

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2023-110



2023 年半年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

本公司第三届董事会第八次会议审议通过了 2023 年半年度报告及摘要，公司全体董事均出席了会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司面临的风险和应对措施”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	3
第三节 管理层讨论与分析	5
第四节 公司治理	54
第五节 环境和社会责任	55
第六节 重要事项	57
第七节 股份变动及股东情况	65
第八节 优先股相关情况	68
第九节 债券相关情况	69
第十节 财务报告	75

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- (三) 在其他证券市场公布的半年度报告。

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
招商局集团	指	招商局集团有限公司
公司、招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司，即本公司
招商局置地	指	招商局置地有限公司
招商积余	指	招商局积余产业运营服务股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

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

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：许永军

二、联系人和联系方式

董事会秘书：黄均隆

证券事务代表：朱瑜

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26688322

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、其他情况

1、公司联系方式

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

2、信息披露及备置地点

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

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

公司半年度报告备置地点：公司财务管理部

四、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	51,442,432,800.57	57,562,502,713.40	-10.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,152,800,276.25	1,886,912,380.57	14.09%
归属于上市公司股东的扣除	1,392,394,514.04	1,472,471,494.65	-5.44%

非经常性损益的净利润 (元)			
经营活动产生的现金流量净额 (元)	26,518,604,011.42	3,600,278,107.56	636.57%
基本每股收益 (元/股)	0.22	0.16	37.50%
稀释每股收益 (元/股)	0.22	0.16	37.50%
加权平均净资产收益率	1.99%	1.47%	上升 0.52 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产 (元)	947,579,937,838.84	886,471,376,241.70	6.89%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	101,857,193,799.95	101,711,903,531.96	0.14%

注：计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时考虑了其他权益工具永续债和库存股的影响。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本 (股)	8,341,107,134
---------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
支付的永续债利息 (元)	483,676,507.99
用最新股本计算的全面摊薄每股收益 (元/股)	0.20

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用。

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	806,864,830.66
计入当期损益的政府补助	105,833,156.22
持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	44,454,464.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,312,605.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,448,646.23
减：所得税影响额	244,870,856.54
少数股东权益影响额 (税后)	32,637,084.40
合计	760,405,762.21

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2023 年上半年，中国经济运行整体回升向好，市场需求逐步恢复，生产供给持续增加。上半年国内生产总值实现 59.30 万亿元，同比增长 5.5%，为完成全年增长 5% 的预期目标打下了重要基础。

中国房地产行业仍面临调整。在积压需求集中释放及前期政策效果显现等因素带动下，一季度热点城市迎来“小阳春”行情，但二季度增长动能放缓，城市化加剧。上半年，全国商品房销售额 6.31 万亿元，增长 1.1%，商品房销售面积实现 5.95 亿平方米，同比下降 5.3%。土地市场呈现“整体偏冷，局部火热”的格局。全国 300 城住宅用地供求规模同比下降均超三成，但房企在核心城市补货意愿增强，局部城市土拍升温。政策整体延续宽松基调，因城施策支持刚性和改善性住房需求，“稳支柱”“促需求”“防风险”的各项举措逐步落位。7 月中央政治局会议明确将适时调整优化房地产政策，下半年政策松绑预期进一步加强。房地产行业格局重塑，资产负债表健康、操盘能力突出的房企将获得更多市场份额和发展机遇。

在房地产新发展模式下，存量持有物业的经营管理水平亦成为市场检验房企能力的重要指标。而国内公募 REITs 底层资产范围的进一步扩充，也为企业提升各类持有物业经营管理能力设定了资本市场的标准，亦为市场寻找优质持有物业搭建了市场化的平台。REITs 市场已然成为优质不动产退出的最佳通道，彻底打通了房地产企业“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式。REITs 市场的逐步成熟将进一步改变房地产行业的整体生态。

物业服务在社会治理中扮演着重要角色。报告期内，各地政府积极出台政策，涵盖服务品质提升、老旧小区更新、社区服务等众多精细方向，引导物业管理企业稳定健康发展。上半年，交通及文化旅游业景气度全面提升，邮轮恢复运营、会展业强势复苏、康养服务行业备受社会关注，经营管理态势持续向好。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略

公司致力于成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，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，加快推进“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。匹配战略目标与转型方向，公司调整明确三类业务，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。

（二）主营业务介绍

招商蛇口秉持承载美好生活初心，围绕开发业务、资产运营和城市服务三类业务，提供多元丰盛、覆盖全生命周期的产品与服务，产融创新，低碳先锋，经营稳健，致力于成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售；资产运营业务主营包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理；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。

1、开发业务

招商蛇口是绿色人居的探路者、实践者和领跑者。公司坚持区域聚焦、城市深耕战略，创新研发的住宅人居系统，涵盖了社区入口、景观主轴、户内功能、精装标准、智慧社区等十大功能模块，将关怀深入到业主生活的各个角落。为打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商蛇口社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。

2、资产运营

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。

3、城市服务

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，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”。

（三）报告期公司经营情况概述

2023 年上半年，公司实现营业收入 514.42 亿元，同比下降 10.63%，实现归属于上市公司股东的净利润 21.53 亿元，同比上升 14.09%，基本每股收益 0.22 元/股，同比上升 37.50%。

公司秉持一贯稳健的财务管理策略，“三道红线”始终处于绿档并持续优化。报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率 62.86%、净负债率 47.01%、现金短债比为 1.09。报告期内，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。上半年新增 138 亿元公司债注册，新增公开市场融资 74.9 亿元，票面利率均为同期内房企债券利率最低水平；上半年综合资金成本 3.65%，较年初降低 24BP。

1、开发业务

2023 年上半年，公司坚持有质量地规模增长，持续提升市场洞察能力，多措并举推进存货去化，通过“一城一模板”持续加强项目操盘管理能力，以数字化赋能监督可研兑现。2023 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 683.96 万平方米，同比增加 40.30%；累计实现签约销售金额 1,664.36 亿元，同比增加 40.07%。上半年公司全口径签约金额排名行业第五，较去年同期提升一位。上海、合肥、苏州、深圳、西安、重庆、南京、长沙、南通、徐州、温州、无锡等 12 个城市进入当地流量销售金额排名前五，城市深耕成效进一步凸显。

报告期内，公司坚定区域聚焦、城市深耕，把握投资节奏。1-6 月，公司累计获取 25 宗地块，总计容建面约 238 万平方米，权益地价 345 亿元。“强心 30 城”的投资金额占比 100%，其中“核心 6+10 城”的投资金额占比达 98%，资源投放进一步聚焦北京、上海、深圳等一线城市以及杭州、苏州、厦门等重点城市。其中，在北京获取 3 宗项目，地价投入达 88 亿，为公司在北京的高质量发展奠定坚实基础。同时，公司积极以城市更新、收并购等为抓手多元拓展，报告期内成功落地佛山宝华旧改项目。

公司投研、产研和客研体系齐头并进，基于市场和产品的开发业务协调系统迅速成熟，实现从择址布局、项目定位、产品定制到营销去化的全链条高效对接，产品力在迭代升级中获得持续夯实。报告期内，公司新入市项目均得到市场的积极反馈，尤其在顶级豪宅和品质改善型产品领域，长期以来积累的口碑优势更趋厚实稳定。

公司实施全周期品控管理体系，夯实设计及施工管理动作，通过推广 828 技术、利用数字化技术加强精细化施工管理，抓过程保交付，打造标杆项目，不断提升客户满意度。

2、资产运营

2023 年上半年，公司管理范围内全口径资产运营收入 31.2 亿元，实现 EBITDA 16.6 亿元，分别同比增长 22.5% 和 26.1%。公司持续强化运营期成本管控，进一步提升 EBITDA。报告期内，公司成熟运营期项目（开业三年及以上）EBITDA Margin 达 61%，同比提升 0.2 个百分点；年化 EBITDA 回报率达 6.39%，同比上年全年实际 EBITDA 率提升 0.6 个百分点。

1) 集中商业业态

截至报告期末，公司管理范围内集中商业在营项目 36 个，总经营建筑面积约 201 万平方米；在建及筹开项目 42 个，总经营建筑面积约 296 万平方米。2023 年上半年，公司集中商业运营收入为 6.69 亿元，实现 EBITDA 2.70 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。2023 年上半年新开业琴湖花园城（二期）、深圳会展湾花园里、徐州花园里 3 个项目；新拓展杭州崇贤花园城重资产项目，佛山招商花园里轻资产项目。公司不断深化全国品牌合作、拓宽品牌资源，上半年战略品牌实现 325 家的合作，有效带动项目招商品质提升；全国项目引入 218 家城市、片区首店，解锁消费流量新密码，助力项目运营提升。

公司主要运营管理的集中商业项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年上半年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年上半年平均出租率 (%)	备注	
1	南京夫子庙招商花园里	中资产	10,313	402	71%	招商局置地持有	
2	南京马群招商花园城	13%	50,294	2,847	97%		
3	南京燕子矶招商花园城	38%	67,474	2,599	99%		
4	重庆长嘉汇购物公园	37%	73,141	3,035	75%		
5	成都招商大魔方	51%	164,053	2,868	91%		
6	成都成华招商花园城	51%	50,272	890	88%		
7	成都高新招商花园城	51%	78,056	2,376	92%	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	3,679	95%	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	7,710	100%	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	3,022	97%	原赣州九方购物中心	
11	苏州金融小镇会客厅	东区	40%	14,988	260	88%	原苏州花园天地（东区）
		中西区	46%	19,208	215	95%	
12	毕节招商花园城	100%	48,045	1,785	99%		
13	常熟琴湖溪里花园城	70%	45,358	1,363	100%	原常熟琴湖溪里集中商业	
14	常熟琴湖溪里花园城二期	70%	24,180	34	100%	上半年新开业	
15	常熟琴鸣商业广场	70%	5,900	92	92%		
16	徐州招商花园城	65%	65,900	1,159	93%		
17	徐州金融中心-滨河商业街	65%	33,823	0	94%	上半年新开业	
18	沈阳招商花园城	100%	75,086	1,159	77%		
19	天津贝肯山商业街	60%	14,134	172	28%		
20	深圳海上世界	海上世界 BCD 区	100%	34,877	4,041	85%	
		海上世界 A 区	51%	30,501	1,449	67%	
21	深圳海上世界汇港购物中心	汇港购物中心一期	轻资产	19,874	233	89%	运营收入为服务费
		汇港购物中心二期	100%	39,555	2,290	94%	
22	深圳会展湾展览中心	深圳会展湾展览馆	50%	46,300	33	88%	
23	深圳壹海城 onemall	50%	39,475	3,370	98%		
24	深圳蛇口招商花园城	深圳蛇口花园城	34%	51,020	3,240	61%	项目改造部分面积剔除
		深圳蛇口沃尔玛	100%	19,738	1,313	100%	
25	厦门海上世界	二期 7#	60%	125,804	3,806	98%	
26	杭州七堡招商花园城	40%	51,471	2,000	95%		
27	宁波 1872 花园坊	51%	33,374	909	76%		
28	上海宝山招商花园城	51%	46,778	2,881	100%		
29	上海森兰招商花园城	60%	80,259	3,455	98%		
30	上海东虹桥中心	51%	28,567	426	97%		
31	十堰招商花园城	100%	50,741	598	93%		
32	深圳会展湾花园里	50%	20,159	79	83%	上半年新开业	

33	凯里九方·东方广场	轻资产	99,714	87	83%	运营收入为服务费
34	南昌·赣电九方荟	轻资产	23,058	194	97%	运营收入为服务费
35	昆山华润超市	100%	29,366	418	100%	原积余持有的昆山中航城商业
36	博鳌乐城国际花园集中商业	12%	11,823	361	58%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

2) 写字楼业态

截至报告期末，公司管理范围内写字楼在营项目 29 个，总经营建筑面积约 110 万平方米，其中 80% 布局在一线城市；在建项目 14 个，总经营建筑面积约 102 万平方米。2023 年上半年公司写字楼运营收入为 5.89 亿元，实现 EBITDA 4.41 亿元。公司秉持不断提升资产价值和项目品质理念，以期为客户提供更好的服务。

公司主要运营管理的写字楼项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年上半年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年上半年平均出租率 (%)	备注
1	深圳工业区大厦	100%	6,015	327	100%	
2	深圳招商大厦	100%	18,042	1,149	91%	
3	深圳南光大厦部分楼层	51%	31,674.58	1,805	97%	
4	深圳航空大厦部分楼层	51%				
5	深圳金融中心	100%	1,001	51	100%	
6	深圳招商局广场	100%	64,779	7,300	75%	
7	深圳海运中心	100%	50,292	1,954	48%	
8	深圳邮轮中心-写字楼	100%	11,904	456	100%	
9	深圳太子广场	100%	63,592	4,127	63%	
10	深圳招商局前海经贸中心一期 A 座	36%	38,701	1,254	75%	
11	深圳招商积余大厦	100%	26,820	1,748	100%	
12	深圳新时代二期时间广场	100%	78,013	24	4%	上半年新开业
13	深圳新时代广场	35%	67,600	5,892	77%	招商局商业房托持有
14	深圳科技大厦	35%	41,522	3,298	100%	
15	深圳数码大厦	35%	40,441	2,815	82%	
16	深圳科技大厦二期	35%	43,041	3,045	91%	
17	北京招商局大厦	35%	40,824	5,994	74%	
18	北京新时代国际中心	中资产	47,470	2,879	75%	
19	北京都会中心	70%	105,792	772	87%	
20	上海招商局广场	100%	49,439	4,763	82%	
21	上海招商局大厦	100%	17,243	1,977	96%	
22	上海森兰美奂	60%	71,153	2,626	69%	
23	上海东虹桥中心写字楼	51%	53,574	1,585	46%	
24	苏州金融小镇花园天地写字楼	46%	14,230	139	45%	
25	西安招商局丝路中心写字楼北	51%	30,855	321	79%	
26	海南招商局大厦	70%	39,159	1,531	60%	
27	漳州招商大厦	78%	13,437	168	62%	
28	漳州创业广场	78%	26,243	887	71%	
29	漳州海韵冷链综合服务楼	78%	10,613	13	16%	

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 15 个城市，规划经营建筑面积 233 万平方米。2023 年上半年，产业园在营项目 30 个，总经营建筑面积约 209 万平方米；产业园运营收入（不含蛇口产业园 REIT 资产）为 5.07 亿元，实现 EBITDA 2.27 亿元。报告期内，南通海门招商局邮轮配套产业园 3 号地块顺利开业，深圳蛇口网谷创享大厦、青岛网谷汇智园进入筹开期。通过产业资源对接、专项渠道拓展，园区产业聚集度较年初平均提高

4.8%，专业化主题园区打造再上新台阶，园区产投基金持续探索“房东+股东”的经营模式积极储备项目资源。

自 2022 年沪深交易所发布扩募指引后，公司积极响应国家号召，再次秉承先行先试的改革精神、勇当产融创新的排头兵，以招商局光明科技园加速器二期项目为底层资产，实施蛇口产业园 REIT 扩募及购入基础设施资产工作，扩募份额于 2023 年 6 月 16 日于深交所上市，是首批基础设施 REITs 扩募项目之一。本次扩募后招商蛇口实现投资收益约 8.06 亿元。蛇口产业园 REIT 扩募进一步确立了招商蛇口产业园“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制，为新兴、创新产业的发展提供有力支撑。

公司主要运营管理的产业园项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年上半年平均出租率 (%)	备注
1	深圳蛇口网谷	100%	76,012	5,180	95%	不含蛇口产业园 REIT 资产
2	青岛网谷	100%	24,634	229	87%	
3	武汉高新网谷	60%	38,697	309	40%	
4	武汉东湖网谷	51%	110,676	2,993	93%	
5	南京高铁网谷	中资产	103,721	3,783	68%	
6	杭州运河网谷	100%	96,445	1,049	28%	
7	南京紫金智谷	中资产	15,629	313	64%	
8	南京紫金智谷总部园	60%	23,492	509	60%	
9	漳州芯云谷	78%	77,871	766	56%	
10	深圳南海意库	100%	69,051	5,128	87%	
11	深圳福海意库	中资产	54,233	581	31%	
12	深圳福永意库	中资产	93,624	3,782	91%	
13	南昌东湖意库	59%	38,334	421	68%	
14	重庆金山意库	中资产	111,157	1,617	82%	
15	重庆九龙意库	中资产	33,811	331	49%	
16	合肥庐州意库	中资产	7,958	332	99%	
17	深圳前海深港设计创意产业园	36%	18,788	440	100%	
18	深圳光明科技园	100%	295,960	8,693	88%	不含蛇口产业园 REIT 资产
19	深圳价值工厂	100%	37,666	711	100%	
20	深圳前海物流园 (w6/w7)	76%	262,303	6,417	98%	
21	北京产业创新中心	中资产	924	71	75%	
22	广州番禺科技园	50%	87,542	2,053	79%	
23	杭州信雅达	100%	7,543	418	75%	
24	南通海门邮轮产业园	50%	129,114	1,252	85%	
25	三亚深海装备产业园	13%	46,633	589	48%	
26	三亚招商科创广场一期	13%	36,881	842	57%	
27	三亚招商科创广场二期	13%	30,219	0	0%	上半年新开业
28	博鳌国际医学产业中心	12%	85,815	1,527	66%	
29	蕲春产促中心	80%	8,626	107	8%	
30	蕲春健康科技城	80%	69,086	78	84%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

4) 长租公寓业态

报告期内，公司管理范围内的长租公寓布局 19 个城市，已开业项目 40 个，经营建筑面积 102.7 万平方米，房源总数 2.66 万间；建设期项目 40 个，建筑面积 96.4 万平方米，房源总数 2.11 万间。2023 年上半年，公司长租公寓业务运营收入为 5.07 亿元，EBTIDA 3.52 亿元。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，成功获取上海松江新桥和合肥高新两块租赁用地，计容建面总计 16.9 万平方米，新增房源 4,484 间。新开业上海壹间新桥都会项目，房源 228 间，6 月末时点出租率已达 60%。公寓业务不断打磨核心运营能力，提升平台管理效率，精细化压控运营成本。服务方面，借助企业客户管理平台推进企业资源深度挖掘、业态联动以及会员体系建立；通过数字化、智能化平台组织丰富多元

的社群活动，持续提升客户居住体验与整体服务满意度。

公司主要运营管理的公寓项目

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA, m ²)	客房数 (间)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年上半年平均出租率 (%)	备注
壹间	1	深圳壹间水湾	100%	14,100	461	1,078	80%	
	2	深圳壹间花果山	100%	2,200	60	152	85%	
	3	深圳壹间槟榔园	100%	49,724	1,365	3,470	76%	
	4	深圳壹间槟榔园服务式公寓	100%	8,243	212	630	70%	
	5	深圳壹间怀德	中资产	7,900	318	206	78%	
	6	深圳壹间固戍	中资产	3,924	160	140	88%	
	7	深圳壹间福永意库	中资产	10,800	303	515	87%	
	8	深圳壹间坂田嘉御山	中资产	78,987	2,946	4,409	84%	
	9	深圳壹间水湾 1979	中资产	3,700	90	254	71%	
	10	深圳壹间水湾南区	100%	5,700	131	357	66%	
	11	深圳壹间海涛	100%	5,484	92	234	47%	
	12	重庆壹间金山意库	中资产	9,356	219	293	85%	
	13	上海壹间大柏树	中资产	5,051	126	365	94%	
	14	上海壹间宝山花园城	51%	40,248	1,057	1,840	91%	
	15	上海壹间虹桥公馆	100%	15,100	480	844	91%	
	16	上海壹间祝桥公寓	33%	11,023	287	180	64%	
	17	上海壹间新桥都会	58%	8,900	228	80	28%	上半年新开业
	18	福州壹间铁道大厦	中资产	10,864	298	546	94%	
	19	合肥壹间城市主场	100%	8,780	198	160	97%	
	20	佛山壹间世纪莲	中资产	5,951	128	95	80%	
	21	重庆壹间九龙意库	中资产	7,852	189			
	22	武汉壹间东湖网谷	中资产	17,053	470	463	94%	
	23	壹间博鳌乐城 IMIC	12%	6,901	120	127	68%	
	24	招商乐城国际社区博鳌乐城先行区 09 单元	12%	46,035	830	330	49%	上半年新开业
	25	杭州壹间闻博花城	87%	7,944	168	326	95%	
	26	广州壹间金山谷意库	74%	6,894	198	225.52	91%	
	27	武汉壹间金湖	中资产	11,804	326	307	96%	
壹棠	28	深圳蛇口壹棠服务公寓	100%	24,421	776	2,076	73%	
	29	深圳东门壹棠服务公寓	100%	9,815	198	940	77%	
	30	重庆壹棠服务公寓	中资产	10,557	229	818	79%	
	31	苏州壹棠服务公寓	40%	6,188	119	399	82%	
	32	香港 CM+壹棠服务公寓	74%	9,564	150	2,002	29%	
壹栈	33	深圳壹栈花间	100%	26,162	559	1,490	96%	
	34	深圳壹栈林下	100%	40,935	1,313	2,618	97%	
	35	深圳壹栈山前	100%	99,119	3,240	4,572	78%	
	36	深圳壹栈太子湾	100%	25,900	576	1,628	88%	
	37	青岛壹栈海德公学	100%	42,517	884	228	90%	
其他	38	深圳社区公寓	100%	178,319	5,143	8,551	91%	
	39	鲸山别墅及其他别墅	100%	77,898	507	6,654	87%	
	40	招商漳州公寓项目	78%	65,454	1,492	870	69%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

5) 酒店业态

截至报告期末，公司酒店业务布局 16 个城市和 2 个海外国家；已开业项目 15 个，经营建筑面积 41 万平方米，房间总数 3459 间；建设期项目 27 个，建筑面积 96 万平方米，房间总数 0.66 万间。2023 年上半年，公司酒店运营收入为 4.02 亿

元，主要酒店项目运营收入已恢复至 2019 年同期的九成；新增筹建酒店项目 4 个，总建面 17 万平方米，新增房量 989 间。酒店业务在市场复苏阶段敏锐把握需求变化，深耕高端商务活动、家庭亲子、定制婚宴等细分市场，以产品力和服务力双抓手持续提升空间坪效。

公司主要运营管理的酒店项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA, m ²)	客房数 (间)	2023 年上半年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年上半年平均出租率 (%)	备注
1	北京康莱德酒店	100%	35,000	289	7209	75%	
2	深圳蛇口希尔顿南海酒店	100%	75,556	541	14,530	78%	
3	漳州美伦山庄	89%	9,765	63	267	26%	
4	深圳太子伊敦睿选酒店	100%	6,180	107	935	85%	
5	深圳国际会展中心希尔顿酒店	50%	45,894	325	4,247	34%	
6	深圳伊敦雅诗阁服务公寓	100%	25,142	199	2,192	87%	
7	漳州华商酒店	78%	1,9650	139	727	31%	
8	千岛湖伊敦度假酒店	100%	45,147	302	2,220	62%	
9	昆山皇冠假日酒店	51%	38,056	312	3,078	65%	
10	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	100%	24,379	192	1,282	74%	
11	天津招泰美伦辉盛坊国际公寓	60%	24,265	224	866	54%	
12	吉布提国际大酒店	17%	14,829	155	-	-	上半年经营调整，未营业
13	吉布提伊敦睿选酒店	17%	6,500	121	560	18%	
14	明斯克中白华商商务中心	55%	19,000	83	281	20%	
15	国际会展中心希尔顿花园酒店	50%	24,690	407	1,850	35%	

3、城市服务

1) 物业管理（招商积余）

招商积余作为公司旗下物业管理和轻资产运营服务平台，深入贯彻精益管理，狠抓品质提升，全面践行轻型化、规模化、科技化、市场化的“四化”发展目标，2023 年上半年经营业绩稳步提升。报告期内，招商积余实现营业收入 69.78 亿元，较上年同期增长 23.58%，实现归属于上市公司股东的净利润 4.19 亿元，较上年同期增长 26.65%，截至 2023 年 6 月，招商积余在管项目 2,011 个，管理面积达 3.30 亿平方米。

招商积余深耕基础物业管理沃土，市场规模化开拓成效显著，2023 年上半年实现新签年度合同额 18.87 亿元，其中第三方项目新签年度合同额 16.50 亿元；非住宅业态保持良好发展势头，管理面积为 1.99 亿平方米，占比 60.26%，实现基础物业营业收入 38.97 亿元，占基础物业管理总收入的比重超七成，核心业态如金融、互联网、航空、高校、医院、城市服务类项目拓展表现强劲；2022 年收并购的积余上航、积余南航、积余汇勤、积余新中 4 家企业整体经营业绩良好，2023 年上半年新签项目年度合同额合计超 1.3 亿元。

招商积余聚焦影响力建设，全面提升品牌影响力和美誉度，在克而瑞 2023 中国物业服务企业综合实力研究成果中，招商积余获得“中国物业服务企业综合实力 TOP3”、“中国智慧物业服务领先企业”等荣誉。

2) 会展（招商会展）

2023 年会展行业整体复苏，招商会展创新经营，积极引进知名展会，场馆运营业务再创新高。上半年深圳国际会展中心举办展会 32 场，办展面积 269 万平方米，其中“中国文化产业第一展”的文博会，行业顶级展会橡塑展等重点展会的成功举办，极大提升展馆行业影响力，擦亮招商蛇口会展品牌。自办展业务高质量发展，CCBEC 跨境电商展业内领先。2023 跨境电商展（春季）与粤港澳服贸展联合举办，展览面积 8 万平方米，线下展会观众 7 万人次，参展商逾 1600 家，综合影响力位居同题材展会前列。公司不断打造会展全链条专业能力，轻资产业务发展提速，上半年新签深圳龙华区会展中心、成都东部新区会展中心、西丽湖国际论坛会议中心、襄阳汉江项目咨询服务业务。

3) 邮轮（招商邮轮）

2023 年上半年，招商邮轮紧抓市场恢复机会，快速组织恢复各业务航线与航班正常运营，经营管理态势持续向好。邮轮运营业务聚焦“招商伊敦号”国内沿海航线正常营运，继“深圳-三亚”航线后，3月启航“深圳-厦门-舟山-上海”航线，后新增停靠温州洞头岛，通过调整销售策略、口碑传播、推动“高意向”转化等举措，上座率及客单价逐步提升。在无五星旗邮轮运营国际航线先例的情况下，克服重重困难，实现五星旗邮轮 6 月 6 日首航香港，6 月 18 日首航日本 9 个城市港口航线，成为 2020 年以来从国内始发的首艘出境邮轮，实现旅客邮轮出境“自由行”。湾区游业务通过加大营销推广、固化标准主题产品、创新上线船岸联动组合产品、电商渠道发力等，多措并举实现业务稳步增长，湾区游船商业模式的可行性得到实际验证，已成为大湾区旅游市场的亮眼名片，后续将推动规模化发展及异地复制。水上客运与客运港口业务方面，推进港澳航班有序恢复；“船+X”组合产品进一步丰富，“交通+旅游”模式带动产品溢价能力提升。蛇口邮轮母港上半年吞吐量达 203.27 万人次，恢复至 2019 年的 66%。

4) 康养（招商观颐）

公司康养业务积极与招商积余等内外部资源联动，在提升机构运营入住率的基础上，加快推进业务“由重转轻”、从机构向“社区居家”转型，并聚焦蛇口半岛快速打造示范片区与项目。截至上半年，社区居家业务已新拓项目 6 个，新增喘息服务、医养结合床位、小区示范点服务、认知症友好支持等产品。积极推动与招商积余的业务联动，在适老化改造、家庭智养院、康养专区打造方面加强合作，通过小区长者关爱活动为社区居家客户的引流奠定了良好的基础。医疗业务方面，常熟招商力宝妇产医院于 5 月 15 日正式开业。

4、数字化

坚持推进数字化转型，公司经营方面，优化经营分析数字化系统、建设风险防范体系，支撑公司弹性运营、以销定产等管理模式落地，及时预警项目操盘异常；逐步完善完美交付体系，增强工程管理数字化能力。深入开展技术创新，积极推动国家专利及软件著作权的申请及授权，上半年获得发明专利 2 项，申请中专利 18 项。强化科技创新地位，初步完成集中商业冷站智控应用探索和研发落地，进一步降低能耗成本，提升管理效率，赋能低碳智慧运营，试点项目冷站用电量同比减少 1.5 万千瓦时，节能率达 11.4%。

5、公司获得荣誉

上半年招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略，荣获包括中国房地产 TOP10 研究组评定的“2023 中国房地产百强企业 TOP6”、“2023 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”第三名、“2023 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”第三名、“2023 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”第三名以及“2023 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”第二名、2023 中国房地产上市公司治理 TOP10 第五名等奖项；同时荣获“2023 中国房地产上市公司代建运营优秀企业 TOP10”、“2023 中国产业新城运营商综合实力 TOP10”以及观点指数研究院发布的“2023 产城发展企业运营卓越表现 TOP1”等荣誉。此外，在“2023 年中国上市房地产企业高质量发展论坛暨第三届中国上市房企综合竞争力报告发布会”上，招商蛇口荣获“A 股 2023 房企综合竞争力第三名”“A 股 2023 房企经营成长性第三名”以及“A 股 2023 房企经营稳健性第四名”、“A 股 2023 房企 ESG 第一名”等荣誉。

主要房地产项目信息表

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
华北区域															
1	招商都会中心	北京昌平	住宅、公建	竣工	70%	173,080	346,159	346,159	-	-	346,159	346,159	-	32,581	5,514
2	环球财金中心	北京朝阳	商办	竣工	33%	46,166	92,332	92,332	-	-	92,332	92,332	-	-	-
3	壹亮马	北京朝阳	住宅、商业、综合	竣工	10%	56,169	123,983	112,889	-	-	123,983	123,983	-	4,759	-
4	招商雍合府	北京大兴	住宅、公建	竣工	52%	39,491	98,728	124,681	-	-	98,728	98,728	-	758	1,552
5	北京永定府	北京东城	住宅、公建	在建	17%	29,270	73,598	73,598	-	-	37,705	-	37,705	273	-
6	招商臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,736	153,260	153,260	-	-	153,260	153,260	-	2,944	-
7	望京龙樾合玺	北京朝阳	住宅	在建	50%	34,119	85,297	85,297	-	-	85,297	-	85,297	8,972	-
8	华樾国际领尚	北京朝阳	住宅	在建	25%	26,610	74,507	74,500	-	-	74,500	-	74,500	2,187	-
9	长安悦玺	北京石景山	住宅、基础教育	在建	20%	41,609	110,813	110,813	-	-	110,813	-	110,813	20,246	-
10	顺义臻珑府	北京顺义	住宅、商业	在建	40%	125,102	219,262	219,262	-	-	214,263	-	214,263	55,205	-
11	幸福里润园	北京海淀	住宅	在建	33%	55,613	83,420	85,611	-	-	83,420	-	83,420	8,045	-
12	璀璨公元*	北京通州	住宅	拟建	100%	29,600	65,000	63,161	-	-	-	-	-	-	-
13	北京市丰台区羊坊020地块*	北京丰台	住宅	拟建	100%	35,900	78,900	78,900	-	-	-	-	-	-	-
14	北京亦庄台湖0032地块*	北京亦庄	住宅	拟建	100%	43,400	86,800	86,800	-	-	-	-	-	-	-
15	招商海德公园	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,036	237,356	237,356	-	45,989	237,356	206,184	31,172	-	394
16	招商海德公园	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	51,294	126,130	154,632	-	-	126,130	126,130	-	-	299
17	招商公园1872	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	174,286	438,546	438,546	-	-	438,546	438,546	-	11,123	25,892
18	保利金地招商星光照澜	大连甘井子	住宅、商服	竣工	32%	96,719	174,290	172,440	-	42,117	174,290	174,290	-	20,395	66,038
19	招商雍景湾	大连金州	住宅、公建	竣工	100%	59,185	81,083	105,012	-	-	81,083	81,083	-	1,170	2,800
20	招商海德学府	大连旅顺口	住宅、公建	竣工	100%	63,534	101,655	101,655	-	-	101,655	101,655	-	-	2,496

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
21	保利碧桂园招商凤栖台	大连旅顺口	住宅、公建	竣工	30%	56,867	96,674	96,674	-	-	96,674	96,674	-	4,385	3,585
22	招商臻园	大连中山	住宅、公建	在建	55%	90,141	270,600	199,800	-	118,300	262,300	262,300	-	12,618	109,491
23	招商公园 1872	大连甘井子	住宅、商服	在建	100%	91,382	210,245	210,245	-	-	210,245	-	210,245	19,035	-
24	招商学府 1872	哈尔滨平房	住宅、商服	竣工	100%	30,887	58,685	58,685	-	-	58,685	58,685	-	12,129	10,478
25	招商·贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商务金融、 文化娱乐	在建	85%	381,100	1,186,929	1,186,662	-	-	1,160,625	965,968	194,657	35,003	45,591
26	招商公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	竣工	100%	163,183	326,367	326,367	-	326,367	326,367	326,367	-	53,707	-
27	招商局大厦招商花园城	沈阳浑南	综合	竣工	100%	31,299	219,093	219,093	-	-	219,093	219,093	-	1,498	269
28	招商曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	65,256	130,512	147,812	-	-	130,512	130,512	-	-	479
29	招商观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100%	77,718	155,435	155,435	-	91,213	155,435	91,213	64,222	27,970	-
30	招商时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	在建	49%	27,643	52,522	52,522	-	-	52,522	-	52,522	10,232	-
31	招商雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,180	92,796	101,230	-	-	92,796	92,796	-	-	-
32	招商龙湖东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	112,954	225,909	225,909	-	-	118,125	-	118,125	16,165	-
33	招商江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,331	214,796	214,796	-	-	89,313	-	89,313	1,310	-
34	天津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	在建	11%	60,500	108,900	108,900	-	-	108,900	-	108,900	-	-
35	雍祥府	天津北辰	商服、公园、住宅、 科教	竣工	33%	118,839	196,030	196,030	-	-	196,030	196,030	-	18,964	19,328
36	运河文化城	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	25%	129,903	253,305	269,101	-	-	247,328	156,847	90,481	52,684	4,123
37	运河文化城	天津北辰	住宅、商服、科教	竣工	17%	98,262	177,700	178,917	-	-	177,700	177,700	-	7,816	13,177
38	贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	385,900	385,900	-	-	385,900	385,900	-	4,034	4,383
39	龙湖九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	133,955	161,059	163,525	-	40,089	161,059	155,935	5,124	2,503	19,596
40	招商津湾天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	1,673	110
41	雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	188,944	-	-	181,800	181,800	-	-	-
42	天悦风华	天津津南	住宅	竣工	25%	150,200	202,800	200,017	-	-	202,800	202,800	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
43	果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,900	221,900	243,541	-	-	221,900	221,900	-	4,009	3,354
44	招商 网谷	天津武清	产业、商业	竣工	100%	100,062	97,886	97,251	-	-	97,886	97,886	-	3,050	1,541
45	招商 公园 1872	天津西青	住宅	竣工	100%	60,564	121,128	117,330	-	-	121,128	121,128	-	18,340	21,412
46	招商 江山玺	天津南开	住宅、商服	在建	100%	34,024	98,670	98,670	-	-	98,670	-	98,670	8,131	-
47	中海 招商 十里观澜	天津河北	住宅、商服、科教、公共设施	在建	40%	86,023	179,204	179,200	-	72,204	179,204	149,304	29,900	23,709	-
48	招商 学府 1872	长春新区（北湖开发区）	住宅、商业	竣工	100%	69,490	125,082	121,948	-	-	125,082	125,082	-	5,434	5,757
49	长春招商公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,247	230,494	230,494	-	-	229,781	-	229,781	27,694	-
50	启动区 XAQD-0022 宗地项目	雄安新区启动区西部	住宅、底商、办公、幼儿园、配套非经营性公建	在建	100%	120,583	208,900	208,900	-	-	208,894	-	208,894	-	-
华南区域															
51	招商 城市主场	佛山禅城	住宅、商服、文体娱乐	竣工	67%	39,036	138,343	147,445	-	-	138,343	138,343	-	5,901	4,757
52	招商悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,867	263,962	-	-	231,867	231,867	-	22,634	3,040
53	招商 依云国际	佛山乐从	商业、商服	竣工	100%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,819	103,819	-	-	449
54	招商金地时代天璞	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	12,688	27,888	32,148	-	-	27,888	27,888	-	-	-
55	招商樾园	佛山三水	住宅、商服	竣工	37%	70,500	225,600	247,866	-	-	225,600	225,600	-	32,709	25,814
56	招商誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,385	186,628	-	-	165,385	165,385	-	404	130
57	招商曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,830	178,192	-	-	171,830	171,830	-	8,623	6,477
58	时代招商天禧	佛山太平工业区	住宅、商业	竣工	37%	43,518	116,087	128,529	-	-	116,087	116,087	-	-	351
59	时代金地招商云曦	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	11,304	33,913	33,913	-	33,913	33,913	33,913	-	5,148	-
60	东樾湾	佛山南海	住宅、商业	在建	19%	74,718	176,959	176,959	-	-	152,365	-	152,365	38,265	-
61	金地招商臻玥府	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	78,368	-	-	78,368	-	78,368	13,563	-
62	佛山宝华旧村居改造项目 02-27 回迁住宅地块*	佛山南海	住宅	拟建	38%	15,477	47,204	47,204	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
63	佛山宝华旧村居改造项目 01-13a 融资住宅地块*	佛山南海	住宅	拟建	38%	20,683	66,185	65,825	-	-	-	-	-	-	-
64	招商雍景湾/招商局中心	赣州章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,309	298,145	271,085	-	-	298,145	205,840	92,305	351	299
65	保利 珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	169,697	318,228	318,228	-	-	133,380	-	133,380	21,874	-
66	龙湖招商天钜	广州白云	住宅	竣工	37%	10,610	42,136	42,136	-	-	42,136	42,136	-	-	1,330
67	五矿招商江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	76,821	245,290	245,290	-	-	161,022	-	161,022	17,756	-
68	招商金茂保利和府	广州从化	住宅、其他	在建	19%	123,918	309,094	323,235	-	-	309,094	210,330	98,764	33,556	-
69	招商意库	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	339,061	339,061	-	-	339,061	339,061	-	-	2,187
70	招商雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,039	264,038	288,467	-	-	264,038	264,038	-	689	-
71	五矿 招商鹭山府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	20,543	52,451	52,451	-	-	52,451	52,451	-	138	366
72	天宇花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,334	94,002	104,329	-	-	53,892	53,892	-	1,274	2,688
73	招商雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	-	-
74	招商臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	86,417	300,000	242,308	-	-	300,000	300,000	-	13,026	12,209
75	保利东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	51,498	99,418	113,017	-	-	99,418	99,418	-	-	-
76	招商湾区 1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,907	229,326	229,326	-	-	137,434	-	137,434	1,363	-
77	招商电建南国雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	88,941	143,523	143,523	-	-	50,155	-	50,155	4,265	-
78	招商保利 海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	17,382	91,131	91,131	-	-	91,131	-	91,131	5,738	-
79	卓越招商臻珑府	广州黄埔	住宅	在建	37%	28,317	84,297	84,300	-	-	84,297	-	84,297	10,754	-
80	招商境界	柳州柳东新区	住宅	竣工	100%	42,293	54,981	58,947	-	-	54,981	54,981	-	4,393	4,852
81	招商金茂正荣 依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,483	204,184	204,184	-	-	204,184	-	204,184	20,856	-
82	招商榕园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	19,986	79,944	108,797	-	-	79,944	79,944	-	107	440
83	招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	18,626	74,504	81,539	-	-	74,504	74,504	-	-	-
84	招商樾江府	南宁青秀	住宅	在建	74%	84,504	241,682	241,682	-	-	241,681	-	241,681	4,858	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
85	招商十里云裳	南宁武鸣	住宅、零售商业	竣工	51%	147,622	153,526	207,304	-	-	153,526	153,526	-	9,332	11,754
86	招商禧园	南宁兴宁	住宅、零售商业	竣工	100%	32,441	71,369	73,743	-	-	71,369	71,369	-	-	676
87	招商新城臻樾府	南宁邕宁	住宅、商业	在建	60%	31,074	77,686	77,686	-	-	77,686	-	77,686	14,028	-
88	招商国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商服	在建	51%	183,642	576,982	596,223	-	132,377	576,982	460,574	116,408	23,254	38,752
89	招商华发天汇	长沙天心	住宅、商业	竣工	51%	8,765	39,443	45,579	-	-	39,443	39,443	-	7,492	11,374
90	招商雍山湖	长沙岳麓	住宅	在建	80%	111,085	224,541	224,541	-	-	224,541	125,485	99,056	30,640	6,897
91	招商华发依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	96,273	260,982	288,661	-	-	260,585	255,003	5,582	1,420	1,866
92	长沙市梅溪湖a30地块	长沙岳麓	商业	在建	100%	20,605	146,294	146,294	-	-	146,192	-	146,192	62,599	-
93	招商蛇口滨江境	长沙岳麓	住宅	在建	100%	55,602	172,366	172,366	-	-	172,366	-	172,366	70,743	-
94	招商麓山府	长沙岳麓	住宅、商业	在建	60%	30,083	67,382	67,382	-	-	67,382	-	67,382	26,793	-
95	绿城招商桂语雲峯	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	86,249	385,791	385,791	-	-	256,691	-	256,691	-	-
96	招商蛇口江山境	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,666	433,275	433,275	60,846	-	207,315	-	207,315	54,133	-
97	长沙市020号天心区披塘地块*	长沙天心	住宅	拟建	60%	75,621	219,300	219,300	-	-	-	-	-	-	-
98	招商依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	84,958	142,379	155,208	-	-	142,379	142,379	-	-	7,062
99	招商臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,770	311,310	311,310	-	-	311,310	138,014	173,296	46,019	38,629
100	招商禹洲云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,501	271,502	276,244	-	-	271,502	271,502	-	26,106	21,663
101	合景招商映月台	中山西区	住宅、商业	竣工	50%	51,679	142,406	142,406	-	28,870	142,406	142,406	-	2,035	18,213
102	招商依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,354	244,615	244,600	-	-	244,615	170,881	73,734	-	1,560
103	招商依云水岸	珠海斗门	住宅、商业	竣工	100%	79,422	198,555	221,926	-	-	198,555	198,555	-	-	2,535
104	招商华发卓越湖心明悦	珠海斗门	住宅	竣工	34%	36,679	72,590	72,590	-	72,590	72,590	72,590	-	20,794	-
105	招商华发湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	竣工	50%	48,797	97,033	97,033	-	97,033	97,033	97,033	-	32,543	-
华东区域															

