

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2022-112



2022 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余志良声明：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四次会议审议通过了 2022 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、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	6
第四节 公司治理	52
第五节 环境和社会责任	53
第六节 重要事项	54
第七节 股份变动及股东情况	62
第八节 优先股相关情况	65
第九节 债券相关情况	66
第十节 财务报告	71

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内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

注册地址的邮政编码：518000

办公地址的邮政编码：518067

二、联系人和联系方式

董事会秘书：刘宁

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

传真号码：0755-26691037

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

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

公司年度报告备置地点：公司财务管理部

3、其他有关资料

公司注册资本由人民币 7,923,242,592 元变更为人民币 7,739,098,182 元，详见公司于 2022 年 5 月 11 日披露的《关于注销回购股份并减少注册资本的公告》。

四、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	57,562,502,713.40	44,656,752,775.65	28.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,886,912,380.57	4,250,617,517.63	-55.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,472,471,494.65	2,804,248,424.24	-47.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,600,278,107.56	2,773,610,615.43	29.80%
基本每股收益（元/股）	0.16	0.47	-65.96%
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.47	-65.96%
加权平均净资产收益率	1.47%	4.43%	减少 2.96 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）	880,378,765,933.45	856,203,347,397.88	2.82%
归属于上市公司股东的净资产（元）	98,279,561,114.57	108,671,258,616.62	-9.56%

注：1、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。

2、报告期内，公司营业收入 5,756,250.27 万元，同比增加 28.90%；归属于上市公司股东的净利润 188,691.24 万元，同比减少 55.61%。主要原因是：

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

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

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

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	7,739,098,182
--------------------	---------------

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）	636,855,093.24
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.16

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	89,862,151.12
计入当期损益的政府补助	169,597,592.69
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	221,518,131.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,892,361.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-32,843,665.89
减：所得税影响额	65,387,255.89
少数股东权益影响额（税后）	25,198,429.27
合计	414,440,885.92

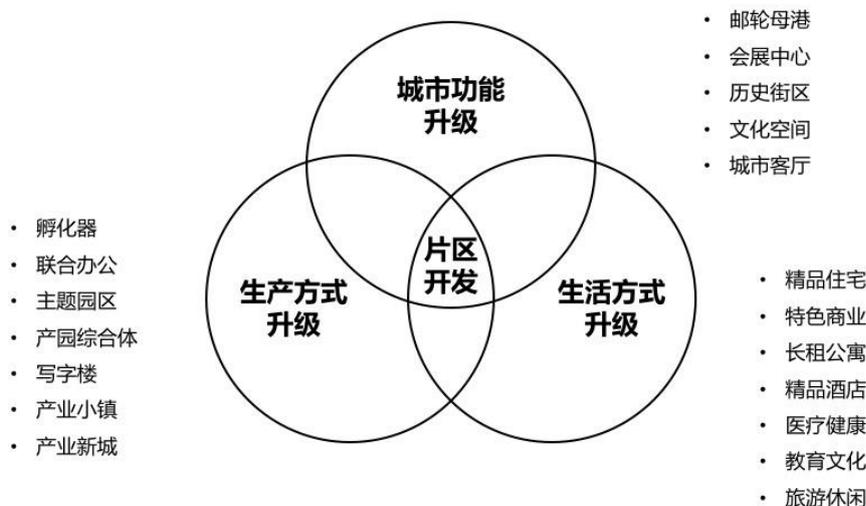
第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务与经营模式

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

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



生活方式升级方面，公司专注为不同类型的家庭打造理想的居住空间，住宅产品涉及别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房等类型。公司积极拥抱“互联网+”，推动业务数字化、智能化转型，用科技驱动品质服务，打造“智慧社区”全场景升级改造，助力满足人民美好生活需求。在聚焦精品住宅开发的同时，公司的持有类业务也进入了蓬勃发展期：集中商业项目按项目面积、区位、定位等不同覆盖招商花园城、海上世界等产品线，长租公寓壹栈、壹间、壹棠三大产品线已全面覆盖国内一线及核心二线城市，在深圳、广州、武汉、杭州、嘉兴、南通、常熟等城市落地了养老公寓、观颐之家等大健康产品与服务。

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

城市功能升级方面，公司致力构建集旅游地产、母港经济、邮轮产业于一身的高端旅游服务生态圈，目前已初步完成在深圳、厦门、湛江、上海、天津等沿海城市的布局。此外，公司以打造的世界级超大型会展综合体——深圳国际会展中心为标杆，为杭州、重庆等城市的会展项目提供代建、运营、咨询等专业服务，结合公司的多元业务优势，为片区导入多元业态，充分发挥会展拉动产业的作用，提升片区整体活力，实现产、城、展、人的良好互动与和谐发展，助力城市功能新区建设与形象提升。

（二）经济市场环境分析

2022年以来，在新冠肺炎疫情反复、地缘冲突加剧的复杂形势下，全球经济面临的“滞胀”风险持续上升。中国在“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”中奋力前行，国家有效地实施了一系列稳增长、促民生、稳投资、促消费的政策措施，随着二季度以来疫情防控趋稳，国民经济呈现了稳定恢复的态势。上半年国内生产总值实现 5.63 万亿元，顶住了超预期因素影响的冲击保持增长。

在经济增长承压的背景下，中国房地产市场亦持续降温，行业面临着前所未有的挑战。上半年全国商品房销售面积 6.89 亿平方米，同比下降 22.2%，商品房销售金额 6.61 万亿元，同比下降 28.9%；全国房地产开发投资 6.83 万亿元，同比下降 5.4%，房屋新开工面积 6.64 亿平方米，同比下降 34.4%，需求端和供应端均呈现较大幅度负增长。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和各地政府合力，在坚持“房住不炒、因城施策”的总基调下，出台了多项支持刚性和改善性合理住房需求释放的政策，包括降房贷利率、降首付比例、放松及取消限售或限购、购房补贴、支持多孩家庭购房等；

供应端主要逐步改善房企的融资环境，支持企业合理的融资需求，适度调整土拍规则来提高市场积极性。但总体而言，宽松政策的效果尚不明显，仅有部分热点城市和区域出现了销售转暖、土拍参与度较高的情形。

正如公司在 2021 年年报中描述的那样，房地产市场发展逻辑已经发生了根本性变化。过往房地产行业高速发展的基础，即人口红利、城市化红利、经济高速增长红利和房地产金融化红利等“四个红利”已消失或逐步减弱。在购房者信心不足、部分房企已出现现金流危机的情况下，房地产行业将重塑格局。虽高毛利红利不再，但市场的基本需求和合理的利润空间依然存在，经营稳健、财务安全的企业将在这一轮行业调整中获得可持续发展的机会。

在房地产市场规模见顶成为行业共识的态势下，转型发展存量持有业务成为企业选择的方向。商业地产作为房地产行业存量市场的一大主力，近年来进入快速发展的阶段。房企纷纷通过进一步深化商业地产布局来强化现金流稳健性，但也面临着部分城市商业地产过剩、业态品牌同质化的挑战；长租公寓近年来受政策红利的推动，实现了规模的飞速增长。在办公、零售等房地产业态遭受疫情冲击时，韧性十足的长租公寓获得了市场的认可，盈利模式逐步清晰，市场参与者逐渐增加；产业地产迎来存量改革、减量提质发展的阶段，在各地政策的引导下，创新发展要素持续向特色园区聚焦，专业化、智慧化的产业园也在不断涌现。公募 REITs 在产业园区领域的试点，打通了产业园的退出通道，激发了产业地产的活力。随着公募 REITs 扩募规则的推出，中国房地产行业大资管时代已经到来。

（三）公司经营情况概述

2022 年是招商蛇口的“品质年”。“品”是持续做优产品质量，提升服务质量，夯实公司品牌；“质”是在新形势下推进“三个转变”落地，全面提升发展质量。“三个转变”一是坚定从开发为主向开发与经营并重转变，把握好规模与成长的关系，坚持价值导向；二是坚定从重资产为主向轻重结合转变，加大轻资产业务的发展力度；三是坚定从同质化竞争向差异化发展转变，培育特色、形成品牌，提升能力、形成文化。

报告期内，公司主抓以加速去化为核心的存货管理、以开源节流为核心的现金流管理，以稳杠杆为核心的债务管理，同时以打造精品、提升服务、擦亮品牌为核心，围绕“美好生活承载者”品牌主线，践行“品质年”的各项管理要求。报告期内，公司开发业务稳中有进，非开发业务聚焦专业化与市场化，进一步深化转型发展。

1、开发业务以稳促进、奋力攻坚

2022 年上半年，公司保持战略定力，持续深化质效提升工作运作机制，以“一城一模板”2.0 为抓手，在弱市环境下盘库存、抓去化，运用数字化营销手段，加强销售及回款管理。2022 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 487.51 万平方米，同比减少 36.71%；累计实现签约销售金额 1,188.27 亿元，同比减少 32.86%。上半年公司全国房企全口径签约金额排名第 6，较去年同期提升一位。上海、合肥、苏州、西安、重庆、武汉、昆明、南通、徐州、烟台、绍兴、中山、无锡、太仓共 14 个城市进入当地流量销售金额排名前十，城市深耕成效进一步凸显。公司建立了项目分级管理机制，分城市、分板块实施差异化销售政策，大幅提高管理颗粒度和精细度，线上营销继续发力，线上获客量逐步提升。

报告期内，公司进一步加强投资管控，坚定“区域聚焦、城市深耕”的发展策略，资源获取聚焦“强心 30 城”，深耕其中“6+10 城”，以稳健发展为主线，夯实投资质量。1-6 月，公司累计获取土地 27 宗，新增计容建面 419.87 万平方米，权益面积 264.51 万平方米。主要聚焦于上海、北京等一线城市以及杭州、苏州等长三角重点城市。此外，公司积极布局旧改，采取收购、合作及创新金融等模式，推进旧改差异化发展；公司积极助力出险房企纾困，履行央企责任担当。4 月 2 日与长城资管、佳兆业签署战略合作协议，就多个项目推进合作方案。

公司持续打造精品计划 2.0，强化方案设计质量、施工质量管控，通过推广 828 技术，利用数字化技术加强精细化施工管理，同时全面推行精益交付管理，全流程提升产品品质。

作为绿色人居的探路者和实践者，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，公司在上海的璀璨城市项目成为上海零能耗建筑试点项目，荣获中国建筑节能协会颁发的“零能耗建筑证书”。2022 年上半年，公司新增绿色建筑项目 28 个，新增建筑面积 363 万平方米；其中绿色二星及以上认证项目 19 个。截至 2022 年 6 月末，公司累计建设绿色建筑项目 377 个，建筑面积达 4,602 万平米。上半年公司装配式建筑面积达 1,860.5 万平米，占新开工及在建项目面积比例为 58.2%。

2、持有业务聚焦优势赛道，轻重结合

基于对行业形势的判断以及公司实际资源沉淀和发展需要的考虑，公司在“十四五”战略规划中进一步深化了持有业务“双百战略”行动计划。报告期内，公司以提升存量资产经营效益及资产价值为发展目标，基本完成持有业务“专业化、垂直化”的组织架构变革，以“一业态一模板”为抓手提升集中商业、写字楼、公寓、酒店四大业态的操盘能力，在持有业务投资发展与运营管理逻辑上形成管理闭环。

疫情之下显担当。公司积极履行社会责任，妥善落实国家出台的房租减免政策要求，切实减轻服务业小微企业和个体工商户的经营负担。在监管部门出台相关助力中小企业纾困解难促进协同发展的政策后，招商蛇口第一时间成立工作小组，全面仔细研读政策，结合实际情况制定了租金减免的实施细则并扎实落实。过程中，公司与租户保持了充分沟通，切实解决租户困难，获得众多客户的认可。截至 6 月 30 日，公司经营管理的持有物业中已签约减免租金约为 6 亿元，其中报告期内实际减免金额 3.7 亿元，减免租政策惠及租户 4000 余家。

集中商业为公司“十四五”战略规划中着重打造业务主赛道。报告期内，公司继续优化集中商业“一业态一模板”，以提升 EBITDA 回报率为目标，全面提升资源获取、开发建设和运营管理能力，持续提升持有业务经营效益与品牌影响力。

6月24日，定位为“城市会客厅、文化新地标”的常熟首例滨湖文商旅体综合体——常熟琴湖溪里正式开业。得益于优越的区域位置、精准的项目定位及强势的业态组合，琴湖溪里招商率达100%，开业率达91%，开业首日客流破15万人次。截至报告期末，公司经营管理的处于运营期的主要集中商业项目共29个，布局在上海、深圳、南京、苏州、成都和重庆等16个城市。

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	计容建面 (平方米)	2022年上半年累计运营收入 (万元)	2022年上半年平均出租率 (%)	备注
1	深圳海上世界 A 区+明华轮	51%	30,501	2,141	92%	
	深圳海上世界 BCD 区	100%	34,877	4,459	97.9%	
2	深圳汇港二期	100%	36,343	2,119	77.8%	
3	深圳汇港一期	-	19,874	43	-	运营收入为服务费
4	深圳壹海城 onemall	50%	29,836	3,199	98.8%	
5	深圳蛇口花园城	34%	50,497	5,724	86.5%	招商局商业房托持有
6	深圳会展湾 03-01 展览馆	50%	62,179	295	90.0%	
7	上海森兰花园城	60%	64,752	2,688	93.8%	
8	上海宝山花园城	51%	47,460	2,531	97.7%	
9	宁波 1872 花园坊	51%	34,065	860	64.2%	
10	杭州七堡花园城	40%	48,148	1,639	85.9%	
11	苏州花园天地 (东区)	40%	14,988	199	95.9%	
12	苏州金融小镇中区商业	46%	19,208	3	42.7%	
13	苏州花园里	50%	31,529	995	91.5%	
14	常熟琴湖溪里集中商业	70%	45,358	585	99.8%	
15	常熟琴鸣商业广场	70%	5,900	36	100.0%	
16	徐州花园城	65%	45,901	985	97.8%	
17	毕节花园城	100%	31,907	1,665	96.8%	
18	成都招商花园城	100%	48,536	881	86.5%	
19	沈阳花园城	51%	50,466	1,364	69.7%	
20	佛山 IPARK 花园城	38%	39,413	1,046	83.7%	公司控股子公司招商局置地持有
21	南京马群花园城	13%	34,958	3,215	97.4%	
22	南京燕子矶花园城	38%	40,412	2,201	99.3%	
23	南京夫子庙花园里	-	10,590	497	90.8%	
24	重庆长嘉汇	37%	70,739	3,411	80.3%	
25	赣州九方购物中心	100%	60,835	3,185	90.7%	公司控股子公司招商局积余持有
26	九江九方购物中心	51%	98,798	3,698	96.0%	
27	昆山九方购物中心	51%	106,893	6,668	98.7%	
28	成都九方购物中心	51%	78,056	2,513	94.8%	
29	凯里九方购物中心	-	55,108	257	-	

注：1、第3、29项为委托经营项目，第23项为整租经营项目。

2、第12、14、15项为2022年上半年新开业项目。

3、上表中2022年上半年累计运营收入未扣除上半年减免的租金金额。

报告期内，公司基于写字楼发展趋势研判以及对不同行业客户偏好的理解，深度挖掘写字楼建设运营各业务模块的提升机会，夯实写字楼操盘全价值链各环节的操盘标准。报告期末，公司运营管理的写字楼项目主要布局在深圳、上海、武汉等城市。上半年，招商局商业房托（1503.HK）收购由公司持有的北京招商局航华科贸中心项目，首次布局大湾区外的核心写字楼资产。于招商蛇口而言，进一步完善了持有业务“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，有利于

助力公司持有业务的发展。

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	计容建面 (平方米)	2022 年上半年累计运营收入 (万元)	2022 年上半年平均出租率 (%)	备注
1	深圳招商局广场	100%	70,694	8,345	78.4%	
2	深圳海运中心	100%	50,334	2,068	50.9%	
3	深圳太子广场	100%	65,918	3,649	61.8%	
4	深圳新时代广场	34%	87,337	7,681	92.7%	招商局商业房托持有
5	深圳科技大厦	34%	41,579	3,160	100.0%	
6	深圳科技大厦二期	34%	42,531	2,548	78.2%	
7	深圳数码大厦	34%	40,435	2,267	74.5%	
8	深圳前海经贸中心一期 A 座	36%	30,140	1,573	78.0%	
9	深圳邮轮中心 (办公楼)	100%	11,904	667	100.0%	
10	深圳招商大厦	100%	19,014	975	91.5%	
11	深圳工业区大厦	100%	7,887	327	81.1%	
12	北京新时代国际中心项目	100%	40,605	3,222	92.4%	
13	北京招商局大厦	45%	36,877	6,491	72.5%	招商局商业房托持有
14	上海森兰美奂	60%	71,143	1,756	62.1%	
15	上海招商局大厦	100%	17,243	1,549	39.0%	
16	上海招商局广场	100%	49,439	4,347	74.2%	
17	上海东虹桥中心写字楼	51%	68,014	314	4.9%	
18	苏州金融小镇写字楼	46%	14,230	16	3.9%	
19	武汉东风房地产武汉服务楼	100%	3,494	235	98.9%	
20	武汉江湾国际	100%	56,096	1,067	96.6%	
21	漳州招商大厦	78%	13,437	172	67.3%	
22	漳州招商局创业广场	78%	26,242	920	35.5%	
23	漳州海韵冷链综合服务楼	78%	12,669	17	17.6%	
24	海口招商局中心	70%	38,688	-	-	

注：1、第 24 项为 2022 年 6 月新落成项目。

2、上表中 2022 年上半年累计运营收入未扣除上半年减免的租金金额。

上半年，国内长租公寓市场迎来了多项利好政策，鼓励和扶持住房租赁企业的发展。公司持续打造“壹栈”人才公寓、“壹间”精品公寓、“壹棠/CM+”服务式公寓等三大品牌产品体系。报告期内，公司通过建立营销联动机制，统一全国渠道及客户资源，加强产品迭代更新及客服质量精细化管理等一系列措施，不断提升核心运营管理能力及品牌价值。公司长租公寓（含未开业项目）合计布局全国 21 城，约 3.7 万间，致力于为客户提供高品质、个性化的居住服务。

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	计容建面 (平方米)	房源数 (间)	2022 年上半年累计运营收入 (万元)	2022 年上半年平均出租率 (%)
壹间	1	深圳壹间水湾	100%	14,100	461	1,096	82%
	2	深圳壹间槟榔园	100%	49,724	1,365	3,723	83%
	3	深圳壹间槟榔园服务式公寓	100%	8,895	212	692	80%
	4	深圳壹间怀德翠湖	-	7,845	318	252	87%
	5	深圳壹间固戍	-	3,894	160	151	89%
	6	深圳壹间福永意库	-	10,830	303	519	88%
	7	深圳壹间坂田嘉御山	-	78,987	2,946	4,425	85%
	8	深圳壹间水湾 (南区)	100%	5,680	131	462	87%
	9	深圳壹间水湾 1979 公寓	100%	3,720	90	329	91%
	10	深圳壹间花果山	100%	2,196	60	163	90%

	11	上海壹间大柏树	-	5,051	126	361	94%
	12	上海壹间宝山花园城	51%	40,248	1,057	1,819	92%
	13	上海壹间虹桥公馆	100%	14,679	480	623	65%
	14	重庆壹间九龙意库	74%	7,447	189	570	44%
	15	重庆壹间金山意库	-	9,356	219	294	80%
	16	佛山壹间世纪莲	-	5,951	128	96	77%
	17	武汉壹间金湖	-	11,804	320	286	85%
	18	武汉壹间东湖网谷	100%	16,176	451	203	37%
	19	漳州壹间百合苑	89%	8,375	250	68	53%
	20	福州壹间铁道大厦	-	24,035	298	783	92%
	21	大连壹间公园 1872	100%	55,612	450	205	58%
	22	博鳌乐城 IMIC 壹间公寓	12%	8,104	120	93	56%
	23	广州金山谷意库壹间公寓	74%	6,894	198	264	98%
	24	合肥壹间城市主场	51%	9,375	173	70	40%
壹棠	25	深圳蛇口壹棠服务公寓	100%	24,421	776	1,009	37%
	26	深圳泰格壹棠服务公寓	12%	33,200	424	2,474	73%
	27	深圳东门壹棠服务公寓	100%	9,815	198	472	43%
	28	重庆壹棠服务公寓	-	10,557	229	492	46%
	29	苏州科技城壹棠服务公寓	40%	5,516	119	235	44%
	30	香港 CM+壹棠服务公寓	74%	9,564	150	1,747	40%
壹栈	31	深圳壹栈花间人才公寓	100%	26,162	559	1,382	96%
	32	深圳壹栈林下人才公寓	100%	40,935	1,313	2,548	97%
	33	深圳壹栈太子湾人才公寓	100%	25,949	576	1,582	89%
	34	深圳壹栈山前人才公寓	100%	99,119	3,240	3,272	59%
	35	青岛壹栈海德公学	100%	43,294	884	189	76%
其他	36	深圳社区公寓	100%	227,600	5,143	8,243	91%
	37	深圳鲸山别墅及其他别墅项目	100%	78,400	989	6,096	89%
	38	招商漳州公寓项目	78%	65,454	1551	980	67%

注：1、第 4-7、11、15-17、20、28 项为公司整租经营项目。

2、其他项目为公司历史存量物业，其中第 35 项包含四海小区、兰园小区等项目，第 36 项包含鲸山别墅、南海小筑、水湾 A 区等项目；第 38 项包含玉兰苑、凌波苑、四区、紫薇苑等项目。

3、上表中 2022 年上半年累计运营收入未扣除上半年减免的租金金额。

公司不断优化酒店业务全周期操盘管理能力，迭代升级酒店投研体系和完善运营管理标准，持续提升自有酒店品牌——“伊敦”和“伊敦睿选”的市场知名度。报告期内公司首家海外自主品牌酒店——吉布提伊敦睿选国际酒店已举行揭牌仪式，预计年内正式对外营业。截至报告期末，公司运营管理中的酒店共 14 家，包括国内 12 家，国外 2 家。

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	计容建面 (平方米)	客房数	2022 年上半年累计运营收入(万元)	2022 年上半年平均出租率 (%)
1	深圳蛇口希尔顿南海酒店	100%	75,686	541	6,450	39%
2	深圳太子伊敦睿选酒店	100%	6,180	107	547	52%
3	深圳大空港希尔顿及希尔顿花园酒店	50%	70,585	732	2,283	23%
4	深圳伊敦雅诗阁服务公寓	100%	17,944	199	1,583	66%
5	深圳明华国际会议中心	12%	82,634	333	2,384	23%
6	北京康莱德酒店	100%	35,000	289	2,707	32%
7	漳州美伦山庄	89%	9,276	63	187	16%
8	漳州华商酒店	78%	19,650	139	670	28%
9	杭州千岛湖伊敦度假酒店	100%	33,200	302	1,266	40%

10	昆山皇冠假日酒店	51%	38,056	312	1,740	38%
11	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	100%	24,379	192	1,003	56%
12	天津招泰美伦辉盛坊国际公寓	60%	24,836	224	1,019	66%
13	吉布提国际大酒店	17%	14,829	155	280	9%
14	明斯克中白华商商务中心	55%	19,000	83	144	28%

注：1、第 5 项含酒店及写字楼。

2、第 10 项为公司控股子公司招商积余持有。

3、上表中 2022 年上半年累计运营收入未扣除上半年减免的租金金额。

园区业务是助力招商蛇口高质量综合发展的重要板块，目前已经布局覆盖国内海南自由贸易港、粤港澳大湾区、长三角等重要区域以及“一带一路”沿线国家。公司持续从产品打造和产业集聚两个方面开展标杆园区建设，通过存量园区改造，提升项目品质；通过产业链梳理，引进核心产业并做好上下游资源配套，加快专业化园区的打造。在产业发展方面，根据产业园区主题化的要求，进一步打造园区产业链，充分发挥产业基金联动作用，探索母基金加直投模式，吸引优质企业落地。截至报告期末，公司主要运营管理的产业园项目涵盖了网谷、意库、智慧城三大品牌系列，园区内还具备创新孵化基地——招商创库，目前运营期项目 7 个，建筑面积 2.25 万平方米。

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	计容建筑面积 (平方米)	2022 年上半年累计运营收入 (万元)	2022 年上半年平均出租率 (%)
网谷	1	深圳蛇口网谷	100%	111,600	5,759	91%
	2	青岛网谷	100%	217,328	267	85%
	3	武汉高新网谷	60%	57,337	270	22%
	4	武汉东湖网谷	-	133,636	1,402	59%
	5	南京高铁网谷	-	107,400	3,640	62%
	6	南京紫金智谷	-	16,200	403	74%
	7	镇江仙东网谷	100%	29,700	297	59%
	8	漳州芯云谷	78%	88,166	761	45%
意库	9	深圳南海意库	100%	71,429	5,723	96%
	10	深圳福永意库	-	98,711	3,785	90%
	11	深圳福海意库	-	54,688	1,342	75%
	12	合肥庐州意库	70%	8,561	356	100%
	13	南昌东湖意库	-	54,391	194	49%
	14	重庆金山意库	-	118,400	2,614	83%
	15	重庆九龙意库	-	35,944	544	18%
智慧城	16	深圳光明科技园	100%	303,300	9,921	88%
	17	广州番禺科技园	51%	297,724	2,028	79%
	18	黄冈蕲春产促中心	80%	16,694	90	99%
	19	博鳌国际医学产业中心	12%	60,720	869	54%
	20	南通海门豪华邮轮配套产业园	50%	210,942	521	74%
	21	三亚科创广场 1 期	13%	53,307	315	30%
	22	三亚深海装备产业园	13%	50,572	249	46%

注：1、第 1 项深圳蛇口网谷项目不含蛇口产业园 REIT(SZ.180101)所属资产。

2、第 4-6、10-11、13-15 项为公司整租经营项目。

3、上表中 2022 年上半年累计运营收入未扣除上半年减免的租金金额。

3、招商积余高质量落地并购，稳固非住业态领先地位

招商积余形成“1+1+N”通用性业态服务标准体系架构，高品质产品和服务提升品牌影响力。报告期内，实现营业收入 56.46 亿元，较上年同期增长 18.16%，在管项目 1,803 个，管理面积达 3.01 亿平方米。新拓展项目结构进一步向“高质量”优化，新签年度合同额 15.95 亿元，同比增长 17%。

招商积余明确增值服务发力方向，不断创新社区增值服务类型，拓宽社区增值服务场景，提升私域流量变现能力。上半年专业增值业务实现营业收入 8.3 亿元，其中案场协销及房产经纪、设施管理服务、建筑科技服务等业务合计营业收入贡献占专业增值服务收入超过八成。高质量落地并购项目，报告期内顺利完成汇勤物业并购项目交割，成功摘牌新中物业 67% 股权，扩大金融赛道物业业务规模，进一步提升公司金融类物管业务影响力及专业化服务能力，稳固非住业态领先地位。

4、邮轮业务疫情下寻突破

2022 年上半年，国内旅游市场受疫情影响较大，公司邮轮、游船和水上客运业务长时间停航，运营受限严重。面对疫情挑战，公司主动调整策略，积极寻求备选航线，先后拓展深圳海上游、阳江海陵岛、厦门等多条新航线，国内沿海航线均被列入交通运输部精品航线。湾区游业务围绕特色航线设计、船上消费提升等方面持续创新，不断丰富产品线。蛇口邮轮母港顺利完成综合授权改革试点任务，设立旅客国际中转区，成为国内首个国际中转海港口岸，为客户带来更为便捷的出行体验。

5、健康赋能主业，加强打造会展 IP

康养业务受疫情反复的影响较大，公司从轻资产项目拓展、线上线下营销联动等方面积极应对疫情持续冲击。积极探索“地产+健康”模式助力地产营销、“物业+康养”模式促进物管业务发展。

公司会展业务加强能力建设，采取片区经营联动、打造品牌会展等经营策略，并依托深圳国际会展中心运营管理经验输出会展业务轻资产管理，以打造会展 IP 协助公司多元化，赋能综合发展。

6、数字化营销赋能主业发展

报告期内，公司持续保持科研投入力度，其中数字化工作结合公司业务发展和管理需要，重点围绕“经营管理”、“开发管理”、“持有赋能”、“客户经营”、“智慧空间”五大业务板块规划相应的项目群，深化数字化创新应用，赋能公司业务发展。全面提升各业态的数智化和数据化管理水平，以提高经营效率、优化客户服务为重点，深挖典型场景，打造标杆项目，完善对业务的支撑。

7、持续优化债务结构，多渠道融资降低成本

公司滚动监测三道红线监管指标，截至 6 月末均处于绿档范围。在满足“三道红线”的同时，公司采取中短期稳杠杆和优结构的融资策略，整体债务结构稳固、风险可控。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。上半年综合资金成本 4.1%，较年初降低 38BP。

8、公司治理获市场认可

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣。报告期内，招商蛇口入选国务院国资委确定的“国有企业公司治理示范企业”，荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“2022 中国房地产百强企业”、“2022 中国房地产百强企业——融资能力 TOP10”、“2022 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“2022 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”、“2022 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”、“2022 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2022 年中国房地产 ESG 发展优秀企业”等奖项；获经观传媒、《经济观察报》颁发的“第十九届（2022）蓝筹年会可持续蓝筹价值企业”、“美好责任典范企业”、“ESG 典范企业等”奖项；荣获观点地产新媒体评选的“2022 年度品牌影响力典范企业”、“2022 年度影响力产业运营发展企业 TOP20 第一名”；获由中国新闻社《中国新闻周刊》颁发的“2022 年度低碳榜样”等奖项。

主要房地产项目信息表

单位：平方米

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
华北区域															
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、公建	在建	70%	173,080	346,159	346,159	-	-	346,159	260,573	85,586	1,833	1,514
2	北京环球财金中心	北京朝阳	商办	竣工	33%	46,166	92,332	92,332	-	-	92,332	92,332	-	-	-
3	北京壹亮马	北京朝阳	住宅、商业、综合	竣工	10%	56,169	123,983	112,889	-	-	123,983	123,983	-	-	9,436
4	北京雍合府	北京大兴	住宅、公建	竣工	52%	39,491	98,728	124,681	-	-	98,728	98,728	-	9,063	9,170
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	40,031	-
6	北京中国玺	北京丰台	住宅、公建	竣工	26%	54,060	159,559	183,682	-	-	159,559	159,559	-	13	331
7	昆仑域	北京丰台	住宅、公建	竣工	24%	63,166	178,615	178,800	-	-	178,615	178,615	-	-	-
8	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	在建	50%	54,736	153,260	153,260	-	-	153,260	-	153,260	23	-
9	崔各庄 L04 地块项目	北京朝阳	住宅	在建	50%	34,119	85,297	85,297	-	-	85,297	-	85,297	5,761	-
10	东坝北东南一期项目	北京朝阳	住宅	在建	25%	26,610	74,507	74,500	-	-	74,500	-	74,500	9,455	-
11	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目*	北京石景山	住宅、基础教育用地	在建	20%	41,609	110,813	110,813	110,813	-	110,813	-	110,813	15,839	-
12	北京顺义区 6060 等地块*	北京顺义	住宅、商业	在建	40%	125,102	219,262	219,262	214,263	-	214,263	-	214,263	35,149	-
13	大连海德公园 A 区	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,036	237,356	237,356	-	-	237,356	160,195	77,161	1,217	823
14	大连海德公园 B 区	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	51,294	126,130	154,632	-	-	126,130	126,130	-	1,636	1,983
15	大连公园 1872	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	174,286	438,546	438,546	-	42,991	438,546	438,546	-	5,393	7,640
16	大连星光照澜	大连甘井子	住宅、商服	在建	32%	96,719	174,290	172,440	-	-	174,290	-	174,290	8,892	-
17	大连雍景湾	大连金州	住宅	竣工	100%	59,185	81,083	105,012	-	-	81,083	81,083	-	338	548

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
18	大连海德学府	大连旅顺	住宅、公建	竣工	100%	63,534	101,655	101,655	-	-	101,655	101,655	-	14,156	15,874
19	大连凤栖台	大连旅顺口	住宅	在建	30%	56,867	96,674	96,674	-	-	61,020	61,020	-	987	12,404
20	大连臻园	大连中山	住宅、公建	在建	55%	90,141	262,300	199,800	-	-	262,300	144,000	118,300	18,288	11,128
21	大城项目	大连甘井子	住宅、商服	在建	100%	91,382	210,245	210,245	-	-	210,245	-	210,245	9,716	-
22	哈尔滨学府 1872	哈尔滨平房	住宅、商服	在建	100%	30,887	58,685	58,685	-	-	58,685	-	58,685	3,631	-
23	哈尔滨贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商务金融、 文化娱乐	在建	85%	380,615	1,186,662	1,186,662	-	-	1,160,625	844,793	315,832	13,648	18,083
24	哈尔滨城市之光	哈尔滨香坊	住宅、商服	在建	50%	188,284	620,095	673,894	-	-	608,600	608,600	-	-	3,078
25	招商 公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	在建	100%	163,183	326,367	326,367	-	-	326,367	-	326,367	18,328	-
26	沈阳招商钻石山	沈阳浑南	综合	竣工	51%	31,299	219,093	219,093	-	-	219,093	219,093	-	1,562	1,139
27	沈阳招商曦城	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	-	4,137	2,335
28	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	-	-	155,435	-	155,435	9,202	-
29	阳光城招商 时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	在建	49%	27,643	52,522	52,522	-	-	52,522	-	52,522	340	-
30	沈阳招商雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,180	92,796	101,230	-	-	92,796	92,796	-	1,720	2,699
31	轩兴四路南-2 地块项目	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	112,954	225,909	225,909	-	-	118,125	-	118,125	9,762	-
32	平罗湾 1 号地块项目	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,331	214,796	214,796	-	-	89,313	-	89,313	212	-
33	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	-	-
34	天津雍祥府	天津北辰	商服、公园、住宅、 科教	竣工	33%	118,839	196,030	196,030	-	52,946	196,030	196,030	-	16,434	20,782
35	天津大运河府	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	25%	129,903	253,305	269,101	-	-	196,658	156,847	39,811	7,113	-
36	天津龙洲道 188	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	17%	98,262	177,700	178,917	-	-	177,700	91,441	86,259	7,634	4,779
37	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	385,900	385,900	-	-	385,900	385,900	-	948	2,604
38	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	133,955	161,059	163,525	-	20,843	161,059	115,846	45,213	-	10,294
39	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	1,081	1,503

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
40	天津雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	188,944	-	-	181,800	181,800	-	-	-
41	天津天悦风华	天津津南	住宅	竣工	25%	150,200	202,800	200,017	-	-	202,800	202,800	-	8,380	2,158
42	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,900	221,900	243,541	-	-	221,900	221,900	-	1,335	4,206
43	天津招商网谷	天津武清	产业、商业	竣工	100%	100,062	97,886	97,251	-	-	97,886	97,886	-	1,025	-
44	天津公园 1872	天津西青	住宅	竣工	100%	60,564	121,128	117,330	-	-	121,128	121,128	-	3,913	6,739
45	天拖中南道地块项目	天津南开	住宅、商服	在建	100%	34,024	98,670	98,670	-	-	98,670	-	98,670	1,763	-
46	席厂 609 地块	天津河北	住宅、商服、科教、公共设施	在建	40%	86,023	179,204	179,200	-	-	139,400	-	139,400	20,046	-
47	长春学府 1872	长春新区（北湖开发区）	住宅、商业	在建	100%	69,490	125,082	121,948	-	-	125,082	-	125,082	7,561	-
48	长春公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,247	230,494	230,494	-	-	230,494	-	230,494	4,484	-
49	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															
50	佛山招商臻园	佛山禅城	住宅	竣工	30%	28,402	99,407	110,054	-	-	99,407	99,407	-	-	-
51	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、商服、文体娱乐	在建	67%	39,036	138,339	147,445	-	64,903	108,667	94,576	14,091	1,348	3,070
52	石湾项目	佛山禅城	住宅、商业	拟建	37%	112,573	321,569	321,569	-	-	-	-	-	-	-
53	佛山招商熙园	佛山高明	住宅	竣工	74%	60,122	90,184	109,489	-	-	90,184	90,184	-	5,044	3,433
54	佛山招商悦府	佛山九江	住宅	在建	37%	81,357	231,867	263,962	-	-	231,867	164,656	67,211	18,207	3,549
55	佛山依云国际	佛山乐从	商业	竣工	100%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,819	103,819	-	21,266	15,033
56	佛山保利中嘉项目	佛山乐从	住宅	竣工	50%	29,750	89,249	99,400	-	-	89,249	89,249	-	-	-
57	佛山招商置地	佛山南海	商业、商服	竣工	38%	29,487	162,179	164,827	-	-	162,179	162,179	-	-	920
58	佛山招商天璞	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	12,688	27,888	32,148	-	-	27,888	27,888	-	1,963	1,447
59	佛山招商樾园	佛山三水	住宅、商服	竣工	37%	70,500	225,600	247,866	-	29,182	225,600	225,600	-	11,424	4,057
60	佛山招商誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,385	186,628	-	-	165,385	165,385	-	-	4,043

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
61	佛山公园 1872	佛山顺德	住宅	竣工	74%	71,036	227,316	249,128	-	-	227,316	227,316	-	-	-
62	佛山招商曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,830	178,192	-	-	171,830	171,830	-	4,671	11,350
63	佛山招商天禧	佛山太平工业区	住宅、商业	竣工	37%	43,518	116,087	128,529	-	-	116,087	116,087	-	119	9,411
64	大沥镇创客小镇二期项目	佛山南海	住宅、商业	在建	25%	11,304	33,913	33,913	-	-	33,913	-	33,913	9,578	-
65	里水镇里水沙涌项目	佛山南海	住宅、商业	在建	19%	74,718	176,959	176,959	50,550	-	152,365	-	152,365	26,791	-
66	佛山市顺德区容桂顺丝厂地块项目*	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	78,368	78,368	-	78,368	-	78,368	4,477	-
67	赣州招商雍景湾/招商局中心	赣州章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,348	298,755	271,085	-	-	298,732	205,840	92,892	1,216	1,989
68	广州白云钟落潭	广州白云	住宅、商业	在建	19%	169,697	318,228	318,228	-	-	133,380	-	133,380	9,675	-
69	黄石西路项目	广州白云	住宅	竣工	37%	10,610	42,136	42,136	-	-	42,136	42,136	-	5,390	11,920
70	地铁 13 号槎头站场站综合体项目	广州白云	住宅、商业	在建	33%	76,821	245,290	245,290	-	-	161,022	-	161,022	26,163	-
71	广州和府	广州从化	住宅、其他	在建	19%	123,918	309,094	323,235	-	-	309,094	135,999	173,095	22,888	-
72	广州金山谷创意产业园	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	339,061	339,061	-	-	339,061	339,061	-	95	1,124
73	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,039	264,038	288,467	-	-	264,038	264,038	-	1,365	1,365
74	茅岗路项目	广州黄埔	住宅	竣工	36%	20,543	52,451	52,451	-	-	52,451	52,451	-	1,196	1,660
75	广州天字花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,334	94,002	104,329	-	30,002	53,892	53,892	-	-	4,435
76	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	-	-
77	广州臻园	广州增城	住宅	在建	25%	86,417	300,000	242,308	-	64,327	300,000	215,675	84,325	9,577	3,801
78	广州东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	51,498	99,418	113,017	-	-	99,418	99,418	-	6,712	-
79	庆盛枢纽地块项目	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,907	229,326	229,326	100,306	-	137,434	-	137,434	-	-
80	石门街朝阳联新东街地块项目	广州白云	住宅	在建	25%	88,941	143,523	143,523	-	-	50,155	-	50,155	3,049	-
81	琶洲科技产业园启动区项目	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	17,382	91,131	91,131	-	-	91,131	-	91,131	17,387	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
82	东风化工项目	广州黄埔	住宅	在建	37%	28,317	84,297	84,300	-	-	84,297	-	84,297	11,885	-
83	柳州招商境界	柳州柳东新区	住宅	竣工	100%	42,293	54,854	58,947	-	-	54,854	54,854	-	5,134	3,793
84	青山湖区项目	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,483	204,184	204,184	-	-	204,184	-	204,184	2,259	-
85	南宁招商榕园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	19,986	80,935	108,797	-	-	80,935	80,935	-	-	552
86	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	18,626	74,524	81,539	-	-	74,524	74,524	-	-54	676
87	仙葫大道东北侧项目	南宁青秀	住宅	在建	74%	84,504	241,682	241,682	-	-	241,681	-	241,681	274	-
88	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、零售商业	竣工	51%	141,361	162,092	207,304	-	-	162,092	162,092	-	6,302	4,363
89	南宁招商禧园	南宁兴宁	住宅、零售商业	竣工	100%	32,441	71,295	73,743	-	-	71,295	71,295	-	-	351
90	大村街 46 亩地块项目	南宁邕宁	住宅、商业	在建	60%	31,074	77,686	77,686	-	-	77,686	-	77,686	8,000	-
91	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商服	在建	51%	183,642	576,982	596,223	-	-	655,793	276,464	379,329	28,671	10,821
92	长沙依云天汇	长沙天心	住宅、商业	在建	51%	8,765	39,443	45,579	-	-	39,443	-	39,443	3,059	-
93	雷锋大道两厢项目	长沙岳麓	住宅	在建	80%	111,085	224,541	224,541	-	-	224,541	-	224,541	46,361	-
94	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	96,273	260,585	288,661	-	151,447	260,585	255,003	5,582	15,833	131,609
95	长沙市梅溪湖 a30 地块	长沙岳麓	商业	拟建	100%	20,610	146,294	146,294	-	-	-	-	-	-	-
96	长沙市滨江 C3 地块*	长沙岳麓	住宅	拟建	100%	55,602	172,400	172,400	-	-	-	-	-	-	-
97	长沙市岳麓区青山路窑塘 C08-B48-1、C08-B48、C08-B55 地块*	长沙岳麓	住宅、商业	拟建	60%	30,083	67,382	67,382	-	-	-	-	-	-	-
98	长沙市岳麓区梅溪湖中轴 L06-A27、A35 地块*	长沙岳麓	住宅、商业	拟建	51%	86,249	385,791	385,791	-	-	-	-	-	71,206	-
99	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	84,958	142,379	155,208	-	60,493	142,379	142,379	-	17,259	40,639
100	翠亨新区项目	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,770	311,310	311,310	84,979	-	311,310	-	311,310	7,714	-
101	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	在建	51%	90,501	271,503	276,244	-	21,726	255,922	214,445	41,477	26,452	43,224

