

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表及审阅报告

2022年1月1日至11月30日止期间
及2021年度

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表及审阅报告

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审阅报告	1
备考合并资产负债表	2 - 3
备考合并利润表	4 - 5
备考合并财务报表附注	6 - 194

审阅报告

德师报(阅)字(23)第 R00003 号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东:

我们审阅了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制的备考合并财务报表,包括 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表,2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间及 2021 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注(以下统称“备考合并财务报表”)。这些备考合并财务报表的编制是招商蛇口管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制,未能在所有重大方面反映基于该编制基础列报的招商蛇口 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间及 2021 年度的备考合并经营成果。

本报告仅供招商蛇口本次履行资产重组相关程序之目的使用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

吴江斌

中国注册会计师

顾崑平

2023 年 2 月 17 日



2022年11月30日及2021年12月31日

备考合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七)1	68,499,375,743.05	79,533,031,631.89
交易性金融资产		3,101,406,961.65	95,460,998.85
衍生金融资产		80,234,000.00	-
应收票据		13,040,722.74	19,462,448.37
应收账款	(七)2	5,196,276,418.29	3,279,273,984.95
预付款项	(七)3	4,317,412,046.56	11,866,767,664.89
其他应收款	(七)4	133,564,015,458.01	119,567,273,823.79
存货	(七)5	457,572,108,264.57	417,636,475,021.01
其他流动资产	(七)6	28,105,120,101.47	21,060,336,386.91
流动资产合计		700,448,989,716.34	653,058,081,960.66
非流动资产：			
长期应收款		485,171,048.15	18,510,049.87
长期股权投资	(七)7	71,106,591,126.70	61,560,618,880.52
其他非流动金融资产		1,380,260,123.42	1,287,385,330.99
投资性房地产	(七)8	118,338,718,207.70	109,067,180,906.81
固定资产	(七)9	10,687,844,120.28	9,233,575,623.88
在建工程		679,304,707.68	465,188,580.70
使用权资产	(七)10	2,149,029,284.47	2,235,852,562.29
无形资产		1,353,735,004.56	1,379,235,653.95
开发支出		110,381,271.60	51,051,913.58
商誉	(七)11	2,013,388,206.90	357,950,001.13
长期待摊费用		1,089,775,732.93	1,115,977,895.23
递延所得税资产	(七)12	16,560,696,926.21	15,732,340,369.10
其他非流动资产		466,836,035.63	640,397,669.17
非流动资产合计		226,421,731,796.23	203,145,265,437.22
资产总计		926,870,721,512.57	856,203,347,397.88



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2022年11月30日及2021年12月31日

备考合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	(七)13	2,335,295,971.42	3,628,062,315.14
衍生金融负债		-	106,038,000.00
应付票据		143,311,288.52	95,690,800.45
应付账款	(七)14	50,691,840,079.67	57,813,505,891.28
预收款项		204,974,753.67	128,179,848.35
合同负债	(七)15	195,333,245,478.54	148,710,250,503.25
应付职工薪酬	(七)16	1,639,069,263.52	2,315,364,049.41
应交税费	(七)17	9,456,743,422.08	13,519,577,513.89
其他应付款	(七)18	137,310,792,391.72	122,805,821,674.31
一年内到期的非流动负债	(七)19	38,284,485,754.20	33,570,170,014.37
其他流动负债	(七)20	41,958,438,731.27	45,385,841,125.76
流动负债合计		477,358,197,134.61	428,078,501,736.21
非流动负债：			
长期借款	(七)21	123,949,664,111.29	107,779,676,128.58
应付债券	(七)22	37,159,000,000.00	26,104,502,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	(七)23	2,277,872,540.25	2,233,119,075.21
长期应付款	(七)24	3,885,930,832.73	3,577,881,778.11
预计负债		11,261,748.99	41,408,984.71
递延收益	(七)25	4,171,425,606.36	4,555,969,577.02
递延所得税负债	(七)12	2,685,421,276.89	1,646,848,813.70
其他非流动负债	(七)26	4,852,066,820.59	5,430,253,300.46
非流动负债合计		178,992,642,937.10	151,369,659,657.79
负债合计		656,350,840,071.71	579,448,161,394.00
股东权益：			
归属于母公司股东权益合计		98,114,155,916.06	111,790,057,348.23
少数股东权益		172,405,725,524.80	164,965,128,655.65
股东权益合计		270,519,881,440.86	276,755,186,003.88
负债和股东权益总计		926,870,721,512.57	856,203,347,397.88

附注为备考合并财务报表的组成部分，备考合并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1月1日至11月30日止期间及2021年度

备考合并利润表

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度
一、营业收入	(七)27	102,553,129,182.40	160,643,412,999.94
减：营业成本	(七)27	84,107,839,968.21	119,723,490,970.59
税金及附加	(七)28	3,873,417,788.60	9,680,548,789.81
销售费用		2,863,127,538.51	3,914,244,683.91
管理费用		1,726,751,187.66	2,144,929,660.78
研发费用		88,365,580.51	115,803,508.04
财务费用	(七)29	2,245,479,885.49	2,006,020,942.69
其中：利息费用	(七)29	3,559,667,797.44	4,488,220,982.41
利息收入	(七)29	2,220,577,694.96	2,604,364,365.51
加：其他收益		304,092,169.94	252,042,410.49
投资收益	(七)30	1,520,244,885.09	3,727,884,616.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)30	1,068,085,133.88	1,672,222,933.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益(损失)		360,259,414.85	157,136,102.64
信用减值利得(损失)	(七)31	-1,500,312,576.42	-1,058,122,488.58
资产减值利得(损失)	(七)32	-4,212,849,033.09	-3,390,914,790.62
资产处置收益(损失)		2,357,583.20	6,783,015.19
二、营业利润		4,121,939,676.99	22,753,183,309.39
加：营业外收入		359,005,985.28	204,352,259.21
减：营业外支出		85,899,663.82	114,935,955.72
三、利润总额		4,395,045,998.45	22,842,599,612.88
减：所得税费用	(七)33	2,860,784,962.84	7,640,862,538.18
四、净利润(净亏损)		1,534,261,035.61	15,201,737,074.70
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		1,534,261,035.61	15,201,737,074.70
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损)		-904,484,610.66	10,567,317,929.95
2.少数股东损益		2,438,745,646.27	4,634,419,144.75



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

备考合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度
五、其他综合收益的税后净额		142,915,006.87	-203,871,634.33
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		121,084,271.66	-194,207,923.60
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	153,126.92
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		-	153,126.92
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		121,084,271.66	-194,361,050.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-54,621,432.84
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		121,084,271.66	-139,739,617.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		21,830,735.21	-9,663,710.73
六、综合收益总额		1,677,176,042.48	14,997,865,440.37
归属于母公司股东的综合收益总额		-783,400,339.00	10,373,110,006.35
归属于少数股东的综合收益总额		2,460,576,381.48	4,624,755,434.02

附注为备考合并财务报表的组成部分，备考合并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



(一) 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

本公司总部位于广东省深圳市,本公司控股股东及最终控制方为招商局集团有限公司。

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

本集团主要业务板块为:园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

本公司的备考合并财务报表于2023年2月17日已经本公司董事会批准。

本备考合并财务报表范围参见附注(九)“在其他主体中的权益”。本备考合并财务报表范围的变化参见附注(八)“合并范围的变更”。

(二) 拟实施重组情况

1、 重组交易方案

2022年12月16日，本公司召开第三届董事会2022年第十二次临时会议通过了《关于公司本次发行股份购买资产并募集配套资金方案》的议案，并与深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)及招商局投资发展有限公司(以下简称“招商局投资发展”)分别订立了《发行股份购买资产协议》。2023年2月17日，本公司与深投控及招商局投资发展分别订立了《发行股份购买资产之补充协议》。本公司拟通过发行股份的方式购买深投控所持深圳市南油(集团)有限公司(以下简称“南油集团”)24%股权及招商局投资发展所持深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“招商前海实业”)2.89%股权并募集配套资金。

按照《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之补充协议》的相关约定，以深投控持有的南油集团24%股权及招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权于基准日的评估结果为基础，经本公司与深投控及招商局投资发展协商，确定深投控持有的南油集团24%股权的交易价格为人民币676,428.77万元，确定招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权的交易价格为人民币216,350.51万元。

本公司拟通过发行股份的方式向深投控及招商局投资发展支付本次交易的全部对价。同时，本公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行普通股募集配套资金，募集资金金额不超过人民币850,000.00万元。本次发行股份购买资产不以本次募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

本次交易本公司拟向深投控及招商局投资发展非公开发行的股份的种类为人民币普通股A股，每股面值人民币1.00元。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前60个交易日本公司股票交易均价，即人民币15.06元/股。自定价基准日至股票发行日期间，若本公司发生派发红利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，发行价格将根据中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的相关规定进行调整，发行股份数量也随之进行调整。

本次交易本公司拟发行股份数量为59,281.49万股，其中向深投控发行股份的数量为44,915.59万股，向招商局投资发展发行股份的数量为14,365.90万股，最终发行数量以中国证券监督管理委员会的正式批复为准。

本次交易方案尚需本公司股东大会审议通过且经中国证券监督管理委员会核准或同意注册。

(二) 拟实施重组情况 - 续

1、 重组交易方案 - 续

本次交易前，本公司之全资子公司深圳南油控股有限公司、深投控对南油集团的持股比例分别为76%、24%，本公司对招商前海实业的直接及间接持股比例为83.10%。本次交易完成后，本公司对南油集团的直接及间接持股比例为100%，南油集团将成为本公司的全资子公司，本公司对招商前海实业的直接及间接持股比例从83.10%增至85.99%。

2、 交易标的情况

(1) 南油集团

南油集团(原名“南海石油深圳开发服务总公司”、“深圳南油(集团)有限公司”，于2002年7月更名)系经深圳市人民政府以深府函(1983)478号文批准，由深圳经济特区建设公司与南海石油联合服务总公司联合成立的合资企业。1984年10月经深圳市人民政府批复同意，香港光大实业有限公司参股南油集团，深圳经济特区建设公司、南海石油联合服务总公司及香港光大实业有限公司持股比例分别为35%、32.5%及32.5%。1989年1月经深圳市人民政府批复，深圳经济特区建设公司将其持有的南油集团35%股权划归深圳市投资管理公司。2000年7月及2001年6月，深圳市投资管理公司分别收购香港光大实业有限公司及南海石油联合服务总公司合计持有南油集团65%的股权。2002年3月，南油集团办理工商变更登记手续，变更后由深圳市投资管理公司100%持股。2004年10月，深圳市投资管理公司改组为深投控。2004年12月，深投控与本公司控股股东招商局集团有限公司签署《关于南油集团增资和重组协议》，由招商局集团有限公司指定本公司之全资子公司深圳南油控股有限公司对南油集团进行增资重组，重组后本公司之全资子公司深圳南油控股有限公司与深投控对南油集团持股比例分别为76%及24%。

南油集团的经营范围：物流设施的投资、开发、建设；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；兴办实业(具体项目另行申报)；国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；仓储服务；从事集装箱的堆存和拼装箱业务；从事国际货运代理业务；物业管理；自有物业租赁；物流信息咨询。

(二) 拟实施重组情况 - 续

2、 交易标的情况 - 续

(2) 招商前海实业

招商前海实业由本公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司和招商局物流集团有限公司共同投资设立。招商前海实业于2016年8月3日取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300MA5DHKYNXR的营业执照,注册资本为人民币52,000万元,其中本公司出资人民币42,900万元,出资比例82.50%;安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司出资人民币7,280万元,出资比例14.00%;招商局物流集团有限公司出资人民币1,820万元,出资比例3.50%。2016年12月,招商局物流集团有限公司将其持有招商前海实业3.50%的股权全部转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

2019年1月11日,通过股权转让,招商前海实业股东变更为19家公司,包括:安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司、深圳市南油(集团)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、本公司及深圳招商供电有限公司,以上各方合计持有招商前海实业100%股份。本公司合计持有招商前海实业股权比例为72.34%。

2019年1月11日,以上19家股东签署增资协议,各方同意,增资各方以其合法拥有的货币资金为对价向招商前海实业增资人民币43,210,091,449.00元,其中认缴招商前海实业新增注册资本人民币19,480,000,000.00元,剩余部分计入资本公积。2019年8月21日,19家股东再次以其合法拥有的货币资金为对价向招商前海实业增资人民币10,050,000,000.00元,其中认缴招商前海实业新增注册资本人民币5,500,000,000.00元,剩余部分计入资本公积。前述两次增资完成前后,增资各方对招商前海实业的持股比例不变。

招商前海实业经营范围主要包括:投资兴办实业(具体项目另行申报);园区运营管理;园区综合运营服务;园区配套设施的运营;公共管理服务;投资咨询(不含限制项目);信息咨询(不含限制项目);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 财务报表的编制基础

编制基础

本备考合并财务报表基于以下编制基础编制：

- 1、假设本备考合并财务报表附注(二)所述重组交易已于本备考合并财务报表的最早期间期初2021年1月1日完成，并按照重组完成后的股权架构持续经营。

本公司在编制本备考合并财务报表时，将拟通过向深投控及招商局投资发展发行股份支付的本次交易全部对价人民币892,779.28万元作为本公司于2021年1月1日的购买成本。本次交易本公司购买深投控持有的南油集团24%股权及招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权属于收购少数股权，购买成本与按本次交易新增股权比例计算本公司应享有的南油集团和招商前海实业2021年1月1日的净资产份额之间的差额调整归属于母公司股东权益。

基于上述假设，报告期内，深投控所持南油集团24%权益及招商局投资发展所持招商前海实业2.89%权益在“归属于母公司股东权益”中列报，其享有的报告期净利润及综合收益总额在“归属于母公司股东的净利润”及“归属于母公司股东的综合收益总额”中列报。

- 2、本备考合并财务报表不考虑本次重组交易可能发生的交易费用及相关税费。
- 3、鉴于本备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表只编制备考合并资产负债表、备考合并利润表及有关对本备考合并财务报表使用者而言具有重要作用的附注项目，未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，而且部分附注项目的披露已适当简化。本备考合并财务报表的股东权益项目按“归属于母公司股东权益”和“少数股东权益”项目列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”及“未分配利润”等项目。
- 4、除上述特定事项外，本备考合并财务报表系根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定，以及中国证券监督管理委员会颁布的《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)》的规定编制和披露。

(三) 财务报表的编制基础 - 续

持续经营

本集团对自2022年11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，本备考合并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，本备考合并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，在本备考合并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。

(四) 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司已经按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础编制备考合并财务报表，备考合并财务报表真实、完整地反映了按照备考合并财务报表附注(三)所述的编制基础列报的本公司于2022年11月30日及2021年12月31日的备考合并财务状况以及2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度的备考合并经营成果。

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。本公司编制本备考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。

(四) 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

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

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

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

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

因企业合并形成的商誉在备考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、 备考合并财务报表的编制方法

备考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)前的经营成果已经适当地包括在备考合并利润表中。

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)起的经营成果已经适当地包括在备考合并利润表中。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 备考合并财务报表的编制方法 - 续

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备考合并范围，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已适当地包括在备考合并利润表中。

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对备考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，在备考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，在备考合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

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

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

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

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 备考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(四)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。

(四) 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。

编制备考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

为编制备考合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：备考合并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；备考合并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期备考合并财务报表折算后的数额列示。

(四) 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)。

(四) 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。

(四) 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。

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。

(四) 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

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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

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。

(四) 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单项计提信用损失准备的应收款项之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备
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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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。

(四) 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、预计净残值率和年折旧率如下：

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。

(四) 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	5-10	5	9.50-19.00

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

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、 长期资产减值 - 续

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

22、 职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

22.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

22.3 辞退福利的会计处理方法

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

23、 预计负债

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

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

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

24、 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

24、 股份支付 - 续

24.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

24.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

25、 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。

(四) 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 - 续

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

26、 收入 - 续

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。

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。

(四) 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 - 续

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。

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。

(四) 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 - 续

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

29、 租赁 - 续

29.1 本集团地作为承租人 - 续

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；
- 租赁期反映本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

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

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

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

29、 租赁 - 续

29.1 本集团地作为承租人 - 续

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。

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。

(四) 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

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。

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。

(四) 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

29.2.5 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。

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。

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

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。

(五) 重要会计政策变更

1、 新租赁准则

除招商置地外，本公司及其他子公司自2021年1月1日（“首次执行日”）起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”，修订前的租赁准则简称“原租赁准则”）。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露内容。同时，对于租金减免，本集团还选择采用了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法，并对于2021年6月30日后的租金减免应用了财政部于2021年5月26日发布的《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》。本集团修订后的作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注(四)29。

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、 新租赁准则 - 续

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

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

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

人民币元			
项目	2020年12月31日	调整	2021年1月1日
使用权资产	380,767,662.16	2,097,917,777.28	2,478,685,439.44
长期待摊费用	1,025,011,487.77	-51,388,558.39	973,622,929.38
递延所得税资产	14,874,476,254.10	24,197,523.65	14,898,673,777.75
一年内到期的非流动负债	37,791,311,776.04	158,530,402.36	37,949,842,178.40
租赁负债	410,938,717.17	2,159,389,473.24	2,570,328,190.41
递延所得税负债	2,986,296,281.70	-365,874.96	2,985,930,406.74
未分配利润	58,125,932,525.83	-240,107,862.06	57,885,824,663.77
少数股东权益	151,986,781,262.24	-6,719,396.04	151,980,061,866.20

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

人民币元	
项目	金额
2020年12月31日经营租赁承诺	3,275,767,601.94
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	2,691,233,681.26
减：确认豁免——短期租赁以及低价值租赁	373,313,805.66
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	2,317,919,875.60
加：2020年12月31日应付融资租赁款	-
2021年1月1日租赁负债	2,317,919,875.60
其中：一年内到期的非流动负债	158,530,402.36
租赁负债	2,159,389,473.24

2021年1月1日使用权资产的账面价值构成如下：

人民币元	
项目	2021年1月1日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	2,097,917,777.28

(五) 重要会计政策变更 - 续

1、新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

2021年1月1日使用权资产按类别披露如下：

项目	人民币元	
	2021年1月1日	
房屋建筑物	2,095,033,865.82	
机器设备、家具、器具及其他设备	431,174.45	
汽车及船舶	-	
其他	2,452,737.01	
合计	2,097,917,777.28	

本集团作为出租人

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

2、企业会计准则解释第14号

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

基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

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

除上述变更外，采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本集团根据上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定评估其他变更是否导致终止确认该金融资产或金融负债。根据解释14号，本集团对于2021年1月1日至解释14号施行日新增的基准利率改革相关业务，按照解释14号规定进行处理。本集团对于2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

(五) 重要会计政策变更 - 续

2、 企业会计准则解释第 15 号

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

3、 企业会计准则解释第 16 号

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

关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

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

关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

(六) 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。

(七) 备考合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

	2022年11月30日	2021年12月31日
库存现金		
人民币	577,382.86	695,121.11
港币	34,731.37	31,074.03
小计	612,114.23	726,195.14
银行存款		
人民币	37,149,124,655.72	53,187,195,492.38
美元	455,011,065.75	1,916,728,677.45
港币	2,034,534,845.97	763,398,751.90
其他	68,196,820.63	442,323,466.42
小计	39,706,867,388.07	56,309,646,388.15
其他货币资金(注)		
人民币	28,787,561,016.71	23,196,492,392.85
小计	28,787,561,016.71	23,196,492,392.85
银行存款应收利息	4,335,224.04	26,166,655.75
合计	68,499,375,743.05	79,533,031,631.89
其中：存放在境外的款项总额	4,972,607,796.41	4,239,350,995.40

注：2022年11月30日其他货币资金人民币28,787,561,016.71元，包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币28,438,749,944.41元。

2021年12月31日其他货币资金人民币23,196,492,392.85元，包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币23,072,378,081.53元。

2、应收账款

(1) 应收账款总体情况

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
应收账款	5,367,035,115.23	3,366,223,363.29
减：信用损失准备	170,758,696.94	86,949,378.34
账面价值	5,196,276,418.29	3,279,273,984.95

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

人民币元

项目	2022年11月30日										账面价值		
	账面余额					信用损失准备							
	180天 以内	180天 至1年	1年 至2年	2年 至3年	3年 以上	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	合计
低风险组合	1,565,417,533.53	86,263,272.68	1,023,591,503.72	476,154,179.79	64,411,776.05	3,215,838,265.77	1,291,471.62	442,255.21	1,033,547.79	496,763.57	32,465.31	3,296,503.50	3,212,541,762.27
正常风险组合	1,805,163,511.88	150,861,546.69	47,939,237.12	29,658,755.47	31,465,159.31	2,065,088,210.47	21,565,081.33	7,160,592.50	10,406,548.96	14,064,843.25	31,465,159.31	84,662,225.35	1,980,425,985.12
单项计提信用损失 准备的应收账款	3,003,317.84	5,657,885.38	33,814,442.09	15,734,720.96	27,898,272.72	86,108,638.99	1,396,086.34	5,455,059.68	32,546,658.75	15,503,590.60	27,898,272.72	82,795,968.09	3,308,670.90
合计	3,373,584,363.25	242,782,704.75	1,105,345,182.93	521,547,656.22	123,775,208.08	5,367,035,115.23	24,252,639.29	13,057,907.39	43,987,655.50	30,065,197.42	59,395,897.34	170,758,696.94	5,196,276,418.29

人民币元

项目	2021年12月31日										账面价值		
	账面余额					信用损失准备							
	180天 以内	180天 至1年	1年 至2年	2年 至3年	3年 以上	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	合计
低风险组合	1,460,279,041.89	132,848,151.04	751,696,802.10	170,843,710.96	36,332,344.19	2,552,000,050.18	1,446,947.79	115,767.85	754,757.47	172,067.74	33,243.54	2,522,784.39	2,549,477,265.79
正常风险组合	610,975,757.89	88,513,987.24	31,726,017.93	19,440,742.59	31,619,007.66	782,275,513.31	9,459,008.82	4,177,629.11	4,824,673.06	10,082,243.65	31,619,007.66	60,162,562.30	722,112,951.01
单项计提信用损失 准备的应收账款	1,911,178.14	115,366.92	17,461,571.17	4,306,770.34	8,152,913.23	31,947,799.80	1,911,178.14	115,366.92	11,053,974.71	3,038,370.60	8,145,141.28	24,264,031.65	7,683,768.15
合计	2,073,165,977.92	221,477,505.20	800,884,391.20	194,591,223.89	76,104,265.08	3,366,223,363.29	2,817,134.75	4,408,763.88	16,633,405.24	13,292,681.99	39,797,392.48	86,949,378.34	3,279,273,984.95

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

人民币元

项目	2022年11月30日			2021年12月31日		
	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	3,616,367,068.00	37,310,546.68	1.03	2,294,643,483.12	17,225,898.63	0.75
1至2年	1,105,345,182.93	43,987,055.50	3.98	800,884,391.20	16,633,405.24	2.08
2至3年	521,547,656.22	30,065,197.42	5.76	194,591,223.89	13,292,681.99	6.83
3年以上	123,775,208.08	59,395,897.34	47.99	76,104,265.08	39,797,392.48	52.29
合计	5,367,035,115.23	170,758,696.94		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	2022年11月30日					2021年12月31日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险类别	3,215,838,265.77	59.92	3,296,503.50	0.10	3,212,541,762.27	2,552,000,050.18	75.81	2,522,784.39	0.10	2,549,477,265.79
正常风险类别	2,065,088,210.47	38.48	84,662,225.35	4.10	1,980,425,985.12	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	86,108,638.99	1.60	82,799,968.09	96.16	3,308,670.90	31,947,799.80	0.95	24,264,031.65	75.95	7,683,768.15
合计	5,367,035,115.23	100.00	170,758,696.94		5,196,276,418.29	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	2022年1月1日	本期变动					2022年11月30日
		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	53,088,107.35	2,241,109.50	-	387,039.71	32,575,281.04	170,758,696.94

人民币元

类别	2021年1月1日	本年变动				2021年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	39,307,995.78	49,991,219.23	1,358,368.10	185,923.50	-805,545.07	86,949,378.34

应收账款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间		
	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
2022年1月1日	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	26,576,782.85	26,511,324.50	53,088,107.35
本期转回预期信用损失	2,241,109.50	-	2,241,109.50
合并范围变动等其他原因的影响	387,039.71	-	387,039.71
其他变动	550,669.10	32,024,611.94	32,575,281.04
本期核销应收账款金额	-	-	-
2022年11月30日	87,958,728.85	82,799,968.09	170,758,696.94

