	2021年11月15日	2026年10月28日	否
合计	972,560.64	-	-	-

(2) 发行人作为被担保方

单位：万元

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
招商局集团有限公司	150,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	是
招商局集团有限公司	100,000.00	2015年1月21日	2022年1月21日	是
招商局集团有限公司	80,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	是
招商局集团有限公司	14,247.00	2012年11月23日	2022年10月24日	是

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
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	374.08	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	344,621.08	-	-	-

6. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	1,312,924.09	实际借入日	约定还款日	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	472,224.73	实际借入日	约定还款日	长期借款
天津招银津六十二租赁有限公司	借入资金	233,333.65	实际借入日	约定还款日	往来款
上海隽廷房地产开发有限公司	借入资金	124,258.60	实际借入日	约定还款日	往来款
上海兴美置业有限公司	借入资金	115,500.00	实际借入日	约定还款日	往来款
合计		2,258,241.06			
东莞武地泓海置业有限公司	借出资金	258,018.83	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
武汉招盈置业有限公司	借出资金	219,361.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海象招房地产开发有限公司	借出资金	205,064.23	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	180,545.13	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招鸿房地产开发有限公司	借出资金	177,193.59	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合肥启盛房地产开发有限公司	借出资金	160,795.24	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海置滨汇招置业有限公司	借出资金	104,969.57	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市品诚房地产开发有限公司	借出资金	102,654.62	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海象商房地产开发有限公司	借出资金	85,447.40	2022年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京智地顺欣房地产开发有限公司	借出资金	74,848.59	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市保汇实业投资有限公司	借出资金	71,495.10	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市启越房地产开发有限公司	借出资金	67,470.00	2022 年 8 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北榆房地产开发有限公司	借出资金	48,464.42	2022 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市润商房地产有限公司	借出资金	45,913.00	2022 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招政嘉城市建设有限公司	借出资金	42,879.90	2022 年 8 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招赢房地产有限责任公司	借出资金	26,066.16	2022 年 8 月	按本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	15,480.00	2022 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘璟实业投资有限公司	借出资金	8,900.00	2022 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	7,853.24	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡天河地铁生态置业有限公司	借出资金	6,000.00	2022 年 12 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市穗云置业有限公司	借出资金	5,083.71	2022 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	4,312.00	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波维悦置业有限公司	借出资金	4,020.00	2022 年 5 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京毓锦置业有限公司	借出资金	3,523.89	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北桐房地产开发有限公司	借出资金	3,050.27	2022 年 11 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
青岛绿华置业有限公司	借出资金	2,737.44	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招盈房地产开发有限公司	借出资金	2,463.75	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州牡丹招商置业有限公司	借出资金	1,763.02	2022 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	借出资金	1,567.50	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城海洲置业有限公司	借出资金	1,410.00	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波康海置业有限公司	借出资金	984.90	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波招望达置业有限公司	借出资金	960.00	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	663.16	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州润嘉置业有限公司	借出资金	523.63	2022 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
其他	借出资金	896.08	-	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计	-	1,943,379.35	-	-	-

7. 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2022 年累计数	2021 年累计数
关键管理人员薪酬	3,375.63	3,734.26

8. 关联方资产转让情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年累计数	2021 年累计数
Treasure Supreme International Limited	处置股权/债权	132,769.68	-
深圳博海产业园管理有限责任公司	处置股权	-	141,466.47
深圳博融产业园管理有限责任公司	处置股权	-	97,717.15
其他	收购股权/处置股权/出售资产	-	8.88
合计	-	132,769.68	239,192.51

9. 关联捐赠情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年累计数	2021 年累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	3,000.00	4,000.00

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	2,808,242.13	-	1,889,454.29	-
	招商局集团财务有限公司	836,873.42	-	663,000.54	-
	合计	3,645,115.55	-	2,552,454.83	-
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	2,168.10	2.17	2,699.25	-
	天津国际邮轮母港有限公司	1,241.66	1.24	1,411.22	1.41
	Treasure Supreme international Limited	860.56	0.91	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	790.38	0.08	268.27	0.27
	广州新合房地产有限责任公司	741.30	0.74	12.03	6.01
	招商局保税物流有限公司	642.08	-	-	-
	东莞市润合房地产有限公司	-	-	1,337.28	1.34
	其他	4,546.86	21.63	1,697.85	2.86
	合计	10,990.94	26.78	7,425.89	11.89
预付款项	其他	266.31	-	11.32	-
	合计	266.31	-	11.32	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	2,000.00	-	2,000.00	-
	中国深圳外轮代理有限公司	882.45	-	-	-
	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	-	-	790.08	-
	合计	2,882.45	-	2,790.08	-
其他应收款	胜联投资有限公司	310,737.25	310.74	310,736.13	369.55
	合肥启盛房地产开发有限公司	267,739.59	267.74	-	-
	温州保悦置业有限公司	250,565.39	250.57	169,490.84	169.49
	武汉招盈置业有限公司	240,276.21	240.28	-	-
	东莞市保汇实业投资有限公司	200,083.37	200.08	130,659.35	130.66
	南京盛香园房地产开发有限公司	195,444.27	195.44	195,444.27	195.44
	深圳市招华会展实业有限公司	187,104.70	187.10	179,089.91	179.09
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	170,953.02	170.95	79,003.17	79.00
	芜湖创耀置业有限公司	153,228.00	153.23	146,161.23	146.64
	东莞武地泓海置业有限公司	151,391.55	151.36	-	-
	上海弘安里企业发展有限公司	148,694.26	148.69	215,684.30	215.68
	北京招城房地产开发有限公司	144,460.54	144.46	203,834.48	203.83
	北京景晟乾通置业有限公司	120,450.19	120.45	-	-