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
102	中山大名府	中山南头镇	住宅	竣工	50%	36,414	109,241	113,500	-	-	109,241	109,241	-	-	-
103	中山映月台	中山西区	住宅、商业	在建	50%	51,679	142,755	142,406	-	-	142,755	80,662	62,093	124	257
104	珠海依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,354	244,615	244,600	-	-	170,881	170,881	-	-104	7,852
105	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅	竣工	100%	79,422	198,553	221,926	-	-	198,553	198,553	-	-	-
106	湖心新城 2020-31 项目	珠海斗门	住宅	在建	34%	36,679	72,590	72,590	-	-	72,590	-	72,590	10,249	-
107	湖心新城 2020-34 项目	珠海斗门	住宅、商业	在建	50%	48,797	97,033	97,033	-	-	97,033	-	97,033	7,700	-
108	珠海雍华府	珠海高新区	住宅	竣工	100%	11,454	34,361	33,758	-	-	34,361	34,361	-	-	293
华东区域															
109	福州雍景湾	福州马尾	商住、广场	竣工	100%	40,808	91,267	96,182	-	-	91,267	91,267	-	2,553	20,120
110	福州雍景湾二期	福州马尾	住宅、商业	竣工	100%	43,892	93,959	102,271	-	-	93,959	93,959	-	43,436	31,747
111	福州海玥公馆	福州长乐区	住宅	在建	49%	47,300	94,677	94,677	-	-	94,677	-	94,677	9,050	-
112	福州市晋安区连潘 2021-59 号地块*	福州晋安	住宅	拟建	49%	25,147	70,412	70,412	-	-	-	-	-	-	-
113	杭州千岛湖印	杭州淳安	住宅	在建	100%	90,001	234,003	254,760	-	-	234,003	138,116	95,887	2,882	3,788
114	杭州天悦江湾	杭州上城	综合	在建	39%	113,982	239,362	269,140	-	97,756	239,362	239,362	-	3,529	17,402
115	杭州公园 1872	杭州上城	综合	在建	40%	108,400	233,100	233,100	-	-	233,060	85,453	147,607	1,244	211
116	杭州半山田园	杭州拱墅	商业	竣工	100%	20,656	30,984	30,984	-	-	30,984	30,984	-	-	-
117	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,950	103,608	114,243	-	-	103,608	103,608	-	5,678	7,033
118	杭州智慧网谷	杭州拱墅	工业	在建	100%	33,009	99,027	99,027	-	-	99,027	-	99,027	-	-
119	拱墅区祥符项目	杭州拱墅	住宅、服务设施	在建	51%	43,923	105,415	105,415	-	-	105,415	-	105,415	370	5,642
120	杭州 IPARK	杭州上城	商业	竣工	100%	14,647	29,294	32,780	-	-	29,294	29,294	-	149	6,216
121	杭州武林郡	杭州上城	住宅	竣工	100%	23,843	57,221	63,230	-	-	57,221	57,221	-	78	-
122	三墩北项目	杭州西湖	住宅	在建	51%	27,208	84,345	84,345	-	-	84,345	-	84,345	-91	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
123	湘北单元项目	杭州萧山	住宅、商业	在建	100%	37,265	108,813	108,660	-	-	108,660	-	108,660	769	-
124	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅	竣工	87%	78,107	218,700	230,531	-	218,700	218,700	218,700	-	1,139	65,691
125	杭州海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34%	78,782	190,592	158,973	-	-	190,592	190,592	-	221	-
126	塘栖项目	杭州临平	住宅、商业	在建	25%	131,392	183,949	183,949	-	-	183,949	-	183,949	21,262	-
127	杭州悦见山	杭州临平	商业、住宅	竣工	12%	77,631	155,262	172,610	-	-	155,262	155,262	-	-	18,573
128	杭州雍澜府	杭州临平	商业、住宅	竣工	33%	25,655	46,573	51,968	-	-	46,573	46,573	-	-	1,427
129	杭州星未来	杭州余杭	商住	在建	50%	47,683	95,366	114,699	-	-	95,366	-	95,366	52	52
130	杭州随塘	杭州临平	住宅	竣工	33%	50,888	61,096	66,072	-	-	61,096	61,096	-	-	1,460
131	千岛湖镇东庄项目	杭州淳安	商住混合	在建	50%	23,428	53,885	53,885	-	-	53,885	-	53,885	10,334	-
132	市北单元项目	杭州萧山	住宅	在建	73%	52,487	131,237	131,218	-	-	131,218	-	131,218	-91	-
133	新塘北单元项目	杭州萧山	住宅	在建	62%	44,569	98,051	98,052	-	-	98,051	-	98,051	18,849	-
134	富春项目	杭州富阳	住宅	在建	51%	30,065	69,150	69,150	-	-	69,150	-	69,150	10,070	-
135	北干西单元项目	杭州萧山	住宅	在建	20%	11,417	28,542	28,543	-	-	28,542	-	28,542	-26	-
136	丁桥项目	杭州上城	住宅、商业	在建	51%	47,515	109,285	109,285	-	-	109,285	-	109,285	-	-
137	运河新城单元GS1001-15地块	杭州拱墅	住宅	拟建	50%	26,684	53,368	53,400	-	-	-	-	-	21,518	-
138	杭州市杨岐山单元 SJH-XS1903-04、05 地块*	杭州萧山	住宅	拟建	70%	88,945	89,834	89,834	-	-	-	-	-	-	-
139	嘉兴翡翠天宸	嘉兴嘉善	住宅	竣工	20%	63,693	127,385	145,813	-	-	127,385	127,385	-	-103	-
140	嘉兴嘉樾府	嘉兴嘉善	住宅	竣工	50%	18,084	36,055	29,404	-	-	36,055	36,055	-	-	-
141	经开国际商务区项目	嘉兴经开区	住宅	竣工	51%	45,044	99,097	114,957	-	-	99,097	99,097	-	-	-
142	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖区	住宅	竣工	30%	67,291	148,041	159,919	-	-	148,041	148,041	-	-	1,963
143	嘉兴雍华府	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	51,893	103,787	116,025	-	-	103,787	103,787	-	-	-
144	嘉兴雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	7,192	17,959	18,924	-	-	17,959	17,959	-	-	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
145	嘉兴泓玺台	嘉兴秀洲区	住宅、商业	竣工	30%	88,534	159,361	188,897	-	-	159,361	159,361	-	-	-
146	嘉兴萃湖上郡	嘉兴秀洲区	住宅	竣工	33%	50,557	101,114	113,742	-	-	101,114	101,114	-	-	-
147	南市新区 2020-74 号地块项目	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	66,703	146,746	146,746	-	-	146,746	-	146,746	24,301	3,664
148	南市新区 2020-75 号地块项目	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	18,000	39,600	39,600	-	-	39,600	-	39,600	-	3,664
149	多湖项目	金华金东	住宅、商业零售	在建	33%	54,047	113,500	113,500	-	-	113,499	-	113,499	3,727	-
150	湖海塘文创街以东地块项目	金华婺城	住宅、商业	在建	50%	37,076	66,737	66,737	-	-	66,737	-	66,737	7,483	-
151	金华市湖海塘项目地块*	金华婺城	居住、零售商业	拟建	50%	57,463	103,433	103,433	-	-	-	-	-	-	-
152	崇川区滨江项目	南通崇川	住宅	在建	51%	190,850	390,500	390,500	-	-	390,500	-	390,500	35,267	-
153	南通雍华府	南通港闸	住宅	竣工	80%	48,495	127,022	138,324	-	-	127,022	127,022	-	-	-
154	南通海门邮轮城	南通海门	住宅、商业	竣工	70%	136,028	244,850	244,850	-	89,726	244,850	244,850	-	307	456
155	南通邮轮产业园	南通海门	工业	在建	50%	199,693	199,693	199,693	-	-	199,693	117,825	81,868	-	-
156	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,652	172,161	203,449	-	-	172,161	172,161	-	-	-
157	南通十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51%	436,829	964,638	964,638	-	293,646	475,727	293,646	182,081	18,949	231,770
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	-	0	304
159	兴仁镇项目	南通通州	商住	在建	23%	69,966	104,949	104,949	-	-	104,949	-	104,949	18,407	-
160	2028-02 嘉陵江路北地块项目	南通如东	住宅	在建	20%	34,880	76,702	76,737	-	-	76,702	-	76,702	23,993	-
161	2028-01 地块项目	南通如东	住宅	在建	50%	56,925	113,849	113,850	-	-	113,849	-	113,849	5,049	-
162	如东县 2103-02 实验小学北侧西地块项目	南通如东	住宅	在建	33%	49,015	100,480	100,500	-	-	100,480	-	100,480	7,661	-
163	如东县 2103-03 实验小学北侧东地块项目	南通如东	住宅	在建	51%	38,819	77,638	77,638	-	-	76,862	-	76,862	6,103	-
164	R21020 八一小学西地块项目	南通崇川	住宅	在建	70%	81,689	196,615	196,615	-	-	123,848	-	123,848	40,422	-
165	如皋李渔路东地块项目	南通如皋	住宅、商业	在建	25%	31,017	68,237	68,237	-	-	68,237	-	68,237	18,187	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
166	南通市崇川区R21012姚港河东、规划二路两侧地块项目*	南通崇川	住宅	拟建	49%	100,227	166,700	166,700	-	-	-	-	-	-	-
167	宁波慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,557	123,440	133,981	-	-	123,440	123,440	-	-27	5,540
168	宁波上湖城章	宁波东部新城	住宅、商业	竣工	34%	157,100	350,100	374,228	-	-	350,100	350,100	-	455	1,144
169	宁波招商雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100%	50,300	100,600	110,157	-	-	100,600	100,600	-	-	-
170	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,737	202,131	207,490	-	-	202,131	202,131	-	5,122	325
171	宁波公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,700	276,000	256,986	-	-	276,000	276,000	-	-	-
172	宁波姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30%	101,323	188,559	201,214	-	-	188,559	188,559	-	-	-
173	百丈街道项目	宁波鄞州	住宅、零售商业	在建	80%	29,383	76,971	76,971	-	-	76,434	-	76,434	13	-
174	陈婆渡项目	宁波鄞州	住宅、配套	在建	34%	40,148	72,266	72,266	-	-	72,266	-	72,266	-	-
175	宁波明月江南	宁波鄞州	住宅	竣工	50%	64,706	148,824	163,753	-	-	148,824	148,824	-	865	98
176	原奉化中学项目	宁波奉化	住宅	拟建	32%	126,165	277,563	277,563	-	-	-	-	-	27,310	-
177	白云项目	宁波海曙	住宅	拟建	30%	19,079	45,790	45,790	-	-	-	-	-	9,354	-
178	下应 YZ04-04-e2 地块项目	宁波鄞州	住宅	在建	30%	13,900	31,484	30,600	-	-	31,484	-	31,484	-	-
179	JD04-01-23、JD04-01-24 地块	宁波鄞州	住宅、商业	拟建	60%	13,500	47,200	47,200	-	-	-	-	-	-	-
180	宁南贸易物流区二十六号地块项目	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,300	175,900	175,900	-	-	175,900	-	175,900	-	-
181	宁波市镇海区田施地块项目*	宁波镇海	住宅	拟建	33%	64,871	155,690	155,690	-	-	-	-	-	41,569	-
182	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60%	163,300	794,000	794,000	-	180,000	481,150	402,976	78,174	16,235	9,493
183	厦门公园壹号	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	129,000	-	17,567	22,371
184	厦门菜顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	29%	33,300	56,180	61,374	-	-	56,180	56,180	-	-	-
185	厦门雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,900	77,900	86,324	-	-	77,900	77,900	-	5,487	14,425
186	H2021P03 号地块	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	20,500	51,200	51,200	-	-	51,200	-	51,200	1,505	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
187	上海海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,400	220,208	-	-	243,400	243,400	-	-	-
188	上海花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,152	226,152	-	-	226,152	226,152	-	-	-
189	上海中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	128,204	135,440	-	-	128,204	128,204	-	65	52
190	上海邮轮母港	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,742	158,742	-	-	158,742	-	158,742	4,427	-
191	上海招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,022	137,787	-	-	150,022	150,022	-	-	393
192	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	94,963	-	-	100,556	100,556	-	38	3,664
193	上海江山美宸	上海崇明	住宅	竣工	15%	34,600	41,600	45,726	-	-	41,600	41,600	-	-	117
194	上海十里江湾 01	上海崇明	住宅	在建	33%	52,823	60,746	62,824	-	-	60,746	-	60,746	7,525	-
195	上海十里江湾 02	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,409	68,320	66,738	-	-	68,320	68,320	-	292	5,523
196	上海崇明陈家镇	上海崇明	住宅	在建	34%	108,388	86,710	81,823	-	45,000	86,710	45,000	41,710	7,706	-
197	嘉兴路北外滩项目	上海虹口	住宅	在建	72%	21,724	54,311	54,311	-	-	54,310	-	54,310	20,112	-
198	四平路项目	上海虹口	住宅、商服、办公	在建	51%	12,600	46,200	46,200	-	-	46,200	-	46,200	35,928	-
199	上海空港花园	上海长宁	综合	在建	51%	40,000	80,016	80,016	-	-	80,016	-	80,016	-	-
200	上海依云四季	上海金山	住宅	在建	49%	104,635	283,768	165,338	-	-	283,768	137,280	146,488	6,563	992
201	上海依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,610	89,665	89,665	-	-	89,665	89,665	-	417	-
202	市北高新技术服务业园区项目	上海静安	住宅	在建	20%	27,809	69,523	69,523	-	-	69,523	-	69,523	-	-
203	中兴社区项目	上海静安	住宅	在建	33%	24,378	72,401	72,401	-	-	72,401	-	72,401	52,094	-
204	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,000	266,000	259,198	-	-	266,000	266,000	-	364	78
205	上海东宸源著	上海浦东	住宅	竣工	23%	64,419	77,303	75,537	-	-	77,303	77,303	-	-	-
206	上海海上风华	上海浦东	住宅	竣工	34%	61,380	73,656	73,656	-	-	73,656	73,656	-	195	-
207	上海虹桥公馆	上海青浦	住宅	竣工	100%	39,144	97,860	97,860	-	-	97,860	97,860	-	611	-
208	徐泾镇项目	上海青浦	住宅	在建	76%	73,126	152,680	152,680	-	-	152,680	-	152,680	-	-
209	上海云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,306	69,289	69,289	-	-	69,289	69,289	-	-	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
210	上海都会 C 区	上海松江	住宅	竣工	58%	44,375	62,124	55,705	-	-	62,124	62,124	-	104	207
211	上海泗泾项目	上海松江	住宅	在建	51%	40,087	72,157	66,480	-	-	61,675	-	61,675	-	-
212	奉贤新城项目	上海奉贤	住宅	在建	49%	49,563	89,213	89,213	-	-	89,213	-	89,213	-	-
213	嘉兴路项目	上海虹口	住宅	在建	66%	23,078	61,200	61,200	-	-	61,200	-	61,200	37,970	-
214	金山工业区 JSS-0402 单元 08-01 地块项目	上海金山	住宅	在建	33%	79,859	143,745	143,745	-	-	80,336	-	80,336	20,025	-
215	新城主城 C 单元 C08-04 号地块项目	上海松江	住宅	在建	25%	105,858	211,717	211,717	-	-	211,717	-	211,717	83,087	-
216	曹路地块项目	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	-	-
217	17 街坊旧改项目	上海虹口	住宅	拟建	41%	37,334	41,068	41,068	-	-	-	-	-	-	-
218	西虹桥沪青平公路北侧 48-06A 地块	上海青浦	住宅	拟建	33%	77,369	170,212	170,200	-	-	-	-	-	-	-
219	西虹桥蟠龙路西侧 45-06 地块	上海青浦	住宅	拟建	52%	38,845	90,508	90,500	-	-	-	-	-	-	-
220	南翔镇 06A-01A、07A-02A 地块	上海嘉定	住宅	拟建	5%	49,010	112,723	112,700	-	-	-	-	-	-	-
221	高行镇 E01-06 地块	上海浦东新区	住宅	拟建	100%	79,328	126,925	126,900	-	-	-	-	-	-	-
222	上海市普陀区东新村地块*	上海普陀	住宅	拟建	100%	36,111	96,777	96,777	-	-	-	-	-	-	-
223	上海市徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块*	上海徐汇	住宅	拟建	32%	21,943	54,857	54,857	-	-	-	-	-	-	-
224	上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园 MHPO-1004 单元 09A-11A 地块*	上海闵行	住宅	拟建	49%	75,542	135,976	135,976	-	-	-	-	-	-	-
225	上海市青浦区西虹桥会卓路南侧 52-04 地块*	上海青浦	住宅	拟建	100%	28,741	51,733	51,733	-	-	-	-	-	-	-
226	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	竣工	50%	127,320	165,488	182,368	-	-	165,488	165,488	-	-	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
227	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	在建	25%	136,045	340,113	340,113	-	92,056	340,112	251,944	88,168	2,939	91,606
228	J-2-1 项目	绍兴越城	住宅、商业	在建	33%	56,841	93,788	93,788	-	-	93,788	-	93,788	2,705	23,833
229	镜湖新区湖东 1 号项目	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	191,300	550,900	550,900	-	-	390,991	-	390,991	17,330	-
230	镜湖新区湖东 2 号项目	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	199,300	574,100	574,100	-	-	366,074	-	366,074	12,931	-
231	台州博雅苑	台州温岭	住宅、商业	在建	100%	25,886	58,350	59,621	-	-	58,350	-	58,350	-	-
232	台州云樾观岭	台州温岭	住宅、商服	在建	36%	114,369	285,923	299,681	-	152,501	285,923	152,501	133,422	15,632	159,957
233	TL040311-3 地块项目	温岭铁路新区	住宅、商业、商务金融	拟建	30%	39,500	138,300	138,300	-	-	-	-	-	17,983	-
234	2020-WG-5 号项目	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	69,993	139,986	139,986	-	-	139,986	-	139,986	8,553	-
235	2020-WG-15-2 号项目	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	33,325	53,320	53,320	-	-	53,320	-	53,320	-	-
236	太仓四季华庭	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,472	84,945	89,333	-	-	84,945	84,945	-	0	10,450
237	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,206	138,412	152,444	-	-	138,412	138,412	-	930	7,099
238	太仓依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,801	69,602	75,000	-	-	69,602	69,602	-	-	5,822
239	太仓天镜华府	太仓科教新城	住宅	竣工	50%	44,105	79,837	89,710	-	-	79,837	79,837	-	-	494
240	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,600	208,264	207,470	-	-	208,264	208,264	-	118	680
241	太仓碧桂园	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	328,946	-	-	351,000	351,000	-	-	-
242	太仓依云悦府	太仓沙溪镇	住宅、商业	竣工	25%	23,944	43,100	45,725	-	-	43,100	43,100	-	0	-
243	娄江新城项目	太仓高新区	住宅	在建	41%	54,922	98,859	98,859	-	-	98,859	-	98,859	143	-
244	桐乡乌镇 2019-56 项目	桐乡乌镇	住宅、零售商业	在建	90%	64,187	96,281	96,281	-	-	96,259	-	96,259	551	-
245	桐乡乌镇 2019-57 项目	桐乡乌镇	住宅、零售商业	拟建	90%	62,110	93,165	93,165	-	-	-	-	-	-	-
246	温州博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	在建	50%	29,523	94,769	104,550	-	-	94,769	-	94,769	6,082	8,646
247	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商服	在建	33%	41,422	124,266	130,248	-	-	124,266	-	124,266	9,523	-
248	隔岸垟项目	温州鹿城	住宅、零售商业、餐饮、商务金融	在建	40%	56,154	182,805	182,805	-	-	182,805	-	182,805	11,957	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
249	温州生态科学城【瑞安】	温州瑞安	住宅	竣工	25%	114,285	300,329	326,587	-	300,329	300,329	300,329	-	26	318,044
250	梅园村旧改项目	温州永嘉县	住宅、商服	在建	16%	69,929	153,844	153,844	-	-	153,844	-	153,844	9,718	-
251	滨江云谷未来社区一期地块项目	温州鹿城	零售商业、餐饮、住宅	拟建	50%	115,733	424,805	424,805	-	-	424,805	-	424,805	222,455	-
252	温州市滨江云谷未来社区二期地块*	温州鹿城	住宅、商业、幼儿园	拟建	34%	57,669	188,918	188,918	-	-	-	-	-	-	-
253	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	89%	443,600	718,100	718,100	-	-	715,123	565,104	150,019	26,624	670
254	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	196,500	241,914	265,709	-	-	241,914	241,914	-	11,340	16,670
255	月港新城项目	漳州龙海	住宅、零售商业	在建	80%	44,619	116,009	116,009	-	-	116,009	-	116,009	7,613	-
256	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	114,900	125,312	-	-	114,900	114,900	-	-	-
257	双鱼岛漳招2021P01 (A-30)	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,300	107,300	-	-	-	-	-	-	-
258	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,200	54,200	-	-	-	-	-	-	-
深圳区域															
259	东莞艺境花园	东莞常平镇	住宅、商业	竣工	12%	26,345	79,036	86,216	-	-	79,036	79,036	-	6,777	5,629
260	东莞雍景湾花园	东莞横沥镇	住宅、商服	在建	20%	111,778	248,134	229,505	-	93,750	248,134	247,273	861	14,117	314,309
261	东莞招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	竣工	70%	33,096	72,792	79,108	-	-	72,792	72,792	-	544	468
262	东莞中信红树山	东莞黄江	住宅	竣工	28%	107,477	215,000	221,579	-	-	215,000	215,000	-	-	5,772
263	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,611	69,129	68,484	-	-	69,129	69,129	-	377	-
264	东莞南城万象府	东莞南城	住宅、商服	在建	21%	108,533	395,151	395,151	-	176,130	395,151	176,130	219,021	14,448	145,971
265	东莞东樾花园	东莞石碣	住宅、商服	在建	50%	41,587	124,761	124,761	-	30,448	124,761	85,580	39,181	8,386	57,812
266	东莞依城大观花园	东莞谢岗镇	住宅	在建	40%	76,630	214,565	214,565	-	-	214,565	-	214,565	11,223	-
267	三联村项目	东莞凤岗	住宅、商服	在建	50%	5,498	13,745	13,745	-	-	13,745	-	13,745	1,867	-
268	油甘埔村项目	东莞凤岗	住宅	在建	50%	32,419	90,772	90,772	-	-	90,772	-	90,772	5,127	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
269	2021WR011、012号地块项目	东莞黄江	住宅、商业	拟建	30%	76,600	373,000	373,000	-	-	-	-	-	-	-
270	国际商务区项目	东莞南城	商业金融	拟建	70%	12,202	103,720	103,720	-	-	-	-	-	-	-
271	惠州未来花园	惠州惠城	住宅、商服	在建	35%	91,973	344,382	344,382	-	-	344,382	102,614	241,768	34,529	2,370
272	惠南科技园项目	惠州惠城	住宅、商业	在建	100%	38,789	108,609	108,609	-	-	108,609	-	108,609	1,037	-
273	金凤半岛项目	汕头金平	住宅	在建	50%	137,344	443,928	443,928	146,403	286,300	359,529	286,300	73,230	43,773	153,710
274	深圳招商黄金台	深圳宝安	商住	在建	100%	23,818	118,286	106,701	-	-	106,701	106,701	-	284	2,312
275	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	7,592	3,674
276	宝安区石岩艾美特项目	深圳宝安	新型产业	在建	43%	26,885	129,242	125,770	-	125,770	125,770	125,770	-	4,880	4,276
277	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	11,715	-
278	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	84,200	80,809	-	-	84,200	84,200	-	2,429	3,938
279	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	-	-	-
280	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	-	450	450
281	深圳招商中环	深圳罗湖	商业	竣工	70%	46,699	386,240	386,240	-	-	386,240	386,240	-	-	10,291
282	坪山区碧岭项目	深圳坪山	住宅	在建	23%	33,140	133,473	132,560	-	-	132,560	-	132,560	4,303	-
283	坪山玺悦台	深圳坪山	住宅	在建	35%	32,460	164,973	162,290	-	-	162,290	-	162,290	6,179	-
284	深圳双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	120,041	305,856	265,584	-	-	305,856	305,856	-	-	-
285	蛇口新时代广场南	深圳蛇口	综合	在建	100%	22,536	83,774	83,774	-	-	78,700	78,700	-	-	-
286	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	353,546	-	-	378,326	378,326	-	-	-
287	赤湾西牛埔城市更新项目	深圳南山	住宅	在建	49%	33,926	127,300	127,300	-	127,300	127,300	127,300	-	-	523
288	网谷创享大厦	深圳南山	深圳南山	产业研发用房	100%	11,901	66,400	66,400	66,400	-	66,400	-	66,400	-	-
289	招商前海经贸中心一期	深圳前海	商业	竣工	36%	12,591	108,600	106,531	-	-	108,600	108,600	-	486	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
290	招商前海经贸中心二期	深圳前海	商业	竣工	36%	9,550	44,700	44,700	-	-	44,700	44,700	-	-	343
291	招商港湾广场	深圳前海	商业	在建	36%	12,636	13,500	13,500	-	13,500	13,500	13,500	-	-	-
292	招商领玺	深圳前海	住宅	竣工	36%	13,767	65,040	60,042	-	-	65,040	65,040	-	-	-
293	环贸中心	深圳前海	商办	在建	36%	35,268	362,200	348,000	-	-	360,200	-	360,200	-	-
294	领玺 2 期	深圳前海	住宅	在建	36%	9,311	36,250	35,400	-	-	36,250	-	36,250	-	-
295	锦玺 1 期	深圳前海	公寓	在建	36%	9,379	21,850	21,000	-	-	21,850	-	21,850	2,385	-
296	太子湾滨海大厦、湾玺一期	深圳太子湾	办公、商业、公寓	竣工	51%	12,410	59,219	59,219	-	-	59,219	59,219	-	-	5,735
297	湾玺二期、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	-	-	464
298	太子湾领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51%	13,952	80,000	79,797	-	-	80,000	80,000	-	-	8,764
299	云玺（含商业）	深圳太子湾	公寓、商业	竣工	51%	14,054	79,219	79,219	-	-	79,219	79,219	-	-	583
300	太子湾商务广场	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,000	79,809	-	-	80,000	80,000	-	-	-
301	太子湾领航大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	6,965	37,702	37,702	-	-	37,702	37,702	-	-	229
302	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	-	-	-
303	太子湾逸海大厦	深圳太子湾	酒店、商业	在建	100%	11,239	50,000	49,900	-	-	50,000	-	50,000	-	-
304	太子湾泓玺大厦	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	4,745	-
305	太子湾望海大厦	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	-	-
306	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	-	-
307	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	-	-
308	太子湾瑞玺大厦	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	-	-
309	国际医院	深圳太子湾	医院	在建	50%	6,410	30,000	30,000	-	-	30,000	-	30,000	-	-
310	云滨大厦	深圳太子湾	办公、人才公寓、商业	在建	100%	10,350	49,000	48,677	49,000	-	49,000	-	49,000	-	-
311	招商局太子湾大厦	深圳太子湾	办公、酒店、商业	在建	100%	15,712	142,000	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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
312	招商玺家园	深圳太子湾	商业、住宅	在建	100%	53,120	111,000	111,000	111,000	-	111,000	-	111,000		-
313	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		-
314	北站南 A806-0394 地块	深圳龙华	住宅、商业	在建	34%	27,400	122,300	122,300	122,300	-	122,300	-	122,300	-	-
315	坪西南地块	深圳龙岗	住宅、商业	在建	34%	25,000	130,300	130,300	130,300	-	130,300	-	130,300	-	-
316	东滨路国际学校(K410-0029)	深圳南山	教育设施用地	在建	50%	17,100	70,500	70,500	70,500	-	70,500	-	70,500	-	-
华中区域															
317	济南公园 1872	济南历下	住宅、商业	竣工	95%	38,217	91,550	99,424	-	-	91,550	91,550	-	-48	21,443
318	济南历下区 CBDA1 地块	济南历下	超高层写字楼	在建	20%	10,868	173,888	173,888	-	-	173,888	-	173,888		-
319	盛福项目	济南历下	住宅、商业商务	在建	60%	86,900	234,842	234,842	-	-	234,656	-	234,656	29,062	-
320	济南雍和府	济南长清	住宅	竣工	100%	61,400	100,239	117,810	-	-	100,239	100,239	-	9,985	-
321	青岛市蓝湾网谷三期项目	青岛高新区	住宅、工业	在建	100%	305,204	590,371	508,611	-	-	370,498	180,331	190,167	15,804	11,445
322	青岛海德公学、海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100%	202,740	303,780	321,158	-	-	303,780	303,780	-	-	264
323	青岛蓝湾网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	463,341	-	-	300,318	187,553	112,765	5,379	3,004
324	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	51%	189,203	308,213	311,713	-	-	308,213	145,543	162,670	42,061	20,249
325	金华路项目	青岛市北	住宅、商服	在建	51%	20,162	70,568	70,568	-	-	70,568	-	70,568	9,533	-
326	HD2021-3107 号地块	青岛西海岸新区	住宅、商业	拟建	49%	30,800	77,100	77,100	-	-	-	-	-	8,822	-
327	日照莱顿小镇	日照山海天片区	住宅	在建	100%	337,600	547,326	551,100	-	31,073	547,326	501,740	45,586	12,408	1,676
328	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	竣工	100%	55,462	166,001	166,220	-	-	166,001	166,001	-	-26	-
329	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	588,584	-	86,333	511,609	285,246	226,363	63,134	83,359
330	SG-2075 项目	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	33,256	-
331	SG-2076 项目	太原小店	住宅、商业、托幼	拟建	51%	103,362	361,765	345,898	-	-	-	-	-	48,491	-
332	SG-2077 项目	太原小店	中小学	拟建	18%	106,778	106,778	106,778	-	-	-	-	-	-	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
333	武汉壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商服	在建	20%	68,131	229,947	234,147	-	-	62,697	62,697	-	1,993	5,237
334	武汉市船舶配套工业园项目	武汉东湖高新区	工业	在建	60%	19,845	57,337	57,550	-	-	57,337	-	57,337	-	-
335	武汉红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	100%	32,947	71,511	74,526	-	-	71,511	71,511	-	-	-
336	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	在建	49%	68,600	192,084	201,742	-	-	192,084	-	192,084	0	130
337	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	67,306	-	-	63,954	63,954	-	3,097	-
338	193号项目	武汉汉南	住宅	在建	35%	114,703	286,758	286,758	-	-	153,010	-	153,010	11,181	28,512
339	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	在建	100%	519,633	1,104,736	1,074,808	-	-	1,104,736	1,092,700	12,036	5,779	8,586
340	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	69,663	202,041	208,668	-	-	202,041	202,041	-	-	689
341	武汉江山和樾	武汉汉阳	住宅	在建	51%	44,053	189,137	189,137	-	-	189,137	-	189,137	26,758	-
342	武汉市汉阳区马鹦路项目	武汉汉阳	住宅、商业	在建	100%	20,533	81,800	88,277	-	-	81,799	-	81,799	729	-
343	武汉东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51%	87,100	256,000	283,422	-	-	256,000	256,000	-	3,589	8,228
344	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,231	69,300	77,258	-	-	69,300	69,300	-	896	-
345	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	-	127	4,113
346	武汉经开 189	武汉经济开发区	商业	在建	80%	90,387	225,964	229,614	-	-	77,620	-	77,620	-	-
347	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	在建	40%	88,932	222,331	235,645	-	17,490	222,331	117,036	105,295	7,812	15,033
348	武汉东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	100%	152,032	267,600	328,479	-	-	257,565	257,565	-	-113	-113
349	神龙一厂项目	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	38,462	-
350	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业	竣工	100%	98,000	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	4,344	156
351	P(2020)022号项目	武汉硚口	住宅、商服、交通运输、公园	在建	51%	102,117	376,600	376,600	-	-	216,978	-	216,978	26,644	-
352	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、公共配套	在建	80%	143,800	787,703	780,000	-	-	787,703	584,210	203,493	42,986	45,807
353	P(2021)077号地块项目	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	-	-
354	襄阳三江口	襄阳樊城	住宅、商服	在建	55%	80,499	182,250	183,797	114,366	52,382	181,695	52,382	129,313	18,068	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
355	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	484,000	581,000	581,000	28,063	70,500	581,000	341,926	239,074	29,220	69,331
356	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	18,807	19,703
357	海上世界项目	烟台芝罘	住宅、商服、公共管理与公共服务	拟建	50%	135,995	264,700	264,700	-	-	-	-	-	-	-
358	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	在建	49%	62,102	199,968	199,968	-	85,319	199,751	85,319	114,432	9,686	32,312
359	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	20,411	20,769
360	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	-	-	399,253	204,023	195,230	35,323	60,150
361	郑州市马寨首批地项目	郑州二七区	住宅	在建	50%	176,994	276,150	276,150	-	40,094	206,802	155,587	51,215	4,709	34,328
362	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	竣工	50%	34,627	69,009	69,254	-	-	69,009	69,009	-	12,788	12,496
363	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,485	371,691	-	-	352,485	352,485	-	-	-
364	马寨 2 号项目	郑州二七区	住宅	拟建	50%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
365	马寨 3 号项目	郑州二七区	住宅	拟建	50%	57,680	144,200	148,083	-	-	-	-	-	-	-
366	郑州公园与湖	郑州航空港区	住宅	在建	50%	69,313	154,888	166,584	-	-	154,468	73,331	81,137	2,804	3,382
367	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	-	-	977
368	郑州卢森堡中心	郑州新区	商业	竣工	19%	55,186	82,777	82,779	-	-	82,777	82,777	-	209	1,139
369	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	竣工	21%	47,008	93,546	98,853	-	-	93,546	93,546	-	-	13
370	郑州郑东新区卢森堡中心 6、7 号	郑州郑东新区	商服	在建	19%	35,926	82,303	82,303	-	-	81,991	39,591	42,400	13	87,556
371	卢森堡中心 2 号项目	郑州郑东新区	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	在建	19%	13,218	39,654	39,654	-	-	38,428	-	38,428	-	-
372	美景美境 4#地块项目	郑州金水	住宅	在建	60%	16,739	58,486	58,587	-	-	58,383	-	58,383	16,898	-
373	美景青寨 B 地块项目	郑州惠济	住宅	在建	60%	48,599	74,915	79,520	-	-	74,523	-	74,523	17,738	-
374	美景美境 1#地块项目	郑州金水	商业	拟建	60%	4,001	17,974	18,005	-	-	-	-	-	-	-
375	郑州市惠济区老鸦陈 14 亩地块*	郑州惠济	住宅	在建	90%	9,402	39,434	39,434	39,434	-	39,434	-	-	-	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
江南区域															
376	琴湖小镇 8、9、10 号项目	常熟琴湖片区	住宅、商业、医院	在建	70%	157,031	138,748	138,748	-	43,284	138,748	121,633	17,115	-258	-
377	琴湖小镇 23、24、25 号项目	常熟琴湖片区	居住、商业、办公	在建	100%	89,471	168,393	394,742	-	144,913	168,393	168,393	-	3,682	34,276
378	琴湖小镇 2020A-020	常熟琴湖片区	住宅	在建	100%	35,719	42,863	42,863	-	-	42,863	-	42,863	5,891	-
379	琴湖小镇 2020A-021	常熟琴湖片区	住宅	在建	100%	40,729	44,802	44,802	-	-	44,802	-	44,802	9,790	-
380	琴湖小镇 2020A-022	常熟琴湖片区	住宅	在建	100%	31,069	71,459	71,459	-	-	71,459	-	71,459	420	-
381	琴湖小镇 2020A-023	常熟琴湖片区	教育	竣工	100%	10,198	8,158	8,158	-	-	8,158	8,158	-	-	-
382	琴湖小镇 2020A-024	常熟琴湖片区	商服	在建	100%	34,546	24,182	24,182	-	-	24,182	-	24,182	-	-
383	苏州见山湖别院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	51%	45,808	54,970	60,993	-	-	54,970	54,970	-	-	-
384	苏州臻湾雅筑	常熟尚湖板块	商住	在建	27%	90,004	171,008	192,275	-	-	171,007	114,192	56,815	14,540	-
385	苏州雍澜院	常熟尚湖景区	商住	竣工	27%	54,052	64,862	63,116	-	-	64,862	64,862	-	179	-
386	常州公园学府	常州经开区	住宅	在建	49%	87,705	192,951	192,951	-	-	191,890	-	191,890	4,239	-
387	常州璞樾和山	常州天宁	综合	竣工	51%	83,179	183,000	197,920	-	-	183,000	183,000	-	-	-
388	常州花园城	常州武进	住宅	竣工	100%	198,700	536,400	546,115	-	-	536,400	536,400	-	-	-
389	中央公园北地块	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,600	185,242	185,200	-	-	185,242	-	185,242	25,842	-
390	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	在建	33%	117,428	223,145	224,083	-	-	171,111	171,111	-	4,098	5,460
391	合肥东望府	合肥包河	住宅、商服、幼儿园	在建	100%	106,552	222,467	221,300	-	-	170,103	-	170,103	41,989	-
392	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	51%	103,276	250,904	250,904	-	-	250,904	250,904	-	6,323	18,219
393	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	177,953	424,322	387,607	-	-	424,322	424,322	-	538	-
394	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	在建	51%	150,063	281,742	328,377	-	31,531	270,114	270,114	-	3,488	70,198
395	合肥公园万象	合肥经开区	住宅	在建	33%	133,078	266,155	266,155	-	-	266,155	-	266,155	7,081	-
396	陶冲湖项目	合肥新站	住宅、体育	在建	100%	350,004	424,519	370,103	254,873	-	410,572	-	410,572	62,902	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
397	合肥公园 1872 二期	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	118,470	136,523	-	-	118,470	118,470	-	1,640	-
398	合肥公园 1872	合肥新站	住宅	竣工	51%	49,738	94,193	108,255	-	-	94,193	94,193	-	127	2,674
399	长丰 CF202102 地块项目	合肥双凤开发区	住宅	在建	30%	42,787	81,936	77,016	-	-	68,566	-	68,566	12,943	-
400	翡翠湖地块	合肥经开	住宅、教育	在建	33%	61,389	113,390	113,800	77,034	-	113,390	-	113,390	34,449	-
401	BK202105 福州路	合肥滨湖区	住宅	在建	67%	31,648	58,317	57,000	57,000	-	57,000	-	57,000	31,321	-
402	奥体北项目（新站区 XZ202112）	合肥新站区	住宅、商业、教育	在建	100%	142,037	271,225	271,100	193,897	-	193,897	-	193,897	48,171	-
403	合肥包河卓越城 BH202201 地块*	合肥包河	住宅、商业	拟建	100%	67,965	109,090	109,090	-	-	-	-	-	-	-
404	合肥市包河区 BH202211 号地块*	合肥包河	住宅、幼儿园、公园绿地用地	拟建	100%	52,244	105,201	105,201	-	-	-	-	-	-	-
405	合肥市经开区芙蓉路地块*	合肥经开	住宅、商业、幼儿园	拟建	100%	170,913	373,548	373,548	-	-	-	-	-	-	-
406	南京依云尚城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	6,032	104
407	苏州铂翠天第	苏州昆山	住宅	在建	17%	36,748	66,147	68,392	-	-	66,147	-	66,147	-	-
408	苏州滨江壹玖捌	苏州昆山	商业、住宅	在建	49%	22,778	108,882	109,435	-	-	108,882	-	108,882	364	-
409	城西时代悦府南地块项目	苏州昆山	住宅	在建	31%	12,932	33,624	33,624	-	-	32,499	-	32,499	-	-
410	城东 17 号地块	苏州昆山	住宅、商业	在建	34%	94,639	189,278	189,300	-	-	52,746	-	52,746	35,418	-
411	苏州市园区旺墩路 02 号地块*	苏州工业园	住宅	拟建	100%	58,234	116,468	116,468	-	-	-	-	-	-	-
412	南京平澜府	南京高淳	居住	在建	18%	102,787	143,901	143,901	-	82,015	143,900	143,900	-	16,925	77,205
413	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,788	369,325	389,576	-	13,209	369,325	352,530	16,795	7,670	-
414	南京桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	竣工	31%	62,728	161,211	172,321	-	-	161,211	161,211	-	8,471	-
415	建邺区河西中部 G22 项目	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,438	63,050	63,050	-	-	63,050	63,050	-	3,046	5,658
416	2020G13 项目	南京江北新区	住宅	在建	38%	34,544	77,517	77,517	-	-	77,517	-	77,517	-42	-
417	G14 项目（长江时代）	南京江北新区	住宅	在建	43%	30,986	69,533	69,533	-	-	69,533	-	69,533	-315	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
418	G16项目（长江时代）	南京江北新区	住宅	在建	17%	28,744	64,502	64,502	-	-	64,502	-	64,502	-	-
419	南京悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,741	168,915	183,519	-	-	168,915	168,915	-	2,649	2,559
420	南京东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	90,981	220,173	249,544	-	-	220,173	220,173	-	2,589	1,172
421	南京都荟天地	南京江宁	综合	在建	12%	108,522	404,786	404,786	-	71,049	404,786	343,679	61,107	28,038	39,859
422	南京名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,683	54,207	57,482	-	-	54,207	54,207	-	169	247
423	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	124,809	259,603	273,117	-	-	259,603	259,603	-	2,561	351
424	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,784	98,524	103,197	-	-	98,524	98,524	-	182	-
425	南京雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,820	237,433	257,409	-	-	237,433	237,433	-	6,279	7,019
426	南京浦口 G35	南京浦口	住宅	在建	35%	78,891	213,007	233,639	-	121,606	213,007	121,606	91,401	526	118,963
427	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	38%	57,945	244,660	240,454	-	-	244,660	244,660	-	39	13
428	南京丁家庄	南京栖霞	商业、办公	拟建	52%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
429	南京 G67	南京栖霞	居住	在建	48%	79,884	175,745	175,745	-	-	175,745	79,718	96,027	3,341	70,543
430	南京山语熙府	南京栖霞	住宅	在建	20%	26,003	44,206	44,206	-	-	44,206	-	44,206	4,496	-
431	马群科技园	南京栖霞	科教	在建	52%	42,000	50,700	50,700	-	-	50,700	-	50,700	-1,112	-
432	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	30%	199,329	217,632	217,632	-	6,129	133,312	69,528	63,784	9,234	25,796
433	南京钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,688	231,719	231,719	27,964	-	231,719	-	231,719	17,637	-
434	南京和峰南岸	南京雨花台	商住混合	竣工	15%	26,829	80,487	84,568	-	-	80,487	80,487	-	936	1,353
435	栖霞山 G66 项目（山语境府）	南京栖霞	住宅	竣工	35%	31,624	49,332	46,171	-	49,332	49,332	49,332	-	8,020	33,425
436	G15 项目（长江时代）	南京江北新区	住宅	在建	21%	22,518	50,532	50,532	-	-	50,532	-	50,532	-	-
437	G24 地块项目	南京玄武	住宅、商服	在建	79%	143,667	475,537	475,537	79,979	-	218,471	-	218,471	42,064	-
438	江心洲 NO.2021G26 地块项目	南京建邺	住宅	在建	38%	44,750	125,301	125,301	-	-	123,444	-	123,444	27,723	-
439	NO.2021G30 地块项目	南京秦淮	住宅	在建	15%	20,428	57,199	57,199	-	-	56,213	-	56,213	11,574	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
440	2021G11 研创园地块项目	南京江北新区	商住混合	在建	22%	66,057	165,218	165,218	16,520	-	165,218	-	165,218	27,959	-
441	苏州金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,396	388,792	390,414	-	-	388,792	388,792	-	13,556	338,209
442	苏州金融小镇	苏州高新区	零售、商务金融	竣工	40%	72,201	43,321	31,752	-	-	43,321	43,321	-	-10,293	1,934
443	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	在建	25%	86,741	190,830	210,529	-	35,378	190,830	35,378	155,452	-433	224
444	金融小镇项目	苏州高新区	住宅、商业、其他	在建	46%	256,592	257,521	257,521	33,191	76,531	242,245	147,703	94,542	16,947	78,986
445	苏州浅悦静庭	苏州高新区	住宅、零售商业	在建	28%	151,070	289,670	289,000	-	-	218,792	-	218,792	21,897	-
446	苏州青剑湖	苏州工业园区	住宅	竣工	24%	71,841	107,762	140,735	-	-	107,762	107,762	-	3,251	3,690
447	苏州辉映时代	苏州工业园区	住宅	在建	40%	58,082	116,164	116,164	-	-	116,135	45,460	70,675	10,574	3,838
448	苏州公园世纪	苏州姑苏	综合	竣工	30%	123,326	294,657	309,258	-	-	294,657	294,657	-	-	3,120
449	苏州雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	-	-
450	苏州三千邑	苏州吴江	住宅	竣工	34%	133,084	332,709	365,375	-	-	332,709	332,709	-	-	-
451	苏州雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,816	105,632	116,753	-	-	105,632	105,632	-	-	-
452	苏州香溪源商业项目	苏州吴江	商业	竣工	50%	40,028	42,030	42,000	-	-	42,030	42,030	-	6,137	-
453	太湖度假区项目	苏州吴中	商住混合	在建	40%	48,311	96,622	96,622	-	-	96,593	-	96,593	12,311	-
454	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	竣工	34%	173,253	346,506	398,184	-	-	346,506	346,506	-	-2,185	13,439
455	苏州太湖新城	苏州吴中	住宅	在建	25%	77,915	155,829	156,009	-	45,120	155,829	155,829	-	8,824	132,696
456	苏州拾鲤	苏州相城	住宅	竣工	20%	128,313	237,098	241,316	-	-	237,098	237,098	-	-	-
457	度假区项目	苏州吴中	零售商业、餐饮、住宅	在建	45%	49,759	99,518	99,518	-	-	99,466	-	99,466	4,065	-
458	科技城锦峰路项目(73号)	苏州高新区	住宅	拟建	12%	72,263	144,526	144,526	-	-	-	-	-	23,272	-
459	木渎镇花苑东路北侧12号地块项目	苏州吴中	住宅	在建	60%	60,488	133,074	133,074	-	-	133,043	-	133,043	25,271	-
460	高铁新城蠡太路北侧苏地2021-WG-15号地块项目	苏州相城	住宅、商业	在建	20%	162,259	294,500	294,500	134,796	-	293,865	-	293,865	58,465	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
461	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,782	208,537	208,537	-	-	208,537	171,636	36,901	30,040	26,620
462	洋溪项目	无锡惠山	住宅	在建	76%	83,010	124,515	124,515	-	-	124,393	-	124,393	11,452	-
463	洋溪 8 号项目	无锡惠山	住宅	在建	41%	52,975	95,355	95,355	-	-	95,355	-	95,355	10,288	-
464	无锡太湖雍华府	无锡新吴	住宅	在建	33%	108,219	216,438	284,668	-	28,370	122,777	122,777	-	1,114	93,264
465	华庄旭辉东南地块项目	无锡经开区	住宅	在建	51%	27,343	49,217	49,217	-	-	49,217	-	49,217	4,302	-
466	万达二期地块项目	无锡滨湖	住宅	在建	100%	38,773	65,914	65,914	-	-	65,914	-	65,914	4,812	-
467	天河停车场地块项目	无锡梁溪	住宅	在建	30%	59,750	161,325	161,300	-	-	161,300	-	161,300	2,779	-
468	新开河地块项目	无锡惠山	住宅	在建	10%	53,937	118,661	118,700	-	-	118,661	-	118,661	-	-
469	徐州山水涧	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,603	366,527	366,527	-	-	366,527	-	366,527	33,994	-
470	徐州金融集聚区	徐州云龙	住宅、商办、教育	在建	65%	338,184	1,040,376	1,040,376	-	167,856	821,367	234,856	586,511	70,220	41,149
471	2020-51 惠民小区东 B 项目	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,684	133,514	133,514	-	-	133,514	-	133,514	9,514	-
472	2020-52 惠民小区东 C 地块项目	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,800	92,000	92,000	-	-	91,987	-	91,987	-	-
473	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅、幼托	竣工	60%	83,239	120,482	127,785	-	-	120,482	120,482	-	13	17,281
474	GZ272 竹西地块项目	扬州邗江	住宅	在建	70%	64,691	116,444	116,444	-	-	39,091	-	39,091	6,846	-
475	GZ268 湾头西地块项目	扬州广陵	住宅、商业	在建	100%	20,998	31,497	31,497	-	-	10,440	-	10,440	-	-
476	GZ276 大桥南地块项目	扬州广陵	住宅、商业	在建	34%	47,369	94,738	94,700	-	-	77,591	-	77,591	4,065	-
477	苏州依云兰庭	张家港	住宅	竣工	51%	66,210	118,667	119,178	-	-	118,667	118,667	-	11,955	17,185
478	镇江北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	468,732	502,716	-	-	468,732	468,732	-	-65	65
479	镇江雍和雅苑	镇江京口	住宅	竣工	33%	49,964	57,458	62,935	-	-	57,458	57,458	-	-	-
480	镇江天悦府	镇江句容	住宅、商业	在建	26%	53,873	107,417	111,206	-	12,998	107,417	107,417	-	13,143	-
481	20211205 开放大道东地块项目	盐城亭湖	住宅、商业	拟建	55%	65,428	170,113	170,113	-	-	-	-	-	-	-
482	宝兴路西 20211702 号地块	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	59,100	147,700	147,700	-	-	147,700	-	147,700	7,736	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
	项目														
483	盐城市 20211001 开创路东地块项目*	盐城盐都	住宅、商业	在建	51%	90,782	263,268	263,268	2,746	-	2,746	2,746	-	8,951	-
484	盐城市亭湖区 1203 地块项目*	盐城亭湖	住宅	拟建	45%	27,755	72,163	72,163	-	-	-	-	-	-	-
485	2107 地块项目	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,681	235,362	235,362	-	-	192,142	-	192,142	17,487	-
486	2108 地块项目	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,299	231,659	231,659	-	-	226,196	-	226,196	7,511	-
487	宿豫 07 邗建项目	宿迁宿豫	住宅	在建	51%	47,437	118,593	118,593	-	-	118,593	-	118,593	15,556	-
西南区域															
488	成都雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	122,670	368,010	415,693	-	-	368,010	368,010	-	-	650
489	成都中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	81,200	419,600	418,726	-	-	419,600	419,600	-	1,350	7,382
490	成都大魔方	成都高新	综合	在建	51%	126,602	759,614	757,400	-	80,766	757,400	573,786	183,614	6,163	84,533
491	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	115,400	692,500	757,144	-	-	692,500	692,500	-	13,576	2,002
492	成都东城国际	成都市成华区	商服	竣工	100%	16,898	69,195	63,516	-	-	69,195	69,195	-	-	-
493	成都愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	76,100	85,127	-	-	76,100	76,100	-	507	-
494	总部商务区 2019-29 项目	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	拟建	51%	166,710	478,400	478,400	-	-	-	-	-	41,701	-
495	总部商务区 2019-34 项目	成都天府新区	商服	在建	51%	37,510	190,300	190,300	-	-	190,300	-	190,300	-	-
496	总部商务区 2019-28 项目	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	在建	51%	127,204	480,400	480,400	136,192	117,782	136,192	117,782	18,410	-	-
497	总部商务区 2019-30 项目	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	在建	51%	125,601	371,500	371,500	-	-	205,100	-	205,100	20,832	93,159
498	总部商务区 2019-31 项目	成都天府新区	商服	拟建	51%	11,230	78,600	78,600	-	-	-	-	-	-	-
499	总部商务区 2019-32 项目	成都天府新区	商服	拟建	51%	16,964	144,100	144,100	-	-	-	-	-	-	-
500	总部商务区 2019-33 项目	成都天府新区	商服	拟建	51%	40,069	39,900	39,900	-	-	-	-	-	-	-
501	成都雍景府	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	-	16,737	18,534