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(5) 信用损失准备变动情况 - 续

应收账款信用损失准备变动情况如下： - 续

人民币元

项目	2021 年度		合计
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021年1月1日	39,307,995.78	-	39,307,995.78
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	25,727,187.58	24,264,031.65	49,991,219.23
本年转回预期信用损失	1,358,368.10	-	1,358,368.10
合并范围变动等其他原因的影响	-805,545.07	-	-805,545.07
本年核销应收账款金额	-185,923.50	-	-185,923.50
2021年12月31日	62,685,346.69	24,264,031.65	86,949,378.34

(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	2022年11月30日	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备 期末数
客户一	563,202,597.35	1年以内、1至2年、2至3年	10.49	563,202.60
客户二	365,866,192.58	1年以内、1至2年、2至3年	6.82	365,866.19
客户三	340,986,070.80	1至2年、2至3年	6.35	340,986.07
客户四	173,577,089.53	1年以内、2至3年	3.23	173,577.08
客户五	54,355,107.68	1年以内	1.01	54,355.11
合计	1,497,987,057.94		27.90	1,497,987.05

人民币元

单位名称	2021年12月31日	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备 年末数
客户一	553,252,615.39	1年以内、1至2年	16.44	553,252.62
客户二	438,568,486.77	1年以内、1至2年及2至3年	13.03	438,568.48
客户三	354,842,892.00	1年以内、1至2年	10.54	354,842.89
客户四	193,403,718.88	1至2年	5.75	193,403.71
客户六	85,959,640.00	1年以内	2.55	85,959.64
合计	1,626,027,353.04		48.31	1,626,027.34

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

人民币元

账龄	2022年11月30日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,879,483,580.79	43.53	10,991,868,033.18	92.63
1至2年	1,695,536,149.22	39.27	340,624,653.49	2.87
2至3年	295,683,064.05	6.85	89,909,448.33	0.76
3年以上	446,709,252.50	10.35	444,365,529.89	3.74
合计	4,317,412,046.56	100.00	11,866,767,664.89	100.00

(2) 账龄超过1年的大额预付款项

人民币元

单位名称	2022年11月30日	账龄	未结算原因
供应商一	905,000,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	570,150,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商三	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	289,654,111.00	2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商五	49,664,581.82	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	2,207,718,692.82		

人民币元

单位名称	2021年12月31日	账龄	未结算原因
供应商三	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	297,396,266.00	1至2年及2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商五	61,915,478.88	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商六	36,190,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商七	10,257,120.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商八	10,000,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	809,008,864.88		

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

3、 预付款项 - 续

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

人民币元

单位名称	2022年11月30日	账龄	占预付款项 总额的比例(%)
供应商一	1,239,850,000.00	1年以内、1至2年	28.72
供应商二	570,150,000.00	1至2年	13.21
供应商三	393,250,000.00	3年以上	9.11
供应商四	289,654,111.00	2至3年	6.71
供应商九	178,000,000.00	1年以内	4.12
合计	2,670,904,111.00		61.87

人民币元

单位名称	2021年12月31日	账龄	占预付款项 总额的比例(%)
供应商十	3,206,959,210.00	1年以内	27.02
供应商十一	2,767,005,546.00	1年以内	23.32
供应商九	1,578,000,000.00	1年以内	13.30
供应商一	1,475,150,000.00	1年以内	12.43
供应商十二	401,629,972.00	1年以内	3.38
合计	9,428,744,728.00		79.45

4、 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
应收股利	27,900,800.36	27,900,800.36
其他应收款	133,536,114,657.65	119,539,373,023.43
合计	133,564,015,458.01	119,567,273,823.79

(2) 应收股利

人民币元

被投资单位	2022年11月30日	2021年12月31日
账龄1年以内的应收股利	7,900,800.36	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
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	27,900,800.36	27,900,800.36
减：信用损失准备	-	-
账面价值	27,900,800.36	27,900,800.36

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款

项目	2022年11月30日										合计	净值	计提理由	
	原值					信用损失准备								
	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	47,166,133,817.57	23,650,197,161.36	23,635,256,837.68	8,809,722,411.38	14,387,957,901.12	40,317,103.44	24,526,196.04	25,630,274.17	8,597,956.79	15,041,055.75	114,112,586.19	117,535,555,542.92	注1	
正常风险组合	13,101,911,546.76	285,954,658.57	98,304,842.86	25,384,785.98	103,586,974.65	10,268,617.13	5,848,069.29	21,871,128.24	12,483,182.70	103,586,974.65	154,059,972.01	13,461,082,846.81	注2	
单项计提信用损失准备的其他应收款	568,195,287.23	67,736,954.27	1,456,539,570.23	2,070,463,330.44	1,538,105,556.34	347,590,097.57	63,549,394.53	610,160,548.46	1,287,000,603.61	862,863,786.42	3,171,164,430.59	2,539,876,267.92	注3	
合计	60,836,240,661.56	24,003,888,774.20	25,230,101,250.77	10,905,570,527.80	16,029,650,432.11	136,975,451,646.44	398,175,818.14	93,923,559.86	657,661,950.87	1,308,083,743.10	981,491,816.82	3,439,336,988.79	133,536,114,657.65	

人民币元

项目	2021年12月31日										合计	净值	计提理由
	原值					信用损失准备							
	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	48,107,470,986.37	19,266,094,131.52	11,139,873,389.78	10,034,928,495.08	14,181,645,556.78	47,794,097.98	19,235,074.78	9,850,581.04	10,051,012.63	14,670,248.59	101,601,015.02	102,628,411,544.51	注1
正常风险组合	10,470,313,622.80	4,007,103,755.92	60,514,672.81	33,881,090.79	146,799,870.15	10,962,416.96	6,169,932.14	11,038,534.57	15,607,049.92	146,799,870.15	190,577,803.74	14,528,035,208.73	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	2,369,903.05	3,852,330.07	1,701,750,975.44	2,373,672,413.05	-	2,369.90	3,852.33	448,298,104.57	1,250,315,024.62	1,698,719,351.42	2,382,926,270.19	注3
合计	58,577,784,609.17	23,275,567,790.49	11,204,240,392.66	11,770,560,561.31	16,702,117,839.98	121,530,271,193.61	58,756,514.94	20,892,967.94	474,056,167.12	1,411,785,143.36	1,990,898,170.18	119,539,373,023.43	

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

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

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4. 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	2022年11月30日	2021年12月31日
关联方往来款	49,768,166,372.67	42,673,797,593.17
合作方往来款	79,857,531,850.93	70,253,043,571.16
土地及其他保证金	3,746,121,707.47	6,164,184,678.55
其他往来款	3,603,631,715.37	2,439,245,350.73
合计	136,975,451,646.44	121,530,271,193.61
减：信用损失准备	3,439,336,988.79	1,990,898,170.18
账面价值	133,536,114,657.65	119,539,373,023.43

(b) 按账龄披露

人民币元

项目	2022年11月30日			2021年12月31日		
	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	84,840,129,435.76	492,099,478.00	0.58	81,853,352,399.66	84,163,891.76	0.10
1至2年	25,200,101,250.77	657,661,950.87	2.61	11,204,240,392.66	20,892,967.94	0.19
2至3年	10,905,570,527.80	1,308,083,743.10	11.99	11,770,560,561.31	474,056,167.12	4.03
3年以上	16,029,650,432.11	981,491,816.82	6.12	16,702,117,839.98	1,411,785,143.36	8.45
合计	136,975,451,646.44	3,439,336,988.79		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	2022年 1月1日	变动				2022年 11月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	1,990,898,170.18	1,492,532,852.24	43,070,437.70	-	-1,023,595.93	3,439,336,988.79

人民币元

类别	2021年 1月1日	变动				2021年 12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	1,070,416,050.26	1,026,602,996.24	49,120,778.00	8,560,300.00	-48,439,798.32	1,990,898,170.18

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4、 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

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日	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	-73,657,885.35	-	73,657,885.35	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	77,704,907.83	-	1,414,827,944.41	1,492,532,852.24
本期转回	27,029,687.11	-	16,040,750.59	43,070,437.70
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-1,023,595.93	-	-	-1,023,595.93
2022年11月30日	268,172,558.20	-	3,171,164,430.59	3,439,336,988.79

人民币元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日	237,045,610.48	-	833,370,439.78	1,070,416,050.26
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-4,704,781.94	-	4,704,781.94	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年新增	100,573,872.59	-	926,029,123.65	1,026,602,996.24
本年转回	37,863,919.30	-	11,256,858.70	49,120,778.00
本年核销	8,560,300.00	-	-	8,560,300.00
其他变动	5,688,336.93	-	-54,128,135.25	-48,439,798.32
2021年12月31日	292,178,818.76	-	1,698,719,351.42	1,990,898,170.18

(d) 实际核销的其他应收款情况

人民币元

项目	2022年1月1日至 2022年11月30日止期间	2021年度
实际核销的其他应收款	-	8,560,300.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项性质	2022年11月30日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户七	合作方往来	4,439,997,063.00	1年以内、1至2年, 2至3年及3年以上	3.24	4,494,909.79
客户八	合作方往来	3,938,449,347.68	1年以内、1至2年, 2至3年及3年以上	2.88	3,939,212.69
客户九	合作方往来	3,932,624,190.35	1年以内、1至2年	2.87	3,932,624.19
客户十	合作方往来	3,606,211,592.75	1年以内	2.63	3,644,840.03
客户十一	合作方往来	3,234,069,041.14	1年以内	2.36	-
合计		19,151,351,234.92		13.98	16,011,586.70

人民币元

单位名称	款项性质	2021年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户七	合作方往来	4,970,070,000.00	1年以内、1至2年, 2至3年及3年以上	4.09	4,970,070.00
客户九	合作方往来	4,223,997,780.76	1年以内	3.48	4,223,997.78
客户十	合作方往来	3,567,559,666.84	1年以内	2.94	3,906,632.85
客户十一	合作方往来	3,241,950,684.95	1年以内	2.67	-
客户八	合作方往来	3,234,445,123.35	1年以内、1至2年, 2至3年及3年以上	2.66	3,234,445.12
合计		19,238,023,255.90		15.84	16,335,145.75

5、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	2022年11月30日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	31,254,465.09	912,082.44	30,342,382.65	27,349,785.27	912,082.44	26,437,702.83
库存商品	52,610,523.90	-	52,610,523.90	42,894,909.82	-	42,894,909.82
周转材料及其他存货	108,995,727.44	-	108,995,727.44	37,139,462.81	-	37,139,462.81
土地开发成本	46,023,123,200.76	-	46,023,123,200.76	46,136,206,603.14	-	46,136,206,603.14
拟开发产品	18,921,775,467.10	-	18,921,775,467.10	21,246,069,100.04	-	21,246,069,100.04
在建开发产品	312,550,192,679.31	2,038,606,429.20	310,511,586,250.11	284,966,330,575.07	2,446,469,702.59	282,519,860,872.48
已完工开发产品	87,095,464,687.70	5,171,789,975.09	81,923,674,712.61	70,115,502,012.68	2,487,635,642.79	67,627,866,369.89
合计	464,783,416,751.30	7,211,308,486.73	457,572,108,264.57	422,571,492,448.83	4,935,017,427.82	417,636,475,021.01

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(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)	2022年11月30日	2021年12月31日
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,572,708,006.31	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	1,901,351,670.37	1,767,203,758.71
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,163,484,568.83	1,175,976,891.26
合计				46,023,123,200.76	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3月3日取得不动产权证书。该土地使用权面积为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11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。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(3) 拟开发产品

2022年11月30日，本集团拟开发产品中土地储备面积为335.43万平方米，土地储备金额为人民币1,892,177.55万元；2021年12月31日，本集团拟开发产品中土地储备面积为458.27万平方米，土地储备金额为人民币2,124,606.91万元。

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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
深圳太子湾DY03-03地块	2022年12月	2025年12月	6.16	196,099,208.41	191,066,325.30
深圳太子湾DY01-01地块	2023年1月	2025年12月	10.68	155,900,014.41	126,062,328.63
青岛汇智园	2023年10月	2025年3月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
哈尔滨贝肯山	2023年5月	2024年11月	4.40	70,433,022.22	70,433,022.22
天津网谷项目	2024年6月	2025年12月	8.89	153,834,986.07	141,246,315.27
合肥新站XZ202004项目	2023年1月	2023年12月	3.90	140,883,494.45	140,883,494.45
漳州双鱼岛A30项目	未定	未定	15.63	575,770,000.00	-
漳州双鱼岛A32项目	2022年12月	2024年12月	5.62	121,776,900.00	-
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
太原招商时代主场	2023年3月	2025年4月	26.60	901,916,535.00	901,916,535.00
武汉未来中心 (原武汉经开152项目)	2023年6月	2023年10月	120.00	2,338,981,560.32	-
南通滨江大二期	2022年12月	2025年12月	52.31	944,171,765.26	-
温州云谷二期	2022年12月	2025年11月	47.67	2,833,275,945.07	-
成都天府新区总部 基地项目	2023年4月	2024年10月	59.31	4,073,271,680.51	4,821,491,640.59
重庆招商渝天府	2023年6月	2025年6月	53.04	2,172,021,058.73	2,413,842,046.34
昆明空港国际新城	2023年6月	2026年12月	135.49	1,995,021,041.68	1,921,083,025.68
重庆招商1872	2023年7月	2024年12月	53.00	669,022,399.15	-
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	2023年3月	2023年12月	未定	640,700,421.43	642,836,574.00
其他				28,754,259.88	26,990,175.07
转至在建开发产品 的项目(注2)				-	7,966,025,319.32
合计				18,921,775,467.10	21,246,069,100.04

注1：该项目与当地政府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。详见附注(七)6之说明。

注2：2022年1月1日至11月30日止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)、南京招商局中心臻境城(原南京玄武G24项目)、西安招商华宇长安玺、梅溪湖花园城等项目。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
深圳国际会展中心 商业配套项目	2017年4月	2023年8月	146.79	4,224,847,600.25	4,059,396,566.70
深圳三联旧改	2017年9月	2022年12月	28.60	2,784,276,040.46	1,996,930,872.35
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	222,030,196.81	222,030,196.81
深圳太子湾DY01-02地块	2022年5月	2025年11月	8.87	129,328,558.36	-
深圳太子湾DY03-04地块	2019年6月	2024年8月	21.33	347,483,425.84	253,378,029.34
深圳太子湾DY03-05地块	2019年6月	2024年8月	13.83	328,782,395.67	241,274,401.50
深圳太子湾DY03-07地块	2019年3月	2024年12月	20.00	446,835,644.60	317,085,218.63
深圳太子湾DY03-08地块	2022年4月	2024年9月	65.07	353,028,084.01	1,012,469.79
深圳渔二村	未定	2025年4月	31.17	483,550,213.06	453,254,351.53
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	1,055,066,594.60	1,003,015,607.50
深圳前海锦玺项目	2020年10月	2022年12月	8.88	392,103,174.34	234,647,338.20
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	238.27	799,515,380.64	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	3,399,607,176.95	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	531,541,399.32	412,138,692.67
深圳招北公寓	2021年10月	2023年9月	17.05	312,453,306.67	115,103,983.10
深圳微渡山	2021年5月	2022年12月	2.87	142,345,722.35	50,018,735.36
惠州依山华府项目	2021年3月	2023年06月	11.91	751,699,348.17	632,229,112.48
东莞谢岗依城大观花园	2020年10月	2022年12月	32.35	1,119,948,741.22	2,211,184,987.33
东莞招商局中心项目	2021年11月	2024年10月	18.00	672,270,769.34	572,089,561.26
东莞招商雍祥府	2021年2月	2022年12月	4.10	430,570,379.29	386,345,607.66
深圳龙华九龙山项目	2022年11月	2024年11月	24.67	1,512,914,833.34	-
四海K501-0010地块	2022年11月	2024年10月	6.92	15,841,002.15	-
深圳前海前湾项目	2022年8月	2024年10月	55.18	4,110,887,138.02	-
深圳沙井会展北项目	2022年9月	2025年1月	42.16	2,718,901,121.01	-
北京都会中心	2016年12月	2023年1月	44.86	90,653,873.49	826,648,436.06
北京臻珑府	2020年5月	2022年12月	65.42	5,418,849,897.93	5,157,923,615.10
大连海德公园	2017年3月	2022年12月	8.22	643,446,864.48	512,286,504.11
大连公园1872	2018年6月	2023年11月	43.93	3,126,285,831.21	3,377,208,725.54
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2022年12月	29.21	2,176,188,003.81	1,759,263,017.60
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	2023年9月	12.38	555,510,322.19	298,835,780.02
青岛公园1872	2019年10月	2023年6月	42.32	1,205,177,207.94	978,121,951.65
日照莱顿小镇	2014年7月	2022年12月	10.97	340,848,603.31	405,202,565.15
沈阳公园1872	2021年3月	2023年9月	45.38	3,042,106,382.88	2,532,800,811.27
沈阳招商观园	2021年3月	2023年6月	18.93	1,409,622,046.26	1,048,829,785.06
沈阳东望府	2021年8月	2024年9月	37.57	2,090,462,941.35	1,924,178,115.94
沈阳江山和樾	2021年7月	2023年10月	19.64	952,364,402.76	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	3,522,286,852.55	3,210,420,693.61

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
烟台招商西岸	2014年5月	2022年12月	31.51	1,101,562,653.85	1,525,599,283.29
烟台雍景湾	2020年5月	2022年12月	15.09	423,120,821.06	1,705,872,860.76
长春公园1872	2021年1月	2023年9月	28.50	1,822,809,770.05	1,603,360,156.16
大连臻园北区	2020年8月	2023年5月	27.45	1,883,550,753.14	1,639,651,251.08
济南盛福地块	2021年2月	2023年6月	29.74	1,936,126,265.85	1,589,015,033.97
雄安招商公园1872	2021年8月	2023年7月	18.50	1,149,072,334.74	674,948,719.29
常熟琴湖文化艺术中心	2021年9月	2023年6月	3.39	219,969,304.52	107,094,106.46
常熟琴萃雅院	2021年7月	2023年6月	15.95	1,275,833,260.70	1,146,439,435.64
杭州天澜里	2020年8月	2023年3月	19.67	1,815,062,808.85	1,652,339,335.07
杭州湘北项目	2020年8月	2023年7月	27.36	2,658,365,910.02	2,499,356,184.78
杭州花屿观澜里	2021年3月	2023年10月	45.74	3,420,559,562.12	3,179,964,927.75
杭州云望之宸	2020年12月	2023年9月	17.25	1,468,824,472.44	1,342,738,623.22
杭州花栖云境里	2021年4月	2023年8月	22.73	1,678,140,149.39	1,515,062,204.60
杭州珺悦家园	2020年10月	2023年7月	6.36	487,817,206.01	448,635,346.91
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年6月	19.65	1,447,758,677.38	1,296,910,062.36
杭州杨岐山	2022年7月	2025年2月	27.69	1,703,031,062.20	-
合肥东望府	2020年11月	2022年12月	35.44	3,186,030,592.94	2,709,391,191.06
合肥新站 XZ202004 项目	2020年11月	2023年12月	48.12	2,862,553,745.88	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	1,010,996,537.63	-
合肥璟悦湾项目	2022年3月	2023年12月	37.18	2,053,911,001.51	-
合肥雍境湾	2022年5月	2024年9月	22.00	1,343,266,990.79	-
包河20项目	2022年11月	2024年8月	25.84	1,533,134,222.24	-
南京丁家庄项目	2019年6月	2026年3月	38.32	964,065,706.31	960,055,650.28
南京2019G35项目	2019年10月	2022年12月	49.48	1,827,487,261.07	3,803,741,020.85
南京2020G13项目	2020年1月	2022年12月	24.19	2,196,757,364.82	2,146,967,435.46
南京江心印项目	2021年10月	2023年12月	53.94	4,332,734,233.28	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	2023年12月	150.00	10,214,760,778.41	2,486,242,942.64
南京百家臻园	2022年9月	2024年12月	26.00	1,846,306,559.51	-
南通滨江大二期	2022年6月	2024年12月	52.31	2,034,295,121.44	-
南通滨江项目	2020年5月	2022年12月	121.00	8,565,884,078.51	7,844,860,984.29
南通雍华苑	2021年3月	2023年3月	15.24	1,067,349,529.24	923,625,708.79
南通东望府	2021年5月	2023年10月	13.71	1,101,299,564.08	984,552,604.69
南通中创公园道	2021年9月	2024年1月	55.43	4,093,059,176.42	3,785,251,584.13
宁波三里江印	2020年9月	2023年9月	26.41	2,117,617,321.19	1,784,241,752.65
宁波奉化凤麓和鸣府	2020年9月	2023年5月	55.69	4,861,107,171.66	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	1,349,106,979.59	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	1,594,323,971.12	-
宁波里印中心 (原宁波鄞家项目)	2021年12月	2024年12月	14.58	726,806,173.23	596,044,829.00
上海四平路项目	2020年12月	2023年9月	37.40	3,607,907,999.45	3,572,078,679.69