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	天津市中辰朝华置业有限公司	114,453.99	80,189.32	129,320.35	61,680.20
	SA Venice II	113,942.50	113.94	-	-
	上海置滨江招置业有限公司	108,153.09	108.15	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	106,983.31	43,561.02	108,233.20	43,380.09
	广州市品诚房地产开发有限公司	92,907.46	92.91	106,058.68	106.06
	宁波鸿茂置业有限公司	88,292.51	88.29	121,827.76	121.83
	上海浦隽房地产开发有限公司	86,638.08	86.64	81,199.08	81.20
	广州招赢房地产有限责任公司	81,276.55	81.28	53,814.28	53.81
	无锡天河地铁生态置业有限公司	71,728.24	71.73	68,383.62	68.38
	广州市穗云置业有限公司	70,919.89	70.92	61,086.79	61.09
	天津合发房地产开发有限公司	68,477.61	28,188.33	66,501.61	66.50
	深圳市滨海酒店资产有限公司	67,779.89	67.78	68,113.50	68.11
	北京智地顺欣房地产开发有限公司	64,971.63	64.97	-	-
	欣桦有限公司	63,996.01	64.00	-	-
	上海象商房地产开发有限公司	63,178.67	63.18	-	-
	合肥招阳房地产开发有限公司	57,599.37	57.60	92,768.66	92.77
	北京朝金房地产开发有限公司	54,847.52	1,439.91	54,801.63	1,460.43
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	52,032.20	51.39	-	-
	SOLAR ESTATE LIMITED	50,412.86	50.41	-	-
	无锡润泰置业有限公司	47,253.38	47.25	60,890.00	60.89
	常州金阖诚置业有限公司	44,865.24	44.87	83,249.45	83.25
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	44,451.10	44.45	81,293.05	81.29
	如东威新房地产开发有限责任公司	42,282.84	15,436.01	39,953.51	39.95
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	41,250.75	41.25	29,783.62	29.78
	深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	40,144.49	40.14	-	-
	东莞弘璟实业投资有限公司	40,051.20	40.05	31,151.20	31.15
	天津中海海阔地产有限公司	39,261.68	39.26	55,720.92	-
	上海招政嘉城市建设有限公司	34,063.88	34.06	-	-
	济南安齐房地产开发有限公司	32,319.04	20,517.69	2,536.03	2.54
	广州合景隆泰置业发展有限公司	29,700.00	18,654.69	29,700.00	29.70
	深圳市启越房地产开发有限公司	28,672.47	28.67	-	-

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	南京聚盛房地产开发有限公司	28,480.62	28.48	39,931.97	39.93
	苏州相茂置业有限公司	27,367.93	27.37	86,178.96	77.64
	湖北长投房地产开发有限公司	26,339.54	10,635.51	30,087.05	30.09
	芜湖荣众房地产开发有限公司	25,842.47	25.84	25,371.05	25.37
	厦门市雍景湾房地产有限公司	25,076.86	16,080.49	31,336.18	8,583.23
	宁波康海置业有限公司	24,834.87	24.83	-	-
	天津顺集置业有限公司	24,266.76	14,713.74	26,366.76	6,535.29
	南昌青茂置业有限公司	23,998.65	24.00	23,997.91	24.00
	衢州亿佳企业管理有限公司	23,619.59	23.62	23,619.59	23.62
	南京铎耀房地产开发有限公司	23,483.70	23.48	-	-
	深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	23,400.00	23.40	22,453.92	22.45
	武汉右岸网谷产业园有限公司	22,942.83	22.94	22,028.59	22.03
	盐城梁盛通置业有限公司	21,852.32	21.85	20,732.72	20.73
	广州诚品置业有限公司	21,096.77	21.10	21,096.77	21.10
	盐城海洲置业有限公司	20,828.29	20.83	19,204.08	19.20
	上海曼翊企业管理有限公司	20,477.10	17,915.37	22,529.65	17,915.37
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	19,104.07	19.10	35,282.56	35.28
	常州牡丹招商置业有限公司	17,522.53	17.52	40,439.63	40.44
	珠海景华房地产有限公司	16,752.03	16.75	27,762.45	27.76
	广州云佳房地产开发有限公司	16,343.14	16.34	16,343.14	16.34
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	15,397.09	15.40	15,421.88	15.42
	佳侨有限公司	15,184.03	15.18	-	-
	深圳市润商房地产有限公司	14,420.73	14.42	-	-
	深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	14,342.55	14.34	14,700.75	14.70
	宁波维悦置业有限公司	13,973.80	13.97	20,121.65	20.12
	杭州信榕房地产开发有限公司	13,376.55	13.38	13,376.55	13.38
	如皋市恒昱房地产有限公司	12,972.25	12.97	15,517.76	15.52
	上海绿地南坤置业有限公司	12,260.40	12.26	14,810.40	14.81
	MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	12,000.73	12.00	-	-
	合肥和旭房地产有限公司	11,886.29	-	-	-
	天津市联展房地产开发有限公司	11,279.63	11.28	11,279.63	11.28