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
502	成都牧山美庐	成都新津	住宅、商业	竣工	50%	65,804	98,707	110,734	-	-	98,707	98,707	-	-	399
503	西航港街道项目	成都双流	住宅	在建	100%	48,249	72,373	72,373	-	-	72,373	-	72,373	7,255	-
504	JYS2020-51 地块项目	成都简阳	住宅、商业	在建	100%	42,524	106,311	106,311	-	-	106,311	-	106,311	3,154	-
505	幸福桥 TOD 二期项目	成都金牛	住宅、商服	在建	66%	191,600	418,500	418,500	-	-	60,478	-	60,478	-	-
506	JYS2020-75 地块项目	成都简阳	住宅	在建	100%	25,810	64,524	64,524	-	-	64,524	-	64,524	412	-
507	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	-	2,267	-
508	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,900	645,294	645,294	-	-	541,438	541,438	-	8,570	2,370
509	昆明空港新城	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,143,595	2,442,307	2,442,307	-	-	377,743	94,869	282,874	5,082	113,703
510	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,700	151,718	169,395	-	-	151,718	151,718	-	-13	-
511	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	73,114	370,574	328,169	-	-	370,574	72,488	298,086	13,925	86,061
512	晋宁区伊湾郡项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	8,796	36,097	34,782	-	-	36,097	-	36,097	-	-
513	昆明晋宁	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39%	334,767	1,108,840	1,108,700	-	-	665,166	399,751	265,415	36,390	14,709
514	团山机制厂项目	昆明市五华区	住宅	竣工	51%	93,316	298,611	298,611	-	143,134	298,611	298,611	-	41,790	-
515	巫家坝和甸营地块项目	昆明官渡	住宅	在建	100%	20,362	78,213	77,375	-	-	78,213	-	78,213	1,104	-
516	西安常宁府	西安常宁	住宅	竣工	25%	20,618	41,236	41,551	-	-	41,236	41,236	-	-	-
517	城市主场一期	西安港务区	住宅	竣工	38%	79,201	198,003	198,003	-	-	198,003	198,003	-	-2,822	182
518	城市主场三期/四期	西安港务区	住宅	在建	38%	160,984	402,460	402,460	-	-	193,876	-	193,876	184,834	-
519	丝路中心北地块	西安港务区	商服	在建	38%	20,288	111,579	111,579	-	-	111,579	-	111,579	3,423	-
520	城市主场二期	西安港务区	住宅	在建	38%	93,153	232,883	232,883	-	-	232,883	-	232,883	426	-
521	丝路中心南地块	西安港务区	商业	在建	38%	19,717	88,727	88,727	-	-	88,727	-	88,727	1,463	-
522	西安软件新城	西安高新区	住宅	在建	38%	59,104	165,491	162,813	-	-	165,491	-	165,491	191	127,086
523	西安依云曲江	西安曲江	住宅	竣工	74%	135,600	406,820	435,085	-	-	406,820	406,820	-	26	1,271

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
524	浣灞项目	西安市灞桥区	住宅、商业	在建	87%	38,882	77,764	77,764	-	-	77,764	-	77,764	1,041	-
525	西安臻境（高新CID63亩）	西安市高新区	住宅	在建	87%	42,276	118,440	118,440	-	-	118,440	-	118,440	61,336	-
526	航天城 HT01-31-10 项目	西安市长安区	住宅	在建	44%	27,692	41,510	41,510	-	-	41,510	-	41,510	-	-
527	西安雍景湾	西安西咸新区	住宅	竣工	37%	45,890	100,957	108,426	-	-	100,957	100,957	-	-	-
528	浣灞生态区总部经济区项目	西安未央	住宅、商服	在建	87%	53,811	107,600	107,600	-	-	107,600	-	107,600	2,766	-
529	秦汉新城 XXQH-WB05-40 地块项目	西安西咸新区	住宅	在建	87%	62,712	156,780	156,780	-	-	156,780	-	156,780	7,074	-
530	西安市高新区 GX3-20-3 项目*	西安高新	住宅	拟建	23%	79,636	222,880	222,880	-	-	-	-	-	8,583	-
531	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,900	387,682	452,467	-	-	387,682	387,682	-	3,016	11,157
532	重庆花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,400	521,621	573,376	-	-	521,621	521,621	-	124	280
533	重庆锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	74%	21,700	76,122	82,582	-	-	76,122	76,122	-	-	13
534	重庆城市主场	重庆江北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,288	-	-	32,868	32,868	-	-27	1,036
535	重庆嘉景湾	重庆两江新区	住宅	竣工	37%	94,600	113,600	133,424	-	-	113,600	113,600	-	4,293	16,888
536	重庆雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	在建	74%	182,789	365,577	410,884	-	69,624	365,575	277,251	88,324	28,883	71,984
537	水土 G 分区项目	重庆两江新区	住宅	竣工	74%	61,679	74,015	74,015	-	38,237	74,015	74,015	-	5,181	36,703
538	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	37%	336,600	1,500,000	1,500,000	139,976	37,146	999,403	647,762	351,641	30,405	30,206
539	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,300	89,400	102,806	-	-	89,400	89,400	-	5,063	13,719
540	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	36%	97,965	153,115	173,637	-	80,908	153,115	128,445	24,670	1,398	80,497
541	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	38%	74,723	131,930	148,470	-	90,666	131,930	121,600	10,330	156	85,568
542	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	37%	402,300	1,130,836	1,101,400	183,259	-	1,130,836	1,061,226	69,610	30,991	43,495
543	西永 AH 地块项目	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,552	310,711	310,711	-	-	84,550	-	84,550	28,180	-
544	大杨石 K08 地块项目	重庆九龙坡	住宅	在建	74%	12,825	25,700	25,650	-	-	25,700	-	25,700	5,150	-
545	西永组团 Ah09 项目	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,200	362,700	362,700	64,488	-	64,488	-	64,488	9,427	-

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022 年上半年开工面积	2022 年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022 年 6 月底在建面积	2022 年上半年签约面积	2022 年上半年结转面积
546	重庆市九龙坡区大杨石组团地块*	重庆九龙坡	住宅、商业	拟建	74%	115,536	357,539	357,539	-	-	-	-	-	-	-
547	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	拟建	51%	250,183	363,933	363,933	-	-	-	-	-	-	-
海南区域															
548	滨江新城项目	海口琼山	住宅、零售商业	在建	100%	17,745	62,109	62,109	-	-	62,109	-	62,109	-	-
549	海南区域总部项目	海口秀英	住宅、商业	在建	70%	27,819	136,250	136,250	-	136,250	136,250	136,250	-	4,938	56,872
550	崖州湾科技城安居房项目	三亚崖州	住宅	在建	100%	92,143	230,357	230,357	-	-	230,162	-	230,162	769	-
551	科技城项目	三亚崖州	科研	在建	13%	25,335	50,712	50,712	-	-	50,712	27,336	23,376	-	-
552	深海科技城启动区项目	三亚崖州	住宅、商业	在建	13%	148,706	327,922	327,922	-	114,701	233,496	191,102	42,394	20,404	-
553	博鳌乐城国际医疗旅游先行区医学产业中心项目	琼海博鳌	商业	竣工	12%	42,977	64,138	64,466	-	-	64,138	64,138	-	-	-
554	国际医疗旅游先行区 09 单元 1-1 项目	琼海博鳌	零售商业	在建	12%	18,858	28,300	28,300	-	-	28,287	-	28,287	2,571	-
555	国际医疗旅游先行区 09 单元 1-2 项目	琼海博鳌	住宅	在建	12%	42,628	76,700	76,700	-	8,016	76,644	8,016	68,628	-	-
海外区域															
556	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	-	-
557	将军澳日出康城第 11 期住宅项目	香港西贡区	住宅	在建	30%	11,794	88,858	80,592	-	14,826	88,858	14,826	74,032	9,585	-
558	日出康城 13 期项目	香港西贡区	住宅	拟建	25%	12,140	143,694	132,267	-	-	-	-	-	-	-
559	香港港铁将军澳百胜角通风楼物业发展项目*	香港将军澳新市镇	住宅	拟建	36%	4,501	27,006	24,035	-	-	-	-	-	-	-
560	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	291,671	192,528	192,528	-	9,225	33,369	26,644	6,725	4,810	9,225

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	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年上半年开工面积	2022年上半年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年6月底在建面积	2022年上半年签约面积	2022年上半年结转面积
合计						46,598,057	107,765,572	109,393,969	3,060,960	5,115,565	86,931,457	52,947,246	33,944,778	4,517,005	5,231,938

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2022 年上半年新获取的项目。报告期内，公司新获取项目合计新增计容建面约 419.87 平方米。

注 2：新西兰项目（上表第 560 号）是公司 2022 年 6 月 30 日，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）：7、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 487.51 万平方米，签约销售金额 1,188.27 亿元；公司合并报表范围内结转面积 288.67 万平方米，对应结转收入 496.80 亿元。

注 5：公司在前海妈湾片区拥有计容建面 455.84 万平方米的项目（不含人才用房），截至 2022 年 6 月底尚有约 390 万平方米的项目未开工。后续，公司将按照前快后稳、品质引领的原则，综合考虑市场需求、资金平衡、交通条件、产业发展等因素，推进前海土地的开发建设。

注 6：公司在蛇口太子湾片区共拥有计容建面 170 万平方米的项目，截至 2022 年 6 月底尚有约 14 万平方米的项目未开工。

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	常熟市新世纪大道西侧，沙家浜路北侧	70%	98,000	28,713	395,100	288,500	36,000	0	0	0	0	26,517.37	6,316.02	28,560.77
招商局漳州开发区有限公司	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	348,416	321,288	19,749,440	18,282,506	0	13,911,393	153,640	13,911,393	153,640	706,460	5,738	649,025
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	211,217	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	2,870	0

持有业务经营情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 145.07 万平米，出租率 98%，报告期出租收入 0.67 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 489.41 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司妥善落实国家相关房租减免政策要求，结合公司实际对符合条件商户进行了相应的租金减免。2022 年上半年公司实现出租收入 15.93 亿元，同比减少 4.61%，总体出租率 80%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山等地拥有酒店客房 2,485 套，酒店收入 1.80 亿。

土地出租	可出租土地面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平米/年)
土地	145.07	849.21	6,676.33	98	94.34
出租性物业类别	可出租面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平米/月)
公寓及住宅	105.13	495.09	48,433.89	78	97.83
写字楼	89.59	319.10	27,044.71	65	84.75
厂房	138.67	641.74	30,725.11	81	47.88
商铺及商业中心	134.27	713.08	44,583.76	90	62.52
其他	21.75	105.07	8,473.65	81	80.65
出租性物业合计	489.41	2,274.08	159,261.12	80	70.03
酒店经营	客房套数	累计入住套数	经营收入 (万元)	入住率 (%)	平均净房价
酒店	2,485	196,638	17,959.93	-	-

融资途径

融资途径	期末融资余额 (元)	融资成本区间	期限结构
银行贷款	126,351,391,012.31	1.6%-7.05%	短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款
债券	45,437,550,000.00	2.4%-5.4%	其他流动负债、一年内到期非流动负债、应付债券
其他借款	26,955,430,000.00	4.28%-6.1%	一年内到期非流动负债、长期借款
合计	198,744,371,012.31		

截至 2022 年 6 月末，本公司剔除预收账款后的资产负债率为 62.38%，未剔除预收账款的资产负债率为 70.14%，净负债率 48.96%，现金短债比 1.48。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。

2022 年上半年本公司包括招拍挂、收并购含住宅性质的土地支出及收并购含住宅项目的土地成本权益支出 233 亿元，住宅开发项目权益销售额 606 亿元，近三年经营活动产生的现金流量净额不为负。

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 730.37 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）招商局集团内部协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。集团 149 年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的作用，促进公司不断实现跨越式发展。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机遇。

（二）综合发展模式与丰富的综合开发运营经验

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。

（三）特有的战略资源优势

招商蛇口积极响应招商局集团号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城、港城联动，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。

发展湾区经济已是世界经济强国的“标配”，粤港澳大湾区承载着中国塑造区域发展新格局的重要使命。公司在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（四）助力公司转型发展的探索创新精神

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

三、主营业务分析

1、概述

2022 年上半年，公司实现营业收入 575.63 亿元，同比增长 28.90%，实现归属于上市公司股东的净利润 18.87 亿，同比减少 55.61%，每股收益 0.16 元，同比减少 65.96%。

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	5,756,250.27	4,465,675.28	28.90%	房地产结转规模同比增加
营业成本	4,686,168.73	3,313,643.51	41.42%	
销售费用	164,655.42	131,048.87	25.64%	销售代理费同比增加
管理费用	92,439.89	85,813.41	7.72%	
财务费用	137,598.00	98,249.44	40.05%	汇兑损失同比增加
投资收益	112,830.44	260,583.59	-56.70%	子公司股权处置收益同比减少。上年同期公募 REITs 产品上市，产生投资收益 19.47 亿元
所得税费用	149,433.32	268,296.74	-44.30%	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	360,027.81	277,361.06	29.80%	房地产项目购地支出减少幅度超过销售回

				款减少
投资活动产生的现金流量净额	-677,532.68	-1,515,542.98	55.29%	购建长期资产及对联合营公司投资及垫款减少
筹资活动产生的现金流量净额	125,577.30	735,416.97	-82.92%	吸收权益性投资减少
现金及现金等价物净增加额	-184,895.47	-503,888.75	63.31%	

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	5,756,250.27	100%	4,465,675.28	100%	28.90%
分行业					
社区开发与运营	4,921,401.23	85.50%	3,194,241.85	71.53%	54.07%
园区开发与运营	826,360.79	14.35%	1,263,838.87	28.30%	-34.62%
邮轮产业建设与运营	8,488.25	0.15%	7,594.56	0.17%	11.77%
分地区					
华北区域	204,689.94	3.56%	218,216.66	4.89%	-6.20%
华东区域	1,312,808.65	22.81%	1,101,148.30	24.66%	19.22%
江南区域	1,220,595.34	21.20%	318,848.26	7.14%	282.81%
华中区域	475,155.54	8.25%	657,308.00	14.72%	-27.71%
西南区域	1,409,695.54	24.49%	493,264.06	11.05%	185.79%
华南区域	499,558.90	8.68%	532,825.12	11.93%	-6.24%
深圳区域	459,047.06	7.97%	1,078,008.33	24.14%	-57.42%
海外及其他区域	174,699.30	3.04%	66,056.55	1.47%	164.47%

注 1：报告期内，公司房地产销售业务结转面积同比增加，营业收入同比增加。

注 2：社区开发与运营以房地产销售业务为主。报告期内，西安臻观府、南京西江瑞府、成都时代公园、苏州前山澜庭、南京雍荣府等项目大额结转，导致社区业务收入同比增幅较大。

注 3：园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等业态涉及的开发销售及运营管理业务，此外还涵盖了物业管理业务。因上年同期深圳前海启动区一期大额结转，本期园区业务收入同比降幅较大。

5、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
社区开发与运营	4,921,401.23	3,990,753.26	14.30%	54.07%	57.31%	-2.47
园区开发与运营	826,360.79	659,623.78	13.93%	-34.62%	-12.11%	-16.75
分地区						
华东区域	1,312,808.65	1,184,740.76	9.21%	19.22%	26.83%	-3.98
江南区域	1,220,595.34	986,233.02	17.09%	282.81%	272.94%	1.41
西南区域	1,409,695.54	1,046,568.14	15.88%	185.79%	174.67%	-1.47

注 1：报告期内，社区业务受房地产销售结转产品类型、结转体量、地区结构等影响，毛利率同比略有降低。

注 2：报告期内，园区业务受上年同期深圳前海启动区一期等高毛利率项目结转以及报告期内租金减免的影响，毛利率同比下降。

四、非主营业务分析

报告期内，公司不存在非主营业务导致利润重大变化的情况。

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		
其他应收款	13,524,920.86	15.36%	11,956,727.38	13.96%	1.40	合作方、土地保证金及其他往来款增加
其他流动资产	2,382,325.42	2.71%	2,106,033.64	2.46%	0.25	预缴税金增加
长期股权投资	6,706,908.37	7.62%	6,156,061.89	7.19%	0.43	对联营、合营公司的投资增加
短期借款	31,760.37	0.04%	362,806.23	0.42%	-0.38	融资结构调整，增加长期借款
应付账款	4,728,786.47	5.37%	5,781,350.59	6.75%	-1.38	应付工程款、地价款减少
合同负债	16,428,088.69	18.66%	14,871,025.05	17.37%	1.29	预收售楼款增加
其他应付款	12,962,206.81	14.72%	12,280,582.17	14.34%	0.38	应付股利、关联方往来增加
一年内到期的非流动负债	3,169,668.14	3.60%	3,357,017.00	3.92%	-0.32	融资结构调整，增加长期借款
其他流动负债	4,171,647.91	4.74%	4,538,584.11	5.30%	-0.56	预提税费减少
长期借款	13,119,680.01	14.90%	10,777,967.61	12.59%	2.31	融资规模扩大
应付债券	3,303,755.00	3.75%	2,610,450.20	3.05%	0.70	融资规模扩大

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	88,468.17	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。	5,913.05	0.33%	否
投资性房地产	境外运营	47,627.07	香港	出租		-115.13	0.18%	否

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	9,546.10	-484.88	-	-	-	-	-	9,061.22
2.其他非流动金融资产	128,738.53	2,736.20	-	-	4,021.27	3,574.07	169.30	132,091.23

上述合计	138,284.63	2,251.32	-	-	4,021.27	3,574.07	169.30	141,152.45
金融负债								
衍生金融负债	10,603.80	-7,614.80	-	-	-	-	-	2,989.00
其他非流动负债	44,940.34	15,000.00	-	-	-	-	-12,283.09	17,657.25

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 4 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 521 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 90 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 13 亿元，用于股权质押的其他账面价值 13 亿元。

六、投资状况分析

1、总体情况

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	1,193,697	2,161,824	-45%
非股权投资	4,636,482	6,631,534	-30%

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
太仓招宏商务咨询有限公司	追加投资	196,509.45	66%	江苏海鸿投资控股集团有限公司等	20年	已设立	-0.01	否
太仓嘉虹商务咨询有限公司	追加投资	113,673.12	73%	南京美的房地产发展有限公司	20年	已设立	-30.34	否
合肥卓盛房地产开发有限公司	出资设立	110,000.00	100%		永久	已设立	-341.57	否
中建地产（苏州）有限公司	追加投资	99,781.84	40%	中建智地置业有限公司	50年	已设立	-795.28	否
上海象招房地产开发有限公司	追加投资	99,078.00	49%	上海象屿置业有限公司	永久	已设立	-	否
福州中晋投资有限公司	追加投资	70,903.00	49%	福州中和投资发展有限公司	50年	已设立	-50.40	否
招商局光明科技园有限公司	追加投资	66,000.00	100%		65年	已设立	699.72	否
合肥君盛房地产开发有限公司	出资设立	65,000.00	100%		永久	已设立	-149.54	否
芜湖创耀置业有限公司	追加投资	50,220.28	49%	南通市盛瑞置业有限公司	永久	已设立	-647.50	否
杭州瑞盛智慧科技有限公司	追加投资	50,000.00	100%		永久	已设立	-426.86	否
陕西瑞迅置业有限公司	追加投资	41,600.00	26%	陕西业辉企业管理有限公司	永久	已设立	-73.80	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	追加投资	30,600.00	51%	长沙瑞宁房地产开发有限公司	永久	已设立	-67.10	否
厦门联招和悦投资有限公司	追加投资	25,235.00	49%	厦门联发(集团)房地产有限公司	50年	已设立	-13.47	否
深圳市商通置业有限公司	追加投资	24,000.00	100%		永久	已设立	-24.79	否
合肥卓灿房地产开发有限公司	追加投资	21,838.19	67%	安徽保利房地产开发有限公司	永久	已设立	-124.74	否
杭州凯铁企业管理有限公司	追加投资	18,056.50	33%	宁波投创荣安置业有限公司	永久	已设立	-433.57	否
杭州北榆房地产开发有限公司	追加投资	16,530.44	47%	北京科技园建设(集团)股份有限公司	永久	已设立	-33.49	否

河南鸣谦置业有限公司	收购	15,304.50	90%	河南天河惠诚房地产开发有限公司	永久	股权已过户	-5.68	否
合计	--	1,114,330.32	--	--	--	--	-2,518.42	--

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	截至报告期末累计实现的收益
南京招商局中心臻境城（原南京玄武 G24 项目）	453,429.92	899,277.42	主体施工	未结转
上海-普陀-普陀东新村地块	312,501.00	312,501.00	前期规划和报建	未结转
上海浦东高行项目（原外高桥 E01-06 地块）	228,493.53	454,953.03	一期在建	未结转
合肥璟悦湾	173,500.84	173,500.84	主体施工	未结转
上海青浦区西虹桥会卓路南侧 52-04 地块	95,935.00	95,935.00	前期规划和报建	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	90,576.40	3,019,722.03	03-01 地块竣工，03-02 地块主体施工，04-01 地块一期竣工、二期主体施工，休闲带 02-02、02-04 地块竣工，休闲带 02-01、02-03 地块竣工	127,827.49
重庆招商渝天府（原重庆招商启盛项目）	86,902.07	433,431.54	主体施工	未结转
长沙滨江 C3 项目	69,488.38	69,488.38	前期规划和报建	未结转
合肥云际轩（原合肥 BK202105 地块）	67,723.29	92,089.26	主体施工	未结转
厦门海上世界	66,212.37	362,329.14	一期竣工、二期在建、三期前期规划和报建	28,672.16
合肥雍境湾	58,615.43	58,615.43	一期在建	未结转
成都大魔方	57,952.28	512,614.86	一、二期竣工，三期在建	206,087.11
湛江招商国际邮轮城	54,218.96	268,121.98	一、二期竣工，三、四期在建	56,822.76
重庆长嘉汇	51,264.31	1,062,434.08	一至六期已竣工，七期在建	420,961.03
太子湾 DY02-02	49,416.16	88,424.50	已竣工	32,251.26
昆明空港国际新城	46,585.81	337,464.00	已竣工	6,984.62
漳州双鱼岛 A30 项目	44,900.00	44,900.00	一期在建	未结转
招商城市主场 DK-2	44,452.27	185,340.40	主体施工	未结转
重庆公园大道	44,223.46	951,160.13	一到五期竣工，六到八期在建	295,915.38
三亚深海科技城	42,431.69	142,661.69	主体施工	未结转
南通滨江项目	40,571.79	696,093.90	一、二、三期在建	未结转
成都天府新区总部基地项目	38,409.49	649,243.55	宗地一、二和七在建，宗地三竣工，其余前期规划与报建	64,887.75
南通海门邮轮城	33,848.80	196,503.86	已竣工	61,322.82

南京 2019G35 项目	33,097.00	375,929.00	一期竣工、二期在建	49,117.69
启东协兴港项目	32,761.00	99,363.25	一期竣工、二期在建	35,476.25
长沙梅溪湖花园城	30,487.72	30,487.72	主体施工	未结转

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	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	3,478.29	-219.96	-	-	-	-69.79	3,408.50	其他非流动资产	自有资金
股票	600225	天津松江	9,455.18		9,546.10	-484.88				-484.88	9,061.22		
合计				--	13,024.39	-704.84	-	-	-	-554.67	12,469.72	--	--
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											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	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	0	0	0	156,744.00	0.58%	7,614.80
合计				156,744.00	--	--	156,744.00	0	0	0	156,744.00	0.58%	7,614.80
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				无。									
衍生品投资审批股东会公告披露日期				无。									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明				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				报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动收益 7618.80 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									

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	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。

七、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

公司报告期未出售重大股权。

八、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
成都天府招商轨道城市发展有限公司	子公司	房地产销售	38,000.00	803,231.35	81,446.36	229,185.47	63,678.65	47,761.29
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司		房地产销售	2,000.00	319,533.01	43,278.17	288,560.91	60,992.87	45,690.09
镇江盈盛房地产开发有限公司		房地产销售	75,477.90	717,939.09	133,395.33	176.53	42,009.94	42,950.31
深圳坪山招商房地产有限公司		房地产销售	2,000.00	1,048,365.99	189,205.65	1,239.69	38,423.27	38,423.27

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		
徐州淮盛商业运营管理有限公司	新设	无重大影响
西安盛玺装饰工程有限公司	新设	无重大影响
深圳招商观颐健康产业有限公司	新设	无重大影响
合肥卓盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
漳州双福房地产开发有限公司	新设	无重大影响
漳州双熙运营管理有限公司	新设	无重大影响
合肥沁云企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥君盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
Get Rich GP Corporation	新设	无重大影响
南京招平置盛商业管理有限公司	新设	无重大影响
上海灿家装饰工程有限公司	新设	无重大影响
长沙招麓房地产有限公司	新设	无重大影响
合肥沁景企业管理有限公司	新设	无重大影响
长沙招新房地产有限公司	新设	无重大影响
苏州招华房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州晟英企业管理有限公司	新设	无重大影响

嘉兴牧贤商务咨询有限公司	新设	无重大影响
上海招普置业有限公司	新设	无重大影响
上海斐清装饰工程有限公司	新设	无重大影响
上海招卓置业有限公司	新设	无重大影响
长沙招岳企业管理有限公司	新设	无重大影响
盐城师山招海置业有限公司	收购	无重大影响
兰溪嘉盛置业有限公司	收购	无重大影响
上海航空工业集团物业管理有限公司	收购	无重大影响
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	收购	无重大影响
河南鸣谦置业有限公司	收购	无重大影响
金华市鸿恩置业有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
武汉招盈置业有限公司	协议转让	无重大影响
招商局航华科贸中心有限公司	协议转让	无重大影响
香港华商置业（北京）有限公司	协议转让	无重大影响
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	协议转让	无重大影响
VAST JOINT LIMITED	协议转让	无重大影响
SA Venice I	协议转让	无重大影响
SA Venice II	协议转让	无重大影响
深圳市招商置地投资有限公司	清算注销	无重大影响
浙江省地产开发公司	清算注销	无重大影响

九、公司控制的结构化主体情况

不适用。

十、公司面临的风险和应对措施

（一）可能面临的风险

1、国内外宏观形势变化

当前新冠疫情依然在全球反复，对世界的冲击或将持续。全球经济增长放缓、国际格局复杂多变、国内经济恢复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。目前来看，在经济承压背景下，调控的核心是“稳”。自去年下半年房地产市场显著降温以来，叠加部分房企触发债务风险、期房交付危机引发的“断供潮”，目前房地产市场信心不足，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

新冠疫情给全球邮轮行业带来了巨大冲击，目前国际邮轮市场恢复较快，国内邮轮市场受限于疫情防控需要，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

面对日益变化的市场形势，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“三道红线”绿档，保留安全边际。2022年下半年，公司将以“全面开源节流，确保现金流安全”为主基调，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
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.20%	2022 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 2 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 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.19%	2022 年 5 月 27 日	2022 年 5 月 28 日	
2021 年年度股东大会	年度股东大会	68.89%	2022 年 6 月 24 日	2022 年 6 月 25 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

2022 年 2 月 10 日，公司股东代表监事胡芹女士由于达到法定退休年龄辞任公司监事职务，辞职后，胡芹女士不再担任公司其他职务。

2022 年 3 月 1 日，公司 2022 年第一次临时股东大会选举杨运涛为公司第三届监事会股东代表监事。

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 2022 年 6 月 30 日，累计 318 个项目实施实际跟投，跟投总金额达 19.75 亿元，占跟投资项目资金峰值的 0.31%，其中 2022 年上半年新增跟投资项目 20 个，新增跟投资本金 3.6 亿元。截至报告期末，所有项目未出现退出情形。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

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。报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

二、社会责任情况

（一）乡村振兴工作情况：

1、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，聚焦“巩固拓展脱贫攻坚成果有效衔接乡村振兴”，扎实推进产业振兴和教育改善等工作，为新疆叶城县、莎车县两县改善民生、稳定增收、民族团结做出贡献。

2、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 2022 年新疆叶城、新疆莎车的乡村振兴项目，截至 2022 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：一是环境整治及产业发展项目，支持叶城在伯西热克乡 9 村、10 村建设生态宜居美丽乡村，包括民居围墙外立面改造、房顶平改坡、院内改造等，进一步改善农村人居环境，项目受益农户 300 户约 3000 人，并提供 100 余个就业岗位。二是冷链物流基地设备配套项目，支持叶城物流中心补充购置一批货架、紫外线消毒设备、加湿器等，进一步做好农产品深加工、仓储和保鲜等工作。

（2）新疆莎车乡村振兴项目，含两个子项目：一是易地搬迁安置区驼奶乳制品加工设备购置项目，支持莎车完善驼奶乳制品加工厂设施设备，进一步巩固易地搬迁安置点脱贫攻坚成果，培育扶持壮大乡村特色产业。二是温室大棚及配套附属设施建设项目，支持莎车在戈壁产业园新建温室大棚 56 座，并配套建设水、电、路等附属设施，进一步发挥产业园的引领示范作用，促进群众稳定增收。

（3）新疆教育促进项目，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，改善教育环境。

3、后续计划

2022 年下半年，持续扎实有序做好乡村发展、乡村建设、乡村治理等重点工作，推动项目平稳落地、实施有效，并不断总结提炼乡村振兴特色做法和典型经验，保质保量实现工作目标。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。

（二）积极响应招商局集团双碳十大行动计划之“绿萝行动”

招商蛇口作为绿色人居的探路者、实践者和领跑者，承担着推动城市绿色发展，构建生态城市的重要责任。招商蛇口于每年 4 月 22 日在世界地球日这天联手旗下住宅、商业、写字楼、酒店、公寓、邮轮等业务板块，依托招商积余和招商荟大会员平台启动环保品牌活动——“绿萝行动”，在全国范围内陆续开展丰富多样的环保活动，以此唤醒公众低碳意识，倡导绿色生活，共同为生态环保发声，面向社会传递绿思想，以公众意识先行，推动低碳社会建设。

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	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大额物业管理													
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	2,175	0.41%	2,175	不适用	现金结算	无	2022.3.22	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	1,349	0.25%	1,349	不适用	现金结算	无	2022.3.22	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						3,524	0.66%	3,524					
大额出租													
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业出租	按照市场价格执行	市场价格	1,756	1.03%	1,756	不适用	现金结算	无	2022.3.22	巨潮资讯网
大额出租小计						1,756	1.03%	1,756					
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	14,719	10.13%	4,000,000	不适用	现金结算	无	2022.3.22	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	2,988	2.06%	2,000,000	不适用	现金结算	无	2021.3.23	巨潮资讯网
大额利息收入小计						17,707	12.19%	6,000,000					
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	30,000	5.52%	4,000,000	不适用	现金结算	无	2022.3.22	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	21,898	4.03%	5,000,000	不适用	现金结算	无	2021.3.23	巨潮资讯网
大额利息支出及手续费支出小计						51,898	9.55%	9,000,000					
合计				--	--	74,885	--		--	--	--	--	--
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				2022年3月18日，公司第三届董事会第二次会议审议通过了《关于审议2022年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司租赁办公场所等日常关联交易，预计关联交易收入13,888万元；同意公司子公司向关联方承租写字楼等日常关联交易，预计关联交易支出6,449万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末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

公司报告期末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	1,889,454	403,692		0.3%-2.4%	14,719	2,293,146
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	1,795	40	101			1,734
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述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)	
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	4,592		4,592			-	
招商局集团有限公司	控股股东	应付股利	-	248,773				248,773	
招商局轮船有限公司			-	22,130				22,130	
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	1,370,121	650,272	510,648	3.6%-4.93%	30,000	1,509,745	
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	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	1,755	585				2,340	
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）	发生额（万元）	期末余额（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	270,000	1.495%-2.1%	663,001	-399,739	263,262

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）	发生额（万元）	期末余额（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	3.7%-4.75%	1,3769,68	-167,497	1,209,471

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	反担保情况	担保到期日	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华会展实业有限公司	2020-4-21	95,250.48	2021-5-7	89,263.68	连带责任保证	无	无	2033-5-6	否	否
温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000.00	2020-12-23	101,520.00	连带责任保证	无	无	2023-12-31	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）			211,250.48	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						190,783.68
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	170,000.00	2020-9-2	170,000.00	连带责任保证	无	无	2025-10-16	否	否
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	2020-4-21	470,000.00	2021-7-1	97,000.00	连带责任保证	无	无	2026-7-1	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-3-27	114,075.42	2018-6-20	102,152.45	连带责任保证	无	无	2033-6-20	否	否
瑞嘉投资实	2019-8-6	195,000.00	2019-8-12	195,000.00	连带责任保证	无	无	2026-12-9	否	否

业有限公司										
镇江盈盛房地产开发有限公司	2021-6-8	230,000.00	2021-6-10	129,300.00	连带责任保证	无	无	2033-7-2	否	否
镇江盈盛房地产开发有限公司	2022-4-21	200,000.00	2022-4-18	80,000.00	连带责任保证	无	无	2034-4-18	否	否
招商局置地有限公司	2020-4-21	195,000.00	2021-6-30	134,000.00	连带责任保证	无	无	2026-6-30	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-9-16	200,000.00	2021-2-2	150,000.00	连带责任保证	无	无	2022-2-2	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		200,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					80,000.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,969,075.42		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					1,057,452.45	
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	是否履行完毕	是否为关联方担保
SuperAlliance RealEstatePartnersL.P.	2021-11-24	311,120.91	2021-11-23	310,964.99	连带责任保证	无	无	2023-11-23	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)		311,120.91		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					310,964.99	
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)		200,000.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					80,000.00	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,491,446.81		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					1,559,201.12	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									15.86%	
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									1,801,591.45	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									0	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									1,801,591.45	
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				无						
违反规定程序对外提供担保的说明				无						

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	612,400			
银行理财产品	自有资金	40,000			
大额存单	自有资金	22,000	17,000		
合计		674,400	17,000		

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 2,613 亿元。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

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	1,617,821	0.02%				-567,773	-567,773	1,050,048	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,617,821	0.02%				-567,773	-567,773	1,050,048	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,617,821	0.02%				-567,773	-567,773	1,050,048	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	7,921,624,771	99.98%				-183,576,637	-183,576,637	7,738,048,134	99.99%
1、人民币普通股	7,921,624,771	99.98%				-183,576,637	-183,576,637	7,738,048,134	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	7,923,242,592	100.00%				-184,144,410	-184,144,410	7,739,098,182	100.00%

股份变动的原因

报告期内，部分离任董事、监事、高级管理人员锁定股解除限售，此外公司注销了所回购的 184,144,410 股，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生相应变化。

股份变动的批准情况

公司分别于 2022 年 5 月 10 日、2022 年 5 月 27 日召开了第三届董事会 2022 年第五次临时会议及 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。

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

股份变动未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造成影响。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

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	125,728			125,728			
蒋铁峰	91,500			91,500			
罗慧来	70,000			70,000			
朱文凯	155,270			155,270			
聂黎明	66,750			66,750			
黄均隆	93,000			93,000			
刘宁	111,451			111,451			
刘晔	66,750			66,750			
孙承铭	17,250	17,250		0			2022年3月12日
刘伟	336,000	336,000		0			2022年4月19日
李延喜	4,125	4,125		0			2022年3月12日
刘清亮	38,000	38,000		0			2022年4月19日
张林	130,687	130,687		0			2022年3月12日
龚镭	41,711	41,711		0			2022年3月12日
合计	1,617,821	567,773		1,050,048	--	--	

二、证券发行与上市情况

公司债 (债券简称)	发行日期	利率	发行规模 (亿元)	上市日期	获准上市交易 规模(亿元)	交易终止 日期	披露索引	披露日期
22蛇口04	2022-06-20	3.4%	10.00	2022-06-22	10.00	2027-06-22	巨潮资讯网	2022-06-17
22蛇口03	2022-06-20	2.9%	8.00	2022-06-22	8.00	2025-06-22	巨潮资讯网	2022-06-17
22蛇口02	2022-06-02	3.5%	40.00	2022-06-07	40.00	2027-06-07	巨潮资讯网	2022-06-01

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		83,709						
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	2.32%	179,820,377	8,107,435	0	179,820,377		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	2.01%	155,523,491	-21,039,714	0	155,523,491		
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	1.83%	141,567,541	22,148,100	0	141,567,541		

国新投资有限公司	国有法人	1.73%	133,845,192	-37,035,341	0	133,845,192		
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		
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	境内一般法人	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	179,820,377	人民币普通股	179,820,377					
北京诚通金控投资有限公司	155,523,491	人民币普通股	155,523,491					
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L-CT001 深	141,567,541	人民币普通股	141,567,541					
国新投资有限公司	133,845,192	人民币普通股	133,845,192					
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157					
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
北京奇点领誉一期投资中心（有限合伙）	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
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 2021 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及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：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 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	1,000,000,000	3.4%	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	800,000,000	2.9%	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	4,000,000,000	3.5%	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	1,000,000,000	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(第二期)(品种二)	21 蛇口 04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	1,160,000,000	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(第一期)(品种一)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	300,000,000	3.8%	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	700,000,000	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 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	1,040,000,000	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	19 蛇口 03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	1,500,000,000	4.13%	按年付息, 到	深圳证

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
向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)								期一次还本	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)(品种二)	19 蛇口 04	112930	2019-07-10	2019-07-12	2022-07-12	600,000,000	3.58%	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(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	2,300,000,000	4.21%	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(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922	2019-06-21	2019-06-25	2022-06-25	0	3.75%	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 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	1,840,000,000	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	2,000,000,000	5%	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 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	17 蛇口 01	112613	2017-11-16	2017-11-20	2022-11-20	1,360,000,000	5.4%	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)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。								
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和应对措施	不适用。								

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：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	交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期超短期融资券	22招商蛇口SCP003	012282346.IB	2022-06-30	2022-07-01	2022-11-28	1,290,000,000	2%	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年度第二期超短期融资券	22招商蛇口SCP002	012281566.IB	2022-04-21	2022-04-22	2022-10-19	1,000,000,000	2.4%	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年度第一期超短期融资券	22招商蛇口SCP001	012281064.IB	2022-03-16	2022-03-18	2022-06-16	0	2.4%	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	1,000,000,000	3.2%	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	710,000,000	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	645,000,000	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	645,000,000	3.3%	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	1,500,000,000	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	1,500,000,000	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2021年度第九期超短期融资券	21招商蛇口SCP009	012180031.IB	2021-11-15	2021-11-17	2022-08-14	3,000,000,000	2.84%	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2021年度第八期超短期融资券	21招商蛇口SCP008	012103748.IB	2021-10-14	2021-10-18	2022-07-15	1,300,000,000	2.88%	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2021年度第七期超短期融资券	21招商蛇口SCP007	012103500.IB	2021-09-22	2021-09-23	2022-03-22	0	2.74%	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 2021 年度第六期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP006	012103349.IB	2021-09-08	2021-09-10	2022-03-09	0	2.69%	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 2021 年度第五期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP005	012102766.IB	2021-07-27	2021-07-29	2022-04-25	0	2.7%	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 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	1,600,000,000	3.76%	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	2,000,000,000	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	1,000,000,000	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	102000277.IB	2020-03-05	2020-03-09	2023-03-09	1,300,000,000	3%	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(品种二)	20 招商蛇口 MTN001B	102000278.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	700,000,000	3.3%	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 2018 年度第一期中期票据(品种二)	18 招商蛇口 MTN001B	101801180.IB	2018-10-18	2018-10-22	2023-10-22	700,000,000	5.27%	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	1,000,000,000	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	700,000,000	3.90%	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	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	1.57	1.53	2.61%
资产负债率	69.28%	67.68%	提高 1.6 个百分点
速动比率	0.59	0.55	7.27%
	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	356,776.34	436,741.52	-18.31%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.07	-28.57%
利息保障倍数	1.46	2.14	-31.78%
现金利息保障倍数	1.93	4.15	-53.49%
EBITDA 利息保障倍数	1.68	2.31	-27.27%
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

2022年6月30日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	77,945,218,863.67	79,533,031,631.89
交易性金融资产	六、2	90,612,186.21	95,460,998.85
应收票据	六、3	21,654,071.92	19,462,448.37
应收账款	六、4	4,470,878,072.65	3,279,273,984.95
预付款项	六、5	10,964,649,655.24	11,866,767,664.89
其他应收款	六、6	135,249,208,644.94	119,567,273,823.79
存货	六、7	417,397,627,351.82	417,636,475,021.01
其他流动资产	六、8	23,823,254,243.57	21,060,336,386.91
流动资产合计		669,963,103,090.02	653,058,081,960.66
非流动资产：			
长期应收款	六、9	19,118,931.46	18,510,049.87
长期股权投资	六、10	67,069,083,659.92	61,560,618,880.52
其他非流动金融资产	六、11	1,320,912,283.76	1,287,385,330.99
投资性房地产	六、12	110,611,264,258.21	109,067,180,906.81
固定资产	六、13	8,972,817,611.61	9,233,575,623.88
在建工程	六、14	545,647,693.16	465,188,580.70
使用权资产	六、15	2,142,309,697.70	2,235,852,562.29
无形资产	六、16	1,361,664,092.71	1,379,235,653.95
开发支出	六、17	78,144,066.55	51,051,913.58
商誉	六、18	543,003,361.70	357,950,001.13
长期待摊费用	六、19	1,087,220,460.12	1,115,977,895.23
递延所得税资产	六、20	16,349,955,118.17	15,732,340,369.10
其他非流动资产	六、21	314,521,608.36	640,397,669.17
非流动资产合计		210,415,662,843.43	203,145,265,437.22
资产总计		880,378,765,933.45	856,203,347,397.88

2022年6月30日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、22	317,603,740.78	3,628,062,315.14
衍生金融负债	六、23	29,890,000.00	106,038,000.00
应付票据	六、24	133,529,436.92	95,690,800.45
应付账款	六、25	47,287,864,683.01	57,813,505,891.28
预收款项	六、26	193,954,131.41	128,179,848.35
合同负债	六、27	164,280,886,857.14	148,710,250,503.25
应付职工薪酬	六、28	1,344,667,999.42	2,315,364,049.41
应交税费	六、29	9,808,519,724.90	13,519,577,513.89
其他应付款	六、30	129,622,068,095.51	122,805,821,674.31
一年内到期的非流动负债	六、31	31,696,681,376.31	33,570,170,014.37
其他流动负债	六、32	41,716,479,098.95	45,385,841,125.76
流动负债合计		426,432,145,144.35	428,078,501,736.21
非流动负债：			
长期借款	六、33	131,196,800,079.68	107,779,676,128.58
应付债券	六、34	33,037,550,000.00	26,104,502,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、35	2,198,613,718.31	2,233,119,075.21
长期应付款	六、36	4,364,542,383.14	3,577,881,778.11
预计负债	六、37	54,526,398.31	41,408,984.71
递延收益	六、38	4,245,770,500.68	4,555,969,577.02
递延所得税负债	六、20	1,608,995,725.32	1,646,848,813.70
其他非流动负债	六、39	6,793,638,317.20	5,430,253,300.46
非流动负债合计		183,500,437,122.64	151,369,659,657.79
负债合计		609,932,582,266.99	579,448,161,394.00
股东权益：			
股本	六、40	7,739,098,182.00	7,923,242,592.00
其他权益工具	六、41	16,598,500,000.00	24,098,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、41	16,598,500,000.00	24,098,500,000.00
资本公积	六、42	10,377,351,230.69	14,188,503,865.59
减：库存股	六、43	-	3,999,999,476.59
其他综合收益	六、44	415,562,356.32	383,053,337.21
专项储备	六、45	6,795,542.45	6,648,764.35
盈余公积	六、46	4,192,128,386.34	4,192,128,386.34
未分配利润	六、47	58,950,125,416.77	61,879,181,147.72
归属于母公司股东权益合计		98,279,561,114.57	108,671,258,616.62
少数股东权益		172,166,622,551.89	168,083,927,387.26
股东权益合计		270,446,183,666.46	276,755,186,003.88
负债和股东权益总计		880,378,765,933.45	856,203,347,397.88

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

2022年6月30日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		23,449,856,446.71	19,637,205,296.79
应收账款	十五、1	2,549,484,678.28	2,515,638,626.59
预付款项		185,179,211.83	181,918,067.81
其他应收款	十五、2	219,185,160,688.71	218,789,707,330.86
其他流动资产		279,265.87	39,381.34
流动资产合计		245,369,960,291.40	241,124,508,703.39
非流动资产：			
长期应收款		91,909,012.50	91,919,913.74
长期股权投资	十五、3	68,940,432,708.26	60,248,446,495.36
其他非流动金融资产		649,458,880.24	684,913,403.95
投资性房地产		1,750,954,215.54	1,774,946,626.48
固定资产		171,846,537.81	182,343,805.29
使用权资产		3,611,620.73	6,829,524.63
无形资产		15,116,779.11	15,510,551.31
长期待摊费用		57,647,569.15	71,155,444.13
递延所得税资产		142,415,160.49	28,928,779.90
其他非流动资产		107,190,000.00	107,190,000.00
非流动资产合计		71,930,582,483.83	63,212,184,544.79
资产总计		317,300,542,775.23	304,336,693,248.18