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
上海招商外滩玺	2020年9月	2023年10月	60.80	5,120,696,410.55	4,995,054,760.93
上海虹桥公馆二期(原上海徐泾崧泽大道项目)	2020年6月	2023年6月	61.83	4,979,488,583.81	4,575,725,850.13
上海虹桥公馆三期	2022年9月	2025年2月	58.00	4,341,434,909.05	-
上海招商虹玺	2021年6月	2024年3月	72.00	6,500,351,140.80	6,140,034,194.44
上海璀璨城市曹路南地块 (原上海曹路D1E-11地块)	2021年9月	2023年9月	19.05	1,305,948,717.72	1,055,521,644.43
上海浦东高行项目	2022年1月	2024年3月	63.24	5,096,777,045.06	-
上海徐汇华泾项目	2022年11月	2025年7月	32.50	2,262,220,005.91	-
上海苏河玺	2022年7月	2025年10月	82.00	6,631,194,513.45	-
上海西虹桥项目	2022年10月	2025年5月	56.50	3,737,147,119.94	-
上海会卓路西虹桥三期项目	2022年8月	2024年6月	29.62	2,050,688,840.65	-
苏州前山澜庭 (原苏州金融小镇)	2018年6月	2024年6月	59.96	1,088,943,864.75	3,314,132,779.87
苏州璟萃雅园	2021年6月	2023年12月	34.03	2,762,970,792.86	2,523,666,054.98
苏州蔚然锦绣花园	2021年2月	2023年1月	16.50	1,425,471,098.52	1,131,950,993.74
苏州蔚然璀璨花园	2021年4月	2023年5月	17.11	1,334,587,605.95	1,144,149,785.15
苏州沁苏禧	2022年5月	2024年8月	50.50	3,866,981,006.82	-
太仓心望雅苑	2020年11月	2022年12月	18.00	1,704,333,858.35	1,442,653,155.96
嘉定南翔项目	2022年2月	2024年4月	37.00	2,658,064,686.79	-
徐州山水间	2020年6月	2022年12月	52.00	3,642,622,975.15	3,228,415,056.50
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2022年12月	87.56	3,839,920,104.37	3,914,603,611.78
徐州2020-51号地块	2021年5月	2023年10月	28.00	2,010,184,018.95	1,778,561,460.96
徐州招商央玺 (原徐州金融集聚区项目)	2022年8月	2024年9月	6.00	192,172,470.43	366,274,813.61
扬州云萃	2021年10月	2023年9月	19.15	1,451,608,885.29	1,197,453,893.17
扬州璟萃	2021年11月	2024年8月	6.52	424,285,314.69	389,300,804.36
扬州云筑	2021年9月	2023年9月	17.11	1,337,128,517.32	1,129,945,023.34
无锡璟萃项目	2021年8月	2024年1月	14.28	1,346,961,617.78	1,093,592,001.93
宿迁智慧光年小区	2021年6月	2023年9月	13.40	1,080,066,487.43	839,850,622.78
浙江商雅置业项目	2020年2月	2024年6月	29.20	530,505,283.64	1,530,735,472.99
镇江依云尚城	2014年6月	2024年6月	6.52	106,098,091.14	108,558,307.47
启东协兴港项目	2019年11月	2023年7月	74.39	853,995,240.89	2,244,755,269.50
漳州双鱼湾	2019年12月	2023年1月	10.59	801,350,516.65	607,396,688.08
漳州卡达凯斯	2013年10月	2023年12月	16.80	709,523,493.60	297,452,058.53
漳州文璟苑	2021年2月	2023年1月	8.69	809,351,653.61	597,357,502.94
漳州双鱼岛A30项目	2022年5月	2023年8月	15.63	10,690,964.62	-
厦门海上世界	2016年9月	2023年4月	25.49	747,228,736.34	636,761,049.63
赣州招商局中心	2018年6月	2023年12月	7.19	593,940,257.59	399,844,425.36
盐城雍华府(注1)	2021年6月	2023年9月	52.00	3,670,828,259.01	-
盐城雍誉府	2022年11月	2024年10月	29.63	13,030,083.29	8,735,203.76
昆山中航酒店(注2)	未定	未定	未定	229,285,290.75	-
武汉电动车项目	2018年9月	2023年12月	12.45	496,692,936.21	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
武汉江山和樾	2019年12月	2022年12月	37.93	3,086,305,372.49	2,879,779,762.37
武汉壹品澜庭	2018年8月	2024年8月	42.50	402,944,726.19	1,189,304,619.95
武汉一江璟城	2017年12月	2022年12月	85.25	345,921,310.85	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	7,538,513,084.40	7,001,788,369.84
武汉汉南193项目一期	2020年5月	2023年7月	18.47	283,102,697.30	988,293,082.39
武汉未来中心 (原武汉经开152项目)	2021年1月	2023年10月	120.00	3,971,506,040.24	2,705,244,678.47
武汉经开077项目(注3)	不适用	不适用	32.42	-	2,489,131,096.90
十堰兰溪谷	2019年5月	2024年11月	17.26	771,455,654.97	1,462,607,627.57
郑州雍景城	2018年5月	2024年12月	29.36	1,596,997,699.24	1,955,065,697.33
郑州美境项目	2021年6月	2023年9月	11.65	925,432,115.76	825,960,045.15
郑州雍景城锦苑	2018年7月	2025年11月	4.14	198,443,275.36	661,880,512.40
郑州青寨项目	2021年6月	2023年8月	13.77	1,171,149,670.01	951,280,879.74
郑州招商时代锦宸苑	2022年6月	2024年12月	5.30	338,998,382.06	-
襄阳雍江国际	2020年4月	2023年6月	21.39	856,890,888.84	1,297,945,047.92
宜昌依云水岸	2018年10月	2023年12月	30.20	839,575,896.30	833,637,638.46
长沙麓山府 (原长沙窑塘项目)	2022年5月	2023年11月	7.76	397,050,399.03	-
长沙滨江项目	2022年7月	2024年12月	31.41	1,621,994,387.39	-
长沙观沙岭项目	2022年9月	2025年10月	53.85	2,546,019,922.86	-
长沙雍润府	2022年8月	2024年12月	22.90	1,339,213,039.70	-
太原招商时代主场	2021年3月	2023年9月	28.27	2,266,251,542.98	1,055,113,212.51
梅溪湖花园城	2022年7月	2025年7月	15.09	324,214,779.02	1,460,108.29
西安招商华宇长安玺	2020年9月	2023年5月	10.29	797,085,278.66	244,641,960.34
西安华宇臻境西地块	2021年1月	2022年12月	26.72	2,087,687,486.60	1,889,532,753.04
西安招商城市主场	2019年12月	2023年12月	55.34	2,812,262,389.73	3,612,889,915.68
西安招商丝路中心	2019年12月	2023年6月	24.86	193,212,930.31	1,400,741,089.01
西安招商未央玺项目	2021年1月	2022年12月	18.26	51,784,398.89	1,267,905,250.04
西安招商雍澜湾项目	2021年7月	2023年12月	30.10	2,096,589,750.97	1,630,310,190.64
西安招商西安序项目	2021年7月	2025年6月	33.28	2,531,528,805.38	2,328,366,746.09
成都大魔方	2011年9月	2022年12月	8.09	796,327,502.10	2,557,051,425.02
成都天府新区总部基地项目	2020年5月	2023年10月	225.06	3,602,166,119.05	2,548,893,555.14
成都天府玺项目	2021年6月	2023年5月	19.17	1,300,341,687.25	1,138,931,184.45
成都招商依山樾	2021年7月	2023年7月	7.94	577,540,153.25	451,963,525.56
成都招商粼江樾	2021年5月	2023年3月	13.63	911,713,102.93	721,848,939.26
重庆理想城	2019年10月	2022年12月	15.53	168,153,945.21	1,186,093,944.64
重庆雍璟城	2018年4月	2023年5月	11.71	968,738,359.20	1,425,193,350.20
重庆长嘉汇	2010年10月	2023年11月	30.99	1,639,134,521.87	1,224,713,024.90
重庆公园大道	2014年8月	2023年1月	126.06	1,604,596,677.13	1,293,285,054.55
重庆招商渝天府	2021年6月	2023年9月	61.59	3,143,122,855.91	1,177,868,072.55
重庆时光序	2021年5月	2023年5月	5.38	466,978,952.31	401,717,937.12
重庆招商1872	2022年8月	2024年12月	53.00	720,145,451.55	-
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2024年6月	27.68	549,313,808.50	824,769,093.29
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	39,515,261.46	42,064,708.86
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2024年11月	7.18	38,650,107.86	35,751,925.47

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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)	2022年 11月30日	2021年 12月31日
昆明巫家坝项目	2019年5月	2023年9月	43.90	2,180,283,516.46	2,764,964,722.71
昆明空港国际新城	2020年2月	2026年12月	48.96	725,464,161.64	1,113,170,145.51
昆明雍珑府	2021年5月	2023年9月	16.28	1,286,273,951.54	929,364,191.41
广州海珠天珺	2020年11月	2024年3月	65.64	5,264,442,209.15	5,071,397,118.14
广州臻珑府	2021年4月	2023年11月	28.32	2,297,535,700.61	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	64.28	4,884,073,309.48	4,494,974,655.06
珠海依云华府	2017年3月	2023年9月	17.31	1,026,285,951.04	837,826,361.00
中山马鞍岛项目	2020年11月	2022年12月	64.74	4,964,201,105.94	4,305,485,312.98
南宁招商樾江府	2020年8月	2023年12月	27.85	1,900,789,000.59	1,771,286,896.45
南宁臻樾府项目	2021年6月	2023年5月	10.27	873,035,734.47	751,562,229.04
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2023年5月	89.87	2,266,322,029.87	1,981,714,278.17
三亚深海科技城项目	2021年4月	2022年12月	24.16	1,971,638,301.68	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
海口雅江湾 (原海口滨江新城项目)	2021年3月	2023年3月	12.00	976,954,603.74	802,155,790.96
新西兰项目	2014年10月	2022年12月	18.91	196,984,354.78	235,286,569.00
其他				388,927,510.22	29,089,147.09
转至完工开发产品的项目 (注4)				-	47,876,486,438.34
合计				312,550,192,679.31	284,966,330,575.07

注1：该等项目系2022年1月1日至11月30日止期间收购。

注2：该等项目系2022年1月1日至11月30日止期间从投资性房地产转入。

注3：该项目因出售股权不再纳入合并范围。

注4：在建开发产品转至完工开发产品的项目包括青岛招商依云四季、上海松江泗泾11-01项目、常熟琴颂雅院、常熟琴湖溪里、苏州辉映时代、佛山招商岸芷汀兰、南京紫金智谷人工智能产业园项目、南京2019G67项目、南京东望府、西安臻观府、佛山招商悦府、佛山招商越园、重庆公园上城、无锡雍荣府、无锡云境华庭、杭州闻博花城、宁波涌潮印府、长春招商学府1872、哈尔滨学府1872、中山雍华朗廷、合肥诚园、长沙招商华发依云天汇、长沙招商华发依云曦城、扬州运河上宸、肇庆依云水岸花园、上海崇明陈家镇项目、温岭云樾观岭、西安臻观府、昆明雍和府、武汉招商愉樾(原武汉汉阳082项目)、南通海门邮轮城岸、深圳赤湾半山港湾花园、郑州招商依云上城、深圳前海领玺项目、青岛同顺园、常熟琴臻雅院、杭州智慧网谷项目、长沙雍山湖、晋宁依湾郡(晋宁和润项目)、招商局蕲春健康科技园等项目。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2022年 1月1日	本期增加	本期减少	2022年 11月30日
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	-	792,409,014.97	858,796,659.26
深圳招商东岸	2019年6月	177,843,331.69	-	104,694,254.51	73,149,077.18
深圳滨海大厦	2020年8月	177,630,205.58	-	112,270,188.82	65,360,016.76
深圳湾海大厦	2020年6月	224,569,632.15	-	5,646,716.18	218,922,915.97
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	63,665,570.71	-	6,483,701.84	57,181,868.87
深圳前海启动区一期	2020年12月	265,278,855.96	-	24,751,574.86	240,527,281.10
深圳国际会展中心 商业配套项目	2021年12月	8,393,100,521.41	-	104,649,985.07	8,288,450,536.34
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	-	45,823,376.08	368,306,333.39
深圳太子湾 DY02-04 地块	2021年8月	22,951,971.28	-	19,652,327.88	3,299,643.40
深圳黄金台旧改	2021年12月	129,569,927.04	-	113,916,631.69	15,653,295.35
深圳艾美特	2021年8月	1,110,643,066.12	-	218,140,723.79	892,502,342.33
深圳赤湾半山港湾花园	2022年4月	-	3,569,010,521.41	38,421,962.51	3,530,588,558.90
深圳前海领玺项目	2022年11月	-	517,332,831.06	-	517,332,831.06
东莞招商雍和府	2020年12月	4,745,856.50	-	1,965,907.56	2,779,948.94
东莞麻涌雍华府	2021年5月	68,095,248.05	-	-	68,095,248.05
东莞谢岗项目	2022年11月	-	1,801,728,964.94	790,240,239.02	1,011,488,725.92
惠州惠东中航城	2010年12月	61,732,342.78	-	375,152.47	61,357,190.31
坪山招商花园项目	2016年8月	49,241,900.63	-	49,241,900.63	-
北京中国玺	2019年6月	81,531,716.69	-	20,773,109.96	60,758,606.73
北京都会中心	2022年11月	1,013,168,557.70	762,124,224.81	87,248,027.76	1,688,044,754.75
北京雍合府	2020年12月	2,186,125,449.23	-	482,906,894.14	1,703,218,555.09
大连臻园南区	2016年11月	343,438,641.46	-	201,406,513.24	142,032,128.22
大连海德学府	2021年9月	301,337,972.04	-	217,056,069.72	84,281,902.32
大连公园 1872	2022年6月	593,798,593.01	694,189,362.09	129,150,858.21	1,158,837,096.89
大连雍景湾	2019年11月	53,162,098.50	-	9,064,467.14	44,097,631.36
大连海德公园	2022年4月	220,020,951.77	49,669,364.61	50,712,238.92	218,978,077.46
哈尔滨贝肯山	2022年11月	769,346,822.50	-	154,382,735.89	614,964,086.61
哈尔滨学府 1872	2022年10月	-	502,408,971.42	192,311,941.40	310,097,030.02
青岛海德花园	2018年12月	280,561,082.38	-	3,305,142.38	277,255,940.00
青岛合心园	2016年12月	117,464,817.71	-	22,643,034.63	94,821,783.08
青岛基金谷	2016年12月	28,943,456.42	-	8,346,952.99	20,596,503.43
青岛火炬园	2019年4月	153,847,617.15	-	14,474,597.89	139,373,019.26
青岛雍华府	2020年12月	404,255,833.91	73,678,539.72	147,236,692.44	330,697,681.19
青岛公园 1872	2021年12月	473,627,372.63	-	283,991,797.56	189,635,575.07
青岛同顺园	2022年9月	-	554,494,495.49	-	554,494,495.49
青岛招商依云四季	2022年8月	-	1,091,150,348.05	797,546,246.02	293,604,102.03
日照莱顿小镇	2022年11月	46,719,931.17	228,282,913.14	107,924,072.35	167,078,771.96

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2022年 1月1日	本期增加	本期减少	2022年 11月30日
天津招商天玺	2015年12月	1,548,102,631.61	-	82,184,699.96	1,465,917,931.65
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	-	8,868,917.18	702,874,203.29
天津果岭	2020年12月	42,916,872.50	-	42,916,872.50	-
天津公园1872	2021年9月	818,990,361.60	-	164,955,004.09	654,035,357.51
烟台招商西岸	2022年8月	62,816,335.92	909,947,359.61	967,660,161.44	5,103,534.09
烟台招商东岸	2021年7月	475,096,813.46	-	2,590,187.01	472,506,626.45
烟台雍景湾	2022年6月	-	1,736,545,695.84	700,984,420.20	1,035,561,275.64
济南雍和府	2020年10月	446,972,423.57	-	218,593,883.80	228,378,539.77
沈阳钻石山	2018年9月	48,568,070.13	-	28,015,119.79	20,552,950.34
沈阳雍景湾	2020年10月	138,730,616.75	-	62,072,598.79	76,658,017.96
沈阳招商曦城	2021年11月	479,832,001.65	-	101,674,594.28	378,157,407.37
长春招商学府1872	2022年11月	-	1,330,717,890.53	907,842,210.24	422,875,680.29
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	-	5,890,661.15	4,846,526.83
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	-	60,397,274.66	9,847,350.98
杭州闻博花城	2022年5月	108,050,540.25	2,556,435,187.89	2,605,733,869.89	58,751,858.25
杭州祥宸府	2021年12月	3,388,796,439.41	-	3,370,520,433.84	18,276,005.57
杭州公园1872	2021年8月	428,777,307.96	-	221,020,591.29	207,756,716.67
杭州智慧网谷项目	2022年11月	-	380,946,133.95	-	380,946,133.95
南京依云华府	2019年11月	45,657,867.23	-	-	45,657,867.23
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	-	38,150,181.66	21,416,012.05
南京兰溪谷	2018年9月	30,690,125.29	-	3,739,383.26	26,950,742.03
南京紫金智谷人工智 能产业园项目	2022年4月	209,618,720.90	81,219,155.27	70,720,828.17	220,117,048.00
南京山语境府	2021年12月	1,162,880,329.80	-	945,745,774.79	217,134,555.01
南京2019G67项目	2022年8月	2,095,813,718.99	2,432,516,281.91	4,353,449,610.35	174,880,390.55
南京2019G35项目	2022年6月	-	2,513,722,781.77	2,510,989,831.20	2,732,950.57
南京宁珑名筑	2021年5月	33,775,385.99	-	1,490,937.40	32,284,448.59
南京东望府	2022年1月	214,986,477.31	32,735,406.06	76,624,127.55	171,097,755.82
南通雍景湾	2021年5月	4,751,468.98	-	4,751,468.98	-
南通海门邮轮城	2022年6月	16,062,895.35	1,056,779,725.42	949,599,690.80	123,242,929.97
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	-	10,712,660.74	27,910,604.29

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年11月30日
宁波涌潮印府	2022年9月	-	2,155,902,913.31	2,125,466,493.64	30,436,419.67
宁波公园1872(注)	2019年10月	-	44,797,442.61	21,030,325.83	23,767,116.78
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	-	4,736,669.14	16,097,367.17
上海崇明陈家镇项目	2022年9月	-	2,083,727,092.45	859,786,031.46	1,223,941,060.99
上海松江泗泾11-01项目	2022年8月	-	1,966,095,828.89	1,926,430,792.09	39,665,036.80
苏州金融小镇	2021年10月	343,276,008.89	-	72,767,126.95	270,508,881.94
苏州前山澜庭(原苏州金融小镇)	2022年9月	114,025,253.32	2,943,084,459.93	2,186,513,346.99	870,596,366.26
苏州辉映时代	2022年9月	322,017,628.80	1,692,315,506.01	1,870,595,835.99	143,737,298.82
苏州花园里(注)	2019年8月	-	270,826,822.06	34,652,271.08	236,174,550.98
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	-	14,077,806.45	25,358,781.84
太仓科教新城	2020年11月	12,246,820.84	-	12,246,820.84	-
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	94,184,003.23	-	10,394,321.51	83,789,681.72
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	139,784,059.44	-	35,847,838.52	103,936,220.92
常熟琴颂雅院	2022年4月	-	2,945,438,996.73	1,043,555,893.38	1,901,883,103.35
常熟琴臻雅院	2022年11月	-	1,936,774,892.68	-	1,936,774,892.68
合肥雍华府	2021年6月	685,654,575.98	-	329,407,255.57	356,247,320.41
合肥依云华府	2020年6月	142,646,102.70	-	72,372,257.83	70,273,844.87
合肥诚园	2022年3月	220,079,938.14	879,676,204.91	894,655,239.48	205,100,903.57
温岭云樾观岭项目	2022年7月	-	4,289,678,381.51	4,271,358,306.71	18,320,074.80
温州博悦湾	2021年12月	248,415,672.00	-	221,016,995.56	27,398,676.44
镇江依云尚城	2021年12月	153,239,949.20	4,358,883.49	1,408,673.76	156,190,158.93
张家港依云兰庭	2021年10月	1,110,546,294.52	-	394,813,101.12	715,733,193.40
扬州运河上宸	2022年3月	196,828,780.78	63,058,674.12	223,801,696.04	36,085,758.86
无锡雍荣府	2022年6月	-	1,940,202,739.06	1,659,957,567.67	280,245,171.39
无锡云境华庭	2022年10月	-	1,485,140,395.78	-	1,485,140,395.78
厦门海上世界	2021年12月	2,816,862,879.04	-	172,384,208.57	2,644,478,670.47
厦门臻园	2021年8月	3,707,315,334.33	-	1,040,152,749.38	2,667,162,584.95
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	-	3,301,028.57	21,133,629.16
漳州兰溪谷	2021年6月	833,261,499.19	-	175,431,350.37	657,830,148.82
赣州雍景湾	2021年12月	196,010,562.74	-	18,874,104.18	177,136,458.56
福州雍景湾	2021年12月	1,599,448,965.41	-	1,232,073,476.98	367,375,488.43
龙岩中航紫金云熙	2018年1月	141,992,128.31	-	14,064,378.05	127,927,750.26
徐州金融集聚区项目	2022年5月	-	1,703,947,083.99	1,353,827,706.63	350,119,377.36
启东协兴港项目	2022年6月	-	1,653,527,578.96	1,491,298,412.46	162,229,166.50
禾顺制衣厂房(注)	不适用	-	21,804,015.37	-	21,804,015.37
浙江尚雅置业项目	2022年9月	-	1,353,699,456.25	413,029,737.01	940,669,719.24
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	-	68,725,929.63	246,908,017.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2022年 1月1日	本期增加	本期减少	2022年 11月30日
武汉江湾国际(注)	2017年12月	97,668,634.99	465,750,332.40	56,010,326.89	507,408,640.50
武汉招商樾望	2020年12月	68,062,909.06	-	5,990,694.75	62,072,214.31
武汉一江璟城	2022年9月	1,489,797,486.43	721,599,585.81	1,032,929,135.14	1,178,467,937.10
武汉东城华府	2020年6月	226,555,678.39	-	97,998,497.49	128,557,180.90
武汉招商拾光里	2019年8月	38,566,641.87	-	2,249,268.08	36,317,373.79
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8月	78,982,106.43	1,138,737,410.12	476,596,207.61	741,123,308.94
武汉银杏苑项目	2018年1月	11,445,326.41	-	3,632,287.66	7,813,038.75
武汉喜瑞得酒店	2018年1月	46,059,607.18	-	40,547,845.53	5,511,761.65
武汉招商愉樾	2022年7月	-	1,568,225,517.89	793,344,380.26	774,881,137.63
武汉汉南193项目一期	2022年6月	-	899,769,562.33	195,850,452.25	703,919,110.08
十堰阳光城	2020年12月	25,597,196.22	-	10,233,797.69	15,363,398.53
十堰兰溪谷	2022年9月	159,422,766.37	1,037,892,400.75	893,087,094.07	304,228,073.05
郑州雍景城	2022年2月	868,638,581.96	1,062,771,127.40	672,773,004.12	1,258,636,705.24
郑州招商依云上城	2022年9月	449,385,556.91	755,460,931.72	79,836,461.00	1,125,010,027.63
宜昌依云水岸	2021年10月	526,732,636.42	-	356,521,011.01	170,211,625.41
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	250,525,250.88	1,764,285,860.34	1,651,005,920.00	363,805,191.22
长沙招商华发依云天汇	2022年8月	-	517,283,858.26	189,109,786.29	328,174,071.97
长沙雍山湖	2022年11月	-	2,568,648,719.94	-	2,568,648,719.94
衡阳中航城市花园	2015年8月	236,243,614.49	-	3,787,678.61	232,455,935.88
蕲春健康科技园项目	2022年4月	-	137,211,740.49	-	137,211,740.49
襄阳雍江国际	2022年6月	-	595,047,146.94	548,954,212.87	46,092,934.07
西安依云曲江	2021年3月	74,524,293.10	-	21,406,635.64	53,117,657.46
西安臻观府	2022年3月	-	2,573,582,820.80	2,565,177,173.55	8,405,647.25
西安招商城市主场	2022年10月	116,207,042.39	2,545,565,977.53	1,113,816.38	2,660,659,203.54
西安招商丝路中心	2022年8月	-	1,668,203,272.98	459,426,200.19	1,208,777,072.79
西安未央玺	2022年9月	-	1,715,716,266.89	-	1,715,716,266.89
成都中央华城	2021年6月	728,103,318.02	-	72,258,660.26	655,844,657.76
成都依云上城	2021年8月	124,497,731.25	-	40,129,754.99	84,367,976.26
成都雍华府	2021年12月	114,131,158.44	-	13,449,014.93	100,682,143.51
成都大魔方	2022年10月	398,644,431.66	2,468,387,201.85	2,690,296,691.89	176,734,941.62
成都招商愉樾	2020年11月	7,832,783.76	-	-	7,832,783.76
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	-	423,200,593.07	218,452,150.97
成都天府新区总部基地项目	2022年3月	-	1,557,048,867.54	1,329,426,932.25	227,621,935.29
重庆花园城	2017年9月	32,867,350.46	-	2,949,401.57	29,917,948.89
重庆城市主场	2020年12月	57,198,843.16	-	13,292,803.41	43,906,039.75
重庆依城锦星汇	2017年10月	15,411,487.55	-	128,410.94	15,283,076.61