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	广州润嘉置业有限公司	10,802.65	5,516.96	16,879.02	16.88
	北京亮马置业有限公司	9,698.53	9.70	12,336.63	12.34
	启东金碧置业发展有限公司	9,426.44	6,117.01	11,795.44	6,117.01
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	9,288.12	9.29	-	-
	上海欣明置业有限公司	8,845.20	8.85	8,455.74	8.46
	广州市矿誉投资有限公司	8,411.88	8.41	5,257.10	5.26
	南京招盈房地产开发有限公司	8,136.56	8.14	7,022.81	7.02
	重庆万招置业有限公司	7,853.24	7.85	-	-
	惠州市昭乐房地产有限公司	7,639.28	7.64	24,677.51	24.68
	西咸新区文茂房地产有限公司	7,572.22	7.57	13,880.37	13.88
	杭州星旭商务咨询有限公司	7,412.10	7.41	7,412.10	7.41
	宁波招望达置业有限公司	6,726.47	6.73	9,371.93	9.37
	上海孚达置业有限公司	6,638.18	6.64	6,968.18	6.97
	无锡鑫昇置业有限公司	6,225.18	6.23	-	-
	温州新里程房地产开发有限公司	5,944.56	5.94	8,224.73	8.22
	珠海雍景华越房地产有限公司	5,898.14	5.90	8,898.63	8.90
	杭州鑫尧置业有限公司	5,600.00	5.60	5,800.00	5.80
	深圳招商一九七九发展有限公司	5,209.11	5.21	5,017.17	5.02
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	4,718.69	4.72	12,646.80	12.65
	南京善盛房地产开发有限公司	4,000.00	4.00	-	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	3,974.17	3.97	-	-
	杭州北桐房地产开发有限公司	3,403.13	3.40	-	-
	苏州融焯置业有限公司	3,213.62	3.21	61,435.99	61.44
	招商银行股份有限公司	3,064.34	3.07	79.63	0.08
	北京毓锦置业有限公司	2,574.00	2.57	-	-
	置俊投资有限公司	2,564.09	2.56	-	-
	上海祝金房地产发展有限公司	2,528.33	2.53	1,689.26	1.69
	武汉泓耀房地产开发有限公司	2,441.98	2.44	-	-
	绍兴铎越置业有限公司	2,437.54	2.44	-	-
	上海浦申置业有限公司	2,201.45	2.20	2,201.45	2.20
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	2,092.44	2.09	2,842.05	2.84

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	佛山招商宝华房地产有限公司	2,070.60	2.07	1,968.60	1.97
	广州云都房地产开发有限公司	1,800.45	1.80	1,800.45	1.80
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	1,588.21	1.59	4,831.98	4.83
	乐活置业国际有限公司	1,504.44	1.50	1,504.06	1.50
	南京溪茂置业有限公司	1,495.26	1.50	2,795.26	2.80
	深圳金域融泰投资发展有限公司	1,382.94	-	1,791.92	-
	南京荟合置业有限公司	1,353.21	1.35	-	-
	镇江亿腾房地产开发有限公司	1,304.68	1.30	-	-
	东莞市景源房地产开发有限公司	1,295.79	1.30	1,295.79	1.30
	广州招盈城市更新投资有限公司	1,252.60	1.25	-	-
	广州招商高利泽养老服务有限公司	1,187.93	1.19	1,129.72	1.13
	南京招汇公寓管理有限公司	964.04	769.63	964.04	415.89
	徐州铭润房地产开发有限公司	827.27	0.83	20,612.46	20.61
	合肥锦顺房地产开发有限公司	563.39	0.56	236.00	0.24
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	548.52	0.55	-	-
	广州联森房地产有限公司	528.12	0.53	528.12	0.53
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	506.36	0.51	11,481.19	11.48
	上海仁嘉房地产开发有限公司	181.99	0.18	2,030.67	2.03
	杭州万璟置业有限公司	131.99	0.13	1,487.62	2.15
	上海隽廷房地产开发有限公司	2.87	0.00	114,477.24	114.48
	无锡市三合房地产发展有限公司	2.00	0.00	7,990.88	8.12
	上海招南实业发展有限公司	-	-	62,223.51	62.22
	杭州招雅企业管理有限公司	-	-	36,984.79	36.98
	上海兴美置业有限公司	-	-	34,085.70	34.09
	RED SEA WORLD S.A.	-	-	5,352.18	5.35
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	-	5,034.28	5.03
	常熟市尚源房地产开发有限公司	-	-	4,801.40	4.80
	上海锦泾置业有限公司	-	-	2,505.00	2.51
	青岛绿华置业有限公司	-	-	1,002.27	1.00
	昆山宝业房产开发有限公司	-	-	980.00	0.98
	佛山招商璞海房地产有限公司	-	-	576.00	0.58