2022年6月30日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	2,077,829,918.06
应付账款		46,502,579.11	45,458,163.71
预收款项		1,129,833.65	1,704,999.04
合同负债		7,152,293.90	7,150,597.00
应付职工薪酬		161,893,116.57	203,048,295.25
应交税费		1,699,060,840.78	2,743,119,079.32
其他应付款		148,787,912,388.80	145,031,245,567.98
一年内到期的非流动负债		14,812,488,948.11	10,545,572,843.59
其他流动负债		7,081,581,003.91	10,299,391,340.70
流动负债合计		172,597,721,004.83	170,954,520,804.65
非流动负债：			
长期借款		65,182,948,928.92	53,454,738,328.92
应付债券		28,300,000,000.00	21,440,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		1,260,661,680.00	1,053,571,260.00
递延收益		1,726,578,615.19	2,007,816,094.41
递延所得税负债		117,112,743.40	117,112,743.40
其他非流动负债		7,114,216,274.77	2,246,569,006.76
非流动负债合计		103,701,518,242.28	80,319,807,433.49
负债合计		276,299,239,247.11	251,274,328,238.14
股东权益：			
股本		7,739,098,182.00	7,923,242,592.00
其他权益工具		16,598,500,000.00	24,098,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		16,598,500,000.00	24,098,500,000.00
资本公积		7,696,690,685.28	11,512,545,751.87
减：库存股		-	3,999,999,476.59
其他综合收益		-48,463,967.79	-49,075,284.49
盈余公积		3,961,621,296.00	3,961,621,296.00
未分配利润		5,053,857,332.63	9,615,530,131.25
股东权益合计		41,001,303,528.12	53,062,365,010.04
负债和股东权益总计		317,300,542,775.23	304,336,693,248.18

附注为财务报表的组成部分

2022年6月30日止半年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
一、营业收入	六、48	57,562,502,713.40	44,656,752,775.65
减：营业成本	六、48	46,861,687,286.14	33,136,435,051.27
税金及附加	六、49	2,787,649,654.77	2,475,369,927.56
销售费用	六、50	1,646,554,235.51	1,310,488,651.80
管理费用	六、51	924,398,909.80	858,134,091.16
研发费用	六、52	51,688,910.19	43,687,590.97
财务费用	六、53	1,375,980,002.00	982,494,421.18
其中：利息费用	六、53	2,422,926,443.19	1,983,542,729.27
利息收入	六、53	1,453,118,730.14	1,051,671,534.47
加：其他收益	六、54	179,112,639.14	69,974,162.76
投资收益	六、55	1,128,304,445.23	2,605,835,896.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、55	651,618,513.31	495,680,093.71
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、56	248,661,151.68	5,297,761.88
信用减值利得（损失）	六、57	-26,900,403.72	-43,439,410.07
资产减值利得		-	-
资产处置收益	六、58	1,102,023.80	1,355,344.27
二、营业利润		5,444,823,571.12	8,489,166,796.85
加：营业外收入	六、59	97,175,467.67	44,813,496.46
减：营业外支出	六、60	40,263,106.42	24,600,715.12
三、利润总额		5,501,735,932.37	8,509,379,578.19
减：所得税费用	六、61	1,494,333,241.19	2,682,967,379.75
四、净利润		4,007,402,691.18	5,826,412,198.44
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		4,007,402,691.18	5,826,412,198.44
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		1,886,912,380.57	4,250,617,517.63
2.少数股东损益		2,120,490,310.61	1,575,794,680.81

2022年6月30日止半年度

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
五、其他综合收益的税后净额	六、44	31,845,844.20	-95,714,892.50
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		32,509,019.11	-98,388,006.73
(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		32,509,019.11	-98,388,006.73
1.权益法下可转损益的其他综合收益		611,316.70	-49,075,284.49
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		31,897,702.41	-49,312,722.24
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-663,174.91	2,673,114.23
六、综合收益总额		4,039,248,535.38	5,730,697,305.94
归属于母公司股东的综合收益总额		1,919,421,399.68	4,152,229,510.90
归属于少数股东的综合收益总额		2,119,827,135.70	1,578,467,795.04
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.16	0.47
(二) 稀释每股收益		0.16	0.47

附注为财务报表的组成部分

2022年6月30日止半年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
一、营业收入	十五、4	366,916,470.79	163,488,749.22
减：营业成本	十五、4	356,938,281.05	130,416,099.70
税金及附加		22,687,239.51	33,391,392.35
销售费用		-	-
管理费用		113,738,428.52	175,063,425.66
财务费用		-213,540,637.43	-161,730,715.78
其中：利息费用		1,063,858,738.54	753,099,763.02
利息收入		1,200,279,039.02	945,616,039.15
加：其他收益		7,141,358.97	7,350,393.74
投资收益	十五、5	344,022,072.33	4,262,683,862.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-34,559,787.32	48,234,003.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值利得（损失）		-4,385,309.02	-550,394.29
资产减值利得		-	-
资产处置收益		35,688.21	18,875.69
二、营业利润		433,906,969.63	4,255,851,285.16
加：营业外收入		198,854.83	10,325,770.32
减：营业外支出		120,794.76	28,955.11
三、利润总额		433,985,029.70	4,266,148,100.37
减：所得税费用		179,689,716.80	360,267,703.30
四、净利润		254,295,312.90	3,905,880,397.07
持续经营净利润		254,295,312.90	3,905,880,397.07
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		611,316.70	-49,075,284.49
（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		611,316.70	-49,075,284.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		611,316.70	-49,075,284.49
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		254,906,629.60	3,856,805,112.58

附注为财务报表的组成部分

2022年6月30日止半年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期累计数	上期累计数
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		75,423,478,347.12	92,485,437,601.10
收到的税费返还		3,943,069,249.68	1,007,041,912.17
收到其他与经营活动有关的现金	六、62（1）	7,461,029,001.92	8,939,324,981.77
经营活动现金流入小计		86,827,576,598.72	102,431,804,495.04
购买商品、接受劳务支付的现金		48,959,258,888.40	67,077,382,525.61
支付给职工以及为职工支付的现金		4,772,631,851.34	4,155,605,210.47
支付的各项税费		16,969,650,214.35	17,698,526,107.26
支付其他与经营活动有关的现金	六、62（2）	12,525,757,537.07	10,726,680,036.27
经营活动现金流出小计		83,227,298,491.16	99,658,193,879.61
经营活动产生的现金流量净额	六、63（1）	3,600,278,107.56	2,773,610,615.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,740,723.71	57,508,278.15
取得投资收益收到的现金		314,273,488.51	48,944,078.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,534,635.72	1,054,652.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、63（3）	745,932,582.58	2,209,601,699.37
收到其他与投资活动有关的现金	六、62（3）	14,272,647,056.48	21,816,073,130.67
投资活动现金流入小计		15,370,128,487.00	24,133,181,839.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,430,469,510.38	6,082,458,426.52
投资支付的现金		1,924,438,360.41	3,342,122,318.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、63（2）	165,570,853.43	31,945,620.91
支付其他与投资活动有关的现金	六、62（4）	17,624,976,561.34	29,832,085,301.12
投资活动现金流出小计		22,145,455,285.56	39,288,611,667.39
投资活动产生的现金流量净额		-6,775,326,798.56	-15,155,429,828.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,606,412,964.00	12,538,732,809.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,606,412,964.00	3,230,802,809.62
取得借款收到的现金		66,423,742,154.71	62,964,916,086.68
收到其他与筹资活动有关的现金	六、62（5）	18,840,975,352.49	21,444,512,178.54
筹资活动现金流入小计		89,871,130,471.20	96,948,161,074.84
偿还债务支付的现金		44,653,399,349.09	56,032,280,518.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,078,561,298.59	5,104,342,343.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		587,386,207.48	860,166,316.23
支付其他与筹资活动有关的现金	六、62（6）	38,883,396,836.89	28,457,368,531.87
筹资活动现金流出小计		88,615,357,484.57	89,593,991,393.20
筹资活动产生的现金流量净额		1,255,772,986.63	7,354,169,681.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		70,320,999.33	-11,238,009.21
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		-1,848,954,705.04	-5,038,887,540.15
加：期初现金及现金等价物余额		79,382,750,664.82	88,995,225,206.88
六、期末现金及现金等价物余额	六、63（4）	77,533,795,959.78	83,956,337,666.73

附注为财务报表的组成部分

2022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	本期累计数	上期累计数
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		87,047,142.83	163,435,583.70
收到的税费返还		28,009.48	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,091,140,539.40	1,146,815,750.44
经营活动现金流入小计		1,178,215,691.71	1,310,251,334.14
购买商品、接受劳务支付的现金		311,266,827.12	67,715,802.53
支付给职工以及为职工支付的现金		249,970,529.81	256,986,113.15
支付的各项税费		1,412,365,937.33	131,559,027.40
支付其他与经营活动有关的现金		150,790,401.39	160,791,047.34
经营活动现金流出小计		2,124,393,695.65	617,051,990.42
经营活动产生的现金流量净额		-946,178,003.94	693,199,343.72
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	6,646,516,884.75
取得投资收益收到的现金		648,247,536.80	748,913,211.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		273,000.00	30,163.00
收到其他与投资活动有关的现金		263,316,151.49	7,523,410,241.55
投资活动现金流入小计		947,441,212.00	14,918,870,500.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,084,078.40	15,047,359.80
投资支付的现金		4,073,935,413.55	6,049,112,412.05
支付其他与投资活动有关的现金		2,081,827,391.23	1,788,928,577.59
投资活动现金流出小计		6,183,846,883.18	7,853,088,349.44
投资活动产生的现金流量净额		-5,236,405,671.18	7,065,782,150.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	9,307,930,000.00
取得借款收到的现金		40,153,900,000.00	37,035,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,149,127,714.21	2,454,650,000.00
筹资活动现金流入小计		44,303,027,714.21	48,797,880,000.00
偿还债务支付的现金		21,628,910,000.00	36,419,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,630,763,246.07	2,483,000,454.38
支付其他与筹资活动有关的现金		10,048,108,396.01	29,917,004,043.58
筹资活动现金流出小计		34,307,781,642.08	68,819,304,497.96
筹资活动产生的现金流量净额		9,995,246,072.13	20,021,424,497.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		102,502.92	-19,624.53
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		3,812,764,899.93	12,262,462,627.84
加：期初现金及现金等价物余额		19,631,821,130.11	33,601,388,140.78
六、期末现金及现金等价物余额		23,444,586,030.04	21,338,925,512.94

附注为财务报表的组成部分

2022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												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										未分配利润			
	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				
	优先股	永续债	其他											
一、上期期末余额	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本期初余额	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、本期增减变动金额	-184,144,410.00	-	-7,500,000,000.00	-	-3,811,152,634.90	-3,999,999,476.59	32,509,019.11	31,897,702.41	146,778.10	-	-2,929,055,730.95	4,082,695,164.63	-6,309,002,337.42	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	32,509,019.11	31,897,702.41	-	-	1,886,912,380.57	2,119,827,135.70	4,039,248,535.38	
（二）股东投入和减少资本	-184,144,410.00	-	-7,500,000,000.00	-	-3,811,152,634.90	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	3,304,053,925.54	-4,191,243,642.77	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,630,483,916.95	3,630,483,916.95	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-7,500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,500,000,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-184,144,410.00	-	-	-	-3,811,152,634.90	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-326,429,991.41	-321,727,559.72	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,815,968,111.52	-1,341,574,368.03	-6,157,542,479.55	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,179,113,018.28	-1,341,574,368.03	-5,520,687,386.31	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-636,855,093.24	-	-636,855,093.24	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	146,778.10	-	-	388,471.42	535,249.52	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	17,751,768.55	-	-	9,616,038.76	27,367,807.31	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,604,990.45	-	-	-9,227,567.34	-26,832,557.79	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	7,739,098,182.00	-	16,598,500,000.00	-	10,377,351,230.69	-	415,562,356.32	382,899,244.00	6,795,542.45	4,192,128,386.34	58,950,125,416.77	172,166,622,551.89	270,446,183,666.46	

2022年6月30日止半年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										未分配利润			
	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				
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	14,068,226,700.23	3,999,999,476.59	577,410,248.33	490,741,159.27	9,424,580.81	4,192,128,386.34	58,125,932,525.83	151,986,781,262.24	253,357,146,819.19	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,107,862.06	-6,719,396.04	-246,827,258.10	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	14,068,226,700.23	3,999,999,476.59	577,410,248.33	490,741,159.27	9,424,580.81	4,192,128,386.34	57,885,824,663.77	151,980,061,866.20	253,110,319,561.09	
三、本年增减变动金额	-	-	3,624,500,000.00	-	120,277,165.36	-	-194,356,911.12	-139,739,617.68	-2,775,816.46	-	3,993,356,483.95	16,103,865,521.06	23,644,866,442.79	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-194,207,923.60	-139,739,617.68	-	-	10,372,254,168.70	4,819,819,195.27	14,997,865,440.37	
（二）股东投入和减少资本	-	-	3,624,500,000.00	-	120,277,165.36	-	-	-	-	-	-	15,085,692,336.71	18,830,469,502.07	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,505,017,774.77	14,505,017,774.77	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	120,277,165.36	-	-	-	-	-	-	580,674,561.94	700,951,727.30	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,379,046,672.27	-3,801,934,621.99	-10,180,981,294.26	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,953,022,836.48	-3,801,934,621.99	-8,754,957,458.47	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,426,023,835.79	-	-1,426,023,835.79	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-148,987.52	-	-	-	148,987.52	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-148,987.52	-	-	-	148,987.52	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,775,816.46	-	-	288,611.07	-2,487,205.39	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	34,222,147.61	-	-	17,043,702.42	51,265,850.03	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-36,997,964.07	-	-	-16,755,091.35	-53,753,055.42	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	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	

附注为财务报表的组成部分

2022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、上期期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额	-184,144,410.00	-	-7,500,000,000.00	-	-3,815,855,066.59	-3,999,999,476.59	611,316.70	-	-	-	-4,561,672,798.62	-12,061,061,481.92
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	611,316.70	-	-	-	254,295,312.90	254,906,629.60
（二）股东投入和减少资本	-184,144,410.00	-	-7,500,000,000.00	-	-3,815,855,066.59	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-7,500,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-7,500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,500,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,815,968,111.52	-4,815,968,111.52
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-636,855,093.24	-636,855,093.24
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	56,384.00	-	-	56,384.00
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-56,384.00	-	-	-56,384.00
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,739,098,182.00	-	16,598,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-48,463,967.79	-	-	3,961,621,296.00	5,053,857,332.63	41,001,303,528.12

2022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	-	20,474,000,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-	-	-	3,961,621,296.00	10,293,751,624.98	50,165,161,788.26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-266,203.87	-266,203.87
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-	-	-	3,961,621,296.00	10,293,485,421.11	50,164,895,584.39
三、本年增减变动金额	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-49,075,284.49	-	-	-	-677,955,289.86	2,897,469,425.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-49,075,284.49	-	-	-	5,701,091,382.41	5,652,016,097.92
（二）股东投入和减少资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,379,046,672.27	-6,379,046,672.27
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,953,022,836.48	-4,953,022,836.48
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,426,023,835.79	-1,426,023,835.79
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	3,980.79	-	-	3,980.79
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,980.79	-	-	-3,980.79
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	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

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东持有的招商地产A股股票1,026,806,844股和B股股票212,450,776股。换股后招商地产B股股票于2015年12月11日终止上市并摘牌，招商地产A股股票于2015年12月30日终止上市并摘牌。

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

2016年2月3日，本公司取得统一社会信用代码为914400001000114606的营业执照，注册资本为人民币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。

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

本集团主要业务板块为：园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

本公司的合并及母公司财务报表于2022年8月26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2022年6月30日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2022年6月30日的合并及母公司财务状况以及2022年6月30日止半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司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，其余额仍冲减少数股东权益。

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注三“13.3.2 按权益法核算的长期股权投资”。

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

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

10. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“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。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2 金融工具减值

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

本集团对由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》（以下简称“新租赁准则”）规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

10.2.1 信用风险显著增加

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。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。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

10.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、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。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债 - 续

10.4.1.2.1 财务担保合同

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

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

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

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

各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	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及重大风险类别之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 长期股权投资

13.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

13.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方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

13. 长期股权投资 - 续

13.3 后续计量及损益确认方法

13.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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。

13.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，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

13. 长期股权投资 - 续

13.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；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

14. 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。

15. 固定资产

15.1 确认条件

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

15. 固定资产 - 续

15.2 折旧方法

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

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

15.3 其他说明

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

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

16. 在建工程

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

17. 借款费用

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 借款费用 - 续

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

18. 无形资产

18.1 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。

18.2 内部研究开发支出

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

18. 无形资产 - 续

18.2 内部研究开发支出 - 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。

19. 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 长期待摊费用

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

21. 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。

22. 职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

23. 预计负债

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

23. 预计负债 - 续

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

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

24. 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工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。

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

24.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

25. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

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

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

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

26. 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而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

26. 收入 - 续

26.1 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。

26.2 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。

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 政府补助的类型及会计处理方法

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

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

27.1 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。

27.2 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。

28. 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。

28.1 当期所得税

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

28. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

28.3 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

28. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

28.3 所得税的抵销 - 续

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。

29. 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。

29.1 本集团作为承租人

29.1.1 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。

29.1.2 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.2 使用权资产 - 续

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。

29.1.3 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 租赁 - 续

29.1 本集团作为承租人 - 续

29.1.3 租赁负债 - 续

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。

29.1.4 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。

29.1.5 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 租赁 - 续

29.2 本集团作为出租人

29.2.1 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。

29.2.2 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。

29.2.2.1 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。

29.2.2.2 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

29. 租赁 - 续

29.2 本集团作为出租人 - 续

29.2.2 租赁的分类 - 续

29.2.2.2 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。

29.2.3 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。

29.2.4 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。

29.2.5 售后租回交易

29.2.5.1 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。

30. 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

30. 非货币性资产交换 - 续

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。

31. 债务重组

31.1 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。

32. 安全生产费

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

33. 其他

33.1 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。

33.2 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

本期本集团无会计政策变更情况。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28%（注1）
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 13%
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		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）

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

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

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

人民币元

	期末余额	期初余额
库存现金		
人民币	526,302.68	695,121.11
港元	32,413.66	31,074.03
小计	558,716.34	726,195.14
银行存款		
人民币	50,125,357,092.42	53,187,195,492.38
美元	302,496,452.42	1,916,728,677.45
港元	2,862,240,534.34	763,398,751.90
其他	566,523,273.32	442,323,466.42
小计	53,856,617,352.50	56,309,646,388.15
其他货币资金（注）		
人民币	24,077,148,575.88	23,196,492,392.85
小计	24,077,148,575.88	23,196,492,392.85
银行存款应收利息	10,894,218.95	26,166,655.75
合计	77,945,218,863.67	79,533,031,631.89
其中：存放在境外的款项总额	4,996,376,638.67	4,239,350,995.40

注：本期末其他货币资金人民币 24,077,148,575.88 元，主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币 23,676,619,890.94 元。

2. 交易性金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	90,612,186.21	95,460,998.85
其中：权益工具投资	90,612,186.21	95,460,998.85
合计	90,612,186.21	95,460,998.85

(1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	94,951,846.48	94,951,846.48
公允价值	90,612,186.21	95,460,998.85
累计计入损益的公允价值变动金额	-4,339,660.27	509,152.37

3. 应收票据

(1) 应收票据分类

人民币元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	14,031,400.58	-
商业承兑汇票	7,622,671.34	19,462,448.37
合计	21,654,071.92	19,462,448.37

六、合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收票据 - 续

- (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) 本期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

人民币元

种类	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	14,584,675.41
合计	14,584,675.41

(5) 应收票据信用损失准备

人民币元

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	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	-	-	-	-	46,609,287.35	90.52	32,024,611.94	68.71
正常风险组合	21,658,626.22	100.00	4,554.30	0.02	4,882,655.62	9.48	4,882.66	0.10
合计	21,658,626.22	100.00	4,554.30		51,491,942.97	100.00	32,029,494.60	

本期计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况：

人民币元

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(注)	
单项计提预期信用损失的应收票据	32,024,611.94	-	-	-	32,024,611.94	-
正常风险组合	4,882.66	240.00	568.36	-	-	4,554.30
合计	32,029,494.60	240.00	568.36	-	32,024,611.94	4,554.30

注：本期应收票据的信用损失准备其他变动是因出票人未履约而转为应收账款所致。

4. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	4,598,405,805.38	3,366,223,363.29
减：信用损失准备	127,527,732.73	86,949,378.34
账面价值	4,470,878,072.65	3,279,273,984.95

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

人民币元

项目	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	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	1,954,344,197.67	217,900,692.80	733,903,106.60	88,909,151.87	32,003,371.04	3,027,060,519.98	1,480,440.90	419,167.26	728,289.71	91,314.91	31,606.36	2,750,819.14	3,024,309,700.84
正常风险组合	1,254,785,263.77	122,735,146.76	58,745,903.39	26,570,119.83	25,159,092.42	1,487,995,526.17	15,358,595.43	6,107,523.74	6,804,563.72	11,434,128.79	25,159,092.42	64,863,904.10	1,423,131,622.07
单项计提信用损失准备的应收账款	52,698.80	2,121,947.30	66,904,487.27	9,760,631.50	4,509,994.36	83,349,759.23	52,698.80	1,919,998.73	45,982,407.26	8,211,251.09	3,746,653.61	59,913,009.49	23,436,749.74
合计	3,209,182,160.24	342,757,786.86	859,553,497.26	125,239,903.20	61,672,457.82	4,598,405,805.38	16,891,735.13	8,446,689.73	53,515,260.69	19,736,694.79	28,937,352.39	127,527,732.73	4,470,878,072.65

六、合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	3,551,939,947.10	25,338,424.86	0.71	2,294,643,483.12	17,225,898.63	0.75
1至2年	859,553,497.26	53,515,260.69	6.23	800,884,391.20	16,633,405.24	2.08
2至3年	125,239,903.20	19,736,694.79	15.76	194,591,223.89	13,292,681.99	6.83
3年以上	61,672,457.82	28,937,352.39	46.92	76,104,265.08	39,797,392.48	52.29
合计	4,598,405,805.38	127,527,732.73		3,366,223,363.29	86,949,378.34	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	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	3,027,060,519.98	65.83	2,750,819.14	0.09	3,024,309,700.84	2,552,000,050.18	75.81	2,522,784.39	0.10	2,549,477,265.79
正常风险组合	1,487,995,526.17	32.36	64,863,904.10	4.36	1,423,131,622.07	782,275,513.31	23.24	60,162,562.30	7.69	722,112,951.01
单项计提信用损失准备的应收账款	83,349,759.23	1.81	59,913,009.49	71.88	23,436,749.74	31,947,799.80	0.95	24,264,031.65	75.95	7,683,768.15
合计	4,598,405,805.38	100.00	127,527,732.73		4,470,878,072.65	3,366,223,363.29	100.00	86,949,378.34		3,279,273,984.95

(5) 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动					期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	86,949,378.34	10,129,034.07	1,586,393.56	-	-	32,035,713.88	127,527,732.73

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初数	62,685,346.69	24,264,031.65	86,949,378.34
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	6,504,668.17	3,624,365.90	10,129,034.07
本期转回预期信用损失	1,586,393.56	-	1,586,393.56
其他变动	11,101.94	32,024,611.94	32,035,713.88
本期核销应收账款金额	-	-	-
期末数	67,614,723.24	59,913,009.49	127,527,732.73

六、合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款 总额的比例 (%)	信用损失准备 期末数
客户一	590,200,792.66	1年以内及1至2年	12.83	590,200.80
客户二	366,765,061.20	1年以内、1至2年及2至3年	7.98	366,765.06
客户三	340,467,792.00	1年以内及1至2年	7.40	340,467.79
客户四	172,462,508.88	1至2年	3.75	172,462.50
客户五	63,695,138.67	1年以内	1.39	63,695.14
合计	1,533,591,293.41		33.35	1,533,591.29

5. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	10,089,302,321.06	92.02	10,991,868,033.18	92.63
1至2年	353,038,619.08	3.22	340,624,653.49	2.87
2至3年	85,166,400.67	0.78	89,909,448.33	0.76
3年以上	437,142,314.43	3.98	444,365,529.89	3.74
合计	10,964,649,655.24	100.00	11,866,767,664.89	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项情况

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	未结转原因
供应商一	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商二	289,654,111.00	1至2年及2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商三	68,070,591.42	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商四	36,190,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商五	15,491,964.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	802,656,666.42		

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 预付款项 - 续

(3) 预付款项金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	金额	账龄	占预付款项 总额的比例 (%)	未结算原因
供应商六	5,074,914,400.00	1年以内	46.28	未达到合同约定的结算条件
供应商七	1,810,000,000.00	1年以内	16.51	未达到合同约定的结算条件
供应商八	1,578,000,000.00	1年以内	14.39	未达到合同约定的结算条件
供应商一	393,250,000.00	3年以上	3.59	未达到合同约定的结算条件
供应商九	356,716,216.44	1年以内	3.25	未达到合同约定的结算条件
合计	9,212,880,616.44		84.02	

6. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	37,409,108.22	27,900,800.36
其他应收款	135,211,799,536.72	119,539,373,023.43
合计	135,249,208,644.94	119,567,273,823.79

(2) 应收股利

人民币元

被投资单位	期末余额	期初余额
账龄1年以内的应收股利	17,409,108.22	7,900,800.36
其中：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	7,900,800.36	7,900,800.36
招商局商业房地产投资信托基金	7,668,635.86	-
招商局港口控股有限公司	1,839,672.00	-
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	37,409,108.22	27,900,800.36
减：信用损失准备	-	-
账面价值	37,409,108.22	27,900,800.36

六、合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款

人民币元

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	60,953,603.138.86	29,714,828,470.67	17,383,537,755.90	6,190,526,505.58	18,256,531,638.92	132,499,027,509.93	53,692,931.23	29,120,963.34	17,819,108.82	6,686,638.98	16,175,893.53	123,495,535.90	132,375,531,974.03	注1
正常风险组合	637,342,646.44	378,151,801.60	32,206,383.65	20,923,603.14	73,670,742.58	1,142,295,177.41	6,922,069.18	11,559,026.53	6,051,941.12	11,309,595.20	73,670,742.58	109,513,374.61	1,032,781,802.80	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	278,694,143.24	4,215,106.50	3,591,628.16	1,077,274,630.74	2,214,032,136.94	3,577,807,645.58	85,830,156.62	4,215.11	1,224,095.01	435,603,041.52	1,251,660,377.43	1,774,321,885.69	1,803,485,759.89	注3
合计	61,869,639,928.54	30,097,195,378.77	17,419,335,767.71	7,288,724,739.46	20,544,234,518.44	137,219,130,332.92	146,445,157.03	40,684,204.98	25,095,144.95	453,599,275.70	1,341,507,013.54	2,007,330,796.20	135,211,799,536.72	

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，按账龄分析法对本类别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

6. 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

人民币元

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	48,981,642,741.34	42,673,797,593.17
合作方往来款	76,210,162,955.33	70,253,043,571.16
土地及其他保证金	8,998,699,383.13	6,164,184,678.55
其他往来款	3,028,625,253.12	2,439,245,350.73
合计	137,219,130,332.92	121,530,271,193.61
减：信用损失准备	2,007,330,796.20	1,990,898,170.18
账面价值	135,211,799,536.72	119,539,373,023.43

(b) 按账龄披露

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	91,966,835,307.31	187,129,362.01	0.20	81,853,352,399.66	84,163,891.76	0.10
1至2年	17,419,335,767.71	25,095,144.95	0.14	11,204,240,392.66	20,892,967.94	0.19
2至3年	7,288,724,739.46	453,599,275.70	6.22	11,770,560,561.31	474,056,167.12	4.03
3年以上	20,544,234,518.44	1,341,507,013.54	6.53	16,702,117,839.98	1,411,785,143.36	8.45
合计	137,219,130,332.92	2,007,330,796.20		121,530,271,193.61	1,990,898,170.18	

(c) 信用损失准备情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	1,990,898,170.18	50,436,299.47	32,078,207.90	-	-1,925,465.55	2,007,330,796.20

六、合并财务报表项目注释 - 续

6. 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：

人民币元

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	292,178,818.76	-	1,698,719,351.42	1,990,898,170.18
期初余额在本期：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-74,539,288.53	-	74,539,288.53	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	48,626,735.82	-	1,809,563.65	50,436,299.47
本期转回	31,331,889.98	-	746,317.92	32,078,207.90
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-1,925,465.55	-	-	-1,925,465.55
期末余额	233,008,910.52	-	1,774,321,885.68	2,007,330,796.20

(d) 本期无实际核销的其他应收款

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项性质	期末数	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户六	合作方往来	4,514,370,000.00	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	3.29	4,514,370.00
客户七	合作方往来	4,145,804,408.01	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	3.02	4,145,804.41
客户八	合作方往来	3,712,191,847.68	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	2.71	3,712,191.84

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

单位名称	款项性质	期末数	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	信用损失准备期末数
客户九	合作方往来	3,634,272,682.75	1年以内	2.65	4,058,510.76
客户十	关联方往来	3,457,951,463.71	1年以内、1至2年	2.52	3,457,951.46
合计		19,464,590,402.15		14.19	19,888,828.47

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	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	24,170,055.94	912,082.44	23,257,973.50	27,349,785.27	912,082.44	26,437,702.83
库存商品	26,228,737.18	-	26,228,737.18	42,894,909.82	-	42,894,909.82
周转材料及其他存货	43,562,271.88	-	43,562,271.88	37,139,462.81	-	37,139,462.81
土地开发成本	46,216,840,009.29	-	46,216,840,009.29	46,136,206,603.14	-	46,136,206,603.14
拟开发产品	23,706,626,071.06	-	23,706,626,071.06	21,246,069,100.04	-	21,246,069,100.04
在建开发产品	284,412,089,023.94	1,225,533,358.14	283,186,555,665.80	284,966,330,575.07	2,446,469,702.59	282,519,860,872.48
已完工开发产品	67,233,104,654.33	3,038,548,031.22	64,194,556,623.11	70,115,502,012.68	2,487,635,642.79	67,627,866,369.89
合计	421,662,620,823.62	4,264,993,471.80	417,397,627,351.82	422,571,492,448.83	4,935,017,427.82	417,636,475,021.01

(2) 土地开发成本

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,848,862,505.67	39,807,446,997.92
深圳太子湾土地(注2)	未定	未定	未定	3,385,578,955.25	3,385,578,955.25
漳州双鱼岛土地(注3)	未定	未定	未定	1,829,205,822.02	1,767,203,758.71
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,153,192,726.35	1,175,976,891.26
合计				46,216,840,009.29	46,136,206,603.14

注 1: 深圳前海湾土地系 2019 年度土地整备获得的土地。

注 2: 深圳太子湾土地系根据深第合字(2011)8040 号《深圳市土地使用权出让合同书》取得的土地, 面积为 8.88 万平方米。

注 3: 漳州双鱼岛土地系根据国海管字(2007)318 号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地, 并于 2017 年取得不动产权证书。截至 2022 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 4: 漳州开发区土地系自 1993 年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至 2022 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 456.29 万平方米。

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(3) 拟开发产品

本期末，本集团拟开发产品中土地储备面积为 361.19 万平方米，土地储备金额为人民币 2,370,662.61 万元。

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳太子湾 DY03-03 地块	2022 年 12 月	2025 年 12 月	6.16	196,097,809.44	191,066,325.30
深圳太子湾 DY01-01 地块	2022 年 11 月	2024 年 4 月	10.68	136,443,712.21	126,062,328.63
哈尔滨贝肯山	2022 年 12 月	2023 年 11 月	4.40	70,433,022.22	70,433,022.22
青岛汇智园	未定	未定	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
天津网谷项目	2023 年 6 月	2025 年 12 月	8.89	150,847,404.12	141,246,315.27
合肥新站 XZ202004 项目	2022 年 10 月	2023 年 12 月	3.90	140,883,494.45	140,883,494.45
南京招商局中心臻境城 (原南京玄武 G24 项目)	2022 年 7 月	2024 年 6 月	84.00	5,914,330,068.68	6,555,204,939.86
漳州双鱼岛 A30 项目	2022 年 9 月	2023 年 8 月	15.63	577,530,018.45	-
漳州双鱼岛 A32 项目	2022 年 9 月	2024 年 9 月	6.83	121,776,900.00	-
衡阳地产项目	未定	未定	50.00	871,103,791.79	871,103,791.79
太原招商时代主场	2023 年 3 月	2025 年 4 月	26.60	901,916,535.00	901,916,535.00
武汉经开 152 项目	2023 年 6 月	2025 年 4 月	52.30	2,338,981,560.32	-
长沙梅溪湖花园城	2022 年 7 月	2025 年 07 月	15.09	206,417,890.77	12,172,400.00
长沙滨江 C3 项目	2022 年 7 月	2024 年 12 月	30.35	1,444,160,775.00	-
西安招商华宇长安玺	2022 年 9 月	2023 年 6 月	9.88	480,000,000.00	480,000,000.00
成都天府新区总部基地项目	2022 年 8 月	2023 年 6 月	59.31	4,659,718,732.69	4,821,491,640.59
重庆招商渝天府	2023 年 6 月	2023 年 9 月	33.52	2,754,415,562.44	2,413,842,046.34
昆明空港国际新城	2023 年 6 月	2026 年 12 月	128.79	1,959,338,001.00	1,921,083,025.68
海南大灵湖(注 1)	不适用	不适用	不适用	-	972,251,123.66
新西兰项目	2022 年 7 月	2023 年 6 月	未定	715,776,794.93	642,836,574.00
其他				27,616,614.83	26,990,175.07
转在建开发产品的项目(注 2)				-	918,647,979.46
合计				23,706,626,071.06	21,246,069,100.04

注 1：该项目与当地已签订土地置换协议，原土地已注销，新置换土地的手续暂未完成，故转入其他流动资产。

注 2：本期拟开发产品转在建开发产品的项目包括深圳太子湾 DY01-02 地块、合肥云际轩（原合肥 BK202105 地块）等项目。

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(4) 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2023年8月	146.79	4,352,126,817.11	4,059,396,566.70
深圳三联旧改	2017年9月	2022年12月	17.16	2,381,588,513.74	1,996,930,872.35
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	272,233,278.21	222,030,196.81
深圳太子湾 DY01-02 地块	2022年5月	2025年11月	8.87	93,069,626.96	-
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019年6月	2024年8月	21.33	295,784,707.20	253,378,029.34
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019年6月	2024年8月	13.83	287,390,391.09	241,274,401.50
深圳太子湾 DY03-07 地块	2019年3月	2024年11月	19.75	378,751,773.42	317,085,218.63
深圳太子湾 DY03-08 地块	2021年3月	2024年9月	63.57	195,925,397.94	1,012,469.79
深圳渔二村	未定	未定	31.17	467,960,423.01	453,254,351.53
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	1,030,655,411.57	1,003,015,607.50
深圳前海锦玺项目	2020年10月	2022年10月	8.88	288,270,772.12	234,647,338.20
深圳前海领玺项目	2020年10月	2022年9月	14.41	444,186,229.05	383,564,734.25
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	133.84	612,061,695.30	541,481,496.16
深圳坪地项目	未定	未定	未定	111,531,570.59	105,816,010.45
深圳玺悦台项目	2019年10月	2022年12月	43.97	3,230,198,710.79	3,109,920,367.91
深圳沙井瑞远城市更新	2020年1月	2022年12月	7.36	476,729,895.21	412,138,692.67
深圳赤湾半山港湾花园	2020年8月	2022年9月	32.46	3,299,911,814.51	3,147,679,968.84
深圳招北公寓	2021年10月	2023年9月	17.05	235,051,367.14	115,103,983.10
深圳微波山	2021年5月	2022年8月	3.00	101,406,095.88	50,018,735.36
惠州依山华府项目	2021年3月	2023年6月	11.91	687,087,614.31	632,229,112.48
东莞谢岗依城大观花园	2020年10月	2022年12月	32.35	2,286,008,745.41	2,211,184,987.33
东莞招商局中心项目	2021年11月	2024年10月	18.00	612,310,006.98	572,089,561.26
东莞招商雍祥府	2021年2月	2022年12月	4.10	398,123,635.72	386,345,607.66
北京都会中心	2016年12月	2022年11月	44.86	234,194,114.15	826,648,436.06
北京臻珑府	2020年5月	2022年9月	64.09	5,261,678,019.97	5,157,923,615.10
大连海德公园	2017年3月	2022年12月	8.22	574,941,427.92	512,286,504.11
大连公园 1872	2018年6月	2023年10月	43.93	2,878,331,824.27	3,377,208,725.54
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2022年11月	29.21	1,827,055,420.60	1,759,263,017.60
哈尔滨学府山 1872	2020年9月	2022年10月	5.17	387,681,495.96	343,256,113.09
青岛火炬园	2016年9月	2023年12月	13.35	39,101,535.00	39,101,535.00
青岛汇智园(原青岛火炬园)	2016年9月	2022年10月	12.38	420,818,170.26	298,835,780.02
青岛同顺园	2014年4月	2022年9月	6.83	452,267,878.40	401,610,741.03
青岛公园 1872	2019年10月	2023年6月	17.37	1,097,026,993.82	978,121,951.65
青岛招商依云四季	2020年7月	2022年7月	12.00	1,011,669,061.00	944,487,356.70
日照莱顿小镇	2014年7月	2022年7月	10.97	490,087,970.63	405,202,565.15
沈阳公园 1872	2021年3月	2023年4月	45.38	2,681,138,076.75	2,532,800,811.27
沈阳招商观园	2021年3月	2023年6月	18.93	1,169,656,604.36	1,048,829,785.06
沈阳东望府	2021年8月	2023年7月	18.20	2,023,384,936.67	1,924,178,115.94
沈阳江山和樾	2021年7月	2023年10月	19.64	879,939,307.90	840,619,788.58
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	381,424,871.37	381,424,871.37
天津江山玺项目	2021年9月	2023年12月	48.23	3,351,654,221.33	3,210,420,693.61
烟台招商西岸	2014年6月	2022年9月	31.51	1,312,108,507.71	1,525,599,283.29
烟台雍景湾	2020年5月	2022年9月	15.09	834,570,209.98	1,705,872,860.76
长春招商学府 1872	2019年10月	2022年9月	14.83	1,106,062,760.12	1,075,006,698.83
长春公园 1872	2021年1月	2023年9月	27.37	1,682,772,354.35	1,603,360,156.16
大连臻园北区	2020年8月	2023年5月	27.45	1,696,544,109.40	1,639,651,251.08

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
济南盛福地块	2021年2月	2023年6月	29.74	1,755,988,565.02	1,589,015,033.97
雄安招商公园 1872	2021年8月	2023年7月	18.50	943,826,981.20	674,948,719.29
常熟琴湖文化艺术中心	2021年9月	2023年6月	3.39	159,651,028.03	107,094,106.46
常熟琴臻雅院	2021年1月	2022年9月	21.12	1,793,387,831.88	1,697,384,910.15
常熟琴萃雅院	2021年7月	2023年6月	15.95	1,207,370,594.20	1,146,439,435.64
杭州智慧网谷项目	2019年6月	2022年8月	11.32	360,026,428.74	345,805,460.87
杭州天澜里	2020年8月	2023年3月	19.67	1,716,878,232.72	1,652,339,335.07
杭州湘北项目	2020年8月	2023年7月	9.02	2,567,167,419.45	2,499,356,184.78
杭州花屿观澜里	2021年3月	2023年10月	45.74	3,277,653,121.51	3,179,964,927.75
杭州云望之宸	2020年12月	2023年9月	17.30	1,386,961,213.31	1,342,738,623.22
杭州花栖云境里	2021年4月	2023年8月	22.73	1,610,185,544.34	1,515,062,204.60
杭州珺悦家园	2020年10月	2023年7月	6.36	470,167,703.23	448,635,346.91
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年9月	19.65	1,382,497,415.11	1,296,910,062.36
合肥东望府	2020年11月	2022年12月	35.44	2,908,092,199.43	2,709,391,191.06
合肥新站 XZ202004 项目	2020年11月	2022年10月	48.12	2,301,384,517.42	2,054,393,381.85
合肥云际轩 (原合肥 BK202105 地块)	2022年4月	2023年12月	14.10	932,640,181.67	-
合肥璟悦湾项目	2022年3月	2023年12月	37.18	1,794,291,124.21	-
合肥雍境湾	2022年5月	2024年9月	22.00	1,180,297,598.01	-
南京丁家庄项目	2019年9月	2022年11月	6.03	500,919,387.54	960,055,650.28
南京 2019G35 项目	2019年10月	2022年12月	49.48	1,767,934,921.37	3,803,741,020.85
南京 2019G67 项目	2019年11月	2022年9月	49.29	2,441,384,262.48	2,318,828,066.14
南京 2020G13 项目	2020年11月	2022年11月	24.19	2,126,996,884.78	2,146,967,435.46
南京东望府	2018年4月	2022年7月	39.80	10,521,337.36	17,125,020.85
南京江心印项目	2021年11月	2023年11月	53.94	4,238,225,310.39	4,123,601,909.24
南京招商局中心臻境城 (原南京玄武 G24 项目)	2021年10月	2024年6月	64.00	3,792,230,192.38	2,486,242,942.64
南通海门邮轮城	2019年9月	2022年7月	26.65	912,891,043.74	805,007,851.61
南通滨江项目	2020年5月	2022年7月	121.00	8,198,093,741.93	7,844,860,984.29
南通雍华苑	2021年3月	2023年3月	15.24	992,011,772.44	923,625,708.79
南通东望府	2021年5月	2023年10月	13.71	1,021,420,205.98	984,552,604.69
南通中创公园道	2021年9月	2024年1月	55.43	3,894,559,606.75	3,785,251,584.13
宁波涌潮印府	2020年6月	2022年7月	22.96	2,106,891,264.81	2,004,954,124.11
宁波三里江印	2020年9月	2023年9月	26.41	1,914,089,472.84	1,784,241,752.65
宁波奉化凤麓和鸣府	2020年9月	2023年5月	55.69	4,627,008,211.36	4,350,373,878.82
宁波金华云悦臻境小区	2021年5月	2023年4月	16.36	1,290,103,465.57	1,226,515,236.92
宁波金华云湖臻品小区 (注 1)	2021年10月	2023年10月	19.41	1,474,828,682.30	-
宁波里印中心 (原宁波鄞家项目)	2021年12月	2024年12月	14.58	641,703,534.98	596,044,829.00
上海崇明陈家镇项目	2019年10月	2022年9月	21.46	698,723,225.32	1,775,029,299.12
上海四平路项目	2020年12月	2023年9月	37.40	3,665,874,687.38	3,572,078,679.69
上海招商外滩玺	2020年9月	2023年10月	60.80	5,030,459,697.55	4,995,054,760.93
上海虹桥公馆 (原上海徐泾崧泽大道项目)	2020年6月	2023年6月	61.83	4,670,930,986.71	4,575,725,850.13
上海松江泗泾 11-01 项目	2020年3月	2022年8月	24.46	1,886,979,683.77	1,829,932,049.03
上海招商虹玺	2021年6月	2023年12月	75.00	6,379,802,635.87	6,140,034,194.44
上海曹路 D1E-11 地块	2021年9月	2023年9月	19.05	1,180,452,615.29	1,055,521,644.43
上海浦东高行项目	2022年1月	2024年3月	63.24	4,716,358,887.89	-
苏州辉映时代	2020年6月	2022年10月	34.00	1,576,690,199.55	1,506,616,277.82
苏州前山澜庭 (原苏州金融小镇)	2018年6月	2022年11月	59.96	1,529,866,076.89	3,314,132,779.87
苏州璟萃雅院	2021年6月	2023年12月	34.03	2,586,384,527.81	2,523,666,054.98
苏州蔚然锦绣花园	2021年2月	2023年1月	16.50	1,267,427,059.57	1,131,950,993.74
苏州蔚然璀璨花园	2021年4月	2023年5月	17.11	1,241,994,861.97	1,144,149,785.15
太仓心望雅苑	2020年12月	2022年12月	18.00	1,516,732,563.39	1,442,653,155.96
温岭云樾观岭	2019年6月	2022年7月	45.91	1,647,576,393.31	3,909,315,325.95
徐州山水间	2020年11月	2022年11月	52.00	3,365,581,892.95	3,228,415,056.50
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2022年12月	97.28	3,481,361,581.58	4,280,878,425.39