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年11月30日
重庆云邸	2020年9月	266,833,496.13	-	171,120,090.60	95,713,405.53
重庆雍璟城	2022年4月	828,965,007.74	896,077,285.78	888,072,851.95	836,969,441.57
重庆依云江湾	2021年12月	550,330,368.07	-	80,739,857.02	469,590,511.05
重庆长嘉汇	2022年6月	991,215,108.31	220,880,052.36	382,663,206.43	829,431,954.24
重庆公园大道	2021年12月	2,066,475,591.59	-	652,019,878.14	1,414,455,713.45
重庆理想城	2022年6月	-	1,021,258,334.72	925,948,133.50	95,310,201.22
重庆公园上城	2022年2月	58,841,553.01	451,474,629.30	381,067,295.89	129,248,886.42
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	-	152,967,125.63	618,619,475.89
昆明空港国际新城	2022年8月	870,444,733.61	1,087,720,218.18	1,082,188,691.67	875,976,260.12
昆明雍和府	2022年8月	257,845,307.46	1,425,384,521.52	1,227,482,130.89	455,747,698.09
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	-	808,486.10	28,638,222.59
昆明巫家坝项目	2022年3月	-	1,093,768,252.58	1,022,245,137.86	71,523,114.72
毕节招商花园城	2019年4月	67,870,528.43	-	61,666,734.86	6,203,793.57
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2021年12月	-	416,446,352.53	-	416,446,352.53
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2020年12月	-	14,030,624.14	-	14,030,624.14
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2022年8月	590,344,754.95	46,988,028.62	252,804,206.19	384,528,577.38
广州金山谷	2021年3月	291,573,018.17	-	5,600,852.92	285,972,165.25
广州雍景湾	2020年6月	161,011,514.43	50,081,987.14	10,547,782.27	200,545,719.30
广州龙湖招商天钜	2021年12月	1,150,222,301.76	-	796,077,201.31	354,145,100.45
佛山招商曦岸	2021年5月	694,378,506.14	-	246,061,561.79	448,316,944.35
佛山招商熙园	2019年9月	25,410,858.79	-	21,723,334.48	3,687,524.31
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	35,898,255.28	1,377,131,108.58	277,387,678.88	1,135,641,684.98
佛山招商悦府	2022年2月	303,463,834.47	1,361,735,484.70	525,899,536.94	1,139,299,782.23
佛山招商越园	2022年7月	158,483,452.27	1,259,263,456.23	232,749,420.51	1,184,997,487.99
佛山依云国际	2018年5月	272,976,732.38	-	197,743,797.55	75,232,934.83
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	-	29,251,393.07	800,998,474.27
佛山时代天禧	2021年6月	84,654,654.70	-	55,784,274.57	28,870,380.13
佛山招商雍华府	2021年12月	62,301,032.15	-	55,731,663.30	6,569,368.85
中山雍华朗廷	2022年10月	651,883,321.64	1,441,169,819.12	742,254,584.30	1,350,798,556.46
珠海招商雍华府	2019年8月	18,452,510.69	-	6,908,730.09	11,543,780.60
珠海依云华府	2021年6月	225,242,940.20	-	123,424,165.90	101,818,774.30
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	-	679,611.06	44,856,088.48
南宁招商榕园	2021年11月	31,650,378.38	-	6,449,271.91	25,201,106.47
南宁招商樾园	2021年11月	89,781,524.58	-	27,672,767.58	62,108,757.00
南宁招商禧园	2021年11月	18,643,262.74	-	2,805,356.54	15,837,906.20
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	-	72,074,128.65	487,031,705.21
柳州招商境界	2021年6月	513,969,267.86	-	72,772,981.73	441,196,286.13
湛江招商国际邮轮城	2022年11月	214,968,623.64	531,368,588.75	600,050,126.40	146,287,085.99
肇庆依云水岸	2022年1月	145,475,444.79	539,972,313.49	514,244,764.29	171,202,993.99
海南区域总部项目	2022年4月	-	1,227,577,459.62	489,181,787.21	738,395,672.41
新西兰项目	2022年11月	145,387,471.00	209,712,927.10	260,080,678.96	95,019,719.14
其他		100,665,104.75	92,028,666.92	42,013,628.36	150,680,143.31
合计		70,115,502,012.68	93,532,226,561.19	76,552,263,886.17	87,095,464,687.70

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

注： 该等项目系2022年1月1日至11月30日止期间从投资性房地产转入。

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
深圳双玺	2019年11月	17,407,331.25	-	1,388,608.87	16,018,722.38
深圳壹海城	2019年12月	445,566,243.61	-	200,982.69	445,365,260.92
深圳太子湾商务广场	2018年11月	189,403,988.41	-	159,954,884.01	29,449,104.40
深圳招商中环	2021年4月	789,988,903.98	3,724,884,016.59	2,863,667,246.34	1,651,205,674.23
深圳招商东岸	2019年6月	282,357,721.24	-	104,514,389.55	177,843,331.69
深圳滨海大厦	2020年8月	355,050,228.45	-	177,420,022.87	177,630,205.58
深圳湾海大厦	2020年6月	366,925,745.11	-	142,356,112.96	224,569,632.15
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	70,738,700.00	-	7,073,129.29	63,665,570.71
深圳前海启动区一期	2020年12月	1,171,595,329.42	-	906,316,473.46	265,278,855.96
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	7,533,475,622.79	6,869,485,878.86	6,009,860,980.24	8,393,100,521.41
深圳太子湾DY02-02地块	2020年12月	516,604,238.72	-	405,399,552.31	111,204,686.41
深圳太子湾DY01-06地块	2021年9月	-	516,324,986.04	102,195,276.57	414,129,709.47
深圳太子湾DY02-04地块	2021年8月	-	979,225,762.01	956,273,790.73	22,951,971.28
深圳黄金台旧改	2021年12月	-	4,809,481,081.19	4,679,911,154.15	129,569,927.04
深圳艾美特	2021年8月	-	1,644,657,801.78	534,014,735.66	1,110,643,066.12
东莞招商雍和府	2020年12月	38,407,607.89	-	33,661,751.39	4,745,856.50
东莞麻涌雍华府(原东莞麻涌地块)	2021年5月	-	1,253,839,443.89	1,185,744,195.84	68,095,248.05
惠州惠东中航城	2010年12月	62,141,600.00	-	409,257.22	61,732,342.78
北京珑原	2019年7月	209,277,710.35	-	196,173,258.43	13,104,451.92
北京中国玺	2019年6月	168,359,593.38	-	86,827,876.69	81,531,716.69
北京都会中心	2021年9月	883,621,758.18	3,020,030,332.36	2,890,483,532.84	1,013,168,557.70
北京雍合府	2020年12月	2,322,399,842.13	-	136,274,392.90	2,186,125,449.23
大连臻园南区	2016年11月	686,407,600.30	-	342,968,958.84	343,438,641.46
大连海德公园	2020年6月	341,663,719.45	-	121,642,767.68	220,020,951.77
大连公园1872	2021年12月	158,052,845.51	3,492,617,954.87	3,056,872,207.37	593,798,593.01
大连雍景湾	2019年11月	106,982,441.20	-	53,820,342.70	53,162,098.50
大连海德学府	2021年9月	-	894,137,723.50	592,799,751.46	301,337,972.04
哈尔滨贝肯山	2021年11月	200,783,255.17	1,157,342,870.24	588,779,302.91	769,346,822.50
青岛海德花园	2018年12月	296,235,206.08	-	15,674,123.70	280,561,082.38
青岛合心园	2015年7月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016年12月	44,058,224.88	-	15,114,768.46	28,943,456.42
青岛火炬园	2019年4月	191,474,322.95	-	37,626,705.80	153,847,617.15
青岛雍华府	2020年12月	614,352,580.93	-	210,096,747.02	404,255,833.91

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
青岛公园 1872	2021年12月	-	1,688,963,919.01	1,215,336,546.38	473,627,372.63
日照莱顿小镇	2021年12月	18,965,264.80	771,697,719.08	743,943,052.71	46,719,931.17
天津招商天玺	2015年12月	1,784,727,016.65	-	236,624,385.04	1,548,102,631.61
天津贝肯山项目	2020年12月	650,488,087.51	-	187,352,724.80	463,135,362.71
天津网谷项目	2020年6月	713,499,694.40	-	1,756,573.93	711,743,120.47
天津果岭	2020年12月	420,835,020.94	-	377,918,148.44	42,916,872.50
天津公园 1872	2021年9月	-	2,128,167,873.48	1,309,177,511.88	818,990,361.60
烟台招商西岸	2021年9月	25,045,074.01	1,090,891,222.15	1,053,119,960.24	62,816,335.92
烟台招商东岸	2021年7月	107,800,033.32	644,160,001.18	276,863,221.04	475,096,813.46
济南雍和府	2020年10月	695,223,201.99	-	248,250,778.42	446,972,423.57
沈阳钻石山	2018年9月	126,882,412.02	-	78,314,341.89	48,568,070.13
沈阳雍景湾	2020年10月	210,555,126.55	-	79,965,422.63	130,589,703.92
沈阳招商曦城	2021年11月	-	1,539,307,003.92	1,059,475,002.27	479,832,001.65
常州招商花园城	2019年7月	99,900,374.90	-	68,411,698.83	31,488,676.07
常州璞樾和山花苑	2020年11月	40,324,089.89	-	40,324,089.89	-
杭州 ipark	2019年5月	185,472,961.20	-	174,735,773.22	10,737,187.98
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	14,370,980.50	857,204,444.30	801,330,799.16	70,244,625.64
杭州星未来云邸	2021年8月	-	1,973,818,802.97	1,973,818,802.97	-
杭州闻博花城	2021年9月	-	5,071,673,636.00	4,963,623,095.75	108,050,540.25
杭州祥宸府	2021年12月	-	3,388,796,439.41	-	3,388,796,439.41
杭州公园 1872	2021年8月	-	3,580,117,755.28	3,151,340,447.32	428,777,307.96
南京依云华府	2019年11月	167,479,359.44	-	121,821,492.21	45,657,867.23
南京桃园世纪	2021年9月	107,833,233.24	1,220,927,201.07	914,791,022.10	413,969,412.21
南京雍宁府	2021年12月	682,213,832.45	2,473,934,693.37	3,096,582,332.11	59,566,193.71
南京兰溪谷	2018年9月	35,322,045.99	-	4,631,920.70	30,690,125.29
南京紫金智谷人 工智能产业园项目	2021年12月	-	209,618,720.90	-	209,618,720.90
南京山语境府	2021年12月	-	1,162,880,329.80	-	1,162,880,329.80
南京 2019G67 项目	2021年12月	-	2,095,813,718.99	-	2,095,813,718.99
南京宁珑名筑(原南京 2018G52 项目)	2021年5月	-	1,086,726,969.19	1,052,951,583.20	33,775,385.99
南京东望府	2021年12月	-	2,441,691,638.35	2,226,705,161.04	214,986,477.31
南通雍景湾	2021年5月	59,387,779.09	1,449,845,581.57	1,504,481,891.68	4,751,468.98
南通海门邮轮城(原南 通海门国际社区)	2021年11月	-	1,627,064,216.19	1,611,001,320.84	16,062,895.35
宁波公园 1872	2020年5月	128,360,501.46	-	128,360,501.46	-
宁波上湖城章	2020年12月	198,431,248.60	-	132,502,865.49	65,928,383.11
宁波明月江南	2021年12月	-	4,126,458,409.85	4,086,098,091.00	40,360,318.85
宁波海曙金茂府	2021年4月	-	5,845,557,554.63	5,806,934,289.60	38,623,265.03
上海宝山花园城	2017年8月	62,365,169.19	-	62,365,169.19	-
上海招商主城	2020年3月	254,225,130.71	-	226,420,848.28	27,804,282.43
上海虹桥公馆	2020年12月	142,191,634.53	-	58,036,540.95	84,155,093.58
上海松江新桥	2020年7月	73,512,927.31	-	52,678,891.00	20,834,036.31

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2021年 1月1日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
苏州金融小镇	2021年10月	457,520,935.99	1,433,715,377.04	1,433,935,050.82	457,301,262.21
苏州辉映时代	2021年12月	-	1,235,248,722.41	913,231,093.61	322,017,628.80
太仓依云四季	2021年9月	68,010,657.21	41,972,556.56	70,546,625.48	39,436,588.29
太仓科教新城	2020年11月	1,298,464,894.11	-	1,286,218,073.27	12,246,820.84
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	252,130,930.50	-	157,946,927.27	94,184,003.23
常熟琴鑫商务广场 (原常熟琴湖小镇)	2021年11月	-	139,784,059.44	-	139,784,059.44
嘉兴经开区项目	2021年12月	-	1,552,089,080.14	1,552,089,080.14	-
合肥雍华府	2021年6月	316,013,223.76	1,230,935,998.47	861,294,646.25	685,654,575.98
合肥依云华府	2020年6月	674,486,446.76	-	531,840,344.06	142,646,102.70
合肥诚园	2021年11月	-	3,867,427,854.23	3,647,347,916.09	220,079,938.14
温岭博雅苑	2021年8月	-	780,605,914.77	780,605,914.77	-
温州博悦湾	2021年12月	-	2,160,288,438.90	1,911,872,766.90	248,415,672.00
镇江依云尚城	2021年12月	25,834,216.68	127,615,982.03	210,249.51	153,239,949.20
张家港依云兰庭	2021年10月	-	2,048,393,902.79	937,847,608.27	1,110,546,294.52
扬州运河上宸	2021年12月	-	1,397,985,589.16	1,201,156,808.38	196,828,780.78
厦门海上世界	2021年12月	1,788,501,741.98	1,443,768,700.42	415,407,563.36	2,816,862,879.04
厦门臻园	2021年8月	-	5,043,034,690.00	1,335,719,355.67	3,707,315,334.33
漳州芯云谷	2019年10月	714,314,416.65	-	28,350,863.91	685,963,552.74
漳州卡达凯斯	2020年9月	64,554,442.56	-	40,119,784.83	24,434,657.73
漳州兰溪谷	2021年6月	1,072,079,642.35	37,614,315.78	276,432,458.94	833,261,499.19
赣州雍景湾	2021年12月	-	2,063,159,072.77	1,867,148,510.03	196,010,562.74
福州雍景湾	2021年12月	1,052,874,582.93	1,457,278,585.82	910,704,203.34	1,599,448,965.41
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	320,171,002.58	-	178,178,874.27	141,992,128.31
武汉凤凰城	2020年12月	48,738,390.89	-	4,266,290.89	44,472,100.00
武汉阳光城	2020年7月	42,277,306.34	-	42,277,306.34	-
武汉招商公园 1872	2021年12月	848,955,085.75	46,390,503.80	579,711,642.24	315,633,947.31
武汉江湾国际	2017年9月	152,167,355.06	-	54,498,720.07	97,668,634.99
武汉招商樾望	2020年12月	194,684,624.29	-	126,621,715.23	68,062,909.06
武汉一江璟城	2021年9月	586,339,810.09	1,926,465,743.23	1,023,008,066.89	1,489,797,486.43
武汉东城华府	2020年6月	603,865,899.63	-	377,310,221.24	226,555,678.39
武汉招商拾光里	2019年8月	39,215,465.83	-	648,823.96	38,566,641.87
武汉海洋天地	2021年2月	-	236,268,925.65	8,257,521.24	228,011,404.41
武汉壹品澜庭	2021年6月	-	842,208,590.42	763,226,483.99	78,982,106.43
武汉银杏苑(注)	2018年1月	-	143,421,489.46	131,976,163.05	11,445,326.41
武汉喜瑞得酒店(注)	2018年1月	-	46,059,607.18	-	46,059,607.18
十堰阳光城	2020年12月	59,358,908.23	-	33,761,712.01	25,597,196.22

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
十堰兰溪谷	2021年12月	-	1,231,792,087.43	1,072,369,321.06	159,422,766.37
郑州雍景城	2021年5月	184,240,069.99	1,473,268,474.73	788,869,962.76	868,638,581.96
郑州招商依云上城	2021年4月	-	851,544,713.38	402,159,156.47	449,385,556.91
宜昌依云水岸	2021年10月	-	690,974,851.08	164,242,214.66	526,732,636.42
长沙招商华发 依云曦城	2021年12月	-	1,147,762,601.60	897,237,350.72	250,525,250.88
衡阳中航城市花园	2014年12月	275,924,451.69	-	39,680,837.20	236,243,614.49
西安依云曲江	2021年3月	49,443,579.94	32,822,114.67	7,741,401.51	74,524,293.10
西安招商城市主场	2021年11月	-	2,054,865,232.97	1,938,658,190.58	116,207,042.39
成都中央华城	2021年6月	313,036,359.65	882,791,341.16	467,724,382.79	728,103,318.02
成都依云上城	2021年8月	176,138,035.93	727,378,501.43	779,018,806.11	124,497,731.25
成都雍华府	2021年12月	23,983,140.49	91,516,418.38	1,368,400.43	114,131,158.44
成都大魔方	2021年10月	1,315,589,046.55	816,425,984.87	1,733,370,599.76	398,644,431.66
成都招商愉樾	2020年11月	245,037,554.43	-	237,204,770.67	7,832,783.76
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	-	1,227,174,355.67	585,521,611.63	641,652,744.04
重庆花园城	2017年8月	41,397,667.17	-	8,530,316.71	32,867,350.46
重庆城市主场	2020年12月	154,216,430.97	-	97,017,587.81	57,198,843.16
重庆依城锦星汇	2017年7月	18,625,213.31	-	3,213,725.76	15,411,487.55
重庆云邸	2020年9月	1,018,389,278.50	-	751,555,782.37	266,833,496.13
重庆雍璟城 (原重庆空港项目)	2021年4月	918,834,509.16	672,394,702.46	762,264,203.88	828,965,007.74
重庆依云江湾	2021年5月	416,606,224.13	558,349,336.82	424,625,192.88	550,330,368.07
重庆长嘉汇	2021年5月	984,495,401.59	1,176,233,139.97	1,169,513,433.25	991,215,108.31
重庆公园大道	2021年12月	1,309,138,107.00	3,130,380,693.34	2,373,043,208.75	2,066,475,591.59
重庆理想城	2021年12月	-	367,230,437.73	367,230,437.73	-
重庆公园上城	2021年12月	-	418,149,198.69	359,307,645.68	58,841,553.01
昆明海公馆	2018年11月	121,764,630.34	-	54,336,793.74	67,427,836.60
昆明雍景湾	2020年7月	79,596,831.88	-	42,927,860.99	36,668,970.89
昆明雨花国际 商务中心	2021年2月	720,086,293.38	894,365,496.70	842,865,188.56	771,586,601.52
昆明空港国际新城	2021年12月	-	878,109,207.82	7,664,474.21	870,444,733.61
昆明雍和府	2021年11月	-	1,622,553,098.76	1,364,707,791.30	257,845,307.46
昆山九方城 A6 地块	2016年12月	65,458,802.66	-	36,012,093.97	29,446,708.69
毕节招商花园城	2019年4月	91,606,507.58	-	23,735,979.15	67,870,528.43
晋宁依云郡 (晋宁和润项目)	2021年12月	121,158,390.20	1,280,092,739.97	810,906,375.22	590,344,754.95
广州金山谷	2021年3月	697,938,133.66	106,204,293.70	512,569,409.19	291,573,018.17
广州雍景湾	2020年6月	177,786,839.46	-	16,775,325.03	161,011,514.43
广州龙湖招商天钜	2021年12月	-	1,930,676,345.96	780,454,044.20	1,150,222,301.76
佛山招商曦岸	2021年5月	1,632,062,785.62	16,800,000.00	954,484,279.48	694,378,506.14
佛山招商熙园	2019年6月	56,342,859.52	-	30,932,000.73	25,410,858.79
佛山招商岸芷汀兰	2020年12月	240,237,634.54	-	204,339,379.26	35,898,255.28
佛山招商悦府	2021年7月	220,926,461.25	655,852,458.14	573,315,084.92	303,463,834.47
佛山招商越园	2021年7月	175,906,588.43	661,418,441.79	678,841,577.95	158,483,452.27

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 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	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
佛山依云国际	2018年5月	272,976,732.38	-	-	272,976,732.38
佛山依云公馆	2021年12月	20,138,425.53	14,448,314.66	14,448,314.66	20,138,425.53
佛山依云置地中心	2018年12月	864,290,234.31	-	34,040,366.97	830,249,867.34
佛山时代天禧	2021年6月	-	1,694,708,667.85	1,610,054,013.15	84,654,654.70
佛山招商雍华府(原 佛山招商天璞府)	2021年12月	-	506,187,985.98	443,886,953.83	62,301,032.15
中山雍华朗廷	2021年6月	-	1,700,485,445.85	1,048,602,124.21	651,883,321.64
珠海招商雍华府	2019年8月	49,127,027.89	-	30,674,517.20	18,452,510.69
珠海依云华府	2021年6月	114,130,510.18	1,050,134,849.34	939,022,419.32	225,242,940.20
珠海依云水岸	2017年3月	22,868,495.84	-	1,176,043.31	21,692,452.53
南宁雍景湾	2018年12月	53,423,683.81	-	7,887,984.27	45,535,699.54
南宁招商榕园	2021年11月	52,629,616.76	9,663,328.87	30,642,567.25	31,650,378.38
南宁招商樾园	2021年11月	122,863,111.29	21,018,512.32	54,100,099.03	89,781,524.58
南宁招商禧园	2021年11月	24,210,070.59	2,721,053.21	8,287,861.06	18,643,262.74
南宁招商境界	2019年12月	16,562,398.62	-	461,917.40	16,100,481.22
南宁十里云裳	2021年7月	300,265,577.91	436,060,862.49	177,220,606.54	559,105,833.86
柳州招商境界	2021年6月	-	647,928,818.44	133,959,550.58	513,969,267.86
湛江招商国际邮轮城	2021年12月	12,435,147.52	2,157,939,984.84	1,955,406,508.72	214,968,623.64
肇庆依云水岸	2021年9月	-	717,700,710.63	572,225,265.84	145,475,444.79
新西兰项目	2021年6月	150,915,081.00	408,790,756.00	414,318,366.00	145,387,471.00
其他		195,664,142.78	32,665,041.63	83,385,718.12	144,943,466.29
合计		50,132,312,370.32	139,136,660,003.82	119,153,470,361.46	70,115,502,012.68

注： 该等项目系2021年度从投资性房地产转入。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

人民币元

项目	2022年 1月1日	本期计提	本期减少		其他变动额	2022年 11月30日
			转回	转销		
新西兰项目(注1)	4,412,044.00	-	-	-	-226,521.06	4,185,522.94
北京都会中心	448,839,771.08	-	-	6,229,303.21	-	442,610,467.87
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-	243,171,232.12
天津公园1872	-	87,684,059.04	-	-	-	87,684,059.04
成都雍华府	39,256,049.30	-	-	1,506,694.24	-	37,749,355.06
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	72,056,359.88	-	26,055,408.11	-	262,282,799.86
武汉一江璟城	-	702,237,374.63	-	-	-	702,237,374.63
武汉东城华府	-	103,978,065.51	-	-	-	103,978,065.51
武汉壹品澜庭	-	187,089,335.36	-	-	-	187,089,335.36
武汉招商愉樾	-	183,701,823.83	-	-	-	183,701,823.83
武汉江湾国际	-	122,685,193.08	-	-	-	122,685,193.08
宜昌依云水岸	133,000,561.76	-	-	106,434,035.81	-	26,566,525.95
佛山招商曦岸	95,529,811.51	-	-	21,997,667.24	-	73,532,144.27
佛山招商岸芷汀兰	571,953,171.43	-	-	3,649,045.69	-	568,304,125.74
佛山招商悦府	347,703,977.86	-	-	126,322,206.63	-	221,381,771.23
佛山招商越园	47,329,049.08	-	-	7,780,244.16	-	39,548,804.92
重庆雍璟城	172,085,710.31	148,990,280.22	-	10,676,821.17	-	310,399,169.36
杭州信雅达国际创意中心(注2)	32,452,441.00	-	-	-	-32,452,441.00	-
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	71,065,528.65	-	24,003,593.53	-	368,579,355.61
合肥雍华府	219,913,156.50	-	-	102,109,419.72	-	117,803,736.78
济南雍和府	75,434,599.44	57,358,215.37	-	21,413,527.23	-	111,379,287.58
珠海招商雍华府	1,365,318.15	-	-	1,365,318.15	-	-
珠海依云华府	188,566,618.34	-	-	5,244,031.70	-	183,322,586.64
厦门臻园	731,361,991.84	62,544,379.29	-	222,520,018.54	-	571,386,352.59
福州雍景湾	142,579,616.61	105,455,796.93	-	128,662,849.65	-	119,372,563.89
肇庆依云水岸花园	154,648,113.82	-	-	127,175,972.90	-	27,472,140.92
柳州招商境界	84,163,277.04	57,659,944.95	-	22,133,723.98	-	119,689,498.01
衡阳中航城市花园	38,647,955.62	29,252,000.00	-	-	-	67,899,955.62
龙岩中航紫金云熙	37,811,375.07	39,774,243.16	-	9,630,773.24	-	67,954,844.99
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
张家港依云兰庭	-	141,308,360.82	-	-	-	141,308,360.82
镇江依云尚城	-	55,178,097.98	-	-	-	55,178,097.98
昆明雨花国际商务中心	-	172,462,401.42	-	-	-	172,462,401.42
南通东望府	-	301,321,907.18	-	-	-	301,321,907.18
南宁臻樾府项目	-	55,974,465.88	-	-	-	55,974,465.88
扬州云萃	-	199,739,602.00	-	-	-	199,739,602.00
扬州云筑	-	242,865,131.80	-	-	-	242,865,131.80
沈阳招商曦城	-	83,498,108.89	-	-	-	83,498,108.89
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	4,935,017,427.82	3,283,880,675.87	-	974,910,654.90	-32,678,962.06	7,211,308,486.73