项目名称	关联方	2022 年末数		2021 年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	其他	7,946.22	6.17	7,533.88	11.99
	合计	5,289,740.44	284,443.26	4,267,379.76	149,968.00

2. 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
短期借款	招商银行股份有限公司	41,752.92	47,926.70
	招商局集团财务有限公司	-	1,501.76
	合计	41,752.92	49,428.46
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	10,046.47	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	1,585.87	-
	招商证券股份有限公司	855.51	-
	其他	2,852.65	1,794.47
	合计	15,340.49	1,794.47
预收款项	其他	189.81	37.06
	合计	189.81	37.06
应付股利	湛江港（集团）股份有限公司	4,184.70	4,184.70
	合计	4,184.70	4,184.70
其他应付款	东莞市润合房地产有限公司	207,300.00	205,500.00
	深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）	204,408.00	-
	苏州招诺商务咨询有限公司	198,302.00	19,232.50
	绍兴铎越置业有限公司	150,751.44	-
	厦门添旭投资有限公司	147,000.00	147,000.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	128,700.00	-
	上海兴美置业有限公司	115,500.00	-
	苏州安茂置业有限公司	100,871.72	102,107.41
	青岛绿华置业有限公司	97,991.65	-
	温州市光悦房地产开发有限公司	88,935.64	86,935.64
	济南安齐房地产开发有限公司	80,959.07	81,447.16
	佛山市清皓置业有限公司	75,241.75	75,241.75
	苏州华恒商用置业有限公司	74,200.00	56,000.00

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
	长沙溪尚房地产开发有限公司	67,491.47	-
	上海象招房地产开发有限公司	65,492.21	-
	广州矿荣房地产开发有限公司	65,068.93	58,617.77
	杭州盛寅房地产开发有限公司	58,362.54	58,362.54
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	56,350.00	39,200.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	55,624.89	79,090.76
	南京铎耀房地产开发有限公司	55,531.69	47,549.59
	北京毓锦置业有限公司	55,250.00	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	54,120.00	51,810.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	51,960.00	4,500.00
	佛山鼎图房地产有限公司	50,118.82	50,481.00
	南京汇隆房地产有限公司	48,079.27	48,079.27
	东莞市招美房地产开发有限公司	45,410.59	45,473.81
	上海仁崇置业有限公司	43,075.39	82,100.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	42,300.00	-
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	42,292.76	42,880.76
	上海招鸿房地产开发有限公司	41,600.00	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	41,342.84	47,689.85
	大连金泓舟房地产开发有限公司	39,360.00	39,360.00
	武汉招盈置业有限公司	35,847.69	-
	深圳市润招房地产有限公司	35,343.00	41,118.00
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	35,169.33	4,319.33
	太原中诚商正置业有限责任公司	34,832.88	69,965.88
	杭州万璟置业有限公司	34,200.00	29,782.01
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	33,557.33	-
	陕西瑞迅置业有限公司	32,511.42	-
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	32,498.16	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	30,636.72	-
	深圳市保卓房地产开发有限公司	27,600.84	6,530.84
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	27,531.19	-
	深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	26,000.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	25,463.79	25,463.79
	无锡浦锦企业管理有限公司	25,410.00	25,410.00

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
	南京弘威盛房地产开发有限公司	25,194.00	23,970.00
	招商局通商融资租赁有限公司	24,611.44	10,862.98
	昆山宝业房产开发有限公司	24,517.34	32,060.40
	杭州宸远招盛置业有限公司	23,885.45	24,285.45
	南京十心房地产有限公司	23,520.00	-
	杭州北榆房地产开发有限公司	21,292.52	-
	南京善盛房地产开发有限公司	20,628.94	19,828.94
	福州中欣投资有限公司	19,791.10	6,071.10
	合肥居峰置业有限公司	18,203.23	18,203.23
	上海乐都置业有限公司	17,581.98	17,581.98
	苏州仁安置业有限公司	17,463.56	27,963.56
	广州市矿誉投资有限公司	16,823.76	8,411.88
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	15,805.90	15,070.90
	昆山顺拓房地产开发有限公司	15,553.39	23,696.49
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	15,147.07	14,850.07
	合肥和旭房地产有限公司	14,700.00	-
	合肥禹博房地产开发有限公司	14,498.98	6,284.40
	东莞市恒安房地产开发有限公司	14,251.88	5,872.27
	南京世招荃晟置业有限公司	13,867.00	12,887.00
	南京招盈房地产开发有限公司	13,500.00	13,500.00
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	12,750.00	6,900.00
	杭州崇逸置业有限公司	11,047.94	-
	广州联森房地产有限公司	10,584.39	7,866.36
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	10,530.83	40,160.87
	西咸新区文茂房地产有限公司	10,312.09	14,062.08
	广州市万尚房地产有限公司	10,106.25	10,106.25
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	10,000.00	10,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	9,931.10	13,361.10
	南京荟合置业有限公司	9,814.90	11,242.90
	深圳市保捷房地产开发有限公司	9,800.00	3,773.00
	南京铎融装饰工程有限公司	9,585.00	5,535.00
	佛山招商珑原房地产有限公司	9,574.11	9,574.11