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
徐州 2020-51 号地块	2021 年 5 月	2023 年 10 月	28.00	1,888,327,166.89	1,778,561,460.96
扬州云萃	2021 年 10 月	2023 年 7 月	19.15	1,302,240,090.20	1,197,453,893.17
扬州璟萃	2021 年 11 月	2024 年 3 月	6.52	409,950,055.61	389,300,804.36
扬州云筑	2021 年 9 月	2023 年 9 月	17.11	1,236,686,112.19	1,129,945,023.34
无锡雍荣府	2020 年 7 月	2022 年 8 月	21.73	1,894,821,431.70	1,782,799,467.85
无锡云境华庭	2021 年 1 月	2022 年 12 月	16.44	1,309,914,365.42	1,211,185,743.98
无锡璟萃项目	2021 年 8 月	2024 年 1 月	14.28	1,174,713,591.22	1,093,592,001.93
宿迁智慧光年小区	2021 年 6 月	2023 年 9 月	13.40	956,311,499.78	839,850,622.78
浙江商雅置业项目	2020 年 2 月	2024 年 6 月	29.20	1,658,791,715.09	1,530,735,472.99
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2024 年 6 月	6.52	108,670,983.03	108,558,307.47
启东协兴港项目	2019 年 11 月	2023 年 7 月	74.39	949,302,128.07	2,244,755,269.50
漳州双鱼湾	2019 年 12 月	2023 年 1 月	10.59	679,746,967.58	607,396,688.08
漳州卡达凯斯	2013 年 10 月	2023 年 12 月	16.80	508,592,444.56	297,452,058.53
漳州文璟苑	2021 年 2 月	2023 年 1 月	8.69	728,383,174.34	597,357,502.94
厦门海上世界	2016 年 9 月	2023 年 4 月	25.49	663,480,330.24	636,761,049.63
赣州招商局中心	2018 年 6 月	2023 年 12 月	7.49	496,334,014.07	399,844,425.36
盐城雍华府(注 1)	2021 年 6 月	2023 年 9 月	52.00	3,536,297,708.55	-
武汉电动车项目	2018 年 9 月	2023 年 12 月	12.45	495,581,289.32	490,911,636.15
武汉凤凰城	2018 年 12 月	2023 年 12 月	4.46	62,972,803.20	62,935,067.35
武汉汉阳 082 项目	2019 年 11 月	2022 年 8 月	18.21	1,495,895,897.92	1,397,723,648.91
武汉江山和樾	2019 年 12 月	2022 年 12 月	32.76	2,973,615,716.67	2,879,779,762.37
武汉壹品澜庭	2018 年 10 月	2024 年 8 月	40.35	1,118,386,933.97	1,189,304,619.95
武汉一江璟城	2017 年 12 月	2022 年 8 月	85.25	859,605,891.69	778,987,061.43
汉口 1872 项目(原武汉国著上宸)	2020 年 8 月	2023 年 3 月	88.54	7,208,734,814.71	7,001,788,369.84
武汉汉南 193 项目一期	2020 年 5 月	2023 年 7 月	18.47	265,319,466.30	988,293,082.39
武汉经开 152 项目	2021 年 1 月	2023 年 10 月	66.04	4,635,032,359.56	2,705,244,678.47
武汉经开 077 项目(注 2)	不适用	不适用	32.42	-	2,489,131,096.90
十堰兰溪谷	2019 年 5 月	2022 年 10 月	18.07	701,437,908.96	1,462,607,627.57
郑州雍景城	2018 年 5 月	2022 年 7 月	33.57	1,954,533,775.79	1,955,065,697.33
郑州招商依云上城	2018 年 11 月	2022 年 11 月	17.72	829,704,670.97	669,396,820.29
郑州美境项目	2021 年 6 月	2023 年 9 月	11.65	875,865,138.53	825,960,045.15
郑州雍景城锦苑	2018 年 7 月	2022 年 7 月	4.14	232,506,101.44	661,880,512.40
郑州青寨项目	2021 年 6 月	2023 年 8 月	13.77	1,058,567,173.29	951,280,879.74
郑州招商时代锦宸苑	2022 年 6 月	2024 年 9 月	4.92	279,785,373.57	-
襄阳雍江国际	2020 年 4 月	2022 年 10 月	21.39	1,360,205,480.33	1,297,945,047.92
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2023 年 12 月	30.20	839,033,435.12	833,637,638.46
长沙招商华发依云天汇	2020 年 4 月	2022 年 8 月	5.80	480,860,598.72	435,338,346.86
长沙招商华发依云曦城	2019 年 11 月	2022 年 8 月	31.45	218,176,316.87	1,533,536,353.70
长沙雍山湖	2020 年 11 月	2022 年 9 月	19.13	2,236,032,164.05	2,047,431,882.03
太原招商时代主场	2021 年 4 月	2023 年 9 月	28.27	1,192,702,171.17	1,055,113,212.51
长沙窑塘项目	2022 年 5 月	2024 年 8 月	7.77	287,338,453.85	-
西安招商华宇长安玺	2020 年 12 月	2022 年 9 月	38.32	758,375,336.54	244,641,960.34
西安华宇臻境西地块	2021 年 1 月	2022 年 8 月	26.72	2,007,135,138.37	1,889,532,753.04
西安招商城市主场	2019 年 12 月	2023 年 12 月	55.34	4,356,446,370.57	3,612,889,915.68
西安招商丝路中心	2019 年 12 月	2022 年 9 月	13.66	1,481,981,037.55	1,400,741,089.01
西安招商未央玺项目	2021 年 1 月	2022 年 9 月	17.20	1,373,159,989.99	1,267,905,250.04
西安招商雍澜湾项目	2021 年 7 月	2023 年 12 月	30.10	1,923,660,280.52	1,630,310,190.64
西安招商西安序项目	2021 年 7 月	2025 年 6 月	34.27	2,455,268,716.24	2,328,366,746.09
成都大魔方	2011 年 9 月	2022 年 7 月	29.84	2,290,095,591.72	2,557,051,425.02
成都天府新区总部基地项目	2020 年 6 月	2023 年 10 月	225.06	2,462,239,043.77	2,548,893,555.14
成都天府玺项目	2021 年 6 月	2023 年 5 月	19.17	1,239,314,302.36	1,138,931,184.45
成都招商依山樾	2021 年 7 月	2023 年 7 月	7.94	523,535,351.45	451,963,525.56
成都招商麓江樾	2021 年 5 月	2023 年 3 月	13.63	814,942,620.59	721,848,939.26

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
重庆理想城	2019年10月	2022年12月	15.53	261,569,278.04	1,186,093,944.64
重庆雍璟城	2018年4月	2023年5月	11.78	714,548,297.51	1,425,193,350.20
重庆长嘉汇	2011年5月	2022年8月	30.99	1,202,643,517.46	1,224,713,024.90
重庆公园大道	2014年8月	2023年1月	126.06	1,460,958,604.04	1,293,285,054.55
重庆招商渝天府	2021年6月	2023年9月	117.61	2,197,801,554.89	1,177,868,072.55
重庆时光序	2021年5月	2023年5月	5.38	448,465,866.99	401,717,937.12
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2024年6月	27.68	543,079,712.49	824,769,093.29
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2019年10月	2022年9月	12.84	555,513,782.88	301,896,256.76
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	53,250,571.01	42,064,708.86
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2024年11月	3.02	34,275,948.62	35,751,925.47
昆明巫家坝项目	2019年7月	2023年1月	43.90	1,976,910,094.79	2,764,964,722.71
昆明空港国际新城	2020年2月	2022年8月	48.96	1,351,435,281.14	1,113,170,145.51
昆明雍和府	2020年4月	2022年7月	34.06	1,253,727,288.40	1,100,624,931.08
昆明雍珑府	2021年5月	2023年9月	15.06	1,124,208,902.70	929,364,191.41
广州海珠天珺	2020年11月	2024年3月	65.64	5,189,327,777.76	5,071,397,118.14
广州臻珑府	2021年4月	2023年11月	28.32	2,277,262,590.67	2,229,628,550.06
广州招商湾区1872项目 (原广州南沙庆盛项目)	2021年7月	2024年2月	67.35	4,674,155,825.90	4,494,974,655.06
佛山招商越园	2017年10月	2022年9月	1.67	96,425,586.67	1,025,545,902.05
佛山招商悦府	2017年10月	2022年8月	27.71	709,026,833.23	1,088,854,098.76
珠海依云华府	2017年3月	2023年9月	17.31	945,186,313.05	837,826,361.00
中山雍华朗廷	2019年4月	2022年10月	19.39	1,316,170,218.71	1,165,702,390.32
中山马鞍岛项目	2020年11月	2022年9月	64.74	4,708,863,429.84	4,305,485,312.98
南宁招商樾江府	2020年11月	2023年3月	27.97	1,879,579,779.05	1,771,286,896.45
南宁臻樾府项目	2021年6月	2023年5月	41.95	821,511,701.39	751,562,229.04
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2022年11月	89.87	2,186,215,428.90	1,981,714,278.17
三亚深海科技城项目	2021年9月	2022年12月	24.16	1,717,432,958.86	1,321,018,106.65
海南区域总部项目	2019年8月	2024年3月	17.49	226,610,057.83	1,232,431,661.62
海口滨江新城项目	2021年5月	2023年3月	12.00	910,804,325.58	802,155,790.96
新西兰项目	2014年10月	2022年9月	18.91	167,965,562.03	235,286,569.00
其他				80,597,498.84	39,284,459.15
转至完工开发产品的项目(注3)				-	11,610,846,597.35
合计				284,412,089,023.94	284,966,330,575.07

注1：该项目系本期收购。

注2：该项目因出售股权不再纳入合并范围。

注3：在建开发产品转至完工开发产品的项目包括常熟琴颂雅院、常熟琴湖溪里、杭州闻博花城、南京雍宁府、扬州运河上宸、佛山招商岸芷汀兰、肇庆依云水岸花园、西安臻观府、合肥诚园、重庆公园上城、南京紫金智谷人工智能产业园项目等项目。

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳双玺	2019年11月	16,018,722.38	-	-	16,018,722.38
深圳壹海城	2019年12月	445,365,260.92	-	-	445,365,260.92
深圳太子湾商务广场	2018年11月	29,449,104.40	-	-	29,449,104.40
深圳招商中环	2021年4月	1,651,205,674.23	-	290,300,273.41	1,360,905,400.82
深圳招商东岸	2019年6月	177,843,331.69	-	76,711,791.88	101,131,539.81
深圳滨海大厦	2020年8月	177,630,205.58	-	70,076,653.28	107,553,552.30
深圳湾海大厦	2020年6月	224,569,632.15	-	5,646,654.78	218,922,977.37
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	63,665,570.71	-	3,536,564.64	60,129,006.07
深圳前海启动区一期	2020年12月	265,278,855.96	-	8,197,303.63	257,081,552.33
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	8,393,100,521.41	-	319,800,121.41	8,073,300,400.00
深圳太子湾 DY02-02 地块	2020年12月	111,204,686.41	-	111,204,686.41	-
深圳太子湾 DY01-06 地块	2021年9月	414,129,709.47	-	3,139,318.60	410,990,390.87
深圳太子湾 DY02-04 地块	2021年8月	22,951,971.28	-	10,547,527.88	12,404,443.40
深圳黄金台旧改	2021年12月	129,569,927.04	-	45,517,355.64	84,052,571.40
深圳半山港湾花园	2022年4月	-	24,678,903.12	24,678,903.12	-
深圳艾美特	2021年8月	1,110,643,066.12	-	90,728,978.26	1,019,914,087.86
东莞麻涌雍华府	2021年5月	68,095,248.05	-	-	68,095,248.05
惠州惠东中航城	2010年12月	61,732,342.78	-	204,628.62	61,527,714.16
北京中国玺	2019年6月	81,531,716.69	-	13,273,796.86	68,257,919.83
北京都会中心	2022年6月	1,013,168,557.70	543,083,593.44	66,991,354.27	1,489,260,796.87
北京雍合府	2020年12月	2,186,125,449.23	-	251,624,252.26	1,934,501,196.97
大连臻园南区	2016年11月	343,438,641.46	-	184,083,012.76	159,355,628.70
大连海德公园	2022年4月	220,020,951.77	49,669,364.61	26,032,675.08	243,657,641.30
大连公园 1872	2022年6月	593,798,593.01	694,189,362.09	82,524,291.45	1,205,463,663.65
大连雍景湾	2019年11月	53,162,098.50	-	5,498,482.48	47,663,616.02
大连海德学府	2021年9月	301,337,972.04	-	136,515,385.35	164,822,586.69
哈尔滨贝肯山	2021年11月	769,346,822.50	-	126,337,628.06	643,009,194.44
青岛海德花园	2018年12月	280,561,082.38	-	1,219,810.14	279,341,272.24
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	28,943,456.42	-	5,465,861.19	23,477,595.23
青岛火炬园	2019年4月	153,847,617.15	-	7,307,774.78	146,539,842.37
青岛雍华府	2020年12月	404,255,833.91	111,586,403.70	78,501,697.29	437,340,540.32
青岛公园 1872	2021年12月	473,627,372.63	-	214,128,210.62	259,499,162.01
日照莱顿小镇	2021年12月	46,719,931.17	-	17,817,030.89	28,902,900.28
天津招商天玺	2015年12月	1,548,102,631.61	-	35,109,312.77	1,512,993,318.84
天津贝肯山项目	2020年12月	463,135,362.71	-	20,176,945.43	442,958,417.28
天津网谷项目	2020年6月	711,743,120.47	-	-	711,743,120.47
天津果岭	2020年12月	42,916,872.50	-	39,604,901.13	3,311,971.37
天津公园 1872	2021年9月	818,990,361.60	-	113,875,266.79	705,115,094.81
烟台招商西岸	2022年3月	62,816,335.92	473,588,036.25	484,435,660.32	51,968,711.85
烟台招商东岸	2021年7月	475,096,813.46	-	-	475,096,813.46
济南雍和府	2020年10月	446,972,423.57	-	-	446,972,423.57
沈阳钻石山	2018年9月	48,568,070.13	-	9,583,895.29	38,984,174.84
沈阳雍景湾	2020年10月	130,589,703.92	-	35,827,620.67	94,762,083.25
沈阳招商曦城	2021年11月	479,832,001.65	-	26,525,217.74	453,306,783.91
烟台雍景湾	2022年6月	-	1,170,361,637.80	413,296,608.72	757,065,029.08
常州招商花园城	2019年9月	31,488,676.07	-	-	31,488,676.07
杭州 ipark	2019年7月	10,737,187.98	-	3,955,965.43	6,781,222.55

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州信雅达国际创意中心	2013年12月	57,233,737.74	-	57,233,737.74	-
杭州千岛湖印	2021年6月	70,244,625.64	-	26,496,927.40	43,747,698.24
杭州闻博花城	2022年5月	108,050,540.25	2,566,435,187.89	2,517,519,744.94	156,965,983.20
杭州祥宸府	2021年12月	3,388,796,439.41	-	3,304,729,479.95	84,066,959.46
杭州公园1872	2021年8月	428,777,307.96	-	183,364,421.24	245,412,886.72
南京依云华府	2019年11月	45,657,867.23	-	45,646.25	45,612,220.98
南京桃园世纪	2021年9月	413,969,412.21	-	-	413,969,412.21
南京雍宁府	2022年1月	59,566,193.71	50,030,339.88	37,235,100.70	72,361,432.89
南京兰溪谷	2018年9月	30,690,125.29	-	1,031,527.45	29,658,597.84
南京紫金智谷人工智能产业园项目	2022年4月	209,618,720.90	80,620,017.66	-	290,238,738.56
南京山语境府	2021年12月	1,162,880,329.80	-	775,896,261.12	386,984,068.68
南京2019G67项目	2021年12月	2,095,813,718.99	-	2,011,442,273.82	84,371,445.17
南京2019G35项目	2022年6月	-	2,518,803,125.77	2,513,878,973.09	4,924,152.68
南京宁珑名筑	2021年5月	33,775,385.99	-	1,089,526.13	32,685,859.86
南京东望府	2022年1月	214,986,477.31	6,603,683.49	23,937,268.24	197,652,892.56
南通海门邮轮城	2021年11月	16,062,895.35	-	4,189,747.33	11,873,148.02
宁波上湖城章	2020年12月	65,928,383.11	-	16,849,589.80	49,078,793.31
宁波明月江南	2021年12月	40,360,318.85	-	-	40,360,318.85
宁波海曙金茂府	2021年4月	38,623,265.03	-	2,487,682.81	36,135,582.22
上海招商主城	2020年3月	27,804,282.43	-	12,800,145.74	15,004,136.69
上海虹桥公馆	2020年12月	84,155,093.58	-	10,080,590.38	74,074,503.20
上海松江新桥	2020年7月	20,834,036.31	-	4,638,044.41	16,195,991.90
上海崇明陈家镇项目	2022年1月	-	1,190,875,823.26	-	1,190,875,823.26
苏州金融小镇	2021年10月	343,276,008.89	-	29,850,123.43	313,425,885.46
苏州前山澜庭(原苏州金融小镇)	2022年6月	114,025,253.32	2,175,004,697.32	1,484,375,388.10	804,654,562.54
苏州辉映时代	2021年12月	322,017,628.80	-	91,008,548.77	231,009,080.03
苏州花园里	2019年8月	-	270,826,822.06	-	270,826,822.06
苏州琴湖溪里	2022年2月	-	697,274,324.73	697,274,324.73	-
太仓依云四季	2021年9月	39,436,588.29	-	4,424,817.08	35,011,771.21
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	94,184,003.23	-	6,245,632.57	87,938,370.66
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	139,784,059.44	-	8,415.94	139,775,643.50
常熟琴颂雅院	2022年4月	-	2,945,438,996.73	703,134,685.53	2,242,304,311.20
合肥雍华府	2021年6月	685,654,575.98	-	288,120,397.67	397,534,178.31
合肥依云华府	2020年6月	142,646,102.70	-	59,373,404.94	83,272,697.76
合肥诚园	2022年3月	220,079,938.14	879,676,204.91	885,227,489.09	214,528,653.96
温岭云樾观岭项目	2022年1月	-	2,439,185,258.92	2,344,457,359.79	94,727,899.13
温州博悦湾	2021年12月	248,415,672.00	-	188,239,666.67	60,176,005.33
镇江依云尚城	2021年12月	153,239,949.20	-	-	153,239,949.20
张家港依云兰庭	2021年10月	1,110,546,294.52	-	222,167,668.32	888,378,626.20
扬州运河上宸	2022年3月	196,828,780.78	63,058,674.12	214,791,912.59	45,095,542.31
厦门海上世界	2021年12月	2,816,862,879.04	-	128,427,461.38	2,688,435,417.66
厦门臻园	2021年8月	3,707,315,334.33	-	729,091,095.33	2,978,224,239.00
漳州芯云谷	2019年10月	685,963,552.74	-	-	685,963,552.74
漳州卡达凯斯	2020年9月	24,434,657.73	-	-	24,434,657.73
漳州兰溪谷	2021年6月	833,261,499.19	-	129,470,206.24	703,791,292.95
赣州雍景湾	2021年12月	196,010,562.74	-	18,589,001.70	177,421,561.04

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州雍景湾	2021年12月	1,599,448,965.41	-	829,685,575.96	769,763,389.45
龙岩中航紫金云熙	2018年1月	141,992,128.31	-	15,397,131.38	126,594,996.93
徐州金融集聚区项目	2022年5月	-	1,703,947,083.99	424,911,359.56	1,279,035,724.43
启东协兴港项目	2022年6月	-	1,482,658,434.85	1,328,795,948.43	153,862,486.42
武汉凤凰城	2020年12月	44,472,100.00	-	-	44,472,100.00
武汉招商公园1872	2021年12月	315,633,947.31	-	84,459,258.35	231,174,688.96
武汉江湾国际	2017年12月	97,668,634.99	-	-	97,668,634.99
武汉招商樾望	2020年12月	68,062,909.06	-	4,377,081.46	63,685,827.60
武汉一江璟城	2021年9月	1,489,797,486.43	-	494,444,965.54	995,352,520.89
武汉东城华府	2020年6月	226,555,678.39	-	92,979,755.39	133,575,923.00
武汉招商拾光里	2019年8月	38,566,641.87	-	-	38,566,641.87
武汉海洋天地	2021年2月	228,011,404.41	-	-	228,011,404.41
武汉壹品澜庭	2022年5月	78,982,106.43	248,738,036.92	124,951,035.20	202,769,108.15
武汉喜瑞得酒店	2018年1月	46,059,607.18	-	-	46,059,607.18
武汉汉南193项目一期	2022年6月	-	899,769,562.33	163,635,969.55	736,133,592.78
十堰阳光城	2020年12月	25,597,196.22	-	21,495,065.15	4,102,131.07
十堰漳溪谷	2022年6月	159,422,766.37	1,037,892,400.75	810,211,521.89	387,103,645.23
郑州雍景城	2022年2月	868,638,581.96	619,545,700.29	557,346,918.33	930,837,363.92
郑州招商依云上城	2021年4月	449,385,556.91	-	19,471,109.45	429,914,447.46
宜昌依云水岸	2021年10月	526,732,636.42	-	230,393,332.81	296,339,303.61
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	250,525,250.88	1,545,091,280.43	1,475,404,716.40	320,211,814.91
衡阳中航城市花园	2015年8月	236,243,614.49	-	2,190,555.43	234,053,059.06
蕲春健康科技园项目	2022年4月	-	137,211,740.49	-	137,211,740.49
西安依云曲江	2021年3月	74,524,293.10	-	5,276,167.70	69,248,125.40
西安招商城市主场	2021年11月	116,207,042.39	-	1,113,816.38	115,093,226.01
西安臻观府	2022年3月	-	2,746,054,694.13	2,435,320,279.83	310,734,414.30
成都中央华城	2021年6月	728,103,318.02	-	75,664,367.82	652,438,950.20
成都依云上城	2021年8月	124,497,731.25	-	9,735,394.53	114,762,336.72
成都雍华府	2021年12月	114,131,158.44	-	3,283,543.49	110,847,614.95
成都大魔方	2022年4月	398,644,431.66	720,253,987.68	872,137,071.87	246,761,347.47
成都中航国际广场	2013年12月	89,841,187.20	-	-	89,841,187.20
成都雍景府	2021年11月	641,652,744.04	-	203,307,446.60	438,345,297.44
成都天府新区总部基地项目	2022年3月	-	1,557,048,867.54	1,234,699,025.23	322,349,842.31
重庆花园城	2017年9月	32,867,350.46	-	1,898,226.52	30,969,123.94
重庆城市主场	2020年12月	57,198,843.16	-	13,058,607.13	44,140,236.03
重庆依城锦星汇	2017年10月	15,411,487.55	-	64,205.47	15,347,282.08
重庆云邸	2020年9月	266,833,496.13	-	148,850,394.55	117,983,101.58
重庆雍璟城	2022年3月	828,965,007.74	894,556,366.32	802,133,050.57	921,388,323.49
重庆依云江湾	2021年12月	550,330,368.07	-	55,436,214.89	494,894,153.18
重庆长嘉汇	2022年6月	991,215,108.31	343,840,695.78	384,539,571.79	950,516,232.30
重庆公园大道	2021年12月	2,066,475,591.59	-	557,694,233.30	1,508,781,358.29
重庆理想城	2022年6月	-	925,948,133.50	925,948,133.50	-
重庆公园上城	2022年2月	58,841,553.01	420,101,299.11	369,840,867.73	109,101,984.39
昆明海公馆	2018年12月	67,427,836.60	-	3,690,865.37	63,736,971.23
昆明雍景湾	2020年7月	36,668,970.89	-	-	36,668,970.89
昆明雨花国际商务中心	2021年2月	771,586,601.52	-	67,378,572.37	704,208,029.15
昆明空港国际新城	2021年12月	870,444,733.61	-	828,003,198.88	42,441,534.73
昆明雍和府	2021年11月	257,845,307.46	-	142,208,064.12	115,637,243.34
昆山九方城市花园 (原昆山九方城A6地块)	2017年1月	29,446,708.69	-	388,760.64	29,057,948.05
昆明巫家坝项目	2022年3月	-	1,093,768,252.58	1,002,774,265.27	90,993,987.31

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
毕节招商花园城	2019年4月	67,870,528.43	-	27,704,210.80	40,166,317.63
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2021年12月	590,344,754.95	-	82,723,071.67	507,621,683.28
广州金山谷	2021年3月	291,573,018.17	-	5,188,323.78	286,384,694.39
广州雍景湾	2020年6月	161,011,514.43	-	7,446,472.91	153,565,041.52
广州龙湖招商天钜	2021年12月	1,150,222,301.76	-	474,100,429.82	676,121,871.94
佛山招商曦岸	2021年5月	694,378,506.14	-	177,764,282.34	516,614,223.80
佛山招商熙园	2019年9月	25,410,858.79	-	9,939,059.30	15,471,799.49
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	35,898,255.28	1,460,998,709.73	39,595,578.54	1,457,301,386.47
佛山招商悦府	2022年2月	303,463,834.47	537,681,963.22	50,235,429.75	790,910,367.94
佛山招商越园	2022年6月	158,483,452.27	1,112,690,316.85	49,224,520.07	1,221,949,249.05
佛山依云国际	2018年5月	272,976,732.38	-	136,866,857.11	136,109,875.27
佛山依云公馆	2021年12月	20,138,425.53	-	-	20,138,425.53
佛山依云置地中心	2018年12月	830,249,867.34	-	9,316,636.22	820,933,231.12
佛山时代天禧	2021年6月	84,654,654.70	-	27,941,167.20	56,713,487.50
佛山招商雍华府	2021年12月	62,301,032.15	-	25,432,898.59	36,868,133.56
中山雍华朗廷	2021年6月	651,883,321.64	-	462,445,294.90	189,438,026.74
珠海招商雍华府	2019年8月	18,452,510.69	-	6,816,114.24	11,636,396.45
珠海依云华府	2021年6月	225,242,940.20	-	112,272,996.68	112,969,943.52
珠海依云水岸	2017年3月	21,692,452.53	-	-	21,692,452.53
南宁雍景湾	2018年12月	45,535,699.54	-	161,265.55	45,374,433.99
南宁招商榕园	2021年11月	31,650,378.38	-	3,496,569.86	28,153,808.52
南宁招商樾园	2021年11月	89,781,524.58	-	5,511,079.16	84,270,445.42
南宁招商禧园	2021年11月	18,643,262.74	-	2,624,925.69	16,018,337.05
南宁招商境界	2019年12月	16,100,481.22	-	-	16,100,481.22
南宁十里云裳	2021年7月	559,105,833.86	-	15,470,257.94	543,635,575.92
柳州招商境界	2021年6月	513,969,267.86	-	41,238,552.43	472,730,715.43
湛江招商国际邮轮城	2022年6月	214,968,623.64	122,134,666.70	121,092,424.91	216,010,865.43
肇庆依云水岸	2022年1月	145,475,444.79	539,977,025.57	342,264,184.10	343,188,286.26
海南区域总部项目	2022年4月	-	1,227,577,459.62	835,554,998.28	392,022,461.34
新西兰项目	2022年6月	145,387,471.00	84,263,767.07	229,651,238.07	-
其他		199,070,174.70	58,121,855.21	37,357,923.28	219,834,106.63
合计		70,115,502,012.68	40,470,862,758.41	43,353,260,116.76	67,233,104,654.33

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

人民币元

项目	期初余额	本期计提	本期减少		其他变动额	期末余额
			转回	转销		
新西兰项目(注1)	4,412,044.00	-	-	-	-127,817.40	4,284,226.60
北京都会中心	448,839,771.08	-	-	5,383,506.78	-	443,456,264.30
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-	243,171,232.12
成都雍华府	39,256,049.30	-	-	-	-	39,256,049.30
武汉汉阳082项目	176,169,685.71	-	-	-	-	176,169,685.71
武汉汉南193项目一期	216,281,848.09	-	-	21,766,327.92	-	194,515,520.17
宜昌依云水岸	133,000,561.76	-	-	72,572,285.23	-	60,428,276.53
佛山招商曦岸	95,529,811.51	-	-	15,762,443.53	-	79,767,367.98
佛山招商岸芷汀兰	571,953,171.43	-	-	149,394.45	-	571,803,776.98
佛山招商悦府	347,703,977.86	-	-	13,013,985.75	-	334,689,992.11
佛山招商越园	47,329,049.08	-	-	2,045,604.74	-	45,283,444.34
重庆雍璟城	172,085,710.31	-	-	-	-	172,085,710.31
杭州信雅达国际创意中心(注2)	32,452,441.00	-	-	-	-32,452,441.00	-
珠海依云华府	188,566,618.34	-	-	4,254,521.45	-	184,312,096.89
烟台招商东岸	86,098,161.49	-	-	-	-	86,098,161.49
郑州招商依云上城	321,517,420.49	-	-	10,715,826.11	-	310,801,594.38
合肥雍华府	219,913,156.50	-	-	88,228,063.25	-	131,685,093.25
济南雍和府	75,434,599.44	-	-	-	-	75,434,599.44
珠海招商雍华府	1,365,318.15	-	-	1,364,969.14	-	349.01
厦门臻园	731,361,991.84	-	-	165,844,306.06	-	565,517,685.78
福州雍景湾	142,579,616.61	-	-	128,662,849.65	-	13,916,766.96
肇庆依云水岸	154,648,113.82	-	-	85,506,272.19	-	69,141,841.63
柳州招商境界	84,163,277.04	-	-	12,542,568.13	-	71,620,708.91
衡阳中航城市花园	38,647,955.62	-	-	-	-	38,647,955.62
龙岩中航紫金云熙	37,811,375.07	-	-	9,630,773.24	-	28,180,601.83
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	4,935,017,427.82	-	-	637,443,697.62	-32,580,258.40	4,264,993,471.80

注1：该项目其他变动系汇率变动的影响。

注2：该项目其他变动系本期转至投资性房地产的影响。

(7) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币15,176,925,029.52元(期初：人民币13,294,099,033.02元)；本期用于确定借款利息费用的资本化率为4.75%(上期：4.86%)。

(8) 本期末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币52,058,127,751.65元(期初：人民币54,553,787,387.41元)。

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 其他流动资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
预交税金及留抵进项税	21,528,730,384.99	19,664,711,051.89
合同取得成本（注1）	1,311,886,839.37	1,347,009,898.33
待置换土地使用权（注2）	974,106,255.42	-
其他	8,530,763.79	48,615,436.69
合计	23,823,254,243.57	21,060,336,386.91

注1：2022年6月30日，本集团确认合同取得成本人民币1,311,886,839.37元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

注2：该项目已与当地政府签订土地置换协议，原土地已注销，新置换土地的手续暂未完成，故转入其他流动资产。

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

人民币元

款项类别	期末余额				期初余额			
	未来12个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（未发生信用减值）的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（已发生信用减值）的长期应收款	合计	未来12个月内计提预期信用损失的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（未发生信用减值）的长期应收款	整个存续期计提预期信用损失（已发生信用减值）的长期应收款	合计
应收项目代建款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收融资租赁款	19,118,931.46	-	-	19,118,931.46	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
账面余额合计	19,118,931.46	-	-	19,118,931.46	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
减：信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	19,118,931.46	-	-	19,118,931.46	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
减：一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年后到期的长期应收款	19,118,931.46	-	-	19,118,931.46	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87

(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。

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

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	25,053,353,420.23	3,613,373,641.53	110,819,484.21	-100,884,051.91	-	28,455,023,525.64
对联营企业投资	37,400,183,057.07	1,387,961,825.02	448,571,393.43	1,051,493,370.67	115,910,871.73	39,506,977,731.06
合计	62,453,536,477.30	5,001,335,466.55	559,390,877.64	950,609,318.76	115,910,871.73	67,962,001,256.70
减：长期股权投资减值准备	892,917,596.78	-	-	-	-	892,917,596.78
净额	61,560,618,880.52	5,001,335,466.55	559,390,877.64	950,609,318.76	115,910,871.73	67,069,083,659.92

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

人民币元

被投资单位	期初数	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											
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	556,625.48	5,000,000.00	-	-1,861,900.01	-	-	-	-	-	3,694,725.47	-
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	7,425,349.30	-	-	392,088.73	-	-	-	-	-	7,817,438.03	-
深招湾启（深圳）发展有限公司	11,838,747.63	-	-	-105,063.15	-	-	-	-	-	11,733,684.48	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,999,071.33	-	-	-34.17	-	-	-	-	-	50,999,037.16	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	2,957,918.63	-	-	-801,185.65	-	-	-	-	-	2,156,732.98	-
广铁招商（深圳）发展有限公司	9,999,876.83	-	-	34.69	-	-	-	-	-	9,999,911.52	-
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	507,421.03	-	-	87,983.28	-	-	-	-	-	595,404.31	-
惠州市昭乐房地产有限公司（注4）	12,511,925.55	-	-	-442,928.69	-	-	-	-	-1,212,244.18	10,856,752.68	-
东莞市恒安房地产开发有限公司（注4）	147,796,130.35	-	-	13,705,263.93	-	-	-	-	39,193.16	161,540,587.44	-
广州市万尚房地产有限公司	95,780,223.21	-	-	748,000.00	-	-	-	-	-	96,528,223.21	-
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）	-	2,550,000.00	-	-2,550,000.00	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	223,664.62	-	-	-132,928.83	-	-	-	-	-	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）	554,945.31	-	-	-554,945.31	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	67,730,842.69	-	-	-80,645.88	-	-	-	-	-	67,650,196.81	-
佛山招商珑原房地产有限公司	191,066,906.94	-	-	925,488.54	-	-	-	-	-	191,992,395.48	-
佛山鼎图房地产有限公司	502,190,746.49	-	-	2,578,197.96	-	-	-	-	-	504,768,944.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司	22,025,829.00	14,157,600.00	-	-1,784,224.40	-	-	-	-	-	34,399,204.60	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	496,374,409.20	-	-	-1,256,149.42	-	-	-	-	-	495,118,259.78	-
佛山招商映月房地产有限公司	727,963.52	-	-	-80,317.79	-	-	-	-	-	647,645.73	-
佛山招商瑞房地产有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
佛山招商尚贤房地产有限公司	12,000,040.20	-	-	-315,181.21	-	-	-	-	-	11,684,858.99	-
佛山招商祥舜房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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	11,919,392.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,919,392.33	-
珠海景华房地产有限公司	199,157,635.51	-	-	-2,444,418.17	-	-	-	-	-	-	196,713,217.34	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	317,877,337.96	-	-	-3,147,135.75	-	-	-	-	-	-	314,730,202.21	-
芜湖长商投资中心（有限合伙）	542,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	542,400,000.00	-
南京奥建置业有限公司	197,998,599.77	-	-108,540,000.00	-5,795.31	-	-	-	-	-	-	89,452,804.46	-
南京汇隆房地产有限公司	535,358,939.58	-	-	-17,180,264.49	-	-	-	-	-	-	518,178,675.09	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	279,099,045.86	-	-	243,015.21	-	-	-	-	-	-	279,342,061.07	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,487,929,145.57	-	-	135,526,008.87	-	-	-	-	-	-	1,623,455,154.44	-
南京招阳房地产开发有限公司	48,589,376.22	-	-	-682,072.36	-	-	-	-	-	-	47,907,303.86	-
南京铁盛商业管理有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	5,348,772.42	-	-	1,170,092.02	-	-	-	-	-	-	6,518,864.44	-
南京招汇公寓管理有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司	223,089,121.20	-	-	5,598,017.21	-	-	-	-	-	-	228,687,138.41	-
南京悦宁房地产开发有限公司	54,931,860.78	-	-	7,814,985.09	-	-	-	-	-	-	62,746,845.87	-
南京锦华置业有限公司	74,407,014.89	-	-	825,641.00	-	-	-	-	-	-	75,232,655.89	-
南京悦霖房地产开发有限公司	6,533,493.42	-	-	199,184.97	-	-	-	-	-	-	6,732,678.39	-
南京锦达装饰有限公司	521,180.41	-	-	-27,500.01	-	-	-	-	-	-	493,680.40	-
南京悦怡装饰有限公司	411,738.88	-	-	-1,003.88	-	-	-	-	-	-	410,735.00	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	371,728,122.61	-	-	-2,159,505.00	-	-	-	-	-	-	369,568,617.61	-
上海锦泾置业有限公司	17,819,560.79	-	-	-	-	-	-15,147,000.00	-	-	-	2,672,560.79	-
上海绿地南坤置业有限公司	16,146,426.79	-	-	-87,591.48	-	-	-	-	-	-	16,058,835.31	-
上海浦隽房地产开发有限公司（注4）	455,482,522.28	-	-	-52,673,302.30	-	-	-	-	-6,687,391.15	-	396,121,828.83	-
上海北郊招智企业发展有限公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-
上海仁崇置业有限公司	349,471,026.96	-	-	-1,597,689.15	-	-	-	-	-	-	347,873,337.81	-
上海盛察实业发展有限公司	162,017,629.74	-	-	-4,375,097.55	-	-	-	-	-	-	157,642,532.19	-
上海孚金置业有限公司	48,110,184.87	-	-	-83,843.89	-	-	-	-	-	-	48,026,340.98	-
上海弘安里企业发展有限公司（注4）	142,258,767.35	-	-	-1,020,941.27	-	-	-	-	-22,800,161.58	-	118,437,664.50	-
上海融文置业有限公司	317,126,294.40	231,200.00	-	-2,199,900.00	-	-	-	-	-	-	315,157,594.40	-
上海隽廷房地产开发有限公司	1,054,954,164.19	-	-	-502,821.35	-	-	-	-	-	-	1,054,451,342.84	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司（注4）	45,061,289.83	-	-	-502,072.18	-	-	-	-	1,378,476.34	-	45,937,693.99	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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	51,234,224.50	-	-	-1,936,250.93	-	-	-	-	-	49,297,973.57	-
南通市华昌房地产有限公司	39,429,528.21	-	-	-96,998.27	-	-	-	-	-	39,332,529.94	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫筑房地产开发有限公司	29,481,554.40	-	-	456,392.35	-	-	-	-	-	29,937,946.75	-
太仓远汇置业有限公司	64,869,247.40	-	-	2,336,994.00	-	-	-	-	-	67,206,241.40	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	44,629,475.87	-	-	-372,122.39	-	-	-	-	-	44,257,353.48	-
太仓鸿郡科技发展有限公司	99,880,851.16	-	-	-	-	-	-	-	-	99,880,851.16	-
南通招弘建设开发有限责任公司	11,218,500.02	-	-	-37,637.34	-	-	-	-	-	11,180,862.68	-
如东威新房地产开发有限责任公司	17,197,868.56	-	-	-514,065.58	-	-	-	-	-	16,683,802.98	-
如皋市恒昱房地产有限公司	35,649,182.72	-	-	-3,151,403.75	-	-	-	-	-	32,497,778.97	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州招雅企业管理有限公司	967,658,136.41	-	-	-2,919,440.06	-	-	-	-	-	964,738,696.35	-
杭州景航企业管理有限公司	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
杭州商玥企业管理有限公司	1,125,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,125,000,000.00	-
温州保悦置业有限公司(注4)	1,599,013,087.08	-	-	-5,352,219.39	-	-	-	-	-27,252,112.39	1,566,408,755.30	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	33,970,157.26	-	-	583,963.43	-	-	-	-	-	34,554,120.69	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	138,051,233.37	-	-	-8,162,959.10	-	-	-	-	-	129,888,274.27	-
绍兴光祈房地产开发有限公司(注1)(注4)	961,491.55	-	-	-7,648,882.70	-	-	-	-	6,687,391.15	-	-
苏州锦钿置业有限公司	25,823,758.76	-	-	-1,412,242.84	-	-	-	-	-	24,411,515.92	-
苏州招诺商务咨询有限公司	1,739,274,116.33	-	-	-5,729,212.49	-	-	-	-	-	1,733,544,903.84	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	210,541,733.55	-	-	-15,386,824.80	-	-	-	-	-	195,154,908.75	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	1,262,597,846.31	-	-	6,501,714.95	-	-	-36,750,000.00	-	-	1,232,349,561.26	-
苏州劲商房地产开发有限公司	854,358,907.60	200,000.00	-	-12,806,689.65	-	-	-	-	-	841,752,217.95	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	61,914,645.97	-	-	-1,853,180.00	-	-	-	-	-	60,061,465.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	91,574,733.83	1,948,805.59	-	-80,561.06	-	-	-	-	-	93,442,978.36	-
苏州泓昶置业有限公司	32,787,448.84	-	-	-1,471,200.00	-	-	-	-	-	31,316,248.84	-
苏州璟隽咨询管理有限公司	120,863,365.91	-	-	-4,004,997.43	-	-	-	-	-	116,858,368.48	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	201,247,333.56	-	-	-5,189,895.20	-	-	-	-	-	196,057,438.36	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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	6,881,201.60	-	-	-7,134.97	-	-	-	-	-	-	6,874,066.63	-
常州金闾诚置业有限公司	725,606,750.98	-	-	-11,350,170.50	-	-	-	-	-	-	714,256,580.48	-
无锡市三合房地产发展有限公司	269,170,582.31	-	-	-1,388,461.43	-	-	-	-	-	-	267,782,120.88	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	446,746,359.68	1,645,291.99	-	60,710,000.00	-	-	-	-	-	-	509,101,651.67	-
徐州铭润房地产开发有限公司	375,376,328.16	-	-	-996,010.75	-	-	-	-	-	-	374,380,317.41	-
盐城梁盛通置业有限公司	45,440,478.42	-	-1,641,500.00	-294,750.00	-	-	-	-	-	-	43,504,228.42	-
盐城海洲置业有限公司	208,499,907.46	-	-	-1,920,000.00	-	-	-	-	-	-	206,579,907.46	-
启东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	2,151.15	-	-	-	-	-	-	5,102,151.15	-
漳州市滨北置业有限公司	22,389,102.66	-	-	392,936.53	-	-	-	-	-	-	22,782,039.19	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,267,812.11	-	-	-309,987.14	-	-	-	-	-	-	11,957,824.97	-
厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000,000.00	-
福州中欣投资有限公司	411,638,775.05	-	-	-50,894.77	-	-	-	-	-	-	411,587,880.28	-
济南安齐房地产开发有限公司	448,736,588.64	-	-	58,317,030.75	-	-	-	-	-	-	507,053,619.39	-
烟台招商财金物业服务有限公司	1,813,168.37	-	-	280,692.16	-	-	-	-	-	-	2,093,860.53	-
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	2,940,703.48	-	-	3,367.84	-	-	-	-	-	-	2,944,071.32	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	4,545,000.00	-	-	612,623.05	-	-	-	-	-	-	5,157,623.05	-
郑州润兴置业有限公司	51,667,925.33	-	-	452,985.02	-	-	-	-	-	-	52,120,910.35	-
重庆万招置业有限公司	-	-	-	16,559,280.99	-	-	-	-	-	-	16,559,280.99	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	239,345,312.11	-	-	6,728,958.13	-	-	-	-	-	-	246,074,270.24	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	77,091,036.35	-	-	208,853.59	-	-	-	-	-	-	77,299,889.94	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注4)	399,346,476.40	-	-	-6,933,954.89	-	-	-	-	-	-22,352,747.95	370,059,773.56	-
成都禾招物业管理有限公司	4,566,802.90	-	-	117,000.00	-	-	-	-	-	-	4,683,802.90	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-14,451.94	-	-	-	-	-	-	2,435,548.06	-
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	122,883,653.37	-	-	-9,874,962.41	-	-	-	-	-	-	113,008,690.96	-
北京浩远房地产开发有限公司	70,601,778.54	-	-	1,785,000.00	-	-	-	-	-	-	72,386,778.54	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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	47,409,160.12	-	-	2,337,088.80	-	-	-	-	-	49,746,248.92	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司(注1)	523,391.46	-	-	-523,391.46	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司(注4)	287,464,003.96	-	-	-2,753,055.94	-	-	-	-	-323,189.24	284,387,758.78	-
北京招城房地产开发有限公司(注4)	465,698,969.32	-	-	-8,973,366.80	-	-	-	-	-20,621,098.66	436,104,503.86	-
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	126,562,445.62	-	-	-	-	-	-	-	-	126,562,445.62	-
海南金海招商局房地产有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京景晟乾通置业有限公司(注1)(注2)	-	3,407,380.00	-	-3,407,380.00	-	-	-	-	-	-	-
中建地产(苏州)有限公司(注2)(注4)	-	998,456,398.67	-637,984.21	-7,952,837.62	-	-	-	-	-46,200,475.92	943,665,100.92	-
深圳招华会展能源科技发展有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海象招房地产开发有限公司(注2)	-	990,780,000.00	-	-	-	-	-	-	-	990,780,000.00	-
南通招城置业有限公司(注2)	-	96,174,509.43	-	-24,500.00	-	-	-	-	-	96,150,009.43	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司(注2)	-	52,530,000.00	-	-	-	-	-	-	-	52,530,000.00	-
福州中晋投资有限公司(注2)	-	709,030,000.00	-	-503,980.13	-	-	-	-	-	708,526,019.87	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	53,460,000.00	-	-373,461.00	-	-	-	-	-2,116,773.84	50,969,765.16	-
SOLAR ESTATE LIMITED(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥常仁装饰工程有限公司(注2)	-	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
长沙溪尚房地产开发有限公司(注2)	-	306,000,000.00	-	-670,975.94	-	-	-	-	-	305,329,024.06	-
红海世界有限公司	14,708.69	124,952,455.85	-	-485,245.52	-	-	-	-	-	124,481,919.02	-
红海寰球有限公司	1,111,689.27	-	-	-	-	-	-	-	-	1,111,689.27	-
厦门联招和悦投资有限公司	-	252,350,000.00	-	-134,737.05	-	-	-	-	-	252,215,262.95	-
西安招商禾雅房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	24,160,435,823.45	3,613,373,641.53	-110,819,484.21	92,474,082.35	-	-	-51,897,000.00	-	-141,461,134.26	27,562,105,928.86	892,917,596.78