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货 - 续

(6) 存货跌价准备 - 续

人民币元

项目	2021年 1月1日	本年计提	本年减少		其他变动额	2021年 12月31日
			转回	转销		
新西兰项目(注1)	4,772,876.00	-	-	-	-360,832.00	4,412,044.00
北京都会中心	815,120,021.11	-	-	366,280,250.03	-	448,839,771.08
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	-	-	-	216,281,848.09
宜昌依云水岸	-	133,000,561.76	-	-	-	133,000,561.76
佛山公园1872	1,879,775.87	-	-	1,879,775.87	-	-
佛山招商曦岸	172,402,008.85	-	-	76,872,197.34	-	95,529,811.51
佛山招商岸芷汀兰	301,066,031.21	289,430,524.81	-	18,543,384.59	-	571,953,171.43
佛山招商悦府	492,044,972.70	-	-	144,340,994.84	-	347,703,977.86
佛山招商越园	97,468,881.87	-	-	50,139,832.79	-	47,329,049.08
重庆雍璟城	106,898,009.69	71,107,577.67	-	5,919,877.05	-	172,085,710.31
杭州信雅达国际 创意中心	32,452,441.00	-	-	-	-	32,452,441.00
珠海依云华府	221,747,319.77	-	-	33,180,701.43	-	188,566,618.34
烟台招商东岸	86,098,161.49	-	-	-	-	86,098,161.49
郑州招商依云上城	123,278,530.99	242,095,935.66	-	43,857,046.16	-	321,517,420.49
合肥雍华府	240,071,769.33	113,971,234.50	-	134,129,847.33	-	219,913,156.50
济南雍和府	105,852,791.36	-	-	30,418,191.92	-	75,434,599.44
珠海招商雍华府	8,005,108.69	-	-	6,639,790.54	-	1,365,318.15
厦门臻园	978,760,000.00	-	-	247,398,008.16	-	731,361,991.84
福州雍景湾	322,641,553.00	-	-	180,061,936.39	-	142,579,616.61
肇庆依云水岸花园	252,893,630.19	-	-	98,245,516.37	-	154,648,113.82
柳州招商境界	-	84,163,277.04	-	-	-	84,163,277.04
衡阳中航城市花园	23,936,863.93	14,711,091.69	-	-	-	38,647,955.62
龙岩中航紫金云熙	110,399,995.22	28,236,906.76	-	100,825,526.91	-	37,811,375.07
天津九方城市广场	256,424,871.37	66,382,035.29	-	-	-	322,806,906.66
其他	912,082.44	1,005,481.06	-	-	-	1,917,563.50
合计	4,755,127,696.08	1,718,983,441.46	-	1,538,732,877.72	-360,832.00	4,935,017,427.82

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2022年1月1日至11月30日止期间转至投资性房地产的影响。

(7) 2022年11月30日存货余额中含有借款费用资本化金额为人民币15,508,376,813.93元(2021年12月31日：人民币13,294,099,033.02元)；2022年1月1日至11月30日止期间用于确定借款利息费用的资本化率为4.64%(2021年度：4.86%)。

(8) 2022年11月30日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币42,305,990,439.12元(2021年12月31日：人民币54,553,787,387.41元)。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

6、其他流动资产

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
预交税金及留抵进项税	25,656,608,273.98	19,664,711,051.89
合同取得成本(注1)	1,454,259,873.64	1,347,009,898.33
待置换土地使用权(注2)	970,474,504.00	-
其他	23,777,449.85	48,615,436.69
合计	28,105,120,101.47	21,060,336,386.91

注1：2022年11月30日，本集团确认合同取得成本人民币1,454,259,873.64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。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	2022年11月30日
对合营企业投资	25,053,353,420.23	7,838,427,835.54	2,013,543,259.81	704,080,783.85	-	31,582,318,779.81
对联营企业投资	37,400,183,057.07	3,642,093,859.04	1,423,535,308.40	696,988,061.58	302,327,444.63	40,618,057,113.92
合计	62,453,536,477.30	11,480,521,694.58	3,437,078,568.21	1,401,068,845.43	302,327,444.63	72,200,375,893.73
减：长期股权投资减值准备	892,917,596.78	200,867,170.25	-	-	-	1,093,784,767.03
净额	61,560,618,880.52	11,279,654,524.33	3,437,078,568.21	1,401,068,845.43	302,327,444.63	71,106,591,126.70

人民币元

项目	2021年1月1日	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	2021年12月31日
对合营企业投资	12,116,400,346.92	12,894,999,719.30	5,884,302.18	47,837,199.65	456.54	25,053,353,420.23
对联营企业投资	28,008,050,650.05	9,938,685,453.61	621,103,564.54	174,753,311.93	-100,202,793.98	37,400,183,057.07
合计	40,124,450,996.97	22,833,685,172.91	626,987,866.72	222,590,511.58	-100,202,337.44	62,453,536,477.30
减：长期股权投资减值准备	-	892,917,596.78	-	-	-	892,917,596.78
净额	40,124,450,996.97	21,940,767,576.13	626,987,866.72	222,590,511.58	-100,202,337.44	61,560,618,880.52

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	2022年1月1日	本期增减变动						2022年11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润			计提 减值准备
二、合营企业										
招商万宝医院管理(深圳)有限公司	556,625.48	24,000,000.00	-	-3,318,700.01	-	-	-	-	21,237,925.47	-
深圳市招商国际会展运营有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九二九发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	7,425,349.30	-	-	579,717.78	-	-	-	-	8,005,067.08	-
深圳湾后(深圳)发展有限公司	11,838,747.63	-	-	-105,062.15	-	-	-	-	11,733,685.48	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,999,071.33	-	-	-33.17	-	-	-	-	50,999,038.16	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	2,957,918.63	-	-	-1,564,496.26	-	-	-	-	1,393,422.37	-
广东招商(深圳)发展有限公司	9,999,876.83	-	-	35.69	-	-	-	-	9,999,912.52	-
深圳招商湾隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市宝湾鼎盛泰发展有限公司	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	-	-	431,518.77	-	-	-	-	938,939.80	-
惠州市昭乐房地产有限公司(注4)	12,511,925.55	-	-	36,950,522.65	-	-	-	-	47,863,471.91	-
东莞市恒安房地产生产有限公司(注4)	147,796,130.35	-	-	52,669,043.59	-	-	-	-1,598,976.29	200,504,367.10	-
广州市万游房地产生产有限公司	95,780,223.21	-	-	860,000.00	-	-	-	39,193.16	96,640,223.21	-
广州台景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利源养老服务有限公司(注1)	-	2,550,000.00	-	-2,550,000.00	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产生产有限责任公司	-	-	-	1,258,706.45	-	-	-	-	1,258,706.45	-
广州嘉置置业有限公司	223,664.62	-	-	-132,928.83	-	-	-	-	90,735.79	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	-	-	-	-554,945.31	-	-	-	-	-	-
广州招益城市更新投资有限公司(注1)	554,945.31	-	-	-315,758.25	-	-	-	-	67,415,084.44	-
中山市碧湾房地产生产开发有限公司	67,730,842.69	-	-	1,005,646.75	-	-	-	-	192,072,553.69	-
佛山招商瓊瓊房地产生产有限公司	191,066,906.94	-	-	5,305,397.96	-	-	-	-	507,496,144.45	-
佛山鼎图房地产生产有限公司	502,190,746.49	-	-	-3,014,124.40	-	-	-	-	57,649,304.60	-
佛山招商宝华房地产生产有限公司	22,025,829.00	38,637,600.00	-	-1,987,952.62	-	-	-	-	494,386,456.58	-
佛山市南海区奕璋房地产生产开发有限公司	496,374,409.20	-	-	-289,648.25	-	-	-	-	1,634,315.27	-
佛山招商映月房地产生产有限公司	727,963.52	1,196,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动					2022年 11月30日	减值准备 期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动			宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备
二、合营企业										
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	-	-	-415,355.60	-	-	-	-	11,584,684.60	-
佛山招商晋辉房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-
佛山招商海寰房地产有限公司	11,919,392.33	-	-	-	-	-	-	-	11,919,392.33	-
珠海京华房地产有限公司	199,157,635.51	-	-	-4,277,412.40	-	-	-	-	194,880,223.11	-
合肥铂悦房地产开发有限公司	317,877,337.96	-	-	-11,716,617.00	-	-	-	-	306,160,720.96	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)	542,400,000.00	156,380,000.00	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	197,998,599.77	-	-108,540,000.00	3,387,150.63	-	-	-	-	92,845,750.40	-
南京汇隆房地产有限公司	535,358,939.58	-	-	-17,370,000.00	-	-	-	-	517,988,939.58	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	279,099,045.86	-	-	6,749,551.55	-	-	-	-	285,848,597.41	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,487,929,145.57	-	-	156,879,372.09	-	-	-	-	1,644,808,517.66	-
南京招阳房地产开发有限公司	48,589,376.22	-	-	-714,072.00	-	-	-	-	47,875,304.22	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪菱置业有限公司	5,348,772.42	-	-	5,947,960.62	-	-	-	-	11,296,733.04	-
南京招恒公共管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京岩合置业有限公司	223,089,121.20	-	-	5,948,017.21	-	-	-	-	229,037,138.41	-
南京禄宁房地产开发有限公司	54,931,860.78	-	-	14,425,453.95	-	-	-	-	69,357,314.73	-
南京翰序置业有限公司	74,407,014.89	-	-	816,249.99	-	-	-	-	75,223,264.88	-
南京悦森房地产开发有限公司	6,533,493.42	-	-	282,848.96	-	-	-	-	6,816,342.38	-
南京翰达装饰工程有限公司	521,180.41	-	-	-56,085.25	-	-	-	-	465,095.16	-
南京悦悦装饰有限公司	411,738.88	-	-	-33,567.60	-	-	-	-	378,171.28	-
上海江浦房地产开发经营有限公司	371,728,122.61	-	-	-3,948,030.00	-	-	-	-	367,780,092.61	-
上海翰沆置业有限公司	17,819,560.79	-	-	-730.00	-	-	-15,147,000.00	-	2,671,810.79	-
上海绿地海坤置业有限公司	16,146,426.79	-	-	153,222.47	-	-	-	-	16,299,649.26	-
上海浦奕房地产开发有限公司	455,482,522.28	-	-	-83,619,391.15	-	-	-	-	371,863,131.13	-
上海北郊招智企业发展有限公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-
上海仁荣置业有限公司	349,471,026.96	-	-	174,689,940.00	-	-	-	-	524,160,966.96	-
上海盛霖实业发展有限公司	162,017,629.74	-	-	-4,227,267.00	-	-	-	-	157,790,362.74	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、合营企业												
上海孚金置业有限公司	48,110,184.87	-	-	61,200.00	-	-	-	-	-	-	48,171,384.87	-
上海弘安里企业发展有限公司(注4)	142,258,767.35	1,512,000,000.00	-	-1,600,000.00	-	-	-	-	-	-8,285,392.64	1,644,373,374.71	-
上海融文置业有限公司(注4)	317,126,294.40	231,200.00	-	-2,215,220.00	-	-	-	-	-	-6,139,296.27	309,002,978.13	-
上海锦廷房地产开发有限公司	1,054,954,164.19	-	-	-681,822.70	-	-	-	-	-	-	1,054,272,341.49	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注4)	45,061,289.83	-	-	-413,091.78	-	-	-	-	-	1,378,476.34	46,026,674.39	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	51,234,224.50	-	-	-1,933,569.00	-	-	-	-	-	-	49,300,655.50	-
南通市华昌房产有限公司	39,429,528.21	-	-	-85,000.00	-	-	-	-	-	-	39,344,528.21	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓恒鑫船舶房产开发有限公司	29,481,554.40	-	-	918,063.00	-	-	-	-	-	-	30,399,617.40	-
太仓远汇置业有限公司	64,869,247.40	-	-	2,970,594.00	-	-	-	-	-	-	67,839,841.40	-
太仓市鑫珩房产开发有限公司	44,629,475.87	-	-	1,002,000.00	-	-	-	-	-	-	45,631,475.87	-
太仓湾郡科技发展有限公司(注6)	99,880,851.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-99,880,851.16	-	-
南通招远建设开发有限责任公司	11,218,500.02	-	-	-4,600,000.00	-	-	-	-	-	-	6,618,500.02	-
如东威新房产开发有限责任公司(注1)	17,197,868.56	-	-	-2,211,000.00	-	-	-	-	-	-14,986,858.56	-	14,986,858.56
如皋市恒昱房产开发有限公司	35,649,182.72	-	-	-4,125,000.01	-	-	-	-	-	-	31,524,182.71	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州招维企业管理有限公司	967,658,136.41	-	-	-5,464,159.31	-	-	-	-	-	-	962,193,977.10	-
杭州袁航企业管理有限公司	4,900,000.00	-	-	-4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州朗明企业管理有限公司	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	-	-	-9,820,921.46	-	-	-	-	-	-45,153,271.01	1,541,282,894.61	-
平湖恒璟房产开发有限公司	33,970,157.26	-	-	-2,083,161.50	-	-	-	-	-	-	31,886,995.76	-
平湖市卓耀房产开发有限公司	138,051,233.37	-	-	-9,748,158.00	-	-	-	-	-	-	128,303,075.37	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业											
绍兴光祈房地产开发有限公司(注1)	961,491.55	-	-	-961,491.55	-	-	-	-	-	-	-
苏州锦御置业有限公司	25,823,738.76	-	-	-2,759,526.00	-	-	-	-	-	-	23,064,232.76
苏州招诺商务咨询有限公司	1,739,274,116.33	-	-	-9,567,500.01	-	-	-	-	-	-	1,729,706,616.32
苏州金悦凯商务咨询有限公司	210,541,733.55	-	-	-15,675,000.00	-	-	-	-	-	-	194,866,733.55
苏州安茂置业有限公司	1,262,597,846.31	-	-	3,724,016.36	-	-	-	-	-	-	1,209,971,863.27
苏州御商房地产开发有限公司	854,358,907.60	200,000.00	-714,000,000.00	-17,331,961.17	-	-	-	-56,350,000.00	-	-	-
苏州嘉福房地产开发有限公司	61,914,645.97	-	-	-1,875,066.00	-	-	-	-	-	-	60,039,579.97
苏州盛泰房地产开发有限公司	91,574,733.83	1,948,805.59	-	-2,021,587.82	-	-	-	-	-	-	91,501,951.60
苏州泓和置业有限公司(注4)	32,787,448.84	-	-	295,808.94	-	-	-	-	-289,348.67	-	32,793,909.11
苏州瑞贤投资管理公司	120,863,365.91	-	-	-2,490,424.37	-	-	-	-	-	-	118,372,941.54
常熟市同源房地产开发有限公司(注4)	201,247,333.56	-	-52,000.00	-8,054,604.73	-	-	-	-	-62,983.56	-	193,077,745.27
常熟优达思曼利科技发展有限公司(注4)	6,881,201.60	-	-	-24,634.97	-	-	-	-	-	-	6,800,709.87
常州金湖诚置业有限公司(注4)	725,606,750.98	-	-	-16,958,015.95	-	-	-	-	-55,856.76	-	708,648,734.23
无锡市三合房地产开发有限公司(注4)	269,170,582.31	-	-	-3,581,461.43	-	-	-	-	-36,362,338.77	-	229,226,821.11
无锡市美商骏房地产发展有限公司	446,746,359.68	1,645,291.99	-	77,086,488.72	-	-	-	-	10,434,854.17	-	672,286,396.26
徐州悦润房地产开发有限公司(注4)	375,376,328.16	-	-	-1,412,510.75	-	-	-	-	-2,044,268.45	-	371,919,548.96
盐城碧盛通置业有限公司	45,440,478.42	-	-1,641,500.00	-445,500.00	-	-	-	-	-	-	43,353,478.42
盐城海洲置业有限公司	208,499,907.46	-	-	-3,411,000.00	-	-	-	-	-	-	205,088,907.46
启东市同商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00
漳州市源北置业有限公司	22,389,102.66	-	-	349,116.29	-	-	-	-	-	-	22,738,218.95
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,267,812.11	-	-	-657,868.68	-	-	-	-	-	-	11,609,943.43
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	-	-	-976,877.20	-	-	-	-	-	-	410,661,897.85
济南安齐房地产开发有限公司	448,736,588.64	-	-	58,317,030.75	-	-	-	-10,000,000.00	-	-	497,053,619.39

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动										减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他	2022年 11月30日			
一、 合营企业													
烟台招商财金物业服务有限公司	1,813,168.37	-	-	317,423.09	-	-	-	-	-	-	-	2,130,591.46	-
烟台招商商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,940,703.48	-	-	1,149.64	-	-	-	-	-	-	-	2,941,853.12	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	4,543,000.00	-	-	828,588.75	-	-	-	-	-	-	-	5,373,588.75	-
郑州润兴置业有限公司	51,667,925.33	-	-	673,648.66	-	-	-	-	-	-	-	52,343,573.99	-
重庆万招置业有限公司	-	-	-	12,926,280.23	-	-	-	-	-	-	-	12,926,280.23	-
重庆瀚置招商房产开发有限公司	239,345,312.11	-	-	20,932,746.57	-	-	-	-	-	-	-	260,278,058.68	-
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	-	-	189,012.80	-	-	-	-	-	-	-	77,280,049.15	-
成都金牛区幸福江轨道城市发展有限公司	399,346,476.40	-	-	-6,558,338.89	-	-	-	-	-	-	-	375,906,687.73	-
成都禾招物业管理有限公司	4,566,802.90	-	-	251,956.65	-	-	-	-	-	-	-	4,818,759.55	-
攀枝花阳光私余城市管理服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-147,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,303,000.00	-
武汉吉岸网谷产业园有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉吉岸网谷产业园有限公司	122,883,653.37	-	-	-7,500,407.42	-	-	-	-	-	-	-	115,383,245.95	-
中实村协同发展投资有限公司	70,601,778.54	-	-	2,949,058.00	-	-	-	-	-	-	-	73,550,836.54	-
北京浩远房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-1,273,937.49	-	-	-	-	-	-	-	46,135,222.63	-
北京永安泰房地产开发有限公司(注1)	523,391.46	-	-	-523,391.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金地开泰房地产开发有限公司(注4)	287,464,003.96	-	-	-3,630,482.32	-	-	-	-	-	-	-	283,740,216.80	-
北京招商城地产开发有限公司(注4)	465,698,969.32	-	-	-16,711,089.53	-	-	-	-	-	-	-	441,025,949.81	-
天津顺祺置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
一、合营企业												
京活置业国际有限公司	126,562,445.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,562,445.62	-
红海世界有限公司	14,708.69	133,926,262.78	-	-926,999.39	-	-	-	-	-	-	133,013,972.08	-
红海寰球有限公司	1,111,689.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,111,689.27	-
南通招城置业有限公司(注5)	-	96,174,509.43	-	-	-6,125.00	-	-	-	-	-96,168,384.43	-	-
北京京晟乾通置业有限公司(注1)(注2)	-	3,407,380.00	-	-	-3,407,380.00	-	-	-	-	-	-	-
北京德福置业有限公司(注2)(注4)	-	657,655,893.98	-	-	-	-	-	-	-	-	642,814,141.03	-
中地地产(苏州)有限公司(注2)(注4)	-	998,456,398.57	-	-637,984.21	-25,464,545.58	-	-	-	-	-14,841,752.05	966,033,635.32	-
东莞招商房地产开发有限公司(注2)	-	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
深圳招存合展能源科技发展有限公司(注2)	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海象招房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	990,780,000.00	-	-35,283,900.00	-637,000.00	-	-	-	-2,591,297.91	-	952,267,802.09	-
上海招商新创置业有限公司(注2)	-	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
上海象商房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	810,000,000.00	-	-	-	-	-	-	6,202,943.52	-	816,202,943.52	-
园山市悦城置业有限公司(注2)	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司(注2)	-	52,530,000.00	-	-	-3,215,025.00	-	-	-	-	-	49,314,975.00	-
福州中晋投资有限公司(注2)	-	709,030,000.00	-	-	-1,225,397.26	-	-	-	-	-	707,804,602.74	-
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	-	-	-1,455,927.00	-	-	-	-2,644,806.17	-	49,359,266.83	-
西安招商禾雅房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州崇逸置业有限公司(注2)	-	197,200,000.00	-	-7,051,875.50	-	-	-	-	-	-	190,148,124.40	-
杭州统煜企业管理有限公司(注2)(注4)	-	408,000,000.00	-	-13,680,000.00	-	-	-	-	-2,274,031.30	-	392,045,968.70	-
合肥常仁装饰工程有限公司(注2)	-	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
长沙溪涌房地产开发有限公司(注2)	-	612,000,000.00	-	-	-3,104,942.17	-	-	-	-	-	608,895,057.83	-
广州招商房地产开发有限公司(注6)	-	301,518,494.00	-	-	-1,284,860.86	-	-	-	-	-575,816,738.20	876,050,371.34	-
深圳市招商地产有限公司(注6)	-	-	-	-	-2,785,292.81	-	-	-	-	-261,675,285.72	258,889,992.91	-
无锡合赢企业管理有限公司(注1)(注4)	-	2,000,000.00	-	-	-1,347,156.02	-	-	-	-	-652,843.98	-	-
小计	24,160,435,823.45	7,838,427,835.54	-2,013,543,259.81	297,552,910.32	-24,986,868.56	-	-	-	505,244,873.53	-	30,664,414,314.47	917,904,465.34

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动						2022年 11月30日	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润		
二、联营企业									
深圳市蛇口通讯有限公司	146,844,127.29	-	-	18,874,018.10	-	-	-27,247,334.95	-	138,470,790.44
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	330,768,031.52	-	-	26,935,357.50	-	-	-12,600,000.00	-	345,103,388.82
深圳市招华会展实业有限公司	961,484,453.38	-	-	-58,513,742.23	-	-	-	-	902,970,711.15
深圳 TCL 光电子技术有限公司	207,781,801.19	-	-	26,727,654.13	-	-	-	-	234,508,834.32
深圳招商华存诚投资有限公司	657,632,177.23	-	-	-5,154,040.68	-	-	-	-	652,478,136.55
深圳前海葡萄酒包游管理有限公司	13,297,035.58	-	-	-718,342.24	-	-	-	-	12,578,693.34
深圳市招商彭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	-	-	2,156.00	-	-	-	-	8,253,931.78
深圳市招商免税商品有限公司	11,609,086.56	-	-	-433,599.95	-	-	-1,678,781.89	-	9,496,704.52
深圳市滨海酒店资产管理有限公司	119,514,510.45	-	-	-13,980,789.09	-	-	-	-	103,533,721.36
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,524,807.19	-	-	-1,667,705.74	-	-	-	-	291,358,101.45
深圳市彭湃致远投资有限公司	2,534,237.29	-	-	45,000.00	-	-	-	-	2,579,237.29
深圳市海招房地产有限公司(注6)	261,675,285.72	-	-	-	-	-	-	-261,675,285.72	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动						2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润			计提 减值准备
二、联营企业										
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	173,401.00	-	445,000.00	-	-	-13,796,677.56	-	-	519,217.43
深圳市保捷房地产开发有限公司	783,996,702.51	-	-	-7,300,000.00	-	-	-	-	-	776,696,702.51
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,675,992,425.10	-	-	-4,900,000.00	-	-	-	-	-	1,671,092,425.10
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	-	-	1,281,249.80	-	-	-	-	-	273,246,487.95
广州联森房地产有限公司	101,488,355.81	-	-	-46,547.78	-	-	-	-	-	101,441,808.03
广州联洲房地产有限公司	111,991,810.93	-	-	-1,778,787.90	-	-	-	-	-	110,213,023.03
广州云都房地产开发有限公司	2,716,356.92	-	-	27,795,265.08	-	-	-	-	-	30,511,622.00
广州矿岩房地产开发有限公司	667,794,720.53	-	-	8,815,436.62	-	-	-	-	-	676,610,157.15
广州顺茂房地产开发有限公司	627,484,952.84	-	-	-73,902,083.13	-	-	-	-	-	553,582,869.71
广州诚品置业有限公司	205,930,201.02	-	-	433,615.00	-	-	-	-	-	206,363,816.02
广州云佳房地产开发有限公司	41,928,947.16	-	-	-3,806,856.39	-	-	-	-	-	38,122,090.77
广州市碑举投资有限公司	1,181,847,474.47	-	-	-6,401,784.39	-	-	-	-	-10,609,196.95	1,164,836,493.13
广州招商房地产有限责任公司(注6)	584,433,305.26	-	-	-	-	-	-	-	-584,433,305.26	-
佛山市诺信置业有限公司	1,621,969,298.03	-	-	-29,562.87	-	-	-	-	-	1,621,939,735.16
佛山市南海区圣商房地产有限公司	131,591,326.82	-	-	-5,045,369.47	-	-	-	-319,108.01	-	126,236,849.34
东莞市嘉房房地产开发有限公司	52,767,850.91	-	-	11,480,223.60	-	-	-40,000,000.00	-	-	24,248,074.51
东莞市景源房地产开发有限公司	22,104,754.00	-	-	-5,092,604.85	-	-	-	-	-	17,012,149.17
东莞市招美房地产开发有限公司	422,662,681.70	-	-	52,810,000.00	-	-	-	-	-	475,472,681.70
东莞市润舍房地产有限公司	1,396,205,356.76	-	-	416,017,107.52	-	-	-	-	-	1,812,222,464.28
东莞弘瑞实业投资有限公司	495,670,000.00	-	-	-2,213,978.59	-	-	-	-	-	493,456,021.41
东莞市保汇实业投资有限公司	979,561,741.01	-	-	-2,162,127.76	-	-	-	-	-12,799,404.63	964,600,208.62