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
	苏州盛玺房地产有限公司	9,334.50	9,334.50
	广州联洲房地产有限公司	9,200.42	7,154.70
	成都中交花源美庐置业有限公司	8,200.00	9,100.00
	上海新南山房地产开发有限公司	8,076.38	8,076.38
	杭州星荣置业有限公司	8,012.40	6,503.98
	南京锦华置业有限公司	7,950.00	9,450.00
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	7,867.17	7,867.17
	中山冠景置业有限公司	7,545.00	7,195.00
	中山市碧商房地产开发有限公司	7,352.89	7,352.89
	如东博业房地产开发有限公司	7,255.46	7,255.46
	武汉泓耀房地产开发有限公司	7,252.00	7,840.00
	杭州北隆房地产开发有限公司	7,249.17	6,754.17
	葛洲坝南京置业有限公司	6,951.56	711.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	6,930.00	5,817.51
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	6,727.03	6,727.03
	苏州嘉众房地产开发有限公司	6,713.85	6,443.85
	太仓远汇置业有限公司	5,801.40	521.40
	杭州瑾帆投资管理有限公司	5,733.77	2,882.13
	郑州润兴置业有限公司	5,295.73	6,519.74
	北京亚林西房地产开发有限公司	5,280.00	5,280.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	5,000.00	6,500.00
	南通市华昌房地产有限公司	4,879.00	4,879.00
	苏州锦铤置业有限公司	4,615.88	-
	大连旅顺口开泰置业有限公司	4,515.65	7,045.34
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	4,473.00	4,144.37
	太仓辉盛房地产开发有限公司	4,403.80	3,632.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	4,333.27	4,604.27
	上海祝金房地产发展有限公司	4,302.37	4,302.37
	武汉润广招房地产开发有限公司	4,118.74	-
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	4,075.71	19,760.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	3,894.00	3,696.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	3,600.00	3,600.00
	中外运长航实业发展有限公司	3,454.75	1,755.19

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	3,305.33	2,704.13
	无锡市三合房地产发展有限公司	3,300.77	-
	苏州新晟捷置地有限公司	3,060.00	22,310.00
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	3,043.27	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	3,030.04	-
	合肥和逸房地产开发有限公司	3,025.35	1,525.35
	上海孚金置业有限公司	2,720.00	2,720.00
	漳州市滨北置业有限公司	2,550.00	2,550.00
	南京悦霖房地产开发有限公司	2,436.79	2,500.00
	阿萨勒湖投资控股有限公司	2,367.97	-
	新郑市碧玺置业有限公司	2,237.00	2,237.00
	福州中晋投资有限公司	2,184.91	-
	南京招商兴盛房地产有限公司	2,081.77	2,072.47
	深圳市招华国际会展运营有限公司	2,062.62	2,279.68
	镇江悦璟房地产开发有限公司	2,013.00	2,013.00
	平湖恒璟房地产开发有限公司	1,957.82	1,467.82
	宁波盛锐房地产开发有限公司	1,875.00	500.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	1,815.00	17,160.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	1,720.18	1,684.81
	苏州泓昶置业有限公司	1,680.00	1,680.00
	常熟市尚源房地产开发有限公司	1,665.91	-
	昆山卓弥房地产开发有限公司	1,602.61	1,602.61
	招商局融资租赁（天津）有限公司	1,569.26	182.23
	南京招阳房地产开发有限公司	1,520.00	4,670.00
	深圳市滨海酒店资产有限公司	1,462.66	1,000.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	1,460.08	879.98
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	1,405.61	1,718.07
	南京奥建置业有限公司	1,396.00	19,470.00
	Treasure Supreme International Limited	1,384.05	43.26
	苏州璟隼咨询管理有限公司	1,345.57	355.57
	杭州滨秀房地产开发有限公司	1,307.78	-
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	1,218.81	-