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
106	招商雍景湾	福州马尾	商住、广场	竣工	100%	40,808	91,267	96,182	-	-	91,267	91,267	-	-	260
107	招商江悦府	福州马尾	住宅、商业	竣工	100%	43,892	93,959	102,271	-	-	93,959	93,959	-	847	3,009
108	保利招商海玥公馆	福州长乐区	住宅、商业	竣工	49%	47,338	94,677	94,677	-	94,677	94,677	94,677	-	12,089	-
109	保利招商和樾风华	福州晋安	住宅	在建	49%	25,147	70,412	70,412	-	-	70,412	-	70,412	32,516	-
110	招商近湖花苑	杭州淳安	住宅	竣工	100%	90,001	234,003	254,760	-	-	234,003	234,003	-	-	650
111	越秀招商天悦江湾	杭州上城	综合	竣工	39%	113,982	243,921	269,140	-	-	243,921	243,921	-	3,839	11,322
112	招商越秀公园1872	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	233,100	233,100	-	-	233,100	233,100	-	1,687	1,510
113	招商观颐之家	杭州拱墅	商业	竣工	100%	20,656	30,984	30,984	-	-	30,984	30,984	-	-	-
114	中尚汇府	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,950	103,870	114,243	-	-	103,870	103,870	-	697	2,441
115	招商蛇口运河网谷	杭州拱墅	工业	竣工	100%	33,009	99,027	99,027	-	-	99,027	99,027	-	-	-
116	祥宸府	杭州拱墅	住宅、服务设施	在建	51%	43,923	105,415	105,415	-	-	105,415	-	105,415	130	549
117	招商汇铂金座	杭州上城	商业	竣工	100%	14,647	29,294	32,780	-	-	29,294	29,294	-	-	-
118	招商武林郡	杭州上城	住宅	竣工	100%	23,843	57,221	63,230	-	-	57,221	57,221	-	208	208
119	招商融信天澜里	杭州西湖	住宅(设配套公建)	竣工	51%	27,208	84,345	84,345	-	84,345	84,345	84,345	-	544	71,866
120	花宸里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	37,265	108,813	108,660	-	108,813	108,813	108,813	-	5,634	74,961
121	闻博花城	杭州萧山	住宅	竣工	87%	78,107	218,700	230,531	-	-	218,700	218,700	-	483	1,142
122	万科海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34%	78,782	190,592	158,973	-	-	190,592	190,592	-	-	-
123	天樾四季	杭州临平	住宅、商业	在建	25%	131,392	183,949	183,949	-	110,211	183,949	110,211	73,738	11,865	68,832
124	越秀景瑞悦见山	杭州临平	商业、住宅	竣工	12%	77,631	155,262	172,610	-	-	155,262	155,262	-	-	-
125	雍澜府	杭州临平	商业、住宅	竣工	33%	25,655	46,573	51,968	-	-	46,573	46,573	-	-	-
126	星未来	杭州余杭	商住	竣工	50%	47,683	95,366	114,699	-	-	95,366	95,366	-	364	390
127	随塘	杭州临平	住宅	竣工	33%	50,888	61,096	66,072	-	-	61,096	61,096	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
128	碧桂园招商瑀悦	杭州淳安	商住混合	在建	50%	23,428	53,885	53,885	-	-	53,885	-	53,885	1,456	-
129	花屿观澜里	杭州萧山	住宅	在建	73%	52,487	131,218	131,218	-	-	131,218	-	131,218	1,651	-
130	花栖云境里	杭州萧山	住宅	在建	62%	44,569	98,051	98,052	-	-	98,051	-	98,051	4,848	-
131	云望之宸	杭州富阳	住宅	在建	51%	30,065	69,150	69,150	-	-	69,150	-	69,150	19,962	-
132	花曜里	杭州萧山	住宅	竣工	20%	11,417	28,542	28,543	-	28,542	28,542	28,542	-	-	-
133	花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	在建	51%	47,515	109,285	109,285	-	-	109,285	-	109,285	4,091	-
134	运晓花望府	杭州拱墅	住宅	在建	50%	26,684	53,368	53,400	-	-	53,368	-	53,368	9,609	-
135	湖翠晓印轩	杭州萧山	住宅	在建	70%	88,945	89,834	89,834	-	-	89,834	-	89,834	71,768	-
136	晨语汀澜里	杭州临平	住宅	在建	34%	41,700	91,722	91,700	-	-	91,700	-	91,700	36,286	-
137	运晓花映里	杭州拱墅	住宅	在建	50%	28,895	72,238	72,238	-	-	72,200	-	72,200	43,305	-
138	锦翠金宸府	杭州拱墅	住宅	在建	34%	60,500	145,400	145,400	-	-	145,400	-	145,400	66,148	-
139	杭州市临平区杭政储出[2022]102号*	杭州临平	住宅、商业用地	在建	99%	127,800	333,500	89,461	333,500	-	333,500	-	333,500	-	-
140	杭州市牛田 R21-09 地块*	杭州上城	住宅	在建	50%	39,400	78,800	76,570	39,400	-	39,400	-	39,400	34,066	-
141	翡翠天宸	嘉兴嘉善	住宅	竣工	20%	63,693	127,385	145,813	-	-	127,385	127,385	-	-	-
142	嘉樾府	嘉兴嘉善	住宅	竣工	50%	18,084	36,055	29,404	-	-	36,055	36,055	-	-	-
143	溪悦水岸	嘉兴经开区	住宅	竣工	51%	45,044	99,097	114,957	-	-	99,097	99,097	-	-	-
144	世茂璀璨时代	嘉兴南湖区	住宅	竣工	30%	67,291	148,041	159,919	-	-	148,041	148,041	-	-	101
145	雍华府	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	51,893	103,787	116,025	-	-	103,787	103,787	-	-	-
146	雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	7,192	17,959	18,924	-	-	17,959	17,959	-	-	-
147	泓玺台	嘉兴秀洲区	住宅、商业	竣工	30%	88,534	159,361	188,897	-	-	159,361	159,361	-	-	-
148	萃湖上郡	嘉兴秀洲区	住宅	竣工	33%	50,557	101,114	113,742	-	-	101,114	101,114	-	-	-
149	悦宸里	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	66,703	146,746	146,746	-	-	146,746	-	146,746	23,835	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
150	悦宸庭	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	18,000	39,600	39,600	-	-	39,600	-	39,600	-	-
151	春熙明月	金华金东	住宅、商业零售	在建	33%	54,047	113,499	113,500	-	-	113,499	-	113,499	3,574	3,243
152	云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	37,076	66,737	66,737	-	66,737	66,737	66,737	-	6,915	-
153	云湖臻品	金华婺城	居住、零售商业	在建	50%	57,463	103,433	103,433	-	-	103,433	-	103,433	10,012	-
154	滨江道&滨江玺	南通崇川	住宅	在建	51%	190,850	390,500	390,500	-	-	390,500	-	390,500	20,019	17,700
155	南通邮轮产业园	南通海门	工业	竣工	50%	199,693	199,693	199,693	-	-	199,693	199,693	-	-	-
156	云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,652	174,068	203,449	-	-	174,068	174,068	-	-	-
157	十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51%	436,829	985,000	964,638	-	-	475,727	293,646	182,081	12,977	15,267
158	南通雍景湾	南通通州	住宅	竣工	51%	149,668	239,469	268,342	-	-	239,469	239,469	-	-	-
159	观江海	南通通州	商住	在建	23%	69,966	104,949	104,949	-	-	104,949	-	104,949	9,165	92,974
160	雍华府	南通如东	住宅	竣工	20%	34,880	76,702	88,334	-	76,702	76,702	76,702	-	20,351	88,334
161	天荟	南通如东	住宅	在建	50%	56,925	113,849	113,850	-	-	113,849	-	113,849	59,203	-
162	东望府	南通如东	住宅	在建	33%	49,015	100,480	100,500	-	-	100,480	-	100,480	8,948	-
163	东方颂	南通如东	住宅	在建	51%	38,819	77,638	77,638	-	-	76,862	-	76,862	5,366	-
164	招商公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	84,802	196,615	196,615	-	-	123,848	-	123,848	14,341	-
165	宸星雅苑	南通如皋	住宅、商业	在建	25%	31,017	68,237	68,237	-	-	68,237	-	68,237	6,303	-
166	滨江双玺	南通崇川	住宅	在建	49%	100,227	166,700	166,700	-	-	51,200	-	51,200	4,557	-
167	慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,557	123,889	133,981	-	-	123,889	123,889	-	-	-
168	上湖城章	宁波东部新城	住宅、商业	竣工	34%	157,068	350,107	374,228	-	-	350,107	350,107	-	-	-
169	招商雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100%	50,264	100,600	110,157	-	-	100,600	100,600	-	-	-
170	海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,737	193,409	207,490	-	-	193,409	193,409	-	-	286
171	公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,734	276,778	256,986	-	-	276,778	276,778	-	1,748	1,335
172	姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30%	101,323	189,010	201,214	-	-	189,010	189,010	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
173	三里江印	宁波鄞州	住宅、零售商业	在建	80%	29,383	76,971	76,971	-	-	76,434	-	76,434	390	130
174	涌潮印	宁波鄞州	住宅、配套	竣工	34%	40,148	72,266	72,266	-	-	72,266	72,266	-	-	-
175	明月江南	宁波鄞州	住宅	竣工	50%	64,706	148,824	163,753	-	-	148,824	148,824	-	-	210
176	凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	竣工	32%	126,165	277,563	277,563	-	277,563	277,563	277,563	-	25,231	153,589
177	云望里	宁波海曙	住宅	竣工	30%	19,079	45,790	45,790	-	-	45,790	45,790	-	6,125	-
178	臻堇园	宁波鄞州	住宅	在建	30%	13,896	31,484	30,600	-	-	31,484	-	31,484	14,020	-
179	三里江印双玺	宁波鄞州	住宅、商业	在建	60%	13,486	47,201	47,200	-	-	47,200	-	47,200	989	-
180	雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,283	175,879	175,900	-	-	175,879	-	175,879	11,583	-
181	三里风荷	宁波镇海	住宅	在建	33%	64,871	155,690	155,690	-	-	155,690	-	155,690	22,442	-
182	宁波市海曙区长乐 CL-01-06b 地块*	宁波海曙	商住	拟建	70%	36,300	85,200	85,200	-	-	-	-	-	-	-
183	宁波市海曙区长乐 CL-01-06a 地块*	宁波海曙	住宅	拟建	70%	17,400	52,100	52,100	-	-	-	-	-	-	-
184	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60%	163,277	775,000	794,000	-	-	481,150	402,976	78,174	45,276	48,373
185	招商 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	129,000	-	12,813	12,525
186	厦门莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	29%	33,300	56,180	61,374	-	-	56,180	56,180	-	-	-
187	招商雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,883	77,900	86,324	-	-	77,900	77,900	-	5,626	6,321
188	联发招商悦鹭湾	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	20,477	51,200	51,200	-	-	51,200	-	51,200	8,111	-
189	建发招商璟云	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	18,104	41,640	41,640	-	-	41,600	-	41,600	26,258	-
190	厦门市五缘湾西潘 B05 地块*	厦门湖里	商住	在建	100%	36,319	130,600	130,600	130,600	-	130,600	-	130,600	-	-
191	海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,400	220,208	-	-	243,400	243,400	-	-	-
192	招商花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,152	226,152	-	-	226,152	226,152	-	-	-
193	中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	129,313	135,440	-	-	129,313	129,313	-	-	-
194	阅江汇	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,742	158,742	-	32,118	158,742	32,118	126,624	1,390	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
195	招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,022	137,787	-	-	150,022	150,022	-	-	806
196	雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	94,963	-	-	100,556	100,556	-	-	377
197	江山美宸	上海崇明	住宅	竣工	15%	34,600	41,600	45,726	-	-	41,600	41,600	-	312	-
198	十里江湾	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,823	60,746	62,824	-	-	60,746	60,746	-	5,287	10,372
199	十里江湾	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,409	68,320	66,738	-	-	68,320	68,320	-	3,958	4,015
200	东滩云墅	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,388	86,710	81,823	-	-	86,710	86,710	-	5,889	8,936
201	招商 外滩玺	上海虹口	住宅	在建	72%	21,724	54,311	54,311	-	-	54,310	-	54,310	-	-
202	招商 云玺	上海虹口	住宅、商服、办公	在建	51%	12,584	46,183	46,200	-	-	46,183	-	46,183	-	-
203	东虹桥中心	上海长宁	综合	竣工	51%	40,000	80,016	80,016	-	-	80,016	80,016	-	-	-
204	华发招商依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,635	146,488	165,338	-	-	146,488	146,488	-	1,063	5,530
205	依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,610	87,220	89,665	-	-	87,220	87,220	-	-	-
206	静安世纪	上海静安	住宅	在建	20%	27,809	69,523	69,523	-	-	69,523	-	69,523	565	5,388
207	天汇世纪玺	上海静安	住宅	在建	33%	24,378	72,401	72,782	-	-	72,401	-	72,401	-	-
208	公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,000	266,000	259,198	-	-	266,000	266,000	-	299	390
209	东宸源著	上海浦东	住宅	竣工	23%	64,419	77,303	75,537	-	-	77,303	77,303	-	-	728
210	海上风华	上海浦东	住宅	竣工	34%	61,380	73,656	73,656	-	-	73,656	73,656	-	546	-
211	虹桥公馆	上海青浦	住宅	竣工	100%	39,144	97,860	97,860	-	-	97,860	97,860	-	-	-
212	虹桥公馆二期	上海青浦	住宅	在建	76%	73,129	152,840	152,680	-	-	152,680	-	152,680	6,713	6,526
213	云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,306	69,289	69,289	-	-	69,289	69,289	-	1,797	-
214	金地都会 c 区	上海松江	住宅	竣工	58%	44,375	62,124	55,705	-	-	62,124	62,124	-	-	-
215	招商华发 9 号公馆	上海松江	住宅	在建	51%	40,087	72,157	66,480	-	-	61,675	-	61,675	2,730	2,704
216	阳光城未来悦	上海奉贤	住宅	竣工	49%	49,563	89,213	89,213	-	89,213	89,213	89,213	-	-	85,538
217	招商 虹玺	上海虹口	住宅	在建	66%	23,078	61,156	61,200	-	-	61,156	-	61,156	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
218	云湖壹号	上海金山	住宅	在建	33%	79,859	143,745	143,745	-	-	80,336	-	80,336	27,840	-
219	金地丰盛道	上海松江	住宅	在建	25%	105,858	211,717	211,717	-	-	211,717	-	211,717	2,245	-
220	招商璀璨城市	上海浦东新区	住宅、办公、商业	在建	73%	68,057	163,781	163,781	-	-	73,158	-	73,158	7,290	-
221	弘安里	上海虹口	住宅	拟建	41%	37,334	41,068	41,068	-	-	-	-	-	-	-
222	虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	拟建	33%	77,369	170,212	173,366	-	-	-	-	-	-	-
223	蟠龙府	上海青浦	住宅	拟建	52%	38,845	90,508	91,809	-	-	-	-	-	-	-
224	招商南山虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	在建	51%	56,363	165,055	112,628	-	-	165,055	-	165,055	30,218	-
225	招商璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	拟建	100%	79,328	126,925	126,900	-	-	-	-	-	-	-
226	招商新世界 苏河玺	上海普陀	住宅	在建	100%	36,111	96,777	96,777	-	-	96,777	-	96,777	433	-
227	汇元玺	上海徐汇	住宅	在建	32%	21,943	54,857	54,857	-	-	54,857	-	54,857	-	-
228	象屿招商公园 1872	上海闵行	住宅	在建	49%	75,542	135,976	135,976	-	-	135,976	-	135,976	61,869	-
229	虹桥璀璨时代	上海青浦	住宅	在建	100%	28,741	51,733	51,733	-	-	51,733	-	51,733	41,165	-
230	天汇玺	上海普陀	住宅	在建	45%	20,741	51,852	51,852	-	-	51,852	-	51,852	36,303	-
231	璀璨湖畔	上海嘉定	住宅	在建	49%	26,383	58,043	58,043	-	-	58,043	-	58,043	39,143	-
232	招商象屿蟠龙府 2期	上海青浦	住宅、社区商业	在建	50%	60,142	126,291	126,291	-	-	126,291	-	126,291	90,208	-
233	虹桥公馆 3期	上海青浦	住宅	在建	60%	77,074	131,025	131,025	-	-	131,025	-	131,025	108,764	-
234	象屿招商公园 1872	上海闵行	住宅	在建	50%	63,269	113,884	115,190	-	-	113,884	-	113,884	115,190	-
235	雍汇庭	上海徐汇	住宅	在建	65%	18,100	45,200	45,200	45,200	-	45,200	-	45,200	20,950	-
236	上海浦东新场古镇 02-02 地块*	上海浦东	住宅	在建	50%	39,560	79,100	79,100	79,100	-	79,100	-	79,100	-	-
237	上海浦东周浦地块*	上海浦东	住宅	在建	80%	26,081	46,947	45,818	46,947	-	46,947	-	46,947	-	-
238	上海市松江新桥镇 05-05 租赁住宅地块*	上海松江	住宅	拟建	100%	26,600	66,400	66,400	-	-	-	-	-	-	-
239	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	竣工	50%	127,320	165,516	182,368	-	-	165,516	165,516	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
240	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,045	340,113	340,113	-	-	340,113	340,113	-	1,098	4,154
241	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	在建	33%	56,841	93,788	93,788	-	-	93,788	-	93,788	-	132
242	金融活力城 1 号	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	191,268	550,396	550,900	-	-	390,991	-	390,991	34,425	169
243	金融活力城 2 号	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	199,326	573,255	574,100	-	-	366,074	-	366,074	2,934	71,684
244	台州博雅苑	台州温岭	住宅、商业	竣工	100%	25,886	58,350	59,621	-	-	58,350	58,350	-	-	-
245	云樾观岭	台州温岭	住宅、商服	在建	36%	114,369	285,923	299,681	-	-	285,923	133,422	152,501	143	1,506
246	云樾天镜	温岭铁路新区	住宅、商业、商务金融	在建	30%	39,525	13,838	138,300	-	-	13,838	-	13,838	5,536	-
247	湖境天著雅苑	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	69,993	139,986	139,986	-	-	139,986	-	139,986	1,299	133,517
248	明月辰光	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	33,325	53,320	53,320	-	-	53,320	-	53,320	-	-
249	万和四季	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,472	84,945	89,333	-	-	84,945	84,945	-	-	-
250	海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,206	138,412	152,444	-	-	138,412	138,412	-	-	7,878
251	依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,801	69,602	75,000	-	-	69,602	69,602	-	-	235
252	天镜华府	太仓科教新城	住宅	竣工	50%	44,105	79,389	89,710	-	-	79,389	79,389	-	-	-
253	依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,600	208,264	207,470	-	-	208,264	208,264	-	-	2,210
254	碧桂园凤凰城	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	328,946	-	-	351,000	351,000	-	-	-
255	依云悦府	太仓沙溪镇	住宅、商业	竣工	25%	23,944	43,100	45,725	-	-	43,100	43,100	-	-	-
256	心望雅苑	太仓高新区	住宅	在建	41%	54,922	98,859	98,859	-	-	98,859	-	98,859	-	5,135
257	乌镇璟园	桐乡乌镇	住宅、零售商业	在建	90%	64,187	96,281	96,281	-	-	96,259	-	96,259	14,789	14,346
258	乌镇璟园	桐乡乌镇	住宅、零售商业	拟建	90%	62,110	93,165	93,165	-	-	-	-	-	-	-
259	招商德信博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	竣工	50%	29,523	94,769	104,550	-	-	94,769	94,769	-	-	139
260	鹿宸印	温州鹿城	住宅、商服	竣工	33%	41,422	124,266	130,248	-	-	124,266	124,266	-	2,527	3,030
261	檀境	温州鹿城	住宅、零售商业、餐饮、商务金融	在建	40%	52,090	182,805	182,805	-	-	182,805	-	182,805	6,750	-
262	瑞安生态科学城	温州瑞安	住宅	竣工	25%	114,285	300,329	326,587	-	-	300,329	300,329	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
263	锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商服	竣工	16%	69,929	153,844	153,844	-	153,844	153,844	153,844	-	1,548	23,335
264	招商保利 天樾玺	温州鹿城	零售商业、餐饮、住宅	在建	50%	115,733	424,805	424,805	-	-	424,805	-	424,805	121,474	-
265	天樾玺 玺上	温州鹿城	住宅、商业、幼儿园	在建	34%	57,669	188,918	188,918	-	-	188,918	-	188,918	64,610	-
266	招商卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	89%	443,600	718,100	718,100	-	-	715,123	565,104	150,019	17,108	305
267	招商兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	196,500	241,914	265,709	-	-	241,914	241,914	-	8,155	6,999
268	招商海翼文璟苑	漳州龙海	住宅、零售商业	在建	80%	44,619	116,009	116,009	-	-	116,009	-	116,009	13,903	12,398
269	玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	114,900	125,312	-	-	114,900	114,900	-	-	-
270	双鱼岛漳招 2021P01 (A-30)	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,300	107,300	-	-	-	-	-	-	-
271	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,200	54,200	-	-	-	-	-	-	-
272	漳州半山云海	漳州开发区	住宅、商业	竣工	100%	58,800	88,000	88,000	-	88,000	88,000	88,000	-	2,796	-
深圳区域															
273	金地时代艺境	东莞常平镇	住宅、商业	竣工	12%	26,345	79,036	86,216	-	-	79,036	79,036	-	6,541	2,421
274	招商雍景湾	东莞横沥镇	住宅、商服	竣工	20%	111,778	248,127	229,505	-	-	248,127	248,127	-	3,887	-
275	招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	竣工	70%	33,096	72,811	79,108	-	-	72,811	72,811	-	-	-
276	中信红树山	东莞黄江	住宅、商服	竣工	28%	107,477	215,076	221,579	-	-	215,076	215,076	-	-	-
277	招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,611	69,129	68,484	-	-	69,129	69,129	-	-	-
278	万象府	东莞南城	住宅、商服	竣工	21%	97,953	395,151	395,151	-	-	395,151	395,151	-	832	4,865
279	招商美的东樾密樾	东莞石碣	住宅、商服	竣工	50%	41,587	124,761	124,761	-	-	124,761	124,761	-	2,879	4,943
280	招商 保利依城大观	东莞谢岗镇	住宅、商服	在建	40%	76,630	214,565	214,565	-	-	214,565	118,325	96,240	20,995	7,819
281	招商雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	100%	5,498	13,745	13,745	-	-	13,745	13,745	-	7,586	1,014
282	保利招商锦上花园	东莞凤岗	住宅、商服	在建	50%	32,419	90,772	90,772	-	-	90,772	10,553	80,219	12,508	-
283	科学城时区	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	76,576	372,979	373,000	-	-	372,979	-	372,979	14,464	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
284	国际商务区项目	东莞南城	商业金融	在建	70%	12,202	103,720	103,720	-	-	103,720	-	103,720	-	-
285	一湾云璟	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,354	221,746	221,746	-	-	221,746	-	221,746	26,116	-
286	金地中交未来花园	惠州惠城	住宅、商服	竣工	35%	111,091	344,382	344,382	-	112,768	344,382	344,382	-	42,973	61,621
287	招商依山华府	惠州惠城	住宅、商业	竣工	100%	38,789	108,609	108,609	-	108,609	108,609	108,609	-	3,514	-
288	汕头雍颐湾	汕头金平	住宅	在建	50%	121,671	425,849	443,928	-	-	359,529	213,027	146,502	55,562	12,255
289	招商臻府	深圳宝安	商住	竣工	100%	23,818	118,286	106,701	-	-	118,286	118,286	-	-	-
290	深圳国际会展中心（一期）配套商业	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	-	1,543,300	1,201,486	341,814	14,988	14,778
291	海谷科技产业园	深圳宝安	新型产业	竣工	43%	26,885	129,242	125,770	-	-	129,242	129,242	-	5,066	4,079
292	瑞远工业园城市更新项目	深圳宝安	住宅	在建	100%	9,031	54,200	54,200	-	-	54,200	-	54,200	-	-
293	招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	84,200	80,809	-	-	84,200	84,200	-	-	119
294	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	竣工	100%	202,481	456,700	456,700	-	-	456,700	456,700	-	-	-
295	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,864	200,330	159,501	-	-	200,330	200,330	-	-	-
296	招商中环	深圳罗湖	商业	竣工	70%	46,699	386,240	386,240	-	-	386,240	386,240	-	-	12,004
297	润樾山	深圳坪山	住宅	竣工	23%	33,140	133,473	132,560	-	-	133,473	133,473	-	-	-
298	玺悦台	深圳坪山	住宅	竣工	35%	32,460	164,973	162,290	-	-	164,973	164,973	-	5,047	3,324
299	招商双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	120,041	305,856	265,584	-	-	305,856	305,856	-	-	-
300	时间广场	深圳蛇口	综合	竣工	100%	22,536	83,774	83,774	-	-	83,774	83,774	-	-	-
301	壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	353,546	-	-	378,326	378,326	-	-	-
302	赤湾西牛埔城市更新项目	深圳南山	住宅	竣工	49%	33,926	127,300	127,300	-	-	127,300	127,300	-	-	2,549
303	网谷创享大厦	深圳南山	产业研发用房、配套商业、宿舍	在建	100%	11,901	66,400	66,400	-	-	66,400	-	66,400	-	-
304	招商前海国际中心	深圳前海	办公、商业	竣工	36%	12,591	108,600	106,531	-	-	108,600	108,600	-	-	-
305	招商前海领尚公馆	深圳前海	公寓、商业	竣工	36%	9,550	44,700	44,700	-	-	44,700	44,700	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
306	招商港湾广场	深圳前海	商业	竣工	36%	12,636	13,500	13,500	-	-	13,500	13,500	-	-	-
307	前海招商领玺	深圳前海	住宅	竣工	36%	13,767	65,040	60,042	-	-	65,040	65,040	-	-	-
308	自贸时代中心	深圳前海	商办	在建	36%	35,268	360,200	348,000	-	-	360,200	-	360,200	-	-
309	领玺二期	深圳前海	住宅	竣工	36%	9,311	36,250	35,400	-	-	36,250	36,250	-	120	-
310	锦尚公馆	深圳前海	公寓	竣工	36%	9,379	21,850	21,000	-	-	21,850	21,850	-	4,052	-
311	深圳臻玺家园	深圳前海	住宅、商业	在建	36%	14,347	46,871	40,726	46,871	-	46,871	-	46,871	-	-
312	滨海大厦	深圳太子湾	办公、商业、公寓	竣工	51%	12,410	59,219	59,219	-	-	59,219	59,219	-	-	-
313	湾海大厦	深圳太子湾	公寓、办公、商业	竣工	51%	11,609	62,468	62,468	-	-	62,468	62,468	-	-	-
314	领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51%	13,952	80,000	79,797	-	-	80,000	80,000	-	-	-
315	云玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业	竣工	51%	14,054	79,219	79,219	-	-	79,219	79,219	-	-	-
316	商务大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,000	79,809	-	-	80,000	80,000	-	-	-
317	领航大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	6,965	37,702	37,702	-	-	37,702	37,702	-	-	-
318	太子湾海纳仓	深圳太子湾	仓储	竣工	100%	6,213	32,000	31,900	-	-	32,000	32,000	-	-	-
319	逸海大厦	深圳太子湾	酒店、商业	在建	100%	11,239	50,000	49,900	-	-	50,000	-	50,000	-	-
320	泓玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	14,111	72,000	71,856	-	-	72,000	-	72,000	4,807	-
321	望海大厦	深圳太子湾	办公、商业、文化艺术	在建	100%	11,879	70,000	69,860	-	-	70,000	-	70,000	-	-
322	太子湾新世界文化购物坊	深圳太子湾	办公、公交站、商业、文化艺术	在建	49%	32,583	125,500	125,500	-	-	125,500	-	125,500	-	-
323	太子湾新世界亲子购物坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49%	33,347	96,500	96,500	-	-	96,500	-	96,500	-	-
324	瑞玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	13,945	95,000	95,000	-	-	95,000	-	95,000	23,779	-
325	国际医院	深圳太子湾	医院	竣工	50%	6,410	30,000	30,000	-	-	30,000	30,000	-	-	-
326	云滨大厦	深圳太子湾	办公、人才公寓、商业	在建	100%	10,225	49,000	48,677	-	-	49,000	-	49,000	-	-
327	招商局太子湾大厦	深圳太子湾	办公、酒店、商业	在建	100%	15,521	142,000	142,000	-	-	142,000	-	142,000	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
328	招商玺	深圳太子湾	商业、住宅	在建	100%	51,656	111,000	111,000	-	-	111,000	-	111,000	-	-
329	太子湾新世界艺术文化坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49%	14,371	9,000	9,000	-	-	9,000	-	9,000	-	-
330	环港大厦	深圳太子湾	办公、仓储、商业、文化艺术	在建	100%	12,810	50,000	50,000	-	-	50,000	-	50,000	-	-
331	听风阅海园	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	100%	17,942	15,000	15,000	-	-	15,000	-	15,000	-	-
332	保利招商龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	在建	34%	27,387	170,916	122,300	-	-	122,300	-	122,300	14,619	-
333	保利招商雍山郡	深圳龙岗	住宅、商业	在建	34%	24,989	183,379	130,300	-	-	130,300	-	130,300	27,403	-
334	东滨路国际学校(K410-0029)	深圳南山	教育设施用地	在建	50%	17,110	70,500	70,500	-	-	70,500	-	70,500	-	-
335	一湾臻邸	深圳南山	住宅	在建	70%	24,272	166,587	119,350	-	-	125,108	-	125,108	18,144	-
336	招商雍和府	深圳宝安	住宅	在建	100%	9,031	151,400	151,400	-	-	151,400	-	151,400	33,867	-
337	招商雍云府	深圳龙华	住宅	在建	100%	27,186	97,606	95,150	-	-	97,606	-	97,606	3,202	-
338	深圳龙华北站东A806-0400地块	深圳龙华	住宅、商业等	在建	30%	12,010	102,305	72,050	-	-	72,050	-	72,050	-	-
339	深圳坪山深中G12314-8038地块	深圳坪山	住宅、商业等	在建	49%	16,448	111,275	80,594	-	-	80,594	-	80,594	1,177	-
340	招商臻城花园	深圳龙岗	住宅、商业	竣工	51%	43,000	257,800	257,800	-	257,800	257,800	257,800	-	25,546	72,939
341	四海臻邸	深圳南山	住宅	在建	100%	3,000	12,085	12,085	12,085	-	12,085	-	12,085	1,520	-
342	深圳宝安沙井A301-0602地块*	深圳宝安	住宅	在建	100%	25,246	170,155	170,155	170,155	-	170,155	-	170,155	-	-
343	招商会展湾雍境	深圳宝安	住宅、商业等	在建	70%	37,850	226,351	226,351	-	-	226,351	-	226,351	-	-
华中区域															
344	招商雍华府	济南历下	住宅、商业	竣工	95%	38,217	91,550	99,424	-	-	91,550	91,550	-	-	-
345	平安金融中心	济南历下	超高层写字楼	竣工	20%	10,868	173,888	173,888	-	-	173,888	173,888	-	-	-
346	招商滨河府招商天环中心	济南历下	住宅、商业商务	在建	60%	86,900	234,842	234,842	-	-	234,656	-	234,656	57,627	-
347	招商雍和府	济南长清	住宅	竣工	100%	61,400	100,239	117,810	-	-	100,239	100,239	-	8,965	8,045

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
348	招商雍华府	青岛高新区	住宅、工业	在建	100%	305,204	553,185	508,611	-	-	370,498	180,331	190,167	6,571	19,398
349	招商海德公学、招商海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100%	202,740	306,035	321,158	-	-	306,035	306,035	-	-	-
350	青岛网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	463,341	-	-	300,318	187,553	112,765	8,504	4,730
351	招商公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	竣工	51%	189,203	308,213	311,713	-	-	308,213	308,213	-	52,060	5,504
352	招商碧桂园依云四季	青岛市北	住宅、商服	在建	51%	20,162	70,568	70,568	-	-	70,568	-	70,568	2,004	3,131
353	绿城招商文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	在建	49%	30,824	77,060	77,100	-	-	77,060	-	77,060	12,582	-
354	招商海语墅	日照山海天片区	住宅	在建	100%	330,146	569,119	551,100	-	-	547,326	501,740	45,586	-	-
355	东风阳光城锦程世家	十堰张湾	住宅	竣工	100%	55,462	166,001	166,220	-	-	166,001	166,001	-	-	195
356	招商兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	588,584	48,336	-	559,945	413,441	146,504	56,068	48,978
357	招商时代主场	太原小店	住宅、商业、托幼、中小学	在建	51%	113,499	397,246	332,980	-	-	124,552	-	124,552	67,130	-
358	招商时代主场 璟城	太原小店	住宅、商业、托幼	拟建	51%	103,362	361,765	345,898	-	-	-	-	-	-	-
359	中建壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商服	竣工	20%	68,131	229,947	234,147	-	-	229,947	229,947	-	2,031	2,130
360	高新网谷	武汉东湖高新区	工业	竣工	60%	19,845	57,337	57,550	-	-	57,337	57,337	-	-	-
361	东风阳光城红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	100%	32,947	71,511	74,526	-	-	71,511	71,511	-	-	-
362	广电兰亭风华	武汉汉南	住宅	竣工	49%	68,600	192,084	201,742	-	-	192,084	192,084	-	1,122	195
363	碧桂园凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	67,306	-	-	63,954	63,954	-	-	-
364	依云水岸	武汉汉南	住宅	在建	35%	114,703	286,758	286,758	-	-	153,010	-	153,010	34,219	5,906
365	招商公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	在建	100%	475,857	1,124,415	1,074,808	-	-	1,104,736	1,092,700	12,036	622	5,961
366	招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	69,673	202,041	208,668	-	-	202,041	202,041	-	-	-
367	招商江山风华	武汉汉阳	住宅	在建	51%	44,053	189,137	189,137	-	60,919	189,137	60,919	128,218	27,630	28,719
368	招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	81,800	88,277	-	-	81,800	81,800	-	648	282
369	招商东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51%	87,060	259,221	283,422	-	-	259,221	259,221	-	-	8,710

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
370	华润珞瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,231	69,347	77,258	-	-	69,347	69,347	-	2,446	2,433
371	武汉资产转销售 (东风项目)	武汉经济开发区	商业	竣工	100%	6,000	36,381	36,381	-	-	36,381	36,381	-	-	-
372	经开之窗	武汉经济开发区	商业	在建	80%	90,386	225,964	229,614	-	-	77,620	-	77,620	-	-
373	中建壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	在建	40%	88,932	225,636	235,645	-	-	222,331	117,036	105,295	17,086	21,272
374	东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	竣工	100%	152,032	267,600	328,479	-	-	267,600	267,600	-	-	-
375	招商武汉城建未来中心	武汉经济开发区	住宅、商服、商务、公园	在建	50%	329,243	751,433	751,433	-	-	118,539	-	118,539	59,467	-
376	招商江湾国际	武汉硚口	住宅、商业	竣工	100%	97,990	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	-	24,384
377	汉口 1872	武汉硚口	住宅、商服、交通运输、公园	在建	51%	102,117	376,600	376,600	159,622	131,561	376,600	131,561	245,039	49,846	50,334
378	招商一江璟城	武汉青山	住宅、商业、公共配套	在建	80%	143,376	780,368	780,000	-	157,300	780,368	741,510	38,858	5,695	2,681
379	招商武汉城建未来中心	武汉经济开发区	住宅、商服、文化	在建	50%	261,329	800,554	800,554	-	-	163,719	-	163,719	55,311	-
380	武汉经开区 P (2023) 008 号 IMA 地块*	武汉经济开发区	住宅	在建	50%	41,211	98,905	98,905	98,905	-	98,905	-	98,905	-	-
381	国投招商 雍江国际	襄阳樊城	住宅、商服	在建	55%	80,499	182,250	183,797	-	-	181,695	52,382	129,313	17,030	515
382	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	482,962	581,000	581,000	-	-	581,000	387,026	193,974	57,567	13,172
383	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	510,885	722,714	725,265	-	-	311,316	301,204	10,112	5,036	4,334
384	招商 雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	在建	49%	62,102	199,751	199,968	-	-	199,751	128,642	71,109	16,716	13,229
385	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商服	在建	51%	144,146	465,393	403,552	-	-	185,912	57,636	128,276	289	1,189
386	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	526,404	-	76,525	399,253	280,548	118,705	12,560	-
387	招商 公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	176,991	276,134	276,150	-	-	206,802	155,587	51,215	9,561	5,576
388	招商 公园 1872	郑州二七区	住宅	竣工	50%	34,627	69,544	69,254	-	-	69,544	69,544	-	3,167	3,527
389	招商 天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,485	371,691	-	-	352,485	352,485	-	-	-
390	招商 公园 1872	郑州二七区	住宅	拟建	50%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
391	招商 公园 1872	郑州二七区	住宅	拟建	50%	57,680	144,200	148,083	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
392	招商 公园与湖	郑州航空港区	住宅	竣工	50%	69,313	154,888	166,584	-	-	154,888	154,888	-	6,673	5,983
393	郑州华润悦玺	郑州惠济	住宅	竣工	26%	12,024	41,981	44,729	-	-	41,981	41,981	-	-	-
394	河南卢森堡中心	郑州新区	商业	竣工	19%	55,186	82,777	82,779	-	-	82,777	82,777	-	254	-
395	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	竣工	21%	47,008	93,546	98,853	-	-	93,546	93,546	-	-	-
396	河南卢森堡中心	郑州郑东新区	商服	在建	19%	35,926	82,303	82,303	-	-	81,991	39,591	42,400	-	-
397	河南卢森堡中心	郑州郑东新区	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	在建	19%	13,218	39,654	39,654	-	-	38,428	-	38,428	-	-
398	招商 美境	郑州金水	住宅	竣工	60%	16,739	58,486	58,587	-	58,486	58,486	58,486	-	-	55,570
399	招商 雍瑞园	郑州惠济	住宅	在建	60%	48,599	74,915	79,520	-	-	74,523	-	74,523	27,182	30,063
400	招商 时代锦宸	郑州惠济	住宅	在建	90%	9,402	39,434	39,434	-	-	39,434	-	39,434	22,616	-
401	郑州老鸦陈资产包 32 亩地块*	郑州惠济	住宅	在建	90%	18,404	88,359	88,359	88,359	-	88,359	-	88,359	11,583	-
江南区域															
402	8号琴鸣雅院、9号琴湖溪里花园城一期、10号招商力宝妇产专科医院	常熟琴湖片区	住宅、商业、医院	在建	70%	157,031	138,748	138,748	-	-	138,748	121,633	17,115	-	286
403	23号琴颂雅院、24号琴鑫商务广场、25号琴鸣生活广场	常熟琴湖片区	居住、商业、办公	竣工	70%	89,471	158,663	394,742	-	-	158,663	158,663	-	41,895	35,014
404	琴臻雅院（北区）	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	35,719	42,863	42,863	-	-	42,863	42,863	-	-	4,373
405	琴臻雅院（南区）	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	40,729	44,802	44,802	-	-	44,802	44,802	-	11,651	4,548
406	琴萃雅院	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	31,069	71,459	71,459	-	71,459	71,459	71,459	-	-	-
407	琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	商服	在建	70%	34,546	24,182	24,182	-	-	24,182	-	24,182	-	-
408	见山湖别院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	51%	45,808	54,970	60,993	-	-	54,970	54,970	-	-	-
409	臻湾雅筑	常熟尚湖板块	商住	在建	27%	90,004	171,008	192,275	-	-	171,007	114,192	56,815	11,640	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
410	雍澜院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	27%	54,052	64,862	63,116	-	-	64,862	64,862	-	-	-
411	牡丹招商公园学府	常州经开区	住宅	在建	49%	87,705	192,951	192,951	-	-	191,890	76,689	115,201	11,048	3,829
412	璞樾和山	常州天宁	综合	竣工	51%	83,179	183,000	197,920	-	-	183,000	183,000	-	-	-
413	花园城	常州武进	住宅	竣工	100%	198,674	536,400	546,115	-	-	536,400	536,400	-	126	-
414	龍城壹号	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,621	185,242	185,200	-	-	185,242	-	185,242	14,755	-
415	雍荣府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,428	223,145	224,083	-	-	223,145	223,145	-	156	6,898
416	招商东望府	合肥包河	住宅、商服、幼儿园	竣工	100%	106,552	222,467	221,300	-	-	222,467	222,467	-	25,077	18,322
417	招商雍华府、招商城市主场	合肥滨湖	综合	竣工	51%	103,276	249,892	250,904	-	-	249,892	249,892	-	7,551	2,711
418	雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	177,953	424,322	387,607	-	-	424,322	424,322	-	3,762	-
419	绿城招商诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,063	281,742	328,377	-	-	281,742	281,742	-	143	429
420	公园万象	合肥经开区	住宅、幼儿园	竣工	33%	133,078	266,155	266,155	-	135,653	266,155	266,155	-	1,219	-
421	合肥滨奥花园	合肥新站	住宅、体育	在建	100%	350,004	424,519	370,103	-	-	410,572	-	410,572	54,013	-
422	招商公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	118,470	136,523	-	-	118,470	118,470	-	351	273
423	招商公园 1872	合肥新站	住宅、幼儿园	竣工	51%	49,738	94,193	108,255	-	-	94,193	94,193	-	442	390
424	和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	在建	30%	42,787	81,936	77,016	-	-	68,566	-	68,566	829	-
425	萃语云筑	合肥经开	住宅、教育	在建	33%	61,389	113,390	113,800	-	-	113,390	-	113,390	13,991	-
426	招商保利臻境	合肥滨湖区	住宅	在建	67%	31,648	58,317	61,263	-	-	58,317	-	58,317	40,988	-
427	招商奥体公园	合肥新站区	住宅、商业、教育	在建	100%	142,037	271,225	271,100	77,328	167,531	271,225	167,531	103,694	22,417	-
428	招商雍境湾	合肥包河	住宅	在建	100%	67,965	109,090	109,090	-	-	109,090	-	109,090	74,938	-
429	招商雍润府	合肥包河	住宅、幼儿园、公园绿地用地	在建	100%	52,244	105,201	105,201	-	-	105,201	-	105,201	37,745	-
430	璟园	合肥经开	住宅、商业、幼儿园	在建	33%	170,913	373,548	373,548	248,610	-	373,548	-	373,548	147,662	-
431	招商保利臻悦	合肥包河	住宅	在建	51%	44,516	112,804	111,289	-	-	112,804	-	112,804	106,065	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
432	保利招商时光印象	合肥瑶海	住宅、幼儿园	在建	49%	43,445	80,105	80,105	-	-	79,845	-	79,845	18,403	-
433	合肥雍境湾二期*	合肥包河	住宅	在建	100%	37,491	65,998	62,707	65,998	-	65,998	-	65,998	25,917	-
434	合肥市蜀山植物园地块*	合肥蜀山	住宅	拟建	100%	61,668	92,474	92,474	-	-	-	-	-	-	-
435	合肥高新区GX202302租赁住房住宅地块*	合肥高新	住宅	拟建	100%	48,160	103,145	103,145	-	-	-	-	-	-	-
436	招商国际E城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	37,381	554
437	铂翠天第	昆山城中	住宅	在建	17%	36,748	66,147	68,392	-	-	66,147	-	66,147	-	-
438	滨江壹玖捌	昆山城中	商业、住宅	在建	49%	22,778	108,882	109,435	-	-	108,882	-	108,882	31,373	-
439	瑰丽江樾苑	昆山城西	住宅	在建	31%	12,932	33,624	33,624	-	-	32,499	-	32,499	-	-
440	东望璟园	昆山城东	住宅、商业	在建	34%	94,639	189,278	189,300	-	-	52,746	-	52,746	61,305	-
441	招商沁苏禧	苏州工业园区	住宅	在建	100%	58,234	116,468	116,468	-	-	116,468	-	116,468	2,454	-
442	招商文禧	苏州工业园区	住宅	在建	60%	25,311	51,854	50,622	-	-	51,854	-	51,854	27,580	-
443	璀璨雅园	昆山城中	住宅、商业	在建	44%	134,558	248,933	248,933	-	-	145,074	-	145,074	83,337	-
444	平澜府	南京高淳	居住	竣工	18%	102,787	143,901	143,901	-	-	143,901	143,901	-	4,865	4,408
445	上鼓中心	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,788	389,575	389,576	-	-	389,575	290,634	98,941	4,529	-
446	桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	竣工	31%	62,728	161,211	172,321	-	-	161,211	161,211	-	-	-
447	云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,438	63,050	63,050	-	-	63,050	63,050	-	234	416
448	长江时代 13	南京江北新区	住宅	竣工	38%	34,544	77,517	77,517	-	-	77,517	77,517	-	511	1,039
449	长江时代 14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	30,986	69,533	69,533	-	-	69,533	69,533	-	1,041	211
450	长江时代 16	南京江北新区	住宅	竣工	17%	28,744	64,502	64,502	-	-	64,502	64,502	-	704	63,032
451	悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,741	168,915	183,519	-	-	168,915	168,915	-	-	-
452	东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	90,981	220,173	249,544	-	-	220,173	220,173	-	210	183
453	都荟天地	南京江宁	综合	在建	12%	108,522	404,786	404,786	-	-	404,786	343,679	61,107	11,192	20,974

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
454	名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,683	54,207	57,482	-	-	54,207	54,207	-	117	-
455	兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	124,809	259,603	273,117	-	-	259,603	259,603	-	2,188	988
456	御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,784	98,524	103,197	-	-	98,524	98,524	-	2,854	116
457	雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,820	237,433	257,409	-	-	237,433	237,433	-	1,261	806
458	西江瑞府	南京浦口	住宅	在建	35%	78,891	213,007	233,639	-	-	213,007	121,606	91,401	978	531
459	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	38%	57,945	244,660	240,454	-	-	244,660	244,660	-	-	117
460	南京丁家庄	南京栖霞	商业、办公	拟建	52%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
461	雍荣府	南京栖霞	居住	竣工	48%	79,884	175,745	175,745	-	-	175,745	175,745	-	789	766
462	山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,003	44,206	44,206	-	-	44,206	44,206	-	9,002	10,061
463	紫金智谷	南京栖霞	科教	竣工	52%	42,661	50,710	50,700	-	-	50,710	50,710	-	-	2,343
464	越城天地	南京秦淮	综合	在建	43%	199,329	217,269	217,632	-	-	165,266	66,348	98,918	13,089	29,689
465	钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,688	231,719	231,719	-	-	231,719	78,731	152,988	16,114	81,112
466	和峰南岸	南京雨花台	商住混合	竣工	17%	26,829	80,487	84,568	-	-	80,487	80,487	-	613	3,054
467	山语境府	南京栖霞	住宅	竣工	35%	31,624	49,332	46,171	-	-	49,332	49,332	-	-	3,323
468	长江时代 15	南京江北新区	住宅	竣工	21%	22,518	50,532	50,532	-	9,208	50,532	50,532	-	1,001	29,642
469	招商局中心 臻境	南京玄武	住宅、商服	在建	79%	143,667	475,537	475,537	-	-	218,471	-	218,471	38,016	-
470	江心印	南京建邺	住宅	在建	38%	44,750	125,301	125,301	-	-	123,444	-	123,444	7,714	-
471	云萃府	南京秦淮	住宅	在建	15%	20,428	57,199	57,199	-	-	56,213	-	56,213	7,538	-
472	越江时代	南京江北新区	商住混合	在建	22%	66,057	165,218	165,218	-	-	165,218	-	165,218	32,208	-
473	百家臻园	南京江宁	住宅	在建	74%	25,607	66,579	66,579	-	-	66,579	-	66,579	28,589	-
474	南京市江宁区科学园 G08 地块*	南京江宁区	住宅	在建	79%	49,628	104,218	104,218	104,218	-	104,218	-	104,218	-	-
475	南京文璟和颂府*	南京秦淮区	住宅	在建	43%	29,215	75,960	74,783	75,960	-	75,960	-	75,960	5,816	-
476	金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,396	388,792	390,414	-	-	388,792	388,792	-	1,182	3,584

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
477	前山澜庭	苏州高新区	零售、商务金融	竣工	46%	72,201	43,321	31,752	-	-	43,321	43,321	-	7,517	4,711
478	滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	竣工	25%	86,741	190,830	210,529	-	-	190,830	190,830	-	3,650	65,121
479	金融小镇商墅	苏州高新区	住宅、商业、其他	在建	40%	256,592	257,521	257,521	-	-	242,245	203,589	38,656	25,790	4,718
480	浅悦静庭	苏州高新区	住宅、零售商业	在建	28%	151,070	289,670	289,000	-	94,674	218,792	218,792	-	24,545	101,816
481	青剑湖	苏州工业园区	住宅	竣工	24%	71,841	107,762	140,735	-	-	107,762	107,762	-	286	208
482	辉映时代	苏州工业园区	住宅	竣工	40%	58,082	116,164	116,164	-	-	116,164	116,164	-	247	717
483	公园世纪	苏州姑苏	商住	竣工	30%	123,326	294,630	309,258	-	-	294,630	294,630	-	-	-
484	雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	-	-
485	三千邑	苏州吴江	住宅	竣工	34%	133,084	332,709	365,375	-	-	332,709	332,709	-	-	-
486	雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,816	105,632	116,753	-	-	105,632	105,632	-	-	-
487	香溪源	苏州吴江	商业	竣工	50%	40,028	40,041	42,000	-	-	40,041	40,041	-	-	6,511
488	蔚然锦绣	苏州吴中	商住混合	竣工	40%	48,311	96,622	96,622	-	-	96,622	96,622	-	23,879	26,605
489	蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	竣工	34%	173,253	346,506	398,184	-	-	346,506	346,506	-	-	1,584
490	太湖新城	苏州吴中	住宅	竣工	25%	77,915	155,829	156,009	-	-	155,829	155,829	-	5,173	-
491	拾鲤	苏州相城	商住	竣工	20%	128,313	230,963	241,316	-	-	230,963	230,963	-	-	655
492	蔚然璀璨	苏州吴中	商住混合	竣工	45%	49,759	99,518	99,518	-	99,518	99,518	99,518	-	9,799	-
493	大悦澜庭	苏州高新区	住宅	竣工	12%	72,263	144,526	144,526	-	144,526	144,526	144,526	-	1,659	-
494	璟萃雅园	苏州吴中	住宅	在建	60%	60,488	133,074	133,074	-	-	133,043	-	133,043	39,368	-
495	春和万象	苏州相城	住宅、商业	在建	20%	162,259	294,500	294,500	-	-	293,865	-	293,865	52,234	-
496	苏地 2023-WG-5 号地块*	苏州工业园区	住宅	在建	100%	25,530	45,955	45,955	45,955	-	45,955	-	45,955	-	-
497	苏州润月雅筑*	苏州工业园区	住宅	在建	49%	48,239	57,886	57,886	57,886	-	57,886	-	57,886	56,202	-
498	太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,782	208,537	208,537	-	-	208,537	171,636	36,901	19,745	-
499	招商雍荣府	无锡惠山	住宅	在建	76%	83,010	124,515	124,515	-	-	124,393	-	124,393	4,005	7,629

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
500	溪西云境	无锡惠山	住宅	在建	41%	52,975	95,355	95,355	-	-	95,355	-	95,355	34,748	37,912
501	太湖雍华府	无锡新吴	住宅	竣工	33%	108,219	216,438	284,668	-	-	216,438	216,438	-	-	-
502	璟萃	无锡经开区	住宅	在建	51%	27,343	49,217	49,217	-	-	49,217	-	49,217	9,908	-
503	山水拾涧	无锡滨湖	住宅	在建	100%	38,773	65,914	65,914	-	-	65,914	-	65,914	5,009	-
504	公园上城	无锡梁溪	住宅	在建	30%	59,750	161,325	161,300	-	-	161,300	-	161,300	11,780	-
505	云锦东方	无锡惠山	住宅	在建	10%	53,937	118,661	118,700	-	-	118,661	-	118,661	21,458	-
506	山水间花园	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,603	366,527	366,527	-	-	366,527	135,611	230,916	46,277	127,508
507	招商徐州中心	徐州云龙	住宅、商办	在建	65%	338,184	1,040,376	1,040,376	-	103,731	907,592	813,106	94,486	74,851	34,129
508	大龙湖壹号	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,684	133,514	133,514	-	-	133,514	-	133,514	4,236	-
509	大龙湖壹号C	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,800	92,000	92,000	-	-	91,987	-	91,987	-	-
510	徐州金融集聚区	徐州云龙	住宅、商业	在建	65%	338,000	1,015,000	1,015,000	-	89,731	1,015,000	710,200	304,800	14,110	33,895
511	运河上宸	扬州邗江	住宅、幼托	竣工	60%	83,239	120,482	127,785	-	-	120,482	120,482	-	-	-
512	招商云萃	扬州邗江	住宅	在建	70%	64,691	116,444	116,444	-	-	39,091	-	39,091	25,085	-
513	招商璟萃	扬州广陵	住宅、商业	在建	100%	20,998	31,497	31,497	-	-	10,440	-	10,440	14,671	-
514	云筑	扬州广陵	住宅、商业	在建	34%	47,369	94,738	94,700	-	-	77,591	-	77,591	17,281	-
515	依云兰庭	张家港	住宅	竣工	51%	66,210	119,178	119,178	-	-	119,178	119,178	-	14,782	20,307
516	北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	468,732	502,716	-	-	468,732	468,732	-	-	923
517	雍和雅苑	镇江京口	住宅	竣工	33%	49,964	57,458	62,935	-	-	57,458	57,458	-	-	-
518	天悦府	镇江句容	住宅、商业	竣工	26%	53,873	107,417	111,206	-	-	107,417	107,417	-	2,738	2,754
519	雍和府	盐城亭湖	住宅、商业	拟建	55%	65,428	170,113	170,113	-	-	-	-	-	-	-
520	都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	63,672	147,737	147,700	-	-	147,700	-	147,700	16,008	-
521	雍华府	盐城盐都	住宅	在建	51%	90,782	263,268	263,268	-	-	7,452	-	7,452	6,530	-
522	雍和府	盐城亭湖	住宅	拟建	45%	27,755	72,163	72,163	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
523	星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,681	235,362	235,362	-	-	192,142	-	192,142	15,575	-
524	未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,299	231,659	231,659	-	-	226,196	-	226,196	5,419	-
525	智慧光年	宿迁宿豫	住宅	在建	51%	47,437	118,593	118,593	-	-	118,593	-	118,593	16,172	-
西南区域															
526	招商雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	121,026	365,516	415,693	-	-	365,516	365,516	-	-	-
527	招商中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	86,841	415,963	418,726	-	-	415,963	415,963	-	5,005	9,933
528	招商大魔方	成都高新	综合	在建	100%	132,410	773,985	757,400	-	-	757,400	573,786	183,614	923	37,625
529	招商依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	215,413	692,276	757,144	-	-	692,276	692,276	-	117	2,738
530	招商东城国际	成都成华	商服	竣工	100%	16,898	62,810	63,516	-	-	62,810	62,810	-	-	-
531	招商愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	79,809	85,127	-	-	79,809	79,809	-	-	416
532	招商时代公园	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	在建	51%	487,778	1,606,422	1,592,900	78,600	-	621,749	115,499	506,250	97,391	5,744
533	天府招商花园城	成都天府新区	商服	在建	51%	37,510	297,400	190,300	107,100	-	297,400	-	297,400	-	-
534	招商雍景府	成都新都	住宅、农贸市场、幼儿园	竣工	100%	60,405	108,728	113,523	-	-	108,728	108,728	-	1,885	2,215
535	牧山美庐	成都新津	住宅、商业	竣工	50%	65,805	99,148	110,734	-	-	99,148	99,148	-	936	962
536	招商天府玺	成都双流	住宅	在建	100%	48,249	72,373	72,373	-	-	72,373	-	72,373	18,673	-
537	招商滨江樾	成都简阳	住宅、商业	在建	100%	42,524	106,311	106,311	-	-	106,311	-	106,311	4,397	-
538	招商未来公园	成都金牛	住宅、商服	在建	43%	191,600	418,509	418,500	-	39,308	174,678	39,308	135,370	69,907	-
539	招商依山樾	成都简阳	住宅	在建	100%	25,810	64,524	64,524	-	-	64,524	-	64,524	16,895	-
540	招商新川臻境	成都高新区	住宅	在建	100%	27,782	69,454	69,454	69,454	-	69,454	-	69,454	53,297	-
541	招商毕节花园城	贵州毕节	住宅、商业	竣工	100%	204,800	721,197	685,325	-	-	721,197	721,197	-	-	-
542	A1商业：翰林里巷 其他地块：招商翰林大观	昆明呈贡	住宅	竣工	39%	140,867	543,727	645,294	-	-	543,727	543,727	-	715	17,124