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、联营企业											
珠海雅京华越房地产有限公司	99,961,428.52	-	-	-1,591,570.07	-	-	-	-	-	98,369,858.45	-
招商局海南开发投资有限公司	726,050,027.09	-	-	35,320,000.00	-	-	-	-	-	761,370,027.09	-
南京世招泰成置业有限公司	144,540,221.35	-	-	217,781.59	-	-	-	-	-	144,758,002.94	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,845,945.67	-	-	-261,243.68	-	-	-	-	-	29,584,701.99	-
葛洲坝南京置业有限公司	177,308,265.75	-	-	-269,163.94	-	-	-	-	-	177,039,101.81	-
南京普盛房地产开发有限公司	258,280,537.31	-	-	-18,107,942.46	-	-	-40,000,000.00	-	-	200,172,594.85	-
南京中顺金诚物业管理有限公司	5,891,417.56	-	-	558,600.00	-	-	-	-	-	6,450,017.56	-
南京招福房地产开发有限公司	142,405,029.98	-	-	7,087,500.00	-	-	-	-	-	149,492,529.98	-
南京十心房地产有限公司	384,644,604.25	-	-	-3,440,662.68	-	-	-	-	-	381,203,941.57	-
南京佛耀房地产开发有限公司	1,744,868,640.20	-	-	-10,385,718.79	-	-	-	-	-	1,734,482,921.41	-
南京和璟珑装饰有限公司	400,000.00	-	-	68,440.44	-	-	-	-	-	468,440.44	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	13,531,938.83	-	-	-2,524,348.12	-	-	-	-	-1,103,321.51	9,904,269.20	-
南京招裕装饰有限公司	543,532.77	-	-	1,698,300.00	-	-	-	-	-	2,241,832.77	-
南京求真装饰工程有限公司	1,121,111.28	-	-	106,870.41	-	-	-	-	-	1,227,981.69	-
南京招翰弘新房地产开发有限公司(注4)	431,642,242.84	-	-	-8,434,293.96	-	-	-	-	-2,100,809.45	421,107,139.43	-
上海乐都置业有限公司	200,258,031.22	-	-	-23,954,816.29	-	-	-	-	-	176,303,214.93	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,321.88	-	-	3.00	-	-	-	-	-	61,249,324.88	-
上海曼理企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	103,335,516.26	-	-	716,100.00	-	-	-	-	-	104,051,616.26	-
上海兴美置业有限公司	858,000,000.00	-	-	-25,080,000.00	-	-	-	-	-	832,920,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	-	-	-	-485,845.27	-	-	-	-	-	335,192,449.84	-
宁波春碧商贸有限公司(注4)	75,069,023.25	-	-	-186,564.92	-	-	-	-	143,469.83	75,025,928.16	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、 联营企业											
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	20,575,648.43	-	-	-1,944,563.61	-	-	-	-	1,865,813.67	20,496,898.49	-
宁波维雅置业有限公司(注4)	27,225,301.02	-	-	-3,229,564.07	-	-	-	-	1,809,497.62	25,305,234.57	-
宁波盛锦房地产开发有限公司(注4)	27,699,685.41	-	-	-5,047,310.60	-	-	-	-	-225,534.32	22,426,840.49	-
宁波旺固企业管理咨询有限公司	57,115,118.78	-	-	40,200,312.21	-	-	-	-	-	97,315,430.99	-
嘉兴世茂新锦置业有限公司	19,360,477.94	-	-	31,575,980.00	-	-	-	-	-	50,936,457.94	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,533,082.88	-	-	-91,440.00	-	-	-	-	-	50,441,642.88	-
嘉善裕和房地产开发有限公司	131,541,000.00	-	-	-1,607,220.00	-	-	-	-	-	129,933,780.00	-
恒裕(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	885,630,536.08	-	-886,763,851.28	1,197,290.15	-	-	-	-	-	63,974.95	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	175,367,903.67	-	-	92,409,323.74	-	-	-	-156,842,903.67	-	110,934,323.74	-
太仓翠桂园房地产开发有限公司	356,432,839.69	-	-	-1,995,662.17	-	-	-	-	-	354,437,177.52	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	48,860,795.92	-	-	-510,750.00	-	-	-	-	-	48,350,045.92	-
无锡嘉盛尚远建筑科技有限公司	8,383,283.66	-	-	-2,176,215.00	-	-	-	-	-	6,207,068.66	-
无锡润泰置业有限公司(注4)	443,570,253.75	-	-	-39,658,397.48	-	-	-	-	24,280,176.70	428,192,032.97	-
无锡锦翰企业管理有限公司	320,787,840.00	-	-	-16,626,824.46	-	-	-	-	-	304,161,015.54	-
无锡天河地铁生态置业有限公司 (注1)(注4)	26,586,402.00	-	-	-4,465,488.05	-	-	-	-	-22,120,913.95	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	109,499,313.81	-	-	-639,417.38	-	-	-	-	-	108,359,896.43	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	609,075,166.99	-	-	92,650,883.59	-	-	-	-	-	701,726,050.58	-
杭州北峰房地产开发有限公司(注4)	103,145,422.95	-	-	-4,614,185.10	-	-	-	-	1,129,148.64	99,660,386.49	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	75,281,514.69	-	-	-2,547,777.98	-	-	-	-	-	72,733,736.71	-
杭州万璟置业有限公司	403,775,315.84	-	-	-3,557,561.51	-	-	-	-	-	400,417,754.33	-
杭州信裕房地产开发有限公司(注4)	101,727,596.06	-	-	50,594,083.10	-	-	-	-	3,221,547.86	155,543,227.02	-
杭州锦明投资管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	463,822,399.67	-	-	54,820,264.45	-	-	-	-	595,918.04	519,238,582.16	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
杭州星旭商务咨询有限公司(注4)	40,344,593.54	-	-507,000.00	-624,873.75	-	-	-	-	-20,121.45	39,192,598.34	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	105,961,039.92	-	-	335,577.36	-	-	-	-	-	106,296,617.28	-
苏州仁安置业有限公司(注4)	151,742,525.79	-	-	4,109,517.08	-	-	-	-	2,365,859.44	158,217,902.31	-
苏州新晟捷置地有限公司	-	-	-	4,377,527.14	-	-	-	-	-	4,377,527.14	-
苏州悦顺房地产开发有限公司(注4)	456,430,428.17	-	-	25,024,541.86	-	-	-	-	289,348.67	481,744,318.70	-
苏州华恒商用置业有限公司	545,576,825.60	522,000.00	-	-8,710,000.00	-	-	-	-	-	537,388,825.60	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司 (注4)	630,800.00	-	-	-630,800.00	-	-	-	-	377,825.86	377,825.86	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
苏州融招置业有限公司	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
苏州相茂置业有限公司(注4)	48,818,949.49	-	-	-3,773,056.35	-	-	-	-	-5,202,764.50	39,843,128.64	-
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	-	-	-1,846,000.00	-	-	-	-	-	87,176,242.44	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,180,844,028.63	-	-	-4,080,210.39	-	-	-	-	-	1,176,763,818.24	-
衢州亿佳企业管理有限公司	13,731,995.07	-	-1,232,489.07	-2,779,611.99	-	-	-	-	-	9,719,894.01	-
昆山顺拓房地产开发有限公司	132,547,805.50	5,840,665.20	-40,192,683.27	-3,150,000.00	-	-	-	-	-	55,045,787.43	-
昆山宝业房产开发有限公司	228,933,133.18	-	-	-8,623,212.49	-	-	-	-	-	220,309,920.69	-
昆山草弥房地产开发有限公司	20,149,649.90	-	-	-784,835.00	-	-	-	-	-	19,364,814.90	-
镇江亿隆房地产开发有限公司	31,162,988.65	-	-	-2,461,750.17	-	-	-	-	-	28,701,238.48	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	16,291,455.82	-	-	-378,716.20	-	-	-	-	-	15,912,739.62	-
常州牡丹湾置业有限公司	39,845,143.34	269,500,000.00	-	-7,526,594.10	-	-	-	-	-	361,818,549.24	-
厦门市维贤湾房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门联和悦投资有限公司	-	252,350,000.00	-	-1,382,996.83	-	-	-	-	-	250,967,003.17	-
漳州招商局码头有限公司	573,045,689.69	-	-	24,860,000.00	-	-	-	-	-	597,905,689.69	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,249,643.05	-	-	-970,000.00	-	-	-	-	-	92,279,643.05	-
中外运物流(福建)有限公司	44,429,766.95	-	-	3,120,000.00	-	-	-	-	-	47,549,766.95	-
招商局漳州开发区碧路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
南昌青茂置业有限公司	40,663,413.92	-	-	-723,192.50	-	-	-	-	-	39,940,221.42	-
青岛伊草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	-	-3,678,066.78	-	-	-	-	-	171,321,933.22	-
青岛绿华置业有限公司	146,865,450.79	-	-262,153.49	-3,931,765.25	-	-	-	-	-	142,671,532.05	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	2,940,000.00	-	-	464,789.52	-	-	-	-	-	3,404,789.52	-
威海华发投资有限公司	474,395,512.58	-	-	90,130,469.09	-	-	-	-	-	564,525,981.67	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,016,700.22	-	-	342,247.53	-	-	-	-	-	1,358,947.75	-
烟台蓝天下航城市服务有限公司	2,947,915.10	-	-	170,000.71	-	-	-	-	-	3,117,915.81	-
山东铁航物业管理有限公司	4,638,008.41	-	-	714,431.45	-	-	-	-	-1,533,243.19	3,819,196.67	-
山东天舜招泰城市服务有限公司	1,470,000.00	-	-1,470,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
河南郑牧丝路建设发展有限公司	76,718,122.56	-	-	57,543,514.96	-	-	-	-	-	134,261,637.52	-
新郑市碧玺置业有限公司	18,046,602.86	-	-	-1,134,291.69	-	-	-	-	-	16,912,311.17	-
太原中诚商正置业有限公司	201,185,334.14	-	-	-1,418,586.48	-	-	-	-	-	202,603,920.62	-
西安法昆房地产开发有限公司	21,154,777.59	-	-	84,040.74	-	-	-	-	-	21,238,818.33	-
西咸新区文茂房地产有限公司	62,444,291.28	-	-	-142,501.15	-	-	-	-	-	62,301,790.13	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	4,591,666.67	-	-	6,893,899.20	-	-	-	-	-	11,485,565.87	-
武汉润二房地产开发有限公司	51,016,543.71	-	-	-2,212,529.52	-	-	-	-	-	48,804,014.19	-
湖北长投房地产开发有限公司	17,442,307.41	-	-	-14,745,278.43	-	-	-	-	-	2,697,028.98	-
武汉中建壹品湖荟置业有限公司	9,167,416.20	-	-	9,351.50	-	-	-	-	-	9,176,767.70	-
武汉龙信建筑工程有限公司	7,363,081.23	-	-	-577,163.09	-	-	-	-	-	6,785,918.14	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	71,950,962.12	-	-	48,160,730.43	-	-	-	-	-	120,111,692.55	-
四川遂航智达物业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	1,749,300.00	-	-	-	-	-	4,199,300.00	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额			
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他		
二、联营企业													
合肥禹博房地产开发有限公司	72,420,165.21	-	-	-1,225,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	71,194,865.21
合肥唐峰置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥阳阳房地产开发有限公司	187,210,445.00	-	-4,804,000.00	-477,194.00	-	-	-	-	-	-	-	-	181,929,251.00
合肥和逸房地产开发有限公司	81,279,472.00	4,164,228.00	-	-2,641,774.00	-	-	-	-	-	-	-	-	82,801,926.00
芜湖荣众房地产开发有限公司	8,962,102.00	-	-	-3,499,472.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,462,630.00
芜湖创耀置业有限公司	50,107,175.00	502,202,846.00	-	-8,581,034.00	-	-	-	-	-	-	-	-	543,728,987.00
广西广投智慧服务集团有限公司	8,000,000.00	-	-	3,711,119.80	-	-	-	-	-	-	-	-	11,711,119.80
北京招商局天安物业管理公司	3,884,219.74	-	-	43,975.52	-	-	-	-	-	-	-	-	3,928,195.26
天津国际邮轮母港有限公司	87,703,707.69	-	-	-10,342,027.85	-	-	-	-	-	-	-	-	77,361,679.84
天津市联康房地产开发有限公司(注4)	107,579,280.38	-	-	2,357,850.00	-	-	-	-	-	-	-	-	109,966,620.75
天津旭浩房地产开发有限公司	52,555,157.27	-	-	-	-	-	-	-	-	29,490.37	-	-	52,555,157.27
天津合发房地产开发有限公司(注4)	225,347,830.06	-	-	-4,964,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司(注4)	530,765,351.45	-	-	-7,213,963.65	-	-	-	-	-	-	-	-	516,705,801.01
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	349,658,132.43	-	-	-31,018,989.89	-	-	-	-	-	-	-	-	48,639,142.54
大连旅顺口开泰置业有限公司	52,166,737.93	-	-	599,633.39	-	-	-	-	-	-	-	-	52,766,371.32
大连金泓房地产开发有限公司	278,482,045.15	-	-	-6,804,322.06	-	-	-	-	-	-	-	-	271,677,723.09
沈阳光韵恒荣房地产开发有限公司	207,194,305.46	-	-	-1,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	205,694,305.46
招商局东北亚开发投资有限公司	1,016,048,532.69	-	-	-16,527,407.09	-	-	-	-	-	-	-	-	999,521,125.60
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	-	-	4,661,171.41	-	-	-	-	-	-	-	-	210,036,341.28
招商局稳存投资基金管理有限公司	1,118,605.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-565,009.50	-	553,596.06
招商局商业房地产投资信托基金	1,147,999,801.03	-	-	-130,153,562.84	-	-	-	-	-	-	-97,102,524.66	-	920,743,713.53
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	139,858,949.51	-	-	2,847,416.95	-	-	-	-	-	-	-8,208,538.61	-	134,497,827.85
友英有限公司	143,699,384.96	-	-	175,219,754.52	-	-	-	-	-	-	-	-	335,850,971.01
秘景集团有限公司	931,194,943.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,754,005.37
置投投资有限公司	1,238,630,500.00	-	-456,300,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	928,114,200.00

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2022年 1月1日	本期增减变动							2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
中白工业园区开发股份有限公司	131,066,806.50	28,649,600.00	-	-11,131,427.58	611,316.70	-	-	-	-	149,196,295.62	-
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	-	-	9,344,263.32	-	-	-	-	-	675,317,897.64	-
招商局京光地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州凯歌企业管理有限公司(注5)	-	180,565,000.00	-	-7,471,869.93	-	-	-	-	-173,093,130.07	-	-
招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资基 金合伙企业(有限合伙)(注2)	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
招商新城管理服务(无锡)有限公司(注2)	-	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	-
东莞武地源海置业有限公司(注2)	-	24,562,547.00	-	-	-	-	-	-	-	24,562,547.00	-
合肥蔚盛房地产开发有限公司(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SA VENICE(注3)	-	-	-	155,622.34	-	-	-	-	661,112,760.00	661,112,760.00	-
武汉招置置业有限公司(注3)(注4)	-	-	-	-268,657.04	-	-	-	-	138,375,079.91	138,530,702.25	-
上海置滨江招置业有限公司(注2)(注4)	-	512,000,000.00	-	-	-	-	-	-	734,478,445.60	734,209,788.56	-
上海招政嘉城市建委有限公司(注2)(注4)	-	343,000,000.00	-25,993,426.40	-	-	-	-	-	1,459,431.38	513,459,431.38	-
苏州招采房地产开发有限公司(注2)	-	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	2,762,909.98	319,769,483.58	-
陕西瑞迅置业有限公司(注2)	-	416,000,000.00	-	-1,945,965.91	-	-	-	-	-	7,500,000.00	-
SOLAR ESTATE LIMITED(注2)	-	350.89	-	-	-	-	-	-	-	414,054,034.09	-
ELEGANT VIEW LIMITED(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350.89	-
杭州北樾房地产开发有限公司(注2)	-	225,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	225,000,000.00	-
杭州北樾房地产开发有限公司(注2)	-	175,000,000.00	-5,688,000.00	-1,703,509.02	-	-	-	-	-	167,608,490.98	-
宁波康海置业有限公司(注2)(注4)	-	258,373,220.95	-	-	-	-	-	-	601,913.78	258,975,134.73	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、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	2022年 1月1日	本期增减变动						2022年 11月30日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润			计提 减值准备
二、联营企业										
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	-
成都固生私募不动产管理有限公司 (注2)	-	4,900,000.00	-	364,353.65	-	-	-	-	5,264,353.65	-
北京百川恒升物业管理有限公司 (注2)	-	1,950,000.00	-	-	-	-	-	-	1,950,000.00	-
贵州城发和泰物业管理服务有限公司 (注2)	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
济南文旅集团和泰城市服务有限公司 (注2)	-	1,350,000.00	-	74,814.95	-	-	-	-	1,424,814.95	-
小计	37,400,183,057.07	3,642,093,859.04	-1,423,535,308.40	770,552,223.56	611,316.70	-	-669,575,034.03	-175,880,301.69	99,880,851.16	-
合计	61,560,618,880.52	11,480,521,694.58	-3,437,078,568.21	1,068,085,133.88	611,316.70	-	-768,272,034.03	-200,867,170.25	1,402,971,873.51	175,880,301.69
									71,106,591,126.70	1,093,784,767.03

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动						2021年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润			计提 减值准备
一、合营企业										
深圳招商物业管理有限公司(注5)	5,414,556.13	-	-	424,799.85	-	-	-	-	-5,839,355.98	-
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	2,167,834.46	-	-	-1,611,208.98	-	-	-	-	556,625.48	-
深圳市招商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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城物业管理有限公司	5,566,998.81	-	-	1,858,350.49	-	-	-	-	7,425,349.30	-
深招商岩(深圳)发展有限公司	11,935,251.56	-	-	-96,503.93	-	-	-	-	11,838,747.63	-
深圳招商旅顺发展有限公司	50,999,034.10	-	-	37.23	-	-	-	-	50,999,071.33	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	-	5,000,000.00	-	-2,042,081.37	-	-	-	-	2,957,918.63	-
广铁招商(深圳)发展有限公司	10,000,130.83	-	-	-254.00	-	-	-	-	9,999,876.83	-
深圳市招商鸿隆房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招商名巨置地有限公司(注2)	-	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳招商江城城市服务有限公司(注2)	-	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳市招商房地产生产有限公司(注4)	-	490,000.00	-	17,421.03	-	-	-	-	507,421.03	-
惠州市恒安房地产生产有限公司(注4)	124,191,171.88	-	-	16,941,927.30	-	-	-	-4,430,001.75	12,511,925.55	-
广州市万尚房地产生产有限公司	94,631,023.21	-	-	19,778,329.40	-	-	-	3,826,629.07	147,796,130.35	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	1,149,200.00	-	-	-	-	95,780,223.21	-
广州招商高利源养老服务有限公司(注1)	-	7,650,000.00	-	-7,650,000.00	-	-	-	-	-	-
广州斯合房地产生产有限公司(注1)	-	-	-	-6,900,000.00	-	-	-	-	-	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	7,123,664.62	-	-	-	-	-	-	-	223,664.62	-
广州招商益城市更新投资有限公司	-	1,000,000.00	-	-445,054.69	-	-	-	-	554,945.31	-
中山市招商房地产生产有限公司	68,085,712.53	-	-	-354,869.84	-	-	-	-	67,730,842.69	-
佛山招商珑庭房地产生产有限公司	187,678,733.13	-	-	3,388,173.81	-	-	-	-	191,066,906.94	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准 备 年末余 额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
一、合营企业												
佛山鼎图房地产有限公司	522,623,546.49	-	-	-20,432,800.00	-	-	-	-	-	-	502,190,746.49	-
佛山招商宝华房地产有限公司	25,296,000.00	-	-	-3,270,171.00	-	-	-	-	-	-	22,025,829.00	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司(注2)	-	500,000,000.00	-	-3,625,590.80	-	-	-	-	-	-	496,374,409.20	-
佛山招商映月房地产有限公司(注2)	-	800,000.00	-	-72,036.48	-	-	-	-	-	-	727,963.52	-
佛山招商瑞房地产有限公司(注2)	-	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
佛山招商尚贤房地产有限公司(注2)	-	12,000,000.00	-	40.20	-	-	-	-	-	-	12,000,040.20	-
佛山招商尚祥房地产有限公司(注2)	-	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-
佛山招商前湾房地产有限公司(注2)	-	11,880,000.00	-	39,392.33	-	-	-	-	-	-	11,919,392.33	-
珠海景华房地产有限公司(注3)	-	-	-	-1,102,364.49	-	-	-	-	-	-	199,157,635.51	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	442,186,078.45	-	-	-8,808,740.49	-	-	-115,500,000.00	-	-	200,260,000.00	317,877,337.96	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)(注2)	-	542,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	542,400,000.00	-
南京奥建置业有限公司	198,355,903.24	-	-	-337,303.47	-	-	-	-	-	-	197,998,599.77	-
南京汇隆房地产有限公司	536,067,931.84	-	-	-708,992.26	-	-	-	-	-	-	535,358,939.58	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	279,670,567.06	-	-	-571,521.20	-	-	-	-	-	-	279,099,045.86	-
南京盛香园房地产开发有限公司	990,706,871.47	417,350,000.00	-	79,872,274.10	-	-	-	-	-	-	1,487,929,145.57	-
南京招商阳房地产开发有限公司(注4)	71,095,229.65	-	-	-22,005,884.77	-	-	-	-	-	-499,968.66	48,585,376.22	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	22,000,000.00	-	-21,254,539.00	-	-	-	-	-745,441.00	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	7,455,055.49	-	-	-2,106,283.07	-	-	-	-	-	-	5,348,772.42	-
南京招汇公寓管理有限公司(注1)(注4)	231,392.42	-	-	-163,726.02	-	-	-	-	-	-67,666.40	-	-
南京云台置业有限公司	140,187,766.87	-	-	82,901,354.33	-	-	-	-	-	-	223,089,121.20	-
南京悦宁房地产开发有限公司	-	-	-	54,931,860.78	-	-	-	-	-	-	54,931,860.78	-
南京锦华置业有限公司(注4)	17,547,234.45	60,420,000.00	-	-2,664,793.46	-	-	-	-	-	-895,426.10	74,407,014.89	-
南京锦盛房地产开发有限公司(注5)	79,800,998.77	-	-	-25,931.35	-	-	-	-	-	-79,775,067.42	-	-
南京悦霖房地产开发有限公司(注4)	9,514,953.39	-	-	-2,228,753.36	-	-	-	-	-	-752,706.61	6,533,493.42	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、合营企业												
南京锦达装饰有限公司(注2)	-	500,000.00	-	21,180.41	-	-	-	-	-	-	-	521,180.41
南京悦怡装饰公司(注2)	-	400,000.00	-	11,738.88	-	-	-	-	-	-	-	411,738.88
上海江瀚房地产发展有限公司(注4)	376,575,789.75	-	-	-4,389,339.75	-	-	-	-	-	-458,327.39	-	371,728,122.61
上海锦涪置业有限公司	15,191,633.11	-	-	2,627,927.68	-	-	-	-	-	-	-	17,819,560.79
上海绿地申坤置业有限公司(注4)	-	-	-	16,162,240.00	-	-	-	-	-	-15,813.21	-	16,146,426.79
上海浦甬房地产发展有限公司(注4)	548,666,248.39	-	-	-93,478,342.98	-	-	-	-	-	294,616.87	-	455,482,522.28
上海北郊招商企业发展有限公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,000,000.00
上海仁霖置业有限公司	355,403,995.92	1,000,000.00	-	-6,932,968.96	-	-	-	-	-	-	-	349,471,026.96
上海盛舜实业发展有限公司(注4)	191,616,610.23	-	-	-28,969,141.56	-	-	-	-	-	-29,838.93	-	162,017,629.74
上海昱金置业有限公司(注4)	33,468,180.69	-	-	14,718,985.31	-	-	-	-	-	-76,981.13	-	48,110,184.87
上海弘安里企业发展有限公司(注2)(注4)	-	161,430,400.03	-	-13,334.65	-	-	-	-	-	-19,158,298.03	-	142,258,767.35
上海融文置业有限公司(注2)(注4)	-	321,600,000.00	-643,200.00	-130,037.58	-	-	-	-	-	-3,700,468.02	-	317,126,294.40
上海甬廷房地产发展有限公司(注2)	-	1,056,000,000.00	-	-1,045,835.81	-	-	-	-	-	-	-	1,054,954,164.19
宁波鼎峰房地产发展有限公司	49,729,470.53	-	-	-4,668,180.70	-	-	-	-	-	-	-	45,061,289.83
嘉兴金久房地产发展有限公司(注4)	48,496,991.99	-	-	2,733,388.59	-	-	-	-	-	3,843.92	-	51,234,224.50
南通市华昌房地产有限公司(注4)	79,432,272.94	-	-	5,831,605.96	-	-	-	-	-45,900,000.00	65,649.31	-	39,429,528.21
启东金碧置业发展有限公司(注1)	5,676,556.53	-	-	5,954,773.47	-	-	-	-	-	-	-11,631,330.00	11,631,330.00
太仓市鑫流房地产开发有限公司(注4)	30,649,154.63	-	-	-1,811,601.13	-	-	-	-	-	-	-	29,481,554.40
太仓远汇置业有限公司(注4)	444,390.60	62,700,000.00	-	2,254,607.90	-	-	-	-	-	644,000.90	-	64,869,247.40
太仓市鑫房房地产开发有限公司(注4)	46,526,050.16	-	-	-2,018,329.16	-	-	-	-	-	-529,751.10	-	44,629,475.87
太仓湾郡科技发展有限公司(注2)	-	99,881,460.00	-	-608.84	-	-	-	-	-	-	-	99,880,851.16
南通招弘建设开发有限公司(注2)	-	25,500,000.00	-1,421,902.18	-10,352,392.13	-	-	-	-	-	-2,507,205.67	-	11,218,500.02
如东威新房地产开发有限公司(注2)	-	23,100,000.00	-	-1,143,250.00	-	-	-	-	-	-4,758,881.44	-	17,197,868.56