项目名称	关联方	2022 年末数	2021 年末数
	深圳市蛇口通讯有限公司	1,208.23	1,208.23
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	1,164.31	1,164.31
	上海茂璟置业有限公司	887.45	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	788.24	1,424.20
	招商局投资发展有限公司	759.22	874.64
	招商局保税物流有限公司	672.53	11.09
	厦门联招和悦投资有限公司	611.66	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	566.45	566.45
	上海锦所置业有限公司	-	3,434.70
	共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	-	93,330.00
	芜湖创耀置业有限公司	-	5,586.00
	中国外运长航集团有限公司	-	4,592.36
	重庆万招置业有限公司	-	2,926.76
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	-	1,320.00
	芜湖荣众房地产开发有限公司	-	1,200.00
	北京浩远房地产开发有限公司	-	1,073.01
	其他	4,375.68	135,922.11
	合计	3,857,702.90	2,627,897.26
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	447,454.29	60,178.92
	招商银行股份有限公司	400,665.52	296,072.20
	天津招银津六十二租赁有限公司	23,406.53	26,475.75
	招商局通商融资租赁有限公司	-	624.00
	其他	-	439.03
	合计	871,526.34	383,789.91
长期借款	招商局集团财务有限公司	1,440,212.37	1,315,286.88
	招商银行股份有限公司	785,455.39	1,026,122.49
	其他	-	20.47
	合计	2,225,667.76	2,341,429.84
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	233,333.65	244,534.56
	招商局通商融资租赁有限公司	-	1,781.40
	合计	233,333.65	246,315.96

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其子公司对外重大担保情况如下：

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
温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000	2020-12-23	60,600	连带责任保证	3 年	否	否

注：发行人按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 736.86 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。除上述担保外，发行人为关联方提供担保，关联担保详见募集说明书摘要“第四节 财务会计信息/七、关联方及关联交易/（五）关联交易情况”部分。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2022 年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（三）承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

单位：亿元

项目	2022 年末数	2022 年初数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	292.06	227.30
-建安工程合同	436.83	421.66
-其他承诺支出	5.60	20.01
合计	734.49	668.97

除上述承诺事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

2022 年末，本公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 481.78 亿元（2021 年末：461.86 亿元），该事项对本公司 2022 年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

（四）资产负债表日后事项

2023 年 3 月 17 日，本公司召开董事会通过了 2022 年度利润分配预案。本公司以 2023 年 3 月 17 日享有利润分配权的股份总数 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派 2.30 元现金（含税），共计派送现金股利 1,779,992,581.86 元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	金额（万元）
拟分配的利润或股利	177,999.26
经审议批准宣告发放的利润或股利（截至审计报告出具日）	-

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

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

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 545.71 亿元，占 2022 年末资产总额的 6.16%。具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2022 年末数	受限原因
货币资金	3.82	受限的保证金等
应收账款	0.00	抵押借款
存货	434.18	抵押借款
投资性房地产	99.94	抵押借款
固定资产	5.90	抵押借款
其他	1.86	股权质押

项目	2022 年末数	受限原因
合计	545.71	-

此外，发行人存在部分子公司股权质押导致资产受限的情况。

十、投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 374,934 万元、590,675 万元及 42,090.84 万元，占母公司营业利润的比例为 98.83%、97.90%和 86.23%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2023-5-19	AAA	稳定	22 招商蛇口 MTN003A、22 招商蛇口 MTN003B、22 招商蛇口 GN004、22 蛇口 05、22 蛇口 06、22 蛇口 07、22 蛇口 09、22 蛇口 10 跟踪评级	联合资信
主体评级	2022-12-12	AAA	稳定	22 招商蛇口 GN004	联合资信
主体评级	2022-12-02	AAA	稳定	22 蛇口 09/22 蛇口 10	联合资信
主体评级	2022-11-03	AAA	稳定	22 蛇口 07	联合资信
主体评级	2022-10-18	AAA	稳定	22 蛇口 05/22 蛇口 06	联合资信
主体评级	2022-08-17	AAA	稳定	年度主体评级	联合资信
主体评级	2022-05-18	AAA	稳定	17 蛇口 01、18 蛇口 01、18 蛇口 03、19 蛇口 01、19 蛇口 02、19 蛇口 03、19 蛇口 04、20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 02、21 蛇口 03 和 21 蛇口 04 跟踪评级	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2022-04-13	AAA	稳定	年度主体评级	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2021-11-05	AAA	稳定	年度主体评级	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2021-05-31	AAA	稳定	21 蛇口 03/21 蛇口 04	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2021-04-21	AAA	稳定	18 招商蛇口 MTN001A/18 招商蛇口 MTN001B/20 招商蛇口 MTN001A/20 招商蛇口 MTN001B/20 招商蛇口 MTN002A/20 招商蛇口 MTN002B/20 招商蛇口 MTN003 跟踪评级	中诚信国际信用评级有限责任公司