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
543	招商 依云国际社区	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,143,595	2,441,800	2,442,307	-	-	377,743	220,730	157,013	12,651	10,289
544	招商 雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,656	150,829	169,395	-	-	150,829	150,829	-	-	-
545	招商 公园大道	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	62,271	333,387	328,169	-	76,193	333,387	191,594	141,793	45,483	20,534
546	招商 依湾郡	昆明晋宁	住宅	竣工	39%	8,796	35,184	34,782	-	-	35,184	35,184	-	-	33,473
547	招商 依山郡	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39%	329,685	1,103,712	1,108,700	-	-	665,166	665,166	-	73,730	45,755
548	招商 雍和府	昆明五华	住宅	竣工	51%	93,263	301,701	298,611	-	-	301,701	301,701	-	15,566	23,407
549	招商 雍珑府	昆明官渡	住宅	在建	100%	16,872	64,952	77,375	-	-	64,952	-	64,952	-	-
550	招商 雍珑府	昆明官渡	住宅	在建	100%	3,490	13,300	13,261	-	-	13,300	-	13,300	-	-
551	招商 公园大道	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	11,134	42,311	42,311	-	-	42,309	-	42,309	-	-
552	常宁府	西安长安	住宅	竣工	25%	20,618	41,236	41,551	-	-	41,236	41,236	-	2,145	-
553	招商城市主场	西安港务区	住宅	竣工	38%	79,201	198,003	198,003	-	-	198,003	198,003	-	-	4,847
554	招商央畔	西安港务区	住宅	在建	38%	160,984	402,460	402,460	-	-	193,876	-	193,876	68,494	194,189
555	招商局丝路中心	西安港务区	商服	竣工	38%	20,288	111,579	111,579	-	-	111,579	111,579	-	37,791	5,157
556	招商城市主场盛会	西安港务区	住宅	竣工	38%	93,153	232,883	232,883	-	-	232,883	232,883	-	-	5,043
557	招商局丝路中心	西安港务区	商业	竣工	38%	19,717	88,727	88,727	-	-	88,727	88,727	-	-	4,737
558	招商臻观府	西安高新区	住宅	竣工	38%	59,104	165,491	162,813	-	-	165,491	165,491	-	5,896	101
559	依云曲江	西安曲江新区	住宅	竣工	74%	135,638	406,915	435,085	-	-	406,915	406,915	-	7,722	-
560	招商央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,764	77,764	-	-	77,764	77,764	-	23,866	40,539
561	招商臻境	西安高新区	住宅	竣工	87%	42,276	118,440	118,440	-	-	118,440	118,440	-	2,182	70,562
562	招商·华宇长安玺	西安市长安区	住宅	在建	44%	27,692	41,510	41,510	-	-	41,510	-	41,510	9,627	-
563	招商雍景湾	西安西咸新区	住宅	竣工	37%	45,890	100,957	108,426	-	-	100,957	100,957	-	-	-
564	招商西安序	西安浐灞生态区	住宅、商服	在建	87%	53,811	107,600	107,600	-	-	107,600	-	107,600	26,509	-
565	招商雍澜湾	西安西咸新区	住宅	在建	87%	62,712	156,780	156,780	-	-	156,780	-	156,780	25,329	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
566	华宇御璟天宸	西安高新	住宅	在建	23%	79,636	222,880	222,880	-	-	222,880	-	222,880	44,883	-
567	西安市高新区中央创新区 GX3-42-73-2 地块*	西安高新区	住宅	拟建	100%	39,865	95,760	95,760	-	-	-	-	-	-	-
568	招商 依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,916	387,682	452,467	-	-	387,682	387,682	-	8,217	7,732
569	招商 花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,207	527,104	573,376	-	-	527,104	527,104	-	-	665
570	招商 锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	74%	21,749	76,122	82,582	-	-	76,122	76,122	-	-	-
571	招商 城市主场	重庆江北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,288	-	-	32,868	32,868	-	366	369
572	嘉景湾	重庆两江新区	住宅	竣工	37%	94,631	113,557	133,424	-	-	113,557	113,557	-	4,582	5,241
573	招商 雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	竣工	74%	182,789	365,577	410,884	-	88,324	365,577	365,577	-	46,385	53,431
574	招商 公园上城	重庆两江新区	住宅	竣工	74%	61,679	74,015	74,015	-	-	74,015	74,015	-	-	234
575	长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	37%	336,600	1,500,000	1,500,000	-	-	1,098,170	648,291	449,879	42,730	746
576	招商 云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,312	89,365	102,806	-	-	89,365	89,365	-	1,749	463
577	万科招商 理想城	重庆沙坪坝	住宅、商业	竣工	36%	97,965	153,115	173,637	-	24,670	153,115	153,115	-	149	1,805
578	万科招商 理想城	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	38%	74,723	131,930	148,470	-	-	131,930	121,600	10,330	-	-
579	公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	37%	402,305	1,101,426	1,101,400	-	-	1,101,426	898,011	203,415	8,617	14,168
580	招商 渝天府	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,552	310,711	310,711	-	-	136,618	-	136,618	24,737	-
581	招商 时光序	重庆九龙坡	住宅	竣工	74%	12,825	25,650	25,650	-	25,650	25,650	25,650	-	3,570	-
582	招商 渝天府	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,219	362,703	362,700	-	84,550	123,093	84,550	38,543	24,726	68,751
583	招商 1872	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	115,535	357,539	357,539	-	-	90,897	-	90,897	39,307	-
584	乌鲁木齐市高新区 2021-C-036-1、2021-C-036-2 地块	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	250,183	363,933	363,933	-	-	170,043	-	170,043	65,656	-
海南区域															
585	招商雍江湾	海口琼山	住宅、零售商业	在建	100%	17,745	62,109	62,109	-	-	62,109	-	62,109	23,615	6,413

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年上半年开工面积 (m ²)	2023年上半年竣工面积 (m ²)	累计计容开工面积 (m ²)	累计计容竣工面积 (m ²)	2023年6月底在建面积 (m ²)	2023年上半年签约面积 (m ²)	2023年上半年结转面积 (m ²)
586	招商局大厦(写字楼)/招商雍华府(住宅)	海口秀英	住宅、商业	竣工	70%	27,819	136,250	136,250	-	-	136,250	136,250	-	3,029	3,861
587	招商海月花园	三亚崖州	住宅	在建	100%	92,143	230,357	230,357	-	-	230,162	-	230,162	41,200	20,496
588	三亚招商臻园	三亚崖州	科研	在建	13%	25,335	50,712	50,712	-	-	50,712	27,336	23,376	-	-
589	招商局三亚深海科技城	三亚崖州	住宅、商服、科研	在建	13%	148,706	327,922	327,922	-	42,394	233,496	233,496	-	17,394	18,487
590	三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01、02、03 和 04 地块	三亚崖州	住宅	在建	13%	57,369	143,421	143,400	143,421	-	143,421	-	143,421	-	-
591	招商三亚深海装备产业园二期	三亚崖州	一类工业用地	拟建	13%	63,578	76,562	76,294	-	-	-	-	-	-	-
592	博鳌乐城国际医学产业中心	琼海博鳌	医疗卫生兼容商业	竣工	12%	42,977	64,138	64,466	-	-	64,138	64,138	-	-	-
593	招商乐城国际花园	琼海博鳌	零售商业	在建	12%	18,858	28,300	28,300	-	-	28,287	-	28,287	3,025	-
594	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅	在建	12%	42,628	76,700	76,700	-	-	76,644	8,016	68,628	-	-
海外区域															
595	中白工业园国际展会中心项目	白俄罗斯明斯克市	酒店	在建	55%	23,257	18,072	18,072	-	-	18,072	-	18,072	-	-
596	将军澳日出康城第 11 期住宅项目	香港西贡区	住宅	在建	22%	11,794	88,858	80,592	-	-	88,858	-	88,858	337	-
597	日出康城 13 期项目	香港西贡区	住宅	在建	19%	12,140	143,694	132,267	-	-	143,694	-	143,694	-	-
598	香港港铁将军澳百胜角通风楼物业发展项目	香港	住宅	拟建	36%	4,501	27,006	24,035	-	-	-	-	-	-	-
599	香港土瓜湾第四期荣光街/崇安街 (KC014) 地块	香港	住宅、商业	拟建	22%	2,876	25,884	21,732	-	-	-	-	-	-	-
600	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	291,671	192,528	192,528	10,665	881	58,237	42,062	16,175	1,197	881
合计						48,199,344	112,048,955	113,343,146	2,445,121	4,573,796	96,250,469	64,094,332	32,156,137	6,769,431	3,821,773

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2023 年上半年新获取的项目。报告期内，公司新获取项目总计容建面约 238 万平方米。

注 2：新西兰项目（上表第 612 号）是公司在新西兰 Karaka、Matua、GulfHarbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地拥有的房地产项目信息汇总。

注 3：上表中项目的计划投资额、累计投资额等投资情况，请参见本报告“财务报告附注（六）：8、存货”。未来，可能因引入合作方共同开发等原因，导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因，导致公司项目的计划投资、计容积率规划建筑面积等指标发生变化。

注 4：上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内，公司实现签约销售面积 683.96 万平方米，签约销售金额 1,664.36 亿元；公司合并报表范围内结转面积 252.16 万平方米，对应结转收入 416.28 亿元。

注 5：公司在深圳前海妈湾片区拥有丰富的土地储备，由前海自贸公司持有并开发。前海妈湾片区位于前海城市新中心核心区域，与前湾、桂湾并称为前海三湾，在前海十四五规划中，将妈湾 2.9 平方公里定位为“前海深港国际服务城”。妈湾片区总经营性用地面积 80.62 万平方米，计容总建面 455.8 万平方米，（另外需安排 60 万平方米人才住房指标，由政府投资，需占公司经营性用地，含人才住房后总计容建面 515.8 万平方米），目前已开发 73.72 万平方米。

注 6：太子湾片区位于深圳市前海蛇口自贸区内，总建筑面积约 170 万平方米，将打造成为集国际邮轮母港、滨海特色娱乐休闲于一体的深圳新“海上门户”。目前已开工面积 163 万平方米，未开工面积 7 万平方米，片区整体开发形象进度过半。太子湾一、二期项目国际邮轮母港、总部商务广场、人才公寓、国际学校等项目均已交付入伙，国际医院筹开中；三期项目基本全面开工建设，其中深圳商业新地标 K11 购物艺术中心计划于 2024 年开业，片区内未售面积约 18 万平方米，对应 137 亿元货值，已售未结转货值约 215 亿元，未来三年逐步进入竣工结转高峰期。

持有物业经营情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 139.12 万平方米，出租率 100%，报告期出租收入 0.43 亿元；公司拥有的可出租物业总可出租面积 548.68 万平方米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 20.88 亿元，同比增加 31.10%，总体出租率 81.93%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山、天津等地拥有酒店客房 3,116 套，酒店收入 4.45 亿元。

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价
	(万平方米)	(万平方米)			(元/平方米/年)
土地	139.12	834.73	4,250.42	100.00	61.10
出租性物业类别	可出租面积 (万平方米)	累计已出租面积 (万平方米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平方米/月)
公寓及住宅	108.10	543.20	52,022.51	81.90	95.77
写字楼	99.42	407.78	35,776.23	71.15	87.73
厂房	166.03	829.20	40,920.26	79.27	49.35
商铺及商业中心	157.80	820.90	71,902.55	90.11	87.59
其他	17.33	101.12	8,167.71	96.35	80.77
出租性物业合计	548.68	2,702.20	208,789.26	81.93	77.27
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入	入住率 (%)	平均净房价

			(万元)		(元/间/晚)
酒店	3,116	332,070	44,547.62	-	-

土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世紀大道西侧，沙家浜路北侧	70%	77,017	43,578	395,100	390,000	29,900	-	-	-	-	41,344	4,637	41,647
招商局漳州开发区有限公司(不含双鱼岛)	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	348,416	324,312	19,749,440	18,282,506	-	14,059,867	139,061	14,059,867	139,061	715,565	8,812	656,353
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	228,040	2,250,925	2,250,925	-	121,516	-	121,516	-	53,503	-	2,870

融资途径

融资途径	期末融资余额	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	1,322	1.3%-6.5%	363.7	352.4	137.2	468.7
票据	0.3	/	0.3	0	0	0
债券	516	2.2%-4.21%	175.1	46.5	133.4	161
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	87.9	3.79%-5.1%	0.2	64.6	4.4	18.7
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	179.3	3.75%-4.85%	5.1	8.1	17.8	148.3
合计	2,105.5	/	544.4	471.6	292.8	796.7

截至 2023 年 6 月末，本公司剔除预收账款后的资产负债率为 62.86%，净负债率 47.01%，现金短债比 1.09。2020 年 8 月后发行的计入所有者权益的永续债券在计算净资产时已予以剔除，在计算总负债、有息负债时已予以增加。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 760.1 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

董监高与上市公司共同投资

不适用。

二、核心竞争力分析

（一）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。

（二）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。

（三）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。招商蛇口服务国家大局，围绕“国家所需、招商所能”积极参与国家重点区域发展，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。

（四）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。

三、主营业务分析

1、概述

2023 年上半年，公司实现营业收入 514.42 亿元，同比下降 10.63%，实现归属于上市公司股东的净利润 21.53 亿元，同比上升 14.09%，基本每股收益 0.22 元/股，同比上升 37.50%。

2、主要财务数据同比变动情况

单位：万元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,144,243.28	5,756,250.27	-10.63%	房地产项目结转规模同比减少

营业成本	4,307,636.92	4,686,168.73	-8.08%	
销售费用	129,046.04	164,655.42	-21.63%	销售佣金代理费同比减少
管理费用	88,511.77	92,439.89	-4.25%	
财务费用	109,071.11	137,598.00	-20.73%	汇兑净损失同比减少
投资收益	146,763.88	112,830.44	30.07%	长期股权处置收益同比增加
所得税费用	117,167.86	149,433.32	-21.59%	随本期利润总额减少而减少
经营活动产生的现金流量净额	2,651,860.40	360,027.81	636.57%	房地产项目销售回款同比增加
投资活动产生的现金流量净额	636,589.01	-677,532.68	193.96%	对联合营公司投资及垫款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,636,311.97	125,577.30	-1,403.03%	借款净增额同比减少，合作方投入同比减少
现金及现金等价物净增加额	1,658,366.53	-184,895.47	996.92%	

3、公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

4、营业收入构成

单位：万元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,144,243.28	100%	5,756,250.27	100%	-10.63%
分行业					
开发业务	4,162,846.13	80.92%	4,968,013.87	86.31%	-16.21%
资产运营	273,901.84	5.32%	195,030.46	3.39%	40.44%
城市服务	707,495.31	13.76%	593,205.94	10.30%	19.27%
分地区					
华北区域	494,664.42	9.62%	204,689.94	3.56%	141.67%
华东区域	1,203,838.05	23.40%	1,312,808.65	22.81%	-8.30%
江南区域	750,588.80	14.59%	1,220,595.34	21.20%	-38.51%
华中区域	538,180.53	10.46%	475,155.54	8.25%	13.26%
西南区域	969,425.19	18.84%	1,409,695.54	24.49%	-31.23%
华南区域	382,816.11	7.44%	499,558.90	8.68%	-23.37%
深圳区域	706,048.72	13.73%	459,047.06	7.97%	53.81%
海外及其他区域	98,681.46	1.92%	174,699.30	3.04%	-43.51%

注 1：根据公司战略布局，公司主营业务分行业口径自 2022 年 12 月起由社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营调整为开发业务、资产运营、城市服务，上年同期分行业已做同口径调整。

注 2：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售。报告期内，房地产项目结转规模同比减少，开发业务营业收入同比减少。

注 3：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。报告期内，持有物业运营管理规模扩大，出租率及出租单价提升，资产运营业务营业收入同比增加。

注 4：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。报告期内，物业管理业务规模扩大，邮轮业务航次及客流增加，城市服务业务营业收入同比增加。

注 5：报告期内，受房地产项目结转地区结构变动影响，华北区域、江南区域、西南区域、深圳区域、海外及其他区域营业收入同比变动较大。

5、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
开发业务	4,162,846.13	3,420,916.90	17.82%	-16.21%	-13.11%	-2.93

城市服务	707,495.31	639,099.60	9.67%	19.27%	15.81%	2.70
分地区						
华东区域	1,203,838.05	996,722.07	17.20%	-8.30%	-15.87%	7.44
江南区域	750,588.80	623,225.19	16.97%	-38.51%	-36.81%	-2.23
华中区域	538,180.53	498,489.38	7.38%	13.26%	23.29%	-7.53
西南区域	969,425.19	839,973.78	13.35%	-31.23%	-19.74%	-12.41
深圳区域	706,048.72	543,445.20	23.03%	53.81%	55.31%	-0.75

注 1: 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入, 上年同期毛利率已做同口径调整。

注 2: 报告期内, 受结转产品类型、结转体量、地区结构等影响, 开发业务毛利率同比有所降低。

四、非主营业务导致利润重大变化说明

不适用。

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位: 万元

	本报告期末		上年末		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	10,310,502.92	10.88%	8,624,312.38	9.73%	1.15	销售回款增加
其他应收款	13,246,774.87	13.98%	12,677,803.40	14.30%	-0.32	合作方往来款增加
存货	43,675,118.55	46.09%	41,154,922.10	46.43%	-0.34	房地产项目投入增加
投资性房地产	12,173,238.72	12.85%	11,988,700.53	13.52%	-0.67	持有型物业投入增加
长期股权投资	7,683,662.75	8.11%	7,464,369.96	8.42%	-0.31	对联营、合营公司的投资增加
合同负债	19,659,158.51	20.75%	14,492,160.77	16.35%	4.40	预收售楼款增加
其他应付款	13,372,518.42	14.11%	13,134,597.91	14.82%	-0.71	关联方往来增加
一年内到期的非流动负债	5,258,821.46	5.55%	3,903,363.18	4.40%	1.15	一年内到期的借款增加
长期借款	11,742,850.95	12.39%	12,107,354.89	13.66%	-1.27	融资结构调整
应付债券	3,408,800.00	3.60%	3,974,900.00	4.48%	-0.88	偿还公司债券

2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (万元)	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况 (万元)	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
存货	境外运营	101,816.17	新西兰奥克兰	房地产销售	根据不同国家地区政治、经济、法律环境, 建立具有针对性的内控制度和预警体系。	500.98	0.36%	否
投资性房地产	境外运营	38,851.64	香港	出租		444.11	0.14%	否
其他情况说明	无							

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产	19,304.34	-727.33	-	-	-	-	-	18,577.01
2.衍生金融资产	3,441.80	5,639.60	-	-	-	-	-	9,081.40
3.其他非流动金融资产	138,650.42	4,520.78	-	-	4,555.00	540.00	-422.50	146,763.70
金融资产小计	161,396.56	9,433.05	-	-	4,555.00	540.00	-422.50	174,422.11
金融负债								
其他非流动负债	6,340.93	353.85	-	-	-	-	-6,694.78	-

4、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 7 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 506 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 109 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 6 亿元，用于股权质押的其他账面价值 2 亿元。

七、投资状况分析

1、总体情况

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	3,396,076	1,193,697	184.50%
非股权投资	4,923,399	4,636,482	6.19%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
招商局地产（北京）有限公司	追加投资	1,550,000.00	100%	无	20年	已设立	4,513.31	否
长沙招商房地产有限公司	追加投资	195,000.00	100%	无	永久	已设立	-1,032.30	否
上海招普置业有限公司	追加投资	161,827.00	100%	无	40年	已设立	-534.25	否
SA Venice IV	追加投资	144,275.01	100%	无	永久	已设立	-0.21	否
SA Venice III	追加投资	123,791.40	100%	无	永久	已设立	37.46	否
SA Venice I	追加投资	113,871.97	49%	TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED	永久	已设立	-406.00	否
北京招商房地产开发有限公司	出资设立	110,000.00	100%	无	永久	已设立	-474.62	否

东莞市保汇实业投资有限公司	追加投资	99,000.00	30%	保利（东莞）房地产开发有限公司、东莞兴美商务咨询有限公司	永久	已设立	-300.00	否
南京玄盛房地产开发有限公司	追加投资	95,000.00	100%	无	永久	已设立	-3,913.17	否
南京盛文房地产开发有限公司	追加投资	82,663.00	49%	保利江苏房地产发展有限公司	永久	已设立	-72.22	否
昆山市悦城置业有限公司	追加投资	74,200.00	44%	保利江苏置业有限公司、昆山市新城发展建设有限公司	永久	已设立	-251.20	否
上海招洪政城市建设有限公司	出资设立	64,000.00	80%	南昌市政公用房地产集团有限公司	永久	已设立	-285.42	否
苏州润悦招禧置业有限公司	追加投资	61,495.00	49%	华润置地（常州）有限公司	永久	已设立	-375.54	否
合计	--	2,875,123.38	--	--	--	--	-3,094.16	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
厦门西潘 B-05 地块	318,513.47	318,513.47	桩基施工	未结转
北京通州东小马项目	239,018.00	239,018.00	前期规划和报建	未结转
深圳沙井会展北新地块（A3010602）	221,800.00	221,800.00	桩基施工	未结转
长沙观沙岭项目	188,482.97	332,318.62	主体施工	未结转
温州云谷二期	165,362.17	266,426.84	主体施工	未结转
上海周浦项目	143,648.10	143,648.10	主体施工	未结转
重庆招商 1872	130,519.80	267,519.13	一期在建，二期前期规划和报建，三期、四期未开工	未结转
成都招商新川臻境	117,021.27	117,021.27	主体施工	未结转
重庆招商渝天府	100,270.00	626,041.90	一期已竣工，二期在建，三期、四期未开工	-13,889.55
苏州湖西璀璨	96,216.68	96,216.68	桩基施工	未结转
南京璀璨璟园	93,476.89	93,476.89	主体施工	未结转
成都天府新区总部基地项目	92,428.81	816,735.89	一期竣工，二至十六期主体施工，十七至二十期未开工	68,114.46
杭州崇贤花海项目	86,992.77	86,992.77	主体施工	未结转
徐州金融集聚区项目	79,867.84	390,610.74	一期竣工，二期、三期、四期、五期在建	81,373.32
南通滨江项目	57,156.23	107,530.91	主体施工	7,751.44
湛江招商国际邮轮城	51,872.17	379,399.02	一期、二期、三期竣工，四期在建	107,014.29

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,065.81	-112.98	-	-	-	-11.59	3,054.22	其他非流动资产	自有资金
股票	600225	卓朗科技	9,455.18	公允价值计量	19,304.34	-727.33	-	-	-	-727.33	18,577.01	其他非流动资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	22,370.15	-840.31	-	-	-	-738.92	21,631.23	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东大会公告披露日期(如有)			不适用										

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	非关联方	否	交叉货币掉期	156,744.00	2020.9.8	2023.8.28	156,744.00	-	-	-	156,744.00	0.55%	5,639.60
合计				156,744.00	--	--	156,744.00	-	-	-	156,744.00	0.55%	5,639.60
衍生品投资资金来源				不涉及。									
涉诉情况(如适用)				无。									
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)				无。									
衍生品投资审批股东大会公告披露日期(如有)				无。									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)				为规避发行美元债券给公司带来的汇率及利率风险,公司采用交叉货币掉期的方式,适时锁定汇率及利率风险,以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险,减少外汇负债及实现融资成本锁定。公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业务的职责分工与审批流程,建立了完善的监督机制,通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制,有效降低操作风险。									
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定				报告期内,已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动收益 5,639.60 万元,与美元债券汇兑损益金额对冲,不影响净利润金额。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。									
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明				无。									
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见				无。									

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本月初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳博光产业园管理有限责任公司	深圳市招光物业租赁有限公司 100% 股权	2023 年 6 月 5 日	125,436.68	96.73	实现投资收益 8.06 亿元	15.88 %	按评估价确定	否	否	是	是	2022 年 9 月 28 日	巨潮资讯网

注：2023 年 6 月，本公司之全资子公司招商局光明科技园有限公司（以下简称“招商光明”）与深圳博光产业园管理有限责任公司（以下简称“深圳博光”）签订股权转让协议，协议约定招商光明将持有的深圳市招光物业租赁有限公司（以下简称“深圳招光租赁”）100% 股权转让给深圳博光。2023 年 6 月交易完成后，本公司丧失对深圳招光租赁控制权，不再将其纳入合并范围。

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
招商局光	子公司	房地产销	116,000.00	304,117.87	184,898.94	97,612.99	83,154.27	62,521.00

明科技园有限公司	售							
中合才华(大连)置业有限公司		11,200.00	162,344.46	61,719.76	283,892.10	57,523.62	57,521.60	
西安招平房地产有限公司		186,080.00	672,363.87	237,632.15	281,300.66	65,413.26	49,074.35	
深圳招商安业投资发展有限公司		94,750.00	584,676.05	137,201.29	265,450.74	63,600.41	47,700.31	
南京盛香园房地产开发有限公司		422,750.00	1,080,459.94	530,889.77	176,446.14	61,898.41	46,423.60	

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
北京招盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
北京招顺房地产开发有限公司	新设	无重大影响
北京招通房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥铭盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥壹栈房屋租赁有限公司	新设	无重大影响
南京招瑞房地产开发有限公司	新设	无重大影响
上海壹栈松新房屋租赁有限公司	新设	无重大影响
上海招洪政城市建设有限公司	新设	无重大影响
深圳市招鼎置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招瑞置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招盛置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招通置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招信企业管理有限公司	新设	无重大影响
深圳市招扬置业有限公司	新设	无重大影响
苏州招宏房地产开发有限公司	新设	无重大影响
太仓话屋置业有限公司	新设	无重大影响
太仓汇尔置业有限公司	新设	无重大影响
太仓浪平置业有限公司	新设	无重大影响
太仓沙桥置业有限公司	新设	无重大影响
太仓悦蓝置业有限公司	新设	无重大影响
太仓云华置业有限公司	新设	无重大影响
西安招玺云樾房地产有限公司	新设	无重大影响
徐州招盛酒店管理有限公司	新设	无重大影响
长沙招添房地产有限公司	新设	无重大影响
招商到家汇科技(福建)有限公司	新设	无重大影响
招鑫(厦门)房地产有限公司	新设	无重大影响
河南惠新房地产开发有限公司	收购	无重大影响

杭州滨秀房地产开发有限公司	收购	无重大影响
杭州缤煌企业管理有限公司	收购	无重大影响
厦门悦兆投资有限公司	收购	无重大影响
厦门兆析房地产开发有限公司	收购	无重大影响
太仓鸿郡科技发展有限公司	收购	无重大影响
杭州北泓房地产开发有限公司	收购	无重大影响
金华亿盛企业管理有限公司	收购	无重大影响
南京盛香园房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市招隆置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招光物业租赁有限公司	协议转让	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

不适用。

十一、公司面临的风险和应对措施

（一）可能面临的风险

1、国内外宏观形势变化

当前全球经济呈复苏态势，但大国博弈持续深化、地缘冲突加剧，世界进入新的动荡变革期。全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内经济恢复存在压力等问题会在未来一段时间内长期存在。

2、房地产市场及政策变化

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。虽然目前房地产整体调控思路已经发生重大变化，但房地产市场自 2021 年下半年显著降温以来，仍存在市场信心不足、城市分化等问题，需求恢复和市场回暖存在一定的不确定性。

3、邮轮市场恢复存在不确定性

国内邮轮市场受限于各方面政策，国际航线预计短期内难以全面放开。国际邮轮在中国市场的运营仍存在较大的不确定性，内循环仍将是未来一段时间内的主旋律。公司五星旗游轮目前开展的国内沿海航线属于新业务、新市场，航线产品、目的地开发成熟度不足，大众认知较为有限，市场培育需要一定时间。

（二）应对与举措

招商蛇口将坚定转型方向，把风险防控放在首位，做好风险应对预案；同时，坚守财务稳健，不断降低融资成本，全面开源节流，稳健发展，迈向行业“五强”。经营层面，不断夯实开发业务基本盘，兼顾中长期能力建设，增强践行“三个转变”的基本功，培育未来业绩增长的第二曲线。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.66%	2023 年 3 月 6 日	2023 年 3 月 7 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网
2022 年年度股东大会	年度股东大会	70.27%	2023 年 4 月 11 日	2023 年 4 月 12 日	
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.90%	2023 年 7 月 31 日	2023 年 8 月 1 日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，本公司不存在优先股。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘宁	副总经理、董事会秘书	离任	2023 年 1 月 15 日	年龄原因
余志良	董事会秘书	聘任	2023 年 1 月 16 日	聘任
		离任	2023 年 5 月 4 日	工作变动
黄均隆	财务总监、董事会秘书	聘任	2023 年 5 月 5 日	聘任

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至 2023 年 6 月 30 日，累计 361 个项目实施实际跟投，跟投总金额达 28.69 亿元，占跟投资项目资金峰值的 0.39%，其中 2023 年上半年新增跟投资项目 30 个，新增跟投本金 3.10 亿元。截至报告期末，因项目清算等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

(一) 上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

(二) 环境保护相关政策和行业标准：招商蛇口遵循的环保法律：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国海洋环境保护法》。

(三) 招商蛇口遵循的行政法规：《排污许可管理条例》、《建设项目环境保护管理条例》、《企业环境信息依法披露管理办法》、《最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定》、《生态环境损害赔偿管理规定》、《国家危险废物名录》。

(四) 招商蛇口遵循的环保标准：《污水排入城镇下水道水质标准 GB/T 31962-2015》、《室内空气质量标准 GB/T 18883-2022》、《声环境质量标准 GB3096-2008》、《危险废物贮存污染控制标准 GB 18597-2023》、《危险废物识别标志设置技术规范 HJ 1276-2022》。

(五) 环境保护行政许可情况：不适用。

(六) 招商蛇口不属于环境监管重点单位，不涉及危险废物管理，不属于排控和重点用能单位。

(七) 突发环境事件应急预案：招商蛇口按照制定的《招商蛇口突发事件总体应急预案》实施管理措施。

(八) 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情形。

(九) 作为绿色人居的探索者和实践者，招商蛇口在行业内发挥着示范引领作用。公司在双碳行动纲领的指引下加快低碳建筑重大科技攻关，报告期内，超低能耗建筑面积极累计 159.8 万平方米，近零能耗及零能耗项目达到 16.1 万平方米。上半年装配式建筑面积新增 298.5 万平方米，占新开工项目面积比例为 93.5%。上半年公司新增绿色建筑项目 36 个，新增建筑面积 442.24 万平方米。截至 2023 年 6 月末，公司累计建设绿色建筑项目 467 个，建筑面积达 5703.61 万平方米。

(十) 报告期内，公司未发生环境事故。

二、社会责任情况

报告期内，公司乡村振兴工作情况如下：

(一) 年度规划

招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，2023 年围绕坚持产业引领、深化消费帮扶、提升公共服务水平、加强就业培训、改善乡村治理等方面做好帮扶工作，为新疆叶城、莎车县、湖北蕲春县的乡村振兴和社会发展贡献招商力量。

(二) 上半年工作进展

招商蛇口通过招商局慈善基金会捐赠资金用于新疆叶城、新疆莎车、湖北蕲春的乡村振兴项目，截止 2023 年 6 月 30 日，资金由招商局基金会统筹规划并实施的乡村振兴项目情况如下：

1、新疆叶城乡村振兴项目，含两个子项目：一是叶城温室大棚及附属配套建设项目，支持在依提木孔镇建设集中连片日光温室 30 座，以规模化提升蔬菜产业保温、防灾能力，拓展农业增值空间和农民增收渠道。目前项目已启动，正在施工中。二是计划实施金果镇杨提赛（10）村文旅融合发展产业项目及配套项目，对 10 村人居环境和步行街进行改造，推进示范村重点发展特色文旅产业。

2、新疆莎车乡村振兴项目，含两个子项目：一是莎车多胎羊培育项目，支持莎车县对 8800 只母羊实施多胎繁育技术，两年预计可产新品种羊共计 2.3 万只，同时培育一批懂多胎繁育技术专业技术人员，带动产业发展，让群众发“羊财”。项目目前已启动。二是异地移民安置点骆驼养殖项目，支持莎车县购置怀孕母驼或带仔母驼 400 峰用于增加产奶量，保障前

期捐建的乳制品加工车间拥有稳定奶源，进一步推动乳制品加工厂的投产经营。

3、新疆医疗提升项目，用于支持叶城县、莎车县购置救护车共计 12 台，用于解决乡镇卫生院目前救护车车辆不足及车况不稳定的难题，进一步提升乡镇卫生院的转诊能力，保证病患得到及时有效的救治。

4、“让生命听见声音”公益助残项目，支持莎车县 10 名重度听障患者实施人工耳蜗植入手术。目前 10 名患者已完成手术，计划 8 月初开机试听并接受持续的康复指导。

5、新疆乡村振兴产业带头人培训项目，从叶城、莎车县两县各乡（镇）、村中选取有从事产业创业活动和有创业意向的致富带头人，开展创业意识、创业能力、直播带货等技能培训，带动脱贫人口和低收入人口稳定增收。

6、新疆教育促进项目，延续性项目，持续向叶城、莎车两县困难家庭学生及成绩优异学生捐赠校服，进一步营造积极向上的校园氛围。

7、湖北蕲春生态振兴项目，围绕产业振兴和生态宜居目标，支持蕲春实施民生及生态补短板项目，支持饮用水安全改善、灌溉水设施改良、污水处理等内容，提升农村生产生活条件。

（三）后续计划

下半年，招商蛇口将继续在招商局集团的带领下创新思路理念和工作举措，切实助力定点帮扶县巩固拓展脱贫攻坚成果、发展可持续产业，推动乡村高水平公共服务，并围绕消费帮扶、人才培养等方面持续发力，助力乡村振兴；同时积极参与消费帮扶，继续购买“27° 农”品牌产品，帮助农户实现稳定增收。

第六节 重要事项

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

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
大额物业管理													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	8,280	1.35%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,835	0.30%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司		销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,439	0.24%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						11,554	1.89%						
大额出租													
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业出租	按照市场价格执行	市场价格	2,188	0.80%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
大额出租小计						2,188	0.80%						
大额利息收入													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	26,579	19.83%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网

招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	3,271	2.44%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
大额利息收入小计						29,850	22.27%						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	35,817	7.05%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	21,906	4.31%	无	不适用	现金结算	无	2023-3-21	巨潮资讯网
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）		借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	2,736	0.54%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商局通商融资租赁有限公司		手续费	手续费	按照市场价格执行	市场价格	2,652	0.52%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额利息支出及手续费支出小计						63,111	12.43%						
合计				--	--	106,703	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2023年3月17日，公司召开了第三届董事会第六次会议。审议通过了《关于审议2023年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司出租部分土地使用权及物业；接受关联方的委托，对相关物业提供资产管理和运营服务；向关联方提供资产运营管理、咨询服务等日常关联交易，预计关联交易收入19,605万元；同意公司子公司向关联方承租物业、接受关联方提供的数字化系统使用、广告宣传等日常关联交易，预计关联交易支出11,464万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	2,808,242	561,160		0.3%-2.4%	26,579	3,369,402
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	工程代建费、管理费	否	1,383	247	375			1,255
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	应付供应链保理款、押金等	24,611	155,142	125,102			54,651
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)		项目前期垫款	26,000	2,143				28,143
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)		合作意向金	204,408	2,610	207,018			-
招商局工业投资有限公司		应付股利		10,500				10,500
湛江港(集团)股份有限公司		应付股利	4,185					4,185
中外运长航实业发展有限公司		项目前期垫款	3,455	71				3,526

招商银行 股份有限 公司	最终控制 方之联营 企业	银行贷款	1,227,873	361,061	76,938	2.56%- 4.65%	35,817	1,511,996
关联债务对公司经营成 果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息、应付股利，该等债务不会对公 公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存 款限额（万 元）	存款利率范 围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计存 入金额（万 元）	本期合计取 出金额（万 元）	
招商局集团 财务有限公 司	受同一控股 股东控制的 其他企业	840,000	0.3%-2.1%	836,873	1,840,574	2,397,272	280,175

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 （万元）	贷款利率范 围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计贷 款金额（万 元）	本期合计还 款金额（万 元）	
招商局集团 财务有限公 司	受同一控股 股东控制的 其他企业	3,000,000	2.8%- 4.5125%	1,887,667	18,000	614,542	1,291,125

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用。

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	50,800	连带责任保证	3年	否	贷款合同项下的所有债务完全清偿完毕之日止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		116,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		50,800				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局漳州开发区有限公司	2020-4-21	170,000	2020-9-2	170,000	连带责任保证	否	否	5年	否	否
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	2020-4-21	470,000	2021-7-1	97,000	连带责任保证	否	否	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-3-27	114,075	2018-6-27	31,724.58	连带责任保证	否	否	15年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	195,000	2019-8-1	188,400	连带责任保证	否	否	7年	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-9-16	200,000	2021-2-2	180,000	连带责任保证	否	否	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
招商局维京游轮有限公司	2021-3-5	338,658	2021-3-25	298,740.88	连带责任保证	否	否	13年	否	否
镇江盈盛房地产开发有限公司	2021-6-10	230,000	2021-6-10	129,300	连带责任保证	否	否	13年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,717,733		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,095,165				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行	是否为关联方担保

	日期					(如有)	(如有)		完毕	
招商局集团大厦有限公司	2021-10-21	180,180	2021-10-19	118,348	连带责任保证	否	否	4年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		180,180		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						118,348
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,013,913		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						1,264,313
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										12.41%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										428,041
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										428,041
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)										不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)										不适用

3、委托理财

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
结构性存款	自有资金	247,000	0	0	0
大额存单	自有资金	23,000	23,000	0	0
合计		270,000	23,000	0	0

4、其他重大合同

报告期内, 公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同, 截至报告期末, 合同授信额度总额折合人民币 2,776 亿元。

十三、其他重大事项的说明

公司拟以发行股份方式购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油 (集团) 有限公司 24% 股权、招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89% 股权, 同时, 拟向包括招商局投资发展有限公司在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行 A 股股份募集配套资金 (以下简称 “本次交易”)。本次交易预案已经上市公司第三届董事会 2022 年第十二次临时会议审议通过, 本次交易正式方案已经上市公司第三届董事会 2023 年第二次临时会议以及 2023 年第一次临时股东大会审议通过。

本次交易申请文件于 2023 年 3 月 13 日获得深交所受理, 并于 2023 年 6 月 16 日收到《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可 [2023] 1280 号)。本次发行股份购买资产新增股份数量为 602,008,952 股, 已于 2023 年 7 月 20 日完成股份上市。后续募集配套资金情况尚存在不确定性, 公司将根据该

事项的审核进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

十四、公司子公司重大事项

不适用。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,135,465	0.01%				-16,439	-16,439	1,119,026	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,135,465	0.01%				-16,439	-16,439	1,119,026	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,135,465	0.01%				-16,439	-16,439	1,119,026	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,737,962,717	99.99%				16,439	16,439	7,737,979,156	99.99%
1、人民币普通股	7,737,962,717	99.99%				16,439	16,439	7,737,979,156	99.99%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,739,098,182	100.00%				-	-	7,739,098,182	100.00%

股份变动的原因

报告期内，因部分离任董事、高管锁定股解除限售以及新聘部分高级管理人员，本公司有限售条件股份减少 16,439 股。

股份变动的批准情况

不适用。

股份变动的过户情况

不适用。

股份回购的实施进展情况

不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用。

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

不适用。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2023 年 6 月 16 日，公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜获中国证监会同意注册批复，截至 2023 年 6 月 30 日，公司本次购买资产向交易对方发行的股份尚未完成发行上市。2023 年 7 月 20 日，前述公司本次购买资产发行的新增股份

完成发行上市，公司已发行股份总数变更为 8,341,107,134 股。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
许永军	269,599			269,599	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
褚宗生	167,637	41,909		125,728		
蒋铁峰	91,500			91,500		
罗慧来	93,333	23,333		70,000		
朱文凯	155,270			155,270		
聂黎明	66,750			66,750		
黄均隆	93,000			93,000		
刘 晔	66,750			66,750		
吕 斌	20,175			20,175		
刘 宁	111,451		37,150	148,601		
余志良	-		11,653	11,653		
合计	1,135,465	65,242	48,803	1,119,026		

二、证券发行与上市情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
001979.SZ	2023.7.20	14.83(元/股)	602,008,952	2023.7.20	602,008,952		巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)	2023.7.14

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		61,696						
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、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	0	0	4,606,899,949		
招商局轮船有限公司	国有法人	5.30%	409,823,160	0	0	409,823,160		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.84%	142,047,221	-6,941,000	0	142,047,221		
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	0	86,880,158		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	1.08%	83,652,794	-31,407,984	0	83,652,794		
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	1.05%	81,067,186	13,999,734	0	81,067,186		
中国人寿保险股份有限公司	基金、理	0.91%	70,717,678	70,717,678	0	70,717,678		

司一传统一普通保险产品—005L—CT001 沪	财产品等						
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.87%	67,677,157	0	0	67,677,157	
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.82%	63,559,322	0	0	63,559,322	
国开金融有限责任公司	国有法人	0.82%	63,559,322	0	0	63,559,322	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无。						
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949				
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160				
香港中央结算有限公司	142,047,221	人民币普通股	142,047,221				
全国社保基金一一二组合	86,880,158	人民币普通股	86,880,158				
北京诚通金控投资有限公司	83,652,794	人民币普通股	83,652,794				
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	81,067,186	人民币普通股	81,067,186				
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	70,717,678	人民币普通股	70,717,678				
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157				
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322				
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322				
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无。						

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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人公司债券(第二期)(品种一)	23 蛇口 03	148427	2023-08-18	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
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人公司债券(第二期)(品种二)	23 蛇口 04	148428	2023-08-18	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
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人公司债券(第一期)(品种一)	23 蛇口 01	148382	2023-07-14	2023-07-18	2026-07-18	250,000	2.79%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
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人公司债券(第一期)(品种二)	23 蛇口 02	148383	2023-07-14	2023-07-18	2028-07-18	250,000	3.15%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第五期)(品种一)	22 蛇口 09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	264,000	2.40%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第五期)(品种二)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第四期)(品种一)	22 蛇口 07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	136,000	2.75%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公	22 蛇口 05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	400,000	2.60%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
开发行公司债券(第三期)(品种一)									
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22 蛇口 06	148108	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	100,000	3.12%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	80,000	2.90%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 蛇口 02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	400,000	3.50%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 蛇口 04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	116,000	3.37%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	100,000	3.66%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 蛇口 02	149449	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	70,000	3.56%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	30,000	3.80%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 蛇口 01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	104,000	4.15%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	19 蛇口 03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	150,000	4.13%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公	19 蛇口 01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	230,000	4.21%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
开发行公司债券(第一期)(品种一)									
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18 蛇口 03	112715	2018-06-07	2018-06-11	2023-06-11	0	5.25%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 蛇口 01	112678	2018-04-13	2018-04-17	2023-04-17	0	5.00%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)			面向专业机构投资者公开发行						
适用的交易机制			匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交						
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

不适用。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 漳州开发 MTN002	102382208.IB	2023-08-22	2023-08-24	2026-08-24	70,000	3.00%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第十期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP010	012383166.IB	2023-08-21	2023-08-23	2024-02-19	130,000	2.15%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 招商蛇口 MTN001	102382094.IB	2023-08-15	2023-08-17	2026-08-17	200,000	2.80%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第九期超	23 招商蛇口 SCP009	012382981.IB	2023-08-09	2023-08-10	2024-02-06	130,000	2.26%	到期一次还本付息	银行间债券市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第八期超短期融资券	23招商蛇口SCP008	012382476.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	100,000	2.45%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第七期超短期融资券	23招商蛇口SCP007	012382475.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	110,000	2.45%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第六期超短期融资券	23招商蛇口SCP006	012382018.IB	2023-05-29	2023-05-30	2023-08-28	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第五期超短期融资券	23招商蛇口SCP005	012381876.IB	2023-05-15	2023-05-16	2023-08-14	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第三期超短期融资券	23招商蛇口SCP003	012381369.IB	2023-04-04	2023-04-06	2023-07-05	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第四期超短期融资券	23招商蛇口SCP004	012381368.IB	2023-04-04	2023-04-06	2023-07-05	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第二期超短期融资券	23招商蛇口SCP002	012380819.IB	2023-03-03	2023-03-06	2023-06-02	0	2.29%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第一期超短期融资券	23招商蛇口SCP001	012380311.IB	2023-01-17	2023-01-18	2023-05-18	0	2.16%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第四期绿色中期票据	22招商蛇口GN004	132280121.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	55,000	2.75%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第五期超短期融资券	22招商蛇口SCP005	012283500.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	0	1.80%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第六期超短期融资券	22招商蛇口SCP006	012283503.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	0	1.80%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	200,000	2.75%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	100,000	3.15%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22招商蛇口	012282441.I	2022-07-11	2022-07-13	2023-01-09	0	2.08%	到期一次还本付息	银行间债券市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2022年度第四期超短期融资券	SCP004	B							
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN002A	102280437.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	100,000	3.20%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN002B	102280438.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	71,000	3.55%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22招商蛇口MTN001A(并购)	102280211.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	64,500	2.89%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22招商蛇口MTN001B(并购)	102280212.IB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	64,500	3.30%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种一)	21招商蛇口MTN001A	102103011.IB	2021-11-16	2021-11-18	2024-11-18	150,000	3.23%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种二)	21招商蛇口MTN001B	102103012.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	150,000	3.55%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第三期中期票据	20招商蛇口MTN003	102002325.IB	2020-12-16	2020-12-18	2023-12-18	160,000	3.76%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司2020年度第一期中期票据	20漳州开发MTN001	102001904.IB	2020-10-14	2020-10-16	2023-10-16	100,000	3.90%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司2020年度第二期中期票据	20漳州开发MTN002	102001701.IB	2020-08-31	2020-09-02	2023-09-02	70,000	3.90%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第二期中期票据(品种一)	20招商蛇口MTN002A	102001578.IB	2020-08-18	2020-08-20	2023-08-20	0	3.53%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第二期中期票据(品种二)	20招商蛇口MTN002B	102001579.IB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	100,000	3.89%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第一期中期票据(品种一)	20招商蛇口MTN001A	10200277.IB	2020-03-05	2020-03-09	2023-03-09	0	3.00%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年度第一期中	20招商蛇口MTN00	10200278.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	70,000	3.30%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
期票据(品种二)	1B								
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年度第一期中期票据(品种二)	18招商蛇口MTN001B	101801180.1B	2018-10-18	2018-10-22	2023-10-22	70,000	5.27%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
投资者适当性安排(如有)	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)								
适用的交易机制	公开交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

不适用。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.44	1.57	-8.28%
资产负债率	69.73%	69.28%	提高 0.45 个百分点
速动比率	0.56	0.59	-5.08%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	300,859.26	356,776.34	-15.67%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-
利息保障倍数	1.29	1.46	-11.64%
现金利息保障倍数	8.90	1.93	361.14%
EBITDA 利息保障倍数	1.35	1.68	-19.64%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第十节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元。

2023年6月30日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	103,105,029,184.85	86,243,123,769.77
其中：存放财务公司款项	六、1	2,801,751,978.03	8,368,734,186.51
交易性金融资产	六、2	185,770,134.27	193,043,353.23
衍生金融资产	六、3	90,814,000.00	34,418,000.00
应收票据	六、4	10,913,520.12	28,034,131.79
应收账款	六、5	5,125,492,224.20	3,884,563,481.63
预付款项	六、6	5,244,091,928.20	3,951,536,317.04
其他应收款	六、7	132,467,748,715.57	126,778,034,025.63
存货	六、8	436,751,185,528.88	411,549,220,967.49
其他流动资产	六、9	29,064,453,921.50	22,525,167,226.48
流动资产合计		712,045,499,157.59	655,187,141,273.06
非流动资产：			
长期应收款	六、10	26,042,148.62	23,536,320.56
长期股权投资	六、11	76,836,627,456.43	74,643,699,601.94
其他非流动金融资产	六、12	1,467,636,974.63	1,386,504,182.47
投资性房地产	六、13	121,732,387,243.98	119,887,005,281.49
固定资产	六、14	10,576,065,636.58	10,820,177,521.84
在建工程	六、15	933,807,745.35	810,073,745.57
使用权资产	六、16	3,168,722,179.78	2,128,248,936.86
无形资产	六、17	1,355,416,114.25	1,389,227,617.31
开发支出	六、18	97,575,432.83	83,429,866.58
商誉	六、19	2,013,388,206.90	2,013,388,206.90
长期待摊费用	六、20	1,073,553,934.79	1,109,470,832.61
递延所得税资产	六、21	15,767,314,315.19	16,503,320,858.01
其他非流动资产	六、22	485,901,291.92	486,151,996.50
非流动资产合计		235,534,438,681.25	231,284,234,968.64
资产总计		947,579,937,838.84	886,471,376,241.70

2023年6月30日

合并资产负债表-续

人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、23	4,999,074,033.66	1,508,692,016.58
应付票据	六、24	32,479,300.42	126,936,670.65
应付账款	六、25	52,781,425,778.71	56,118,119,707.29
预收款项	六、26	163,938,497.39	164,739,413.17
合同负债	六、27	196,591,585,087.90	144,921,607,722.57
应付职工薪酬	六、28	1,457,873,017.97	2,225,495,358.87
应交税费	六、29	8,892,604,722.04	12,256,781,903.51
其他应付款	六、30	133,725,184,243.67	131,345,979,149.34
一年内到期的非流动负债	六、31	52,588,214,634.44	39,033,631,784.74
其他流动负债	六、32	41,553,380,184.02	36,207,711,034.25
流动负债合计		492,785,759,500.22	423,909,694,760.97
非流动负债：			
长期借款	六、33	117,428,509,503.06	121,073,548,863.46
应付债券	六、34	34,088,000,000.00	39,749,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、35	3,303,919,678.29	2,259,322,361.43
长期应付款	六、36	3,771,534,060.90	3,531,455,677.18
预计负债	六、37	4,741,667.41	5,862,474.50
递延收益	六、38	3,826,001,712.31	3,885,743,487.04
递延所得税负债	六、21	2,488,230,522.53	2,743,260,742.25
其他非流动负债	六、39	3,081,501,454.05	4,873,010,706.43
非流动负债合计		167,992,438,598.55	178,121,204,312.29
负债合计		660,778,198,098.77	602,030,899,073.26
股东权益：			
股本	六、40	7,739,098,182.00	7,739,098,182.00
其他权益工具	六、41	18,676,830,000.00	18,188,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、41	18,676,830,000.00	18,188,500,000.00
资本公积	六、42	9,922,766,491.26	10,213,669,540.03
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、43	574,022,047.52	515,930,272.75
专项储备	六、44	5,738,441.43	5,098,085.84
盈余公积	六、45	4,192,128,386.34	4,192,128,386.34
未分配利润	六、46	60,746,610,251.40	60,857,479,065.00
归属于母公司股东权益合计		101,857,193,799.95	101,711,903,531.96
少数股东权益		184,944,545,940.12	182,728,573,636.48
股东权益合计		286,801,739,740.07	284,440,477,168.44
负债和股东权益总计		947,579,937,838.84	886,471,376,241.70