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、合营企业											
如皋市恒昱房地产有限公司(注2)(注4)	-	40,000,000.00	-	-1,996,312.50	-	-	-	-	-2,354,504.78	35,649,182.72	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州招雅企业管理有限公司	988,595,700.00	-	-	-21,337,563.59	-	-	-	-	-	967,658,136.41	-
杭州景航企业管理有限公司(注2)	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
杭州前朗企业管理有限公司(注2)	-	1,125,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,125,000,000.00	-
温州保悦置业有限公司(注2)(注4)	-	1,626,250,000.00	-	-407,694.17	-	-	-	-	-26,829,218.75	1,599,013,087.08	-
平湖恒瑞房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	36,750,000.00	-1,520,000.00	-882,000.00	-	-	-	-	-377,842.74	33,970,157.26	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	147,000,000.00	-950,000.00	-6,923,700.00	-	-	-	-	-1,075,066.63	138,051,233.37	-
绍兴米拓房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	24,500,000.00	-	-10,326,070.73	-	-	-	-	-13,212,437.72	961,491.55	-
苏州锦恒置业有限公司(注2)(注4)	-	33,000,000.00	-	-3,283,500.00	-	-	-	-	-3,892,741.24	25,823,758.76	-
苏州招诺商务咨询有限公司(注2)	-	1,750,000,000.00	-	-10,725,883.67	-	-	-	-	-	1,739,274,116.33	-
苏州壹悦凯商务咨询有限公司(注4)	647,891,233.96	-	-	90,811,599.57	-	-	-	-	-543,202,473.00	210,541,733.55	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司(注4)	1,169,154,653.16	-	-	86,917,408.49	-	-	-	-	6,525,784.66	1,262,597,846.31	-
苏州劲商房地产开发有限公司(注4)	821,105,204.36	-	-	32,134,714.21	-	-	-	-	1,118,989.03	854,358,907.60	-
苏州劲商房地产开发有限公司	65,552,909.70	-	-	-3,638,263.73	-	-	-	-	-	61,914,645.97	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司(注4)	91,565,441.21	-	-	-95,479.72	-	-	-	-	104,772.34	91,574,733.83	-
苏州盛泰置业有限公司(注4)	-	-	-	32,804,914.61	-	-	-	-	-17,465.77	32,787,448.84	-
苏州琼芳商务管理有限公司(注4)	127,106,104.44	-	-990,000.00	-6,601,870.50	-	-	-	-	1,349,131.97	120,863,365.91	-
常熟市尚湖房地产开发有限公司(注4)	202,307,729.52	-	-	-200,046.02	-	-	-	-	-860,349.94	201,247,333.56	-
常熟优达思琴湖科技发展有限公司(注2)	-	7,000,665.00	-	-119,463.40	-	-	-	-	-	6,881,201.60	-
常州金湖置业有限公司(注2)	-	733,446,750.98	-	-7,840,000.00	-	-	-	-	-	725,606,750.98	-
无锡市三台房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	284,964,320.00	-	-4,755,240.30	-	-	-	-	-11,038,497.39	269,170,582.31	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司(注4)	361,068,756.07	-	-	83,830,439.43	-	-	-	-	1,847,164.18	446,746,359.68	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
一、合营企业												
徐州铭润房地产开发有限公司(注4)	-	381,147,200.00	-	-3,675,000.00	-	-	-	-	-	-2,095,871.84	375,376,328.16	-
盐城荣盛通置业有限公司(注4)	-	55,125,000.00	-	-3,066,756.67	-	-	-	-	-	-6,617,764.91	45,440,478.42	-
盐城海洲置业有限公司(注4)	-	210,043,200.00	-	-273,000.00	-	-	-	-	-	-1,270,292.54	208,499,907.46	-
启东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
漳州市城北置业有限公司	11,926,174.50	-	-	10,462,928.16	-	-	-	-	-	-	22,389,102.66	-
漳州翼商房地产开发有限公司(注5)	23,796,991.09	-	-	-87,152.26	-	-	-	-	-	-23,709,838.83	-	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,230,522.81	-	-	37,289.30	-	-	-	-	-	-	12,267,812.11	-
厦门泰旭投资有限公司(注2)	-	1,470,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000,000.00	-
福州中欣投资有限公司	209,435,215.92	-	-59,200.00	-7,212,240.87	-	-	-	-	-	-	411,638,775.05	-
济南安齐房地产开发有限公司	172,710,372.90	-	-	276,026,215.74	-	-	-	-	-	-	448,736,588.64	-
烟台招商财富物业服务有限公司	1,603,016.26	-	-	210,152.11	-	-	-	-	-	-	1,813,168.37	-
烟台招商商业管理有限公司(注1)(注2)	-	255,000.00	-	-255,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司(注2)	-	2,940,000.00	-	703.48	-	-	-	-	-	-	2,940,703.48	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司(注2)	-	4,500,000.00	-	45,000.00	-	-	-	-	-	-	4,545,000.00	-
郑州润兴置业有限公司	87,741,558.10	-	-	3,706,367.23	-	-	-	-	-	-39,780,000.00	51,667,925.33	-
重庆万招置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	249,910,841.26	-	-	-10,565,529.15	-	-	-	-	-	-	239,345,312.11	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
成都中交花源爱庐置业有限公司	66,538,248.63	-	-	10,552,787.72	-	-	-	-	-	-	77,091,036.35	-
成都金牛区幸福汇航苑城市发展有限公司(注2)(注4)	-	413,416,315.40	-	-4,525,537.39	-	-	-	-	-	-	399,346,476.40	-
成都采拓物业管理有限公司(注2)	-	4,500,000.00	-	66,802.90	-	-	-	-	-	-	4,566,802.90	-
攀枝花阳光招泰城市服务有限公司(注2)	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
武汉右岸网谷产业园有限公司(注1)	1,815,730.30	-	-	-1,815,730.30	-	-	-	-	-	-	-	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额			
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益 调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他		
一、合营企业													
武汉招商物业管理(注2)	-	-	-	191,524.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中关村协同发展投资有限公司	115,614,638.97	-	-	7,269,014.40	-	-	-	-	-	-	-	-	122,883,653.37
北京浩远房地产开发有限公司(注1)	65,825,977.98	-	-	4,775,800.56	-	-	-	-	-	-	-	-	70,601,778.54
北京朝金房地产开发有限公司(注4)	216,184,317.31	-	-	-27,950,516.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京亚林西房地产开发有限公司	241,610,468.33	-	-	-14,201,308.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安拓泰房地产开发有限公司(注2)	2,312,814.34	-	-	-1,789,422.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司(注4)	-	-	306,673,567.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京招城房地产开发有限公司(注2)	-	-	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Super Alliance Real Estate Partners L.P.(注5)	106,012,031.81	-	-	-35,897,465.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐菲置业有限公司(注2)	126,472,707.67	-	-	89,737.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-
红海世界有限公司(注2)	-	-	14,708.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
红海寰球有限公司(注2)	-	-	1,146,132.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	12,116,400,346.92	12,894,999,719.30	-5,884,302.18	478,461,257.11	-	-	-	-	-	-	-	-	892,917,596.78

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	150,235,542.95	-	-	27,247,354.95	-	-	-30,638,770.61	-	-	146,844,127.29	-
深圳前海蛇口自贸区供电公司	303,267,631.52	-	-	34,700,400.00	-	-	-7,200,000.00	-	-	330,768,031.52	-
深圳市招商会展实业股份有限公司(注4)	714,407,607.03	-	-	245,303,724.53	-	-	-	1,773,121.82	-	961,484,453.38	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	241,605,700.19	-	-	46,175,480.00	-	-	-80,000,000.00	-	-	207,781,180.19	-
深圳招商华侨城投资有限公司	682,359,955.35	-	-	6,165,000.00	-	-	-30,892,778.12	-	-	657,632,177.23	-
深圳前海瑞韵创新管理有限公司	14,705,831.76	-	-	-1,408,796.18	-	-	-	-	-	13,297,035.58	-
深圳市招商彭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	8,212,398.40	-	-	39,377.38	-	-	-	-	-	8,251,775.78	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,446,548.56	-	-	1,162,537.80	-	-	-	-	-	11,609,086.36	-
深圳市滨海酒店资产管理有限公司	134,529,535.18	-	-	-15,015,024.73	-	-	-	-	-	119,514,510.45	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,815,591.29	-	-	-290,784.10	-	-	-	-	-	291,524,807.19	-
深圳市彭湃致远投资有限责任公司	2,513,637.88	-	-	20,599.41	-	-	-	-	-	2,534,237.29	-
深圳市湾景置业有限公司	506,578,155.22	-	-506,489,955.22	-88,200.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招商房地产有限公司	271,274,232.19	-	-	-9,598,946.47	-	-	-	-	-	261,675,285.72	-
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)	12,447,437.90	200,323.36	-	1,477,314.28	-	-	-427,581.55	-	-	13,697,493.99	-
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(注2)	-	784,000,000.00	-	-3,297.49	-	-	-	-	-	783,996,702.51	-
深圳市保草房地产开发有限公司(注2)	-	1,675,996,000.00	-	-3,574.90	-	-	-	-	-	1,675,992,425.10	-
深圳市前海深港商贸物流小枢纽运营 有限公司(注2)	-	10,000,000.00	-	-29,738.12	-	-	-	-	-	9,970,261.88	-
广州市番禺创新科技园有限公司	271,838,205.55	-	-	127,032.50	-	-	-	-	-	271,965,238.15	-
广州联鑫房地产开发有限公司	199,682,544.34	-	-	3,805,811.47	-	-	-102,000,000.00	-	-	101,488,355.81	-
广州联洲房地产开发有限公司	334,158,208.35	-	-	-1,166,397.42	-	-	-221,000,000.00	-	-	111,991,810.93	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、联营企业												
广州云都房地产开发有限公司	12,981,109.38	-	-	-10,264,752.46	-	-	-	-	-	-	2,716,356.92	-
广州铂荣房地产开发有限公司(注4)	478,067,720.44	-	-	189,719,063.59	-	-	-	-	7,936.50	-	667,794,720.53	-
广州顺茂房地产开发有限公司(注4)	626,253,158.67	-	-	-13,469,247.42	-	-	-	-	14,701,041.59	-	627,484,952.84	-
广州诚品置业有限公司	196,198,194.59	-	-	9,732,006.43	-	-	-	-	-	-	205,930,201.02	-
广州云佳房地产开发有限公司	39,413,659.21	-	-	2,515,287.95	-	-	-	-	-	-	41,928,947.16	-
广州市铂誉投资有限公司(注4)	1,225,000,000.00	-	-1,850,000.00	-1,265,100.47	-	-	-	-	-40,037,425.06	-	1,181,847,474.47	-
广州铂威房地产有限责任公司(注2)(注4)	-	594,000,000.00	-	-858,667.49	-	-	-	-	-8,708,027.25	-	584,433,305.26	-
佛山市清福置业有限公司	1,624,243,007.29	-	-1,430,000.00	-843,709.26	-	-	-	-	-	-	1,621,969,298.03	-
佛山市南海区誉商房地产有限公司(注2)	-	134,310,000.00	-3,180,000.00	461,326.82	-	-	-	-	-	-	131,591,326.82	-
东莞市景源房地产开发有限公司	153,946,800.93	-	-	-21,178,950.02	-	-	-	-80,000,000.00	-	-	52,767,850.91	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	16,940,008.20	-	-	5,164,745.80	-	-	-	-	-	-	22,104,754.00	-
东莞市招茂房地产开发有限公司(注4)	311,690,750.00	-	-	113,476,841.82	-	-	-	-	-2,504,910.12	-	422,662,681.70	-
东莞市酒合房地产有限公司	1,344,423,589.36	-	-	51,781,767.40	-	-	-	-	-	-	1,396,205,356.76	-
东莞弘鼎实业投资有限公司(注2)	-	500,000,000.00	-	-4,330,000.00	-	-	-	-	-	-	495,670,000.00	-
东莞市恒汇实业投资有限公司(注2)(注4)	-	990,000,000.00	-	-390,000.00	-	-	-	-	-	-	979,561,741.01	-
珠海雍华越房地产有限公司(注3)	-	-	-	-2,307,171.48	-	-	-	-	-	-	102,268,600.00	-
招商局海南开发投资有限公司	717,840,027.09	-	-	8,210,000.00	-	-	-	-	-	-	726,050,027.09	-
南京世招泰盛置业有限公司	144,336,416.53	-	-	203,804.42	-	-	-	-	-	-	144,540,221.35	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,989,541.75	-	-	-143,996.08	-	-	-	-	-	-	29,845,945.67	-
葛洲坝南京置业有限公司	129,258,066.77	-	-	48,050,198.98	-	-	-	-	-	-	177,308,265.75	-
南京誉盛房地产开发有限公司	161,709,085.36	-	-	96,571,451.95	-	-	-	-	-	-	258,280,537.31	-
南京中航金城物业管理有限公司	5,187,086.33	-	-	704,331.23	-	-	-	-	-	-	5,891,417.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	41,276,318.95	102,499,170.00	-	-1,370,458.97	-	-	-	-	-	-	142,405,029.98	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、联营企业												
南京十心房地产有限公司(注4)	391,586,450.14	-	-	-2,007,307.65	-	-	-	-	-	-4,934,538.24	384,644,604.25	-
南京桦楠房地产开发有限公司(注4)	1,774,095,392.89	-	-	-13,835,912.59	-	-	-	-	-	-15,390,840.10	1,744,868,640.20	-
南京和琅璞玥装饰有限公司(注2)	-	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	-
南京聚盛房地产有限公司(注2)(注4)	-	20,000,000.00	-89,175.17	-4,552,169.52	-	-	-	-	-	-1,826,716.48	13,531,938.83	-
南京招裕装饰有限公司(注2)	-	540,000.00	-	3,532.77	-	-	-	-	-	-	543,532.77	-
南京求真装饰工程有限公司(注2)	-	980,000.00	-	141,111.28	-	-	-	-	-	-	1,121,111.28	-
南京招铂弘新房地产开发有限公司 (注2)(注4)	-	450,000,000.00	-665,679.43	-13,112,523.73	-	-	-	-	-	-4,579,554.00	431,642,242.84	-
上海乐都置业有限公司	200,228,033.22	-	-	29,998.00	-	-	-	-	-	-	200,258,031.22	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,424.88	-	-	-103.00	-	-	-	-	-	-	61,249,321.88	-
上海恩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)	735,801.06	-	-	-735,801.06	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	71,785,771.45	-	-	31,549,744.81	-	-	-	-	-	-	103,335,516.26	-
上海兴美置业有限公司	858,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858,000,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海招商实业发展有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波春望商贸有限公司(注2)(注4)	-	96,000,000.00	-	-20,526,221.00	-	-	-	-	-	-404,755.75	75,069,023.25	-
宁波鸿茂置业有限公司(注2)(注4)	-	27,049,989.04	-	-4,241,175.29	-	-	-	-	-	-2,233,165.32	20,575,648.43	-
宁波维悦置业有限公司(注2)(注4)	-	30,000,000.00	-100,000.00	-265,511.79	-	-	-	-	-	-2,409,187.19	27,225,301.02	-
宁波盛锐房地产开发有限公司(注4)	30,436,177.00	-	-	-6,294,853.67	-	-	-	-	-	3,558,362.08	27,699,685.41	-
宁波世园企业管理咨询有限公司	61,444,505.79	-	-	-4,329,387.01	-	-	-	-	-	-	57,115,118.78	-
嘉兴世茂新瓏置业有限公司(注4)	38,534,390.90	-	-	40,690,816.60	-	-	-	-	-60,000,000.00	135,270.44	19,360,477.94	-
嘉兴草嘉房地产开发有限公司(注4)	-	-	-	44,040,000.00	-	-	-	-	-	6,493,082.88	50,533,082.88	-
嘉善裕如房地产开发有限公司(注4)	84,992,525.31	-	-	44,598,759.13	-	-	-	-	-	1,949,715.56	131,541,000.00	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
恒祺(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	509,957,721.52	376,763,851.28	-	-752,843.64	-	-338,193.03	-	-	-	885,630,536.08	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	98,056,805.01	-	-	77,311,098.66	-	-	-	-	-	175,367,903.67	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	424,140,015.63	-	-	-67,707,175.94	-	-	-	-	-	356,432,839.69	-
太仓辉盛房地产开发有限公司(注4)	51,447,999.55	-	-	-2,666,090.37	-	-	-	78,886.74	-	48,860,795.92	-
无锡嘉盛前远建筑科技有限公司	7,540,944.78	-	-	842,338.88	-	-	-	-	-	8,383,283.66	-
无锡润泰置业有限公司(注4)	459,822,285.14	-	-	2,550,000.00	-	-	-	-18,802,031.39	-	443,570,253.75	-
无锡浦锦企业管理有限公司(注4)	234,778,270.43	-	-	85,675,683.71	-	-	-	333,885.86	-	320,787,840.00	-
无锡天河地歌生态置业有限公司(注2)	-	29,909,352.00	-	-3,322,950.00	-	-	-	-	-	26,586,402.00	-
无锡宏泽欣企业管理有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡合赢企业管理有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州凌远招盛置业有限公司	374,510,817.32	-	-	-35,011,503.51	-	-	-230,000,000.00	-	-	109,499,313.81	-
杭州盛筑房地产开发有限公司	643,288,555.92	-	-	-34,213,188.93	-	-	-	-	-	609,075,166.99	-
杭州北隆房地产开发有限公司	104,430,864.40	-	-	-1,285,441.45	-	-	-	-	-	103,145,422.95	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	74,935,475.57	-	-	346,039.12	-	-	-	-	-	75,281,514.69	-
杭州万碧置业有限公司	305,766,603.59	-	-	98,008,712.25	-	-	-	-	-	403,775,315.84	-
杭州信格房地产开发有限公司	96,324,287.52	1,782,000.00	-	3,621,308.54	-	-	-	-	-	101,727,596.06	-
杭州理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)	42,165,193.08	429,000,000.00	-	-7,825,658.52	-	-	-	482,865.11	-	463,822,399.67	-
杭州星旭商务咨询有限公司(注2)(注4)	-	44,472,225.00	-	-4,007,102.70	-	-	-	-120,528.76	-	40,344,593.54	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	78,751,141.05	-	-	21,209,998.87	-	-	-	-	-	105,961,039.92	-
苏州仁安置业有限公司(注4)	193,846,109.59	-	-	-33,881,752.66	-	-	-	-6,221,831.54	-	151,742,525.79	-
苏州新晟捷置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州悦顺房地产开发有限公司(注4)	465,303,682.44	-	-	-11,294,129.69	-	-	-	2,420,875.42	-	456,430,428.17	-
苏州华恒商用置业有限公司(注4)	551,602,067.89	984,000.00	-	-6,546,059.06	-	-	-	-463,183.23	-	545,576,825.60	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、联营企业											
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	4,000,000.00	-222,600.00	-3,146,600.00	-	-	-	-	-	630,800.00	-
苏州招商慈明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
苏州合赢房地产开发有限公司(注5)	-	-	-	-2,444,796.82	-	-	-	-	2,444,796.82	-	-
苏州融置置业有限公司(注2)	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
苏州相茂置业有限公司(注2)(注4)	-	60,000,000.00	-	-1,712,094.96	-	-	-	-	-9,468,955.55	48,818,949.49	-
徐州新绿洲房地产咨询有限公司(注1)	912,628.55	-	-	-912,628.55	-	-	-	-	-	-	-
如东博业房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	91,400,000.00	-300,000.00	-1,879,995.00	-	-	-	-	-197,762.56	89,022,242.44	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	-	-1,312,000.00	-17,843,971.37	-	-	-	-	-	1,180,844,028.63	-
衢州亿佳企业管理有限公司(注2)	-	15,000,000.00	-	-1,268,004.93	-	-	-	-	-	13,731,995.07	-
昆山顺拓房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	176,273,500.00	-	-17,284,669.50	-	-	-	-	-26,441,025.00	132,547,805.50	-
昆山宝业房产开发有限公司	122,383,133.18	-	-	106,550,000.00	-	-	-	-	-	228,933,133.18	-
昆山卓尔房地产开发有限公司	-	-	-	20,149,649.90	-	-	-	-	-	20,149,649.90	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	39,705,159.38	-	-	-8,542,170.73	-	-	-	-	-	31,162,988.65	-
镇江悦康房地产开发有限公司	12,009,180.83	-	-	4,282,274.99	-	-	-	-	-	16,291,455.82	-
常州特丹招商置业有限公司(注4)	70,698,763.96	-	-	-8,073,517.13	-	-	-	-	-22,780,103.49	39,845,143.34	-
厦门市雍景湾房地产开发有限公司(注1)(注4)	-	-	-	-801,835.52	-	-	-	-	801,835.52	-	-
厦门紫金中旅置业有限公司	109,455,528.13	-	-100,122,151.64	-9,333,476.49	-	-	-	-	-	-	-
厦门联和股权投资有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州招商局码头有限公司	539,890,538.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	98,746,802.66	-	-	33,155,050.82	-	-	-	-	-	573,045,689.69	-
中外运物流(福建)有限公司	41,626,448.22	-	-	-5,497,159.61	-	-	-	-	-	93,249,643.05	-
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	2,803,318.73	-	-	-	-	-	44,429,766.95	-
南昌青茂置业有限公司(注2)	-	49,500,000.00	-144,171.87	-8,692,414.21	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
青岛邮轮母港开发建设有限公司	2,213,537.46	-	-2,085,831.21	-127,706.25	-	-	-	-	-	40,663,413.92	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、联营企业												
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业 (有限合伙)(注2)	-	87,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	87,500,000.00	-
青岛绿华置业有限公司(注2)	-	147,000,000.00	-	-134,549.21	-	-	-	-	-	-	146,865,450.79	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司(注2)	-	2,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,940,000.00	-
威海华发投资有限公司(注4)	395,699,701.26	-	-	75,861,063.10	-	-	-	-	2,834,748.22	-	474,395,512.58	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	549,199.42	-	-	467,500.80	-	-	-	-	-	-	1,016,700.22	-
烟台蓝天下航城市服务有限公司	2,940,059.35	-	-	7,855.75	-	-	-	-	-	-	2,947,915.10	-
山东使航物业管理有限公司	3,628,481.20	-	-	1,009,527.21	-	-	-	-	-	-	4,638,008.41	-
山东大舜积余城市建设有限公司(注2)	-	1,470,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,470,000.00	-
河南郑敏路建设发展有限公司	42,478,810.44	-	-	34,239,312.12	-	-	-	-	-	-	76,718,122.56	-
新乡市碧泰置业有限公司	23,237,019.81	-	-	-5,190,416.95	-	-	-	-	-	-	18,046,602.86	-
太原中威前正置业有限公司(注2)	-	200,000,000.00	-882,000.00	2,067,334.14	-	-	-	-	-	-	201,185,334.14	-
西安沃皇房地产开发有限公司	20,581,294.46	-	-	573,483.13	-	-	-	-	-709,344.91	-	21,154,777.59	-
西咸新区文茂房地产开发有限公司(注4)	58,447,731.12	-	-	4,705,905.07	-	-	-	-	-	-	62,444,291.28	-
武汉碧耀房地产开发有限公司	3,411,618.11	-	-	1,180,048.56	-	-	-	-	-	-	4,591,666.67	-
武汉湖广房地产开发有限公司	50,797,097.42	-	-	219,446.29	-	-	-	-	-	-	51,016,543.71	-
湖北长投房地产开发有限公司	14,662,118.31	-	-	2,780,189.10	-	-	-	-	-	-	17,442,307.41	-
武汉中建壹品湖荟置业有限公司	6,487,514.97	-	-	2,679,901.23	-	-	-	-	-	-	9,167,416.20	-
武汉龙信建筑工程有限公司	8,685,072.13	-	-	-1,321,990.90	-	-	-	-	-	-	7,363,081.23	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	14,232,880.98	-	-	57,718,081.14	-	-	-	-	-	-	71,950,962.12	-
四川遂航智达物业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
合肥禹博房地产开发有限公司	28,653,107.55	-	-	43,767,057.66	-	-	-	-	-	-	72,420,165.21	-
合肥居峰置业有限公司(注1)	8,551,192.15	-	-	-8,551,192.15	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥招阳房地产开发有限公司(注2)	-	187,284,695.00	-	-74,250.00	-	-	-	-	-	-	187,210,445.00	-
合肥和逸房地产开发有限公司(注2)	-	83,308,972.00	-	-2,029,500.00	-	-	-	-	-	-	81,279,472.00	-
芜湖荣众房地产开发有限公司(注2)	-	11,861,350.00	-	-2,899,248.90	-	-	-	-	-	-	8,962,102.00	-
芜湖创耀置业有限公司(注2)	-	55,721,154.00	-	-5,613,979.00	-	-	-	-	-	-	50,107,175.00	-
广西广投智慧服务集团有限公司(注2)	-	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
北京招商局太平物业管理有限公司	3,858,978.87	-	-	25,240.87	-	-	-	-	-	-	3,884,219.74	-