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2021-04-21	AAA	稳定	17 蛇口 01/18 蛇口 01/18 蛇口 03/18 蛇口 04/19 蛇口 01/19 蛇口 02/19 蛇口 03/19 蛇口 04	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2021-03-31	AAA	稳定	21 蛇口 01/21 蛇口 02	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2020-12-14	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN003	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2020-11-12	AAA	稳定	20 蛇口 01	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2020-08-14	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN002A/ 20 招商蛇口 MTN002B	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2020-06-19	AAA	稳定	跟踪评级报告	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2020-02-11	AAA	稳定	20 招商蛇口 MTN001A/ 20 招商蛇口 MTN001B 评级报告	中诚信国际信用评级有限责任公司

二、信用评级报告的主要事项

根据联合资信评估股份有限公司出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人优势及关注事项如下：

优势：

1. 公司股东背景强且对公司支持力度大。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，得到股东多次增资，并在项目资源获取及融资等方面可获得招商局集团的有力支持。在行业景气度下降的背景下，公司竞争优势显著。

2. 土地储备持续优化，资产运营收入为公司提供稳定现金流。2020-2022 年，公司持续优化项目城市布局，加大了核心一二线城市项目的获取，楼面均价呈增长态势；此外较大规模的资产运营收入能为公司提供稳定现金流。

3. 公司财务政策相对稳健，融资渠道畅通。截至 2022 年底，公司债务负担一般，债务结构合理，且融资成本继续压降；公司资产受限比例低，再融资空间大，融资渠道畅通。

关注：

1. 房地产市场运行存在一定不确定性，项目利润空间不断收窄，需关注项目去化及减值风险。2021 年下半年以来房地产市场迅速转冷，行业整体销售下降，未来房地产市场运行存在一定不确定性。2020—2022 年，公司业务综合毛利率逐年下降，利润空间不断缩减；此外公司其他应收款规模较大，存在一定的合作开发项目风险。

2. 公司在建及拟建自持项目规模较大，且回收期较长，未来有一定资本支出压力。公司资产运营业务回收期较长，且自持项目在建及拟建规模较大，未来有一定资本支出压力。

三、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

公司具有良好的信用状况，与各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2022 年，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至 2022 年末，发行人合同授信额度总额折合人民币 2,693 亿元。融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具如下：

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
1	22 蛇口 10	公募	2022-12-12	-	2027-12-14	5	10.00	2.80	10.00	偿还有息负债	未偿付
2	22 蛇口 09	公募	2022-12-12	-	2025-12-14	3	26.40	2.40	26.40	偿还有息负债	未偿付
3	22 蛇口 07	公募	2022-11-14	-	2025-11-16	3	13.60	2.75	13.60	偿还到期公司债券	未偿付
4	22 蛇口 06	公募	2022-10-26	-	2027-10-28	5	40.00	3.12	10.00	偿还有息负债	未偿付
5	22 蛇口 05	公募	2022-10-26	-	2025-10-28	3	10.00	2.60	40.00	偿还有息负债	未偿付
6	22 蛇口 04	公募	2022-06-20	-	2027-06-22	5	10.00	3.40	10.00	偿还到期公司债券	未偿付
7	22 蛇口 03	公募	2022-06-20	-	2025-06-22	3	8.00	2.90	8.00	偿还到期公司债券	未偿付
8	22 蛇口 02	公募	2022-06-02	-	2027-06-07	5	40.00	3.50	40.00	偿还有息负债	未偿付
9	21 蛇口 03	公募	2021-06-03	-	2026-06-07	5	10.00	3.66	10.00	偿还存量公司债券	未偿付
10	21 蛇口 04	公募	2021-06-03	-	2024-06-07	3	11.60	3.37	11.60	偿还存量公司债券	未偿付
11	21 蛇口 01	公募	2021-04-12	-	2026-04-14	5	3.00	3.80	3.00	偿还存量公司债券	未偿付
12	21 蛇口 02	公募	2021-04-12	-	2024-04-14	3	7.00	3.56	7.00	偿还公司债券	未偿付
13	20 蛇口 01	公募	2020-11-13	-	2025-11-17	5	10.40	4.15	10.40	偿还存量公司债券	未偿付
14	19 蛇口 03	公募	2019-07-10	-	2024-07-12	5	15.00	4.13	15.00	偿还存量债务	未偿付
15	19 蛇口 01	公募	2019-06-21	-	2024-06-25	5	23.00	4.21	23.00	偿还存量债务	未偿付
公司债券小计		-	-	-	-	-	238.00	-	238.00	-	-
1	23 招商蛇口 SCP006	公募	2023-05-29	-	2023-08-28	90 D	13.00	2.20	13.00	偿还到期债务融资工具	未偿付
2	23 招商蛇口 SCP005	公募	2023-05-15	-	2023-08-14	90 D	13.00	2.20	13.00	偿还到期债务融资工具	未偿付
3	23 招商蛇口 SCP008	公募	2023-06-29	-	2023-07-05	270 D	10.00	2.45	10.00	偿还发行人到期债务融资工具	未偿付
4	23 招商蛇口 SCP007	公募	2023-06-29	-	2023-07-05	270 D	11.00	2.45	11.00	偿还发行人到期债务融资工具	未偿付
5	22 招商蛇口 GN004	公募	2022-12-27	-	2027-12-29	5	5.50	2.75	5.50	用于绿色商品房项目建设	未偿付
6	22 招商蛇口 MTN003A	公募	2022-09-27	-	2025-09-29	3	20.00	2.75	20.00	偿还发行人到期的非金	未偿付