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2023年6月30日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		31,563,417,771.83	25,996,647,477.36
其中：存放财务公司款项		2,595,722,613.41	8,076,067,981.24
应收账款	十五、1	2,463,810,123.38	2,517,568,487.50
预付款项		87,284,011.29	179,286,405.84
其他应收款	十五、2	223,593,736,095.93	225,547,344,326.25
存货		20,195,553.65	-
一年内到期的非流动资产		114,886,265.69	102,133,237.50
其他流动资产		2,115,802.22	226,624.66
流动资产合计		257,845,445,623.99	254,343,206,559.11
非流动资产：			
长期股权投资	十五、3	82,797,745,990.33	69,806,303,734.55
其他非流动金融资产		618,281,224.39	617,981,224.39
投资性房地产		1,866,501,904.22	1,751,941,009.77
固定资产		151,368,911.81	161,689,969.30
使用权资产		9,488,224.36	2,854,171.97
无形资产		14,329,234.71	14,723,006.91
长期待摊费用		43,009,536.40	46,438,699.13
递延所得税资产		431,631,956.39	256,220,096.56
其他非流动资产		22,190,000.00	22,190,000.00
非流动资产合计		85,954,546,982.61	72,680,341,912.58
资产总计		343,799,992,606.60	327,023,548,471.69

2023年6月30日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		3,843,239,277.79	-
应付账款		73,044,822.53	209,625,734.48
预收款项		520,243.62	940,499.39
合同负债		7,051,149.36	7,063,106.35
应付职工薪酬		285,705,595.44	343,415,076.18
应交税费		1,656,700,562.23	1,651,440,287.58
其他应付款		171,779,303,615.39	155,225,126,352.34
一年内到期的非流动负债		28,052,729,571.58	26,480,726,449.18
其他流动负债		6,109,448,785.27	4,828,747,263.18
流动负债合计		211,807,743,623.21	188,747,084,768.68
非流动负债：			
长期借款		46,165,856,664.65	48,432,400,794.44
应付债券		34,088,000,000.00	38,249,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		4,034,615.78	-
长期应付款		1,230,804,949.86	741,752,100.00
递延收益		1,447,812,539.13	1,477,013,560.58
递延所得税负债		-	110,800,327.10
其他非流动负债		6,741,660,000.00	6,992,160,000.00
非流动负债合计		89,678,168,769.42	96,003,126,782.12
负债合计		301,485,912,392.63	284,750,211,550.80
股东权益：			
股本		7,739,098,182.00	7,739,098,182.00
其他权益工具		18,676,830,000.00	18,188,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		18,676,830,000.00	18,188,500,000.00
资本公积		7,696,690,685.28	7,696,690,685.28
减：库存股		-	-
其他综合收益		-42,381,032.11	-42,344,258.88
盈余公积		3,961,621,296.00	3,961,621,296.00
未分配利润		4,282,221,082.80	4,729,771,016.49
股东权益合计		42,314,080,213.97	42,273,336,920.89
负债和股东权益总计		343,799,992,606.60	327,023,548,471.69

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、47	51,442,432,800.57	57,562,502,713.40
减：营业总成本		48,177,704,979.65	53,647,958,998.41
其中：营业成本	六、47	43,076,369,200.05	46,861,687,286.14
税金及附加	六、48	1,771,907,730.75	2,787,649,654.77
销售费用	六、49	1,290,460,361.98	1,646,554,235.51
管理费用	六、50	885,117,721.44	924,398,909.80
研发费用	六、51	63,138,892.91	51,688,910.19
财务费用	六、52	1,090,711,072.52	1,375,980,002.00
其中：利息费用	六、52	2,260,066,464.41	2,422,926,443.19
利息收入	六、52	1,340,631,966.90	1,453,118,730.14
加：其他收益	六、53	114,831,075.10	179,112,639.14
投资收益（损失以“-”号填列）	六、54	1,467,638,845.45	1,128,304,445.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、54	653,805,851.16	651,618,513.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益	六、55	90,792,108.26	248,661,151.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、56	-43,832,402.19	-26,900,403.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益	六、57	748,857.38	1,102,023.80
二、营业利润		4,894,906,304.92	5,444,823,571.12
加：营业外收入	六、58	86,598,061.12	97,175,467.67
减：营业外支出	六、59	8,190,355.49	40,263,106.42
三、利润总额		4,973,314,010.55	5,501,735,932.37
减：所得税费用	六、60	1,171,678,550.82	1,494,333,241.19
四、净利润		3,801,635,459.73	4,007,402,691.18
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		3,801,635,459.73	4,007,402,691.18
2.终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		2,152,800,276.25	1,886,912,380.57
2.少数股东损益		1,648,835,183.48	2,120,490,310.61

2023年6月30日止半年度

合并利润表-续

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额	六、43	67,140,482.40	31,845,844.20
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		58,091,774.77	32,509,019.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		58,091,774.77	32,509,019.11
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-36,773.23	611,316.70
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-	-
6.外币财务报表折算差额		58,128,548.00	31,897,702.41
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		9,048,707.63	-663,174.91
六、综合收益总额		3,868,775,942.13	4,039,248,535.38
归属于母公司股东的综合收益总额		2,210,892,051.02	1,919,421,399.68
归属于少数股东的综合收益总额		1,657,883,891.11	2,119,827,135.70
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.22	0.16
(二) 稀释每股收益		0.22	0.16

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	128,223,709.51	366,916,470.79
减：营业成本	十五、4	145,202,524.98	356,938,281.05
税金及附加		19,251,604.76	22,687,239.51
销售费用		-	-
管理费用		95,500,964.19	113,738,428.52
财务费用		199,335,133.80	-213,540,637.43
其中：利息费用		1,118,613,629.54	1,063,858,738.54
利息收入		892,094,655.71	1,200,279,039.02
加：其他收益		10,261,948.45	7,141,358.97
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,849,772,462.48	344,022,072.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-35,446,170.99	-34,559,787.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		605,462.14	-4,385,309.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益		12,436.03	35,688.21
二、营业利润		1,529,585,790.88	433,906,969.63
加：营业外收入		769,615.67	198,854.83
减：营业外支出		507,114.91	120,794.76
三、利润总额		1,529,848,291.64	433,985,029.70
减：所得税费用		-286,270,864.52	179,689,716.80
四、净利润		1,816,119,156.16	254,295,312.90
持续经营净利润		1,816,119,156.16	254,295,312.90
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-36,773.23	611,316.70
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-36,773.23	611,316.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-36,773.23	611,316.70
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		1,816,082,382.93	254,906,629.60

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		103,858,376,754.05	75,423,478,347.12
收到的税费返还		1,612,754,078.05	3,943,069,249.68
收到其他与经营活动有关的现金	六、61（1）	6,299,875,135.16	7,461,029,001.92
经营活动现金流入小计		111,771,005,967.26	86,827,576,598.72
购买商品、接受劳务支付的现金		53,558,905,597.91	48,959,258,888.40
支付给职工以及为职工支付的现金		4,450,318,892.34	4,772,631,851.34
支付的各项税费		15,434,633,456.29	16,969,650,214.35
支付其他与经营活动有关的现金	六、61（2）	11,808,544,009.30	12,525,757,537.07
经营活动现金流出小计		85,252,401,955.84	83,227,298,491.16
经营活动产生的现金流量净额	六、62（1）	26,518,604,011.42	3,600,278,107.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		460,593,773.69	35,740,723.71
取得投资收益收到的现金		81,747,950.44	314,273,488.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,005,350.61	1,534,635.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、62（3）	1,180,274,661.63	745,932,582.58
收到其他与投资活动有关的现金	六、61（3）	18,185,418,980.39	14,272,647,056.48
投资活动现金流入小计		19,909,040,716.76	15,370,128,487.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,022,072,607.36	2,430,469,510.38
投资支付的现金		2,805,249,343.40	1,924,438,360.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、62（2）	-	165,570,853.43
支付其他与投资活动有关的现金	六、61（4）	7,715,828,630.88	17,624,976,561.34
投资活动现金流出小计		13,543,150,581.64	22,145,455,285.56
投资活动产生的现金流量净额		6,365,890,135.12	-6,775,326,798.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,311,055,000.00	4,606,412,964.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		473,925,000.00	4,606,412,964.00
取得借款收到的现金		50,026,200,045.85	66,423,742,154.71
收到其他与筹资活动有关的现金	六、61（5）	19,382,050,025.80	18,840,975,352.49
筹资活动现金流入小计		73,719,305,071.65	89,871,130,471.20
偿还债务支付的现金		43,737,998,754.56	44,653,399,349.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,644,609,058.11	5,078,561,298.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		411,334,527.35	587,386,207.48
支付其他与筹资活动有关的现金	六、61（6）	39,699,817,007.87	38,883,396,836.89
筹资活动现金流出小计		90,082,424,820.54	88,615,357,484.57
筹资活动产生的现金流量净额		-16,363,119,748.89	1,255,772,986.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		62,290,867.72	70,320,999.33
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		16,583,665,265.37	-1,848,954,705.04
加：期初现金及现金等价物余额		85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
六、期末现金及现金等价物余额	六、62（4）	102,438,241,583.81	77,533,795,959.78

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		169,100,827.87	87,047,142.83
收到的税费返还		-	28,009.48
收到其他与经营活动有关的现金		1,291,771,431.31	1,091,140,539.40
经营活动现金流入小计		1,460,872,259.18	1,178,215,691.71
购买商品、接受劳务支付的现金		281,349,271.47	311,266,827.12
支付给职工以及为职工支付的现金		143,202,875.93	249,970,529.81
支付的各项税费		30,059,038.35	1,412,365,937.33
支付其他与经营活动有关的现金		91,746,405.97	150,790,401.39
经营活动现金流出小计		546,357,591.72	2,124,393,695.65
经营活动产生的现金流量净额		914,514,667.46	-946,178,003.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	35,604,523.71
取得投资收益收到的现金		469,554,625.02	648,247,536.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,147.14	273,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		767,135,574.86	263,316,151.49
投资活动现金流入小计		1,236,735,347.02	947,441,212.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		91,271,324.90	28,084,078.40
投资支付的现金		14,260,800,000.00	4,073,935,413.55
支付其他与投资活动有关的现金		124,375,000.00	2,081,827,391.23
投资活动现金流出小计		14,476,446,324.90	6,183,846,883.18
投资活动产生的现金流量净额		13,239,710,977.88	-5,236,405,671.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,837,130,000.00	-
取得借款收到的现金		28,653,400,000.00	40,153,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		24,848,499,308.87	4,149,127,714.21
筹资活动现金流入小计		57,339,029,308.87	44,303,027,714.21
偿还债务支付的现金		28,668,483,429.79	21,628,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,396,885,474.31	2,630,763,246.07
支付其他与筹资活动有关的现金		6,382,300,099.89	10,048,108,396.01
筹资活动现金流出小计		39,447,669,003.99	34,307,781,642.08
筹资活动产生的现金流量净额		17,891,360,304.88	9,995,246,072.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		38,120.60	102,502.92
五、现金及现金等价物净增加额		5,566,202,115.06	3,812,764,899.93
加：期初现金及现金等价物余额		25,996,647,477.36	19,631,821,130.11
六、期末现金及现金等价物余额		31,562,849,592.42	23,444,586,030.04

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年期初余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44
三、本期增减变动金额	-	-	488,330,000.00	-	-290,903,048.77	-	58,091,774.77	58,128,548.00	640,355.59	-	-110,868,813.60	2,215,972,303.64	2,361,262,571.63
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	58,091,774.77	58,128,548.00	-	-	2,152,800,276.25	1,657,883,891.11	3,868,775,942.13
（二）股东投入和减少资本	-	-	488,330,000.00	-	-290,903,048.77	-	-	-	-	-	-	2,014,555,410.22	2,211,982,361.45
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,809,541,055.67	1,809,541,055.67
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	488,330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	488,330,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-290,903,048.77	-	-	-	-	-	-	205,014,354.55	-85,888,694.22
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,263,669,089.85	-1,456,728,839.53	-3,720,397,929.38
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,779,992,581.86	-1,456,728,839.53	-3,236,721,421.39
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-483,676,507.99	-	-483,676,507.99
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	640,355.59	-	-	261,841.84	902,197.43
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	21,966,421.77	-	-	12,023,557.87	33,989,979.64
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,326,066.18	-	-	-11,761,716.03	-33,087,782.21
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,739,098,182.00	-	18,676,830,000.00	-	9,922,766,491.26	-	574,022,047.52	535,275,999.52	5,738,441.43	4,192,128,386.34	60,746,610,251.40	184,944,545,940.12	286,801,739,740.07

2023年6月30日止半年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	14,188,503,865.59	3,999,999,476.59	383,053,337.21	351,001,541.59	6,648,764.35	4,192,128,386.34	61,879,181,147.72	168,083,927,387.26	276,755,186,003.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年初余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	14,188,503,865.59	3,999,999,476.59	383,053,337.21	351,001,541.59	6,648,764.35	4,192,128,386.34	61,879,181,147.72	168,083,927,387.26	276,755,186,003.88
三、本年增减变动金额	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	132,876,935.54	126,145,909.93	-1,550,678.51	-	-1,021,702,082.72	14,644,646,249.22	7,685,291,164.56
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	132,876,935.54	126,145,909.93	-	-	4,264,079,662.72	4,850,575,660.62	9,247,532,258.88
(二) 股东投入和减少资本	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	13,173,486,914.33	7,104,507,655.36
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,619,748,742.59	15,619,748,742.59
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-5,910,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,910,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-184,144,410.00	-	-	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-2,446,261,828.26	-2,605,241,087.23
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,285,781,745.44	-3,379,698,099.79	-8,665,479,845.23
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,179,113,018.28	-3,379,698,099.79	-7,558,811,118.07
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,106,668,727.16	-	-1,106,668,727.16
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,550,678.51	-	-	281,774.06	-1,268,904.45
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	61,192,766.75	-	-	39,874,862.63	101,067,629.38
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-62,743,445.26	-	-	-39,593,088.57	-102,336,533.83
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44

附注为财务报表的组成部分

2023年6月30日止半年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,344,258.88	-	-	3,961,621,296.00	4,729,771,016.49	42,273,336,920.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,344,258.88	-	-	3,961,621,296.00	4,729,771,016.49	42,273,336,920.89
三、本期增减变动金额	-	-	488,330,000.00	-	-	-	-36,773.23	-	-	-	-447,549,933.69	40,743,293.08
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-36,773.23	-	-	-	1,816,119,156.16	1,816,082,382.93
（二）股东投入和减少资本	-	-	488,330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	488,330,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	488,330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	488,330,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,263,669,089.85	-2,263,669,089.85
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,779,992,581.86	-1,779,992,581.86
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-483,676,507.99	-483,676,507.99
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	7,739,098,182.00	-	18,676,830,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,381,032.11	-	-	3,961,621,296.00	4,282,221,082.80	42,314,080,213.97

2023年6月30日止半年度

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-49,075,284.49	-	-	3,961,621,296.00	9,615,530,131.25	53,062,365,010.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-49,075,284.49	-	-	3,961,621,296.00	9,615,530,131.25	53,062,365,010.04
三、本年增减变动金额	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,815,855,066.59	-3,999,999,476.59	6,731,025.61	-	-	-	-4,885,759,114.76	-10,789,028,089.15
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	6,731,025.61	-	-	-	400,022,630.68	406,753,656.29
（二）股东投入和减少资本	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,815,855,066.59	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-5,910,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-5,910,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,910,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-184,144,410.00	-	-	-	-3,815,855,066.59	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,285,781,745.44	-5,285,781,745.44
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,179,113,018.28	-4,179,113,018.28
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,106,668,727.16	-1,106,668,727.16
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	60,925.42	-	-	60,925.42
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-60,925.42	-	-	-60,925.42
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,344,258.88	-	-	3,961,621,296.00	4,729,771,016.49	42,273,336,920.89

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

2016年2月3日，本公司取得统一社会信用代码为914400001000114606的营业执照，注册资本为792,324.2592万元，法定代表人：许永军，营业期限：长期，住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场。

2022年6月20日，本公司注销股份184,144,410股，公司总股本由7,923,242,592股减少至7,739,098,182股，注册资本由792,324.2592万元减少至773,909.8182万元。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、城市服务。

一、 公司基本情况 - 续

本公司的合并及母公司财务报表于2023年8月25日已经本公司董事会批准。

本期合并财务报表范围参见附注八、“在其他主体中的权益”。本期合并财务报表范围的变化参见附注七、“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

编制基础

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

持续经营

本集团对自2023年6月30日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

二、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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

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

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2023年6月30日的合并及母公司财务状况以及2023年6月30日止半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.1 同一控制下的企业合并 - 续

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

为进行企业合并发生的各项直接费用, 于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

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

本公司之子公司招商局置地有限公司及其子公司(以下简称“招商置地”)在香港上市并采用香港财务报告准则编制财务报表, 本公司按照财政部颁布的企业会计准则对招商置地按照香港财务报告准则编制的财务报表进行转换。

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注三“15.3.2 按权益法核算的长期股权投资”。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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

8. 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币, 因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 除:(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本;(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理;(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外, 均计入当期损益。

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

期初余额和上期实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时, 将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额, 全部转入处置当期损益。

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

10. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 相关的交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”) 初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时, 按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

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

10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。
- 在初始确认时, 为消除或显著减少会计错配, 本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

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

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

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

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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

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

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

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

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

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

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

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

10.4.1.2 其他金融负债

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债 - 续

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

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据新收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，主要包括远期外汇合约等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

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

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

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

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

10.6 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收款项

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 应收款项 - 续

各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本组合为信用风险已显著变化的应收款项。
按组合计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的零至千分之一计提
正常风险组合	账龄分析法
单项计提信用损失准备的应收款项	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

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

12. 存货

12.1 存货的分类

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 存货 - 续

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

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

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

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

12.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

13. 合同资产

13.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 合同资产 - 续

13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三、“10.2 金融工具减值”。

14. 持有待售资产

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资

15.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

15.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.3 后续计量及损益确认方法

15.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

15.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	20-30年	5	3.17-4.75
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	-	≥2.50

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

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

17. 固定资产

17.1 确认条件

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 固定资产 - 续

17.2 折旧方法

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

类别	折旧年限 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75
港口及码头设施	50	5	1.90
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5	4.75-31.67
汽车及船舶	5-25	5	3.80-19.00

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

17.3 其他说明

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

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

18. 在建工程

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

19. 借款费用

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 借款费用 - 续

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

20. 无形资产

20.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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

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

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

20.2 内部研究开发支出会计政策

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的, 确认为无形资产, 不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 无形资产 - 续

20.2 内部研究开发支出会计政策 - 续

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的, 将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额, 对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

21. 长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

22. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

23. 合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 职工薪酬

24.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

24.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

24.3 辞退福利的会计处理方法

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

25. 预计负债

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

26. 股份支付

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

26.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

26.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

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

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方, 或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;

三、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 优先股、永续债等其他金融工具 - 续

- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

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

28. 收入

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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

本集团在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行。满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行的履约义务, 本集团按照履约进度, 在一段时间内确认收入: (1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益; (2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品; (3) 本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途, 且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则, 本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

28. 收入 - 续

28.1 商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入, 具体满足以下条件:

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

28.2 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括电力供应服务收入、物业管理费收入等。本集团在提供服务过程中确认收入。

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

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

29. 合同成本

29.1 取得合同的成本

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合同成本 - 续

29.2 履行合同的成本

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

29.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

30. 政府补助

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

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

30.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

30. 政府补助 - 续

30.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括项目补贴和绩效奖励等，由于该等补贴不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本集团将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

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

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 当期所得税

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

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

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

31.3 所得税的抵销

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

32.1 本集团作为承租人

32.1.1 租赁的分拆

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

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

32.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.3 租赁负债

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

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

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

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

32.1.5 租赁变更

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

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

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

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

32.1.6 售后租回交易

本集团作为卖方及承租人

本集团按照收入准则的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本集团继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人

32.2.1 租赁的分拆

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

32.2.2 租赁的分类

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

32.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本集团以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.2 租赁的分类 - 续

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

32.2.3 转租赁

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

32.2.4 租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

33. 非货币性资产交换

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

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

34. 债务重组

34.1 作为债权人记录债务重组义务

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的, 首先按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权, 然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例, 对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配, 并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额, 计入当期损益。

35. 安全生产费

本集团按照2022年12月13日财政部和应急部联合发布的财企〔2022〕136号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费, 计入相关产品的成本或当期损益, 同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时, 属于费用性支出的, 直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的, 通过“在建工程”科目归集所发生的支出, 待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产; 同时, 按照形成固定资产的成本冲减专项储备, 并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

36. 其他

36.1 保修金

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

36. 其他 - 续

36.2 维修基金

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

四、重要会计政策变更

1. 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”)，规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释16号对《企业会计准则第18号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自2023年1月1日起施行，经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28% (注1)
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%、1.5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 13%
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		国际运输服务免税
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%或12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注2)

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

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

注 2: 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

2. 税收优惠

(1) 根据《深圳经济特区房产税实施办法》, 本公司及子公司新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋), 自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

六、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
人民币	641,923.38	542,682.21
港元	50,395.17	89,448.27
小计	692,318.55	632,130.48
银行存款		
人民币	64,136,060,070.78	53,035,722,850.09
美元	473,930,307.33	442,808,304.80
港元	1,097,737,694.18	1,384,066,166.93
其他	102,779,369.34	201,142,448.14
小计	65,810,507,441.63	55,063,739,769.96
其他货币资金(注)		
人民币	37,282,099,105.35	31,172,162,588.26
小计	37,282,099,105.35	31,172,162,588.26
银行存款应收利息	11,730,319.32	6,589,281.07
合计	103,105,029,184.85	86,243,123,769.77
其中: 存放在境外的款项总额	3,338,152,959.15	1,878,692,639.55
存放财务公司的款项总额	2,801,751,978.03	8,368,734,186.51

注: 本期末其他货币资金 37,282,099,105.35 元, 主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款 36,627,041,823.63 元。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	185,770,134.27	193,043,353.23
其中: 权益工具投资	185,770,134.27	193,043,353.23
合计	185,770,134.27	193,043,353.23

(1) 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	94,951,846.48	94,951,846.48
公允价值	185,770,134.27	193,043,353.23
累计计入损益的公允价值变动金额	90,818,287.79	98,091,506.75

3. 衍生金融资产

项目	期末余额	期初余额
货币掉期工具	90,814,000.00	34,418,000.00

4. 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,311,187.50	974,025.00
商业承兑汇票	9,602,332.62	27,060,106.79
合计	10,913,520.12	28,034,131.79

(2) 本期末, 本集团无已质押的应收票据。

(3) 本期末, 本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 应收票据信用损失准备

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
单项计提信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	10,924,940.06	100.00	11,419.94	0.10	28,041,753.48	100.00	7,621.69	0.03
合计	10,924,940.06	100.00	11,419.94		28,041,753.48	100.00	7,621.69	

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收票据 - 续

(4) 应收票据信用损失准备 - 续

本期计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况:

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	7,621.69	3,798.25	-	-	-	11,419.94
合计	7,621.69	3,798.25	-	-	-	11,419.94

5. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	期末余额	期初余额
应收账款	5,316,865,868.69	4,043,746,803.03
减: 信用损失准备	191,373,644.49	159,183,321.40
账面价值	5,125,492,224.20	3,884,563,481.63

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

5. 应收账款-续

(2) 应收账款分类情况

项目	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	2,024,039,497.72	161,731,694.27	742,231,422.22	721,580,362.55	112,069,730.36	3,761,652,707.12	2,025,383.19	163,390.03	742,090.02	721,580.41	111,983.86	3,764,427.51	3,757,888,279.61
正常风险组合	1,204,181,363.34	123,849,432.91	62,318,502.84	31,898,630.08	49,001,565.48	1,471,249,494.65	22,924,884.85	5,948,365.85	12,721,860.77	17,617,204.11	49,001,565.48	108,213,881.06	1,363,035,613.59
单项计提信用损失准备的应收账款	1,981,670.90	5,657,885.38	30,777,464.90	17,593,601.23	27,953,044.51	83,963,666.92	722,010.80	5,602,914.27	30,732,306.83	14,385,059.51	27,953,044.51	79,395,335.92	4,568,331.00
合计	3,230,202,531.96	291,239,012.56	835,327,389.96	771,072,593.86	189,024,340.35	5,316,865,868.69	25,672,278.84	11,714,670.15	44,196,257.62	32,723,844.03	77,066,593.85	191,373,644.49	5,125,492,224.20

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	3,521,441,544.52	37,386,948.99	1.06	2,294,484,848.23	27,172,231.26	1.18
1至2年	835,327,389.96	44,196,257.62	5.29	813,082,633.33	42,437,461.01	5.22
2至3年	771,072,593.86	32,723,844.03	4.24	761,021,762.69	37,216,114.42	4.89
3年以上	189,024,340.35	77,066,593.85	40.77	175,157,558.78	52,357,514.71	29.89
合计	5,316,865,868.69	191,373,644.49		4,043,746,803.03	159,183,321.40	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	3,761,652,707.12	70.75	3,764,427.51	0.10	3,757,888,279.61	2,509,030,361.35	62.05	2,372,378.75	0.09	2,506,657,982.60
正常风险组合	1,471,249,494.65	27.67	108,213,881.06	7.36	1,363,035,613.59	1,452,626,211.66	35.92	78,029,383.53	5.37	1,374,596,828.13
单项计提信用损失准备的应收账款	83,963,666.92	1.58	79,395,335.92	94.56	4,568,331.00	82,090,230.02	2.03	78,781,559.12	95.97	3,308,670.90
合计	5,316,865,868.69	100.00	191,373,644.49		5,125,492,224.20	4,043,746,803.03	100.00	159,183,321.40		3,884,563,481.63

(5) 信用损失准备变动情况

类别	期初余额	本期变动					期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	159,183,321.40	35,165,039.96	-2,582,968.65	-219,123.54	-170,081.20	-2,543.48	191,373,644.49

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初数	80,401,762.28	78,781,559.12	159,183,321.40
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本期计提预期信用损失	34,443,029.16	722,010.80	35,165,039.96
本期转回预期信用损失	-2,474,734.65	-108,234.00	-2,582,968.65
合并范围变动等其他原因的影响	-172,624.68	-	-172,624.68
本期核销应收账款金额	-219,123.54	-	-219,123.54
期末数	111,978,308.57	79,395,335.92	191,373,644.49

六、合并财务报表项目注释-续

5. 应收账款-续

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备期末数
客户一	561,500,792.66	1至2年及2至3年	10.56	160,748.46
客户二	365,628,293.38	2至3年及3年以上	6.88	365,628.29
客户三	340,364,186.00	1至2年及2至3年	6.40	340,364.19
客户四	196,322,903.13	1年以内及2至3年	3.69	196,322.90
客户五	87,947,979.29	1年以内及1至2年	1.65	3,369,014.79
合计	1,551,764,154.46		29.18	4,432,078.63

6. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	2,822,777,710.30	53.83	1,425,323,571.73	36.07
1至2年	1,603,531,435.43	30.58	1,760,250,263.86	44.55
2至3年	61,305,281.34	1.17	317,720,205.12	8.04
3年以上	756,477,501.13	14.42	448,242,276.33	11.34
合计	5,244,091,928.20	100.00	3,951,536,317.04	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项情况

单位名称	期末余额	账龄	未结转原因
供应商一	1,475,150,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	289,654,111.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	61,770,665.35	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商五	37,956,576.05	2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商六	36,190,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商七	17,205,953.67	1至2年及3年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	2,311,177,306.07		

(3) 预付款项金额前五名单位情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单位名称	期末金额	账龄	占预付款项 总额的比例 (%)	未结算原因
供应商一	1,810,000,000.00	1年以内及1至2年	34.52	未达到合同约定的结算条件
供应商八	580,825,125.00	1年以内	11.08	未达到合同约定的结算条件
供应商二	393,250,000.00	3年以上	7.50	未达到合同约定的结算条件
供应商三	289,654,111.00	3年以上	5.52	未达到合同约定的结算条件
供应商九	239,860,000.00	1年以内	4.57	未达到合同约定的结算条件
合计	3,313,589,236.00		63.19	

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

项目	期末余额	期初余额
应收股利	41,656,900.00	28,824,500.00
其他应收款	132,426,091,815.57	126,749,209,525.63
合计	132,467,748,715.57	126,778,034,025.63

(2) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
账龄 1 年以内的应收股利	21,656,900.00	8,824,500.00
其中：中国深圳外轮代理有限公司	-	8,824,500.00
招商局港口控股有限公司	1,656,900.00	-
漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	-
账龄 1 年以上的应收股利	20,000,000.00	20,000,000.00
其中：漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	41,656,900.00	28,824,500.00
减：信用损失准备	-	-
账面价值	41,656,900.00	28,824,500.00

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

7. 其他应收款-续

(3) 其他应收款

项目	原值						信用损失准备						净值	计提理由
	账龄					合计	账龄					合计		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险组合	44,556,137,805.68	11,995,894,938.42	26,062,916,163.18	12,809,196,081.80	20,793,153,044.52	116,217,298,033.60	40,640,657.28	11,416,705.38	25,499,075.25	12,799,297.28	21,070,789.49	111,426,524.68	116,105,871,508.92	注1
正常风险组合	13,034,608,830.82	790,374,867.21	74,502,357.81	24,543,626.02	107,740,210.68	14,031,769,892.54	5,131,273.49	6,701,068.50	19,712,288.38	10,334,269.99	107,740,210.68	149,619,111.04	13,882,150,781.50	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	430,159,357.06	2,770,792.39	31,574,190.42	2,930,105,834.08	2,150,626,963.66	5,545,237,137.61	160,992,238.71	354.27	1,281,720.25	794,266,335.57	2,150,626,963.66	3,107,167,612.46	2,438,069,525.15	注3
合计	58,020,905,993.56	12,789,040,598.02	26,168,992,711.41	15,763,845,541.90	23,051,520,218.86	135,794,305,063.75	206,764,169.48	18,118,128.15	46,493,083.88	817,399,902.84	2,279,437,963.83	3,368,213,248.18	132,426,091,815.57	

注1: 低风险组合, 根据信用风险特征划分为低风险的组合, 比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2: 正常风险组合, 除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户, 结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等, 按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

注3: 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款, 按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(a) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	44,037,861,666.26	52,897,404,350.29
合作方往来款	83,099,099,781.57	68,703,714,819.09
土地及其他保证金	5,673,514,727.23	5,945,715,146.63
其他往来款	2,983,828,888.69	2,556,373,055.64
合计	135,794,305,063.75	130,103,207,371.65
减: 信用损失准备	3,368,213,248.18	3,353,997,846.02
账面价值	132,426,091,815.57	126,749,209,525.63

(b) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	70,809,946,591.58	224,882,297.63	0.32	66,637,642,370.05	68,063,002.76	0.10
1至2年	26,168,992,711.41	46,493,083.88	0.18	31,062,757,722.40	208,986,845.99	0.67
2至3年	15,763,845,541.90	817,399,902.84	5.19	9,634,196,710.73	342,827,988.11	3.56
3年以上	23,051,520,218.86	2,279,437,963.83	9.89	22,768,610,568.47	2,734,120,009.16	12.01
合计	135,794,305,063.75	3,368,213,248.18		130,103,207,371.65	3,353,997,846.02	

(c) 信用损失准备情况

类别	期初余额	本期变动				期末余额	
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动		其他变动
信用损失准备	3,353,997,846.02	38,740,701.54	-27,494,168.91	-	512,658.28	2,456,211.25	3,368,213,248.18

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(c) 信用损失准备情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

信用减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	
期初余额	246,521,333.56	-	3,107,476,512.46	3,353,997,846.02
期初余额在本期:				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	38,549,601.54	-	191,100.00	38,740,701.54
本期转回	-26,994,168.91	-	-500,000.00	-27,494,168.91
本期核销	-	-	-	-
合并范围变动	512,658.28	-	-	512,658.28
其他变动	2,456,211.25	-	-	2,456,211.25
期末余额	261,045,635.72	-	3,107,167,612.46	3,368,213,248.18

(d) 本期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	-

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	信用损失准备 期末数
客户六	合作方往来	4,924,304,408.00	1年以内及1至2年	3.63	4,924,304.41
客户七	合作方往来	4,269,250,082.00	3年以上	3.14	4,269,250.08
客户八	合作方往来	4,242,959,165.17	1年以内、1至2年及3 年以上	3.12	4,242,959.17
客户九	合作方往来	3,229,969,315.12	1年以内	2.38	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	关联方往来	3,107,376,548.05	3年以上	2.29	3,107,376.54
合计		19,773,859,518.34		14.56	16,543,890.20

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	17,704,555.38	501,827.12	17,202,728.26	19,383,428.30	501,827.12	18,881,601.18
库存商品	45,768,346.26	410,255.32	45,358,090.94	49,767,142.10	410,255.32	49,356,886.78
周转材料及其他存货	175,131,540.02	-	175,131,540.02	49,500,368.33	-	49,500,368.33
土地开发成本	42,682,591,695.25	-	42,682,591,695.25	42,648,979,758.97	-	42,648,979,758.97
拟开发产品	18,377,881,887.11	-	18,377,881,887.11	19,702,308,521.57	-	19,702,308,521.57
在建开发产品	300,129,882,771.53	2,164,485,771.40	297,965,397,000.13	277,522,072,406.88	2,334,844,420.71	275,187,227,986.17
已完工开发产品	81,605,137,486.25	4,117,514,899.08	77,487,622,587.17	78,775,548,085.97	4,882,582,241.48	73,892,965,844.49
合计	443,034,098,281.80	6,282,912,752.92	436,751,185,528.88	418,767,559,712.12	7,218,338,744.63	411,549,220,967.49

(2) 土地开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,574,433,867.59	39,572,708,006.31
漳州双鱼岛土地(注2)	未定	未定	未定	1,927,754,344.23	1,911,349,985.32
漳州开发区土地(注3)	未定	未定	未定	1,180,403,483.43	1,164,921,767.34
合计				42,682,591,695.25	42,648,979,758.97

注1: 深圳前海湾土地系2019年度土地整备获得的土地。

注2: 漳州双鱼岛土地系根据国海管字〔2007〕318号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地, 并于2021年12月换发取得不动产权证书。截至2023年6月30日, 漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为217.09万平方米。

注3: 漳州开发区土地系自1993年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至2023年6月30日, 正在进行一级开发或已经完成一级开发的漳州开发区土地使用权及海域使用权面积共466.45万平方米。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(3) 拟开发产品

本期末, 本集团拟开发产品中土地储备面积为 268.60 万平方米, 土地储备金额为 1,837,788.19 万元。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳饼干厂项目	2024年3月	2026年12月	41.07	624,899,432.32	615,000,000.00
深圳太子湾 DY03-03 地块	未定	未定	6.16	196,130,561.40	196,130,561.40
深圳太子湾北项目	2024年12月	2027年12月	134.00	39,015,213.17	24,789,585.46
哈尔滨贝肯山	2024年5月	2024年11月	4.40	70,433,022.22	70,433,022.22
青岛汇智园	2023年9月	2025年9月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
天津网谷项目	2024年6月	2026年12月	8.89	157,606,822.00	155,505,154.76
北京通州东小马	2023年7月	2025年2月	34.56	2,390,180,000.00	-
启东协兴港项目	2024年6月	2026年12月	34.95	301,530,237.57	-
南通滨江大二期	2023年9月	2025年12月	52.31	944,171,765.26	944,171,765.26
漳州双鱼岛 A32 项目	未定	未定	8.09	121,776,900.00	121,776,900.00
漳州双鱼岛 A30 项目	2023年08月	2024年12月	17.97	592,488,126.91	575,770,000.00
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
太原招商时代主场	2024年3月	2026年6月	16.11	565,706,555.83	901,916,535.00
武汉未来中心	2024年4月	2026年9月	52.30	2,338,981,560.32	2,338,981,560.32
昆明空港国际新城	2023年7月	2026年6月	135.49	2,037,524,159.88	2,004,041,942.72
成都天府新区总部基地项目	2023年7月	2025年8月	119.73	1,706,615,862.31	4,149,463,696.29
重庆招商 1872 项目	2023年8月	2025年12月	53.00	1,956,177,399.15	669,022,399.15
重庆招商渝天府	2023年8月	2025年5月	54.13	2,668,109,473.47	2,172,021,058.73
新西兰项目	2023年9月	2024年7月	未定	723,481,416.22	687,843,550.54
其他				33,112,204.57	19,429,706.42
转至在建开发产品的项目(注)				-	3,146,069,908.79
合计				18,377,881,887.11	19,702,308,521.57

注: 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括合肥滨奥花园(原合肥新站 XZ202004 项目)、深圳太子湾环港大厦(原深圳太子湾 DY01-01 地块)、温州云谷(温州云谷二期)。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2023年8月	146.79	4,596,366,320.55	4,366,902,328.42
深圳三联旧改	2017年9月	2027年12月	120.88	1,139,332,017.40	2,768,862,069.20
深圳溪涌项目	未定	2026年12月	98.69	462,768,267.87	426,303,569.82
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	1,063,951,613.77	1,058,871,816.53
深圳沙井瑞远城市更新	2020年1月	2023年10月	7.36	665,448,097.73	566,091,326.55
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	133.83	794,640,514.70	684,020,163.82
深圳仕林臻邸 (原深圳招北公寓)	2021年10月	2023年9月	17.05	452,416,452.56	370,912,510.05
深圳前海前湾项目	2022年8月	2025年9月	55.14	4,469,250,549.01	4,126,064,838.85
深圳沙井会展北项目	2022年9月	2025年1月	42.16	3,140,793,588.26	2,823,726,265.05
深圳渔二村	2022年11月	2025年4月	31.17	731,652,262.71	702,934,866.82
深圳龙华九龙山项目	2022年11月	2024年11月	24.67	1,816,599,885.25	1,569,439,253.17
深圳四海 K501-0010 地块	2022年11月	2024年10月	6.92	50,065,865.34	25,440,731.34
深圳沙井会展北新地块 (A3010602)	2023年3月	2025年10月	33.00	1,771,205,928.46	-
深圳臻玺家园	2023年4月	2025年9月	19.35	139,625,597.49	212,930.18
深圳坪地项目	未定	未定	2.30	111,676,579.47	111,531,570.59
深圳太子湾环港大厦 (原深圳太子湾 DY01-01 地块)	2023年3月	2025年4月	12.32	182,821,894.45	-
深圳太子湾云滨大厦 (原深圳太子湾 DY01-02 地块)	2022年5月	2024年5月	8.87	188,257,315.94	145,371,294.63
深圳太子湾泓玺大厦 (原深圳太子湾 DY03-04 地块)	2019年6月	2024年5月	21.33	434,871,664.19	371,094,758.72
深圳太子湾望海大厦 (原深圳太子湾 DY03-05 地块)	2019年6月	2024年8月	13.83	423,473,671.92	353,578,190.48
深圳太子湾瑞玺大厦 (原深圳太子湾 DY03-07 地块)	2019年3月	2024年12月	20.00	587,467,215.02	509,262,011.99
深圳太子湾招商玺家园 (原深圳太子湾 DY03-08 地块)	2022年4月	2024年9月	65.07	4,256,980,890.09	4,107,122,819.59
深圳龙岗五和枢纽片区重点 更新单元	未定	未定	318.20	155,526,550.35	41,003,247.13
东莞谢岗依城大观花园 (原东莞谢岗项目)	2020年10月	2023年12月	12.89	886,581,039.95	920,325,108.49
东莞招商局中心项目	2021年11月	2024年10月	18.00	822,696,440.36	731,978,314.81
惠州依山华府项目	2021年3月	2023年12月	9.18	560,641,504.91	764,800,341.15
大连海德公园	2017年3月	2024年12月	8.88	741,027,162.52	657,346,193.74
大连公园 1872	2018年6月	2023年7月	39.86	3,080,544,985.46	3,161,822,808.26
大连臻园北区	2020年8月	2023年10月	1.15	97,408,867.28	1,953,695,259.53
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2023年10月	19.21	1,378,391,114.47	1,346,485,212.96
济南招商滨河府天环中心 (原济南盛福地块)	2021年2月	2023年9月	29.74	2,276,794,861.69	1,967,093,172.27
青岛汇智园	2016年9月	2023年9月	12.38	833,880,278.30	707,016,443.15
青岛火炬园	2016年9月	2025年3月	13.35	39,379,838.68	39,379,838.68
青岛公园 1872	2019年10月	2023年9月	42.32	1,485,392,740.10	1,321,240,245.71
沈阳招商观园	2021年3月	2024年2月	10.79	700,343,999.58	1,337,882,806.16
沈阳公园 1872	2021年3月	2023年9月	16.69	442,342,180.30	3,145,938,018.23
沈阳江山和樾	2021年7月	2024年1月	19.64	1,024,149,353.22	972,517,368.54
沈阳东望府	2021年8月	2023年11月	33.31	2,235,540,388.09	2,113,590,175.63
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	323,744,871.37	323,744,871.37
天津江山玺项目	2021年9月	2024年3月	48.23	3,692,574,476.88	3,634,517,163.07

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
雄安招商公园 1872	2021年8月	2023年8月	20.79	1,827,809,014.81	1,538,448,317.44

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
烟台招商西岸	2014年5月	2024年5月	31.51	569,088,481.27	510,468,651.74
烟台雍景湾	2020年5月	2024年9月	15.09	180,087,036.56	86,205,643.37
长春公园 1872	2021年1月	2023年9月	27.37	1,916,016,288.46	1,820,609,934.05
常熟琴萃雅院	2021年7月	2023年12月	8.01	766,827,241.85	1,319,957,585.13
包河 20 项目	2022年11月	2024年8月	25.84	1,662,356,230.84	1,568,630,483.88
赣州招商局中心	2018年6月	2023年12月	9.08	707,849,030.49	625,345,427.00
合肥滨奥花园 (原合肥新站 XZ202004 项目)	2020年11月	2023年12月	48.12	3,859,183,860.12	2,992,616,392.87
合肥璟悦湾项目	2022年3月	2023年12月	37.18	2,432,384,283.61	2,174,361,372.05
合肥云际轩	2022年4月	2024年3月	14.10	1,042,317,737.85	1,008,976,263.13
合肥雍境湾	2022年5月	2024年7月	31.83	2,210,346,409.79	1,397,497,494.41
合肥雍润府	2022年8月	2024年12月	22.90	1,491,346,174.05	1,408,082,064.77
杭州珺悦家园	2020年10月	2023年7月	6.36	549,157,805.27	493,223,989.94
杭州云望之宸	2020年12月	2023年9月	17.25	1,562,621,770.25	1,493,763,185.47
杭州花屿观澜里	2021年3月	2023年7月	45.74	3,620,139,974.89	3,480,198,992.20
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年6月	19.65	1,534,159,335.48	1,467,603,261.39
杭州花栖云境里	2021年4月	2023年7月	22.73	1,791,325,266.61	1,703,505,876.66
杭州湖翠晓印轩 (原杭州杨岐山)	2022年7月	2025年2月	27.69	2,061,782,715.54	1,939,204,748.30
杭州锦翠金宸府(注2)	2022年7月	2025年9月	40.55	3,245,106,608.63	-
杭州崇贤花海项目(注2)	2023年5月	2025年12月	37.58	2,431,894,624.64	-
嘉定南翔项目	2022年2月	2024年4月	36.08	2,877,605,141.90	2,724,592,039.54
昆山中航酒店	未定	未定	2.60	253,955,992.30	253,955,992.30
南京 2019G35 项目	2019年10月	2023年12月	49.48	43,720,403.22	64,351,103.13
南京丁家庄项目	2019年6月	未定	未定	964,422,528.41	964,065,706.31
南京百家臻园	2022年9月	2024年12月	24.00	2,033,954,483.12	1,936,488,964.97
南京璀璨璟园	2023年5月	2025年11月	28.15	1,878,855,903.62	-
南京江心印项目	2021年10月	2023年12月	53.94	4,584,702,606.38	4,478,046,330.67
南京招商局中心臻境城	2021年10月	2023年12月	150.00	11,419,392,643.77	10,983,245,444.67
南京越城天地(注2)	2018年10月	2023年12月	112.00	7,490,980,853.41	-
南通滨江大二期	2022年6月	2024年9月	52.31	2,203,710,048.52	2,114,924,899.74
南通滨江项目	2020年5月	2023年9月	121.00	3,835,283,013.93	3,570,439,936.74
南通东望府	2021年5月	2023年10月	13.71	1,182,886,983.20	1,134,766,385.41
南通中创公园道	2021年9月	2023年11月	55.43	4,398,805,606.67	4,245,305,617.68
宁波金华云湖臻品小区	2021年10月	2023年10月	19.41	1,594,115,682.34	1,594,115,682.34
宁波金华云悦臻境小区	2021年5月	2023年7月	16.36	1,360,252,919.96	1,373,019,821.39
宁波里印中心	2021年12月	2024年12月	14.58	808,435,559.95	808,435,559.95
启东协兴港项目	2019年11月	2027年6月	71.67	702,911,535.16	818,532,592.57
上海东虹桥中心(注1)	2018年10月	2024年8月	6.87	583,210,139.43	-
上海招商外滩玺	2020年9月	2023年10月	60.80	5,250,103,397.24	5,192,909,212.42
上海四平路项目	2020年12月	2024年2月	40.26	3,778,595,569.02	3,669,723,363.71
上海招商虹玺	2021年6月	2024年6月	72.00	6,659,185,799.71	6,574,159,299.92
上海璀璨城市 (原上海璀璨城市曹路南地块)	2021年9月	2023年9月	19.05	1,502,241,314.47	1,376,831,101.27

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
上海璀璨公馆 (原上海浦东高行项目)	2022年1月	2024年3月	67.07	5,523,881,261.03	5,153,193,143.33
上海苏河玺	2022年7月	2025年10月	76.61	6,887,155,268.37	6,671,375,234.57
上海会卓路西虹桥三期项目	2022年8月	2024年6月	29.62	2,336,782,220.87	2,139,456,200.53
上海虹桥公馆三期	2022年9月	2025年2月	58.00	4,816,785,299.80	4,572,412,571.40
上海天汇玺 (原上海普陀中山北项目)	2022年9月	2025年6月	42.92	3,804,269,531.86	3,617,686,350.77
上海西虹桥项目	2022年10月	2025年5月	56.50	4,168,108,608.64	3,853,586,547.24
上海徐汇华泾项目	2022年11月	2025年7月	32.50	2,502,731,820.66	2,306,217,257.26
上海周浦项目	2023年5月	2025年9月	24.34	1,814,127,639.94	-
宿迁智慧光年小区	2021年6月	2023年9月	13.40	1,135,347,025.87	1,075,166,975.47
苏州璟萃雅园	2021年6月	2023年12月	32.24	2,951,434,214.67	2,793,184,754.52
苏州蔚然璀璨花园	2021年4月	2024年4月	4.38	438,132,877.06	1,355,320,388.11
苏州前山澜庭	2018年6月	2024年6月	59.96	682,238,383.57	484,438,241.99
苏州沁苏禧	2022年8月	2024年8月	52.76	4,064,711,064.14	3,962,887,498.26
苏州文禧花园	2022年10月	2024年12月	25.00	1,788,644,596.81	1,740,827,203.25
苏州湖西璀璨	2023年4月	2025年7月	14.61	983,143,079.01	-
温州云谷项目	2023年1月	2025年11月	52.96	3,119,559,530.86	-
无锡璟萃项目	2021年8月	2024年1月	16.57	1,473,105,564.95	1,363,566,897.90
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2023年8月	38.97	2,375,712,720.00	2,228,453,087.56
徐州山水间	2020年6月	2023年12月	52.00	2,480,500,863.24	2,250,630,420.72
徐州2020-51号地块	2021年5月	2023年12月	28.00	2,128,751,147.04	2,036,081,775.33
盐城雍华府	2021年6月	2023年12月	52.00	3,950,857,116.80	3,751,927,193.29
盐城雍誉府	2022年11月	2024年10月	29.63	16,212,752.75	12,897,496.02
扬州璟萃	2021年11月	2023年12月	6.52	479,074,259.38	424,542,965.53
扬州云萃	2021年10月	2023年9月	19.15	1,631,688,951.09	1,532,409,177.70
扬州云筑	2021年9月	2023年9月	17.11	1,457,759,704.82	1,379,069,907.44
浙江商雅置业项目	2020年2月	2024年6月	29.20	582,026,994.64	556,208,739.11
镇江依云尚城	2014年6月	2024年6月	6.52	106,211,264.45	106,134,954.38
厦门海上世界	2016年9月	2023年9月	0.15	11,653,248.43	823,593,475.87
厦门璟云(注2)	2022年10月	2024年12月	14.28	1,119,872,886.90	-
厦门西潘B-05地块	2023年6月	2025年8月	81.72	6,370,004,981.80	-
漳州卡达凯斯	2013年10月	2023年12月	16.80	923,181,889.57	749,039,916.51
汉口1872项目	2020年8月	2023年12月	77.11	6,008,939,756.81	7,058,803,906.25
十堰兰溪谷	2019年5月	2024年11月	5.07	221,586,751.53	154,742,784.25
太原招商时代主场	2021年3月	2023年9月	37.52	2,107,871,753.99	1,404,772,156.61
武汉一江璟城	2017年12月	2023年7月	85.25	397,795,207.16	355,251,585.66
武汉经开之窗(原武汉壹品澜庭)	2018年8月	2023年12月	21.17	458,080,377.17	448,286,987.01
武汉电动车项目	2018年9月	2023年12月	12.45	427,534,117.05	419,659,323.54
武汉凤凰城	2018年12月	2023年12月	4.46	62,141,888.07	62,141,888.07
武汉汉南193项目一期	2020年5月	2024年7月	18.47	263,818,833.41	263,287,485.43
武汉未来中心	2021年1月	2023年10月	135.00	5,288,744,475.15	4,937,994,961.66
襄阳雍江国际	2020年4月	2024年8月	21.39	835,143,289.53	741,493,648.47
宜昌依云水岸	2018年10月	2024年12月	30.20	883,294,552.26	839,954,917.64
长沙麓山府	2022年5月	2023年8月	7.76	472,022,422.59	411,143,586.10
长沙梅溪湖花园城	2022年7月	2025年7月	15.09	453,095,667.03	364,524,751.22
长沙滨江项目	2022年7月	2024年12月	31.40	1,933,402,159.55	1,757,884,226.92
长沙观沙岭项目	2022年9月	2025年10月	53.85	3,033,135,427.17	2,618,123,287.46