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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		
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	146,844,127.29	-	-	13,069,550.35	-	-	-	-	-	159,913,677.64	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	330,768,031.52	-	-	17,153,562.32	-	-	-	-	-	347,921,593.84	-
深圳市招华会展实业有限公司(注4)	961,484,453.38	-	-	-44,605,000.00	-	-	-	-	-4,257,002.02	912,622,451.36	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	207,781,180.19	-	-	17,888,000.00	-	-	-	-	-	225,669,180.19	-
深圳招商华侨城投资有限公司	657,632,177.23	-	-	-8,456,100.00	-	-	-	-	-	649,176,077.23	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	13,297,035.58	-	-	-393,421.21	-	-	-	-	-	12,903,614.37	-
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	8,251,775.78	-	-	8,085.00	-	-	-	-	-	8,259,860.78	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,609,086.36	-	-	-3,882.07	-	-	-	-	-	11,605,204.29	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	119,514,510.45	-	-	-11,250,000.00	-	-	-	-	-	108,264,510.45	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,524,807.19	-	-	-138,895.18	-	-	-	-	-	291,385,912.01	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,534,237.29	-	-	2,500.00	-	-	-	-	-	2,536,737.29	-
深圳市润招房地产有限公司	261,675,285.72	-	-	1,504,800.00	-	-	-	-	-	263,180,085.72	-
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)	13,697,493.99	49,085.82	-	-100,000.00	-	-	-	-	-	13,646,579.81	-
深圳市招圣国际教育有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	783,996,702.51	-	-	-245,000.00	-	-	-	-	-	783,751,702.51	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,675,992,425.10	-	-	-460,600.00	-	-	-	-	-	1,675,531,825.10	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	9,970,261.88	-	-	-	-	-	-	-	-	9,970,261.88	-
广州市番禺创新科技园有限公司	271,965,238.15	-	-	-2,024,841.27	-	-	-	-	-	269,940,396.88	-
广州联森房地产有限公司	101,488,355.81	-	-	-202,149.28	-	-	-	-	-	101,286,206.53	-
广州联洲房地产有限公司	111,991,810.93	-	-	-576,437.86	-	-	-	-	-	111,415,373.07	-
广州云都房地产开发有限公司	2,716,356.92	-	-	19,147,563.03	-	-	-	-	-	21,863,919.95	-
广州矿荣房地产开发有限公司	667,794,720.53	-	-	-1,181,005.30	-	-	-	-	-	666,613,715.23	-
广州顺茂房地产开发有限公司	627,484,952.84	-	-	-48,565,000.00	-	-	-	-	-	578,919,952.84	-
广州诚品置业有限公司(注4)	205,930,201.02	-	-	-1,949,802.10	-	-	-	-	-14,732,680.10	189,247,718.82	-
广州云佳房地产开发有限公司	41,928,947.16	-	-	-3,890,427.13	-	-	-	-	-	38,038,520.03	-
广州市矿誉投资有限公司	1,181,847,474.47	-	-	-5,447,292.77	-	-	-	-	-	1,176,400,181.70	-
广州招赢房地产有限责任公司(注4)	584,433,305.26	-	-	-1,021,621.08	-	-	-	-	-6,259,627.77	577,152,056.41	-
佛山市清皓置业有限公司	1,621,969,298.03	-	-	-38,650.00	-	-	-	-	-	1,621,930,648.03	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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
三、联营企业											
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注4)	131,591,326.82	-	-	-2,310,000.00	-	-	-	-	-263,707.50	129,017,619.32	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	52,767,850.91	-	-	12,653,688.99	-	-	-	-	-	65,421,539.90	-
东莞市景源房地产开发有限公司	22,104,754.00	-	-	-2,236,587.36	-	-	-	-	-	19,868,166.64	-
东莞市招美房地产开发有限公司(注4)	422,662,681.70	-	-	56,000,000.00	-	-	-	-	2,504,910.12	481,167,591.82	-
东莞市润合房地产有限公司	1,396,205,356.76	-	-	360,816,800.00	-	-	-	-	-	1,757,022,156.76	-
东莞弘瓌实业投资有限公司	495,670,000.00	-	-	-1,770,000.00	-	-	-	-	-	493,900,000.00	-
东莞市保汇实业投资有限公司(注4)	979,561,741.01	-	-	-927,000.00	-	-	-	-	-16,062,850.88	962,571,890.13	-
珠海雍景华越房地产有限公司	99,961,428.52	-	-	-444,086.00	-	-	-	-	-	99,517,342.52	-
招商局海南开发投资有限公司	726,050,027.09	-	-	1,050,000.00	-	-	-	-	-	727,100,027.09	-
南京世招荟展置业有限公司	144,540,221.35	-	-	201,382.19	-	-	-	-	-	144,741,603.54	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,845,945.67	-	-	-162,167.24	-	-	-	-	-	29,683,778.43	-
葛洲坝南京置业有限公司	177,308,265.75	-	-	-2,550,000.00	-	-	-	-	-	174,758,265.75	-
南京善盛房地产开发有限公司	258,280,537.31	-	-	-20,209,402.09	-	-	-	-	-	238,071,135.22	-
南京中航金城物业管理有限公司	5,891,417.56	-	-	377,300.00	-	-	-	-	-	6,268,717.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	142,405,029.98	-	-	-886,950.00	-	-	-	-	-	141,518,079.98	-
南京十心房地产有限公司	384,644,604.25	-	-	-3,722,740.67	-	-	-	-	-	380,921,863.58	-
南京铎耀房地产开发有限公司	1,744,868,640.20	-	-	-5,346,122.10	-	-	-	-	-	1,739,522,518.10	-
南京和瓌珑玥装饰有限公司	400,000.00	-	-	34,366.49	-	-	-	-	-	434,366.49	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	13,531,938.83	-	-	-990,994.91	-	-	-	-	-2,121,801.93	10,419,141.99	-
南京招裕装饰有限公司	543,532.77	-	-	3,847.50	-	-	-	-	-	547,380.27	-
南京求真装饰工程有限公司	1,121,111.28	-	-	38,958.66	-	-	-	-	-	1,160,069.94	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司(注4)	431,642,242.84	-	-	-6,260,804.96	-	-	-	-	-1,254,476.98	424,126,960.90	-
上海乐都置业有限公司	200,258,031.22	-	-	-23,954,817.29	-	-	-	-	-	176,303,213.93	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,321.88	-	-	2.00	-	-	-	-	-	61,249,323.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	103,335,516.26	-	-	1,130,221.24	-	-	-	-	-	104,465,737.50	-
上海兴美置业有限公司	858,000,000.00	-	-	-66,000.00	-	-	-	-	-	857,934,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海招南实业发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波春望商贸有限公司(注4)	75,069,023.25	-	-	-287,614.23	-	-	-	-	-467,310.76	74,314,098.26	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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			
三、联营企业												
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	20,575,648.43	-	-	-1,007,082.73	-	-	-	-	-9,965,081.67	9,603,484.03	-	-
宁波维悦置业有限公司(注4)	27,225,301.02	-	-	-2,624,078.84	-	-	-	-	-1,297,693.80	23,303,528.38	-	-
宁波盛锐房地产开发有限公司(注4)	27,699,685.41	-	-	-4,877,822.85	-	-	-	-	-225,534.32	22,596,328.24	-	-
宁波世园企业管理咨询有限公司	57,115,118.78	-	-	-1,426,156.89	-	-	-	-	-	55,688,961.89	-	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	19,360,477.94	-	-	-2,048,999.44	-	-	-	-	-	17,311,478.50	-	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,533,082.88	-	-	4,708,961.24	-	-	-	-	-	55,242,044.12	-	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	131,541,000.00	-	-	-38,949.85	-	-	-	-	-	131,502,050.15	-	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	885,630,536.08	-	-	-400,229.94	-	-	-	-	-	885,230,306.14	-	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	175,367,903.67	-	-	64,161,327.71	-	-	-	-	-	239,529,231.38	-	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	356,432,839.69	-	-	-1,391,600.00	-	-	-	-	-	355,041,239.69	-	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	48,860,795.92	-	-	-371,590.47	-	-	-	-	-	48,489,205.45	-	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	8,383,283.66	-	-	-1,738,876.00	-	-	-	-	-	6,644,407.66	-	-
无锡润泰置业有限公司	443,570,253.75	-	-	-40,840,000.00	-	-	-	-	-	402,730,253.75	-	-
无锡浦锦企业管理有限公司	320,787,840.00	-	-	-6,525,770.54	-	-	-	-	-	314,262,069.46	-	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	26,586,402.00	-	-	-1,642,488.05	-	-	-	-	-	24,943,913.95	-	-
无锡合赢企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	109,499,313.81	-	-	322,946.69	-	-	-	-	-	109,822,260.50	-	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	609,075,166.99	-	-	63,825,210.09	-	-	-	-	-	672,900,377.08	-	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注4)	103,145,422.95	-	-	-4,682,186.52	-	-	-	-	1,129,148.64	99,592,385.07	-	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	75,281,514.69	-	-	-2,430,067.16	-	-	-	-	-	72,851,447.53	-	-
杭州万璟置业有限公司	403,775,315.84	-	-	-2,166,362.80	-	-	-	-	-	401,608,953.04	-	-
杭州信裕房地产开发有限公司	101,727,596.06	-	-	57,380,475.66	-	-	-	-	-	159,108,071.72	-	-
杭州瑾帆投资管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	463,822,399.67	-	-	-4,774,702.32	-	-	-	-	364,170.68	459,411,868.03	-	-
杭州星旭商务咨询有限公司(注4)	40,344,593.54	-	-	-531,759.95	-	-	-	-	-20,121.45	39,792,712.14	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	105,961,039.92	-	-	-62,249.34	-	-	-	-	-	105,898,790.58	-	-
苏州仁安置业有限公司	151,742,525.79	-	-	429,472.13	-	-	-	-	-	152,171,997.92	-	-
苏州新晟捷置地有限公司	-	-	-	1,490,000.00	-	-	-	-	-	1,490,000.00	-	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	456,430,428.17	-	-	23,280,000.00	-	-	-	-	-	479,710,428.17	-	-
苏州华恒商用置业有限公司	545,576,825.60	-	-	-2,910,000.00	-	-	-	-	-	542,666,825.60	-	-

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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		
三、联营企业											
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司(注1)	630,800.00	-	-	-630,800.00	-	-	-	-	-	-	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00
苏州融招置业有限公司	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00
苏州相茂置业有限公司	48,818,949.49	-	-	-3,773,056.35	-	-	-	-	-	-	45,045,893.14
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	89,022,242.44	-	-	-1,789,479.30	-	-	-	-	-	-	87,232,763.14
温州市光悦房地产开发有限公司	1,180,844,028.63	-	-	2,045,812.88	-	-	-	-	-	-	1,182,889,841.51
衢州亿佳企业管理有限公司	13,731,995.07	-	-	-2,182,357.84	-	-	-	-	-	-	11,549,637.23
昆山顺拓房地产开发有限公司	132,547,805.50	5,840,665.20	-6,489,628.00	-2,850,000.00	-	-	-	-	-	-	129,048,842.70
昆山宝业房产开发有限公司	228,933,133.18	-	-	-7,209,087.00	-	-	-	-	-	-	221,724,046.18
昆山卓弥房地产开发有限公司	20,149,649.90	-	-	-780,473.00	-	-	-	-	-	-	19,369,176.90
镇江亿腾房地产开发有限公司	31,162,988.65	-	-	-2,151,750.17	-	-	-	-	-	-	29,011,238.48
镇江悦璟房地产开发有限公司	16,291,455.82	-	-	-298,716.20	-	-	-	-	-	-	15,992,739.62
常州牡丹招商置业有限公司	39,845,143.34	-	-	-5,080,994.10	-	-	-	-	-	-	34,764,149.24
厦门市雅景湾房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州招商局码头有限公司	573,045,689.69	-	-	18,570,115.30	-	-	-	-	-	-	591,615,804.99
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,249,643.05	-	-	-543,584.47	-	-	-	-	-	-	92,706,058.58
中外运物流(福建)有限公司	44,429,766.95	-	-	1,459,240.00	-	-	-	-	-	-	45,889,006.95
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	40,663,413.92	-	-	-683,633.92	-	-	-	-	-	-	39,979,780.00
青岛伊敦战新兴产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	87,500,000.00	87,500,000.00	-	-3,076,728.29	-	-	-	-	-	-	171,923,271.71
青岛绿华置业有限公司	146,865,450.79	-	-262,153.49	-2,228,880.58	-	-	-	-	-	-	144,374,416.72
青岛青港中航产业运营服务有限公司	2,940,000.00	-	-	425,795.70	-	-	-	-	-	-	3,365,795.70
威海华发投资有限公司	474,395,512.58	-	-	-6,099,267.49	-	-	-	-	-	-	468,296,245.09
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,016,700.22	-	-	164,759.12	-	-	-	-	-	-	1,181,459.34
烟台蓝天中航城市服务有限公司	2,947,915.10	-	-	78,361.47	-	-	-	-	-	-	3,026,276.57

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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	4,638,008.41	-	-	435,760.16	-	-	-	-	-	-	5,073,768.57	-
山东大舜积余城市服务有限公司	1,470,000.00	-	-1,470,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	76,718,122.56	-	-	57,574,629.31	-	-	-	-	-	-	134,292,751.87	-
新郑市碧玺置业有限公司	18,046,602.86	-	-	-288,276.94	-	-	-	-	-	-	17,758,325.92	-
太原中诚商正置业有限公司	201,185,334.14	-	-	766,208.09	-	-	-	-	-	-	201,951,542.23	-
西安沃呈房地产开发有限公司	21,154,777.59	-	-	-20,641.31	-	-	-	-	-	-	21,134,136.28	-
西咸新区文茂房地产有限公司	62,444,291.28	-	-	-776,610.84	-	-	-	-	-	-	61,667,680.44	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	4,591,666.67	-	-	-108,914.57	-	-	-	-	-	-	4,482,752.10	-
武汉润广房地产开发有限公司	51,016,543.71	-	-	74,331.44	-	-	-	-	-	-	51,090,875.15	-
湖北长投房地产开发有限公司	17,442,307.41	-	-	-1,007,641.06	-	-	-	-	-	-	16,434,666.35	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	9,167,416.20	-	-	-392,876.95	-	-	-	-	-	-	8,774,539.25	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	7,363,081.23	-	-	-496,598.85	-	-	-	-	-	-	6,866,482.38	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	71,950,962.12	-	-	-12,219.63	-	-	-	-	-	-	71,938,742.49	-
四川遂航智达物业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	1,127,000.00	-	-	-	-	-	-	3,577,000.00	-
合肥禹博房地产开发有限公司	72,420,165.21	-	-	-3,770,000.00	-	-	-	-	-	-	68,650,165.21	-
合肥居峰置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥招阳房地产开发有限公司	187,210,445.00	-	-4,804,000.00	-1,292,136.00	-	-	-	-	-	-	181,114,309.00	-
合肥和逸房地产开发有限公司	81,279,472.00	4,164,228.00	-	-3,308,422.00	-	-	-	-	-	-	82,135,278.00	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	8,962,102.00	-	-	-7,867,134.00	-	-	-	-	-	-	1,094,968.00	-
芜湖创耀置业有限公司	50,107,175.00	502,202,846.00	-	-6,475,049.00	-	-	-	-	-	-	545,834,972.00	-
广西广投智慧服务集团有限公司	8,000,000.00	-	-	1,082,091.99	-	-	-	-	-	-	9,082,091.99	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,884,219.74	-	-	15,517.86	-	-	-	-	-	-	3,899,737.60	-
天津国际邮轮母港有限公司	87,703,707.69	-	-	-6,903,928.01	-	-	-	-	-	-	80,799,779.68	-
天津市联展房地产开发有限公司(注4)	107,579,280.38	-	-	3,770,657.94	-	-	-	-	21,961.82	-	111,371,900.14	-
天津旭浩房地产开发有限公司	52,555,157.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,555,157.27	-
天津合发房地产开发有限公司(注4)	225,347,830.06	-	-	-1,664,784.81	-	-	-	-	-2,884,673.08	-	220,798,372.17	-
天津中海海阔地产有限公司(注4)	530,765,351.45	-	-	-4,903,531.76	-	-	-	-	-3,821,689.31	-	522,040,130.38	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	349,658,132.43	-	-	-3,403,719.65	-	-	-270,000,000.00	-	-	-	76,254,412.78	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	52,166,737.93	-	-	599,633.39	-	-	-	-	-	-	52,766,371.32	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	278,482,045.15	-	-	-6,804,322.06	-	-	-	-	-	-	271,677,723.09	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	207,194,305.46	-	-	-859,818.92	-	-	-	-	-	-	206,334,486.54	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

人民币元

被投资单位	期初数	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		
三、联营企业											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,016,048,532.69	-	-	3,357,030.81	-	-	-	-	-	1,019,405,563.50	-
胜联投资有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	175,517,262.15	-	-	3,154,078.86	-	-	-	-	16,475,172.01	195,146,513.02	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	1,118,605.56	-	-	2,560,000.00	-	-	-	-	-	3,678,605.56	-
招商局商业房地产投资信托基金	1,147,999,801.03	-	-	-44,692,889.00	-	-	-49,964,343.95	-	-	1,053,342,568.08	-
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	139,858,949.51	-	-	-	-	-	-1,976,382.11	-	-	137,882,567.40	-
友英有限公司	143,699,384.96	-	-	172,667,769.46	-	-	-	-	5,836,040.73	322,203,195.15	-
悦景集团有限公司	931,194,943.03	-	-	-	-	-	-	-	40,201,258.99	971,396,202.02	-
置俊投资有限公司	1,238,630,500.00	-	-425,850,000.00	-	-	-	-	-	53,398,400.00	866,178,900.00	-
中白工业园区开发股份有限公司	131,066,806.50	-	-	-10,174,304.01	611,316.70	-	-	-	-	121,503,819.19	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券 投资基金	665,973,634.32	-	-	7,867,062.65	-	-	-	-	-	673,840,696.97	-
招商新城管理服务（无锡）有限公司（注2）	-	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	-
Triumphant Ally Investmetns Limited（注2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SA Venice I（注3）	-	-	-	-	-	-	-	-	153,892,937.61	153,892,937.61	-
武汉招盈置业有限公司（注3）	-	-	-	-152,769.57	-	-	-	-	726,916,239.51	726,763,469.94	-
上海置滨江招置业有限公司（注2）	-	6,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,400,000.00	-
陕西瑞迅置业有限公司（注2）（注4）	-	416,000,000.00	-	-738,022.77	-	-	-	-	-2,944,813.75	412,317,163.48	-
杭州北榆房地产开发有限公司（注2）（注4）	-	175,000,000.00	-9,695,611.94	-334,906.01	-	-	-	-	-2,089,920.30	162,879,561.75	-
杭州凯轶企业管理有限公司（注2）（注4）	-	180,565,000.00	-	-4,335,734.54	-	-	-	-	-2,482,033.69	173,747,231.77	-
风鹏（深圳）私募股权基金管理有限责任公司 （注2）	-	1,590,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,590,000.00	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司（注2）	-	1,350,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,350,000.00	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司（注2）	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
成都国生积余不动产管理有限公司（注2）	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
招商局京光地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
欣桦有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	37,400,183,057.07	1,387,961,825.02	-448,571,393.43	559,144,430.96	611,316.70	-	-321,940,726.06	-	929,589,220.80	39,506,977,731.06	-
合计	61,560,618,880.52	5,001,335,466.55	-559,390,877.64	651,618,513.31	611,316.70	-	-373,837,726.06	-	788,128,086.54	67,069,083,659.92	892,917,596.78

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1：因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

人民币元

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法调整金额
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳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
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
胜联投资有限公司	49.00	339.92	-339.92
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	550,000.00	-550,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
杭州瑾帆投资管理有限公司	25.00	267,525.00	-267,525.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	22,950,000.00	-22,950,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	10,000,000.00	-10,000,000.00
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
广州招盈城市更新投资有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
上海申江体育文化投资有限公司	49.00	1,312,700.00	-1,312,700.00
合肥居峰置业有限公司	33.00	16,500,000.00	-16,500,000.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
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
南京招汇公寓管理有限公司	51.00	120,600,000.00	-120,600,000.00
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	363,000,000.00	-363,000,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
绍兴光祈房地产开发有限公司	49.00	24,500,000.00	-24,500,000.00
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
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
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

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 2: 系本期新增联合营企业。

注 3: 其他变动系因处置子公司转为联营企业所产生的影响, 详见附注七、2“处置子公司”。

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。

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

人民币元

项目	期初数	合并范围变更之影响	本期增加	本期减少		外币报表折算影响数	期末数
				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
合计	892,917,596.78	-	-	-	—	-	892,917,596.78

11. 其他非流动金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,320,912,283.76	1,287,385,330.99
其中: 权益工具投资	1,320,912,283.76	1,287,385,330.99
合计	1,320,912,283.76	1,287,385,330.99

(1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	742,491,677.42	736,290,480.75
公允价值	1,320,912,283.76	1,287,385,330.99
累计计入损益的公允价值变动金额	578,420,606.34	551,094,850.24

六、合并财务报表项目注释 - 续

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初数	60,320,995,759.49	56,306,319,353.27	116,627,315,112.76
2.本期增加金额	4,265,636,580.71	599,777,632.04	4,865,414,212.75
(1) 外购	2,567,590,403.25	250,636,728.38	2,818,227,131.63
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	1,675,974,463.53	320,001,437.94	1,995,975,901.47
(3) 合并范围变更增加	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	22,071,713.93	29,139,465.72	51,211,179.65
(5) 其他增加 (含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	3,175,281,122.93	-	3,175,281,122.93
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	391,258,030.20	-	391,258,030.20
(3) 合并范围变更减少	2,771,311,940.46	-	2,771,311,940.46
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少 (含重分类)	12,711,152.27	-	12,711,152.27
4.期末数	61,411,351,217.27	56,906,096,985.31	118,317,448,202.58
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初数	5,541,042,128.26	999,141,374.42	6,540,183,502.68
2.本期增加金额	718,716,640.04	88,312,620.65	807,029,260.69
(1) 计提或摊销	715,062,735.63	86,891,386.29	801,954,121.92
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	133,286.56	-	133,286.56
(3) 合并范围变更增加	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	3,520,617.85	1,421,234.36	4,941,852.21
(5) 其他增加 (含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	603,109,021.48	-	603,109,021.48
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	30,052,888.78	-	30,052,888.78
(3) 合并范围变更减少	573,056,132.70	-	573,056,132.70
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少 (含重分类)	-	-	-
4.期末数	5,656,649,746.82	1,087,453,995.07	6,744,103,741.89
三、减值准备			
1.期初数	856,241,416.95	163,709,286.32	1,019,950,703.27
2.本期增加金额	-	814,382.58	814,382.58
(1) 计提	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	814,382.58	814,382.58

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(3) 其他增加 (含重分类)	-	-	-
3. 本期减少金额	58,684,883.37	-	58,684,883.37
(1) 处置	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-
(3) 其他减少 (含重分类)	58,684,883.37	-	58,684,883.37
4. 期末数	797,556,533.58	164,523,668.90	962,080,202.48
四、账面价值			
1. 期末数	54,957,144,936.87	55,654,119,321.34	110,611,264,258.21
2. 期初数	53,923,712,214.28	55,143,468,692.53	109,067,180,906.81

六、合并财务报表项目注释 - 续

12. 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	期末余额
尚未达到办理产权证书的条件	1,536,638,371.47
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	88,328,934.38
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	57,797,574.95
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	44,294,949.46
其他	456,329,931.25
合计	2,183,389,761.51

(3) 本期末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币8,992,579,114.83元（期初：人民币11,155,146,364.90元）。

13. 固定资产

(1) 固定资产汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,972,811,369.11	9,233,575,623.88
固定资产清理	6,242.50	-
合计	8,972,817,611.61	9,233,575,623.88

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

13. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

人民币元

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值					
1.期初数	7,128,418,402.53	16,215,186.36	1,200,222,693.76	3,500,041,425.43	11,844,897,708.08
2.本期增加金额	432,244.68	2,364,000.00	20,699,661.76	7,441,881.61	30,937,788.05
(1) 购置	241,161.12	-	11,543,738.58	5,075,751.97	16,860,651.67
(2) 在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	-	2,364,000.00	132,405.00	-	2,496,405.00
(3) 合并范围变更增加	-	-	1,833,347.05	2,321,781.15	4,155,128.20
(4) 其他增加	191,083.56	-	7,190,171.13	44,348.49	7,425,603.18
3.本期减少金额	15,983,221.50	-	12,201,679.56	14,561,877.68	42,746,778.74
(1) 处置或报废	-	-	8,893,366.53	13,019,070.47	21,912,437.00
(2) 转往投资性房地产/其他项目	8,524,739.43	-	-	-	8,524,739.43
(3) 合并范围变更减少	-	-	229,295.90	1,493,943.00	1,723,238.90
(4) 其他减少	7,458,482.07	-	3,079,017.13	48,864.21	10,586,363.41
4.期末数	7,112,867,425.71	18,579,186.36	1,208,720,675.96	3,492,921,429.36	11,833,088,717.39
二、累计折旧					
1.期初数	1,427,333,834.58	362,334.00	789,863,257.80	374,645,176.05	2,592,204,602.43
2.本期增加金额	144,346,867.69	906,091.28	49,204,161.23	76,812,354.69	271,269,474.89
(1) 计提	144,342,330.12	906,091.28	47,332,198.14	75,012,840.55	267,593,460.09
(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	-	-	1,374,105.27	1,780,944.44	3,155,049.71
(4) 其他增加	4,537.57	-	497,857.82	18,569.70	520,965.09
3.本期减少金额	176,562.95	-	8,814,779.29	13,322,868.57	22,314,210.81
(1) 处置或报废	-	-	7,634,901.21	11,943,918.84	19,578,820.05
(2) 转往投资性房地产/其他项目	133,286.56	-	-	-	133,286.56
(3) 合并范围变更减少	-	-	209,289.21	1,359,538.70	1,568,827.91
(4) 其他减少	43,276.39	-	970,588.87	19,411.03	1,033,276.29
4.期末数	1,571,504,139.32	1,268,425.28	830,252,639.74	438,134,662.17	2,841,159,866.51
三、减值准备					
1.期初数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 本期转销	-	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-	-
4.期末数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
四、账面价值					
1.期末数	5,534,860,046.41	17,310,761.08	365,853,794.43	3,054,786,767.19	8,972,811,369.11
2.期初数	5,694,581,327.97	15,852,852.36	397,745,194.17	3,125,396,249.38	9,233,575,623.88

六、合并财务报表项目注释 - 续

13. 固定资产 - 续

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

人民币元

项目	期末余额
未办理竣工结算	242,889,020.61
正在办理权属证书新物业	86,970,231.09
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	36,449,740.69
临时建筑，不具备办理权属登记条件	78,483,059.65
其他原因	21,610,650.06
合计	466,402,702.10

(4) 本期末，本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币 1,277,714,863.28 元（期初：人民币 1,035,918,533.08 元）。

14. 在建工程

(1) 在建工程汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	545,647,693.16	465,188,580.70
合计	545,647,693.16	465,188,580.70

(2) 在建工程情况

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
赣州招商局中心酒店	146,994,576.52	-	146,994,576.52	123,211,012.36	-	123,211,012.36
徐州海盛酒店项目	152,252,255.18	-	152,252,255.18	117,966,873.95	-	117,966,873.95
明斯克国际展会中心项目	113,374,826.67	-	113,374,826.67	72,515,649.01	-	72,515,649.01
双鱼岛碧海银滩项目	93,810,254.65	-	93,810,254.65	93,810,254.65	-	93,810,254.65
其他	39,215,780.14	-	39,215,780.14	57,684,790.73	-	57,684,790.73
合计	545,647,693.16	-	545,647,693.16	465,188,580.70	-	465,188,580.70

六、合并财务报表项目注释 - 续

15. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

人民币元

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	2,992,786,437.00	1,248,219.24	179,441.81	2,712,212.90	2,996,926,310.95
2.本期增加金额	78,936,436.07	3,791,362.87	-	-	82,727,798.94
(1) 新增租入	78,936,436.07	3,791,362.87	-	-	82,727,798.94
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	18,354,335.99	-	179,441.81	-	18,533,777.80
(1) 不再租入	18,354,335.99	-	179,441.81	-	18,533,777.80
(2) 汇率变动减少	-	-	-	-	-
4.期末数	3,053,368,537.08	5,039,582.11	-	2,712,212.90	3,061,120,332.09
二、累计折旧					
1.期初数	759,342,579.37	440,753.75	179,441.81	1,110,973.73	761,073,748.66
2.本期增加金额	165,378,081.42	307,136.11	-	313,404.88	165,998,622.41
(1) 计提	165,378,081.42	307,136.11	-	313,404.88	165,998,622.41
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	8,082,294.87	-	179,441.81	-	8,261,736.68
(1) 不再租入	8,082,294.87	-	179,441.81	-	8,261,736.68
(2) 汇率变动减少	-	-	-	-	-
4.期末数	916,638,365.92	747,889.86	-	1,424,378.61	918,810,634.39
三、减值准备					
1.期初数	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末数	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末数	2,136,730,171.16	4,291,692.25	-	1,287,834.29	2,142,309,697.70
2.期初数	2,233,443,857.63	807,465.49	-	1,601,239.17	2,235,852,562.29

(2) 在损益中确认的金额

人民币元

房屋及建筑物	本期累计数
使用权资产的折旧费用（注1）	165,998,622.41
租赁负债的利息费用（注2）	64,449,149.14
短期租赁费用	31,377,707.09
低价值资产租赁费用	10,978,638.03
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（注3）	1,022,195.40
转租使用权资产取得的收入	42,373,459.22
售后租回交易产生的相关损益	118,929,960.19

注1：于2022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2022年6月30日止半年度，不存在资本化的租赁负债利息费用。

注3：于2022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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

16. 无形资产

(1) 无形资产情况

人民币元

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	1,605,627,617.71	71,885,181.60	3,396,226.42	12,316,788.70	1,693,225,814.43
2.本期增加金额	5,787,193.73	8,638,680.90	2,801,613.20	-	17,227,487.83
(1) 购置	1,606,800.00	8,310,172.95	2,801,613.20	-	12,718,586.15
(2) 合并范围变更增加	-	324,791.95	-	-	324,791.95
(3) 其他增加	4,180,393.73	3,716.00	-	-	4,184,109.73
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	1,611,414,811.44	80,523,862.50	6,197,839.62	12,316,788.70	1,710,453,302.26
二、累计摊销					
1.期初数	218,523,783.23	20,376,517.18	377,360.76	3,871,991.43	243,149,652.60
2.本期增加金额	22,340,860.66	7,553,415.87	882,249.75	968,529.06	31,745,055.34
(1) 计提	22,317,850.87	7,417,263.69	882,249.75	968,529.06	31,585,893.37
(2) 合并范围变更增加	-	133,460.93	-	-	133,460.93
(3) 其他增加	23,009.79	2,691.25	-	-	25,701.04
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
4.期末数	240,864,643.89	27,929,933.05	1,259,610.51	4,840,520.49	274,894,707.94
三、减值准备					
1.期初数	70,840,507.88	-	-	-	70,840,507.88
2.本期增加金额	3,053,993.73	-	-	-	3,053,993.73
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	3,053,993.73	-	-	-	3,053,993.73
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 其他减少	-	-	-	-	-
4.期末数	73,894,501.61	-	-	-	73,894,501.61
四、账面价值					
1.期末数	1,296,655,665.94	52,593,929.45	4,938,229.11	7,476,268.21	1,361,664,092.71
2.期初数	1,316,263,326.60	51,508,664.42	3,018,865.66	8,444,797.27	1,379,235,653.95

(2) 于2022年6月30日, 未办妥产权证书的土地使用权情况如下:

人民币元

项目	期末余额
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	15,788,511.29

17. 开发支出

人民币元

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	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	51,051,913.58	27,092,152.97	-	-	-	78,144,066.55

六、合并财务报表项目注释 - 续

18. 商誉

(1) 商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	8,784,231.07	-	8,784,231.07
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	-	176,269,129.50	-	176,269,129.50
合计	357,950,001.13	185,053,360.57	-	543,003,361.70

(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）作为认定资产组或资产组组合的标准。

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组和资产组组合（含商誉）的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组和资产组组合的可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

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 长期待摊费用

人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
固定资产改良支出	1,087,563,731.43	62,514,930.77	94,776,322.15	52,233.45	1,055,250,106.60
其他	28,414,163.80	13,068,068.78	9,511,879.06	-	31,970,353.52
合计	1,115,977,895.23	75,582,999.55	104,288,201.21	52,233.45	1,087,220,460.12

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部销售未实现利润(注)	8,830,444,751.47	35,183,460,555.02	8,860,004,154.79	35,440,016,619.16
预提土地增值税	4,718,458,293.78	18,873,833,175.11	4,524,204,077.16	18,096,816,308.66
资产减值准备	242,588,528.04	969,852,020.86	239,781,945.87	959,127,783.28
可抵扣亏损	1,896,456,414.49	7,556,863,297.12	1,458,618,139.41	5,834,472,557.66
其他	662,007,130.39	2,649,761,208.10	649,732,051.87	2,599,040,457.41
合计	16,349,955,118.17	65,233,770,256.21	15,732,340,369.10	62,929,473,726.17

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。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
附属公司待分配利润	226,744,909.52	1,489,064,492.65	226,744,909.52	1,489,064,492.65
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	1,138,410,788.80	4,553,643,155.22	1,125,932,121.40	4,503,728,485.62
资产公允价值调整(注2)	33,402,750.00	133,611,000.00	33,402,750.00	133,611,000.00
其他	210,437,277.00	835,500,276.17	260,769,032.78	1,035,554,948.68
合计	1,608,995,725.32	7,011,818,924.04	1,646,848,813.70	7,161,958,926.95

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) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	8,146,289,965.56	9,194,334,219.61
可抵扣亏损	11,918,938,923.53	10,098,214,435.18
合计	20,065,228,889.09	19,292,548,654.79

六、合并财务报表项目注释 - 续

20. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	期末数	期初数	备注
2022	649,668,318.82	649,668,318.82	
2023	658,933,100.29	658,933,100.29	
2024	1,293,543,484.36	1,347,746,917.60	
2025	2,649,478,057.37	2,798,643,126.69	
2026	3,564,545,699.02	3,731,333,745.80	
2027	2,175,444,116.41	-	
无到期期限之可抵扣亏损	927,326,147.26	911,889,225.98	香港子公司亏损
合计	11,918,938,923.53	10,098,214,435.18	

21. 其他非流动资产

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	306,887,150.66	-	306,887,150.66	306,887,150.66	-	306,887,150.66
预付股权收购款	-	-	-	283,620,000.00	-	283,620,000.00
其他	7,634,457.70	-	7,634,457.70	49,890,518.51	-	49,890,518.51
合计	314,521,608.36	-	314,521,608.36	640,397,669.17	-	640,397,669.17

22. 短期借款

(1) 短期借款分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款(注1)	167,650,000.00	-
保证借款(注2)	126,798,879.76	916,717,916.56
信用借款	22,991,168.46	2,704,730,756.30
短期借款应计利息	163,692.56	6,613,642.28
合计	317,603,740.78	3,628,062,315.14

注1: 抵押借款系由本集团之子公司以其存货提供抵押的借款。

注2: 保证借款主要系由本集团之母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。

23. 衍生金融负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
货币掉期工具	29,890,000.00	106,038,000.00

六、 合并财务报表项目注释 - 续

24. 应付票据

人民币元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	133,529,436.92	95,690,800.45
合计	133,529,436.92	95,690,800.45

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

人民币元

项目	期末余额	期初余额
工程款	44,107,066,179.35	50,760,636,745.65
地价款	1,825,920,830.46	5,589,349,244.30
保修金	534,901,791.87	608,359,471.27
其他	819,975,881.33	855,160,430.06
合计	47,287,864,683.01	57,813,505,891.28

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波海曙金茂府项目工程款	297,187,838.52	工程未结算
北京雍合府项目工程款	159,311,212.30	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	未达支付条件
深圳招商东岸项目工程款	136,811,774.57	工程未结算
汇港实业太子广场项目工程款	121,143,551.90	工程未结算
广州金山谷项目工程款	120,473,596.12	工程未结算
武汉招商公园 1872 项目工程款	112,647,889.43	工程未结算
苏州琴湖溪里项目工程款	109,349,087.22	工程未结算
合计	1,209,647,908.35	

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

人民币元

项目	期末余额	期初余额
租金	159,895,559.90	107,184,188.29
其他	34,058,571.51	20,995,660.06
合计	193,954,131.41	128,179,848.35

六、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
售楼款	163,259,547,070.72	147,465,549,279.82
其他	1,021,339,786.42	1,244,701,223.43
合计	164,280,886,857.14	148,710,250,503.25

(2) 本期内账面价值发生重大变动的金额及原因

人民币元

项目	变动金额	变动原因
上海四平路项目	3,830,211,811.92	预售
上海招商虹玺	3,353,970,512.93	预售
杭州祥宸府	-3,114,794,080.42	结转收入
西安臻观府	-2,954,852,514.56	结转收入
南京 2019G35 项目	-2,717,468,873.97	结转收入
温岭云樾观岭	-2,633,417,468.11	结转收入
上海招商外滩玺	2,480,590,780.74	预售
深圳招北公寓	2,480,411,814.03	预售
西安招商城市主场	2,376,344,882.33	预售
杭州闻博花城	-2,333,216,192.74	结转收入
徐州金融集聚区项目	2,197,395,690.11	预售

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳赤湾半山港湾花园	7,013,361,401.09	未达入伙条件
南通滨江项目	5,937,729,753.48	未达入伙条件
上海虹桥公馆（原上海徐泾崧泽大道项目）	6,583,394,327.13	未达入伙条件
北京臻珑府	5,596,313,160.79	未达入伙条件
合计	25,130,798,642.49	

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:

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳赤湾半山港湾花园	7,184,543,690.24	7,043,118,863.53	100.00	2022年
南通滨江项目	6,988,394,139.48	5,937,729,753.48	62.83	2022年
上海虹桥公馆 (原上海徐泾崧泽大道项目)	6,612,541,116.12	6,583,394,327.13	100.00	2023年
北京臻珑府	6,461,462,961.60	5,596,313,160.79	72.86	2022年
徐州金融集聚区项目	6,021,208,860.22	3,823,813,170.11	60.68	2022年
上海招商外滩玺	5,837,289,157.13	3,356,698,376.39	100.00	2023年
深圳前海锦玺项目	3,849,883,357.76	3,621,475,011.03	93.13	2022年
上海四平路项目	3,830,211,811.92	-	100.00	2023年
杭州花屿观澜里	3,373,807,244.66	2,234,811,536.70	93.21	2023年
上海招商虹玺	3,353,970,512.93	-	65.29	2023年
广州海珠天珺	2,989,543,127.09	1,217,670,472.78	91.12	2024年
西安招商城市主场	5,624,510,027.49	3,248,165,145.16	68.95	2023年
南京 2019G67 项目	2,838,285,272.64	4,684,029,554.06	96.11	2022年
合肥东望府	2,819,644,412.80	1,957,829,734.53	71.85	2022年
上海松江泗泾 11-01 项目	2,605,165,854.28	2,603,927,322.17	100.00	2022年
深圳招北公寓	2,480,411,814.03	-	99.36	2023年
温岭云樾观岭	2,419,021,062.68	5,052,438,530.79	99.62	2022年
上海崇明陈家镇项目	2,302,742,880.80	2,112,288,318.31	95.28	2022年
南京 2020G13 项目	2,265,757,932.31	2,261,384,750.11	89.19	2022年
宁波涌潮印府	2,258,495,954.92	2,258,495,954.92	100.00	2022年
深圳玺悦台项目	2,229,559,739.97	2,028,265,142.61	100.00	2022年
西安华宇臻境西地块	2,150,679,777.8	822,793,627.15	70.66	2022年

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)	预计竣工时间
	4			
宁波奉化凤麓和鸣府	2,142,693,856.25	1,418,135,912.03	34.48	2023年
大连臻园北区	2,140,591,529.79	1,723,097,122.37	41.41	2023年
南京 2019G35 项目	2,111,331,684.53	4,828,800,558.50	97.43	2022年
太仓心望雅苑	2,097,142,782.06	2,020,427,185.72	100.00	2022年
徐州山水间	2,087,127,406.35	1,560,295,533.93	44.72	2022年
杭州湘北项目	2,052,547,057.62	1,814,551,368.57	64.65	2023年
杭州天澜里	1,824,330,331.61	1,711,209,230.65	98.00	2023年
武汉江山和樾	1,776,474,585.70	1,344,551,553.42	61.66	2022年
宁波三里江印	1,748,023,139.58	1,716,130,385.46	100.00	2023年
合肥新站 XZ202004 项目	1,743,928,851.91	852,573,479.15	78.97	2022年
无锡雍荣府	1,738,341,988.08	1,433,213,790.83	100.00	2022年
哈尔滨贝肯山	1,730,889,888.85	1,682,148,982.47	100.00	2022年
苏州辉映时代	1,650,323,652.40	1,340,732,652.94	85.00	2022年
深圳太子湾 DY01-06 地块	1,527,854,726.46	1,344,422,506.29	100.00	已竣工
东莞谢岗依城大观花园	1,483,783,656.09	1,208,722,831.97	61.40	2022年
南京江心印项目	1,469,524,882.53	403,526,581.59	51.82	2023年

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： - 续

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例 (%)	预计竣工时间
南通海门邮轮城	1,431,671,974.95	1,432,259,363.03	99.45	2022年
长沙雍山湖	1,370,928,520.86	775,816,169.96	70.09	2022年
中山马鞍岛项目	1,337,783,006.03	1,095,426,841.79	64.58	2022年
苏州璟萃雅园	1,244,500,161.93	346,067,667.14	64.55	2023年
常熟琴萃雅院	1,173,244,411.67	799,864,015.32	100.00	2023年
南通中创公园道	1,132,977,034.17	200,441,455.56	28.40	2024年
重庆招商渝天府	1,060,361,551.02	889,978,869.65	46.66	2023年
深圳招商中环	1,059,679,057.40	1,055,516,416.50	100.00	已竣工
南京招商局中心臻境城 (原南京玄武G24项目)	1,041,437,566.66	-	22.14	2024年
广州臻珑府	1,021,220,285.17	430,660,051.67	48.08	2023年

(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。

(6) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值的收入

本期本集团确认的包括在期初合同负债账面价值中的收入金额为人民币49,057,763,236.87元，本期新增的合同负债金额为人民币64,628,399,590.76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

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,311,609,255.22	3,269,029,897.45	4,243,529,167.81	1,337,109,984.86
二、离职后福利-设定提存计划	2,442,858.15	381,068,386.43	380,649,490.53	2,861,754.05
三、辞退福利	1,110,295.81	52,773,231.16	49,518,193.64	4,365,333.33

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、其他	201,640.23	2,275,697.61	2,146,410.66	330,927.18
合计	2,315,364,049.41	3,705,147,212.65	4,675,843,262.64	1,344,667,999.42

六、合并财务报表项目注释 - 续

28. 应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	2,256,676,890.57	2,763,260,009.82	3,739,529,577.26	1,280,407,323.13
2.职工福利费	-	121,321,350.95	121,321,350.95	-
3.社会保险费	1,871,537.29	151,650,957.38	151,846,774.23	1,675,720.44
其中：医疗保险费及生育保险	1,809,785.79	138,146,532.42	138,442,794.65	1,513,523.56
补充医疗保险	1,304.28	2,698,842.42	2,695,801.88	4,344.82
工伤保险费	10,252.51	5,429,306.08	5,414,729.43	24,829.16
其他	50,194.71	5,376,276.46	5,293,448.27	133,022.90
4.住房公积金	214,670.89	165,992,791.63	165,875,357.29	332,105.23
5.工会经费和职工教育经费	52,323,442.40	54,254,711.73	52,368,790.84	54,209,363.29
6.短期带薪缺勤	-	-	-	-
7.短期利润分享计划	-	-	-	-
8.其他短期薪酬	522,714.07	12,550,075.94	12,587,317.24	485,472.77
合计	2,311,609,255.22	3,269,029,897.45	4,243,529,167.81	1,337,109,984.86

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	2,133,010.15	282,104,256.59	281,947,555.62	2,289,711.12
2.失业保险费	56,863.87	8,459,033.71	8,457,158.76	58,738.82
3.企业年金缴费	252,984.13	90,505,096.13	90,244,776.15	513,304.11
合计	2,442,858.15	381,068,386.43	380,649,490.53	2,861,754.05

29. 应交税费

人民币元

项目	期末余额	期初余额
所得税	8,479,963,356.41	11,624,203,739.51
增值税	640,255,059.43	1,068,629,547.53
土地增值税	426,284,368.76	512,674,110.01
房产税	63,931,674.96	32,287,257.45
城市维护建设税	48,531,726.90	82,851,497.81
教育费附加	40,688,025.85	64,452,132.87
个人所得税	17,576,512.66	31,195,503.82
土地使用税	14,568,635.69	12,159,096.98
其他	76,720,364.24	91,124,627.91
合计	9,808,519,724.90	13,519,577,513.89

六、合并财务报表项目注释 - 续

30. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	4,846,182,489.63	870,808,860.50
其他应付款	124,775,885,605.88	121,935,012,813.81
合计	129,622,068,095.51	122,805,821,674.31

(2) 应付股利

人民币元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	4,179,113,018.28	-
子公司应付少数股东之股利	615,580,170.55	814,644,023.87
划分为权益工具的永续债股利	51,489,300.80	56,164,836.63
合计	4,846,182,489.63	870,808,860.50

本期末，超过1年的应付股利余额为人民币482,602,151.06元，系投资方尚未领取的股利。

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	47,804,402,946.87	50,938,219,759.56
关联公司往来	27,932,970,168.97	26,278,972,609.85
代收及暂收款	3,555,370,508.82	2,995,249,980.37
保证金	5,881,330,266.81	4,217,079,038.91
股权收购款	121,335,444.95	471,462,121.28
保理款	35,789,386,297.41	30,505,822,960.45
其他	3,691,089,972.05	6,528,206,343.39
合计	124,775,885,605.88	121,935,012,813.81

(b) 其他应付款账龄分析

人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	84,722,383,046.73	67.90	88,524,244,097.46	72.60
1至2年	18,274,667,904.58	14.65	14,290,612,533.98	11.72
2至3年	6,730,795,246.41	5.39	5,486,455,878.84	4.50
3年以上	15,048,039,408.16	12.06	13,633,700,303.53	11.18
合计	124,775,885,605.88	100.00	121,935,012,813.81	100.00

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 - 续

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	期末数	未偿还或结转的原因
东莞市润合房地产有限公司	1,920,000,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
成都轨道城市投资集团有限公司	1,337,100,000.00	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	1,067,349,799.66	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	1,509,979,968.47	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳联新投资管理有限公司	788,971,189.91	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
成都轨道交通集团有限公司	792,500,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
佛山市清皓置业有限公司	752,417,500.00	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	900,000,000.00	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	869,356,400.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海仁崇置业有限公司	821,000,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
苏州劲商房地产开发有限公司	711,420,347.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	11,470,095,205.04	——

31. 一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（注）	21,787,084,787.55	27,252,081,472.81
其中：质押借款	762,620,500.00	743,299,500.00
抵押借款	1,886,539,659.38	5,133,138,180.52
保证借款	14,706,903,479.49	14,708,956,669.43
信用借款	4,431,021,148.68	6,666,687,122.86
长期借款应计利息	141,556,850.33	321,966,588.82
一年内到期的租赁负债	339,249,169.56	337,146,411.44
一年内到期的应付债券	7,100,000,000.00	4,160,000,000.00
应付债券应计利息	583,537,526.88	522,234,579.05
一年内到期的长期应付款	1,745,253,041.99	976,740,962.25
合计	31,696,681,376.31	33,570,170,014.37

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注六、33。

六、合并财务报表项目注释 - 续

32. 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

人民币元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	18,845,878,501.81	20,151,990,900.50
待转销项税	14,934,856,293.74	13,580,722,115.83
应付超短期融资券	5,413,522,301.37	8,664,818,972.60
其他	2,522,222,002.03	2,988,309,136.83
合计	41,716,479,098.95	45,385,841,125.76

(2) 短期应付债券的增减变动

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	期末余额
21招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2021-07-29	270天	1,000,000,000.00	1,011,539,726.03	-	8,432,876.71	-	1,019,972,602.74	-
21招商蛇口SCP006	1,500,000,000.00	2021-09-10	180天	1,500,000,000.00	1,512,491,917.81	-	7,406,712.33	-	1,519,898,630.14	-
21招商蛇口SCP007	1,500,000,000.00	2021-09-23	180天	1,500,000,000.00	1,511,260,273.97	-	9,008,219.18	-	1,520,268,493.15	-
21招商蛇口SCP008	1,300,000,000.00	2021-10-18	270天	1,300,000,000.00	1,307,693,150.68	-	18,566,136.99	-	-	1,326,259,287.67
21招商蛇口SCP009	3,000,000,000.00	2021-11-17	270天	3,000,000,000.00	3,016,458,904.11	-	66,201,369.86	-	-	3,082,660,273.97
22招商蛇口SCP001	1,290,000,000.00	2022-3-18	90天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	7,633,972.60	-	1,297,633,972.60	-
22招商蛇口SCP002	1,000,000,000.00	2022-4-22	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	4,602,739.73	-	-	1,004,602,739.73
21招商积余SCP001	300,000,000.00	2021-05-31	270天	300,000,000.00	305,375,000.00	-	1,282,534.25	-	306,657,534.25	-
合计				10,890,000,000.00	8,664,818,972.60	2,290,000,000.00	123,134,561.65	-	5,664,431,232.88	5,413,522,301.37