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
										融企业债务融资工具	
7	2 招商蛇口 MTN003B	公募	2022-09-27	-	2027-09-29	5	10.00	3.15	10.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具	未偿付
8	22 招商蛇口 MTN002B	公募	2022-03-03	-	2027-03-07	5	7.10	3.55	7.10	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具	未偿付
9	22 招商蛇口 MTN002A	公募	2022-03-03	-	2025-03-07	3	10.00	3.20	10.00	偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具	未偿付
10	22 招商蛇口 MTN001B(并购)	公募	2022-01-24	-	2027-01-26	5	6.45	3.30	6.45	置换发行人前期股权投资资金及后续资产投资与收购等方式	未偿付
11	22 招商蛇口 MTN001A(并购)	公募	2022-01-24	-	2025-01-26	3	6.45	2.89	6.45	置换发行人前期股权投资资金及后续资产投资与收购等方式	未偿付
12	21 招商蛇口 MTN001B	公募	2021-11-16	-	2026-11-18	5	15.00	3.55	15.00	偿还银行贷款	未偿付
13	21 招商蛇口 MTN001A	公募	2021-11-16	-	2024-11-18	3	15.00	3.23	15.00	偿还银行贷款	未偿付
14	20 招商蛇口 MTN003	公募	2020-12-16	-	2023-12-18	3	16.00	3.76	16.00	偿还公司发行的债务融资工具	未偿付
15	20 招商蛇口 MTN002B	公募	2020-08-18	-	2025-08-20	5	10.00	3.89	10.00	偿还发行人即将到期的非金融企业债务融资工具	未偿付
16	20 招商蛇口 MTN002A	公募	2020-08-18	-	2023-08-20	3	20.00	3.53	20.00	偿还发行人即将到期的非金融企业债务融资工具	未偿付
17	20 招商蛇口 MTN001B	公募	2020-03-05	-	2025-03-09	5	7.00	3.30	7.00	偿还发行人到期债券	未偿付
18	18 招商蛇口 MTN001B	公募	2018-10-18	-	2023-10-22	5+N	7.00	5.27	7.00	归还有息负债	未偿付

序号	证券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模(亿元)	票面利率(%)	当前余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
19	20 漳州开发 MTN002	公募	2020-08-31	-	2023-09-02	3	7.00	3.90	7.00	偿还发行人的有息负债	未偿付
20	20 漳州开发 MTN001	公募	2020-10-14	-	2023-10-16	3	10.00	3.90	10.00	偿还发行人的有息负债	未偿付
21	21 招商积余 MTN001	公募	2021-01-29	-	2024-02-02	3	15.00	3.87	15.00	偿还公司发行的公司债券	未偿付
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	234.50	-	234.50	-	-
1	瑞嘉投资实业 FRN N20230828	公募	2020-08-28	-	2023-08-28	3	2.30 亿美元	3M USD LIBOR +1.1%	2.30 亿美元	-	未偿付
其他小计		-	-	-	-	-	2.30 亿美元	-	2.30 亿美元	-	-
合计		-	-	-	-	-	472.50		472.50	-	-

注：合计数不含美元债券

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况（含境外）

截至募集说明书摘要签署日，发行人及其合并范围内子公司已获注册尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册文件号	申报场所	产品类型	申报规模	尚余额度	批文到期日
1	中市协注[2022]SCP542号	中国银行间市场交易商协会	超短融	70	23	2024-12-29

（五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具详见募集说明书摘要“第五节 发行人及本期债券的资信状况/四、发行人的资信情况/（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况”。

（六）发行人及重要子公司失信情况

发行人及其重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位情况。

（七）本次发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券的发行规模计划为不超过人民币 50 亿元，以 50 亿元的发行规模

计算，本期债券经中国证监会同意注册并全部发行完毕后，发行人的累计公开发行公司债券余额为 288 亿元，占发行人截至 2023 年 3 月 31 日的合并财务报表口径所有者权益（2,823.38 亿元）的比例为 10.20%。

第六节 增信机制

本期公司债券无担保。

第七节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

（一）中国证监会同意本次债券注册的文件；

（二）本期债券募集说明书；

（三）本期债券募集说明书摘要；

（四）发行人 2020 年-2022 年经审计的财务报告及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（五）发行人律师为本期债券出具的法律意见书；

（六）本次公司债券受托管理协议；

（七）本次公司债券债券持有人会议规则；

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（二）查阅地点

1. 发行人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

办公地址：中国广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

联系人：徐念龙

联系电话：0755-26819600

2. 牵头主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、吴林、冯诗洋、刘懿、王玉林、蔡智洋、

邱承飞

联系电话：0755-23835062