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
郑州雍景城	2018年5月	2024年12月	29.36	1,602,153,378.23	1,564,545,498.24
郑州雍景城锦苑	2018年7月	2025年11月	4.14	197,602,387.41	201,736,551.71
郑州美境项目	2021年6月	未定	未定	72,235,386.92	941,481,648.11
郑州招商时代锦宸苑	2022年6月	2024年12月	5.26	378,333,295.32	348,982,314.13
郑州城市主场花园(注2)	2023年3月	2025年5月	11.62	709,077,475.00	-
成都天府新区总部基地项目	2020年5月	2023年12月	174.97	7,343,488,666.27	4,170,383,520.55
成都天府玺项目	2021年6月	2023年9月	19.17	1,386,717,666.34	1,349,445,898.01
成都招商锦江樾	2021年5月	2023年7月	13.63	1,092,607,166.10	1,028,966,341.14
成都招商新川臻境	2023年2月	2025年2月	19.32	1,442,357,411.14	-
成都招商依山樾	2021年7月	2024年1月	7.94	661,601,537.42	608,439,646.05
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2025年12月	27.68	493,709,323.20	547,062,148.99
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	42,317,043.01	42,566,856.93
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2024年11月	7.18	58,935,396.22	54,826,393.28
昆明巫家坝项目	2019年5月	2023年9月	23.05	1,030,742,906.67	1,707,395,947.36
昆明空港国际新城	2020年2月	2026年12月	48.96	901,890,901.94	735,241,782.45
昆明雍珑府	2021年5月	2023年9月	16.28	1,352,046,983.10	1,304,890,625.12
西安招商丝路中心	2019年12月	2023年9月	13.66	208,273,023.24	187,767,977.53
西安招商城市主场	2019年12月	2024年12月	25.06	1,403,046,203.34	2,851,148,299.08
西安招商华宇长安玺	2020年9月	2023年12月	10.29	862,883,217.26	804,372,214.16
西安招商西安序项目	2021年7月	2023年8月	36.35	2,897,614,226.51	2,661,327,164.07
西安招商雍澜湾项目	2021年7月	2023年12月	30.10	2,316,955,084.79	2,178,892,839.03
重庆公园大道	2014年8月	2028年8月	126.06	1,302,325,687.48	1,006,401,034.98
重庆长嘉汇	2010年10月	2023年11月	42.09	1,967,391,458.32	1,765,931,904.04
重庆时光序	2021年5月	2023年7月	5.71	558,063,799.79	508,144,782.79
重庆招商渝天府	2021年6月	2023年8月	44.03	2,599,839,736.50	3,248,595,150.59
重庆招商1872	2022年8月	2024年12月	53.00	812,780,339.41	749,487,731.02
广州海珠天珺	2020年11月	2024年3月	66.99	5,414,001,629.90	5,285,657,262.23
广州招商湾区1872项目	2021年7月	2024年2月	64.28	5,166,781,920.16	4,977,631,675.37
广州臻珑府	2021年4月	2023年11月	28.32	2,397,489,439.93	2,314,087,854.73
南宁招商樾江府	2020年8月	2023年12月	27.47	2,099,066,478.38	2,044,117,215.62
南宁臻樾府项目	2021年6月	2023年12月	10.27	926,676,997.71	879,720,410.43
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2023年12月	39.10	1,747,634,023.62	2,310,397,497.02
中山马鞍岛项目	2020年11月	2024年9月	64.74	2,472,053,440.59	2,298,270,093.63
珠海依云华府	2017年3月	2023年12月	17.31	1,209,950,542.42	1,108,396,025.71
海南区域总部项目	2019年8月	2024年3月	17.49	226,555,454.71	226,555,454.71
新西兰项目	2014年10月	2023年12月	18.91	234,854,769.87	183,234,788.75
其他				443,800,063.39	326,729,516.24
转至完工开发产品的项目(注3)				-	15,086,137,829.52
合计				300,129,882,771.53	277,522,072,406.88

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

注1: 该项目系本期从投资性房地产转入。

注2: 该等项目系本期收购。

注3: 在建开发产品转至完工开发产品的项目包括杭州天澜里、宁波奉化凤麓和鸣府、宁波三里江印、常熟琴湖文化艺术中心、杭州湘北项目、南通雍华苑项目、漳州双鱼湾、武汉江山和樾、重庆理想城、重庆雍璟城、海口雍江湾等。

(5) 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳太子湾商务广场	2018年11月	29,449,104.40	-	-	29,449,104.40
深圳招商东岸	2019年6月	73,149,077.18	-	1,757,047.65	71,392,029.53
深圳壹海城	2019年12月	445,365,260.92	-	-	445,365,260.92
深圳湾海大厦	2020年6月	209,818,115.97	-	1,886,792.46	207,931,323.51
深圳前海启动区一期	2020年12月	196,594,173.60	55,715,804.56	55,661,461.60	196,648,516.56
深圳招商中环	2021年4月	728,828,622.85	-	330,875,722.63	397,952,900.22
深圳艾美特	2021年8月	820,887,358.70	-	97,883,357.19	723,004,001.51
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	8,093,083,337.65	-	640,492,183.99	7,452,591,153.66
深圳黄金台旧改	2021年12月	6,499,799.47	-	736,838.91	5,762,960.56
深圳玖尚公寓	2022年12月	215,988,487.24	-	63,130,911.76	152,857,575.48
深圳三联旧改	2023年6月	-	5,007,041,191.77	1,854,854,800.12	3,152,186,391.65
深圳太子湾 DY01-06 地块	2021年9月	138,969,375.90	-	-	138,969,375.90
深圳太子湾 DY02-04 地块	2021年8月	3,303,088.13	-	1,886,792.46	1,416,295.67
深圳玺悦台项目	2022年12月	1,498,628,679.27	-	125,171,403.54	1,373,457,275.73
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	56,592,441.43	-	3,536,564.64	53,055,876.79
东莞麻涌雍华府	2021年5月	62,664,902.96	-	-	62,664,902.96
东莞谢岗依城大观花园 (原东莞谢岗项目)	2022年11月	78,093,311.14	-	53,958,217.25	24,135,093.89
东莞招商雍华府	2022年12月	257,638,647.14	-	32,408,333.78	225,230,313.36
惠州惠东中航城	2010年12月	61,323,085.54	-	204,628.62	61,118,456.92
惠州依山华府项目	2023年6月	-	272,442,219.60	-	272,442,219.60
北京中国玺	2019年6月	60,758,606.73	-	-	60,758,606.73
北京雍合府	2020年12月	218,124,292.80	-	26,043,620.93	192,080,671.87
北京臻珑府	2022年12月	345,043,558.07	-	686,045.25	344,357,512.82
北京都会中心	2022年12月	973,736,760.27	-	179,340,857.47	794,395,902.80
长春招商学府 1872	2022年11月	395,931,415.73	-	58,083,614.63	337,847,801.10
大连臻园南区	2016年11月	60,843,832.79	-	13,737,938.85	47,105,893.94
大连臻园北区	2023年5月	-	2,212,970,770.30	1,918,225,976.59	294,744,793.71
大连雍景湾	2019年11月	42,082,973.39	-	23,543,010.47	18,539,962.92
大连海德学府	2021年9月	33,827,529.16	-	19,392,630.96	14,434,898.20
大连海德公园	2022年4月	176,276,141.17	-	69,313,204.52	106,962,936.65
大连公园 1872	2023年6月	966,414,761.98	117,655,704.15	285,882,540.45	798,187,925.68

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
哈尔滨学府 1872	2022年10月	282,287,246.63	-	87,435,762.93	194,851,483.70
哈尔滨贝青山	2022年12月	747,023,269.52	-	295,798,920.41	451,224,349.11
济南雍和府	2020年10月	94,544,054.40	-	68,760,557.86	25,783,496.54
青岛合心园	2016年12月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016年12月	24,503,515.97	-	-	24,503,515.97
青岛海德花园	2018年12月	277,016,845.08	-	85,714.26	276,931,130.82
青岛火炬园	2019年4月	132,175,046.33	-	25,361,870.35	106,813,175.98
青岛雍华府	2020年12月	291,834,343.43	-	163,416,517.57	128,417,825.86
青岛公园 1872	2021年12月	85,056,885.13	-	64,234,050.96	20,822,834.17
青岛招商依云四季	2022年8月	222,043,573.34	-	41,558,030.43	180,485,542.91
青岛同顺园	2022年9月	534,263,749.66	-	-	534,263,749.66
日照莱顿小镇	2022年12月	162,837,521.47	-	138,591.49	162,698,929.98
沈阳钻石山	2018年9月	17,650,700.64	-	2,267,790.35	15,382,910.29
沈阳雍景湾	2020年10月	51,230,856.87	-	1,029,743.81	50,201,113.06
沈阳招商曦城	2021年11月	106,895,340.22	-	5,400,354.86	101,494,985.36
沈阳公园 1872	2023年1月	-	2,869,314,467.71	-	2,869,314,467.71
沈阳招商观园	2023年6月	-	814,356,369.30	-	814,356,369.30
天津招商天玺	2015年12月	1,457,098,077.04	-	2,668,060.66	1,454,430,016.38
天津网谷项目	2020年6月	672,150,129.14	-	14,256,894.47	657,893,234.67
天津贝青山项目	2020年12月	447,206,800.51	-	103,052,296.27	344,154,504.24
天津公园 1872	2021年9月	445,283,211.56	-	325,237,630.47	120,045,581.09
烟台招商东岸	2021年7月	475,096,813.46	-	29,999,814.07	445,096,999.39
烟台雍景湾	2022年6月	1,466,588,097.57	-	152,167,707.10	1,314,420,390.47
烟台招商西岸	2023年1月	37,426,777.28	101,325,192.89	134,864,769.32	3,887,200.85
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	12,645,082.38	-	6,328,726.74	6,316,355.64
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	103,936,220.92	-	15,712,167.03	88,224,053.89
常熟琴颂雅院	2022年4月	1,564,803,020.32	-	772,228,816.28	792,574,204.04
常熟琴臻雅院	2022年11月	649,491,309.16	-	162,273,929.45	487,217,379.71
常熟琴萃雅院	2023年4月	-	623,665,002.89	-	623,665,002.89
常州招商花园城	2019年9月	17,139,701.96	-	-	17,139,701.96
福州雍景湾	2021年12月	57,311,727.06	-	48,462,475.85	8,849,251.21
赣州雍景湾	2021年12月	171,339,292.74	-	2,840,356.71	168,498,936.03
杭州闻博花城	2022年5月	49,359,366.50	-	14,757,901.40	34,601,465.10
杭州千岛湖印	2021年6月	5,312,612.12	-	3,638,052.08	1,674,560.04
杭州公园 1872	2021年8月	207,756,716.67	-	45,032,456.68	162,724,259.99
杭州祥宸府	2021年12月	18,276,005.57	-	16,444,264.96	1,831,740.61
杭州智慧网谷项目	2022年11月	449,815,670.10	-	-	449,815,670.10
杭州天澜里	2023年3月	-	1,886,387,795.15	1,782,469,539.16	103,918,255.99
杭州湘北项目	2023年5月	-	2,707,823,648.06	2,066,418,692.20	641,404,955.86
合肥依云华府	2020年6月	67,513,282.41	-	2,094,521.62	65,418,760.79
合肥雍华府	2021年6月	292,279,404.26	-	48,521,214.64	243,758,189.62
合肥诚园	2022年3月	199,244,004.82	-	3,240,916.97	196,003,087.85
合肥东望府	2022年12月	645,347,446.12	-	269,399,144.87	375,948,301.25
龙岩中航紫金云熙	2018年1月	127,927,750.26	-	-	127,927,750.26
南京兰溪谷	2018年9月	6,287,467.20	-	2,851,399.10	3,436,068.10
南京依云华府	2019年11月	45,657,867.23	-	405,479.83	45,252,387.40
南京桃园世纪	2021年9月	139,172,118.19	-	-	139,172,118.19

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

8. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京山语境府	2021年12月	103,139,630.57	-	73,851,389.48	29,288,241.09
南京东望府	2022年1月	97,115,022.22	-	1,695,503.86	95,419,518.36
南京雍宁府	2022年1月	19,219,675.49	-	3,241,645.92	15,978,029.57
南京紫金智谷人工智能 产业园项目	2022年4月	105,859,240.62	-	19,451,584.28	86,407,656.34
南京越城天地(注)	2022年6月	-	1,884,024,332.10	1,139,838,928.95	744,185,403.15
南京2019G35项目	2023年6月	113,760,546.28	20,630,699.91	11,124,206.62	123,267,039.57
南京2019G67项目	2022年8月	78,263,504.54	-	7,812,359.59	70,451,144.95
南京2020G13项目	2022年12月	63,292,878.20	-	18,658,513.09	44,634,365.11
南通海门邮轮城	2022年7月	29,367,097.59	-	12,533,602.05	16,833,495.54
南通滨江项目	2022年12月	706,181,206.49	-	411,356,642.92	294,824,563.57
南通雍华苑	2023年6月	-	1,308,984,347.29	904,396,521.66	404,587,825.63
宁波公园1872	2019年10月	24,609,180.04	-	17,161,619.43	7,447,560.61
宁波上湖城章	2020年12月	42,020,536.97	-	27,702,428.16	14,318,108.81
宁波海曙金茂府	2021年4月	26,457,836.35	-	2,129,655.11	24,328,181.24
宁波明月江南	2021年12月	24,371,820.35	-	4,070,213.87	20,301,606.48
宁波涌潮印府	2022年9月	53,017,793.95	-	581,409.95	52,436,384.00
宁波三里江印	2023年6月	47,823,681.97	685,485,184.32	19,028,167.17	714,280,699.12
宁波奉化凤麓和鸣府	2023年6月	-	5,346,541,666.67	2,585,704,845.87	2,760,836,820.80
启东协兴港项目	2022年6月	258,785,197.31	-	30,257,743.10	228,527,454.21
厦门臻园	2021年8月	2,511,372,790.92	-	394,143,085.84	2,117,229,705.08
厦门海上世界	2023年6月	2,460,906,823.17	1,371,231,411.71	814,719,048.06	3,017,419,186.82
上海招商主城	2020年3月	8,887,818.49	-	1,806,738.70	7,081,079.79
上海松江泗泾11-01项目	2022年8月	39,665,036.80	-	13,398,982.39	26,266,054.41
上海崇明陈家镇项目	2022年9月	59,480,612.44	-	43,009,942.26	16,470,670.18
上海虹桥公馆	2022年12月	144,612,453.83	-	47,886,181.15	96,726,272.68
苏州花园里	2019年8月	119,534,859.87	-	57,462,017.77	62,072,842.10
苏州金融小镇	2021年10月	231,489,658.79	-	72,432,514.03	159,057,144.76
苏州辉映时代	2022年9月	46,778,816.88	-	12,319,672.50	34,459,144.38
苏州前山澜庭	2022年9月	355,456,408.21	-	61,989,008.40	293,467,399.81
苏州蔚然锦绣花园	2022年12月	824,869,958.17	-	420,395,536.74	404,474,421.43
苏州蔚然璀璨花园	2023年6月	-	1,129,907,644.07	-	1,129,907,644.07
太仓心望雅苑	2022年12月	23,809,522.73	-	7,947,452.50	15,862,070.23
太仓依云四季	2021年9月	17,620,008.90	-	15,539,011.49	2,080,997.41
温州博悦湾	2021年12月	24,482,933.48	-	3,170,961.13	21,311,972.35
无锡雍荣府	2022年8月	108,309,460.57	-	105,646,188.86	2,663,271.71
无锡云境华庭	2022年10月	707,757,563.41	-	532,647,208.11	175,110,355.30
徐州山水间	2022年12月	1,558,201,634.38	-	1,536,519,673.71	21,681,960.67
徐州金融集聚区项目	2023年4月	1,645,131,940.15	494,587,030.08	270,955,292.45	1,868,763,677.78
扬州运河上宸	2022年3月	32,952,829.25	-	994,827.37	31,958,001.88
张家港依云兰庭	2021年10月	414,056,591.78	-	306,976,505.81	107,080,085.97
漳州芯云谷	2019年10月	685,963,552.74	-	2,192,209.02	683,771,343.72
漳州卡达凯斯	2020年9月	14,550,851.68	3,213,741.41	1,656,864.40	16,107,728.69
漳州兰溪谷	2021年6月	620,641,433.33	-	48,997,032.44	571,644,400.89
漳州文璟苑	2022年12月	686,029,814.70	-	99,323,608.67	586,706,206.03
漳州双鱼湾	2023年1月	-	987,334,297.42	-	987,334,297.42
浙江商雅置业项目	2022年9月	711,881,243.42	-	214,281,407.26	497,599,836.16

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
镇江依云尚城	2021年12月	155,493,382.81	-	1,528,698.71	153,964,684.10
长沙雍山湖	2022年11月	1,339,674,456.19	-	79,629,245.72	1,260,045,210.47
长沙招商华发依云天汇	2022年8月	273,140,898.12	-	146,203,043.73	126,937,854.39
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	332,381,964.05	-	19,088,153.44	313,293,810.61
汉口1872项目	2023年6月	81,501,491.50	1,143,090,529.95	1,196,990,507.25	27,601,514.20
衡阳中航城市花园	2015年8月	230,213,961.23	-	5,613,378.52	224,600,582.71
武汉江湾国际	2017年12月	515,693,163.83	-	383,562,410.61	132,130,753.22
武汉招商拾光里	2019年8月	35,410,614.96	-	778,588.76	34,632,026.20
武汉东城华府	2020年6月	95,746,847.72	-	33,022,333.13	62,724,514.59
武汉凤凰城	2020年12月	44,472,100.00	466,466.74	-	44,938,566.74
武汉招商樾望	2020年12月	61,333,074.64	-	384,816.92	60,948,257.72
武汉海洋天地	2021年2月	91,504,013.67	11,913,294.10	-	103,417,307.77
武汉招商公园1872	2021年12月	156,375,501.65	-	35,401,310.29	120,974,191.36
武汉汉南193项目一期	2022年6月	272,502,124.15	-	33,755,425.90	238,746,698.25
武汉招商愉樾	2022年7月	757,545,331.07	-	8,069,555.58	749,475,775.49
武汉江山和樾	2023年6月	625,453,405.88	681,867,304.04	517,356,356.67	789,964,353.25
武汉一江璟城	2023年1月	667,360,150.52	113,022,150.26	16,925,263.44	763,457,037.34
武汉壹品澜庭	2022年12月	588,576,554.02	-	188,558,990.68	400,017,563.34
蕲春健康科技园	2022年4月	153,707,012.71	-	126,555.96	153,580,456.75
襄阳雍江国际	2022年12月	42,599,489.66	-	3,176,669.25	39,422,820.41
宜昌依云水岸	2021年10月	89,113,302.68	-	24,178,789.10	64,934,513.58
十堰阳光城	2020年12月	12,236,222.57	70,385,387.35	-	82,621,609.92
十堰兰溪谷	2022年9月	390,288,863.58	-	264,666,894.07	125,621,969.51
郑州雍景城	2022年2月	1,240,461,904.24	-	94,846,868.86	1,145,615,035.38
郑州招商依云上城	2022年9月	960,587,344.05	-	64,642,768.14	895,944,575.91
郑州青寨项目	2022年12月	660,111,972.38	-	465,045,545.52	195,066,426.86
郑州美境项目	2023年6月	-	961,985,722.84	908,376,227.50	53,609,495.34
西安招商丝路中心	2022年8月	1,146,959,025.66	-	87,219,622.79	1,059,739,402.87
西安招商城市主场	2023年5月	167,150,426.37	2,128,225,780.21	2,120,309,370.77	175,066,835.81
成都中航国际广场	2013年12月	72,373,711.36	-	-	72,373,711.36
成都中央华城	2021年6月	190,329,964.95	-	81,285,384.31	109,044,580.64
成都依云上城	2021年8月	80,945,426.07	-	11,374,606.35	69,570,819.72
成都雍景府	2021年11月	87,899,925.29	-	7,983,622.88	79,916,302.41
成都雍华府	2021年12月	91,410,340.04	-	-	91,410,340.04
成都天府新区总部基地项目	2022年4月	219,253,728.17	-	58,278,812.92	160,974,915.25
成都大魔方	2022年12月	575,682,134.44	-	343,246,939.17	232,435,195.27
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2020年12月	27,400,814.98	-	5,147,246.78	22,253,568.20
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2021年12月	350,995,923.80	-	197,757,828.14	153,238,095.66
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2022年8月	351,647,503.18	-	49,427,025.28	302,220,477.90
昆山九方城市花园	2017年1月	28,294,822.91	-	430,887.48	27,863,935.43
昆明海公馆	2018年12月	63,302,593.78	-	5,181,348.26	58,121,245.52
昆明雍景湾	2020年7月	32,558,747.75	-	-	32,558,747.75
昆明雨花国际商务中心	2021年2月	555,929,351.55	-	134,711,503.03	421,217,848.52
昆明空港国际新城	2022年8月	862,912,484.74	-	89,408,330.59	773,504,154.15
昆明巫家坝项目	2023年2月	270,974,802.96	831,117,982.69	237,894,031.77	864,198,753.88
昆明雍和府	2022年8月	303,008,735.43	-	207,000,510.43	96,008,225.00
西安依云曲江	2021年3月	52,697,856.10	5,350,429.50	-	58,048,285.60
西安臻观府	2022年3月	30,697,778.24	-	1,923,768.75	28,774,009.49

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安华宇臻境西地块	2022年12月	1,544,324,631.36	-	1,331,121,682.70	213,202,948.66
西安招商未央玺项目	2022年12月	1,631,750,394.38	-	805,243,890.12	826,506,504.26
重庆花园城	2017年9月	29,208,582.48	-	2,665,638.84	26,542,943.64
重庆依城锦星汇	2017年10月	14,681,383.68	-	-	14,681,383.68
重庆云邸	2020年9月	116,023,282.18	-	5,335,375.94	110,687,906.24
重庆城市主场	2020年12月	38,476,635.56	-	3,985,018.54	34,491,617.02
重庆依云江湾	2021年12月	363,197,255.75	-	55,916,744.39	307,280,511.36
重庆公园上城	2022年2月	84,509,667.82	-	2,032,331.31	82,477,336.51
重庆长嘉汇	2022年6月	797,036,249.59	-	5,478,041.50	791,558,208.09
重庆公园大道	2022年12月	1,627,758,603.53	-	178,183,507.34	1,449,575,096.19
重庆理想城	2023年3月	95,310,201.22	167,673,324.99	-	262,983,526.21
重庆雍璟城	2023年6月	674,660,917.50	1,123,387,657.63	608,102,660.64	1,189,945,914.49
重庆招商渝天府	2023年5月	-	1,648,242,320.21	1,314,570,746.11	333,671,574.10
佛山依云国际	2018年5月	70,554,387.82	3,500,000.00	3,677,549.00	70,376,838.82
佛山依云置地中心	2018年12月	96,428,114.26	-	-	96,428,114.26
佛山招商曦岸	2021年5月	405,468,710.54	-	104,531,285.85	300,937,424.69
佛山时代天禧	2021年6月	16,871,881.93	-	1,132,810.38	15,739,071.55
佛山招商悦府	2022年2月	1,037,721,589.74	-	37,840,289.54	999,881,300.20
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	1,087,751,649.25	-	58,429,568.16	1,029,322,081.09
佛山招商越园	2022年7月	959,394,142.48	-	289,735,763.63	669,658,378.85
广州金山谷	2021年3月	293,060,963.32	-	13,180,318.11	279,880,645.21
广州龙湖招商天钜	2021年12月	200,395,524.07	-	32,330,963.58	168,064,560.49
广州雍景湾	2022年12月	175,878,144.49	4,690,948.30	-	180,569,092.79
柳州招商境界	2021年6月	353,667,266.42	-	51,214,340.74	302,452,925.68
南宁十里云裳	2021年7月	472,075,914.06	-	82,746,755.85	389,329,158.21
南宁雍景湾	2018年12月	44,856,088.48	-	-	44,856,088.48
南宁招商境界	2019年12月	16,100,481.22	-	-	16,100,481.22
南宁招商榕园	2021年11月	24,208,931.51	-	2,316,424.45	21,892,507.06
南宁招商禧园	2021年11月	13,977,192.10	-	3,544,975.96	10,432,216.14
南宁招商樾园	2021年11月	54,866,885.87	-	78,971.06	54,787,914.81
湛江招商国际邮轮城	2023年6月	130,111,461.56	1,028,999,504.12	428,983,513.37	730,127,452.31
肇庆依云水岸	2022年1月	116,562,230.11	-	59,823,616.04	56,738,614.07
中山雍华朗廷	2022年12月	1,206,700,274.83	-	278,331,606.02	928,368,668.81
中山臻湾府	2022年11月	1,540,370,687.61	-	763,628,934.48	776,741,753.13
珠海依云水岸	2017年3月	19,507,682.00	-	-	19,507,682.00
珠海依云华府	2021年6月	94,592,840.10	-	16,860,641.33	77,732,198.77
海南区域总部项目	2022年4月	337,750,694.08	-	35,307,656.94	302,443,037.14
海口雍江湾	2023年1月	-	1,091,940,908.34	96,007,861.41	995,933,046.93
三亚海月花园项目	2022年12月	2,205,732,867.67	-	210,809,970.89	1,994,922,896.78
新西兰项目	2023年1月	12,339,285.39	42,381,540.27	22,930,416.70	31,790,408.96
其他		259,813,196.80	17,164,183.88	93,307,866.06	183,669,514.62
合计		78,775,548,085.97	40,976,043,956.78	38,146,454,556.50	81,605,137,486.25

注： 该项目系本期收购。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少		其他变动	期末余额
			转回	转销		
新西兰项目(注)	4,479,909.45	-	-	-	33,780.40	4,513,689.85
北京都会中心	369,216,854.36	-	-	25,322,696.39	-	343,894,157.97
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-	243,171,232.12
天津公园 1872	131,246,469.52	-	-	95,872,930.29	-	35,373,539.23
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
昆山中航酒店	88,289,300.00	-	-	-	-	88,289,300.00
张家港依云兰庭	105,000,000.00	-	-	64,941,788.39	-	40,058,211.61
成都雍华府	37,749,355.06	-	-	-	-	37,749,355.06
成都大魔方	160,291,966.05	-	-	160,291,966.05	-	-
武汉江湾国际	122,685,193.08	-	-	82,838,853.71	-	39,846,339.37
武汉招商愉樾	392,591,723.94	-	-	-	-	392,591,723.94
武汉一江璟城	513,025,574.68	-	-	5,701,339.54	-	507,324,235.14
武汉东城华府	72,798,596.50	-	-	31,186,099.52	-	41,612,496.98
武汉壹品澜庭	170,745,925.53	-	-	43,863,336.20	-	126,882,589.33
武汉汉南 193 项目一期	198,017,153.51	-	-	13,922,567.61	-	184,094,585.90
宜昌依云水岸	10,200,630.48	-	-	2,945,344.73	-	7,255,285.75
佛山招商曦岸	70,489,394.89	-	-	7,977,271.08	-	62,512,123.81
佛山招商岸芷汀兰	548,041,268.92	-	-	26,838,180.13	-	521,203,088.79
佛山招商悦府	195,908,407.93	-	-	7,839,128.55	-	188,069,279.38
佛山招商越园	31,734,777.18	-	-	8,395,626.01	-	23,339,151.17
佛山依云国际	23,003,236.22	-	-	823,000.90	-	22,180,235.32
杭州云望之宸	87,161,233.67	-	-	-	-	87,161,233.67
烟台招商东岸	86,098,161.49	-	-	-	-	86,098,161.49
昆明雨花国际商务中心	145,278,724.76	-	-	36,548,773.82	-	108,729,950.94
大连公园 1872	91,531,321.27	-	-	91,531,321.27	-	-
沈阳招商曦城	32,712,473.31	-	-	1,507,153.31	-	31,205,320.00
合肥雍华府	92,498,289.77	-	-	16,899,875.80	-	75,598,413.97
济南雍和府	68,557,239.22	-	-	43,618,658.50	-	24,938,580.72
厦门臻园	624,818,789.96	-	-	83,317,985.97	-	541,500,803.99
福州雍景湾	20,147,899.03	-	-	15,518,603.61	-	4,629,295.42
龙岩中航紫金云熙	67,954,844.99	-	-	-	-	67,954,844.99
肇庆依云水岸	54,034,483.20	-	-	16,360,314.75	-	37,674,168.45
柳州招商境界	94,622,024.05	-	-	13,053,861.77	-	81,568,162.28
南通东望府	351,131,907.18	-	-	-	-	351,131,907.18
衡阳中航城市花园项目	67,899,955.62	-	-	-	-	67,899,955.62
南宁臻樾府项目	55,974,465.88	-	-	-	-	55,974,465.88
扬州云萃	282,239,602.00	-	-	-	-	282,239,602.00
扬州云筑	318,725,131.80	-	-	-	-	318,725,131.80
珠海依云华府	183,183,792.31	-	-	209,937.26	-	182,973,855.05
镇江依云尚城	55,399,063.53	-	-	-	-	55,399,063.53
郑州招商依云上城	313,253,567.31	-	-	15,984,374.14	-	297,269,193.17
重庆雍璟城	311,704,334.70	-	-	22,148,782.81	-	289,555,551.89
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	7,218,338,744.63	-	-	935,459,772.11	33,780.40	6,282,912,752.92

注: 其他变动系汇率变动的的影响。

(7) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 16,399,361,625.69 元(期初: 15,448,309,505.03 元); 本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.60%(上年: 4.58%)。

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(8) 本期末, 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 50,567,070,131.02 元 (期初: 43,418,449,283.18 元)。

9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税金及留抵进项税	26,795,316,039.45	20,536,745,237.17
合同取得成本 (注)	1,289,148,551.60	1,008,766,395.24
其他	979,989,330.45	979,655,594.07
合计	29,064,453,921.50	22,525,167,226.48

注: 2023年6月30日, 本集团确认合同取得成本 1,289,148,551.60 元, 该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

10. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

款项类别	期末余额				期初余额			
	未来 12 个月内 计提预期信用 损失的长期 应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (未发生 信用减值) 的长期应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (已发生 信用减值) 的长期应收款	合计	未来 12 个月内 计提预期信用 损失的长期 应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (未发生 信用减值) 的长期应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (已发生 信用减值) 的长期应收款	合计
应收融资租赁款	26,042,148.62	-	-	26,042,148.62	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56
账面余额合计	26,042,148.62	-	-	26,042,148.62	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56
减: 信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	26,042,148.62	-	-	26,042,148.62	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56
减: 一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年后到期的长期应收款	26,042,148.62	-	-	26,042,148.62	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56

(2) 期末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 期末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

11. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	其他增加 (减少)	外币报表 折算影响数	期末数
对合营企业投资	31,284,341,993.53	1,573,689,606.70	6,812,945.64	-1,880,186,914.98	4,501,200.46	30,975,532,940.07
对联营企业投资	44,467,658,565.77	2,922,002,390.14	541,720,900.90	26,805,757.56	81,724,352.26	46,956,470,164.83
合计	75,752,000,559.30	4,495,691,996.84	548,533,846.54	-1,853,381,157.42	86,225,552.72	77,932,003,104.90
减: 长期股权投资减值准备	1,108,300,957.36	-	12,925,308.89	-	-	1,095,375,648.47
净额	74,643,699,601.94	4,495,691,996.84	535,608,537.65	-1,853,381,157.42	86,225,552.72	76,836,627,456.43

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业											
招商万宝医院管理(深圳)有限公司	19,236,533.01	15,000,000.00	-	-4,783,353.81	-	-	-	-	-	29,453,179.20	-
深圳市招华国际会展运营有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	9,256,785.45	-	-	233,822.41	-	-	-	-	-	9,490,607.86	-
深招湾启(深圳)发展有限公司	11,670,747.63	-	-	-99,300.00	-	-	-	-	-	11,571,447.63	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,998,561.33	-	-	-	-	-	-	-	-	50,998,561.33	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	3,974,241.66	-	-	-406,101.98	-	-	-	-	-	3,568,139.68	-
广铁招商(深圳)发展有限公司	9,999,376.83	-	-	-	-	-	-	-	-	9,999,376.83	-
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市宝湾鼎泰发展有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳市招商名巨置地有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	872,520.03	-	-	202,620.59	-	-	-	-	-	1,075,140.62	-
惠州市昭乐房地产有限公司(注4)	66,109,795.74	-	-	255,800.00	-	-	-	-	-516,028.74	65,849,567.00	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	212,927,195.83	-	-	13,209,174.53	-	-	-	-	-	226,136,370.36	-
广州市万尚房地产有限公司	96,817,154.26	-	-	238,000.00	-	-	-	-	-	97,055,154.26	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注1)	-	3,060,000.00	-	-3,060,000.00	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注1)	1,449,662.44	-	-	-1,449,662.44	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	90,735.79	-	-	-	-	-	-	-	-	90,735.79	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招盈城市更新投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	67,561,033.67	728,000.00	-	16,673,511.96	-	-	-	-	-	84,962,545.63	-
佛山招商珑原房地产有限公司	192,628,991.80	-	-	44,333,332.00	-	-	-	-	-	236,962,323.80	-
佛山鼎图房地产有限公司	508,999,144.45	-	-	20,089,617.00	-	-	-	-	-	529,088,761.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司(注4)	64,424,404.60	430,052,400.00	-	-8,770,723.00	-	-	-	-	-935,213.56	484,770,868.04	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	486,479,550.02	-	-	-1,754,800.00	-	-	-	-	-	484,724,750.02	-
佛山招商映月房地产有限公司	1,410,284.58	-	-	-22,000.00	-	-	-	-	-	1,388,284.58	-
佛山招商瑞房地产有限公司	17,000,000.00	-	-	-422,518.00	-	-	-	-	-	16,577,482.00	-
佛山招商尚贤房地产有限公司	11,400,040.20	-	-	-246,000.00	-	-	-	-	-	11,154,040.20	-
佛山招商祥舜房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他			
一、合营企业												
佛山招商璞海房地产有限公司	11,170,956.83	-	-	-41,400.00	-	-	-	-	-	-	11,129,556.83	-
珠海景华房地产有限公司	193,581,860.15	-	-	-2,263,340.41	-	-	-	-	-	-	191,318,519.74	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	294,456,361.49	-	-	-6,743,484.00	-	-	-	-	-	-	287,712,877.49	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)	698,780,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	20,637,775.57	-	-	-35,475.40	-	-	-	-	-	-	20,602,300.17	-
南京汇隆房地产有限公司	521,482,017.84	-	-	-785,121.87	-	-	-	-	-	-	520,696,895.97	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	284,868,575.84	-	-	-920,586.55	-	-	-	-	-	-	283,947,989.29	-
南京盛香园房地产开发有限公司(注3)	1,651,127,348.17	-	-	-3,825,610.93	-	-	-	-	-1,647,301,737.24	-	-	-
南京招阳房地产开发有限公司	47,505,319.08	-	-	-561,837.73	-	-	-	-	-	-	46,943,481.35	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	9,166,884.01	-	-	-4,912,179.20	-	-	-	-	-	-	4,254,704.81	-
南京招汇公寓管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司	199,178,625.18	-	-	-3,707,429.57	-	-	-	-	-	-	195,471,195.61	-
南京悦宁房地产开发有限公司	69,658,812.83	-	-	-2,693,723.09	-	-	-	-	-	-	66,965,089.74	-
南京锦华置业有限公司	75,591,607.07	-	-	13,222,574.89	-	-	-	-	-	-	88,814,181.96	-
南京悦霖房地产开发有限公司	6,951,814.51	-	-	26,360,398.92	-	-	-	-	-	-	33,312,213.43	-
南京锦达装饰有限公司	-	-	-	2,136,991.05	-	-	-	-	-	-	2,136,991.05	-
南京悦怡装饰有限公司	-	-	-	4,004,725.00	-	-	-	-	-	-	4,004,725.00	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	369,332,592.61	-	-	-719,551.36	-	-	-	-	-	-	368,613,041.25	-
上海锦泾置业有限公司	4,202,986.24	-	-	14,015.29	-	-	-	-	-	-	4,217,001.53	-
上海绿地南坤置业有限公司	9,828,104.83	-	-	-680,000.00	-	-	-	-	-	-	9,148,104.83	-
上海浦隼房地产开发有限公司	351,962,799.89	-	-	-39,239,940.00	-	-	-	-	-	-	312,722,859.89	-
上海仁崇置业有限公司	533,481,125.52	-	-	3,211,880.01	-	-	-	-	-	-	536,693,005.53	-
上海盛察实业发展有限公司	155,485,070.40	-	-	65,307,989.70	-	-	-	-	-	-	220,793,060.10	-
上海孚金置业有限公司	47,569,649.99	-	-	-94,282.67	-	-	-	-	-	-	47,475,367.32	-
上海弘安里企业发展有限公司(注4)	1,636,582,140.90	-	-	-5,431,008.07	-	-	-	-	-5,324,119.77	-	1,625,827,013.06	-
上海融文置业有限公司	301,885,324.94	-	-	-786,105.50	-	-	-	-	-	-	301,099,219.44	-
上海隼廷房地产开发有限公司	1,051,885,164.19	-	-	4,561,813.81	-	-	-	-	-	-	1,056,446,978.00	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,025,746.56	-	-	546,114.30	-	-	-	-	-	-	46,571,860.86	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
嘉兴金久房地产开发有限公司	48,875,951.32	-	-	-6,377.70	-	-	-	-	-	48,869,573.62	-
南通市华昌房地产有限公司	39,257,828.21	-	-	6,100.31	-	-	-	-	-	39,263,928.52	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	30,239,407.10	-	-	392,216.00	-	-	-	-	-	30,631,623.10	-
太仓远汇置业有限公司	69,290,154.95	-	-	966,969.15	-	-	-	-	-	70,257,124.10	-
太仓市鑫聆房地产开发有限公司	46,698,673.56	-	-	845,711.80	-	-	-	-	-	47,544,385.36	-
南通招弘建设开发有限责任公司	2,703,601.02	-	-	27,823,571.51	-	-	-	-	-	30,527,172.53	-
如东威新房地产开发有限责任公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司	24,873,950.30	-	-	-1,621,457.84	-	-	-	-	-	23,252,492.46	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州保悦置业有限公司(注4)	1,537,079,274.18	-	-	-2,833,407.97	-	-	-	-5,815,911.89	-	1,528,429,954.32	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	30,509,114.46	-	-	-1,282,340.83	-	-	-	-	-	29,226,773.63	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	118,383,579.81	-	-	-3,159,190.96	-	-	-	-	-	115,224,388.85	-
绍兴光祈房地产开发有限公司	78,943.18	-	-	166,797,082.95	-	-	-	-	-	166,876,026.13	-
苏州锦铂置业有限公司	24,410,855.30	-	-	-1,081,575.00	-	-	-	-	-	23,329,280.30	-
苏州招诺商务咨询有限公司	1,722,003,990.34	-	-	-4,736,785.63	-	-	-	-	-	1,717,267,204.71	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	195,408,787.15	-	-	-574,422.35	-	-	-	-	-	194,834,364.80	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	1,211,064,778.82	-	-	2,530,981.31	-	-	-	-	-	1,213,595,760.13	-
苏州劲商房地产开发有限公司	86,044,359.88	-	-	-3,684,700.35	-	-	-	-	-	82,359,659.53	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	58,912,645.97	-	-	-515,380.00	-	-	-	-	-	58,397,265.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	91,440,438.45	-	-	2,084,153.82	-	-	-	-	-	93,524,592.27	-
苏州泓利置业有限公司	33,487,483.27	-	-	-76,000.00	-	-	-16,800,000.00	-	-	16,611,483.27	-
苏州璟隼咨询管理有限公司	148,687,988.96	-	-	2,627,037.85	-	-	-	-	-	151,315,026.81	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	178,126,442.00	-	-	-2,445,714.61	-	-	-	-	-	175,680,727.39	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业											
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	6,779,709.87	-	-6,780,059.87	350.00	-	-	-	-	-	-	-
常州金阖诚置业有限公司(注4)	672,775,347.81	-	-	-6,917,456.03	-	-	-	-	-5,510,538.63	660,347,353.15	-
无锡市三合房地产发展有限公司(注4)	273,388,152.49	-	-	-3,942,460.50	-	-	-	-	-7,238,095.34	262,207,596.65	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	550,716,649.35	-	-	-358,724.44	-	-	-	-	-	550,357,924.91	-
徐州铭润房地产开发有限公司(注4)	614,421,193.17	4,568,800.00	-	-807,079.00	-	-	-	-	3,361,137.21	621,544,051.38	-
盐城梁盛通置业有限公司(注4)	42,903,478.42	-	-	-945,000.00	-	-	-	-	533,521.24	42,491,999.66	-
盐城海洲置业有限公司	120,567,759.99	-	-	-2,940,000.00	-	-	-	-	-	117,627,759.99	-
后东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
漳州市滨北置业有限公司	23,425,627.84	-	-	300,190.76	-	-	-	-	-	23,725,818.60	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,052,348.57	-	-	-2,228,794.55	-	-	-	-	-	9,823,554.02	-
厦门添旭投资有限公司	1,469,992,310.09	-	-	-	-	-	-	-	-	1,469,992,310.09	-
福州中欣投资有限公司	409,890,820.42	-	-	77,821.91	-	-	-	-	-	409,968,642.33	-
济南安齐房地产开发有限公司	500,904,914.97	-	-	-	-	-	-	-	-	500,904,914.97	10,000,000.00
烟台招商财金物业服务服务有限公司	2,048,842.49	-	-	270,164.35	-	-	-	-	-	2,319,006.84	-
烟台招孚商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,941,249.78	-	-	14,574.94	-	-	-	-	-	2,955,824.72	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,766,476.38	-	-	484,187.69	-	-	-	-	-	6,250,664.07	-
郑州润兴置业有限公司	52,170,517.22	-	-	-	-	-	-	-	-	52,170,517.22	-
重庆方招置业有限公司	8,992,631.10	-	-	-3,902,386.36	-	-	-	-	-	5,090,244.74	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	264,283,868.97	-	-	4,847,873.82	-	-	-	-	-	269,131,742.79	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	-	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	-
成都中交花源美庐置业有限公司	87,249,906.39	-	-	2,398,918.02	-	-	-	-	-	89,648,824.41	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注4)	369,379,831.66	-	-	-	-	-	-	-	-10,733,164.09	358,646,667.57	-
成都禾招物业管理有限公司	5,065,828.88	-	-	216,045.00	-	-	-	-	-	5,281,873.88	-
攀枝花阳光积茶城市管理服务有限公司	2,706,023.37	-	-	230,300.00	-	-	-	-	-	2,936,323.37	-
武汉右岸网谷产业园有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中关村协同发展投资有限公司	118,613,479.82	-	-	-4,898,051.86	-	-	-	-	-	113,715,427.96	-
北京浩远房地产开发有限公司	75,263,700.95	-	-	1,961,955.91	-	-	-	-	-	77,225,656.86	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
北京鹏悦置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京朝金房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338,083,793.78
北京亚林西房地产开发有限公司	47,135,982.62	-	-	-	-	-	-	-11,135,982.62	-	-	36,000,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	283,425,951.18	-	-	-399,641.86	-	-	-	-	-	-	283,026,309.32
北京招城房地产开发有限公司(注4)	424,304,430.35	-	-	-5,137,850.21	-	-	-	-	-12,817,396.92	-	406,349,183.22
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	126,460,915.08	-	-	-177,705.08	-	-	-	-	-	-	126,283,210.00
RED SEA WORLD S.A.	127,940,374.27	-	-	-1,015,568.71	-	-	-	-	4,501,200.46	-	131,426,006.02
RED SEA GLOBAL S.A.	1,111,689.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,111,689.27
北京景晟乾通置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	700,324,899.17	-	-	-1,350,870.54	-	-	-	-	-	-	698,974,028.63
中建地产(苏州)有限公司(注4)	960,139,764.93	-	-	-4,584,639.20	-	-	-	-	-5,441,834.18	-	950,113,291.55
东莞招商启城房地产开发有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00
深圳招华会展能源科技发展有限公司	10,029,620.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,029,620.50
上海象招房地产开发有限公司	951,082,678.43	34,983,000.00	-	-5,753,354.28	-	-	-	-	-	-	980,312,324.15
上海象商房地产开发有限公司(注4)	751,327,559.23	52,551,000.00	-	-1,983,400.00	-	-	-	-	589,162.46	-	802,484,321.69
昆山市悦城置业有限公司(注4)	791,235,448.44	-	-32,885.77	-2,511,960.00	-	-	-	-	-2,768,845.28	-	785,921,757.39

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业											
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	47,808,325.70	-	-	-7,420,814.68	-	-	-	-	-	40,387,511.02	-
福州中晋投资有限公司	701,458,175.98	-	-	1,316,783.93	-	-	-	-	-	702,774,959.91	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司 (注4)	44,959,046.19	-	-	-1,049,400.00	-	-	-	-	-727,691.40	43,181,954.79	-
西安招商禾雅房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州崇逸置业有限公司	182,773,191.00	5,288,906.70	-	-4,213,632.62	-	-	-	-	-	183,848,465.08	-
杭州缤煌企业管理有限公司(注3)	388,058,416.26	-	-	-10,418,239.13	-	-	-	-	-377,640,177.13	-	-
合肥常仁装饰工程有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	607,350,166.70	-	-	-3,713,659.54	-	-	-	-	-	603,636,507.16	-
广州招赢房地产有限责任公司	871,201,636.71	-	-	-1,611,100.01	-	27,341,477.86	-	-	-	896,932,014.56	-
深圳市润招房地产有限公司	447,134,032.55	-	-	-25,752,488.63	-	-	-	-	-	421,381,543.92	-
无锡合赢企业管理有限公司(注1) (注4)	-	-	-	-1,477,928.65	-	-	-	-	1,477,928.65	-	-
招商蛇口(深圳)产业创新私募股权 投资基金合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00	2,500,000.00	-	-988,039.55	-	-	-	-	-	2,511,960.45	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,000,000.00	-	-	16,000.00	-	-	-	-	-	2,016,000.00	-
上海招象惠新房地产开发有限公司 (注2)(注4)	-	406,107,500.00	-	-	-	-	-	-	-748,255.20	405,359,244.80	-
苏州润悦招禧置业有限公司 (注2)(注4)	-	614,950,000.00	-	-3,755,360.00	-	-	-	-	-6,118,028.65	605,076,611.35	-
武汉未来中心商业管理有限公司(注2)	-	1,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,400,000.00	-
小计	30,364,846,646.75	1,573,689,606.70	-6,812,945.64	204,082,878.24	-	27,341,477.86	-27,935,982.62	-	-2,079,174,088.00	30,056,037,593.29	919,495,346.78