33. 长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
质押借款（注1）	1,972,620,500.00	2,395,310,250.00
抵押借款（注2）	20,897,391,290.93	25,914,901,774.37
保证借款（注3）	52,936,505,252.65	50,984,436,968.95
信用借款	77,177,367,823.65	55,737,108,608.07
合计	152,983,884,867.23	135,031,757,601.39
减：一年内到期的长期借款	21,787,084,787.55	27,252,081,472.81
其中：质押借款	762,620,500.00	743,299,500.00
抵押借款	1,886,539,659.38	5,133,138,180.52
保证借款	14,706,903,479.49	14,708,956,669.43
信用借款	4,431,021,148.68	6,666,687,122.86
一年后到期的长期借款	131,196,800,079.68	107,779,676,128.58

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、64。

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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

33. 长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

上述借款年利率区间：

	期末余额	期初余额
上述借款年利率区间	1.60%-7.05%	1.30%-7.05%

34. 应付债券

(1) 应付债券

人民币元

项目	期末余额	期初余额
17 蛇口 01 (品种一)	1,405,271,232.88	1,368,853,041.10
18 蛇口 01 (品种一)	2,021,369,863.01	2,071,780,821.92
18 蛇口 03 (品种一)	1,845,822,465.75	1,894,519,452.05
19 蛇口 01 (品种一)	2,302,122,301.37	2,350,935,232.88
19 蛇口 02 (品种二)	-	1,223,671,232.88
19 蛇口 03 (品种一)	1,560,761,917.81	1,530,041,506.85
19 蛇口 04 (品种二)	621,068,054.79	610,416,328.77
20 蛇口 01 (品种一)	1,066,960,219.18	1,045,557,589.04
21 蛇口 01 (品种一)	302,467,397.26	308,183,013.70
21 蛇口 02 (品种二)	705,393,643.84	717,887,780.82
21 蛇口 03 (品种一)	1,002,506,849.32	1,020,856,986.30
21 蛇口 04 (品种二)	1,162,677,534.25	1,182,277,084.93
20 招商蛇口 MTN001A	1,312,287,671.23	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B	707,278,082.19	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A	2,061,122,191.78	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B	1,033,677,808.22	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003	1,632,305,095.89	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	722,977,499.98	709,251,666.66
美元私募债券	1,545,579,362.54	1,472,374,618.54
19 招商蛇口 ABN001	-	1,012,103,561.64
21 招商积余 MTN001	1,524,832,500.00	1,553,696,250.00
21 招商蛇口 MTN001A	1,529,866,438.36	1,505,840,547.95
21 招商蛇口 MTN001B	1,532,825,342.46	1,506,419,178.08
22 蛇口 02 (品种二)	4,009,205,479.45	-
22 蛇口 03A (品种一)	800,572,054.79	-
22 蛇口 03B (品种一)	1,000,838,356.16	-
22 招商蛇口 MTN001A	657,267,369.86	-
22 招商蛇口 MTN001B	654,097,150.68	-
22 招商蛇口 MTN002A	1,010,169,863.01	-
22 招商蛇口 MTN002B	718,010,356.16	-
22 招商蛇口 CMBN	3,244,186,301.37	-
合计	40,721,087,526.88	30,786,736,579.05
减：一年内到期的应付债券	7,683,537,526.88	4,682,234,579.05
一年后到期的应付债券	33,037,550,000.00	26,104,502,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

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

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	合并范围变更之影响	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表折算影响	期末余额
17 蛇口 01 (品种一)	人民币 1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	1,360,000,000.00	1,368,853,041.10	-	-	36,418,191.78	-	-	-	1,405,271,232.88
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	-	-	49,589,041.09	-	100,000,000.00	-	2,021,369,863.01
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	-	-	47,903,013.70	-	96,600,000.00	-	1,845,822,465.75
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	-	-	48,017,068.49	-	96,830,000.00	-	2,302,122,301.37
19 蛇口 02 (品种二)	人民币 1,200,000,000.00	2019-06-25	3 年	1,200,000,000.00	1,223,671,232.88	-	-	21,328,767.12	-	1,245,000,000.00	-	-
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	-	-	30,720,410.96	-	-	-	1,560,761,917.81
19 蛇口 04 (品种二)	人民币 600,000,000.00	2019-07-12	3 年	600,000,000.00	610,416,328.77	-	-	10,651,726.02	-	-	-	621,068,054.79
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	-	-	21,402,630.14	-	-	-	1,066,960,219.18
21 蛇口 01 (品种一)	人民币 300,000,000.00	2021-04-14	5 年	300,000,000.00	308,183,013.70	-	-	5,684,383.56	-	11,400,000.00	-	302,467,397.26
21 蛇口 02 (品种二)	人民币 700,000,000.00	2021-04-14	3 年	700,000,000.00	717,887,780.82	-	-	12,425,863.02	-	24,920,000.00	-	705,393,643.84
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	1,020,856,986.30	-	-	18,249,863.02	-	36,600,000.00	-	1,002,506,849.32
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	1,182,277,084.93	-	-	19,492,449.32	-	39,092,000.00	-	1,162,677,534.25
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	-	-	19,339,726.02	-	39,000,000.00	-	1,312,287,671.23
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	-	-	11,455,068.49	-	23,100,000.00	-	707,278,082.19
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	-	-	35,009,863.01	-	-	-	2,061,122,191.78
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	-	-	19,290,136.99	-	-	-	1,033,677,808.22
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	-	-	29,832,767.12	-	-	-	1,632,305,095.89
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	2020-08-31	3 年	700,000,000.00	709,251,666.66	-	-	13,725,833.32	-	-	-	722,977,499.98
美元私募债券	美元 230,000,000.00	2020-08-28	3 年	1,500,727,000.00	1,472,374,618.54	-	-	28,527,408.00	-	28,370,664.00	73,048,000.00	1,545,579,362.54
19 招商蛇口 ABN001	人民币 1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	1,000,000,000.00	1,012,103,561.64	-	-	7,741,917.81	-	1,019,845,479.45	-	-
21 招商积余 MTN001	人民币 1,500,000,000.00	2021-02-02	3 年	1,500,000,000.00	1,553,696,250.00	-	-	29,186,250.00	-	58,050,000.00	-	1,524,832,500.00
21 招商蛇口 MTN001A	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	1,505,840,547.95	-	-	24,025,890.41	-	-	-	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	1,506,419,178.08	-	-	26,406,164.38	-	-	-	1,532,825,342.46
22 蛇口 02 (品种二)	人民币 4,000,000,000.00	2022-6-7	5 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	9,205,479.45	-	-	-	4,009,205,479.45
22 蛇口 03A (品种一)	人民币 800,000,000.00	2022-6-22	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	572,054.79	-	-	-	800,572,054.79
22 蛇口 03B (品种一)	人民币 1,000,000,000.00	2022-6-22	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	838,356.16	-	-	-	1,000,838,356.16
22 招商蛇口 MTN001A	人民币 645,000,000.00	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	12,267,369.86	-	-	-	657,267,369.86
22 招商蛇口 MTN001B	人民币 645,000,000.00	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	9,097,150.68	-	-	-	654,097,150.68
22 招商蛇口 MTN002A	人民币 1,000,000,000.00	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	10,169,863.01	-	-	-	1,010,169,863.01
22 招商蛇口 MTN002B	人民币 710,000,000.00	2022-3-7	5 年	710,000,000.00	-	-	710,000,000.00	8,010,356.16	-	-	-	718,010,356.16
22 招商蛇口 CMBN	人民币 3,200,000,000.00	2022-3-11	15 年	3,200,000,000.00	-	-	3,200,000,000.00	44,186,301.37	-	-	-	3,244,186,301.37
合计				42,300,727,000.00	30,786,736,579.05	-	12,000,000,000.00	680,111,091.28	-	2,818,808,143.45	73,048,000.00	40,721,087,526.88
减：一年内到期的应付债券					4,682,234,579.05							7,683,537,526.88
一年后到期的应付债券					26,104,502,000.00							33,037,550,000.00

六、合并财务报表项目注释 - 续

35. 租赁负债

(1) 租赁负债

人民币元

房屋及建筑物	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,164,786,592.06	3,249,745,800.14
减：未确认的融资费用	626,923,704.19	679,480,313.49
合计	2,537,862,887.87	2,570,265,486.65
减：一年内到期的租赁负债	339,249,169.56	337,146,411.44
一年以后到期的租赁负债	2,198,613,718.31	2,233,119,075.21

(2) 租赁负债到期期限

人民币元

项目	期末余额
资产负债表日后第1年	339,249,169.56
资产负债表日后第2年	354,746,275.50
资产负债表日后第3年	295,375,897.79
以后年度	1,548,491,545.02
合计	2,537,862,887.87

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

人民币元

项目	期末余额	期初余额
售后租回融资款（注）	6,036,874,795.65	4,469,417,816.48
本体维修基金	59,954,190.24	48,184,484.64
其他	12,966,439.24	37,020,439.24
合计	6,109,795,425.13	4,554,622,740.36
减：一年内到期的长期应付款	1,745,253,041.99	976,740,962.25
一年后到期的长期应付款	4,364,542,383.14	3,577,881,778.11

注：系本期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。

37. 预计负债

人民币元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	43,392,791.21	30,192,181.69	注
其他	11,133,607.10	11,216,803.02	注
合计	54,526,398.31	41,408,984.71	

六、合并财务报表项目注释 - 续

37. 预计负债 - 续

注：本集团之子公司漳州招商房地产有限公司，与漳州卡达凯斯及漳州兰溪谷业主因楼宇认购书履行及不动产权证书逾期办理问题产生纠纷。业主诉请漳州招商房地产有限公司向其赔偿各项损失。截至2022年6月30日，预计赔偿金额为人民币156,148.80元。

本集团之子公司深圳市南油（集团）有限公司，与深圳市南山区康乐大厦业主大会因拆迁费用责任问题产生纠纷，业主诉至法院，该项诉讼已由法院作出一审判决，判令深圳市南油（集团）有限公司向原告赔偿各项损失及费用暂计人民币10,307,725.48元。

本集团之子公司盐城市盛通梁置业有限公司，因合作方股东未按时缴纳出资款，导致其无法按时支付土地款，从而产生违约风险，预计需承担赔偿金额人民币32,815,300.00元。

本集团之子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司，由于部分交付房屋的质量与面积问题与业主产生纠纷，业主提出仲裁并要求赔偿违约金。截至2022年6月30日，因该项仲裁被要求赔偿违约金人民币113,616.93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7,213,607.10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

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,240,162,841.17	-	-	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）	1,958,437,417.98	-	275,857,564.80	1,682,579,853.18	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	357,369,317.87	39,067,160.70	73,408,672.24	323,027,806.33	收到政府拨款
合计	4,555,969,577.02	39,067,160.70	349,266,237.04	4,245,770,500.68	

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。

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：

人民币元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外 收入金额	本期计入 其他收益 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	123,912,509.29	31,751,862.26	-	63,908,143.03	-3,195,407.15	88,560,821.37	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
天津响螺湾项目开发奖励扶持基金	51,600,000.00	-	-	-	-	51,600,000.00	与收益相关
招商局芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,753,319.20	-	-	146,377.58	-	44,606,941.62	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	16,953,240.54	-	-	427,392.60	-	16,525,847.94	与收益相关
风华剧院改造补助	16,050,436.00	-	-	802,521.80	-	15,247,914.20	与收益相关
双创平台建设	15,999,999.89	-	-	4,000,000.02	-	11,999,999.87	与收益相关
双鱼岛 A-22-01 地块补偿款	-	6,623,800.00	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,717,328.72	-	-	126,964.44	-	5,590,364.28	与收益相关
新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	1,808,571.19	-	-	124,999.98	-	1,683,571.21	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,449,999.90	-	-	100,000.02	-	1,349,999.88	与收益相关
其他	4,694,164.66	691,498.44	-	576,865.62	-	4,808,797.48	与资产或收益相关
合计	357,369,317.87	39,067,160.70	-	70,213,265.09	-3,195,407.15	323,027,806.33	

39. 其他非流动负债

人民币元

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）	176,572,461.37	449,403,412.64
其他（注 2）	6,617,065,855.83	4,980,849,887.82
合计	6,793,638,317.20	5,430,253,300.46

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

人民币元

项目	期初余额	本期增减变动				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他内资持股	1,617,821.00	-	-	-	-567,773.00	-567,773.00	1,050,048.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,617,821.00	-	-	-	-567,773.00	-567,773.00	1,050,048.00
3.投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,617,821.00	-	-	-	-567,773.00	-567,773.00	1,050,048.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	7,921,624,771.00	-	-	-	-183,576,637.00	-183,576,637.00	7,738,048,134.00
无限售条件股份合计	7,921,624,771.00	-	-	-	-183,576,637.00	-183,576,637.00	7,738,048,134.00
合计	7,923,242,592.00	-	-	-	-184,144,410.00	-184,144,410.00	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。

2019年5月，本公司与华润深国投信托有限公司签订了编号为2019-0269-DK01的《华润信托-招银蛇口1号单一资金信托可续期贷款合同》，根据合同约定，华润深国投信托有限公司向本公司发放可续期贷款人民币40亿元。2022年5月，本公司偿还了华润深国投信托有限公司人民币40亿元。

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

2019年12月，本公司与工银理财有限责任公司、中国工商银行股份有限公司深圳市分行签订了《永续债权投资协议》，根据协议约定，工银理财有限责任公司向本公司提供人民币35亿元投资本金。2022年5月，本公司偿还了工银理财有限责任公司人民币35亿元投资本金。

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。

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。

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

人民币元

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	24,098,500,000.00	—	-	—	7,500,000,000.00	—	16,598,500,000.00

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

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	12,464,324,225.87	21,054,744.54	3,832,207,379.44	8,653,171,590.97
1.投资者投入的资本	54,855,542,433.11	-	3,815,855,066.59	51,039,687,366.52
2.收购少数股东权益形成的差额（注）	-363,365,830.36	-	16,352,312.85	-379,718,143.21
3.其他（注）	-42,027,852,376.88	21,054,744.54	-	-42,006,797,632.34
二、其他资本公积	1,724,179,639.72	-	-	1,724,179,639.72
1.被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	-	-	895,992.18
2.股份支付	-	-	-	-
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	14,188,503,865.59	21,054,744.54	3,832,207,379.44	10,377,351,230.69

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. 库存股

人民币元

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

44. 其他综合收益

人民币元

项目	期初余额	本期累计数					期末余额
		本期所得税前 累计数	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	383,053,337.21	19,234,545.15	-12,611,299.05	-	32,509,019.11	-663,174.91	415,562,356.32
其中：权益法下可转损益 的其他综合收 益	-54,621,432.84	611,316.70	-	-	611,316.70	-	-54,010,116.14
外币财务报表折 算 差额	437,674,770.05	18,623,228.45	-12,611,299.05	-	31,897,702.41	-663,174.91	469,572,472.46
其他综合收益合计	383,053,337.21	19,234,545.15	-12,611,299.05	-	32,509,019.11	-663,174.91	415,562,356.32

人民币元

项目	本期累计数			上期累计数		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	32,509,019.11	-	32,509,019.11	-98,388,006.73	-	-98,388,006.73
（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	32,509,019.11	-	32,509,019.11	-98,388,006.73	-	-98,388,006.73
其中：外币财务报表折算差额	31,897,702.41	-	31,897,702.41	-49,312,722.24	-	-49,312,722.24
二、归属于少数股东的其他综合收益	-663,174.91	-	-663,174.91	2,673,114.23	-	2,673,114.23
（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	-663,174.91	-	-663,174.91	2,673,114.23	-	2,673,114.23
其中：外币财务报表折算差额	-663,174.91	-	-663,174.91	2,673,114.23	-	2,673,114.23
合计	31,845,844.20	-	31,845,844.20	-95,714,892.50	-	-95,714,892.50

45. 专项储备

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	6,648,764.35	17,751,768.55	17,604,990.45	6,795,542.45

46. 盈余公积

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,190,520,842.97	-	-	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

六、合并财务报表项目注释 - 续

47. 未分配利润

人民币元

项目	本期	上年
调整前上期末未分配利润	61,879,181,147.72	58,125,932,525.83
加：期初未分配利润调整数	-	-240,107,862.06
其中：会计政策变更影响	-	-240,107,862.06
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后期初未分配利润	61,879,181,147.72	57,885,824,663.77
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,886,912,380.57	10,372,254,168.70
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	4,179,113,018.28	4,953,022,836.48
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	636,855,093.24	1,426,023,835.79
其他（注）	-	-148,987.52
期末未分配利润	58,950,125,416.77	61,879,181,147.72

注：其他系上年本集团处置其他权益工具投资时，将之前计入其他综合收益的累计利得从其他综合收益中转出并计入留存收益。

48. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本期累计数		上期累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,562,502,713.40	46,861,687,286.14	44,656,752,775.65	33,136,435,051.27

(2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	本期累计数		上期累计数	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	8,263,607,872.45	6,596,237,798.90	12,638,388,655.37	7,505,006,366.71
社区开发与运营	49,214,012,335.49	39,907,532,640.59	31,942,418,490.77	25,368,108,564.63
邮轮产业建设与运营	84,882,505.46	357,916,846.65	75,945,629.51	263,320,119.93
合计	57,562,502,713.40	46,861,687,286.14	44,656,752,775.65	33,136,435,051.27

(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。

六、合并财务报表项目注释 - 续

48. 营业收入和营业成本 - 续

(3) 履约义务的说明 - 续

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

于2022年6月30日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币21,717,048,242.84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。

49. 税金及附加

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
土地增值税	2,382,300,008.21	2,057,242,169.15
城市维护建设税	104,674,243.87	108,245,930.31
教育费附加	75,743,182.65	78,680,368.24
其他	224,932,220.04	231,201,459.86
合计	2,787,649,654.77	2,475,369,927.56

50. 销售费用

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
销售机构费用及佣金	913,529,879.56	499,625,351.26
广告推广费	543,374,241.58	624,762,911.40
职工薪酬	127,031,938.30	133,728,011.51
其他	62,618,176.07	52,372,377.63
合计	1,646,554,235.51	1,310,488,651.80

51. 管理费用

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
人工费用	678,226,726.56	606,483,798.37
办公及行政费用	75,097,923.32	81,857,471.70
折旧与摊销	49,302,846.62	51,254,082.88
其他	121,771,413.30	118,538,738.21
合计	924,398,909.80	858,134,091.16

六、 合并财务报表项目注释 - 续

52. 研发费用

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
数字信息化系统研发	24,758,690.88	17,016,660.07
研发人员费用	21,579,557.64	13,060,482.89
其他研发费用	5,350,661.67	13,610,448.01
合计	51,688,910.19	43,687,590.97

53. 财务费用

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
利息支出	5,435,122,930.94	4,904,481,451.40
减：已资本化利息	3,012,196,487.75	2,920,938,722.13
减：利息收入	1,453,118,730.14	1,051,671,534.47
汇兑损失（收益）	311,334,549.32	-13,014,379.68
其他	94,837,739.63	63,637,606.06
合计	1,375,980,002.00	982,494,421.18

注：本期租赁负债的利息费用为人民币64,449,149.14元。

54. 其他收益

人民币元

产生其他收益的来源	本期累计数	上期累计数
住房租赁中央财政专项资金	63,908,143.03	21,794,937.52
增值税加计抵减	24,335,248.19	18,056,533.12
稳岗补贴	10,608,067.56	2,120,318.19
代扣代缴手续费返还	9,535,046.45	7,343,215.83
总部企业集聚扶持资金	8,616,400.00	-
产业发展专项资金	7,727,100.00	-
香港政府跨境轮渡补贴	6,514,400.00	-
双创平台建设	4,000,000.02	4,000,000.02
生育津贴	3,634,472.00	2,221,536.37
退役军人税收补贴	3,434,749.85	2,228,880.14
财政扶持资金	2,876,674.21	-
其他税务优惠	15,526,880.02	-
其他小额补助	18,395,457.81	12,208,741.57
合计	179,112,639.14	69,974,162.76

六、合并财务报表项目注释 - 续

55. 投资收益

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	1,839,672.00	1,515,295.80
其中：处置收益	-	-
分红收入	1,839,672.00	1,515,295.80
长期股权投资收益	893,785,656.82	2,602,682,107.07
其中：权益法核算确认的投资收益	651,618,513.31	495,680,093.71
股权处置收益	242,167,143.51	2,107,002,013.36
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	-	1,638,493.43
合计	1,128,304,445.23	2,605,835,896.30

56. 公允价值变动收益

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期累计数	上期累计数
交易性金融资产	22,513,151.68	15,072,761.88
其中：衍生金融资产产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	76,148,000.00	-9,775,000.00
其中：衍生金融负债产生的公允价值变动收益	76,148,000.00	-9,775,000.00
以公允价值计量的其他非流动负债	150,000,000.00	-
合计	248,661,151.68	5,297,761.88

57. 信用减值利得（损失）

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
应收账款减值利得（损失）	-8,542,640.51	-13,129,919.04
其他应收款减值利得（损失）	-18,358,091.57	-30,309,491.03
应收票据坏账利得	328.36	-
合计	-26,900,403.72	-43,439,410.07

58. 资产处置收益

人民币元

资产处置收益的来源	本期累计数	上期累计数
非流动资产处置收益	1,102,023.80	1,355,344.27
其中：固定资产处置收益	679,420.15	1,355,344.27
其他	422,603.65	-
合计	1,102,023.80	1,355,344.27

六、合并财务报表项目注释 - 续

59. 营业外收入

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	71,067,955.07	30,042,197.61	71,067,955.07
与企业日常活动无关的政府补助	20,000.00	922,636.69	20,000.00
其他利得	26,087,512.60	13,848,662.16	26,087,512.60
合计	97,175,467.67	44,813,496.46	97,175,467.67

计入当期损益的政府补助：

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
小额补助	20,000.00	922,636.69	地方财政各项资金补助 批文	与收益相关
合计	20,000.00	922,636.69		

60. 营业外支出

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金支出	34,342,412.46	20,725,358.67	34,342,412.46
非流动资产报废、毁损损失	1,170,330.92	450,969.88	1,170,330.92
对外捐赠支出	409,240.00	2,655,000.00	409,240.00
其他支出	4,341,123.04	769,386.57	4,341,123.04
合计	40,263,106.42	24,600,715.12	40,263,106.42

61. 所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
当期所得税费用	2,130,396,939.58	4,926,842,155.72
递延所得税费用	-636,063,698.39	-2,243,874,775.97
合计	1,494,333,241.19	2,682,967,379.75

六、 合并财务报表项目注释 - 续

61. 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本期累计数
利润总额	5,501,735,932.37
按法定税率计算的所得税费用	1,375,433,983.09
子公司适用不同税率的影响	20,515,776.97
调整以前期间所得税的影响	-112,307,017.34
非应税收入的影响	-187,641,428.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	241,693,229.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-68,737,904.71
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	373,306,085.88
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	8,400,857.85
其他	-156,330,341.29
所得税费用	1,494,333,241.19

62. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
收到经营性往来款	3,048,546,207.56	4,090,656,006.92
收到的保证金、押金、意向金	3,148,672,433.35	3,399,763,666.38
利息收入	580,934,231.86	521,303,753.80
代收、暂收款	534,883,717.84	744,250,405.94
政府补助	147,992,411.31	183,351,148.73
合计	7,461,029,001.92	8,939,324,981.77

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
支付经营性往来款	4,457,316,709.84	3,035,722,234.84
支付或退还押金、保证金	6,377,370,895.02	5,655,188,890.83
销售费用支付的现金	1,368,123,879.41	1,331,422,905.11
管理费用支付的现金	261,889,053.65	600,717,474.38
财务费用支付的现金	61,056,999.15	103,628,531.11
合计	12,525,757,537.07	10,726,680,036.27

六、合并财务报表项目注释 - 续

62. 现金流量表项目 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	12,818,574,557.55	20,632,593,243.02
取得子公司收到的现金净额	272,709,518.93	1,183,479,887.65
收回债权款	1,181,362,980.00	-
合计	14,272,647,056.48	21,816,073,130.67

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	17,390,305,741.34	29,564,057,525.06
为取得子公司而代偿款项	-	268,027,776.06
处置子公司减少的现金净额	234,670,820.00	-
合计	17,624,976,561.34	29,832,085,301.12

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	8,365,059,690.13	16,202,781,208.54
发行产品融入资金	8,159,194,994.78	-
售后租回融资款	2,138,654,166.67	5,190,806,292.00
收到员工跟投款	178,066,500.91	50,924,678.00
合计	18,840,975,352.49	21,444,512,178.54

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	21,974,851,162.43	26,467,728,119.62
发行产品偿还资金	8,033,550,417.19	-
偿还永续债	7,500,000,000.00	1,720,000,000.00
支付的租赁款	1,090,148,535.31	11,364,270.93
返还员工跟投款	265,142,221.96	249,479,546.98
发生筹资费用所支付的现金	19,704,500.00	8,796,594.34
合计	38,883,396,836.89	28,457,368,531.87

六、合并财务报表项目注释 - 续

63. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本期累计数	上期累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,007,402,691.18	5,826,412,198.44
加：资产减值损失	-	-
信用减值损失	26,900,403.72	43,439,410.07
固定资产及投资性房地产折旧	1,069,547,582.01	758,243,884.56
使用权资产折旧	165,998,622.41	122,071,696.42
无形资产摊销	31,585,893.37	13,700,453.30
长期待摊费用摊销	104,288,201.21	84,010,862.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （减：收益）	-1,102,023.80	-1,355,344.27
固定资产报废损失	1,170,330.92	450,969.88
公允价值变动损失（减：收益）	-248,661,151.68	-5,297,761.88
财务费用	1,862,076,494.23	1,440,160,568.92
投资损失（减：收益）	-1,128,304,445.23	-2,605,835,896.30
递延所得税资产减少（减：增加）	-598,483,845.99	-960,860,434.21
递延所得税负债增加（减：减少）	-37,579,852.40	-1,283,014,341.76
存货的减少（减：增加）	5,682,253,456.01	-46,171,504,250.58
经营性应收项目的减少（减：增加）	-4,727,355,495.28	-11,815,596,587.33
经营性应付项目的增加（减：减少）	-2,609,458,753.12	57,328,585,187.76
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	3,600,278,107.56	2,773,610,615.43
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	77,533,795,959.78	83,956,337,666.73
减：现金的期初余额	79,382,750,664.82	88,995,225,206.88
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	-1,848,954,705.04	-5,038,887,540.15

六、合并财务报表项目注释 - 续

63. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本期发生的企业合并/资产购买而取得子公司并于本期支付的现金或现金等价物	185,598,939.72	-
其中：河南鸣谦置业有限公司	153,045,000.00	-
兰溪嘉盛置业有限公司	32,553,939.72	-
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	-	-
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	-
盐城师山招海置业有限公司	-	-
金华市鸿商置业有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,028,086.29	272,709,518.93
其中：河南鸣谦置业有限公司	20,025,604.57	-
兰溪嘉盛置业有限公司	2,481.72	-
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	-	54,544,149.75
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	37,789,762.92
盐城师山招海置业有限公司	-	80,501,858.25
金华市鸿商置业有限公司	-	99,873,748.01
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	165,570,853.43	-272,709,518.93

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

人民币元

项目	金额	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	750,205,250.00	160,174,282.00
其中：武汉招盈置业有限公司	750,205,250.00	-
SA Venice I	-	160,174,282.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,272,667.42	394,845,102.00
其中：武汉招盈置业有限公司	4,272,667.42	-
SA Venice I	-	394,845,102.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	745,932,582.58	-234,670,820.00

六、合并财务报表项目注释 - 续

63. 现金流量表补充资料 - 续

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	77,533,795,959.78	79,382,750,664.82
其中：库存现金	558,716.34	726,195.14
可随时用于支付的银行存款	53,856,617,352.50	56,309,646,388.15
可随时用于支付的其他货币资金	23,676,619,890.94	23,072,378,081.53
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	77,533,795,959.78	79,382,750,664.82
四、受限制货币资金	400,528,684.94	124,114,311.32
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	400,528,684.94	124,114,311.32
五、应收利息	10,894,218.95	26,166,655.75
六、货币资金合计	77,945,218,863.67	79,533,031,631.89

64. 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	期末余额	受限原因
货币资金	400,528,684.94	受限的保证金等
存货	52,058,127,751.65	抵押借款
投资性房地产	8,992,579,114.83	抵押借款
固定资产	1,277,714,863.28	抵押借款
其他	1,252,353,164.99	股权质押
合计	63,981,303,579.69	

六、合并财务报表项目注释 - 续

65. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

			人民币元
项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			3,731,292,673.74
其中：港元	3,346,943,892.98	0.8552	2,862,272,948.00
美元	45,072,034.50	6.7114	302,496,452.42
新西兰元	135,393,066.17	4.1771	565,550,376.70
吉布提法郎	19,241,736.27	0.0375	721,565.11
新白俄罗斯卢布	123,955.17	2.0276	251,331.51
应收账款			309,863.39
其中：港元	362,332.80	0.8552	309,863.39
应收股利			9,508,307.85
其中：港元	11,118,357.15	0.8552	9,508,307.85
其他应收款			1,620,981,404.07
其中：港元	1,890,570,295.07	0.8552	1,616,796,810.64
美元	605,380.01	6.7114	4,062,947.41
吉布提法郎	3,243,893.87	0.0375	121,646.02
借款			10,778,887,387.49
其中：港元	12,101,521,182.71	0.8552	10,349,099,900.24
新西兰元	101,106,030.50	4.1771	422,330,000.00
美元	1,111,167.16	6.7114	7,457,487.25
应付账款			2,373,650.12
其中：港元	2,651,820.78	0.8552	2,267,810.61
新白俄罗斯卢布	52,199.40	2.0276	105,839.51
应交税费			11,725,037.18
其中：港元	13,686,206.83	0.8552	11,704,307.22
吉布提法郎	552,798.93	0.0375	20,729.96
其他应付款			1,816,756,609.14
其中：港元	1,054,173,849.33	0.8552	901,518,934.21
美元	136,257,273.79	6.7114	914,477,067.29
吉布提法郎	20,282,870.40	0.0375	760,607.64
应付债券			1,545,579,362.54
其中：美元	230,291,647.43	6.7114	1,545,579,362.54
长期应付款			98,856,694.16
其中：美元	14,729,668.05	6.7114	98,856,694.16
租赁负债			1,960,533.71
其中：港元	2,292,512.44	0.8552	1,960,533.71

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 外币货币性项目 - 续

(2) 境外经营实体

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

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润(亏损)
上海航空工业集团物业管理有限公司	2022年1月	53,620,000.00	100.00%	收购股权	2022年1月12日	取得控制权	60,166,950.27	1,563,210.12
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	2022年2月	230,000,000.00	95.00%	收购股权	2022年2月16日	取得控制权	79,718,845.09	8,885,763.19

(2) 合并成本及商誉

人民币元

合并成本	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
--现金	53,620,000.00	230,000,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-
--或有对价的公允价值	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-
--其他	-	-
合并成本合计	53,620,000.00	230,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	44,835,768.93	53,730,870.50
商誉/合并成本小于取得公允价值份额的金额	8,784,231.07	176,269,129.50

七、 合并范围的变更 - 续

1. 非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

人民币元

项目	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	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	37,789,762.92	37,789,762.92	54,544,692.28	54,544,692.28
应收款项	45,653,103.13	45,653,103.13	21,785,625.32	21,785,625.32
存货	49,978.65	49,978.65	233,839.38	233,839.38
固定资产	284,250.65	284,250.65	660,912.40	660,912.40
无形资产	-	-	191,331.02	191,331.02
递延所得税资产	-	-	3,775,481.54	3,775,481.54
负债：				
借款	-	-	-	-
应付款项	38,941,326.42	38,941,326.42	24,587,546.49	24,587,546.49
递延所得税负债	-	-	45,524.40	45,524.40
净资产	44,835,768.93	44,835,768.93	56,558,811.05	56,558,811.05
减：少数股东权益	-	-	2,827,940.55	2,827,940.55
取得的净资产	44,835,768.93	44,835,768.93	53,730,870.50	53,730,870.50

七、合并范围的变更 - 续

2. 处置子公司

人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉招盈置业有限公司	750,205,250.00	50%	协议转让	2022年3月	控制权发生变更	222,452.14	50%	749,982,797.86	750,205,250.00	222,452.14	资产基础法	-
SA Venice I (注)	160,174,282.00	51%	协议转让	2022年6月	控制权发生变更	248,376,453.89	49%	-84,743,263.20	153,892,937.61	238,636,200.81	资产基础法	-12,611,299.05

注：于2022年6月13日，本公司之子公司 SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.（作为卖方）、瑞嘉投资实业有限公司（作为担保方）与 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED（作为买方）签订股权交易协议，将 SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.持有的 SA Venice I 51% 股权及债权以人民币 1,341,537,262.00 元转让给 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED。于2022年6月30日交易完成后，SA Venice I 及其下属子公司包括 SA Venice II，香港华商置业（北京）有限公司，VAST JOINT LIMITED，MING YUAN PROPERTY（HUA BEI）CORPORATION 和招商局航华科贸中心有限公司共6家公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

七、合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立的主要子公司

人民币元

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
1	徐州淮盛商业运营管理有限公司	65.00	尚未实际出资
2	西安盛玺装饰工程有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳招商观颐健康产业有限公司	100.00	尚未实际出资
4	合肥卓盛房地产开发有限公司	100.00	1,100,000,000.00
5	漳州双福房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
6	漳州双熙运营管理有限公司	100.00	尚未实际出资
7	合肥沁云企业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
8	合肥君盛房地产开发有限公司	100.00	650,000,000.00
9	Get Rich GP Corporation	100.00	尚未实际出资
10	南京招平置盛商业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
11	上海灿家装饰工程有限公司	72.50	尚未实际出资
12	长沙招麓房地产有限公司	60.00	75,868,764.00
13	合肥沁景企业管理有限公司	84.00	尚未实际出资
14	长沙招新房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
15	苏州招华房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
16	杭州晟英企业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
17	嘉兴牧贤商务咨询有限公司	80.00	尚未实际出资
18	上海招普置业有限公司	100.00	尚未实际出资
19	上海斐清装饰工程有限公司	80.00	尚未实际出资
20	上海招卓置业有限公司	100.00	尚未实际出资
21	长沙招岳企业管理有限公司	51.00	尚未实际出资

(2) 本期新收购之子公司

人民币元

公司名称 (注)	期末净资产	本期净利润 (亏损)
盐城师山招海置业有限公司	19,435,419.45	-3,954,707.32
兰溪嘉盛置业有限公司	68,107,097.06	-3,295,728.07
河南鸣谦置业有限公司	169,993,221.98	-56,778.02

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

(3) 本期清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市招商置地投资有限公司	清算注销
浙江省地产开发有限公司	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
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注1)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市太子湾商融置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注1)	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
深圳市平通汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租	-	76.00	非同一控制下企业合并
深圳市德瀚投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	同一控制下企业合并
深圳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
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
深圳市创勇企业管理有限公司(注1)	深圳	深圳	居民服务业	-	50.00	收购
深圳市赤湾房地产开发有限公司(注1)	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1)	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
徐州宁盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51.00	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
苏州胜悦房地产开发有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产业	-	39.67	收购
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

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
常熟市琴安房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产业	-	100.00	投资设立
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
上海翰沣置业有限公司	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	-	75.94	投资设立
上海招赞商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	80.00	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
上海招玖置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	收购
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
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	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	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	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	-	51.00	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
云南盛商房地产开发有限公司(注1)	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49.00	投资设立
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
武汉招平雍荣置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	收购
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1)	武汉	武汉	房地产业	-	50.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安招荣房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	70.00	投资设立
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
北京经开亦盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	60.00	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1)	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
招商局置地有限公司	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
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属 维尔京群岛	英属 维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并

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
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 1)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienture Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	100.00	收购

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

(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
处置少数股权	南京招商未来科技城物业管理有限公司	2022年1月	2.00%	49.00%
处置少数股权	合肥卓灿房地产开发有限公司	2022年4月	33.00%	67.00%
处置少数股权	杭州商裕房地产开发有限公司	2022年5月	38.00%	62.00%
处置少数股权	杭州潮悦房地产开发有限公司	2022年5月	27.00%	73.00%
处置少数股权	太仓嘉虹商务咨询有限公司	2022年6月	27.50%	72.50%
购买少数股权	招商局雄安投资发展有限公司	2022年1月	40.00%	100.00%
购买少数股权	佛山招商新城高新技术有限公司	2022年4月	40.00%	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

人民币元

项目	南京招商未来科技城 物业管理有限公司	合肥卓灿房地产开发 有限公司	杭州商裕房地产 开发有限公司
处置对价			
--现金	60,025.00	132,231,264.00	597,660,182.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
处置对价合计	60,025.00	132,231,264.00	597,660,182.00
减：按处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	69,333.94	130,751,823.96	587,164,931.54
差额	-9,308.94	1,479,440.04	10,495,250.46
其中：调整资本公积	-4,762.45	1,479,440.04	10,495,250.46
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

人民币元

项目	杭州潮悦房地产 开发有限公司	太仓嘉虹商务 咨询有限公司
处置对价		
--现金	946,976,747.00	431,289,311.00
--非现金资产的公允价值	-	-
处置对价合计	946,976,747.00	431,289,311.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	938,560,037.64	430,621,203.87
差额	8,416,709.36	668,107.13
其中：调整资本公积	8,416,709.36	668,107.13
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

人民币元

项目	招商局雄安投资 发展有限公司	佛山招商新城高新 技术有限公司
购买成本		
--现金	4,109,009.52	19,356,422.74
--非现金资产的公允价值	-	-
购买成本合计	4,109,009.52	19,356,422.74
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	4,098,554.91	3,014,564.50
差额	-10,454.61	-16,341,858.24
其中：调整资本公积	-10,454.61	-16,341,858.24
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

人民币元

项目	期末余额/本期累计数	期初余额/上期累计数
合营企业：		
投资账面价值合计	27,562,105,928.86	24,160,435,823.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	92,474,082.35	65,825,069.17
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	92,474,082.35	65,825,069.17
联营企业：		
投资账面价值合计	39,506,977,731.06	37,400,183,057.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	559,144,430.96	429,855,024.54
——其他综合收益	611,316.70	-49,075,284.49
——综合收益总额	559,755,747.66	380,779,740.05

(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

人民币元

合营企业或联营企业名称	累积未确认 前期累计的损失	本期末确认的损失 (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	86,734,967.47	13,875,740.36	100,610,707.83
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	3,593,912.08	551,144.39	4,145,056.47
深圳招商一九七九发展有限公司	62,709,551.09	-7,846,038.91	54,863,512.18
胜联投资有限公司	4,982,636.12	3,582,560.92	8,565,197.04
南京铁盛商业管理有限公司	7,536,993.12	6,980,811.91	14,517,805.03
苏州新晟捷置地有限公司	16,575,671.03	-16,575,671.03	-
杭州瑾帆投资管理有限公司	8,817,790.02	-155,746.00	8,662,044.02
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	18,203,413.53	-288,467.81	17,914,945.72
广州合景隆泰置业发展有限公司	30,943,702.32	473,758.96	31,417,461.28
重庆万招置业有限公司	19,279,374.21	-19,279,374.21	-
上海申江体育文化投资有限公司	2,842,874.64	246,982.61	3,089,857.25
合肥居峰置业有限公司	206,072.63	28,746,450.25	28,952,522.88
徐州新绿州房地产咨询有限公司	7,766,124.18	3,067,814.97	10,833,939.15
烟台招孚商业管理有限公司	660,894.92	2,359,587.86	3,020,482.78
武汉右岸网谷产业园有限公司	13,590,134.58	15,920,853.54	29,510,988.12
南京招汇公寓管理有限公司	3,939,426.20	2,250,297.96	6,189,724.16
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	2,950,777.72	2,950,777.72
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	648,151.56	648,151.56
厦门市雍景湾房地产有限公司	-	22,184,588.92	22,184,588.92
启东金碧置业发展有限公司	-	21,007,464.22	21,007,464.22
杭州臻美投资有限公司	-	25,774.38	25,774.38
北京景晟乾通置业有限公司	-	36,053.28	36,053.28

九、 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、其他非流动金融资产、借款、衍生金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、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。

九、与金融工具相关的风险 - 续

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。

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、欧元、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2022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、欧元、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。

人民币元

项目	期末余额	期初余额
货币资金-美元	302,496,452.42	1,916,728,677.45
货币资金-港元	2,862,272,948.00	763,429,825.93
货币资金-新西兰元	565,550,376.70	441,387,011.39
货币资金-人民币（注）	17,604,617.60	43,015,558.89
货币资金-吉布提法郎	721,565.11	735,272.76
货币资金-新白俄罗斯卢布	251,331.51	201,182.27
应收账款-美元	-	8,606,998.35
应收账款-港元	309,863.39	875,918.11
应收股利-港元	9,508,307.85	-

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
其他应收款-港元	1,616,796,810.64	1,049,813,295.12
其他应收款-美元	4,062,947.41	57,604,071.37
其他应收款-人民币（注）	5,385,784.59	7,798,346.29
其他应收款-吉布提法郎	121,646.02	108,879.40
交易性金融资产-港元	67,251,983.88	36,415,900.00
交易性金融资产-美元	1,066,925.99	1,016,237.04
应付账款-人民币（注）	116,310,825.98	16,134,773.58
应付账款-港元	2,267,810.61	13,289,831.76
应付账款-新白俄罗斯卢布	105,839.51	107,899.41
应付账款-欧元	-	92,427.35
应付账款-美元	-	69,297.94
其他应付款-人民币（注）	98,078,918.14	12,777,338.96
其他应付款-港元	901,518,934.21	651,361,133.14
其他应付款-美元	914,477,067.29	1,843,081,273.88
其他应付款-吉布提法郎	760,607.64	537,526.33
其他应付款-新白俄罗斯卢布	-	55,146.81
长期借款-港元	10,349,099,900.24	8,779,775,649.62
长期借款-新西兰元	422,330,000.00	447,108,039.99
长期借款-人民币（注）	379,732,400.00	221,551,450.00
长期借款-美元	7,457,487.25	7,366,267.86
应付债券-美元	1,545,579,362.54	1,472,374,618.54
租赁负债-港元	1,960,533.71	2,915,284.40
应交税费-港元	11,704,307.22	-
应交税费-吉布提法郎	20,729.96	-
长期应付款-美元	98,856,694.16	-

注：上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

人民币元

项目	汇率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	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%	-323,538,509.58	-223,083,653.09	82,152,418.16	119,599,678.11
所有外币	对人民币贬值 5%	323,538,509.58	223,083,653.09	-82,152,418.15	-119,599,678.10

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本期末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为人民币 122,872,361,426.28 元（期初：人民币 121,037,818,723.09 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。

利率风险敏感性分析

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

人民币元

项目	利率变动	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-	-	-	-
浮动利率借款	下浮 50 个基点	464,246,703.60	464,246,703.60	450,792,827.34	450,792,827.34

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

2022年6月30日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金（附注六、1）、应收票据（附注六、3）、应收账款（附注六、4）、其他应收款（附注六、6）、长期应收款（附注六、9）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。

本集团将银行借款作为主要资金来源。本期末，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币147,035,699,030.99元（期初：人民币139,048,224,416.97元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币1,791,467,134.04元（期初：人民币13,463,611,240.95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

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	324,282,461.62	-	-	324,282,461.62
应付票据	133,529,436.92	-	-	133,529,436.92
应付账款	47,287,864,683.01	-	-	47,287,864,683.01
其他应付款	129,622,068,095.51	-	-	129,622,068,095.51
一年内到期的非流动负债	33,035,050,389.23	-	-	33,035,050,389.23
其他流动负债	7,102,811,090.23	-	-	7,102,811,090.23
长期借款	6,166,249,603.75	123,655,465,403.09	22,918,676,204.11	152,740,391,210.95
应付债券	1,243,706,300.00	24,127,472,519.73	12,811,288,630.14	38,182,467,449.87
租赁负债	13,696,015.38	1,810,695,383.92	980,440,040.79	2,804,831,440.09
长期应付款	205,133,492.01	3,548,521,836.90	1,501,728,813.71	5,255,384,142.62
其他非流动负债	-	1,348,755,113.15	5,444,030,000.00	6,792,785,113.15
衍生金融负债				
货币掉期工具	29,890,000.00	-	-	29,890,000.00

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

人民币元

项目	期末公允价值			合计
	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	
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	124,697,220.21	-	1,286,827,249.76	1,411,524,469.97
1. 交易性金融资产	90,612,186.21	-	-	90,612,186.21
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	90,612,186.21	-	-	90,612,186.21
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2. 其他非流动金融资产	34,085,034.00	-	1,286,827,249.76	1,320,912,283.76
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	34,085,034.00	-	1,286,827,249.76	1,320,912,283.76
(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	124,697,220.21	-	1,286,827,249.76	1,411,524,469.97

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
(三) 交易性金融负债	-	29,890,000.00	-	29,890,000.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	29,890,000.00	-	29,890,000.00
其中：发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	29,890,000.00	-	29,890,000.00
其他	-	-	-	-
(四) 其他非流动负债	-	-	176,572,461.37	176,572,461.37
持续以公允价值计量的负债总额	-	29,890,000.00	176,572,461.37	206,462,461.37

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年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 2022 年 6 月 30 日的收盘价进行计量。

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

人民币元

项目	期末公允价值	期初公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	145,054,479.68	829,617,883.63	现金流折现法	折现率
权益工具投资	1,141,772,770.08	422,984,547.36	净资产法	账面价值
其他非流动负债	176,572,461.37	449,403,412.64	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。

4. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

人民币元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	59.53	64.92

于 2022 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 5.39% 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）。

十一、关联方及关联交易 - 续

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，或上年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
珠海景华房地产有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	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
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
苏州璟隼咨询管理有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州锦钿置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	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
上海浦隼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
上海隼廷房地产开发有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	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

2022年6月30日止半年度

合营或联营企业名称	与本公司关系
厦门添旭投资有限公司	合营企业
厦门联招和悦投资有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
南通招城置业有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	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
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京盛香园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
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京弘威盛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
乐活置业国际有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	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
杭州招雅企业管理有限公司	合营企业
广州招盈城市更新投资有限公司	合营企业
广州新合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
广州市穗云置业有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟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
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
常州金阖诚置业有限公司	合营企业
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	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

2022年6月30日止半年度

合营或联营企业名称	与本公司关系
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰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

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
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
中山冠景置业有限公司	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
苏州融焯置业有限公司	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
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
上海仁嘉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
北京智地顺欣房地产开发有限公司	合营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	合营企业之子公司
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	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
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
天津中海海阔地产有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
天津合发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
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业