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	143,014,269.73	-	-	14,358,519.25	-	-	-	-	-	157,372,788.98	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	345,881,932.28	-	-	19,318,035.75	-	-	-	-	-	365,199,968.03	-
深圳市招华会展实业有限公司	807,251,425.21	-	-	-68,064,061.74	-	-	-	-	-	739,187,363.47	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	173,831,180.19	-	-	16,152,000.00	-	-	-	-	-	189,983,180.19	-
深圳招商华侨城投资有限公司	654,628,391.10	-	-	-152,655.94	-	-	-	-	-	654,475,735.16	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	12,744,030.08	-	-	-481,208.50	-	-	-	-	-	12,262,821.58	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	8,252,559.78	-	-	-59,780.00	-	-	-	-	-	8,192,779.78	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,063,633.39	-	-	1,250,057.00	-	-	-	-	-	11,313,690.39	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	102,514,510.45	-	-	-7,390,732.91	-	-	-	-	-	95,123,777.54	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,313,798.61	-	-	-27,118.27	-	-	-	-	-	291,286,680.34	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,595,408.67	-	-	10,000.00	-	-	-	-	-	2,605,408.67	-
深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	521,669.81	-	-	750.00	-	-	-	-	-	522,419.81	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	779,323,936.47	-	-	-2,968,779.85	-	-	-	-	-	776,355,156.62	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,668,389,459.59	-	-	-3,143,190.67	-	-	-	-	-	1,665,246,268.92	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	13,012,791.39	-	-	-	-	-	-	-	-	13,012,791.39	-
广州市番禺创新科技园有限公司	273,159,343.65	-	-	1,377,032.30	-	-	-	-	-	274,536,375.95	-
广州联森房地产有限公司	101,237,267.56	-	-	-312,004.51	-	-	-	-	-	100,925,263.05	-
广州联洲房地产有限公司	108,908,346.84	-	-	-368,909.78	-	-	-	-	-	108,539,437.06	-
广州云都房地产开发有限公司	30,295,371.23	-	-	-880,241.04	-	-	-	-	-	29,415,130.19	-
广州矿荣房地产开发有限公司	677,758,981.93	-	-	1,871,114.00	-	-	-	-	-	679,630,095.93	-
广州顺茂房地产开发有限公司	545,066,152.84	-	-	-44,003,719.43	-	-	-	-	-	501,062,433.41	-
广州诚品置业有限公司	212,627,711.44	-	-	-2,993,120.05	-	-	-	-	-	209,634,591.39	-
广州云佳房地产开发有限公司	47,162,035.56	-	-	-1,833,626.17	-	-	-	-	-	45,328,409.39	-
广州市矿誉投资有限公司(注4)	1,162,591,209.76	-	-26,088,971.73	1,869,174.15	-	-	-	-	-8,905,884.34	1,129,465,527.84	-
佛山市清皓置业有限公司	1,621,996,388.48	-	-	35,000.00	-	-	-	-	-	1,622,031,388.48	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注4)	127,085,796.51	-	-	-967,725.00	-	-	-	-	-2,408.72	126,115,662.79	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	28,318,626.75	-	-	4,141,690.26	-	-	-	-	-	32,460,317.01	-
东莞市景源房地产开发有限公司	16,024,454.25	-	-	-682,419.79	-	-	-	-	-	15,342,034.46	-
东莞市招美房地产开发有限公司	466,618,649.12	-	-145,000.00	-4,300,000.00	-	-	-	-	-	462,173,649.12	-
东莞市润合房地产有限公司	1,827,940,556.63	-	-	-11,811,570.53	-	-	-	-	-	1,816,128,986.10	-
东莞弘璟实业投资有限公司	492,947,166.59	-	-1,916,739.00	-3,400,000.00	-	-	-	-	-	487,630,427.59	-
东莞市保汇实业投资有限公司(注4)	958,314,800.05	-	-3,578,000.00	-3,000,000.00	-	-	-	-7,705,076.46	-	944,031,723.59	-
珠海雍景华越房地产有限公司	95,545,644.65	-	-	-212,557.00	-	-	-	-	-	95,333,087.65	-
招商局海南开发投资有限公司	774,885,010.43	-	-	19,236,900.00	-	-	-	-	-	794,121,910.43	-
南京世招荟置业有限公司	144,777,709.37	-	-	60,094.79	-	-	-	-	-	144,837,804.16	-
南京招商兴盛房地产有限公司	28,058,451.92	-	-	-607,273.76	-	-	-	-	-	27,451,178.16	-
葛洲坝南京置业有限公司	164,326,915.39	-	-	-3,046,245.56	-	-	-	-	-	161,280,669.83	-
南京善盛房地产开发有限公司	196,482,592.18	-	-	-3,106,236.42	-	-	-	-	-	193,376,355.76	-
南京招商金城物业管理有限公司	5,548,417.56	-	-	455,700.00	-	-	-	-	-	6,004,117.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	148,275,577.22	-	-	-4,067,604.00	-	-	-	-	-	144,207,973.22	-
南京十心房地产有限公司	414,978,579.33	-	-	-908,187.46	-	-	-	-	-	414,070,391.87	-
南京铎耀房地产开发有限公司	1,736,943,331.65	-	-	188,505,090.29	-	-	-	-	-	1,925,448,421.94	-
南京和璟珑玥装饰有限公司	482,845.52	-	-482,845.52	-	-	-	-	-	-	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	10,259,181.40	482,845.52	-	-637,600.00	-	-	-	-327,282.26	-	9,777,144.66	-
南京招裕装饰有限公司	2,263,432.77	-	-	-30,402.00	-	-	-	-	-	2,233,030.77	-
南京求真装饰工程有限公司	11,646,685.01	-	-	-	-	-	-	-	-	11,646,685.01	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	424,465,322.85	-	-	-6,924,122.23	-	-	-	-	-	417,541,200.62	-
上海乐都置业有限公司	176,303,215.93	-	-	-	-	-	-	-	-	176,303,215.93	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,325.88	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,325.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	115,172,673.86	-	-	594,676.20	-	-	-	-	-	115,767,350.06	-
上海兴美置业有限公司	832,920,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	832,920,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	334,878,295.11	456,818.89	-	335,857.75	-	-	-	-	-	335,670,971.75	-
宁波春望商贸有限公司(注4)	74,316,940.33	-	-	-55,735.79	-	-	-	-	40,307.91	74,301,512.45	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	20,857,874.47	-	-	-6,553,617.96	-	-	-	-	1,431,715.15	15,735,971.66	-
宁波雅悦置业有限公司(注4)	20,796,103.69	-	-	-508,663.63	-	-	-	-51,355.69	-	20,236,084.37	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	22,715,897.91	-	-	-1,075,457.84	-	-	-	-	-	21,640,440.07	-
宁波世圆企业管理咨询有限公司	97,111,820.26	-	-	5,765,866.41	-	-	-	-	-	102,877,686.67	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	50,960,375.10	-	-	85,331.80	-	-	-	-	-	51,045,706.90	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,248,017.24	-	-	-16,191.68	-	-	-	-	-	50,231,825.56	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	125,915,995.62	-	-	-1,534,307.75	-	-	-	-	-	124,381,687.87	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	65,833.51	-	-	-16,161.26	-	-	-	-	-	49,672.25	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	109,182,106.15	-	-	4,620,039.10	-	-	-	-	-	113,802,145.25	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	353,443,839.69	-	-	-170,552.88	-	-	-	-	-	353,273,286.81	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	48,292,070.34	-	-	271,735.13	-	-	-	-	-	48,563,805.47	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	7,815,049.30	-	-	-1,382,715.00	-	-	-	-	-	6,432,334.30	-
无锡润泰置业有限公司	421,374,395.09	-	-	3,871,406.37	-	-	-	-	-	425,245,801.46	-
无锡浦锦企业管理有限公司	354,940,294.66	-	-	-1,991,108.70	-	-	-	-	-	352,949,185.96	-
无锡天河地铁生态置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	107,970,766.10	-	-	-106,953.90	-	-	-	-	-	107,863,812.20	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	701,005,214.69	-	-	-2,934,136.80	-	-	-	-	-	698,071,077.89	-
杭州北隆房地产开发有限公司	100,172,927.75	-	-	6,172,414.52	-	-	-	-	-	106,345,342.27	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	72,788,859.25	-	-	335,445.62	-	-	-	-	-	73,124,304.87	-
杭州万璟置业有限公司	399,882,167.08	-	-	4,251,615.44	-	-	-	-	-	404,133,782.52	-
杭州信榕房地产开发有限公司	158,433,690.86	-	-	-204,496.54	-	-	-	-	-	158,229,194.32	-
杭州瑾帆投资管理有限公司	-	-	-	66,591,616.25	-	-	-	-	-	66,591,616.25	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	550,052,608.17	-	-	-2,377,207.80	-	-	-	-	-204,803.11	547,470,597.26	-
杭州星旭商务咨询有限公司	34,147,108.59	-	-	-1,771,165.08	-	-	-	-	-	32,375,943.51	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	106,764,638.40	-	-	139,677.84	-	-	-73,938,471.25	-	-	32,965,844.99	-
苏州仁安置业有限公司	165,945,271.10	-	-	-221,000.00	-	-	-83,331,400.73	-	-	82,392,870.37	-
苏州新晟捷置地有限公司	27,322,060.12	-	-	53,826,105.86	-	-	-	-	-	81,148,165.98	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	486,155,028.31	-	-	1,118,953.34	-	-	-	-	-	487,273,981.65	-
苏州华恒商用置业有限公司	709,237,483.27	-	-	193,803,421.67	-	-	-	-	-	903,040,904.94	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司(注1)	377,825.86	-	-	-377,825.86	-	-	-	-	-	-	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00
苏州相茂置业有限公司(注4)	40,013,661.40	-	-	-320,679.90	-	-	-	-	-	-1,250,329.21	38,442,652.29
徐州新绿洲房地产咨询有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
如东博业房地产开发有限公司	72,492,933.55	300,000.00	-72,990,696.11	197,762.56	-	-	-	-	-	-	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,178,102,396.98	-	-	-563,499.67	-	-	-	-	-	-	1,177,538,897.31
衢州亿佳企业管理有限公司	8,291,606.34	-	-	-2,687,443.15	-	-	-	-	-	-	5,604,163.19
昆山顺拓房地产开发有限公司	166,875,267.70	-	-	-219,960.00	-	-	-	-	-	-	166,655,307.70
昆山宝业房产开发有限公司	226,639,551.93	-	-	-2,885,332.27	-	-	-	-	-	-	223,754,219.66
昆山卓弥房地产开发有限公司	24,022,542.84	-	-	-50,323.40	-	-	-	-	-	-	23,972,219.44
镇江亿腾房地产开发有限公司	18,139,705.16	-	-	-2,975,027.43	-	-	-	-	-	-	15,164,677.73
镇江悦璟房地产开发有限公司	17,223,383.84	-	-	4,769,232.69	-	-	-	-	-	-	21,992,616.53
常州牡丹招商置业有限公司(注4)	379,665,971.35	-	-	-5,907,026.09	-	-	-	-	-	-862,122.60	372,896,822.66
厦门市雍景湾房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门联招和悦投资有限公司	249,251,947.69	-	-	-191,600.63	-	-	-	-	-	-	249,060,347.06
漳州招商局码头有限公司	600,229,212.11	-	-	14,012,000.00	-	-	-20,000,000.00	-	-	-	594,241,212.11
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,431,545.21	-	-	-1,453,422.00	-	-	-	-	-	-	91,978,123.21
中外运物流(福建)有限公司	44,542,632.78	-	-	1,626,400.00	-	-	-	-	-	-	46,169,032.78
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00
南昌青茂置业有限公司	43,060,432.72	-	-	-9,384,512.84	-	-	-	-	-	-	33,675,919.88
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	169,322,115.94	87,500,000.00	-	376,460.17	-	-	-	-	-	-	257,198,576.11
青岛绿华置业有限公司	926,237,746.48	-	-	54,199.53	-	-	-	-	-	-	926,291,946.01
青岛青港中航产业运营服务有限公司	3,326,313.58	-	-	127,020.17	-	-	-	-	-	-	3,453,333.75
威海华发投资有限公司	541,340,034.17	-	-	-1,072,325.07	-	-	-	-	-	-	540,267,709.10
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,635,023.11	-	-	245,000.00	-	-	-	-	-	-	1,880,023.11
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,272,465.08	-	-	258,787.31	-	-	-	-	-	-	3,531,252.39

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
山东铁航物业管理有限公司	4,425,399.15	-	-	554,115.88	-	-	-	-	-	4,979,515.03	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	136,553,220.65	-	-	-2,471,500.62	-	-	-	-	-	134,081,720.03	-
新郑市碧玺置业有限公司	16,920,860.94	-	-	-111,335.68	-	-	-	-	-	16,809,525.26	-
太原中诚商正置业有限责任公司	202,694,877.88	-	-	389,151.34	-	-	-	-	-	203,084,029.22	-
西安沃呈房地产开发有限公司	20,050,123.63	-	-	-1,430.35	-	-	-	-	-	20,048,693.28	-
西咸新区文茂房地产有限公司	60,005,643.47	-	-	20,471.52	-	-	-	-	-	60,026,114.99	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	11,504,860.14	-	-	-	-	-	-	-	-	11,504,860.14	-
武汉润厂招房地产开发有限公司	48,929,079.16	-	-	-819,806.42	-	-	-	-	-	48,109,272.74	-
湖北长投房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	8,745,567.70	-	-	-156,382.45	-	-	-	-	-	8,589,185.25	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	6,271,413.09	-	-	-703,490.01	-	-	-	-	-	5,567,923.08	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	119,339,942.54	-	-	-77,260.39	-	-	-	-	-	119,262,682.15	-
四川遂航智达物业服务有限责任公司	3,733,717.89	-	-	416,500.00	-	-	-	-	-	4,150,217.89	-
合肥禹博房地产开发有限公司	111,532,590.21	-	-	24,760,000.00	-	-	-	-	-	136,292,590.21	-
合肥居峰置业有限公司	130,867,315.92	-	-	-843,333.58	-	-	-	-	-	130,023,982.34	-
合肥招阳房地产开发有限公司	181,421,876.00	-	-	-390,530.25	-	-	-	-	-	181,031,345.75	-
合肥和逸房地产开发有限公司	84,606,134.00	-	-	-1,471,740.00	-	-	-	-	-	83,134,394.00	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	4,434,236.00	-	-	-4,380,480.00	-	-	-	-	-	53,756.00	-
芜湖创耀置业有限公司	541,689,693.00	-	-	-5,841,192.00	-	-	-	-	-	535,848,501.00	-
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,627,200.00	-	-	-	-	-	11,076,172.92	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,924,724.74	-	-	15,801.22	-	-	-	-	-	3,940,525.96	-
天津国际邮轮母港有限公司	71,400,734.59	-	-	-10,354,673.41	-	-	-	-	-	61,046,061.18	-
天津市联展房地产开发有限公司	6,821,168.54	-	-	-	-	-	-	-	-	6,821,168.54	-
天津旭浩房地产开发有限公司	39,102,628.00	-	-	-	-	-	-	-	-	39,102,628.00	-
天津合发房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司(注4)	532,772,459.02	-	-	-3,876,516.36	-	-	-	-	-1,037,017.64	527,858,925.02	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	45,639,309.73	-	-	184,537.19	-	-	-	-	-	45,823,846.92	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	48,939,524.03	-	-	-1,347,740.00	-	-	-	-	-	47,591,784.03	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	391,369,973.54	-	-	37,622,563.62	-	-	-32,000,000.00	-	-	396,992,537.16	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	205,410,850.20	-	-	-970,409.41	-	-	-	-	-	204,440,440.79	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,002,390,366.55	-	-	3,116,655.53	-	-	-	-	-	1,005,507,022.08	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED (注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	201,812,548.38	-	-	3,088,000.00	-	-	-	-	6,276,113.40	211,176,661.78	-
China Merchants and SPF Investment Fund Management Co. Ltd.	551,501.29	-	-215.66	-551,285.63	-	-	-	-	-	-	-
招商局商业房地产投资信托基金	913,829,755.35	-	-	-22,017,892.01	-	-	-45,825,266.55	-	-	845,986,596.79	-
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	134,497,827.85	-	-	-	-	-	-	-	-	134,497,827.85	-
友英有限公司	326,011,821.59	-	-	381,163.04	-	-	-	-	17,244,574.28	343,637,558.91	-
悦景集团有限公司	1,003,052,209.46	-	-	1,307,022.30	-	-	-	-	30,553,123.60	1,034,912,355.36	-
置俊投资有限公司	908,226,417.04	-	-	-61,377.33	-	-	-	-	27,650,540.98	935,815,580.69	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	144,183,583.97	-	-	-13,029,623.96	-36,773.23	-	-	-	-	131,117,186.78	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	653,429,939.19	398,060,600.40	-	24,855,797.19	-	-	-11,404,800.00	-	-	1,064,941,536.78	-
招商局京光地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
欣桦有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商新城管理服务(无锡)有限公司	400,000.00	-	-	488,040.45	-	-	-	-	-	888,040.45	-
东莞武地泓海置业有限公司(注4)	448,798,323.20	-	-6,037,255.00	-5,335,621.13	-	-	-	-	-13,805,783.23	423,619,663.84	-
合肥启盛房地产开发有限公司	659,779,550.45	-	-2,476,000.00	-18,773,295.75	-	-	-	-	-	638,530,254.70	-
SA VENICE I	133,215,931.88	1,138,719,698.93	-	-4,060,015.67	-	-	-	-	-	1,267,875,615.14	-
武汉招盈置业有限公司(注4)	718,868,983.65	-	-	-	-	-	-	-	-8,022,419.47	710,846,564.18	-
上海置滨江置业有限公司(注4)	509,710,963.00	-	-	-839,531.33	-	-	-	-	-1,986,734.06	506,884,697.61	-
上海招政嘉城市建设有限公司(注1)(注4)	312,193,072.18	25,993,426.40	-340,550,000.00	2,117,000.26	-	-	-	-	246,501.16	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
陕西瑞迅置业有限公司(注4)	402,680,106.59	-	-	-5,182,985.26	-	-	-	-	-2,031,799.14	395,465,322.19	-
SOLAR ESTATE LIMITED	343.36	-	-	-	-	-	-	-	-	343.36	-
杭州北桐房地产开发有限公司	222,722,251.34	-	-8,656,000.00	-4,210,354.22	-	-	-	-	-	209,855,897.12	-
杭州北榆房地产开发有限公司	158,915,928.30	4,266,000.00	-	-9,281,059.69	-	-	-	-	-	153,900,868.61	-
宁波康海置业有限公司(注4)	254,243,023.84	-	-	-4,165,259.88	-	-	-	-	236,939.94	250,314,703.90	-
风鹏(深圳)私募股权基金管理 有限责任公司	1,574,382.69	3,710,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,284,382.69	-
成都国生积余不动产管理 有限公司	6,370,000.00	-	-	1,617,000.00	-	-	-	-	-	7,987,000.00	-
北京百川恒升物业管理有限公司	2,996,276.79	-	-	93,773.84	-	-	-	-	-	3,090,050.63	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	1,575,051.47	-	-	812,029.61	-	-	-	-	-	2,387,081.08	-
太仓鸿郡科技发展有限公司(注3)	99,880,851.16	-	-	-	-	-	-	-	-99,880,851.16	-	-
深圳市启越房地产开发有限公司(注4)	398,501,489.71	-	-25,967,715.00	-535,620.00	-	-	-	-	-2,188,164.78	369,809,989.93	-
深圳市润商房地产有限公司(注4)	329,306,029.37	-	-20,260,663.00	-806,775.59	-	-	-	-	-1,549,750.24	306,688,840.54	-
杭州铂璋置业有限公司	1,514,301,744.76	-	-	82,174,093.42	-	-	-	-	-	1,596,475,838.18	-
合肥和旭房地产有限公司	145,111,572.52	-	-	-	-	-	-	-	-	145,111,572.52	-
厦门悦兆投资有限公司(注3)	4,400,394.74	-	-	-1,949,040.97	-	-	-	-	-2,451,353.77	-	-
南京盛文房地产开发有限公司(注2)	-	826,630,000.00	-	-722,166.19	-	-	-	-	-	825,907,833.81	-
杭州北榕房地产开发有限公司 (注2)(注4)	-	433,433,000.00	-19,645,490.99	-17,310,600.94	-	-	-	-	-6,072,831.88	390,404,076.19	-
育商(广州)城市运营服务有限公司 (注2)	-	2,450,000.00	-	29,743.00	-	-	-	-	-	2,479,743.00	-
小计	44,278,852,955.19	2,922,002,390.14	-528,795,592.01	449,722,972.92	-36,773.23	-	-266,499,938.53	-	-74,656,151.34	46,780,589,863.14	175,880,301.69
合计	74,643,699,601.94	4,495,691,996.84	-535,608,537.65	653,805,851.16	-36,773.23	27,341,477.86	-294,435,921.15	-	-2,153,830,239.34	76,836,627,456.43	1,095,375,648.47

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1: 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下:

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法调整金额
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	26,010,000.00	-26,010,000.00
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	-34,000,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
广州招盈城市更新投资有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
南京招汇公寓管理有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
如东威新房地产开发有限责任公司	33.00	23,100,000.00	-23,100,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
烟台招孚商业管理有限公司	51.00	255,000.00	-255,000.00
武汉右岸网谷产业园有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	16.60	8,300,000.00	-8,300,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
无锡天河地铁生态置业有限公司	30.00	26,586,402.00	-26,586,402.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	20.00	3,777,400.00	-3,777,400.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	24.70	1,550,000.00	-1,550,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
湖北长投房地产开发有限公司	40.00	20,623,590.00	-20,623,590.00
天津合发房地产开发有限公司	24.70	350,740,000.00	-350,740,000.00
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	49.00	380.01	-380.01
上海招政嘉城市建设有限公司	49.00	2,450,000.00	-2,450,000.00

注 2: 系本期新增联合营企业。

注 3: 其他变动系因取得控制权转为子公司所产生的影响, 详见附注七、3 (2) “本期新收购之子公司”。

注 4: 其他变动主要系本集团与联营企业或合营企业发生交易, 抵销或转回未实现内部交易损益所产生的影响。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

项目	期初余额	合并范围 变更影响	本期增加	本期减少		外币报表 折算影响	期末余额
				减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	-	---	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	-	---	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	-	---	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限责任公司	16,577,750.00	-	-	-	---	-	16,577,750.00
如东博业房地产开发有限公司	12,925,308.89	-	-	-12,925,308.89	股权处置	-	-
天津合发房地产开发有限公司	175,880,301.69	-	-	-	---	-	175,880,301.69
济南安齐房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	---	-	10,000,000.00
合计	1,108,300,957.36	-	-	-12,925,308.89	---	-	1,095,375,648.47

12. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,467,636,974.63	1,386,504,182.47
其中: 权益工具投资	1,467,636,974.63	1,386,504,182.47
合计	1,467,636,974.63	1,386,504,182.47

(1) 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	850,385,435.64	809,228,456.04
公允价值	1,467,636,974.63	1,386,504,182.47
累计计入损益的公允价值变动金额	617,251,538.99	577,275,726.43

六、合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初数	66,273,429,325.18	63,193,236,784.72	129,466,666,109.90
2. 本期增加金额	3,049,534,278.60	765,481,549.77	3,815,015,828.37
(1) 外购	2,803,534,897.33	377,040,475.68	3,180,575,373.01
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	227,158,382.62	93,940,586.46	321,098,969.08
(3) 合并范围变更增加	-	271,410,000.00	271,410,000.00
(4) 外币报表折算影响	18,840,998.65	23,090,487.63	41,931,486.28
(5) 其他增加(含重分类)	-	-	-
3. 本期减少金额	747,343,674.79	376,352,920.47	1,123,696,595.26
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	248,218,659.42	346,042,855.03	594,261,514.45
(3) 合并范围变更减少	489,452,374.35	30,310,065.44	519,762,439.79
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	9,672,641.02	-	9,672,641.02
4. 期末数	68,575,619,928.99	63,582,365,414.02	132,157,985,343.01
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初数	6,408,185,628.64	1,239,228,542.86	7,647,414,171.50
2. 本期增加金额	845,749,503.35	119,336,430.24	965,085,933.59
(1) 计提或摊销	842,383,393.05	117,853,749.34	960,237,142.39
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	-	-	-
(3) 合并范围变更增加	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	3,366,110.30	1,482,680.90	4,848,791.20
(5) 其他增加(含重分类)	-	-	-
3. 本期减少金额	113,231,661.44	6,468,716.50	119,700,377.94
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	113,231,661.44	6,468,716.50	119,700,377.94
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	-	-	-
4. 期末数	7,140,703,470.55	1,352,096,256.60	8,492,799,727.15
三、减值准备			
1. 期初数	1,498,777,870.30	433,468,786.61	1,932,246,656.91
2. 本期增加金额	-	551,714.97	551,714.97
(1) 计提	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	551,714.97	551,714.97
(3) 其他增加(含重分类)	-	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-
(3) 其他减少(含重分类)	-	-	-
4.期末数	1,498,777,870.30	434,020,501.58	1,932,798,371.88
四、账面价值			
1.期末数	59,936,138,588.14	61,796,248,655.84	121,732,387,243.98
2.期初数	58,366,465,826.24	61,520,539,455.25	119,887,005,281.49

六、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末余额
正在办理权属证书的新物业	1,004,430,684.24
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	164,186,372.07
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	128,467,663.32
其他	80,483,789.05
合计	1,377,568,508.68

(3) 本期末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 10,864,639,014.48 元（期初：9,994,243,173.92 元）。

14. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	期末余额	期初余额
固定资产	10,576,065,636.58	10,820,177,521.84
合计	10,576,065,636.58	10,820,177,521.84

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值:					
1. 期初数	9,155,300,144.82	18,579,186.36	1,268,168,362.90	3,586,956,040.84	14,029,003,734.92
2. 本期增加金额	6,424,703.24	-	15,249,013.63	3,953,191.21	25,626,908.08
(1) 购置	1,636,256.77	-	10,469,483.78	3,755,814.25	15,861,554.80
(2) 在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	4,572,296.71	-	1,454,162.18	-	6,026,458.89
(3) 合并范围变更增加	-	-	912,928.11	-	912,928.11
(4) 其他增加	216,149.76	-	2,412,439.56	197,376.96	2,825,966.28
3. 本期减少金额	-	-	17,597,684.32	7,450,376.04	25,048,060.36
(1) 处置或报废	-	-	17,031,274.05	7,330,649.58	24,361,923.63
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4) 其他减少	-	-	566,410.27	119,726.46	686,136.73
4. 期末数	9,161,724,848.06	18,579,186.36	1,265,819,692.21	3,583,458,856.01	14,029,582,582.64
二、累计折旧					
1. 期初数	1,753,985,674.95	2,153,311.58	878,060,604.91	556,382,945.37	3,190,582,536.81
2. 本期增加金额	145,985,053.92	884,886.30	43,119,955.25	77,533,105.16	267,523,000.63
(1) 计提	145,846,717.89	884,886.30	40,319,894.69	77,364,910.01	264,416,408.89
(2) 在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	-	-	-	-	-
(3) 合并范围变更增加	-	-	820,308.54	-	820,308.54
(4) 其他增加	138,336.03	-	1,979,752.02	168,195.15	2,286,283.20
3. 本期减少金额	-	-	15,824,180.03	7,008,087.62	22,832,267.65
(1) 处置或报废	-	-	15,429,901.96	6,888,361.16	22,318,263.12
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4) 其他减少	-	-	394,278.07	119,726.46	514,004.53
4. 期末数	1,899,970,728.87	3,038,197.88	905,356,380.13	626,907,962.91	3,435,273,269.79
三、减值准备					
1. 期初数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 本期转销	-	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1. 期末数	7,255,250,879.21	15,540,988.48	348,722,875.79	2,956,550,893.10	10,576,065,636.58
2. 期初数	7,394,811,229.89	16,425,874.78	378,367,321.70	3,030,573,095.47	10,820,177,521.84

(3) 期末已提足折旧仍继续使用、暂时闲置、本期处置、报废固定资产情况

项目	金额
1. 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值	1,016,830,738.13
2. 期末暂时闲置的固定资产原值	727,898.08
3. 本期处置、报废固定资产情况	
(1) 本期处置、报废固定资产原值	25,048,060.36
(2) 本期处置、报废固定资产净值	2,064,178.02
(3) 本期处置、报废固定资产处置损益	-309,779.69

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	期末余额	期初余额
未办理竣工结算	235,797,242.70	236,806,574.59
正在办理权属证书新物业	21,602,325.59	83,959,688.12
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	156,055.00	34,188,097.62
临时建筑, 不具备办理权属登记条件	57,493,101.77	66,615,197.15
其他原因	7,126,034.41	4,851,856.90
合计	322,174,759.47	426,421,414.38

(5) 本期末, 本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 575,636,126.83 元 (期初: 589,989,736.51 元)。

15. 在建工程

(1) 在建工程汇总

项目	期末余额	期初余额
在建工程	933,807,745.35	810,073,745.57
合计	933,807,745.35	810,073,745.57

(2) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
徐州海盛酒店项目	265,342,805.36	-	265,342,805.36	228,546,250.94	-	228,546,250.94
明斯克国际展会中心项目	218,194,695.63	-	218,194,695.63	184,321,305.00	-	184,321,305.00
赣州招商局中心酒店	210,322,219.64	-	210,322,219.64	193,408,939.10	-	193,408,939.10
双鱼岛碧海银滩	93,904,471.54	-	93,904,471.54	93,823,951.82	-	93,823,951.82
明华一期改造项目	87,751,484.03	-	87,751,484.03	72,557,961.24	-	72,557,961.24
其他	58,292,069.15	-	58,292,069.15	37,415,337.47	-	37,415,337.47
合计	933,807,745.35	-	933,807,745.35	810,073,745.57	-	810,073,745.57

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

16. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	其他	合计
一、账面原值					
1.期初数	3,169,677,640.38	14,566,062.46	-	2,537,360.12	3,186,781,062.96
2.本期增加金额	1,233,214,933.26	60,626.85	-	-	1,233,275,560.11
(1) 新增增加	1,232,996,295.46	60,626.85	-	-	1,233,056,922.31
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	218,637.80	-	-	-	218,637.80
3.本期减少金额	30,194,614.77	-	-	-	30,194,614.77
(1) 不再租入	25,029,544.89	-	-	-	25,029,544.89
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	5,165,069.88	-	-	-	5,165,069.88
4.期末数	4,372,697,958.87	14,626,689.31	-	2,537,360.12	4,389,862,008.30
二、累计折旧					
1.期初数	1,023,309,074.87	1,724,436.02	-	1,535,586.53	1,026,569,097.42
2.本期增加金额	176,433,238.30	1,707,289.22	-	270,553.83	178,411,081.35
(1) 计提	176,241,930.22	1,707,289.22	-	270,553.83	178,219,773.27
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	191,308.08	-	-	-	191,308.08
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	15,803,378.93	-	-	-	15,803,378.93
(1) 不再租入	14,512,111.40	-	-	-	14,512,111.40
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	1,291,267.53	-	-	-	1,291,267.53
4.期末数	1,183,938,934.24	3,431,725.24	-	1,806,140.36	1,189,176,799.84
三、减值准备					
1.期初数	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末数	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
四、账面价值					
1.期末数	3,156,795,995.95	11,194,964.07	-	731,219.76	3,168,722,179.78
2.期初数	2,114,405,536.83	12,841,626.44	-	1,001,773.59	2,128,248,936.86

(2) 在损益中确认的金额

房屋及建筑物	本期金额
使用权资产的折旧费用(注1)	178,520,972.25
租赁负债的利息费用(注2)	65,574,758.01
短期租赁费用	48,643,371.43
低价值资产租赁费用	10,566,749.91
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注3)	-
转租使用权资产取得的收入	44,997,826.98
售后租回交易产生的相关损益	144,907,991.52

注1: 于2023年6月30日止半年度, 不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注2: 于2023年6月30日止半年度, 资本化的租赁负债的利息费用为160,693.38元。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

16. 使用权资产 - 续

(2) 在损益中确认的金额 - 续

注3: 于2023年6月30日止半年度, 不存在资本化的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 于2023年6月30日止半年度, 与租赁相关的总现金流出为1,122,320,834.43元。

17. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	著作权	其他	合计
一、账面原值					
1.期初数	1,617,099,272.91	133,369,179.92	6,197,839.62	22,056,788.70	1,778,723,081.15
2.本期增加金额	3,230,304.24	2,431,081.36	-	-	5,661,385.60
(1) 购置	-	2,428,209.92	-	-	2,428,209.92
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 外币报表折算影响	3,230,304.24	2,871.44	-	-	3,233,175.68
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	-	-	-	-	-
4.期末数	1,620,329,577.15	135,800,261.28	6,197,839.62	22,056,788.70	1,784,384,466.75
二、累计摊销					
1.期初数	263,256,707.11	39,185,628.09	2,279,291.91	7,270,069.81	311,991,696.92
2.本期增加金额	22,335,445.93	12,195,383.59	1,019,681.40	1,562,473.50	37,112,984.42
(1) 计提	22,317,025.38	12,194,346.37	1,019,681.40	1,562,473.50	37,093,526.65
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 外币报表折算影响	18,420.55	1,037.22	-	-	19,457.77
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
4.期末数	285,592,153.04	51,381,011.68	3,298,973.31	8,832,543.31	349,104,681.34
三、减值准备					
1.期初数	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
2.本期增加金额	2,359,904.24	-	-	-	2,359,904.24
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	2,359,904.24	-	-	-	2,359,904.24
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 其他减少	-	-	-	-	-
4.期末数	79,863,671.16	-	-	-	79,863,671.16
四、账面价值					
1.期末数	1,254,873,752.95	84,419,249.60	2,898,866.31	13,224,245.39	1,355,416,114.25
2.期初数	1,276,338,798.88	94,183,551.83	3,918,547.71	14,786,718.89	1,389,227,617.31

六、合并财务报表项目注释 - 续

17. 无形资产 - 续

(2) 于2023年6月30日, 未办妥产权证书的土地使用权情况如下:

项目	期末余额
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	14,383,542.83

18. 开发支出

项目	期初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		内部开发支出	购置	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	83,429,866.58	51,169,195.33	-	4,295,550.77	2,428,209.92	38,890,969.93	97,575,432.83

19. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
			企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	购入子公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	购入子公司	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	购入子公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
上海航空工业集团物业管理有限公司	购入子公司	8,784,231.07	-	-	8,784,231.07
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	购入子公司	176,269,129.50	-	-	176,269,129.50
新中物业管理(中国)有限公司	购入子公司	315,691,266.63	-	-	315,691,266.63
深圳市汇勤物业管理有限公司	购入子公司	128,038,303.20	-	-	128,038,303.20
深圳市招平盛圆投资有限公司	购入子公司	433,274,394.28	-	-	433,274,394.28
深圳市招平盛泰投资有限公司	购入子公司	593,380,881.09	-	-	593,380,881.09
合计		2,013,388,206.90	-	-	2,013,388,206.90

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团管理层以对生产经营活动的管理或者监控下能独立产生现金流入的最小资产组合(分别为北京华商大厦有限公司、招商置地、招商局积余产业运营服务股份有限公司、上海航空工业集团物业管理有限公司、招商积余南航(广州)物业服务有限公司、新中物业管理(中国)有限公司、深圳市汇勤物业管理有限公司、深圳市招平盛圆投资有限公司、深圳市招平盛泰投资有限公司)作为认定资产组或资产组组合的标准。

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

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

(4) 商誉减值测试的影响

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

20. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
固定资产改良支出	1,050,213,274.11	95,532,110.30	101,074,329.64	20,624,438.29	1,024,046,616.48
其他	59,257,558.50	5,912,436.30	15,639,242.53	23,433.96	49,507,318.31
合计	1,109,470,832.61	101,444,546.60	116,713,572.17	20,647,872.25	1,073,553,934.79

21. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部销售未实现利润(注)	8,624,368,505.27	34,497,474,021.08	8,649,625,340.22	34,598,501,360.88
预提土地增值税	3,999,489,710.53	15,997,958,842.13	4,558,359,364.16	18,232,389,193.36
资产减值准备	263,814,362.95	1,055,257,550.37	259,154,534.34	1,036,618,137.36
可抵扣亏损	2,468,076,029.09	9,872,304,116.34	2,494,524,767.55	9,978,099,070.20
其他	1,107,532,879.93	4,436,983,481.56	541,656,851.74	2,166,627,406.92
合计	16,463,281,487.77	65,859,978,011.48	16,503,320,858.01	66,012,235,168.72

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

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

21. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
附属公司待分配利润	286,794,649.68	5,570,573,242.60	250,719,459.77	4,863,319,706.99
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	2,140,358,237.27	8,561,432,949.08	2,213,940,831.59	8,855,763,326.38
资产公允价值调整(注2)	33,402,750.00	133,611,000.00	33,487,845.63	133,951,382.52
其他	723,642,058.16	2,898,265,772.80	245,112,605.26	976,463,219.76
合计	3,184,197,695.11	17,163,882,964.48	2,743,260,742.25	14,829,497,635.65

注1: 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

注2: 因非控股股东单方面增资本集团子公司, 导致本集团丧失对其控制权, 但仍具有重大影响, 本集团在丧失控制权日对剩余股权按照公允价值重新计量, 并按照权益法进行追溯调整, 同时确认相应的递延所得税负债。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	695,967,172.58	15,767,314,315.19	-	16,503,320,858.01
递延所得税负债	695,967,172.58	2,488,230,522.53	-	2,743,260,742.25

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	12,858,714,881.28	13,553,227,970.20
可抵扣亏损	20,589,498,934.83	18,210,884,062.38
合计	33,448,213,816.11	31,764,112,032.58

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023	658,933,100.29	658,933,100.29	
2024	1,124,342,034.96	1,215,728,072.09	
2025	2,514,065,935.35	2,603,542,609.26	
2026	4,539,609,840.27	4,612,846,927.77	
2027	8,382,481,027.63	8,160,890,998.29	
2028	2,271,995,498.24	-	
无到期期限之可抵扣亏损	1,098,071,498.09	958,942,354.68	香港子公司亏损
合计	20,589,498,934.83	18,210,884,062.38	

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

22. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	222,190,000.00	306,000.00	221,884,000.00	222,193,150.66	306,000.00	221,887,150.66
其他(注)	264,017,291.92	-	264,017,291.92	264,264,845.84	-	264,264,845.84
合计	486,207,291.92	306,000.00	485,901,291.92	486,457,996.50	306,000.00	486,151,996.50

注：其他主要系本集团内部土地使用权交易抵销后形成的预付土地增值税。

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款(注)	1,155,834,755.87	1,089,063,626.22
抵押借款	-	419,050,646.60
信用借款	3,840,000,000.00	-
短期借款应计利息	3,239,277.79	577,743.76
合计	4,999,074,033.66	1,508,692,016.58

注：保证借款主要系由本公司及本公司之子公司提供担保的借款。

(2) 本期末, 本集团无已逾期未偿还的短期借款。

24. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	32,479,300.42	126,936,670.65
银行承兑汇票	-	-
合计	32,479,300.42	126,936,670.65

本期末, 本集团无已到期未支付的应付票据。

25. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	44,597,707,425.88	50,722,621,056.93
地价款	5,601,841,798.15	2,964,564,882.84
保修金	675,361,166.69	658,367,928.01
其他	1,906,515,387.99	1,772,565,839.51
合计	52,781,425,778.71	56,118,119,707.29

六、合并财务报表项目注释 - 续

25. 应付账款 - 续

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汇港实业太子广场项目工程款	234,845,355.27	工程未结算
武汉未来中心项目工程款	232,891,778.64	工程未结算
深圳太子湾 DY02-04 地块项目工程款	181,562,395.73	工程未结算
宁波海曙金茂府项目工程款	152,826,248.07	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司拆迁补偿款	152,722,958.29	未达结算条件
武汉壹品澜庭二期项目工程款	142,879,881.80	工程未结算
深圳光明科技园项目工程款	140,455,754.77	工程未结算
杭州祥宸府项目工程款	134,637,194.17	工程未结算
深圳招商东岸项目工程款	119,599,605.55	工程未结算
武汉汉南 193 项目一期工程款	118,109,278.90	工程未结算
广州金山谷项目工程款	115,188,359.18	工程未结算
深圳太子湾 DY02-02 地块项目工程款	114,279,566.74	工程未结算
天津贝肯山项目工程款	113,074,037.26	工程未结算
合计	1,953,072,414.37	

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	151,656,567.45	145,875,851.56
其他	12,281,929.94	18,863,561.61
合计	163,938,497.39	164,739,413.17

27. 合同负债

(1) 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
售楼款	195,050,108,812.27	143,770,824,032.03
其他	1,541,476,275.63	1,150,783,690.54
合计	196,591,585,087.90	144,921,607,722.57

六、合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债 - 续

(2) 本期内账面价值发生重大变动的金额及原因

项目	变动金额	变动原因
上海虹桥公馆三期	6,505,432,633.60	预售
上海西虹桥项目	5,822,295,778.07	预售
上海天汇玺	3,433,343,999.84	预售
成都天府新区总部基地项目	2,708,171,089.60	预售
大连臻园北区	-2,502,476,436.67	结转收入
杭州锦翠金宸府	2,496,342,271.66	预售
宁波奉化凤麓和鸣府	-2,372,494,505.55	结转收入
深圳太子湾瑞玺大厦	2,216,021,223.93	预售
杭州花栖云境里	-2,042,127,029.66	结转收入
杭州湖翠晓印轩	1,970,687,183.83	预售
西安招商城市主场	-1,960,954,514.30	结转收入
杭州天澜里	-1,816,568,302.05	结转收入
包河 20 项目	1,774,974,280.45	预售
上海招商外滩玺	1,637,098,192.47	预售
南京招商局中心臻境城	1,571,468,144.49	预售
西安华宇臻境西地块	-1,542,127,264.70	结转收入

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳太子湾招商玺家园	10,620,598,383.07	未达入伙条件
上海璀璨公馆	6,787,009,438.95	未达入伙条件
上海招商虹玺	6,622,444,483.05	未达入伙条件
合计	24,030,052,305.07	

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债 - 续

(4) 主要项目期末预收售楼款列示如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳太子湾招商玺家园	10,620,598,383.07	10,620,598,383.07	100.00	2024年9月
上海虹桥公馆三期	6,920,880,883.65	415,448,250.05	98.14	2025年2月
上海璀璨公馆	6,787,009,438.95	6,787,009,438.95	100.00	2024年3月
上海西虹桥项目	6,781,272,429.50	958,976,651.43	100.00	2025年5月
上海招商虹玺	6,642,045,865.61	6,622,444,483.05	98.84	2024年6月
成都天府新区总部基地项目	6,263,090,274.85	3,554,919,185.25	77.12	2023年12月
上海招商外滩玺	5,984,629,524.06	5,984,629,524.06	100.00	2023年10月
广州海珠天珺	5,716,011,324.44	5,312,202,377.14	85.84	2024年3月
苏州沁苏禧	5,223,830,691.23	4,836,509,560.94	100.00	2024年8月
南京招商局中心臻境城	5,000,466,039.50	3,428,997,895.01	43.55	2023年12月
上海四平路项目	3,889,398,967.86	3,889,398,967.86	75.70	2024年2月
徐州金融集聚区项目	3,760,061,701.74	3,587,472,169.98	81.95	2023年8月
合肥滨奥花园	3,717,335,316.60	2,937,398,477.31	64.29	2023年12月
南京江心印项目	3,658,845,951.28	3,037,639,988.18	69.35	2023年12月
杭州花屿观澜里	3,471,127,792.43	3,408,064,773.54	94.97	2023年7月
上海天汇玺	3,433,343,999.84	-	69.54	2025年6月
上海苏河玺项目	3,224,969,513.03	2,414,763,750.68	36.81	2025年10月
上海会卓路西虹桥三期项目	3,050,672,730.17	1,724,746,703.43	100.00	2024年6月
苏州璟萃雅园	2,989,008,791.36	2,076,401,509.70	100.00	2023年12月
西安招商城市主场	2,911,776,097.14	4,872,730,611.44	89.40	2024年12月
深圳太子湾瑞玺大厦	2,768,396,161.45	552,374,937.52	100.00	2024年12月
嘉定南翔项目	2,636,903,918.38	1,618,195,916.96	100.00	2024年4月
杭州锦翠金宸府	2,496,342,271.66	-	70.04	2025年9月
深圳仕林臻邸	2,493,870,529.63	2,493,870,529.63	99.36	2023年9月
上海璀璨城市	2,481,047,829.83	2,360,516,189.45	100.00	2023年9月
武汉未来中心	2,423,091,763.23	1,564,040,565.65	99.84	2023年10月
杭州湖翠晓印轩	2,314,187,352.64	343,500,168.81	77.75	2025年2月
南通中创公园道	2,285,503,622.11	1,800,482,469.69	40.42	2023年11月
苏州文禧花园	2,254,452,955.70	617,354,763.23	100.00	2024年12月
重庆长嘉汇	2,069,489,277.88	1,519,486,560.54	58.95	2023年11月
广州臻珑府	2,020,712,640.98	1,508,320,828.62	70.70	2023年11月
太原招商时代主场	2,015,888,543.48	1,351,783,806.01	37.68	2023年9月
南通滨江项目	1,941,558,121.19	1,714,942,486.05	71.93	2023年9月
济南招商滨河府天环中心	1,897,990,486.12	1,400,950,874.77	41.50	2023年9月
南京百家臻园	1,859,432,286.99	446,677,889.50	72.46	2024年12月
包河20项目	1,774,974,280.45	-	75.35	2024年10月
杭州花栖云境里	1,695,494,733.80	1,430,718,914.58	96.85	2023年7月
徐州山水间	1,583,243,575.69	2,676,208,980.87	79.96	2023年12月
合计	139,058,956,067.52	99,869,778,582.95		

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债 - 续

(6) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值的收入

本期本集团确认的包括在期初合同负债账面价值中的收入金额为38,362,541,717.63元, 本期新增的合同负债金额为90,032,519,082.96元, 上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

28. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,216,990,935.4 1	3,169,354,106.5 6	3,937,757,728.1 7	1,448,587,313.8 0
二、离职后福利-设定提存计划	4,283,760.64	371,424,099.98	371,412,819.27	4,295,041.35
三、辞退福利	4,029,082.59	43,401,876.21	42,631,876.21	4,799,082.59
四、其他	191,580.23	504,050.58	504,050.58	191,580.23
合计	2,225,495,358.8 7	3,584,684,133.3 3	4,352,306,474.2 3	1,457,873,017.9 7

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	2,152,804,962.10	2,657,360,026.79	3,424,861,520.30	1,385,303,468.59
2.职工福利费	-	118,127,555.32	118,127,555.32	-
3.社会保险费	4,127,209.18	155,316,965.46	156,718,017.87	2,726,156.77
其中: 医疗保险费及生育保险	3,215,906.43	142,531,430.57	143,705,042.47	2,042,294.53
补充医疗保险	1,304.28	3,674,508.28	3,674,708.28	1,104.28
工伤保险费	50,878.29	5,938,507.20	5,925,965.44	63,420.05
其他	859,120.18	3,172,519.41	3,412,301.68	619,337.91
4.住房公积金	445,005.18	176,835,588.82	176,131,166.78	1,149,427.22
5.工会经费和职工教育经费	58,864,077.97	50,198,746.06	50,430,199.60	58,632,624.43
6.其他短期薪酬	749,680.98	11,515,224.11	11,489,268.30	775,636.79
合计	2,216,990,935.41	3,169,354,106.56	3,937,757,728.17	1,448,587,313.80

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	3,353,175.76	278,779,377.55	278,601,105.50	3,531,447.81
2.失业保险费	101,213.35	7,775,086.27	7,767,511.84	108,787.78
3.企业年金缴费	829,371.53	84,869,636.16	85,044,201.93	654,805.76
合计	4,283,760.64	371,424,099.98	371,412,819.27	4,295,041.35

六、合并财务报表项目注释 - 续

29. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
所得税	7,885,149,782.82	10,403,145,163.96
土地增值税	216,804,294.05	121,728,879.46
增值税	417,069,692.80	1,342,035,118.93
契税	87,585,071.84	139,263,171.23
个人所得税	40,131,655.37	37,053,051.11
城市维护建设税	57,960,067.58	73,332,930.45
教育费附加	49,394,181.89	59,095,047.54
房产税	89,633,878.64	37,045,527.03
土地使用税	16,991,249.00	12,624,877.66
其他	31,884,848.05	31,458,136.14
合计	8,892,604,722.04	12,256,781,903.51

30. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	期末余额	期初余额
应付股利	708,220,070.17	805,979,626.90
其他应付款	133,016,964,173.50	130,539,999,522.44
合计	133,725,184,243.67	131,345,979,149.34

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
子公司应付少数股东之股利	656,363,395.17	769,045,041.21
划分为权益工具的永续债股利	51,856,675.00	36,934,585.69
合计	708,220,070.17	805,979,626.90

本期末, 超过1年的应付股利余额为436,588,111.94元, 系投资方尚未领取的股利。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	43,357,795,214.20	47,123,989,781.59
关联公司往来	40,592,255,024.94	38,577,028,993.87
代收及暂收款	1,042,482,149.35	1,767,528,876.49
保证金	6,219,045,780.27	5,120,463,420.76
股权收购款	268,320,348.13	416,846,609.69
保理款	36,595,869,731.17	33,675,300,124.52
其他	4,941,195,925.44	3,858,841,715.52
合计	133,016,964,173.50	130,539,999,522.44

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	90,396,370,366.29	67.96	88,000,900,252.46	67.41
1至2年	17,141,980,594.37	12.89	19,766,980,004.96	15.14
2至3年	11,163,844,428.13	8.39	6,259,092,496.51	4.80
3年以上	14,314,768,784.71	10.76	16,513,026,768.51	12.65
合计	133,016,964,173.50	100.00	130,539,999,522.44	100.00

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	3,311,663,993.60	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	1,478,415,096.47	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
深圳 TCL 房地产有限公司	1,452,956,624.76	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
武汉中央商务区城建开发有限公司	1,245,361,442.26	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
象屿地产集团有限公司	1,158,617,558.89	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
苏州安茂置业有限公司	1,008,717,191.05	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
苏州招诺商务咨询有限公司	971,022,500.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
温州市光悦房地产开发有限公司	889,356,400.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
江苏师山置业有限公司	824,842,489.71	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	13,810,953,296.74	——

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

31. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款(注)	36,520,874,723.26	23,862,680,937.59
其中: 质押借款	2,500,000.00	766,705,750.00
抵押借款	6,858,637,398.72	6,182,155,994.26
保证借款	11,985,806,097.50	10,798,900,006.32
信用借款	17,673,931,227.04	6,114,919,187.01
长期借款应计利息	317,898,191.28	256,833,719.41
一年内到期的租赁负债	347,652,796.07	302,663,052.11
一年内到期的应付债券	12,615,730,488.96	12,041,858,000.00
应付债券应计利息	715,357,403.29	839,224,551.23
一年内到期的长期应付款	2,070,701,031.58	1,730,371,524.40
合计	52,588,214,634.44	39,033,631,784.74

注: 一年内到期的长期借款说明详见附注六、33。

32. 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	17,118,204,875.34	18,476,958,189.79
待转销项税	18,123,661,392.08	13,325,549,851.23
应付超短期融资券	4,907,982,136.99	3,611,889,589.05
其他	1,403,531,779.61	793,313,404.18
合计	41,553,380,184.02	36,207,711,034.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

32. 其他流动负债-续

(2) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22招商蛇口SCP004	1,300,000,000.00	2022-07-13	180天	1,300,000,000.00	1,312,742,136.99	-	592,657.53	-	1,313,334,794.52	-
22招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2022-10-12	180天	1,000,000,000.00	1,003,994,520.55	-	7,456,438.35	-	1,011,450,958.90	-
22招商蛇口SCP006	1,290,000,000.00	2022-10-12	180天	1,290,000,000.00	1,295,152,931.51	-	3,723,780.82	-	1,298,876,712.33	-
23招商蛇口SCP001	1,300,000,000.00	2023-01-18	120天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	9,231,780.82	-	1,309,231,780.82	-
23招商蛇口SCP002	1,300,000,000.00	2023-03-06	88天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,157,814.21	-	1,307,157,814.21	-
23招商蛇口SCP003	1,290,000,000.00	2023-04-06	90天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	6,686,794.53	-	-	1,296,686,794.53
23招商蛇口SCP004	1,000,000,000.00	2023-04-06	90天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	5,183,561.64	-	-	1,005,183,561.64
23招商蛇口SCP005	1,300,000,000.00	2023-05-16	90天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	3,604,383.56	-	-	1,303,604,383.56
23招商蛇口SCP006	1,300,000,000.00	2023-05-30	90天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	2,507,397.26	-	-	1,302,507,397.26
合计				11,080,000,000.00	3,611,889,589.05	7,490,000,000.00	46,144,608.72	-	6,240,052,060.78	4,907,982,136.99

六、 合并财务报表项目注释 - 续

33. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款(注1)	439,910,000.00	2,049,115,750.00
抵押借款(注2)	19,903,297,982.22	20,745,714,688.73
保证借款(注3)	48,639,669,595.04	47,072,905,306.98
信用借款	84,966,506,649.06	75,068,494,055.34
合计	153,949,384,226.32	144,936,229,801.05
减: 一年内到期的长期借款	36,520,874,723.26	23,862,680,937.59
其中: 质押借款	2,500,000.00	766,705,750.00
抵押借款	6,858,637,398.72	6,182,155,994.26
保证借款	11,985,806,097.50	10,798,900,006.32
信用借款	17,673,931,227.04	6,114,919,187.01
一年后到期的长期借款	117,428,509,503.06	121,073,548,863.46

注1: 质押借款主要系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2: 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款, 参见附注六、63。

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

上述借款年利率区间:

	本期	上期
上述借款年利率区间	1.30%-6.50%	1.30%-6.50%

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
18 蛇口 01 (品种一)	-	2,071,780,821.92
18 蛇口 03 (品种一)	-	1,894,519,452.05
19 蛇口 01 (品种一)	2,301,591,726.03	2,350,935,232.88
19 蛇口 03 (品种一)	1,560,592,191.78	1,530,041,506.85
20 蛇口 01 (品种一)	1,066,841,972.60	1,045,557,589.04
20 招商蛇口 MTN001A	-	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B	707,214,794.52	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A	2,060,928,767.12	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B	1,033,571,232.88	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003	1,632,140,273.97	1,602,472,328.77
20 漳州开发 MTN001	1,027,567,123.29	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002	722,901,666.65	709,175,833.33
美元私募债券	1,666,102,774.52	1,604,381,511.04
21 招商积余 MTN001	1,525,307,414.38	1,554,502,500.00
21 招商蛇口 MTN001A	1,529,866,438.36	1,505,973,287.67
21 招商蛇口 MTN001B	1,532,825,342.47	1,506,565,068.49
21 蛇口 01 (品种一)	302,436,164.38	308,214,246.58
21 蛇口 02 (品种二)	705,325,369.86	717,956,054.79
21 蛇口 03 (品种一)	1,002,406,575.34	1,020,957,260.27
21 蛇口 04 (品种二)	1,162,570,432.88	1,182,384,186.30
22 蛇口 01 (品种二)	4,009,205,479.45	4,079,780,821.92
22 蛇口 02 (品种一)	800,572,054.79	812,267,397.26
22 蛇口 02 (品种二)	1,000,838,356.16	1,017,978,082.19
22 蛇口 03 (品种一)	4,070,093,150.68	4,018,520,547.95
22 蛇口 03 (品种二)	1,021,027,945.21	1,005,556,164.38
22 蛇口 04 (品种一)	1,383,259,726.03	1,364,713,424.66
22 蛇口 05 (品种一)	2,674,544,219.18	2,643,124,602.74
22 蛇口 05 (品种二)	1,015,265,753.42	1,001,380,821.92
22 招商蛇口 MTN001A	653,310,535.37	671,736,575.34
22 招商蛇口 MTN001B	654,097,150.68	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A	1,010,169,863.01	1,026,301,369.86
22 招商蛇口 MTN002B	718,010,356.16	730,716,438.36
22 招商蛇口 MTN003A	2,041,438,356.16	2,014,164,383.56
22 招商蛇口 MTN003B	1,023,732,876.71	1,008,112,328.77
22 招商蛇口 ABN001	3,245,707,150.68	3,315,762,917.81
22 招商蛇口 GN004	557,624,657.53	550,124,315.07
合计	47,419,087,892.25	52,630,082,551.23
减: 一年内到期的应付债券	13,331,087,892.25	12,881,082,551.23
一年后到期的应付债券	34,088,000,000.00	39,749,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	合并范围变更影响	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表折算影响	期末余额
18 蛇口 01 (品种一)	人民币 2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	2,000,000,000.00	2,071,780,821.92	-	-	28,219,178.08	-	2,100,000,000.00	-	-
18 蛇口 03 (品种一)	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	1,840,000,000.00	1,894,519,452.05	-	-	42,080,547.95	-	1,936,600,000.00	-	-
19 蛇口 01 (品种一)	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-25	5 年	2,300,000,000.00	2,350,935,232.88	-	-	47,486,493.15	-	96,830,000.00	-	2,301,591,726.03
19 蛇口 03 (品种一)	人民币 1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	1,530,041,506.85	-	-	30,550,684.93	-	-	-	1,560,592,191.78
20 蛇口 01 (品种一)	人民币 1,040,000,000.00	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	1,045,557,589.04	-	-	21,284,383.56	-	-	-	1,066,841,972.60
21 蛇口 01 (品种一)	人民币 300,000,000.00	2021-04-14	5 年	300,000,000.00	308,214,246.58	-	-	5,621,917.80	-	11,400,000.00	-	302,436,164.38
21 蛇口 02 (品种二)	人民币 700,000,000.00	2021-04-14	3 年	700,000,000.00	717,956,054.79	-	-	12,289,315.07	-	24,920,000.00	-	705,325,369.86
21 蛇口 03 (品种一)	人民币 1,000,000,000.00	2021-06-07	5 年	1,000,000,000.00	1,020,957,260.27	-	-	18,049,315.07	-	36,600,000.00	-	1,002,406,575.34
21 蛇口 04 (品种二)	人民币 1,160,000,000.00	2021-06-07	3 年	1,160,000,000.00	1,182,384,186.30	-	-	19,278,246.58	-	39,092,000.00	-	1,162,570,432.88
22 蛇口 01 (品种二)	人民币 4,000,000,000.00	2022-06-07	5 年	4,000,000,000.00	4,079,780,821.92	-	-	69,424,657.53	-	140,000,000.00	-	4,009,205,479.45
22 蛇口 02 (品种一)	人民币 800,000,000.00	2022-06-22	3 年	800,000,000.00	812,267,397.26	-	-	11,504,657.53	-	23,200,000.00	-	800,572,054.79
22 蛇口 02 (品种二)	人民币 1,000,000,000.00	2022-06-22	5 年	1,000,000,000.00	1,017,978,082.19	-	-	16,860,273.97	-	34,000,000.00	-	1,000,838,356.16
22 蛇口 03 (品种一)	人民币 4,000,000,000.00	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	4,018,520,547.95	-	-	51,572,602.73	-	-	-	4,070,093,150.68
22 蛇口 03 (品种二)	人民币 1,000,000,000.00	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	1,005,556,164.38	-	-	15,471,780.83	-	-	-	1,021,027,945.21
22 蛇口 04 (品种一)	人民币 1,360,000,000.00	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	1,364,713,424.66	-	-	18,546,301.37	-	-	-	1,383,259,726.03
22 蛇口 05 (品种一)	人民币 2,640,000,000.00	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	2,643,124,602.74	-	-	31,419,616.44	-	-	-	2,674,544,219.18
22 蛇口 05 (品种二)	人民币 1,000,000,000.00	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	1,001,380,821.92	-	-	13,884,931.50	-	-	-	1,015,265,753.42
20 招商蛇口 MTN001A	人民币 1,300,000,000.00	2020-03-09	3 年	1,300,000,000.00	1,331,947,945.21	-	-	7,052,054.79	-	1,339,000,000.00	-	-
20 招商蛇口 MTN001B	人民币 700,000,000.00	2020-03-09	5 年	700,000,000.00	718,923,013.70	-	-	11,391,780.82	-	23,100,000.00	-	707,214,794.52
20 招商蛇口 MTN002A	人民币 2,000,000,000.00	2020-08-20	3 年	2,000,000,000.00	2,026,112,328.77	-	-	34,816,438.35	-	-	-	2,060,928,767.12
20 招商蛇口 MTN002B	人民币 1,000,000,000.00	2020-08-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,387,671.23	-	-	19,183,561.65	-	-	-	1,033,571,232.88
20 招商蛇口 MTN003	人民币 1,600,000,000.00	2020-12-18	3 年	1,600,000,000.00	1,602,472,328.77	-	-	29,667,945.20	-	-	-	1,632,140,273.97
20 漳州开发 MTN001	人民币 1,000,000,000.00	2020-10-16	3 年	1,000,000,000.00	1,008,227,397.26	-	-	19,339,726.03	-	-	-	1,027,567,123.29
20 漳州开发 MTN002	人民币 700,000,000.00	2020-09-02	3 年	700,000,000.00	709,175,833.33	-	-	13,725,833.32	-	-	-	722,901,666.65
美元私募债券	美元 230,000,000.00	2020-08-28	3 年	1,658,254,000.00	1,604,381,511.04	-	-	23,674,247.20	-	15,825,472.68	53,872,488.96	1,666,102,774.52
21 招商积余 MTN001	人民币 1,500,000,000.00	2021-02-02	3 年	1,500,000,000.00	1,554,502,500.00	-	-	28,854,914.38	-	58,050,000.00	-	1,525,307,414.38
21 招商蛇口 MTN001A	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	1,505,973,287.67	-	-	23,893,150.69	-	-	-	1,529,866,438.36
21 招商蛇口 MTN001B	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,565,068.49	-	-	26,260,273.98	-	-	-	1,532,825,342.47

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	合并范围变更影响	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表折算影响	期末余额
22 招商蛇口 MTN001A	人民币 645,000,000.00	2022-01-26	3 年	645,000,000.00	671,736,575.34	-	-	214,460.03	-	18,640,500.00	-	653,310,535.37
22 招商蛇口 MTN001B	人民币 645,000,000.00	2022-01-26	5 年	645,000,000.00	664,827,123.29	-	-	10,555,027.39	-	21,285,000.00	-	654,097,150.68
22 招商蛇口 MTN002A	人民币 1,000,000,000.00	2022-03-07	3 年	1,000,000,000.00	1,026,301,369.86	-	-	15,868,493.15	-	32,000,000.00	-	1,010,169,863.01
22 招商蛇口 MTN002B	人民币 710,000,000.00	2022-03-07	5 年	710,000,000.00	730,716,438.36	-	-	12,498,917.80	-	25,205,000.00	-	718,010,356.16
22 招商蛇口 MTN003A	人民币 2,000,000,000.00	2022-09-29	3 年	2,000,000,000.00	2,014,164,383.56	-	-	27,273,972.60	-	-	-	2,041,438,356.16
22 招商蛇口 MTN003B	人民币 1,000,000,000.00	2022-09-29	5 年	1,000,000,000.00	1,008,112,328.77	-	-	15,620,547.94	-	-	-	1,023,732,876.71
22 招商蛇口 ABN001	人民币 3,200,000,000.00	2022-03-11	15 年	3,200,000,000.00	3,315,762,917.81	-	-	47,715,617.95	-	117,771,385.08	-	3,245,707,150.68
22 招商蛇口 GN004	人民币 550,000,000.00	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	550,124,315.07	-	-	7,500,342.46	-	-	-	557,624,657.53
合计				51,848,254,000.00	52,630,082,551.23	-	-	828,652,209.82	-	6,093,519,357.76	53,872,488.96	47,419,087,892.25
减: 一年内到期的应付债券					12,881,082,551.23							13,331,087,892.25
一年后到期的应付债券					39,749,000,000.00							34,088,000,000.00

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 租赁负债

(1) 租赁负债

房屋及建筑物	期末余额	期初余额
租赁付款额	4,879,079,881.59	3,177,480,951.02
减: 未确认的融资费用	1,227,507,407.23	615,495,537.48
合计	3,651,572,474.36	2,561,985,413.54
减: 一年内到期的租赁负债	347,652,796.07	302,663,052.11
一年以后到期的租赁负债	3,303,919,678.29	2,259,322,361.43

(2) 租赁负债到期期限

项目	期末余额
资产负债表日后第1年	347,652,796.07
资产负债表日后第2年	408,729,589.62
资产负债表日后第3年	374,983,743.24
以后年度	2,520,206,345.43
合计	3,651,572,474.36

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

36. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
售后租回融资款(注)	5,774,866,115.38	5,202,743,432.61
本体维修基金	54,402,537.86	46,117,329.73
其他	12,966,439.24	12,966,439.24
合计	5,842,235,092.48	5,261,827,201.58
减: 一年内到期的长期应付款	2,070,701,031.58	1,730,371,524.40
一年后到期的长期应付款	3,771,534,060.90	3,531,455,677.18

注: 系本集团将部分固定资产和投资性房地产以售后租回的方式取得的融资款, 该项交易不形成销售。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

37. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	120,079.17	1,240,886.26	注
其他	4,621,588.24	4,621,588.24	注
合计	4,741,667.41	5,862,474.50	

注： 本集团之子公司厦门招商雍华府房地产有限公司，与业主因子公司未能在房屋交付日后90日内取得房屋权属登记证书而产生纠纷。业主诉请厦门招商雍华府房地产有限公司向其赔偿预期未办证违约金。截至2023年6月30日，预计赔偿金额为人民币120,079.17元。

本集团之子公司招商商置（贵州毕节）投资有限公司与毕节招商花园城业主因不动产权证书逾期办理问题产生纠纷，招商商置（贵州毕节）投资有限公司预计很可能需要向相关业主赔偿违约金，预计金额为人民币701,588.24元。

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

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失，因此确认相应的预计负债。

38. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,240,162,841.17	-	-	2,240,162,841.17	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款（注）	1,438,394,712.97	-	23,896,107.05	1,414,498,605.92	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	207,185,932.90	-	35,845,667.68	171,340,265.22	收到政府拨款
合计	3,885,743,487.04	-	59,741,774.73	3,826,001,712.31	

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

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 递延收益 - 续

涉及政府补助的项目:

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外 收入金额	本期计入 其他收益 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
漳州开发区四区政府土地收益金返还	66,604,973.48	-	-	-	-	66,604,973.48	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术 产业园投资扶持	44,606,941.62	-	-	299,210.88	-	44,307,730.74	与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	29,127,220.69	-	-	27,740,210.18	-1,387,010.51	-	与收益相关
太子湾片区综合开发项目 邮轮母港工程岸电建设	16,098,455.34	-	-	427,392.60	-	15,671,062.74	与收益相关
风华剧院改造补助	14,445,392.40	-	-	802,521.80	-	13,642,870.60	与收益相关
双创平台建设	7,999,999.87	-	-	4,000,000.00	-	3,999,999.87	与收益相关
漳州开发区双鱼岛地块补偿	6,623,800.00	-	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
电动出租车补贴款	2,803,380.10	-	-	341,139.96	-	2,462,240.14	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,459,470.92	-	-	126,964.44	-	5,332,506.48	与收益相关
蕲春健康科技园室内装修政府专项资金	4,724,775.00	-	-	-	-	4,724,775.00	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
海洋经济发展补助资金	1,562,500.15	-	-	124,999.98	-	1,437,500.17	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,249,999.86	-	-	100,000.02	-	1,149,999.84	与收益相关
其他	2,779,023.47	-	-	496,217.31	-	2,282,806.16	与资产或收益相关
合计	207,185,932.90	-	-	34,458,657.17	-1,387,010.51	171,340,265.22	

39. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
房地产信托基金及资产支持计划补贴款(注1)	-	63,409,252.38
其他(注2)	3,081,501,454.05	4,809,601,454.05
合计	3,081,501,454.05	4,873,010,706.43

注1: 系以前年度本集团将项目公司股权转让给房地产信托基金及资产支持计划, 根据约定需承担的未来业绩承诺的补贴款, 该补贴款以公允价值计量。

注2: 主要系本集团根据相关章程及协议约定, 确认的对联合营公司的认缴出资款。

40. 股本

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他内资持股	1,135,465.00	-	-	-	-16,439.00	-16,439.00	1,119,026.00
其中: 境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,135,465.00	-	-	-	-16,439.00	-16,439.00	1,119,026.00
3.投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,135,465.00	-	-	-	-16,439.00	-16,439.00	1,119,026.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	7,737,962,717.00	-	-	-	16,439.00	16,439.00	7,737,979,156.00
无限售条件股份合计	7,737,962,717.00	-	-	-	16,439.00	16,439.00	7,737,979,156.00
合计	7,739,098,182.00	-	-	-	-	-	7,739,098,182.00

六、 合并财务报表项目注释 - 续

41. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

2020年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益914号集合资金信托计划(招商蛇口可续期)投资合同》, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币15.45亿元投资本金。2021年3月和9月, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司分别提供人民币9亿元和人民币25亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺人民币20亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2022年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了补充协议, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币18.9亿元投资本金。

2020年12月, 本公司与中原信托有限公司签订了编号为豫中信字〔2020〕227-1号的《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币5.01亿元投资本金。2021年4月, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币7亿元投资本金。

2021年4月至9月, 本公司与中原信托有限公司先后签订了4份《永续债权投资合同》和2份补充协议, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币139.7363亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺人民币27.2113亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2023年2月至6月, 本公司向中原信托有限公司偿还了人民币33.488亿元。

2022年12月, 本公司与陆家嘴国际信托有限公司签订了《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币2亿元投资本金。2023年4月, 根据合同约定, 陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币9.1313亿元投资本金。

2023年5月, 本公司与中原信托有限公司签订了《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币2.89亿元投资本金。

2023年6月, 本公司与国通信托有限责任公司签订了《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币26.35亿元投资本金。

六、合并财务报表项目注释-续

41. 其他权益工具-续

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	18,188,500,000.00	—	3,837,130,000.00	—	3,348,800,000.00	—	18,676,830,000.00

相关会计处理的依据:

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

42. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(或股本)溢价	8,489,489,900.31	-	311,231,437.56	8,178,258,462.75
1.投资者投入的资本	54,855,542,433.11	-	-	54,855,542,433.11
2.收购少数股东权益形成的差额(注)	-545,456,357.11	-	311,231,437.56	-856,687,794.67
3.其他	-45,820,596,175.69	-	-	-45,820,596,175.69
二、其他资本公积	1,724,179,639.72	20,328,388.79	-	1,744,508,028.51
1.被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	20,328,388.79	-	21,224,380.97
2.股份支付	-	-	-	-
3.原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4.其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	10,213,669,540.03	20,328,388.79	311,231,437.56	9,922,766,491.26

注: 上述资本公积的影响详见附注八“2.在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

43. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中: 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	515,930,272.75	67,140,482.40	-	-	58,091,774.77	9,048,707.63	574,022,047.52
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-47,890,407.23	-36,773.23	-	-	-36,773.23	-	-47,927,180.46
外币财务报表折算差额	563,820,679.98	67,177,255.63	-	-	58,128,548.00	9,048,707.63	621,949,227.98
其他综合收益合计	515,930,272.75	67,140,482.40	-	-	58,091,774.77	9,048,707.63	574,022,047.52

六、合并财务报表项目注释 - 续

43. 其他综合收益 - 续

项目	本期金额			上期金额		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	58,091,774.77	-	58,091,774.77	32,509,019.11	-	32,509,019.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	58,091,774.77	-	58,091,774.77	32,509,019.11	-	32,509,019.11
其中: 外币财务报表折算差额	58,128,548.00	-	58,128,548.00	31,897,702.41	-	31,897,702.41
二、归属于少数股东的其他综合收益	9,048,707.63	-	9,048,707.63	-663,174.91	-	-663,174.91
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	9,048,707.63	-	9,048,707.63	-663,174.91	-	-663,174.91
其中: 外币财务报表折算差额	9,048,707.63	-	9,048,707.63	-663,174.91	-	-663,174.91
合计	67,140,482.40	-	67,140,482.40	31,845,844.20	-	31,845,844.20

44. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	5,098,085.84	21,966,421.77	21,326,066.18	5,738,441.43

45. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,190,520,842.97	-	-	4,190,520,842.97
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,192,128,386.34	-	-	4,192,128,386.34

46. 未分配利润

项目	本期	上年
调整前上期期末未分配利润	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72
加: 期初未分配利润调整数	-	-
其中: 会计政策变更影响	-	-
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后期初未分配利润	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72
加: 本期归属于母公司股东的净利润	2,152,800,276.25	4,264,079,662.72
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	1,779,992,581.86	4,179,113,018.28
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	483,676,507.99	1,106,668,727.16
其他	-	-
期末未分配利润	60,746,610,251.40	60,857,479,065.00

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

47. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,442,432,800.57	43,076,369,200.05	57,562,502,713.40	46,861,687,286.14

(2) 营业收入按业务板块分类

项目	本期金额		上期金额 (已重述)	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	41,628,461,254.47	34,209,168,963.37	49,680,138,688.18	39,371,162,099.84
资产运营	2,739,018,436.96	2,476,204,286.52	1,950,304,641.47	1,971,823,581.28
城市服务	7,074,953,109.14	6,390,995,950.16	5,932,059,383.75	5,518,701,605.02
合计	51,442,432,800.57	43,076,369,200.05	57,562,502,713.40	46,861,687,286.14

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

期末, 本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为 188,188,982,456.04 元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来 1 至 3 年内, 在房地产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

48. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	1,328,051,122.85	2,382,300,008.21
城市维护建设税	94,128,747.27	104,674,243.87
教育费附加	67,724,707.59	75,743,182.65
其他	282,003,153.04	224,932,220.04
合计	1,771,907,730.75	2,787,649,654.77

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

49. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	106,621,005.86	127,031,938.30
广告推广费	446,730,113.98	543,374,241.58
销售机构费用及佣金	679,969,276.99	913,529,879.56
其他	57,139,965.15	62,618,176.07
合计	1,290,460,361.98	1,646,554,235.51

50. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人工费用	658,242,929.85	678,226,726.56
办公及行政费用	92,079,191.23	75,097,923.32
折旧与摊销	48,697,636.08	49,302,846.62
其他	86,097,964.28	121,771,413.30
合计	885,117,721.44	924,398,909.80

51. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
数字信息化系统研发	36,303,817.10	24,758,690.88
研发人员费用	14,734,319.07	21,579,557.64
产业、产品标准化研发费用	12,100,756.74	5,350,661.67
合计	63,138,892.91	51,688,910.19

52. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	4,970,802,341.19	5,435,122,930.94
减: 已资本化利息	2,710,735,876.78	3,012,196,487.75
减: 利息收入	1,340,631,966.90	1,453,118,730.14
汇兑损失	64,186,723.39	311,334,549.32
其他	107,089,851.62	94,837,739.63
合计	1,090,711,072.52	1,375,980,002.00

注: 本期租赁负债的利息费用为65,414,064.63元。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

53. 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
住房租赁中央财政专项资金	27,740,210.18	63,908,143.03
增值税加计抵减	21,489,831.38	24,335,248.19
国内客运航线资助	9,437,000.00	-
代扣代缴手续费返还	9,093,018.88	9,535,046.45
其他税务优惠	7,873,852.20	15,526,880.02
生育津贴	6,610,487.51	3,634,472.00
双创平台建设	4,000,000.00	4,000,000.02
退役军人税收补贴	2,559,218.94	3,434,749.85
稳岗补贴	1,903,476.17	10,608,067.56
总部企业集聚扶持资金	1,299,300.00	8,616,400.00
产业发展专项资金	1,245,200.00	7,727,100.00
财政扶持资金	9,000.00	2,876,674.21
香港政府跨境轮渡补贴	-	6,514,400.00
其他小额补助	21,570,479.84	18,395,457.81
合计	114,831,075.10	179,112,639.14

54. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	1,461,137,903.00	893,785,656.82
其中: 权益法核算确认的投资收益	653,805,851.16	651,618,513.31
股权处置收益	807,332,051.84	242,167,143.51
其他非流动金融资产	4,052,296.22	1,839,672.00
其中: 持有期间取得的投资收益	1,896,328.80	1,839,672.00
处置收益	2,155,967.42	-
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	232,679,116.41
取得控制权时, 原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	2,448,646.23	-
合计	1,467,638,845.45	1,128,304,445.23

55. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-7,273,218.96	-4,848,812.64
衍生金融资产	56,396,000.00	-
其他非流动金融资产	45,207,813.85	27,361,964.32
衍生金融负债	-	76,148,000.00
按公允价值计量的其他非流动负债	-3,538,486.63	150,000,000.00
合计	90,792,108.26	248,661,151.68

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

56. 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据减值损失	-3,798.25	328.36
应收账款减值损失	-32,582,071.31	-8,542,640.51
其他应收款减值损失	-11,246,532.63	-18,358,091.57
合计	-43,832,402.19	-26,900,403.72

57. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益	748,857.38	1,102,023.80
其中: 固定资产处置收益	-309,779.69	679,420.15
其他	1,058,637.07	422,603.65
合计	748,857.38	1,102,023.80

58. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	61,515,481.96	71,067,955.07	61,515,481.96
与企业日常活动无关的政府补助	95,100.00	20,000.00	95,100.00
拆迁补偿收入	11,668,315.00	-	11,668,315.00
其他利得	13,319,164.16	26,087,512.60	13,319,164.16
合计	86,598,061.12	97,175,467.67	86,598,061.12

计入当期损益的政府补助:

项目	本期金额	上期金额	来源和依据	与资产相关/与收益相关
小额补助	95,100.00	20,000.00	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	95,100.00	20,000.00		

59. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	501,000.00	409,240.00	501,000.00
赔偿金、违约金支出	5,387,140.61	34,342,412.46	5,387,140.61
非流动资产报废、毁损损失	898,406.58	1,170,330.92	898,406.58
其他支出	1,403,808.30	4,341,123.04	1,403,808.30
合计	8,190,355.49	40,263,106.42	8,190,355.49

六、 合并财务报表项目注释 - 续

60. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	475,514,637.08	2,130,396,939.58
递延所得税费用	696,163,913.74	-636,063,698.39
合计	1,171,678,550.82	1,494,333,241.19

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	4,973,314,010.55
按法定税率计算的所得税费用	1,243,328,502.64
子公司适用不同税率的影响	14,451,962.15
调整以前期间所得税的影响	-137,317,908.16
非应税收入的影响	-230,229,000.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	107,083,518.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-324,905,625.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	599,190,473.63
根据于大陆设立之子公司、合营公司及联营公司当期盈利预计的预提所得税	32,986,245.39
其他	-132,909,617.92
所得税费用	1,171,678,550.82

61. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到经营性往来款	2,135,440,133.73	3,048,546,207.56
收到的保证金、押金、意向金	2,819,419,978.91	3,148,672,433.35
代收、暂收款	535,070,763.06	534,883,717.84
利息收入	729,402,346.62	580,934,231.86
政府补助	80,541,912.84	147,992,411.31
合计	6,299,875,135.16	7,461,029,001.92

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付经营性往来款	4,140,006,446.85	4,457,316,709.84
支付或退还押金、保证金	5,917,595,126.55	6,377,370,895.02
销售费用支付的现金	1,257,733,611.30	1,368,123,879.41
管理费用支付的现金	447,145,053.45	261,889,053.65
财务费用支付的现金	46,063,771.15	61,056,999.15
合计	11,808,544,009.30	12,525,757,537.07

六、 合并财务报表项目注释 - 续

61. 现金流量表项目 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	16,538,911,338.05	12,818,574,557.55
收回债权款	2,310,747.65	1,181,362,980.00
取得子公司收到的现金净额	1,644,196,894.69	272,709,518.93
合计	18,185,418,980.39	14,272,647,056.48

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	6,901,058,228.19	17,390,305,741.34
为取得子公司而代偿款项	798,619,163.04	-
处置子公司减少的现金净额	16,151,239.65	234,670,820.00
合计	7,715,828,630.88	17,624,976,561.34

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	6,078,332,870.51	8,365,059,690.13
发行产品融入资金	11,561,414,555.29	8,159,194,994.78
售后租回融资款	1,551,200,000.00	2,138,654,166.67
收到员工跟投款	191,102,600.00	178,066,500.91
合计	19,382,050,025.80	18,840,975,352.49

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	27,691,407,463.56	21,974,851,162.43
发行产品偿还资金	7,015,367,526.96	8,033,550,417.19
偿还永续债	3,348,800,000.00	7,500,000,000.00
支付的租赁款	1,122,320,834.43	1,090,148,535.31
返还员工跟投款	521,921,182.92	265,142,221.96
因子公司减资/注销支付少数股东资金	-	-
发生筹资费用所支付的现金	-	19,704,500.00
合计	39,699,817,007.87	38,883,396,836.89

六、合并财务报表项目注释 - 续

62. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,801,635,459.73	4,007,402,691.18
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	43,832,402.19	26,900,403.72
固定资产及投资性房地产折旧	1,224,653,551.28	1,069,547,582.01
使用权资产折旧	178,219,773.27	165,998,622.41
无形资产摊销	37,093,526.65	31,585,893.37
长期待摊费用摊销	116,713,572.17	104,288,201.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	-748,857.38	-1,102,023.80
固定资产报废损失	898,406.58	1,170,330.92
公允价值变动损失 (减: 收益)	-90,792,108.26	-248,661,151.68
财务费用	1,713,023,567.52	1,862,076,494.23
投资损失 (减: 收益)	-1,467,638,845.45	-1,128,304,445.23
递延所得税资产减少 (减: 增加)	951,194,133.46	-598,483,845.99
递延所得税负债增加 (减: 减少)	-255,030,219.72	-37,579,852.40
存货的减少 (减: 增加)	-6,144,185,202.12	5,682,253,456.01
经营性应收项目的减少 (减: 增加)	-1,419,438,766.17	-4,727,355,495.28
经营性应付项目的增加 (减: 减少)	27,829,173,617.67	-2,609,458,753.12
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	26,518,604,011.42	3,600,278,107.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	102,438,241,583.81	77,533,795,959.78
减: 现金的期初余额	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加 (减少) 额	16,583,665,265.37	-1,848,954,705.04

六、合并财务报表项目注释-续

62. 现金流量表补充资料-续

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	165,748,769.76
其中：太仓鸿郡科技发展有限公司	-	-
南京盛香园房地产开发有限公司	-	165,748,769.76
金华亿盛企业管理有限公司	-	-
杭州缤煌企业管理有限公司	-	-
河南惠新房地产开发有限公司	-	-
厦门兆析房地产开发有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	1,809,945,664.45
其中：太仓鸿郡科技发展有限公司	-	-
南京盛香园房地产开发有限公司	-	461,673,279.50
金华亿盛企业管理有限公司	-	384.47
杭州缤煌企业管理有限公司	-	1,123,193,006.78
河南惠新房地产开发有限公司	-	10,866.00
厦门兆析房地产开发有限公司	-	225,068,127.70
加：以前期间发生的企业合并/资产购买而取得子公司于本期支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	-	-1,644,196,894.69

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,180,744,908.35	-
其中：深圳市招光物业租赁有限公司	1,180,744,908.35	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	470,246.72	-
其中：深圳市招光物业租赁有限公司	470,246.72	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-16,151,239.65
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	1,180,274,661.63	-16,151,239.65

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

62. 现金流量表补充资料 - 续

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	102,438,241,583.81	85,854,576,318.44
其中：库存现金	692,318.55	632,130.48
可随时用于支付的银行存款	65,810,507,441.63	55,063,739,769.96
可随时用于支付的其他货币资金	36,627,041,823.63	30,790,204,418.00
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金和现金等价物余额	102,438,241,583.81	85,854,576,318.44
四、受限制货币资金	655,057,281.72	381,958,170.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	655,057,281.72	381,958,170.26
五、应收利息	11,730,319.32	6,589,281.07
六、货币资金合计	103,105,029,184.85	86,243,123,769.77

63. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
货币资金	655,057,281.72	受限的保证金等
应收账款	828,875.46	抵押借款
存货	50,567,070,131.02	抵押借款
长期股权投资	213,583,839.59	股权质押
投资性房地产	10,864,639,014.48	抵押借款
固定资产	575,636,126.83	抵押借款
合计	62,876,815,269.10	

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

64. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,674,497,766.02
其中: 港元	1,190,659,532.92	0.9220	1,097,788,089.35
美元	65,588,627.88	7.2258	473,930,307.33
新西兰元	22,357,908.22	4.4003	98,381,503.56
吉布提法郎	23,197,071.01	0.0407	944,120.79
新白俄罗斯卢布	1,209,125.12	2.8564	3,453,744.99
应收账款			14,480,248.92
其中: 港元	5,135,091.31	0.9220	4,734,554.19
美元	1,348,735.74	7.2258	9,745,694.73
应收股利			1,656,900.00
其中: 港元	1,797,071.58	0.9220	1,656,900.00
应收利息			441,569.47
其中: 美元	61,110.12	7.2258	441,569.47
其他应收款			2,338,575,404.49
其中: 港元	2,534,691,811.83	0.9220	2,336,985,850.51
美元	219,983.11	7.2258	1,589,553.98
借款			7,131,828,483.76
其中: 港元	7,727,094,713.32	0.9220	7,124,381,325.68
美元	1,030,634.40	7.2258	7,447,158.08
应付利息			27,564,279.82
其中: 港元	29,896,182.02	0.9220	27,564,279.82
应付账款			17,185,331.03
其中: 港元	18,126,858.66	0.9220	16,712,963.68
美元	10,859.14	7.2258	78,465.98
欧元	12,794.45	7.8771	100,783.20
新白俄罗斯卢布	102,618.04	2.8564	293,118.17
应付职工薪酬			8,344,635.26
其中: 港元	9,049,316.43	0.9220	8,343,469.75
吉布提法郎	28,636.61	0.0407	1,165.51
应交税费			14,207,965.36
其中: 港元	15,384,571.05	0.9220	14,184,574.51
吉布提法郎	574,713.76	0.0407	23,390.85
应付股利			2,050,492.68
其中: 港元	2,223,961.69	0.9220	2,050,492.68
其他应付款			689,003,560.97
其中: 港元	670,879,255.40	0.9220	618,550,673.48
美元	9,590,029.52	7.2258	69,295,635.30
吉布提法郎	28,433,714.74	0.0407	1,157,252.19
应付债券			1,666,102,774.52
其中: 美元	230,576,929.13	7.2258	1,666,102,774.52

(2) 境外经营实体

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

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本期本集团没有发生非同一控制下企业合并。

2. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市招光物业租赁有限公司	1,254,366,811.17	100.00	协议转让	2023年6月	控制权发生变更	806,115,973.28	-	-	-	-	-	-

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立的主要子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
1	深圳市招通置业有限公司	100.00	尚未实际出资
2	深圳市招鼎置业有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳市招瑞置业有限公司	100.00	尚未实际出资
4	招商到家汇科技(福建)有限公司	100.00	尚未实际出资
5	深圳市招扬置业有限公司	100.00	尚未实际出资
6	深圳市招盛置业有限公司	100.00	尚未实际出资
7	苏州招宏房地产开发有限公司	100.00	380,000,000.00
8	深圳市招信企业管理有限公司	80.00	尚未实际出资
9	南京招瑞房地产开发有限公司	80.00	尚未实际出资
10	上海招洪政城市建设有限公司	80.00	640,000,000.00
11	北京招通房地产开发有限公司	100.00	1,100,000,000.00
12	合肥壹栈房屋租赁有限公司	100.00	300,000,000.00
13	招鑫(厦门)房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
14	太仓悦蓝置业有限公司	100.00	尚未实际出资
15	太仓沙桥置业有限公司	100.00	尚未实际出资
16	太仓汇尔置业有限公司	100.00	尚未实际出资
17	太仓云华置业有限公司	100.00	尚未实际出资
18	太仓话屋置业有限公司	100.00	尚未实际出资
19	太仓浪平置业有限公司	100.00	尚未实际出资
20	长沙招添房地产有限公司	60.00	尚未实际出资
21	西安招玺云樾房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
22	北京招盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
23	合肥铭盛房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
24	徐州招盛酒店管理有限公司	100.00	尚未实际出资
25	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	100.00	尚未实际出资
26	北京招顺房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资

(2) 本期新收购之子公司

公司名称(注)	期末净资产	本期净利润(亏损)
河南惠新房地产开发有限公司	87,425,506.61	-2,574,493.39
金华亿盛企业管理有限公司	-9,282,069.09	-9,281,053.56
厦门悦兆投资有限公司	-8,082,997.26	-3,085,760.06
南京盛香园房地产开发有限公司	5,308,897,659.23	464,236,024.02
太仓鸿郡科技发展有限公司	260,619,569.22	-
杭州缤煌企业管理有限公司	2,114,960,478.97	399,138.34

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本期清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市招隆置业有限公司	清算注销

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

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
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳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	65.00	35.00	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租	-	76.00	非同一控制下企业合并
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳市乐享置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
深圳市招雍置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市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	-	100.00	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	-	100.00	投资设立
广州保穗置业有限公司(注)	广州	广州	房地产开发	-	50.00	收购
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
中山雍景房地产有限公司	中山	中山	房地产业	-	70.00	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	-	100.00	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	-	100.00	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	65.00	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	60.00	收购

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
苏州招华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京江洲盛瑞置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	51.00	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	-	100.00	投资设立
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	-	52.00	收购
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州潮悦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	73.00	投资设立
杭州滨秀房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	80.00	收购
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通招润置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海翰洋置业有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	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	-	100.00	投资设立
上海招臻商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招科置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招玖置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海招政置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
上海招屿置业有限公司(注)	上海	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立
上海招商实业发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	51.00	收购
上海招新锦实置业有限公司(注)	上海	上海	房地产业	-	45.00	投资设立
招商局漳州开发区有限公司	漳州	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
招鑫(厦门)房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	51.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司(注)	重庆	重庆	房地产开发	-	50.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司(注)	重庆	重庆	房地产开发	-	50.00	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	-	100.00	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招城置业有限公司(注)	武汉	武汉	房地产业	-	50.00	投资设立
长沙招商房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商蛇口(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
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	-	100.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.00	投资设立
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商置地	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、 物业出租	-	100.00	投资设立
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
达峰国际股份有限公司	香港	香港	投资控股 及提供代理服务	100.00	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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	-	50.00	非同一控制下企业合并
Orienteur Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	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	-	100.00	收购

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

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末持股比例
购买少数股权	上海招普置业有限公司	2023年6月	30.00%	100.00%

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	上海招普置业有限公司
购买成本	
--现金	1,618,270,000.00
--非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	1,618,270,000.00
减: 按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	1,307,120,949.39
差额	-311,149,050.61
其中: 调整资本公积	-311,149,050.61
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
合营企业:		
投资账面价值合计	30,056,037,593.29	30,364,846,646.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	204,082,878.24	92,474,082.35
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	204,082,878.24	92,474,082.35
联营企业:		
投资账面价值合计	46,780,589,863.14	44,278,852,955.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	449,722,972.92	559,144,430.96
——其他综合收益	-36,773.23	611,316.70
——综合收益总额	449,686,199.69	559,755,747.66

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认 前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	期末 累积未确认的损失
深圳市招华国际会展运营有限公司	116,463,217.48	-44,063,667.74	72,399,549.74
深圳招商一九七九发展有限公司	58,391,137.12	18,195,111.08	76,586,248.20
广州合景隆泰置业发展有限公司	64,916,958.35	-8,987,000.00	55,929,958.35
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	18,704,600.98	-949,938.49	17,754,662.49
广州市穗云置业有限公司	19,162,305.18	397,983.00	19,560,288.18
广州招盈城市更新投资有限公司	5,149,606.90	11,254,346.26	16,403,953.16
南京铁盛商业管理有限公司	19,464,418.41	2,793,948.59	22,258,367.00
南京招汇公寓管理有限公司	8,003,734.63	301,456.59	8,305,191.22
启东金碧置业发展有限公司	21,933,118.62	1,862,103.42	23,795,222.04
杭州臻美投资有限公司	2,786,810.65	2,853,245.82	5,640,056.47
烟台招孚商业管理有限公司	1,183,597.05	-491,511.46	692,085.59
武汉右岸网谷产业园有限公司	33,128,593.41	2,509,072.68	35,637,666.09
北京永安佑泰房地产开发有限公司	33,737,480.52	34,016,781.25	67,754,261.77
北京景晟乾通置业有限公司	16,889,391.16	25,334,086.74	42,223,477.90
无锡合赢企业管理有限公司	836,071.34	-	836,071.34
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	4,198,367.95	228,029.67	4,426,397.62
无锡天河地铁生态置业有限公司	1,086,378.73	-	1,086,378.73
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	8,958,465.83	8,958,465.83
徐州新绿洲房地产咨询有限公司	14,383,305.15	-3,898,443.41	10,484,861.74
湖北长投房地产开发有限公司	11,288,659.38	192,762.00	11,481,421.38
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	75,533,075.91	-	75,533,075.91
杭州瑾帆投资管理有限公司	13,281,797.76	-13,281,797.76	-
南京悦怡装饰有限公司	234,184.44	-234,184.44	-
南京锦达装饰有限公司	116,183.95	-116,183.95	-

九、 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、衍生金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、其他非流动金融资产、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券、租赁负债、长期应付款和其他非流动负债等, 各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险, 以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港元、吉布提法郎、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港元、新西兰元以及新白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2023年6月30日，除下表所述资产及负债的美元、港元、新西兰元、新白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港元、新西兰元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	期末余额	期初余额
货币资金-人民币（注）	3,072,167.75	2,305,016.86
货币资金-美元	473,930,307.33	442,808,304.80
货币资金-港元	1,097,788,089.35	1,384,155,615.20
货币资金-新西兰元	98,381,503.56	198,687,236.37
货币资金-吉布提法郎	944,120.79	979,764.75
货币资金-新白俄罗斯卢布	3,453,744.99	1,475,447.02
应收账款-美元	9,745,694.73	-
应收账款-港元	4,734,554.19	33,191,027.18
应收股利-港元	1,656,900.00	-
应收利息-美元	441,569.47	-
其他应收款-人民币（注）	1,770.00	-
其他应收款-美元	1,589,553.98	1,023,419,655.43
其他应收款-港元	2,336,985,850.51	2,133,667,937.89
其他非流动金融资产-美元	1,150,684.08	1,111,550.16
其他非流动金融资产-港元	35,072,943.44	35,054,929.49
应付账款-人民币（注）	9,744,603.80	60,000.00
应付账款-美元	78,465.98	-
应付账款-港元	16,712,963.68	45,201,144.59
应付账款-欧元	100,783.20	-
应付账款-新白俄罗斯卢布	293,118.17	240,528.15
其他应付款-人民币（注）	385,119.03	-
其他应付款-美元	69,295,635.30	2,592,196,436.96
其他应付款-港元	618,550,673.48	602,536,015.13

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

项目	期末余额	期初余额
其他应付款-吉布提法郎	1,157,252.19	1,108,437.80
其他应付款-新白俄罗斯卢布	-	29,267.44
应付股利-港元	2,050,492.68	7,933,500.22
应付利息-港元	27,564,279.82	17,641,710.94
长期借款-人民币(注)	118,400,000.00	160,871,000.00
长期借款-美元	7,447,158.08	-
长期借款-港元	7,124,381,325.68	7,285,671,623.94
应付债券-美元	1,666,102,774.52	1,601,858,000.00
租赁负债-港元	-	1,405,632.56

注：上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值5%	-187,685,091.86	-168,019,008.64	-323,538,509.58	-223,083,653.09
所有外币	对人民币贬值5%	187,685,091.86	168,019,008.64	323,538,509.58	223,083,653.09

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本期末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为112,135,241,823.74元（期初：104,966,550,453.66元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析

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

项目	利率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	- 422,933,249.79	- 422,933,249.79	- 464,246,703.60	- 464,246,703.60
浮动利率借款	下浮 50 个基点	422,933,249.79	422,933,249.79	464,246,703.60	464,246,703.60

1.2 信用风险

2023年6月30日, 可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级), 具体包括: 货币资金(附注六、1)、应收票据(附注六、4)、应收账款(附注六、5)、其他应收款(附注六、7)、长期应收款(附注六、10)等。于资产负债表日, 本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注十二、2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构, 故货币资金只具有较低的信用风险。本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户, 因此本集团没有重大的信用集中风险。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

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

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险 - 续

本集团将银行借款作为主要资金来源。本期末, 本集团尚未使用的银行借款额度为148,436,086,666.14元(期初: 157,443,833,464.13元), 其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为4,194,165,244.13元(期初: 5,555,994,327.18元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	5,084,384,412.03	-	-	5,084,384,412.03
应付票据	32,479,300.42	-	-	32,479,300.42
应付账款	52,781,425,778.71	-	-	52,781,425,778.71
其他应付款	133,725,184,243.67	-	-	133,725,184,243.67
一年内到期的非流动负债	54,254,870,592.20	-	-	54,254,870,592.20
其他流动负债	5,058,302,875.34	-	-	5,058,302,875.34
长期借款	4,286,140,596.86	103,251,814,727.47	26,046,810,402.80	133,584,765,727.13
应付债券	1,146,611,750.67	33,039,852,191.78	3,523,431,232.88	37,709,895,175.33
租赁负债	306,635,956.68	2,061,859,373.92	2,130,666,186.12	4,499,161,516.72
长期应付款	137,660,993.22	2,959,936,844.05	1,272,611,981.22	4,370,209,818.49
其他非流动负债	-	478,651,454.05	2,602,850,000.00	3,081,501,454.05

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	216,312,324.27	90,814,000.00	1,437,094,784.63	1,744,221,108.90
1. 交易性金融资产	185,770,134.27	90,814,000.00	-	276,584,134.27
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	185,770,134.27	-	-	185,770,134.27
(3) 衍生金融资产	-	90,814,000.00	-	90,814,000.00
2. 其他非流动金融资产	30,542,190.00	-	1,437,094,784.63	1,467,636,974.63
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	30,542,190.00	-	1,437,094,784.63	1,467,636,974.63
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
(二) 其他权益工具投资	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	216,312,324.27	90,814,000.00	1,437,094,784.63	1,744,221,108.90
(三) 交易性金融负债	-	-	-	-
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中: 发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
(四) 其他非流动负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

十、公允价值的披露 - 续

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中期末的公允价值是基于该等权益工具投资于上海证券交易所及香港证券交易所 2023 年 6 月 30 日的收盘价进行计量。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目, 采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

衍生金融资产为本集团与金融机构签订的货币掉期工具, 本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目, 采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	期初公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	769,602,743.53	769,602,743.53	现金流折现法	折现率
权益工具投资	667,492,041.10	586,243,382.94	净资产法	账面价值
其他非流动负债	-	63,409,252.38	现金流折现法	折现率

非上市权益工具投资之公允价值采用包括现金流折现法、净资产法等估值方法进行确定。采用现金流折现法估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计, 并选择适当的折现率和考虑折价溢价调整。

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括: 货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债、长期应付款、租赁负债、其他非流动负债等。

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

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	59.53	64.88

十一、关联方及关联交易 - 续

1. 本公司的母公司情况 - 续

于2023年6月30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5.35%的股权。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注八、1(1)。

3. 本公司合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
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
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
常熟市尚源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
长沙溪尚房地产开发有限公司	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
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	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
福州中晋投资有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	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服务有限公司	合营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市穗云置业有限公司	合营企业
杭州崇逸置业有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
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
平湖市卓耀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
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	合营企业
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
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
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海融文置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
上海招象惠新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
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
苏州锦铄置业有限公司	合营企业
苏州璟隽咨询管理有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
苏州润悦招禧置业有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	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
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	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
重庆万招置业有限公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
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
苏州融焯置业有限公司	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
太仓市万鑫房地产开发有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
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
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	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
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
南京铨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
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
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
宁波世圆企业管理咨询有限公司	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
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
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
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
置俊投资有限公司	联营企业
育商(广州)城市运营服务有限公司	联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	联营企业
南京盛文房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
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
合肥和旭房地产有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
SA Venice II	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
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海欣明置业有限公司	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
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	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
温州新绿洲房地产开发有限公司	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
杭州星荣置业有限公司	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
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
南通长江置业有限公司	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
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	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
天津辉拓房地产开发有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运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
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
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
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
招商局工业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西省外贸储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平申城五号投资中心(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
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
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
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
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平盛盈投资中心(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
深圳博光产业园管理有限责任公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
招商局通商融资租赁有限公司	手续费	26,520,660.38	-
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	12,306,117.37	13,795,736.34
蛇口电视台	购买商品	9,895,648.37	5,274,912.63
招商银行股份有限公司	手续费	5,879,524.19	3,596,768.24
招商局(上海)投资有限公司	购买商品	4,760,532.90	9,809,682.46
其他小额	购买商品/接受劳务	9,213,137.50	5,991,398.40
合计		68,575,620.71	38,468,498.07