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
深圳市润招房地产有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
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
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
上海招南实业发展有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
如东博业房地产开发有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京求真装饰工程有限公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京铎耀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
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	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

2022年6月30日止半年度

合肥禹博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
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业

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
杭州万璟置业有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆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
广州招赢房地产有限责任公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州顺茂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
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州矿荣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
佛山市清皓置业有限公司	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
东莞市招美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
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
招商局商业房地产投资信托基金	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	联营企业
Triumphant Ally Investments Limited	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
SA Venice II (注)	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
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
深圳博融产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
深圳博海产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
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
宁波招望达置业有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
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
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

注： SA Venice II原系本公司之子公司，自2022年6月30日起不再纳入本集团合并财务报表范围，详见附注七、2“处置子公司”。因此SA Venice II与本集团关系变更为联营公司之子公司。

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
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
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁（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（上海）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务（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
湛江港（集团）股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳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
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商局港口控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	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
共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	最终控制方之联营企业
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

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（a）采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本期累计数	上期累计数
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	13,795,736.34	5,854,893.24
招商局（上海）投资有限公司	购买商品	9,809,682.46	10,649,090.43
蛇口电视台	购买商品	5,274,912.63	6,717,791.16
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	-	42,477,876.11
其他	购买商品/接受劳务	9,588,166.64	27,370,903.15
合计		38,468,498.07	93,070,554.09

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本期累计数	上期累计数
招商证券股份有限公司	物业管理	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	13,488,803.14	13,063,122.44
招商银行股份有限公司	物业管理	9,827,987.19	7,761,578.57
其他	销售商品/提供劳务	34,907,914.04	540,388,654.28
合计		79,976,468.99	561,213,355.29

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	17,487,279.71	17,448,001.02
	其他	土地	3,663,522.45	360,130.25
深圳市招广置业管理有限公司	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	7,131,400.00	7,506,651.27
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	5,103,855.67	5,121,643.81
	招商局投资发展有限公司	写字楼	6,863,095.27	4,305,000.04
	其他	写字楼	644,502.84	678,417.18
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其他企业	写字楼/商铺	17,441,870.67	13,662,429.49
合计			58,335,526.61	49,082,273.06

(b) 承租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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	6,852,976.06	5,274,675.06
合计			6,852,976.06	5,274,675.06

(3) 关联方利息收入

人民币元

关联方	本期累计数	上期累计数
招商银行股份有限公司	147,187,285.22	145,432,648.11
珠海景华房地产有限公司	94,179,954.39	-
北京智地顺欣房地产开发有限公司	69,300,713.89	-
北京景晟乾通置业有限公司	51,447,739.25	-
广州市穗云置业有限公司	44,805,557.26	25,028,170.26
无锡天河地铁生态置业有限公司	40,282,611.09	-
东莞市保汇实业投资有限公司	37,479,985.39	-
深圳市招华会展实业有限公司	33,237,887.92	47,605,837.27
招商局集团财务有限公司	29,877,489.93	22,604,203.50
广州市品诚房地产开发有限公司	28,878,170.73	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

关联方	本期累计数	上期累计数
上海隽廷房地产开发有限公司	27,386,593.10	-

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入 - 续

人民币元

关联方	本期累计数	上期累计数
温州保悦置业有限公司	27,079,751.95	9,163,161.69
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	-
苏州相茂置业有限公司	20,960,241.38	-
北京招城房地产开发有限公司	20,621,098.66	-
常州金阖诚置业有限公司	14,999,400.59	-
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	-
如东威新房地产开发有限责任公司	10,666,140.51	-
宁波鸿茂置业有限公司	9,965,081.67	-
南京聚盛房地产开发有限公司	8,487,207.72	-
陕西瑞迅置业有限公司	8,349,652.17	-
南昌青茂置业有限公司	8,035,853.43	16,781,581.79
芜湖荣众房地产开发有限公司	6,455,894.79	-
如皋市恒昱房地产有限公司	5,208,809.88	-
其他	47,656,056.57	245,183,799.91
合计	881,374,143.54	511,799,402.53

(4) 关联方利息支出

人民币元

关联方	本期累计数	上期累计数
招商银行股份有限公司	300,002,738.22	293,375,532.60
招商局集团财务有限公司	218,979,122.36	220,864,730.79
苏州安茂置业有限公司	13,771,117.77	8,917,554.69
苏州悦顺房地产开发有限公司	9,935,791.09	6,156,357.44
其他	6,259,112.21	18,619,211.67
合计	548,947,881.65	547,933,387.19

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
温州市光悦房地产开发有限公司	1,015,200,000.00	2020年12月23日	2023年12月31日	否
深圳市招华会展实业有限公司	892,636,801.69	2021年5月7日	2033年5月6日	否
佳侨有限公司	684,820,338.57	2019年12月23日	2023年12月23日	否
深圳市招华会展实业有限公司	545,000,000.00	2021年8月26日	2026年8月25日	否
广州市穗云置业有限公司	397,068,750.00	2020年8月15日	2023年8月15日	否
苏州华恒商用置业有限公司	388,640,000.00	2021年7月27日	2025年8月2日	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	335,000,000.00	2022年6月30日	2027年11月15日	否

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

人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	287,000,000.00	2021年9月25日	2025年9月24日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	249,950,000.00	2021年7月29日	2024年7月28日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	248,000,000.00	2020年7月27日	2025年4月12日	否
惠州市昭乐房地产有限公司	242,394,624.60	2020年10月29日	2023年10月28日	否
无锡润泰置业有限公司	220,660,000.00	2021年12月26日	2024年12月25日	否
苏州新晟捷置地有限公司	193,750,000.00	2021年5月18日	2024年5月18日	否
南京铂耀房地产开发有限公司	180,000,000.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
深圳市招华会展实业有限公司	172,500,000.00	2020年4月27日	2024年10月26日	否
广州招赢房地产有限责任公司	165,000,000.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	153,300,000.00	2021年11月22日	2024年11月21日	否
珠海雍景华越房地产有限公司	136,000,000.00	2021年7月2日	2024年7月22日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	121,275,000.00	2021年6月25日	2027年6月24日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	92,904,100.40	2020年12月22日	2030年12月22日	否
广州诚品置业有限公司	92,000,000.00	2020年12月28日	2023年12月28日	否
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	91,410,000.00	2020年12月28日	2026年6月12日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	87,720,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
宁波招望达置业有限公司	84,210,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
广州诚品置业有限公司	78,250,000.00	2019年12月27日	2022年12月26日	否
昆山顺拓房地产开发有限公司	76,375,000.00	2021年11月16日	2024年7月29日	否
中山冠景置业有限公司	74,366,000.00	2020年6月23日	2023年6月22日	否
如东博业房地产开发有限公司	72,000,000.00	2021年5月28日	2024年4月18日	否
广州诚品置业有限公司	69,000,000.00	2020年1月6日	2023年1月5日	否
珠海景华房地产有限公司	59,996,523.23	2021年11月24日	2024年11月23日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	59,820,750.00	2020年4月13日	2023年4月12日	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021年10月20日	2027年10月17日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	40,000,000.00	2022年3月30日	2025年3月30日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	39,540,000.00	2019年8月15日	2024年8月24日	否
天津合发房地产开发有限公司	39,512,590.00	2019年3月13日	2022年3月12日	是
无锡鑫昇置业有限公司	30,000,000.00	2022年3月27日	2025年3月26日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	25,830,556.00	2019年11月5日	2022年11月4日	否
大连旅顺口开泰置业有限公司	21,000,000.00	2020年6月24日	2023年6月23日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	20,000,000.00	2022年2月28日	2027年2月21日	否
佛山招商璞海房地产有限公司	19,101,600.00	2022年2月25日	2025年2月24日	否
盐城海洲置业有限公司	18,000,000.00	2022年3月31日	2025年3月30日	否
合计	7,868,232,634.49			

本集团作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	否
招商局集团有限公司	108,070,000.00	2012年11月23日	2027年11月23日	否
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年1月21日	2022年1月21日	是
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	是
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	3,728,743.63	1997年2月25日	2036年3月14日	否
合计	3,411,798,743.63			

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(6) 关联方资金拆借

人民币元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	2,590,143,494.49	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	3,232,805,063.36	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		5,822,948,557.85			
温州保悦置业有限公司	借出资金	1,805,451,250.00	2022年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南通招城置业有限公司	借出资金	1,323,007,215.73	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市品诚房地产开发有限公司	借出资金	1,026,546,219.40	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市保汇实业投资有限公司	借出资金	714,951,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北榆房地产开发有限公司	借出资金	490,644,150.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	借出资金	320,922,848.69	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州新里程房地产开发有限公司	借出资金	79,445,616.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市穗云置业有限公司	借出资金	50,000,000.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波维悦置业有限公司	借出资金	40,200,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
天津市中辰朝华置业有限公司	借出资金	33,000,000.00	2022年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	32,000,000.00	2022年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京铎融装饰工程有限公司	借出资金	31,500,000.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
福州中晋投资有限公司	借出资金	25,190,900.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招盈房地产开发有限公司	借出资金	24,637,500.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山招商宝华房地产有限公司	借出资金	20,706,000.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
天津合发房地产开发有限公司	借出资金	19,760,000.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州牡丹招商置业有限公司	借出资金	17,630,200.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市保捷房地产开发有限公司	借出资金	16,170,000.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	借出资金	15,675,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京求真装饰工程有限公司	借出资金	14,700,000.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城海洲置业有限公司	借出资金	14,100,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	12,250,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘璟实业投资有限公司	借出资金	17,000,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波招望达置业有限公司	借出资金	9,600,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市保卓房地产开发有限公司	借出资金	8,191,647.06	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州宸远招盛置业有限公司	借出资金	5,000,000.00	2022年3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	6,836,848.65		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		6,175,116,395.53			

(7) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
关键管理人员薪酬	8,520,000.00	9,438,500.00

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(8) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让情况

人民币元

关联方	关联交易内容	本期累计数	上期累计数
Treasure Supreme International Limited	处置股权	1,341,537,262.00	-
深圳市集宇发展有限公司(注)	处置股权	-	2,601,640,000.00
深圳博海产业园管理有限责任公司	处置股权	-	1,414,664,719.12
深圳博融产业园管理有限责任公司	处置股权	-	977,171,519.78
其他	处置股权	-	4,722,732.00
合计		1,341,537,262.00	4,998,198,970.90

注：深圳市集宇发展有限公司原系最终控制方之联营企业之子公司，因2021年最终控制方之联营企业将其股权出让，自2021年起与本集团不存在关联关系。

(b) 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期累计数	上期累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	-	10,000,000.00

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	22,931,467,190.27	-	18,894,542,855.82	-
	招商局集团财务有限公司	2,632,614,052.21	-	6,630,005,420.43	-
	合计	25,564,081,242.48	-	25,524,548,276.25	-
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	28,836,344.65	-	26,992,527.94	-
	招商港务(深圳)有限公司	18,361,643.70	-	-	-
	Treasure Supreme International Limited	17,853,634.00	17,853.63	-	-
	天津国际邮轮母港有限公司	13,573,092.24	14,112.22	14,112,226.18	14,112.22
	成都禾招物业管理服务有限公司	7,151,384.72	48,505.32	-	-
	上海浦隼房地产开发有限公司	6,931,571.32	4,920.47	2,682,653.29	2,682.65
	广州新合房地产有限责任公司	6,572,748.06	6,572.75	120,276.00	60,138.00
	其他	30,584,327.06	782,123.64	30,351,259.77	41,995.15
合计	129,864,745.75	874,088.03	74,258,943.18	118,928.02	
预付款项	其他	1,646,241.46	-	113,204.56	-
	合计	1,646,241.46	-	113,204.56	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	7,900,800.36	-	7,900,800.36	-
	招商局商业房地产投资信托基金	7,668,635.86	-	-	-
	其他	1,839,672.00	-	-	-
	合计	37,409,108.22	-	27,900,800.36	-

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	温州保悦置业有限公司	3,457,951,463.71	3,457,951.46	1,694,908,437.50	1,694,908.44
	Triumphant Ally Investments Limited	3,107,366,434.45	2,951,588.41	-	-
	上海弘安里企业发展有限公司	2,226,477,304.59	2,226,477.30	2,156,843,030.33	2,156,843.03
	北京招城房地产开发有限公司	2,081,776,519.09	2,081,776.52	2,038,344,789.93	2,038,344.79
	东莞市保汇实业投资有限公司	2,018,299,925.02	2,018,299.93	1,306,593,518.63	1,306,593.52
	南京盛香园房地产开发有限公司	1,966,421,155.22	1,966,421.15	1,954,442,732.78	1,954,442.73
	深圳市招华会展实业有限公司	1,700,000,000.00	1,700,000.00	1,790,899,104.17	1,790,899.11
	上海招鸿房地产开发有限公司	1,640,063,508.44	1,640,063.51	-	-
	芜湖创耀置业有限公司	1,417,798,436.73	1,417,798.44	1,461,612,287.80	1,466,412.29
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,402,835,521.54	1,402,459.07	790,031,718.15	790,031.71
	北京景晟乾通置业有限公司	1,347,886,296.81	1,347,886.30	-	-
	南通招城置业有限公司	1,326,094,232.57	1,326,094.23	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,144,539,900.00	616,801,950.78	1,293,203,485.34	616,801,950.78
	SA Venice II (注)	1,137,317,181.36	-	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	1,084,348,267.71	435,610,513.16	1,082,332,035.29	433,800,880.59
	广州市品诚房地产开发有限公司	1,032,448,213.45	1,032,448.21	1,060,586,782.89	1,060,586.78
	长沙溪尚房地产开发有限公司	960,795,045.43	960,032.12	-	-
	宁波鸿茂置业有限公司	864,455,060.54	864,455.07	1,218,277,598.21	1,218,277.60
	上海置滨江招置业有限公司	757,328,000.00	757,328.00	-	-
	上海招南实业发展有限公司	727,824,756.53	727,824.77	622,235,100.00	622,235.10
	广州市穗云置业有限公司	709,199,640.74	709,199.65	610,867,904.52	610,867.91
	天津合发房地产开发有限公司	684,776,057.95	684,776.05	665,016,057.95	665,016.05
	深圳市滨海酒店资产有限公司	681,096,563.49	681,096.56	681,134,979.17	681,134.98
	无锡天河地铁生态置业有限公司	657,282,365.25	657,282.37	683,836,184.00	683,836.18
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	636,344,640.04	636,344.64	812,930,460.04	812,930.46
	合肥招阳房地产开发有限公司	627,874,015.35	658,174.01	927,686,565.73	927,686.57
	常州金阖诚置业有限公司	603,805,518.98	603,805.52	832,494,479.26	832,494.48
	苏州融焯置业有限公司	561,498,972.27	561,498.97	614,359,907.08	614,359.91
	无锡润泰置业有限公司	557,289,394.07	557,289.39	608,899,964.58	608,899.96
	广州招赢房地产有限责任公司	549,979,817.11	549,979.82	538,142,811.29	538,142.81
	北京朝金房地产开发有限公司	548,016,271.43	14,218,886.80	548,016,271.43	14,604,263.92
	上海隽廷房地产有限公司	441,202,187.22	441,202.19	1,144,772,398.53	1,144,772.40
	天津中海海阔地产有限公司	432,095,210.01	432,095.21	557,209,166.67	-
	常州牡丹招商置业有限公司	422,071,501.47	422,026.50	404,396,301.47	404,396.30
	如东威新房地产开发有限责任公司	411,376,167.12	411,366.02	399,535,072.83	399,535.07
	苏州相茂置业有限公司	396,007,471.62	396,007.47	861,789,615.76	776,375.12
	南京聚盛房地产开发有限公司	360,285,988.85	360,285.99	399,319,725.96	399,319.73
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发 有限公司	333,284,193.29	12,352.25	-	-
	东莞弘璟实业投资有限公司	328,512,000.00	328,512.00	311,512,000.00	311,512.00
	湖北长投房地产开发有限公司	301,125,970.93	301,125.97	300,870,527.17	300,870.53
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	297,000.00	297,000,000.00	297,000.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	280,574,898.81	85,831,669.02	313,361,768.25	85,832,252.08
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	277,391,184.00	277,391.18	297,836,248.07	297,836.25
	南京铎耀房地产开发有限公司	258,594,727.92	258,594.73	-	-
	天津顺集置业有限公司	257,667,556.22	65,352,859.11	263,667,556.25	65,352,859.11
芜湖荣众房地产开发有限公司	251,212,834.25	251,212.83	253,710,506.00	253,710.51	
南昌青茂置业有限公司	248,902,423.47	248,902.43	239,979,087.06	239,979.08	
衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	236,195.86	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	224,539,194.45	224,539.19	
徐州铭润房地产开发有限公司	222,796,933.93	222,796.93	206,124,638.92	206,124.64	

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	盐城梁盛通置业有限公司	218,523,185.04	218,523.19	207,327,181.50	207,327.18
	广州诚品置业有限公司	217,035,153.02	217,035.15	210,967,653.02	210,967.65
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	205,289,355.83	205,289.36	352,825,599.16	352,825.60
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	225,296,547.98	179,153,698.25
	盐城海洲置业有限公司	204,480,144.92	204,480.14	192,040,782.96	192,040.78
	惠州市昭乐房地产有限公司	169,199,768.12	169,199.77	246,775,093.14	246,775.09
	宁波维悦置业有限公司	168,043,845.53	168,043.84	201,216,512.75	201,216.51
	广州云佳房地产开发有限公司	163,431,425.00	163,431.43	163,431,425.00	163,431.43
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	153,919,202.62	153,919.20	154,218,798.24	154,218.80
	如皋市恒昱房地产有限公司	149,290,708.74	149,290.71	155,177,635.97	155,177.64
	广州润嘉置业有限公司	144,026,498.63	144,026.51	168,790,232.62	168,790.24
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	143,425,484.47	143,425.48	147,007,484.47	147,007.48
	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
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	133,659,401.99	133,659.40	126,467,982.90	126,467.98
	珠海雍景华越房地产有限公司	132,811,145.04	132,811.15	88,986,348.60	88,986.35
	杭州招雅企业管理有限公司	128,347,855.00	128,347.86	369,847,855.00	369,847.86
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	127,278,931.98	127,278.93	-	-
	上海绿地南坤置业有限公司	122,604,000.00	122,604.00	148,104,000.00	148,104.00
	北京亮马置业有限公司	115,883,592.13	115,883.59	123,366,302.94	123,366.30
	天津市联展房地产开发有限公司	112,796,339.82	112,796.34	112,796,339.82	112,796.34
	上海兴美置业有限公司	111,797,000.00	111,797.00	340,857,000.00	340,857.00
	启东金碧置业发展有限公司	104,154,350.00	61,170,064.00	117,954,350.00	61,170,064.00
	西咸新区文茂房地产有限公司	96,191,939.05	96,191.94	138,803,683.93	138,803.69
	南京招盈房地产开发有限公司	92,165,581.35	92,165.58	70,228,081.35	70,228.08
	上海欣明置业有限公司	86,642,035.26	86,642.04	84,557,424.79	84,557.44
	上海浦隽房地产开发有限公司	85,867,542.52	85,867.55	811,990,792.21	811,990.79
	厦门联招和悦投资有限公司	80,398,030.00	80,374.70	-	-
	陕西瑞迅置业有限公司	76,947,709.18	76,947.70	-	-
	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
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	69,681,810.00	69,681.81
	宁波招望达置业有限公司	65,935,833.95	65,935.83	93,719,320.03	93,719.32
	温州新里程房地产开发有限公司	59,445,616.00	59,445.62	82,247,288.01	82,247.29
	杭州鑫尧置业有限公司	58,000,000.00	58,000.00	58,000,000.00	58,000.00
	深圳招商一九七九发展有限公司	51,039,484.66	51,039.48	50,171,731.70	50,171.73
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	49,166,815.48	49,166.82	-	-
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	31,445,008.96	31,445.00	28,420,490.71	28,420.47
	济南安齐房地产开发有限公司	27,545,303.42	27,545.30	25,360,276.58	25,360.28
	武汉右岸网谷产业园有限公司	26,206,369.87	26,199.64	220,285,927.08	220,285.93
	福州中晋投资有限公司	25,418,648.24	-	-	-
	镇江亿腾房地产开发有限公司	25,006,800.00	25,006.80	-	-
	武汉泓耀房地产开发有限公司	24,419,804.31	24,419.80	-	-
上海祝金房地产发展有限公司	23,107,965.95	23,107.97	16,892,583.81	16,892.58	
上海浦申置业有限公司	22,014,463.82	22,014.46	22,014,463.82	22,014.46	
南京溪茂置业有限公司	21,452,600.00	21,452.60	27,952,600.00	27,952.60	
上海仁嘉房地产开发有限公司	20,782,664.00	20,782.66	20,306,705.00	20,306.71	
佛山招商宝华房地产有限公司	20,706,000.00	20,706.00	19,686,000.00	19,686.00	
珠海景华房地产有限公司	18,820,783.96	18,820.78	277,624,512.82	277,624.51	
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	
深圳金城融泰投资发展有限公司	17,335,204.12	-	17,919,185.47	-	

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	深圳市保捷房地产开发有限公司	16,170,000.00	16,170.00	-	-
	葛洲坝南京置业有限公司	15,895,742.00	15,895.74	55,742.00	55.74
	乐活置业国际有限公司	15,042,303.94	3.07	15,040,555.55	15,040.55
	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
	合肥锦顺房地产开发有限公司	10,633,875.97	10,633.88	2,360,032.88	2,360.03
	南京招汇公寓管理有限公司	9,640,408.77	9,640.41	9,640,408.77	4,158,867.69
	广州招盈城市更新投资有限公司	8,500,209.78	7,936.12	-	-
	深圳市保卓房地产开发有限公司	8,191,647.06	8,191.65	-	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	6,441,876.71	6,441.88	114,811,900.00	114,811.90
	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
	其他	34,296,596.76	527,439.70	3,592,924,987.74	4,233,482.41
合计	48,981,642,741.34	1,502,347,045.82	42,673,797,593.17	1,499,679,976.14	

注：SA Venice II原系本公司之子公司，自2022年6月30日起不再纳入本集团合并财务报表范围，详见附注七、2“处置子公司”。因此SA Venice II与本集团关系变更为联营公司之子公司。

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	招商局集团财务有限公司	3,002,916.67	15,017,645.83
	招商银行股份有限公司	-	479,266,974.99
	合计	3,002,916.67	494,284,620.82
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	59,990,184.06	-
	其他	8,901,525.18	17,944,708.78
	合计	68,891,709.24	17,944,708.78
预收款项	其他	514,861.44	370,552.38
	合计	514,861.44	370,552.38
应付股利	招商局集团有限公司	2,487,725,972.46	-
	招商局轮船有限公司	221,304,506.40	-
	湛江港（集团）股份有限公司	41,847,044.77	41,847,044.77
	合计	2,750,877,523.63	41,847,044.77
其他应付款	东莞市润合房地产有限公司	1,983,000,000.00	2,055,000,000.00
	厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00
	苏州安茂置业有限公司	998,095,215.16	1,021,074,097.39
	苏州招诺商务咨询有限公司	971,022,500.00	192,325,000.00
	共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	933,300,000.00	933,300,000.00
	温州市光悦房地产开发有限公司	889,356,400.00	869,356,400.00
	上海仁崇置业有限公司	821,000,000.00	821,000,000.00
	南京铎耀房地产开发有限公司	757,816,906.98	475,495,906.98
	佛山市清皓置业有限公司	752,417,500.00	752,417,500.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	735,220,347.00	711,420,347.00
	苏州华恒商用置业有限公司	672,000,000.00	560,000,000.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	656,711,151.25	790,907,603.75
	广州矿荣房地产开发有限公司	625,035,110.74	586,177,725.16
	杭州盛寅房地产开发有限公司	583,625,400.00	583,625,400.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	563,500,000.00	392,000,000.00
	芜湖创耀置业有限公司	558,600,000.00	55,860,000.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	528,000,000.00	518,100,000.00
济南安齐房地产开发有限公司	524,071,636.81	814,471,636.81	

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	佛山鼎图房地产有限公司	504,810,042.93	504,810,042.93
	太原中诚商正置业有限责任公司	498,758,753.65	699,658,753.65
	南京汇隆房地产有限公司	480,792,701.61	480,792,701.61
	东莞市招美房地产开发有限公司	454,367,110.92	454,738,054.42
	苏州悦顺房地产开发有限公司	432,834,326.19	476,898,535.10
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	428,807,643.60
	陕西瑞迅置业有限公司	413,381,233.70	-
	广州顺茂房地产开发有限公司	403,000,000.00	-
	大连金泓舟房地产开发有限公司	393,600,000.00	393,600,000.00
	深圳市润招房地产有限公司	376,530,000.00	411,180,000.00
	杭州万璟置业有限公司	342,000,000.00	297,820,060.00
	招商证券投资有限公司	292,044,016.42	394,944,016.42
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	255,693,333.33	43,193,333.33
	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
	苏州新晟捷置地有限公司	253,100,000.00	223,100,000.00
	昆山宝业房产开发有限公司	251,249,407.47	320,604,007.47
	南京弘威盛房地产开发有限公司	239,700,000.00	239,700,000.00
	杭州宸远招盛置业有限公司	238,854,465.69	242,854,465.69
	南京十心房地产有限公司	235,200,000.00	-
	苏州仁安置业有限公司	198,635,583.40	279,635,583.40
	南京善盛房地产开发有限公司	198,289,362.26	198,289,362.26
	福州中欣投资有限公司	197,911,000.00	60,711,000.00
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	197,600,000.00	197,600,000.00
	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
	青岛绿华置业有限公司	158,215,136.96	-
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	150,709,001.52
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	148,500,660.00
	南京世招荟晟置业有限公司	138,670,000.00	128,870,000.00
	南京招盈房地产开发有限公司	135,000,000.00	135,000,000.00
	昆山顺拓房地产开发有限公司	129,185,951.03	236,964,933.81
	合肥禹博房地产开发有限公司	125,544,010.16	62,844,010.16
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	125,093,941.67	401,608,701.36
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	114,011,000.00	133,611,000.00
	南京荟合置业有限公司	112,428,977.59	112,428,977.59
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	109,500,000.00	69,000,000.00
	广州联森房地产有限公司	105,824,187.43	78,663,629.87
	西咸新区文茂房地产有限公司	103,125,964.25	140,620,800.00
	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
	佛山招商珑原房地产有限公司	95,741,147.99	95,741,147.99
苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	93,345,000.00	
广州联洲房地产有限公司	92,092,671.25	71,546,981.75	
南京铎融装饰工程有限公司	86,850,000.00	55,350,000.00	
南京奥建置业有限公司	86,160,000.00	194,700,000.00	
成都中交花源美庐置业有限公司	81,984,700.00	91,000,000.00	
上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28	
南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	94,500,000.00	
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88	
东莞市恒安房地产开发有限公司	78,079,140.62	58,722,671.03	
杭州星荣置业有限公司	74,121,042.00	65,039,796.06	

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	中山市碧商房地产开发有限公司	73,528,889.80	73,528,889.80
	如东博业房地产开发有限公司	72,554,576.13	72,554,576.13
	武汉泓耀房地产开发有限公司	72,520,000.00	78,400,000.00
	中山冠景置业有限公司	71,950,000.00	71,950,000.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	69,300,000.00	58,175,108.67
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	67,270,279.35	67,270,279.35
	苏州嘉众房地产开发有限公司	67,138,471.25	64,438,471.25
	天津辉拓房地产开发有限公司	65,000,000.00	65,000,000.00
	深圳 TCL 光电科技有限公司	58,632,165.86	37,284,781.27
	郑州润兴置业有限公司	57,612,802.82	65,197,410.60
	北京亚林西房地产开发有限公司	52,800,000.00	52,800,000.00
	杭州瑾帆投资管理有限公司	51,321,250.00	28,821,250.00
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	48,173,821.55	45,000,000.00
	苏州瀚溢房地产开发有限公司	46,042,651.40	46,042,651.40
	大连旅顺口开泰置业有限公司	45,553,400.00	70,453,400.00
	上海祝金房地产发展有限公司	43,023,713.26	43,023,713.26
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	42,000,000.00	41,443,733.33
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	37,759,654.32	-
	太仓辉盛房地产开发有限公司	37,228,000.00	36,320,000.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	36,960,000.00	36,960,000.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	33,726,960.97	38,155,777.94
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,053,332.05	27,041,332.05
	太仓远汇置业有限公司	31,614,000.00	5,214,000.00
	合肥和逸房地产开发有限公司	30,253,452.36	15,253,452.36
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	30,238,366.15	150,013,276.50
	珠海雍景华越房地产有限公司	29,280,574.24	-
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	广州市矿誉投资有限公司	25,772,857.89	84,118,814.24
	漳州市滨北置业有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00
	杭州北隆房地产开发有限公司	25,401,463.23	67,541,699.95
	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	23,401,905.21	17,551,905.21
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	21,193,416.85	22,796,757.18
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,724,682.63	20,724,682.63
	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,130,035.80	20,130,035.80
	平湖恒璟房地产开发有限公司	19,578,160.70	14,678,160.70
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	171,600,000.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	17,201,762.24	16,848,117.24
	苏州昶昶置业有限公司	16,800,000.00	16,800,000.00
	苏州锦钿置业有限公司	16,458,750.00	-
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	16,345,333.03	17,180,724.15
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	14,371,801.96	14,241,968.96
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,188,590.00	8,799,780.00
	宁波盛锐房地产开发有限公司	13,750,000.00	5,000,000.00
	苏州璟隽咨询管理有限公司	13,455,687.30	3,555,687.30
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	芜湖荣众房地产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京浩远房地产开发有限公司	10,730,113.78	10,730,113.78
	深圳市滨海酒店资产有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	常熟市尚源房地产开发有限公司	8,709,091.11	-
	招商局投资发展有限公司	8,188,359.42	8,746,425.06
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,664,476.31	5,664,476.31
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	5,338,592.83	-
	招商局(上海)投资有限公司	5,018,515.74	-
	杭州北榆房地产开发有限公司	5,003,648.97	-
	其他	71,103,363.35	417,985,151.79
合计	27,932,970,168.97	26,278,972,609.85	
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	1,699,143,426.64	2,960,722,020.23
	招商局集团财务有限公司	763,606,317.26	601,789,183.61
	天津招银津六十二租赁有限公司	258,835,716.06	264,757,529.44
	招商局通商融资租赁有限公司	-	6,240,000.00
	其他小额	-	4,390,333.18
合计	2,721,585,459.96	3,837,899,066.46	
长期借款	招商银行股份有限公司	13,398,304,511.17	10,261,224,877.11
	招商局集团财务有限公司	11,331,101,604.80	13,152,868,787.89
	其他	204,713.13	204,713.13
	合计	24,729,610,829.10	23,414,298,378.13
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,381,746,406.99	2,445,345,594.23
	招商局通商融资租赁有限公司	-	17,814,000.00
	合计	2,381,746,406.99	2,463,159,594.23

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	259.80	227.30
-建安工程合同	414.72	421.66
-其他承诺支出	13.11	20.01
合计	687.63	668.97

除上述承诺事项外，于2022年6月30日，本集团无其他重大承诺事项。

十二、承诺及或有事项 - 续

2. 或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

本期末，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 45,692,724,081.62 元（期初：人民币 46,186,312,513.84 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

本集团无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：

园区开发与运营，主要是负责区域土地的一、二级开发以及老旧城区的升级改造业务，及园区内各产业载体的运营管理，现有公司主要包括本公司及其下属的从事园区开发及配套运营的公司。

社区开发与运营，主要是负责商品房住宅的开发业务、社区运营，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

邮轮产业建设与运营，主要是负责邮轮母港及配套设施的开发建设业务，负责现有码头、客运的运营管理、未来邮轮投资及运营、邮轮母港的运营及管理。现有公司包括深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司、深圳招商迅隆船务有限公司、招商局维京游轮有限公司等。

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

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

本期分部信息列示如下：

人民币元

项目	园区 开发与运营	社区开发 与运营	邮轮产业 建设与运营	分部间 相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	8,263,607,872.45	49,214,012,335.49	84,882,505.46	-	57,562,502,713.40
分部间交易收入	559,190,592.59	-	-	-559,190,592.59	-
分部营业收入合计	8,822,798,465.04	49,214,012,335.49	84,882,505.46	-559,190,592.59	57,562,502,713.40
营业费用（注）	8,785,477,525.70	44,919,991,094.73	514,316,903.65	-571,826,525.67	53,647,958,998.41
其他收益	150,265,669.14	17,214,535.79	11,587,490.58	44,943.63	179,112,639.14
投资收益	960,670,082.84	977,302,300.68	-1,103,087.79	-808,564,850.50	1,128,304,445.23
公允价值变动收益（损失）	198,001,900.88	-4,848,812.64	-	55,508,063.44	248,661,151.68
信用减值利得（损失）	-3,482,494.08	-23,347,962.55	-69,947.09	-	-26,900,403.72
资产减值利得（损失）	-	-	-	-	-
资产处置收益（损失）	883,518.11	224,031.56	-5,525.87	-	1,102,023.80
营业利润	1,343,659,616.23	5,260,565,333.60	-419,025,468.36	-740,375,910.35	5,444,823,571.12
营业外收入	27,490,873.04	69,018,118.64	802,554.90	-136,078.91	97,175,467.67
营业外支出	5,705,778.55	34,564,885.77	-4,457.90	-3,100.00	40,263,106.42
利润总额	1,365,444,710.72	5,295,018,566.47	-418,218,455.56	-740,508,889.26	5,501,735,932.37
所得税费用	111,737,414.94	1,384,024,729.60	-14,761,359.81	13,332,456.46	1,494,333,241.19
净利润	1,253,707,295.78	3,910,993,836.87	-403,457,095.75	-753,841,345.72	4,007,402,691.18
资产总额	698,978,554,903.95	710,429,284,599.36	13,429,000,850.06	-542,458,074,419.92	880,378,765,933.45
负债总额	419,872,720,110.05	555,119,368,800.18	9,581,009,332.45	-374,640,515,975.69	609,932,582,266.99
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	818,369,858.24	390,450,508.09	68,810,313.16	93,789,619.51	1,371,420,290.00
资本性支出	1,532,499,620.18	1,092,356,712.03	511,963,048.72	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：

人民币元

项目	园区 开发与运营	社区开发 与运营	邮轮产业 建设与运营	分部间 相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	12,638,388,655.37	31,942,418,490.77	75,945,629.51	-	44,656,752,775.65
分部间交易收入	335,175,197.37	-	-	-335,175,197.37	-
分部营业收入合计	12,973,563,852.74	31,942,418,490.77	75,945,629.51	-335,175,197.37	44,656,752,775.65
营业费用（注）	10,836,343,506.19	29,000,557,286.32	360,589,011.65	-1,390,880,070.22	38,806,609,733.94
其他收益	63,111,708.36	5,020,283.20	1,842,171.20	-	69,974,162.76
投资收益	4,361,650,427.25	427,676,666.58	110,143.50	-2,183,601,341.03	2,605,835,896.30
公允价值变动收益（损失）	4,498,396.51	-	-	799,365.37	5,297,761.88
信用减值利得（损失）	-10,624,577.75	-29,728,523.25	2,630.78	-3,088,939.85	-43,439,410.07
资产减值利得（损失）	-	-	-	-	-
资产处置收益（损失）	1,375,778.71	-20,434.44	-	-	1,355,344.27
营业利润	6,557,232,079.63	3,344,809,196.54	-282,688,436.66	-1,130,186,042.66	8,489,166,796.85
营业外收入	24,626,861.67	21,046,624.91	1,411,749.18	-2,271,739.30	44,813,496.46
营业外支出	9,061,205.64	15,539,141.98	367.50	-	24,600,715.12
利润总额	6,572,797,735.66	3,350,316,679.47	-281,277,054.98	-1,132,457,781.96	8,509,379,578.19
所得税费用	1,679,366,784.70	1,072,891,273.90	-22,630,596.91	-46,660,081.94	2,682,967,379.75
净利润	4,893,430,950.96	2,277,425,405.57	-258,646,458.07	-1,085,797,700.02	5,826,412,198.44
资产总额	642,054,940,931.29	654,716,671,923.29	13,379,922,619.62	-480,487,309,326.91	829,664,226,147.29
负债总额	357,383,591,868.06	532,346,958,821.35	9,258,431,475.41	-335,322,809,124.81	563,666,173,040.01
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	596,130,586.91	285,009,142.64	14,865,608.70	82,021,558.44	978,026,896.69
资本性支出	951,472,920.49	2,072,476,387.54	2,985,113,263.20	-27,247,594.62	5,981,814,976.61
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

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	2,549,973,977.63	2,515,765,850.00
减：信用损失准备	489,299.35	127,223.41
账面价值	2,549,484,678.28	2,515,638,626.59

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

人民币元

项目	期末余额												账面价值
	账面余额					合计	信用损失准备					合计	
	账龄						账龄						
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	23,989,470.55	-	-	-	2,506,741,660.00	2,530,731,130.55	2,417.42	-	-	-	9,900.00	12,317.42	2,530,718,813.13
正常风险组合	18,902,402.69	500.00	301,294.39	-	38,650.00	19,242,847.08	378,048.05	25.00	60,258.88	-	38,650.00	476,981.93	18,765,865.15
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	42,891,873.24	500.00	301,294.39	-	2,506,780,310.00	2,549,973,977.63	380,465.47	25.00	60,258.88	-	48,550.00	489,299.35	2,549,484,678.28

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

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	42,892,373.24	380,490.47	0.89	8,687,094.43	18,984.30	0.22
1至2年	301,294.39	60,258.88	20.00	298,445.57	59,689.11	20.00
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	2,506,780,310.00	48,550.00	-	2,506,780,310.00	48,550.00	-
合计	2,549,973,977.63	489,299.35		2,515,765,850.00	127,223.41	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	2,530,731,130.55	99.25	12,317.42	-	2,530,718,813.13	2,514,886,796.50	99.97	18,045.14	-	2,514,868,751.36
正常风险组合	19,242,847.08	0.75	476,981.93	2.48	18,765,865.15	879,053.50	0.03	109,178.27	12.42	769,875.23
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,549,973,977.63	100.00	489,299.35		2,549,484,678.28	2,515,765,850.00	100.00	127,223.41		2,515,638,626.59

(5) 信用损失准备变动情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	127,223.41	367,803.66	5,727.72	-	489,299.35

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初数	127,223.41	-	127,223.41
本期计提预期信用损失	367,803.66	-	367,803.66
本期转回预期信用损失	5,727.72	-	5,727.72
期末数	489,299.35	-	489,299.35

(6) 本期无实际核销的应收账款。

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

人民币元

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备期末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	37.64	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	31.64	-
汇港实业(深圳)有限公司	676,275,000.00	3年以上	26.52	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	3年以上	2.12	-
招商港务(深圳)有限公司	18,361,643.70	1年以内	0.72	-
合计	2,515,203,303.70		98.64	-

2. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	509,755,887.77	509,298,977.30
其他应收款	218,675,404,800.94	218,280,408,353.56
合计	219,185,160,688.71	218,789,707,330.86

(2) 应收股利

人民币元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市招商公寓发展有限公司	455,800,000.00	455,800,000.00
湛江招商港城投资有限公司	43,555,087.41	43,555,087.41
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	7,900,800.36	7,900,800.36
招商局漳州开发区供电有限公司	2,500,000.00	-
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	-	2,043,089.53
合计	509,755,887.77	509,298,977.30
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	509,755,887.77	509,298,977.30

(3) 其他应收款

(a) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	214,561,746,845.34	214,093,226,167.29
土地及其他保证金	4,090,333,405.95	3,656,765,060.79
其他	37,507,112.93	540,576,455.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

款项性质	期末余额	期初余额
合计	218,689,587,364.22	218,290,567,683.76
减：信用损失准备	14,182,563.28	10,159,330.20
账面价值	218,675,404,800.94	218,280,408,353.56

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

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	158,330,900,641.16	7,888,353.10	-	162,550,405,455.18	4,090,542.32	-
1至2年	29,554,122,142.44	336,323.54	-	22,454,816,671.33	323,623.88	-
2至3年	14,612,026,615.12	263,088.97	-	15,896,563,600.26	1,908,603.78	0.01
3年以上	16,192,537,965.50	5,694,797.67	0.04	17,388,781,956.99	3,836,560.22	0.02
合计	218,689,587,364.22	14,182,563.28		218,290,567,683.76	10,159,330.20	

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
低风险组合	218,689,582,838.78	100.00	14,178,037.84	-	218,290,563,270.96	100.00	10,154,917.40	-
正常风险组合	4,525.44	-	4,525.44	100.00	4,412.80	-	4,412.80	100.00
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	218,689,587,364.22	100.00	14,182,563.28		218,290,567,683.76	100.00	10,159,330.20	

(d) 信用损失准备情况

人民币元

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	10,159,330.20	4,185,473.01	162,239.93	-	-	14,182,563.28

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	本期			合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初数	10,159,330.20	-	-	10,159,330.20
本期计提预期信用损失准备	4,185,473.01	-	-	4,185,473.01
本期转回预期信用损失准备	162,239.93	-	-	162,239.93
期末数	14,182,563.28	-	-	14,182,563.28

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年6月30日止半年度

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

人民币元

单位名称	期末余额	信用损失准备	账龄	占其他应收款 期末余额合计数的 比例 (%)	款项性质
招商局置地(深圳)有限公司	18,128,043,255.63	-	1年以内	8.29	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	10,025,061,563.44	-	1年以内、1至2年、 2至3年及3年以上	4.58	子公司往来款
招商局地产(常州)有限公司	9,152,309,069.36	-	1年以内及1至2年	4.19	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	7,327,487,518.92	-	1年以内及1至2年	3.35	子公司往来款
招商局地产(杭州)有限公司	6,198,180,716.22	-	1年以内	2.83	子公司往来款
合计	50,831,082,123.57	-		23.24	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

人民币元

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	55,324,532,189.46	8,995,934,683.52	-	-	64,320,466,872.98
对合营企业投资	169,323,419.54	-	-	-10,377,034.59	158,946,384.95
对联营企业投资	4,810,267,299.45	-	-	-293,571,436.03	4,516,695,863.42
合计	60,304,122,908.45	8,995,934,683.52	-	-303,948,470.62	68,996,109,121.35
减: 长期股权投资减值准备	55,676,413.09				55,676,413.09
账面价值	60,248,446,495.36				68,940,432,708.26

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

人民币元

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	466,588,090.25	660,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	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	3,556,357,016.37	-	-	-	-	-	-	-	-	3,556,357,016.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产（南京）有限公司	4,604,390,955.67	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	7,200,388,566.34	-
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	113,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	113,466,952.18	-
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	-

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

人民币元

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	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
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	210,262,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	210,262,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	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

2022年6月30日止半年度

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

人民币元

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	-
东风汽车房地产有限公司	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	294,790,419.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294,790,419.16	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
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	30,000,000.00	4,954,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-

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

人民币元

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	30,000,000.00	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
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	10,000,000.00	1,955,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	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	10,000,000.00	1,126,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	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	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
小计	55,268,855,776.37	8,995,934,683.52	-	-	-	-	-	-	-	64,264,790,459.89	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

2022年6月30日止半年度

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

人民币元

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	46,439,766.17	-	-	-502,072.18	-	-	-	-	-	-	45,937,693.99	-
中关村协同发展投资有限公司	122,883,653.37	-	-	-9,874,962.41	-	-	-	-	-	-	113,008,690.96	-
小计	169,323,419.54	-	-	-10,377,034.59	-	-	-	-	-	-	158,946,384.95	-
三、联营企业												
深圳市蛇口通讯有限公司	146,844,127.29	-	-	13,069,550.35	-	-	-	-	-	-	159,913,677.64	-
天津国际邮轮母港有限公司	87,703,707.69	-	-	-6,903,928.01	-	-	-	-	-	-	80,799,779.68	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	330,768,031.52	-	-	17,153,562.32	-	-	-	-	-	-	347,921,593.84	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	349,658,132.43	-	-	-3,403,719.65	-	-	270,000,000.00	-	-	-	76,254,412.78	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,019,641,180.04	-	-	-44,605,000.00	-	-	-	-	-	-	975,036,180.04	-
中白工业园区开发股份有限公司	131,066,806.50	-	-	-10,174,304.01	611,316.70	-	-	-	-	-	121,503,819.19	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,609,086.36	-	-	-3,882.07	-	-	-	-	-	-	11,605,204.29	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,323,524.53	-	-	-138,895.18	-	-	-	-	-	-	163,184,629.35	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,016,048,532.69	-	-	3,357,030.81	-	-	-	-	-	-	1,019,405,563.50	-
恒禧（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	885,630,536.08	-	-	-400,229.94	-	-	-	-	-	-	885,230,306.14	-
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	665,973,634.32	-	-	7,867,062.65	-	-	-	-	-	-	673,840,696.97	-
小计	4,810,267,299.45	-	-	-24,182,752.73	611,316.70	-	270,000,000.00	-	-	-	4,516,695,863.42	-
合计	60,248,446,495.36	8,995,934,683.52	-	-34,559,787.32	611,316.70	-	270,000,000.00	-	-	-	68,940,432,708.26	55,676,413.09

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：

人民币元

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

4. 营业收入和营业成本

人民币元

项目	本期累计数		上期累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	366,916,470.79	356,938,281.05	163,488,749.22	130,416,099.70

5. 投资收益

人民币元

项目	本期累计数	上期累计数
成本法核算的长期股权投资收益	376,720,419.75	806,511,554.46
权益法核算的长期股权投资收益	-34,559,787.32	48,234,003.92
处置长期股权投资产生的投资收益	-	3,406,691,630.97
委托贷款收益	1,861,439.90	1,246,673.38
合计	344,022,072.33	4,262,683,862.73

补充资料

2022年6月30日止半年度

1. 当期非经常性损益明细表

- (1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，本集团2022年6月30日止半年度非经常性损益如下：

人民币元	
项目	金额
非流动资产处置损益	89,862,151.12
计入当期损益的政府补助	169,597,592.69
债务重组损益	-
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	221,518,131.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,892,361.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-32,843,665.89
合计	505,026,571.08
减：所得税影响额	65,387,255.89
少数股东权益影响额	25,198,429.27
非经常性损益金额	414,440,885.92

- (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

人民币元		
项目	金额	原因
存货评估增值摊销	-23,883,680.70	注
因新冠肺炎疫情影响而增加的防疫支出及其他	-8,959,985.19	
合计	-32,843,665.89	

注： 存货评估增值摊销主要为以前年度本集团取得对北京招合房地产开发有限公司控制权，于购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本期实际转销人民币 23,883,680.70 元。

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	1.47	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.98	0.11	0.11