(b) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
招商银行股份有限公司	物业管理	82,803,914.68	9,827,987.19
招商证券股份有限公司	物业管理	18,347,411.60	21,751,764.62
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	14,390,012.29	13,488,803.14
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理	6,938,227.85	4,838,579.06
其他小额	销售商品/提供劳务	64,428,163.49	30,069,334.98
合计		186,907,729.91	79,976,468.99

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	13,080,676.68	17,487,279.71
	其他	土地	3,565,239.04	3,663,522.45
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	6,306,248.53	6,863,095.27
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	-	5,103,855.67
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	-	7,131,400.00
	其他	写字楼	2,528,331.42	644,502.84
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	18,821,945.88	997,776.60
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	5,368,827.42	5,212,453.82
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	5,015,837.61	-
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	15,540,717.41	11,231,640.25
合计			70,227,823.99	58,335,526.61

(b) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
江西省外贸储运有限公司	南昌德瀚商业管理有限公司	写字楼	8,867,438.45	-
重庆外运储运有限公司	重庆招商意库商业管理有限公司	写字楼	5,742,887.88	-
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	2,522,741.58	6,852,976.06
合计			17,133,067.91	6,852,976.06

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入

关联方	本期金额	上期金额
招商银行股份有限公司	265,793,532.61	147,187,285.22
深圳市招华会展实业有限公司	38,606,001.04	33,237,887.92
东莞市保汇实业投资有限公司	33,625,887.95	37,479,985.39
招商局集团财务有限公司	32,712,450.37	29,877,489.93
芜湖创耀置业有限公司	32,668,229.11	-
置俊投资有限公司	31,468,495.69	-
上海置滨汇招置业有限公司	20,302,217.85	-
SOLAR ESTATE LIMITED	19,335,335.67	-
广州市穗云置业有限公司	18,474,842.18	44,805,557.26
无锡天河地铁生态置业有限公司	15,136,069.21	40,282,611.09
东莞武地泓海置业有限公司	14,369,284.58	-
广州市品诚房地产开发有限公司	13,209,659.17	28,878,170.73
北京招城房地产开发有限公司	12,817,396.92	20,621,098.66
如东威新房地产开发有限责任公司	8,997,693.90	10,666,140.51
宁波鸿茂置业有限公司	8,376,020.71	9,965,081.67
北京智地顺欣房地产开发有限公司	8,162,751.26	69,300,713.89
芜湖荣众房地产开发有限公司	6,771,581.28	6,455,894.79
杭州北榕房地产开发有限公司	6,423,117.55	-
苏州润悦招禧置业有限公司	6,367,744.10	-
常州金阖诚置业有限公司	6,325,334.03	14,999,400.59
天津中海海阔地产有限公司	6,185,532.65	2,869,822.71
温州保悦置业有限公司	5,821,911.88	27,079,751.95
陕西瑞迅置业有限公司	5,782,812.92	8,349,652.17
南京聚盛房地产开发有限公司	5,273,396.39	8,487,207.72
深圳市启越房地产开发有限公司	5,105,717.81	-
苏州相茂置业有限公司	5,001,316.74	20,960,241.38
如皋市恒昱房地产有限公司	3,966,110.27	5,208,809.88
上海隽廷房地产开发有限公司	-	27,386,593.10
上海招鸿房地产开发有限公司	-	26,535,460.80
长沙溪尚房地产开发有限公司	-	24,670,430.20
上海融文置业有限公司	-	13,421,792.20
广州招赢房地产有限责任公司	-	12,708,941.24
南通招城置业有限公司	-	11,488,341.61
南昌青茂置业有限公司	-	8,035,853.43
其他小额	96,639,827.47	190,413,927.50
合计	733,720,271.31	881,374,143.54

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(4) 关联方利息支出

关联方	本期金额	上期金额
招商银行股份有限公司	358,165,111.63	300,002,738.22
招商局集团财务有限公司	219,056,627.09	218,979,122.36
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	27,358,490.57	-
招商局通商融资租赁有限公司	5,833,539.62	650,741.48
深圳市招平申城五号投资中心(有限合伙)	5,506,944.44	-
苏州安茂置业有限公司	-	13,771,117.77
苏州悦顺房地产开发有限公司	-	9,935,791.09
其他小额	707,860.81	5,608,370.73
合计	616,628,574.16	548,947,881.65

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

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
深圳市招商福永产业园发展有限公司	88,855,460.91	2019年8月15日	2024年8月24日	否
佳侨有限公司	719,511,395.37	2019年12月23日	2024年12月23日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	311,100,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
深圳市招华会展实业有限公司	137,500,000.00	2020年4月27日	2024年10月26日	否
中山冠景置业有限公司	74,241,000.00	2020年6月23日	2023年6月22日	是
惠州市昭乐房地产有限公司	115,781,910.00	2020年7月27日	2025年4月12日	否
温州市光悦房地产开发有限公司	508,000,000.00	2020年12月23日	2023年12月31日	否
绍兴铎越置业有限公司	121,704,500.00	2021年3月18日	2024年2月17日	否
深圳市招华会展实业有限公司	832,351,181.28	2021年5月7日	2033年5月6日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	39,200,000.00	2021年6月25日	2027年6月24日	否
珠海雍景华越房地产有限公司	88,400,000.00	2021年7月2日	2024年7月22日	否
苏州华恒商用置业有限公司	265,440,000.00	2021年7月27日	2025年8月2日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	159,950,000.00	2021年7月29日	2024年7月28日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	53,625,000.00	2021年7月29日	2024年7月28日	否
深圳市招华会展实业有限公司	600,000,000.00	2021年8月26日	2026年8月25日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	49,000,000.00	2021年9月4日	2024年9月3日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	198,250,000.00	2021年9月25日	2025年9月24日	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	35,525,000.00	2021年10月20日	2027年10月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	160,678,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	41,400,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况 - 续

本集团作为担保方 - 续

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
绍兴铎越置业有限公司	24,058,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	5,750,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
昆山顺拓房地产开发有限公司	61,100,000.00	2021年11月16日	2024年7月29日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	124,173,000.00	2021年11月23日	2024年11月22日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	270,000,000.00	2021年11月24日	2024年11月23日	否
宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
无锡天河地铁生态置业有限公司	251,604,000.00	2021年12月24日	2024年11月29日	否
广州招赢房地产有限责任公司	236,800,000.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
宁波康海置业有限公司	59,422,300.00	2022年1月26日	2028年1月11日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	126,000,000.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
佛山招商璞海房地产有限公司	21,549,600.00	2022年2月25日	2025年2月24日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	22,000,000.00	2022年2月28日	2027年2月21日	否
盐城海洲置业有限公司	21,260,526.32	2022年3月9日	2026年3月8日	否
陕西瑞迅置业有限公司	328,244,800.00	2022年3月25日	2025年2月25日	否
无锡鑫昇置业有限公司	26,250,000.00	2022年3月28日	2025年3月27日	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	103,735,227.28	2022年6月30日	2027年11月15日	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	59,400,000.00	2022年7月7日	2025年6月12日	否
珠海景华房地产有限公司	184,500,694.64	2022年7月8日	2025年7月7日	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	691,950,457.79	2022年8月10日	2050年8月9日	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

徐州铭润房地产开发有限公司	23,953,027.01	2022年8月15日	2025年8月14日	否
苏州融焯置业有限公司	144,633,737.50	2022年10月30日	2026年1月29日	否
绍兴铎越置业有限公司	114,885,000.00	2022年10月31日	2025年10月30日	否
绍兴铎越置业有限公司	80,500,000.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
绍兴铎越置业有限公司	108,100,000.00	2022年12月30日	2030年12月29日	否
合计	7,783,383,818.10			

本集团作为被担保方

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	3,723,579.08	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	3,723,579.08			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(6) 关联方资金拆借

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	15,520,773,730.99	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	2,714,845,412.24	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		18,235,619,143.23			
南京盛文房地产开发有限公司	借出资金	1,231,060,723.27	2023年4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	27,930,000.00	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	1,666,711.25		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		1,260,657,434.52			

(7) 关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	8,455,500.00	8,520,000.00

(8) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
Treasure Supreme International Limited	处置股权/债权	-	1,341,537,262.00
深圳博光产业园管理有限责任公司	处置股权	1,254,366,811.17	-
合计		1,254,366,811.17	1,341,537,262.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	33,694,018,817.30	-	28,082,421,307.94	-
	招商局集团财务有限公司	2,801,751,978.03	-	8,368,734,186.51	-
	合计	36,495,770,795.33	-	36,451,155,494.45	-
应收账款	招商银行股份有限公司	23,269,453.47	43,619.27	766,900.00	5,458.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	22,877,066.23	29,072.71	21,680,994.28	21,680.99
	招商证券股份有限公司	14,004,758.85	-	4,562,407.33	-
	天津国际邮轮母港有限公司	9,312,480.16	9,312.48	12,416,640.22	12,416.64
	成都禾招物业管理有限公司	8,841,922.84	155,912.83	4,033,246.55	53,508.15
	Treasure Supreme International Limited	7,079,285.00	7,079.28	8,605,615.01	9,137.13
	育商(广州)城市运营服务有限公司	5,327,365.35	5,327.37	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	2,238,143.45	2,238.15	7,903,788.63	843.31
	广州新合房地产有限责任公司	899,686.20	899.69	7,413,018.36	7,413.02
	招商局保税物流有限公司	-	-	6,420,820.69	-
	其他	50,448,769.23	212,437.26	36,106,005.31	157,355.54
	合计	144,298,930.78	465,899.04	109,909,436.38	267,812.78
预付款项	长沙溪尚房地产开发有限公司	229,680,000.00	-	-	-
	其他	2,254,812.95	-	2,663,120.96	-
	合计	231,934,812.95	-	2,663,120.96	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	40,000,000.00	-	20,000,000.00	-
	中国深圳外轮代理有限公司	-	-	8,824,500.00	-
	其他	1,656,900.00	-	-	-
	合计	41,656,900.00	-	28,824,500.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	3,107,376,548.05	3,107,376.54	3,107,372,549.65	3,107,372.55
	深圳市招华会展实业有限公司	2,011,969,381.91	2,011,969.38	1,871,047,020.82	1,871,047.01
	武汉招盈置业有限公司	1,816,085,172.03	1,816,085.17	2,402,762,098.43	2,402,762.10
	温州保悦置业有限公司	1,767,989,993.36	1,767,990.00	2,505,653,900.17	2,505,653.90
	合肥启盛房地产开发有限公司	1,708,489,253.50	1,708,449.85	2,677,395,925.00	2,677,395.92
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,653,846,261.79	1,653,846.26	1,709,530,152.60	1,709,530.15
	芜湖创耀置业有限公司	1,570,401,079.53	1,570,401.08	1,532,280,025.11	1,532,280.03
	上海弘安里企业发展有限公司	1,531,301,367.96	1,531,301.37	1,486,942,572.83	1,486,942.58
	北京招城房地产开发有限公司	1,221,778,323.02	1,221,778.32	1,444,605,441.55	1,444,605.44
	上海置滨江招置业有限公司	1,113,315,720.83	1,113,315.73	1,081,530,893.95	1,081,530.90
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,111,539,900.00	801,893,202.29	1,144,539,900.00	801,893,202.29
	广州新合房地产有限责任公司	1,087,134,287.36	435,609,869.61	1,069,833,149.96	435,610,183.52
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,061,723,399.13	1,061,723.40	2,000,833,672.24	2,000,833.67
	北京景晟乾通置业有限公司	1,020,868,298.81	1,044,886.15	1,204,501,878.68	1,204,501.88
	宁波鸿茂置业有限公司	915,704,578.81	915,704.58	882,925,125.43	882,925.13
	东莞武地泓海置业有限公司	896,237,441.47	895,413.59	1,513,915,472.96	1,513,560.59
	上海浦隽房地产开发有限公司	886,419,411.79	886,386.77	866,380,835.25	866,380.78
	广州市品诚房地产开发有限公司	846,623,804.94	846,623.81	929,074,591.03	929,074.60
	广州招赢房地产有限责任公司	814,199,959.77	814,199.96	812,765,514.92	812,765.52
	无锡天河地铁生态置业有限公司	740,202,698.60	740,202.70	717,282,365.25	717,282.37
其他应收款	广州市穗云置业有限公司	728,782,183.04	728,782.19	709,198,850.33	709,198.86
	深圳市滨海酒店资产有限公司	678,798,945.94	678,798.95	677,798,945.93	677,798.95
	欣桦有限公司	659,446,200.00	659,446.20	639,960,120.00	639,960.12
	合肥招阳房地产开发有限公司	566,093,726.46	566,093.73	575,993,726.46	575,993.73
	北京朝金房地产开发有限公司	548,838,070.39	14,399,450.90	548,475,222.39	14,399,088.05
	SOLAR ESTATE LIMITED	540,300,936.06	540,300.94	504,128,578.00	504,128.58
	天津合发房地产开发有限公司	536,576,057.95	281,883,266.89	684,776,057.92	281,883,266.89
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	439,084,764.12	439,084.76	444,510,968.80	444,510.97
	如东威新房地产开发有限责任公司	435,078,901.90	154,372,348.60	422,828,364.88	154,360,098.06
	上海招象惠新房地产开发有限公司	411,556,108.96	411,556.11	-	-
	东莞弘璟实业投资有限公司	408,512,000.00	408,512.00	400,512,000.00	400,512.00
	深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	401,444,881.81	401,444.88	401,444,881.81	401,444.88
	无锡润泰置业有限公司	393,953,489.71	393,953.48	472,533,828.73	472,533.79
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	384,314,115.78	384,314.11	520,322,049.38	513,859.54
	南京盛文房地产开发有限公司	355,430,723.27	355,430.72	-	-
	济南安齐房地产开发有限公司	353,390,436.64	205,176,864.64	323,190,436.64	205,176,865.09
	深圳市启越房地产开发有限公司	336,863,130.00	336,863.13	286,724,666.68	286,724.67
	陕西瑞迅置业有限公司	326,881,888.56	326,881.89	1,715,901.14	1,715.90
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	304,578,407.36	304,578.39	412,507,542.00	412,507.54
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	186,546,892.46	297,000,000.00	186,546,892.46
	芜湖荣众房地产开发有限公司	266,222,672.16	266,222.67	258,424,723.82	258,424.72
	湖北长投房地产开发有限公司	250,794,304.46	106,354,470.60	263,395,419.05	106,355,071.72

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款 - 续	南昌青茂置业有限公司	248,502,522.95	248,502.53	239,986,476.84	239,986.49
	宁波康海置业有限公司	241,059,781.31	241,059.78	248,348,719.99	248,348.72
	衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	236,195.85	236,195,850.00	236,195.85
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	234,000,000.00	234,000.00	234,000,000.00	234,000.00
	天津顺集置业有限公司	232,667,556.25	147,137,379.84	242,667,556.25	147,137,379.84
	南京聚盛房地产开发有限公司	231,793,475.02	231,793.48	284,806,224.80	284,806.22
	盐城梁盛通置业有限公司	224,900,919.66	224,900.92	218,523,185.04	218,523.18
	武汉右岸网谷产业园有限公司	223,562,012.30	223,562.02	229,428,331.55	229,428.33
	南京铎耀房地产开发有限公司	222,455,841.72	222,455.84	234,837,014.40	234,837.01
	厦门市雍景湾房地产有限公司	219,475,736.17	160,805,303.54	250,768,574.50	160,804,947.91
	佳侨有限公司	210,489,683.10	210,489.68	151,840,327.00	151,840.33
	苏州相茂置业有限公司	210,306,030.59	210,306.03	273,679,285.78	273,679.29
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	204,771,000.00	179,153,698.25
	广州诚品置业有限公司	203,617,653.02	203,617.65	210,967,653.02	210,967.65
	北京智地顺欣房地产开发有限公司	200,872,536.47	200,802.86	649,716,322.10	649,716.32
	盐城海洲置业有限公司	188,521,962.63	188,521.95	208,282,902.37	208,282.90
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	183,708,136.78	183,708.14	191,040,719.70	191,040.72
	天津中海海阔地产有限公司	180,832,148.32	275,687.29	392,616,775.00	392,616.78
	常州金阖诚置业有限公司	171,492,552.21	171,492.55	448,652,405.57	448,652.41
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	170,000,000.00	170,000.00	-	-
	广州云佳房地产开发有限公司	162,230,925.00	162,230.93	163,431,425.00	163,431.43
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	153,242,010.32	153,242.01	153,970,911.67	153,970.91
	长沙溪尚房地产开发有限公司	148,418,862.24	148,418.86	39,741,728.37	39,741.73
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	143,425,484.47	143,425.48	143,425,484.47	143,425.48
	杭州信榕房地产开发有限公司	133,765,500.00	133,765.50	133,765,500.00	133,765.50
	常州牡丹招商置业有限公司	125,160,056.54	125,160.06	175,225,256.65	175,225.26
	深圳市润商房地产有限公司	125,019,212.50	125,019.21	144,207,272.22	144,207.27
	如皋市恒昱房地产有限公司	123,233,068.15	123,233.06	129,722,508.62	129,722.51
	MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	120,007,577.50	120,007.58	120,007,319.79	120,007.32
	上海绿地南坤置业有限公司	113,424,000.00	113,424.00	122,604,000.00	122,604.00
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.64	55,169,571.72	108,026,498.63	55,169,571.72
	重庆万招置业有限公司	106,462,382.53	106,462.38	78,532,382.53	78,532.38
	上海建杉置业有限公司	103,891,539.95	103,891.54	-	-
	启东金碧置业发展有限公司	94,264,350.00	61,170,064.00	94,264,350.00	61,170,064.00
	北京亮马置业有限公司	88,583,185.73	88,583.19	96,985,301.90	96,985.30
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	83,668,624.88	83,668.62	92,881,191.90	92,881.20
	佛山招商宝华房地产有限公司	76,709,777.18	-	20,706,000.00	20,706.00
	杭州星旭商务咨询有限公司	74,121,042.00	74,121.04	74,121,042.00	74,121.04
	杭州北榕房地产开发有限公司	67,474,502.65	67,563.43	-	-
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	66,381,810.00	66,381.81
	上海欣明置业有限公司	63,566,452.00	63,566.45	88,452,040.02	88,452.05
无锡鑫昇置业有限公司	61,885,348.73	61,885.35	62,251,808.77	62,251.80	
惠州市昭乐房地产有限公司	59,524,168.24	58,706.39	76,392,793.51	76,392.79	
温州新里程房地产开发有限公司	59,445,616.00	59,445.62	59,445,616.00	59,445.62	
宁波维悦置业有限公司	59,083,762.64	59,083.76	139,737,990.31	139,737.99	
杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	56,000,000.00	56,000.00	
深圳招商一九七九发展有限公司	53,137,033.21	53,137.03	52,091,132.29	52,091.13	
徐州铭润房地产开发有限公司	46,421,176.72	46,421.18	8,272,684.74	8,272.68	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款 - 续	天津市联展房地产开发有限公司	44,846,339.82	44,846.34	112,796,339.82	112,796.34
	温州新绿州房地产开发有限公司	40,228,268.40	40,228.28	-	-
	南京善盛房地产开发有限公司	40,000,000.01	40,000.00	40,000,000.01	40,000.00
	广州招盈城市更新投资有限公司	34,878,841.47	34,169.33	12,526,006.78	12,526.01
	福州中晋投资有限公司	32,573,070.48	-	3,634,308.48	-
	置俊投资有限公司	26,421,601.59	26,421.60	25,640,866.00	25,640.87
	招商银行股份有限公司	26,296,571.40	26,295.57	30,643,357.96	30,662.37
	上海祝金房地产发展有限公司	26,169,378.14	26,169.38	25,283,316.16	25,283.31
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	24,866,084.18	24,866.09	47,186,920.11	47,186.92
	绍兴铎越置业有限公司	24,375,438.07	24,375.44	24,375,438.07	24,375.44
	南通长江置业有限公司	21,971,233.25	21,971.23	-	-
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	20,763,175.40	20,763.17	20,924,431.41	20,924.43
	上海浦申置业有限公司	18,714,463.82	18,714.46	22,014,463.82	22,014.46
	广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50
	南京铎融装饰工程有限公司	16,605,271.36	16,605.27	-	-
	乐活置业国际有限公司	15,045,721.23	15,050.66	15,044,370.21	15,044.37
	南京溪茂置业有限公司	14,952,600.00	14,952.60	14,952,600.00	14,952.60
	西咸新区文茂房地产有限公司	14,168,249.94	14,168.25	75,722,232.77	75,722.23
	镇江亿腾房地产开发有限公司	13,046,800.00	13,046.80	13,046,800.00	13,046.80
	东莞市景源房地产开发有限公司	12,957,883.97	12,957.88	12,957,883.97	12,957.88
	深圳金城融泰投资发展有限公司	12,547,850.60	-	13,829,369.03	-
	广州招商高利泽养老服务有限公司	12,176,743.19	12,176.74	11,879,327.97	11,879.33
	南京招汇公寓管理有限公司	9,640,408.77	7,696,325.08	9,640,408.77	7,696,325.08
	珠海景华房地产有限公司	6,190,608.28	6,190.61	167,520,250.34	167,520.25
	合肥锦顺房地产开发有限公司	5,633,875.97	5,633.88	5,633,875.97	5,633.88
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	5,530,000.00	5,530.00	4,000,000.00	4,000.00
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	5,485,209.94	5,485.21	5,485,209.94	5,485.21
	广州联森房地产有限公司	5,281,173.42	5,281.17	5,281,173.42	5,281.17
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	5,063,599.09	5,063.60	5,063,599.09	5,063.60
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	1,230,046.59	1,230.05	15,882,064.50	15,882.07
	上海招政嘉城市建设有限公司	145,157.00	145.16	340,638,816.58	340,638.82
	杭州北桐房地产开发有限公司	77,511.72	77.51	34,031,270.46	34,031.27
	南京盛香园房地产开发有限公司	-	-	1,954,442,732.78	1,954,442.73
	SA Venice II	-	-	1,139,424,962.83	1,139,424.96
	上海象商房地产开发有限公司	-	-	631,786,680.29	631,786.68
	合肥和旭房地产有限公司	-	-	118,862,937.54	-
	广州市矿誉投资有限公司	-	-	84,118,814.24	84,118.81
	南京招盈房地产开发有限公司	-	-	81,365,581.35	81,365.58
	宁波招望达置业有限公司	-	-	67,264,717.24	67,264.72
	珠海雍景华越房地产有限公司	-	-	58,981,442.46	58,981.44
	苏州融焯置业有限公司	-	-	32,136,195.03	32,136.20
北京毓锦置业有限公司	-	-	25,740,000.00	25,740.00	
武汉泓耀房地产开发有限公司	-	-	24,419,804.31	24,419.80	
南京荟合置业有限公司	-	-	13,532,084.38	13,532.08	
其他小额	59,025,795.61	55,042.59	73,300,453.11	59,136.24	
合计	44,037,861,666.26	2,835,908,031.65	52,897,404,350.29	2,844,432,593.02	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	招商银行股份有限公司	1,221,707,627.24	417,529,152.69
	合计	1,221,707,627.24	417,529,152.69
应付账款	招商局通商融资租赁有限公司	28,111,900.00	-
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	21,390,598.93	100,464,657.03
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	9,167,685.44	15,858,690.93
	海通(深圳)贸易有限公司	7,156,005.56	2,110,309.47
	招商证券股份有限公司	6,655,093.80	8,555,093.82
	其他	21,718,513.23	26,416,182.35
	合计	94,199,796.96	153,404,933.60
预收款项	其他	2,315,548.15	1,898,128.25
	合计	2,315,548.15	1,898,128.25
应付股利	招商局工业投资有限公司	105,000,000.00	-
	湛江港(集团)股份有限公司	41,847,044.77	41,847,044.77
	合计	146,847,044.77	41,847,044.77
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	2,070,520,000.00	1,983,020,000.00
	东莞市润合房地产有限公司	2,016,000,000.00	2,073,000,000.00
	上海象招房地产开发有限公司	1,647,380,000.00	654,922,053.80
	厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,336,500,000.00	1,287,000,000.00
	上海象商房地产开发有限公司	1,195,525,986.25	-
	上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	1,155,000,000.00
	绍兴铧越置业有限公司	1,122,514,400.00	1,507,514,400.00
	苏州安茂置业有限公司	1,019,165,982.60	1,008,717,191.05
	深圳市保卓房地产开发有限公司	1,015,908,352.94	276,008,352.94
	北京毓锦置业有限公司	966,290,000.00	552,500,000.00
	青岛绿华置业有限公司	965,216,547.98	979,916,547.98
	长沙溪尚房地产开发有限公司	932,974,653.25	674,914,653.25
	温州市光悦房地产开发有限公司	889,356,400.00	889,356,400.00
	苏州润悦招禧置业有限公司	839,304,099.90	-
	佛山市清皓置业有限公司	751,417,500.00	752,417,500.00
	苏州华恒商用置业有限公司	742,000,000.00	742,000,000.00
	南京铧耀房地产开发有限公司	735,316,906.98	555,316,906.98
	福州中晋投资有限公司	693,149,100.00	21,849,100.00
	济南安齐房地产开发有限公司	682,066,482.40	809,590,698.51
	广州矿荣房地产开发有限公司	650,739,156.95	650,689,262.01
	杭州盛寅房地产开发有限公司	634,325,400.00	583,625,400.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	563,500,000.00	563,500,000.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	557,071,660.75	556,248,880.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	551,100,000.00	541,200,000.00
	招商局通商融资租赁有限公司	518,396,148.02	246,114,432.09
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	512,891,415.76	519,600,000.00
	佛山鼎图房地产有限公司	499,626,745.90	501,188,158.34
	南京汇隆房地产有限公司	492,827,801.61	480,792,701.61
	苏州悦顺房地产开发有限公司	472,866,250.70	413,428,407.30
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	459,193,333.33	351,693,333.33
	东莞市招美房地产开发有限公司	449,105,867.68	454,105,867.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款 - 续	上海招鸿房地产开发有限公司	429,654,889.83	416,000,000.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	423,000,000.00	423,000,000.00
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	422,927,643.60
	上海仁崇置业有限公司	418,753,868.34	430,753,868.34
	大连金泓舟房地产开发有限公司	361,600,000.00	393,600,000.00
	杭州万璟置业有限公司	349,600,000.00	342,000,000.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	346,367,200.00	306,367,200.00
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	324,981,556.30	324,981,556.30
	深圳市润招房地产有限公司	318,780,000.00	353,430,000.00
	南京十心房地产有限公司	294,000,000.00	235,200,000.00
	上海招政嘉城市建设有限公司	294,000,000.00	-
	深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	281,427,791.66	260,000,000.00
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	275,311,890.55	275,311,890.55
	南京弘威盛房地产开发有限公司	264,520,000.00	251,940,000.00
	合肥锦顺房地产开发有限公司	254,637,900.00	254,637,900.00
	无锡浦锦企业管理有限公司	254,100,000.00	254,100,000.00
	昆山宝业房产开发有限公司	245,173,407.47	245,173,407.47
	杭州宸远招盛置业有限公司	238,854,465.69	238,854,465.69
	杭州北榆房地产开发有限公司	213,010,855.01	212,925,218.97
	南京善盛房地产开发有限公司	208,289,362.26	206,289,362.26
	福州中欣投资有限公司	197,911,000.00	197,911,000.00
	杭州崇逸置业有限公司	197,172,700.00	110,479,400.00
	东莞市恒安房地产开发有限公司	188,357,482.75	142,518,758.62
	合肥居峰置业有限公司	182,032,300.68	182,032,300.68
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	158,059,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	155,533,908.81	155,533,908.81
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	151,470,660.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	144,989,821.16	144,989,821.16
	佛山招商珑原房地产有限公司	142,251,147.99	95,741,147.99
	南京世招荟晟置业有限公司	138,670,000.00	138,670,000.00
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	127,500,000.00	127,500,000.00
	南京荟合置业有限公司	114,240,000.00	98,148,977.59
	广州联森房地产有限公司	105,837,904.54	105,843,862.91
	广州市万尚房地产有限公司	101,062,517.62	101,062,517.62
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	99,311,000.00
	苏州盛玺房地产有限公司	98,653,926.64	93,345,000.00
	深圳市保捷房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	96,991,833.08	105,308,266.83
南京铎融装饰工程有限公司	95,850,000.00	95,850,000.00	
广州联洲房地产有限公司	92,028,782.52	92,004,159.90	
苏州仁安置业有限公司	91,304,182.67	174,635,583.40	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款 - 续	南京锦华置业有限公司	87,000,000.00	79,500,000.00
	广州市矿誉投资有限公司	84,118,814.24	168,237,628.48
	杭州星荣置业有限公司	82,125,042.00	80,124,042.00
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88
	中山冠景置业有限公司	77,010,632.60	75,450,000.00
	南京招盈房地产开发有限公司	75,234,418.65	135,000,000.00
	成都中交花源美庐置业有限公司	74,992,397.22	82,000,000.00
	中山市碧商房地产开发有限公司	74,256,889.80	73,528,889.80
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	72,491,699.95
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	69,515,550.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	69,300,000.00	69,300,000.00
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	67,270,279.35	67,270,279.35
	太仓远汇置业有限公司	66,000,000.00	58,014,000.00
	苏州锦钿置业有限公司	59,358,750.00	46,158,750.00
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	57,337,673.75
	郑州润兴置业有限公司	54,167,988.73	52,957,291.64
	西咸新区文茂房地产有限公司	52,653,244.79	103,120,892.79
	杭州北桐房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
	武汉泓耀房地产开发有限公司	49,116,432.63	72,520,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,730,000.00	44,730,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	44,038,000.00	44,038,000.00
	上海祝金房地产发展有限公司	43,023,713.26	43,023,713.26
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	42,668,755.95	335,573,333.33
	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176.40	43,332,651.40
	太原中诚商正置业有限责任公司	42,078,753.65	348,328,753.65
	北京亚林西房地产开发有限公司	41,664,017.38	52,800,000.00
	武汉润广招房地产开发有限公司	41,000,000.00	41,187,404.18
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	40,757,096.33	40,757,096.33
	嘉兴金久房地产开发有限公司	39,930,000.00	38,940,000.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	35,255,313.32	34,547,452.51
	大连旅顺口开泰置业有限公司	33,456,497.96	45,156,497.96
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,053,332.05	33,053,332.05
	无锡市三合房地产发展有限公司	33,007,697.39	33,007,697.39
	阿萨勒湖投资控股有限公司	32,732,565.78	23,679,685.73
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	30,990,777.78	30,432,694.45
	苏州新晟捷置地有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
	珠海雍景华越房地产有限公司	30,300,574.24	30,300,374.24
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00
	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	24,367,903.87
	深圳海星港口发展有限公司	24,067,349.01	104,688.01
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	23,201,762.24	17,201,762.24
	深圳 TCL 光电科技有限公司	22,498,229.40	4,290,091.97
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00
南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	20,817,682.63	
深圳市招华国际会展运营有限公司	20,601,605.86	20,626,204.06	
镇江悦璟房地产开发有限公司	20,130,035.80	20,130,035.80	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款 - 续	平湖恒璟房地产开发有限公司	19,578,160.70	19,578,160.70
	常熟市尚源房地产开发有限公司	19,309,091.11	16,659,091.11
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	18,150,000.00
	深圳市滨海酒店资产有限公司	16,939,835.20	14,626,556.80
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	珠海景华房地产有限公司	15,666,992.17	-
	南京招阳房地产开发有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	15,040,245.00	-
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,600,790.00	14,600,790.00
	南京奥建置业有限公司	13,960,000.00	13,960,000.00
	苏州璟隽咨询管理有限公司	13,455,687.30	13,455,687.30
	合肥和逸房地产开发有限公司	12,253,452.36	30,253,452.36
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	苏州嘉众房地产开发有限公司	11,900,000.00	67,138,471.25
	太仓市鑫菴房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	10,616,983.05	12,188,098.07
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	8,983,308.88	14,056,126.45
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	8,874,452.02
	深圳招商华侨城投资有限公司	8,699,228.52	7,882,383.11
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	16,800,000.00
	招商局投资发展有限公司	7,011,461.96	7,592,167.08
	招商局保税物流有限公司	6,679,547.92	6,725,260.86
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	6,041,062.42	4,366,931.96
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,664,476.31	5,664,476.31
	招商局融资租赁(天津)有限公司	4,692,606.00	15,692,606.00
	深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	-	2,044,080,000.00
	武汉招盈置业有限公司	-	358,476,929.57
	陕西瑞迅置业有限公司	-	325,114,153.29
	合肥和旭房地产有限公司	-	147,000,000.00
	如东博业房地产开发有限公司	-	72,554,576.13
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	50,000,000.00
	宁波盛锐房地产开发有限公司	-	18,750,000.00
	Treasure Supreme International Limited	-	13,840,492.00
杭州滨秀房地产开发有限公司	-	13,077,811.27	
厦门联招和悦投资有限公司	-	6,116,554.58	
其他	33,190,900.96	34,995,086.52	
合计	40,592,255,024.94	38,577,028,993.87	
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	1,002,108,494.66	4,474,542,861.50
	招商银行股份有限公司	5,568,227,921.50	4,006,655,190.86
	天津招银津六十二租赁有限公司	231,374,731.31	234,065,308.86
	合计	6,801,711,147.47	8,715,263,361.22
长期借款	招商局集团财务有限公司	11,909,141,965.57	14,402,123,711.58
	招商银行股份有限公司	8,330,029,554.51	7,854,553,917.09
	合计	20,239,171,520.08	22,256,677,628.67
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,266,994,533.94	2,333,336,508.21
	合计	2,266,994,533.94	2,333,336,508.21

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	期末余额	期初余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	342.84	292.06
-建安工程合同	407.03	436.83
-其他承诺支出	8.08	5.60
合计	757.95	734.49

除上述承诺事项外, 于2023年6月30日, 本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

本期末, 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为50,023,492,814.10元(期初: 48,177,835,552.43元), 该事项对本集团本期及资产负债表日后财务状况无重大影响。

(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

无。

十三、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后发行股份情况

本公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的申请已于2023年5月29日通过深圳证券交易所并购重组审核委员会审核, 并于2023年6月16日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可(2023)1280号), 批复日期为2023年6月12日。

于2023年6月26日, 发行股份购买资产之标的深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油(集团)有限公司24%股权及招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司2.8866%股权已变更至本公司名下。截至2023年6月30日, 本公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易尚未完成。于2023年7月20日, 本公司因购买资产而新发行股份已成功上市, 购买资产交易已完成。截至本财务报表报出日, 发行股份募集配套资金交易尚未完成。

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

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本集团的经营业务划分为三个经营分部, 本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果, 以决定向其分配资源及评价业绩。在经营分部的基础上, 本集团确定了如下三个报告分部:

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, 现有公司包括深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司、深圳迅隆船务有限公司等。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露, 这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

本期分部信息列示如下:

项目	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	41,628,461,254.47	2,739,018,436.96	7,074,953,109.14	-	51,442,432,800.57
分部间交易收入	-	1,007,776,053.80	454,487,236.29	-1,462,263,290.09	-
分部营业收入合计	41,628,461,254.47	3,746,794,490.76	7,529,440,345.43	-1,462,263,290.09	51,442,432,800.57
营业费用(注)	38,166,979,706.18	3,571,187,046.59	7,667,826,320.54	-1,228,288,093.66	48,177,704,979.65
其他收益	11,469,068.98	37,328,063.21	66,033,942.91	-	114,831,075.10
投资收益	614,621,301.40	870,835,482.87	1,428,339,578.95	-1,446,157,517.77	1,467,638,845.45
公允价值变动收益	-8,403,048.96	52,857,513.37	46,337,643.85	-	90,792,108.26
信用减值损失	-9,321,900.87	-7,595,690.23	-26,914,811.09	-	-43,832,402.19
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	828,610.32	17,992.64	-97,745.58	-	748,857.38
营业利润	4,070,675,579.16	1,129,050,806.03	1,375,312,633.93	-1,680,132,714.20	4,894,906,304.92
营业外收入	50,799,803.36	33,110,251.51	2,688,006.25	-	86,598,061.12
营业外支出	8,038,138.61	1,052,688.48	-900,471.60	-	8,190,355.49
利润总额	4,113,437,243.91	1,161,108,369.06	1,378,901,111.78	-1,680,132,714.20	4,973,314,010.55
所得税费用	955,531,533.73	311,593,914.22	-124,527,121.25	29,080,224.12	1,171,678,550.82
净利润	3,157,905,710.18	849,514,454.84	1,503,428,233.03	-1,709,212,938.32	3,801,635,459.73
资产总额	625,506,615,771.97	540,445,090,553.01	379,587,605,726.16	-597,959,374,212.30	947,579,937,838.84
负债总额	503,354,083,680.10	246,665,545,179.79	322,017,471,774.07	-411,258,902,535.19	660,778,198,098.77
补充信息					
折旧和摊销费用	609,979,466.87	618,618,937.03	240,165,568.47	87,916,451.00	1,556,680,423.37
资本性支出	3,671,930,729.71	703,788,097.14	280,638,914.19	-	4,656,357,741.04
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

注: 该项目包括营业成本、税金及附加、管理费用、研发费用、销售费用和财务费用。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

上期分部信息列示如下:

项目 (已重述)	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	49,680,138,688.18	1,950,304,641.47	5,932,059,383.75	-	57,562,502,713.40
分部间交易收入	-	129,947,278.45	429,243,314.14	-559,190,592.59	-
分部营业收入合计	49,680,138,688.18	2,080,251,919.92	6,361,302,697.89	-559,190,592.59	57,562,502,713.40
营业费用 (注)	45,311,950,190.99	2,681,481,471.83	6,384,109,518.55	-729,582,182.96	53,647,958,998.41
其他收益	12,221,479.35	98,978,645.54	67,912,514.25	-	179,112,639.14
投资收益	1,285,439,866.03	323,755,103.50	381,921,572.60	-862,812,096.90	1,128,304,445.23
公允价值变动收益 (损失)	-4,629,868.09	226,148,000.00	27,143,019.77	-	248,661,151.68
信用减值损失	-22,737,103.62	-2,548,023.63	-1,615,276.47	-	-26,900,403.72
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	233,312.36	260,574.62	608,136.82	-	1,102,023.80
营业利润	5,638,716,183.22	45,364,748.12	453,163,146.31	-692,420,506.53	5,444,823,571.12
营业外收入	81,480,788.39	11,027,294.45	4,667,384.83	-	97,175,467.67
营业外支出	34,670,273.96	2,975,512.15	2,617,320.31	-	40,263,106.42
利润总额	5,685,526,697.65	53,416,530.42	455,213,210.83	-692,420,506.53	5,501,735,932.37
所得税费用	1,421,305,720.41	-265,044,638.05	324,739,702.37	13,332,456.46	1,494,333,241.19
净利润	4,264,220,977.24	318,461,168.47	130,473,508.46	-705,752,962.99	4,007,402,691.18
资产总额	558,705,770,915.91	515,634,026,655.53	348,497,042,781.93	-542,458,074,419.92	880,378,765,933.45
负债总额	446,199,695,445.78	245,186,907,068.39	293,186,495,728.51	-374,640,515,975.69	609,932,582,266.99
补充信息					
折旧和摊销费用	423,516,320.97	643,097,561.75	211,016,796.77	93,789,619.51	1,371,420,299.00
资本性支出	2,428,989,540.71	635,043,421.99	72,786,418.23	14,093.16	3,136,833,474.09
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

注: 该项目包括营业成本、税金及附加、管理费用、研发费用、销售费用和财务费用。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	期末余额	期初余额
应收账款	2,464,072,975.94	2,517,681,860.10
减: 信用损失准备	262,852.56	113,372.60
账面价值	2,463,810,123.38	2,517,568,487.50

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内		180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险组合	2,442,417.62	-	-	-	2,452,743,000.00	2,455,185,417.62	2,442.42	-	-	-	9,900.00	12,342.42	2,455,173,075.20
正常风险组合	8,517,877.53	238,690.41	55,340.38	37,000.00	38,650.00	8,887,558.32	170,357.55	11,934.52	11,068.07	18,500.00	38,650.00	250,510.14	8,637,048.18
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	10,960,295.15	238,690.41	55,340.38	37,000.00	2,452,781,650.00	2,464,072,975.94	172,799.97	11,934.52	11,068.07	18,500.00	48,550.00	262,852.56	2,463,810,123.38

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	11,198,985.56	184,734.49	1.65	10,864,533.72	46,314.41	0.43
1至2年	55,340.38	11,068.07	20.00	-	-	-
2至3年	37,000.00	18,500.00	50.00	37,016.38	18,508.19	50.00
3年以上	2,452,781,650.00	48,550.00	-	2,506,780,310.00	48,550.00	-
合计	2,464,072,975.94	262,852.56		2,517,681,860.10	113,372.60	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	2,455,185,417.62	99.64	12,342.42	-	2,455,173,075.20	2,515,579,897.69	99.92	12,317.42	-	2,515,567,580.27
正常风险组合	8,887,558.32	0.36	250,510.14	2.82	8,637,048.18	2,101,962.41	0.08	101,055.18	4.81	2,000,907.23
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,464,072,975.94	100.00	262,852.56		2,463,810,123.38	2,517,681,860.10	100.00	113,372.60		2,517,568,487.50

(5) 信用损失准备变动情况

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	113,372.60	152,877.11	-3,397.15	-	262,852.56

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初数	113,372.60	-	113,372.60
本期计提预期信用损失	152,877.11	-	152,877.11
本期转回预期信用损失	-3,397.15	-	-3,397.15
期末数	262,852.56	-	262,852.56

(6) 本期无实际核销的应收账款。

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备期末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	38.95	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	32.74	-
汇港实业(深圳)有限公司	676,275,000.00	3年以上	27.45	-
客户十	9,900,000.00	3年以上	0.40	9,900.00
客户十一	2,417,417.00	1年以内	0.10	2,417.42
合计	2,455,160,417.00		99.64	12,317.42

2. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,288,555,087.41	499,355,087.41
其他应收款	221,305,181,008.52	225,047,989,238.84
合计	223,593,736,095.93	225,547,344,326.25

(2) 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳招商房地产有限公司	2,000,000,000.00	-
南通招海置业有限公司	245,000,000.00	-
湛江招商港城投资有限公司	43,555,087.41	43,555,087.41
深圳市招商公寓发展有限公司	-	455,800,000.00
合计	2,288,555,087.41	499,355,087.41
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	2,288,555,087.41	499,355,087.41

(3) 其他应收款

(a) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	220,234,942,845.21	223,963,645,734.91
土地及其他保证金	284,112,284.18	270,946,699.49
其他	795,791,425.38	823,817,292.79
合计	221,314,846,554.77	225,058,409,727.19
减: 信用损失准备	9,665,546.25	10,420,488.35
账面价值	221,305,181,008.52	225,047,989,238.84

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(b) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	126,871,751,842.44	3,216,611.79	-	141,408,995,536.62	5,288,767.58	-
1至2年	54,514,768,959.04	3,739,261.64	0.01	52,868,863,663.76	2,501,689.24	-
2至3年	16,699,243,273.58	164,630.07	-	7,840,502,950.65	288,822.78	-
3年以上	23,229,082,479.71	2,545,042.75	0.01	22,940,047,576.16	2,341,208.75	0.01
合计	221,314,846,554.77	9,665,546.25		225,058,409,727.19	10,420,488.35	

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
低风险组合	221,314,841,787.39	100.00	9,660,800.21	-	225,058,405,068.63	100.00	10,415,829.79	-
正常风险组合	4,767.38	-	4,746.04	99.55	4,658.56	-	4,658.56	100.00
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	221,314,846,554.77	100.00	9,665,546.25		225,058,409,727.19	100.00	10,420,488.35	

(d) 信用损失准备情况

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	10,420,488.35	363,715.05	1,118,657.15	-	-	9,665,546.25

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期			合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	10,420,488.35	-	-	10,420,488.35
本期计提预期信用损失准备	363,715.05	-	-	363,715.05
本期转回预期信用损失准备	-1,118,657.15	-	-	-1,118,657.15
期末数	9,665,546.25	-	-	9,665,546.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(e) 本期无实际核销的其他应收款。

(f) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	信用 损失准备	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项性质
招商局置地(深圳)有限公司	14,977,457,491.85	-	1年以内及1至2年	6.77	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	9,889,631,144.86	-	1年以内、1至2年、2 至3年及3年以上	4.47	子公司往来款
招商局地产(杭州)有限公司	6,737,696,926.15	-	1年以内及1至2年	3.04	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	6,514,198,522.50	-	1年以内	2.94	子公司往来款
珠海依云房地产有限公司	6,355,183,107.27	-	1年以内、1至2年、2 至3年及3年以上	2.87	子公司往来款
合计	44,474,167,192.63	-		20.09	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

项目	期初数	本期增加	本期减少	其他增加 (减少)	期末数
对子公司投资	66,259,421,553.82	14,010,000,000.00	971,670,000.00	-	79,297,751,553.82
对合营企业投资	164,639,226.38	-	-	-4,351,937.56	160,287,288.82
对联营企业投资	3,437,919,367.44	-	-	-42,535,806.66	3,395,383,560.78
合计	69,861,980,147.64	14,010,000,000.00	971,670,000.00	-46,887,744.22	82,853,422,403.42
减: 长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
账面价值	69,806,303,734.55	14,010,000,000.00	971,670,000.00	-46,887,744.22	82,797,745,990.33

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、子公司											
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	1,126,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	1,126,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳招商迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化产业有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	4,018,908,116.37	-	-	-	-	-	-	-	-	4,018,908,116.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(南京)有限公司	4,604,390,955.67	-	-	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
招商蛇口(天津)有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产(北京)有限公司	7,200,388,566.34	13,950,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	21,150,388,566.34	-
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航投资管理有限公司	133,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	133,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动							期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、子公司											
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	690,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	690,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	560,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	560,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	51,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	221,826,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	221,826,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他			
一、子公司												
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	8,627,424,465.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,627,424,465.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	13,062,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,062,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	-971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
湖北招阳置业有限公司	1,070,428,660.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	999,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999,500,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	304,000,001.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304,000,001.00	55,676,413.09
招商局雄安投资发展有限公司	4,984,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,984,109,009.52	-
南通招海置业有限公司	341,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341,900,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
太仓商盛商务咨询有限公司	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
深圳市万维大厦管理有限公司	107,303,177.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,303,177.37	-
深圳市创业壹号管理有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他			
一、子公司												
深圳市商航置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
太仓招盈商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	1,965,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,965,094,519.00	-
合肥瑞盛房地产开发有限公司	999,954,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999,954,000.00	-
招商局(深圳)邮轮运营有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
招商局邮轮有限公司	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00	-
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
招商蛇口昆钢(昆明)城市发展有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
太仓嘉虹商务咨询有限公司	1,136,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	776,220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	776,220,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳招商观颐健康产业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
太仓招琛商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
太仓招润商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
上海招承商业管理有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
太仓悦蓝置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓沙桥置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓汇尔置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓云华置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓话屋置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓浪平置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
小计	66,203,745,140.73	14,010,000,000.00	-971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	79,242,075,140.73	55,676,413.09

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	期初数	本期增减变动								期末数	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,025,746.56	-	-	546,114.30	-	-	-	-	-	46,571,860.86	-
中关村协同发展投资有限公司	118,613,479.82	-	-	-4,898,051.86	-	-	-	-	-	113,715,427.96	-
小计	164,639,226.38	-	-	-4,351,937.56	-	-	-	-	-	160,287,288.82	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	143,014,269.73	-	-	14,358,519.25	-	-	-	-	-	157,372,788.98	-
天津国际邮轮母港有限公司	71,400,734.59	-	-	-10,354,673.41	-	-	-	-	-	61,046,061.18	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	345,881,932.28	-	-	19,318,035.75	-	-	-	-	-	365,199,968.03	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	45,639,309.73	-	-	184,537.19	-	-	-	-	-	45,823,846.92	-
深圳市招华会展实业有限公司	856,737,248.55	-	-	-68,064,061.74	-	-	-	-	-	788,673,186.81	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	144,183,583.97	-	-	-13,029,623.96	-36,773.23	-	-	-	-	131,117,186.78	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,063,633.39	-	-	1,250,057.00	-	-	-	-	-	11,313,690.39	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,112,515.95	-	-	-27,118.27	-	-	-	-	-	163,085,397.68	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,002,390,366.55	-	-	3,116,655.53	-	-	-	-	-	1,005,507,022.08	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	65,833.51	-	-	-16,161.26	-	-	-	-	-	49,672.25	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	653,429,939.19	-	-	22,169,600.49	-	-	-11,404,800.00	-	-	664,194,739.68	-
小计	3,437,919,367.44	-	-	-31,094,233.43	-36,773.23	-	-11,404,800.00	-	-	3,395,383,560.78	-
合计	69,806,303,734.55	14,010,000,000.00	-971,670,000.00	-35,446,170.99	-36,773.23	-	-11,404,800.00	-	-	82,797,745,990.33	55,676,413.09

财务报表附注

2023年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备变动如下:

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

4. 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	128,223,709.51	145,202,524.98	366,916,470.79	356,938,281.05

5. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	1,847,552,789.61	342,160,632.43
其中: 成本法核算的长期股权投资收益	2,245,000,000.00	376,720,419.75
权益法核算的长期股权投资收益	-35,446,170.99	-34,559,787.32
股权处置收益	-362,001,039.40	-
委托贷款收益	2,219,672.87	1,861,439.90
合计	1,849,772,462.48	344,022,072.33

1. 当期非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，本集团 2023 年 6 月 30 日止半年度非经常性损益如下：

项目	金额
非流动资产处置损益	806,864,830.66
计入当期损益的政府补助	105,833,156.22
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	44,454,464.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,312,605.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,448,646.23
合计	1,037,913,703.15
减：所得税影响额	244,870,856.54
少数股东权益影响额	32,637,084.40
非经常性损益金额	760,405,762.21

2. 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.99	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.08	0.12	0.12