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	2021年 1月1日	本年增减变动							2021年 12月31日	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他	
二、联营企业												
天津国际邮轮母港有限公司	104,785,795.17	-	-	-17,082,087.48	-	-	-	-	-	-	87,703,707.69	-
天津市联展房地产开发有限公司(注4)	128,239,075.48	-	-	-38,027,162.76	-	-	-	-	17,367,367.66	-	107,579,280.38	-
天津旭浩房地产开发有限公司	29,413,329.64	-	-	23,141,827.63	-	-	-	-	-	-	52,555,157.27	-
天津合发房地产开发有限公司(注4)	295,995,762.89	-	-	-76,342,880.36	-	-	-	-	5,694,947.53	-	225,347,830.06	-
天津中海海润地产有限公司(注2)(注4)	-	533,188,100.00	-	-607,968.71	-	-	-	-	-1,814,779.84	-	530,765,351.45	-
哈尔滨招商嘉天房地产有限公司 有限责任公司	328,567,111.88	-	-	21,091,020.55	-	-	-	-	-	-	349,658,132.43	-
大连顺口开泰置业有限公司	45,661,006.79	-	-	6,505,731.14	-	-	-	-	-	-	52,166,737.93	-
大连金泓尚房地产开发有限公司	285,872,843.93	1,132,335.02	-	-8,523,133.80	-	-	-	-	-	-	278,482,045.15	-
沈阳光远恒泰房地产开发有限公司	214,482,456.18	-	-2,230,000.00	-5,058,150.72	-	-	-	-	-	-	207,194,305.46	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,007,786,285.71	-	-	8,262,246.98	-	-	-	-	-	-	1,016,048,532.69	-
胜联投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资有限公司	199,869,664.42	-	-	-13,152,095.75	-5,546,148.35	-	-	-	-5,654,158.17	-	175,517,262.15	-
招商局稳石投资基金管理有限公司	6,549,028.96	-	-	5,120,000.00	-	-	-	-	-10,550,423.40	-	1,118,605.56	-
招商局商业房地产投资信托基金	1,205,847,084.98	15,406,936.91	-	12,726,570.28	-	-	-	-	-85,980,791.14	-	1,147,999,801.03	-
中信金石-招商蛇口一期资产 支持专项计划	134,500,000.00	-	-	5,732,239.32	-	-	-	-	-373,289.81	-	139,858,949.51	-
裕昌投资有限公司	136,874,132.10	-	-	10,986,747.81	-	-	-	-	-4,161,494.95	-	143,699,384.96	-
悦景集团有限公司	1,022,896,458.09	-	-	-979,655.94	-	-	-	-	-90,721,859.52	-	931,194,943.03	-
置业投资有限公司	-	1,238,630,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,238,630,500.00	-
中白工业园区开发股份有限公司	194,625,996.56	-	-	-14,483,905.57	-49,075,284.49	-	-	-	-	-	131,066,806.50	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础 设施证券投资基金(注2)	-	665,281,000.00	-	8,393,434.68	-	-	-	-	-7,900,800.36	-	665,973,634.32	-
招商局光地资产有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
欣普有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	28,008,050,550.05	9,938,685,453.61	-621,103,564.54	1,193,761,676.52	-54,621,452.84	-	-	-	-947,302,628.07	-	37,400,183,057.07	-
合计	40,124,450,996.97	22,833,685,172.91	-626,987,866.72	1,672,222,933.63	-54,621,452.84	-	-	-	-1,365,087,260.96	-892,917,596.78	61,560,618,880.52	892,917,596.78

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注1：2022年11月30日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
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
无锡天河地铁生态置业有限公司	30.00	26,586,402.00	-26,586,402.00
绍兴光祈房地产开发有限公司	49.00	24,500,000.00	-24,500,000.00
如东威新房地产开发有限责任公司	33.00	23,100,000.00	-23,100,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	20,400,000.00	-20,400,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
合肥居峰置业有限公司	33.00	16,500,000.00	-16,500,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
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
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
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	5,100,000.00	-5,100,000.00
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
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
广州招盈城市更新投资有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
杭州瑾帆投资管理有限公司	25.00	267,525.00	-267,525.00
烟台招孚商业管理有限公司	51.00	255,000.00	-255,000.00
胜联投资有限公司	49.00	380.01	-380.01

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

2021年12月31日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	27,500,000.00	-27,500,000.00
苏州新晟捷置地有限公司	25.00	12,500,000.00	-12,500,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.67	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	25.00	1,225,000.00	-1,225,000.00
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	51.00	17,850,000.00	-17,850,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
广州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
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
重庆万招置业有限公司	49.00	4,900,000.00	-4,900,000.00
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	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00

注2：系2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度新增联合营企业。

注3：其他变动系因处置子公司转为联营企业或合营企业所产生的影响，详见附注(八)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。

注5：其他变动系因取得控制权转为子公司所产生的影响，详见附注(八)3、(2)“本期/年新收购之子公司”。

注6：其他变动系联营企业或合营企业合作协议变更所产生的重分类影响。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

7、 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	2022年 1月1日	本期增加	本期减少		外币报表 折算影响数	2022年 11月30日
			减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	---	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	---	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	---	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限 责任公司	-	14,986,868.56	-	---	-	14,986,868.56
天津合发房地产开发有限公司	-	175,880,301.69	-	---	-	175,880,301.69
济南安齐房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	---	-	10,000,000.00
合计	892,917,596.78	200,867,170.25	-	-	-	1,093,784,767.03

人民币元

项目	2021年 1月1日	本年增加	本年减少		外币报表 折算影响数	2021年 12月31日
			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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

8、 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
2022年1月1日至11月30日止期间			
一、账面原值			
1.2022年1月1日	60,320,995,759.49	56,306,319,353.27	116,627,315,112.76
2.本期增加金额	10,546,196,885.49	4,520,198,200.03	15,066,395,085.52
(1)外购	6,949,878,143.18	1,209,032,468.67	8,158,910,611.85
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	3,232,438,768.34	344,433,734.91	3,576,872,503.25
(3)合并范围变更增加	303,492,182.13	2,875,368,643.32	3,178,860,825.45
(4)外币报表折算影响	60,387,791.84	91,363,353.13	151,751,144.97
(5)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	4,147,323,896.84	57,524,526.13	4,204,848,422.97
(1)处置	-	-	-
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	1,325,861,965.94	57,524,526.13	1,383,386,492.07
(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)	50,149,990.44	-	50,149,990.44
4.2022年11月30日	66,719,868,748.14	60,768,993,027.17	127,488,861,775.31
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022年1月1日	5,541,042,128.26	999,141,374.42	6,540,183,502.68
2.本期增加金额	1,460,959,852.31	192,118,523.74	1,653,078,376.05
(1)计提或摊销	1,309,301,772.22	174,199,559.40	1,483,501,331.62
(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	141,657,139.30	14,107,343.67	155,764,482.97
(4)外币报表折算影响	9,867,654.23	3,811,620.67	13,679,274.90
(5)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	676,686,051.89	13,163,063.91	689,849,115.80
(1)处置	-	-	-
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	103,629,919.19	13,163,063.91	116,792,983.10
(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)	-	-	-
4.2022年11月30日	6,325,315,928.68	1,178,096,834.25	7,503,412,762.93
三、减值准备			
1.2022年1月1日	856,241,416.95	163,709,286.32	1,019,950,703.27
2.本期增加金额	570,494,615.97	114,970,368.81	685,464,984.78
(1)计提	570,494,615.97	112,350,246.04	682,844,862.01
(2)外币报表折算影响	-	2,620,122.77	2,620,122.77
(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)其他减少(含重分类)	58,684,883.37	-	58,684,883.37
4.2022年11月30日	1,368,051,149.55	278,679,655.13	1,646,730,804.68
四、账面价值			
1.2022年11月30日	59,026,501,669.91	59,312,216,537.79	118,338,718,207.70
2.2022年1月1日	53,923,712,214.28	55,143,468,692.53	109,067,180,906.81

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

8、 投资性房地产 - 续

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 - 续

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2021年度			
一、账面原值			
1.2021年1月1日	47,796,306,951.16	54,078,701,470.70	101,875,008,421.86
2.本年增加金额	14,715,833,363.07	2,998,936,815.95	17,714,770,179.02
(1)外购	6,004,741,936.43	1,471,858,198.67	7,476,600,135.10
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	1,951,030,682.28	1,103,967,692.36	3,054,998,374.64
(3)合并范围变更增加	6,759,642,515.39	-	6,759,642,515.39
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他增加(含重分类)	418,228.97	423,110,924.92	423,529,153.89
3.本年减少金额	2,191,144,554.74	771,318,933.38	2,962,463,488.12
(1)处置	43,931,840.35	37,484,226.34	81,416,066.69
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	984,489,213.06	631,448,133.22	1,615,937,346.28
(3)合并范围变更减少	514,508,117.59	65,650,067.11	580,158,184.70
(4)外币报表折算影响	14,464,588.69	21,382,344.71	35,846,933.40
(5)其他减少(含重分类)	633,750,795.05	15,354,162.00	649,104,957.05
4.2021年12月31日	60,320,995,759.49	56,306,319,353.27	116,627,315,112.76
三、累计折旧和累计摊销			
1.2021年1月1日	3,460,916,969.21	842,136,356.82	4,303,053,326.03
2.本年增加金额	2,595,926,212.27	178,289,617.33	2,774,215,829.60
(1)计提或摊销	1,118,373,835.69	158,015,649.11	1,276,389,484.80
(2)存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	27,984,816.48	541,015.20	28,525,831.68
(3)合并范围变更增加	1,210,621,848.21	-	1,210,621,848.21
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他增加(含重分类)	238,945,711.89	19,732,953.02	258,678,664.91
3.本年减少金额	515,801,053.22	21,284,599.73	537,085,652.95
(1)处置	7,944,412.19	3,867,922.68	11,812,334.87
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	81,739,296.45	4,561,717.92	86,301,014.37
(3)合并范围变更减少	140,517,749.78	9,349,106.51	149,866,856.29
(4)外币报表折算影响	2,352,128.61	1,447,476.73	3,799,605.34
(5)其他减少(含重分类)	283,247,466.19	2,058,375.89	285,305,842.08
4.2021年12月31日	5,541,042,128.26	999,141,374.42	6,540,183,502.68
三、减值准备			
1.2021年1月1日	235,831,463.51	5,596,517.93	241,427,981.44
2.本年增加金额	620,409,953.44	158,603,798.94	779,013,752.38
(1)计提	620,409,953.44	158,603,798.94	779,013,752.38
(2)外币报表折算影响	-	-	-
(3)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本年减少金额	-	491,030.55	491,030.55
(1)处置	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	491,030.55	491,030.55
(3)其他减少(含重分类)	-	-	-
4.2021年12月31日	856,241,416.95	163,709,286.32	1,019,950,703.27
四、账面价值			
1.2021年12月31日	53,923,712,214.28	55,143,468,692.53	109,067,180,906.81
2.2021年1月1日	44,099,558,518.44	53,230,968,595.95	97,330,527,114.39

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

8、 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	2022年11月30日	2021年12月31日
尚未达到办理产权证书的条件	1,743,345,803.16	1,430,577,345.51
蛇口片区暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	87,371,356.38	89,478,027.98
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	56,388,457.85	1,242,293,597.69
因土地为租赁取得而不能办理权属证书的房屋	43,520,768.91	45,223,966.12
其他	278,044,800.84	707,999,997.11
合计	2,208,671,187.14	3,515,572,934.41

(3) 2022年11月30日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为人民币9,850,716,427.26元(2021年12月31日：人民币11,155,146,364.90元)。

9、 固定资产

(1) 固定资产汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
固定资产	10,687,844,120.28	9,233,575,623.88
合计	10,687,844,120.28	9,233,575,623.88

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 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
2022年1月1日至11月30日止期间					
一、账面原值：					
1.2022年1月1日	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	2,095,479,838.50	2,364,000.00	240,351,016.52	110,497,363.54	2,448,692,218.56
(1)购置	1,432,300.98	-	23,910,646.26	15,558,775.86	40,901,723.10
(2)在建工程/存货/投资性房地产/ 其他项目转入	-	2,364,000.00	20,273,899.61	-	22,637,899.61
(3)合并范围变更增加	2,092,896,270.85	-	178,964,116.17	94,721,528.50	2,366,581,915.52
(4)其他增加	1,151,266.67	-	17,202,354.48	217,059.18	18,570,680.33
3.本期减少金额	84,410,105.02	-	124,115,981.04	27,087,612.61	235,613,698.67
(1)处置或报废	-	-	117,183,420.32	25,476,090.55	142,659,510.87
(2)转往投资性房地产/其他项目	12,276,900.07	-	37,862.85	-	12,314,762.92
(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	72,133,204.95	-	6,665,401.97	117,579.06	78,916,185.98
4.2022年11月30日	9,139,488,136.01	18,579,186.36	1,316,457,729.24	3,583,451,176.36	14,057,976,227.97
三、累计折旧					
1.2022年1月1日	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	463,215,690.34	1,643,496.53	234,773,282.56	195,441,047.68	895,073,517.11
(1)计提	265,876,187.10	1,643,496.53	77,449,167.34	138,187,824.91	483,156,675.88
(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	197,190,115.37	-	155,778,105.39	57,190,640.05	410,158,860.81
(4)其他增加	149,387.87	-	1,546,009.83	62,582.72	1,757,980.42
3.本期减少金额	1,671,409.10	-	108,716,064.47	25,002,214.55	135,389,688.12
(1)处置或报废	-	-	106,341,729.14	23,550,753.71	129,892,482.85
(2)转往投资性房地产/其他项目	1,071,713.54	-	-	-	1,071,713.54
(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	599,695.56	-	2,165,046.12	91,922.14	2,856,663.82
4.2022年11月30日	1,888,878,115.82	2,005,830.53	915,920,475.89	545,084,009.18	3,351,888,431.42
三、减值准备					
1.2022年1月1日	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	-	-	873,805.50	-	873,805.50
(1)其他减少	-	-	-	-	-
(2)本期转销	-	-	873,805.50	-	873,805.50
4.2022年11月30日	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1.2022年11月30日	7,244,106,780.21	16,573,355.83	388,796,817.06	3,038,367,167.18	10,687,844,120.28
2.2022年1月1日	5,694,581,327.97	15,852,852.36	397,745,194.17	3,125,396,249.38	9,233,575,623.88

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况 - 续

人民币元

项目	房屋建筑物	港口及 码头设施	机器设备、 家具、 器具及其他设备	汽车及船舶	合计
2021年度					
一、账面原值：					
1.2021年1月1日	4,812,858,038.55	237,331.13	1,186,905,080.36	680,126,393.09	6,680,126,843.13
2.本年增加金额	2,382,495,900.92	15,977,855.23	57,368,626.98	2,874,334,871.09	5,330,177,254.22
(1)购置	96,387.13	4,184,685.23	51,902,906.54	25,705,874.60	81,889,853.50
(2)在建工程/存货/投资性房地产/ 其他项目转入	2,378,808,313.79	11,793,170.00	2,785,188.95	2,842,395,400.70	5,235,782,073.44
(3)合并范围变更增加	-	-	2,336,688.53	6,063,595.79	8,400,284.32
(4)其他增加	3,591,200.00	-	343,842.96	170,000.00	4,105,042.96
3.本年减少金额	66,935,536.94	-	44,051,013.58	54,419,838.75	165,406,389.27
(1)处置或报废	4,901,275.43	-	34,591,299.57	53,663,862.96	93,156,437.96
(2)转往投资性房地产/其他项目	60,480,244.18	-	34,417.68	-	60,514,661.86
(3)合并范围变更减少	-	-	5,977.00	284,800.00	290,777.00
(4)其他减少	1,554,017.33	-	9,419,319.33	471,175.79	11,444,512.45
4.2021年12月31日	7,128,418,402.53	16,215,186.36	1,200,222,693.76	3,500,041,425.43	11,844,897,708.08
二、累计折旧					
1.2021年1月1日	1,205,036,795.97	132,807.97	736,112,108.41	351,322,193.05	2,292,603,905.40
2.本年增加金额	262,182,845.99	229,526.03	93,656,565.32	72,264,984.50	428,333,921.84
(1)计提	242,715,783.11	229,526.03	92,206,985.37	67,167,460.93	402,319,755.44
(2)在建工程/存货/投资性房地产/ 其他项目转入	19,467,062.88	-	-	-	19,467,062.88
(3)合并范围变更增加	-	-	1,293,496.46	5,097,523.57	6,391,020.03
(4)其他增加	-	-	156,083.49	-	156,083.49
3.本年减少金额	39,885,807.38	-	39,905,415.93	48,942,001.50	128,733,224.81
(1)处置或报废	4,436,952.05	-	31,925,655.70	48,402,476.74	84,765,084.49
(2)转往投资性房地产/其他项目	34,835,469.94	-	30,606.81	-	34,866,076.75
(3)合并范围变更减少	-	-	5,379.30	256,320.00	261,699.30
(4)其他减少	613,385.39	-	7,943,774.12	283,204.76	8,840,364.27
4.2021年12月31日	1,427,333,834.58	362,334.00	789,863,257.80	374,645,176.05	2,592,204,602.43
三、减值准备					
1.2021年1月1日	6,503,239.98	-	12,614,241.79	3,018,486.50	22,135,968.27
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	3,018,486.50	3,018,486.50
(1)本年转销	-	-	-	3,018,486.50	3,018,486.50
(2)其他减少	-	-	-	-	-
4.2021年12月31日	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
四、账面价值					
1.2021年12月31日	5,694,581,327.97	15,852,852.36	397,745,194.17	3,125,396,249.38	9,233,575,623.88
2.2021年1月1日	3,601,318,002.60	104,523.16	438,178,730.16	325,785,713.54	4,365,386,969.46

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

9、 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	2022年11月30日	2021年12月31日
正在办理权属证书新物业	84,439,565.82	89,846,152.86
临时建筑, 不具备办理权属登记条件	69,636,142.28	8,617,795.14
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	32,000,077.43	47,999,667.97
未办理竣工结算	-	247,233,624.91
其他原因	4,891,031.71	22,158,317.28
合计	190,966,817.24	415,855,558.16

(4) 2022年11月30日, 本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为人民币1,042,147,956.16元(2021年12月31日: 人民币1,035,918,533.08元)。

10、 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
2022年1月1日至11月30日止期间					
一、账面原值					
1.2022年1月1日	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	272,056,005.48	13,749,867.42	-	-	285,805,872.90
(1)新增增加	262,826,902.47	13,749,867.42	-	-	276,576,769.89
(2)合并范围变更增加	8,456,636.37	-	-	-	8,456,636.37
(3)汇率变动增加	772,466.64	-	-	-	772,466.64
3.本期减少金额	38,562,373.16	-	179,441.81	-	38,741,814.97
(1)不再租入	38,562,373.16	-	179,441.81	-	38,741,814.97
(2)汇率变动减少	-	-	-	-	-
4.2022年11月30日	3,226,280,069.32	14,998,086.66	-	2,712,212.90	3,243,990,368.88
二、累计折旧					
1.2022年1月1日	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	313,524,256.19	1,399,908.24	-	552,742.49	315,476,906.92
(1)计提	308,683,536.70	1,399,908.24	-	552,742.49	310,636,187.43
(2)合并范围变更增加	4,238,008.62	-	-	-	4,238,008.62
(3)汇率变动增加	602,710.87	-	-	-	602,710.87
3.本期减少金额	13,373,158.04	-	179,441.81	-	13,552,599.85
(1)不再租入	13,373,158.04	-	179,441.81	-	13,552,599.85
(2)汇率变动减少	-	-	-	-	-
4.2022年11月30日	1,059,493,677.52	1,840,661.99	-	1,663,716.22	1,062,998,055.73
三、减值准备					
1.2022年1月1日	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.2022年11月30日	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
四、账面价值					
1.2022年11月30日	2,134,823,363.12	13,157,424.67	-	1,048,496.68	2,149,029,284.47
2.2022年1月1日	2,233,443,857.63	807,465.49	-	1,601,239.17	2,235,852,562.29

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

10、使用权资产 - 续

(1) 使用权资产情况 - 续

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
2021年度					
二、账面原值					
1.2021年1月1日	3,006,032,865.90	533,372.45	2,085,505.98	4,569,112.79	3,013,220,857.12
2.本年增加金额	118,619,099.48	816,195.04	-	1,548,195.57	120,983,490.09
(1)新增增加	118,619,099.48	816,195.04	-	1,548,195.57	120,983,490.09
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	131,865,528.38	101,348.25	1,906,064.17	3,405,095.46	137,278,036.26
(1)不再租入	131,663,770.71	101,348.25	1,906,064.17	3,405,095.46	137,076,278.59
(2)汇率变动减少	201,757.67	-	-	-	201,757.67
4.2021年12月31日	2,992,786,437.00	1,248,219.24	179,441.81	2,712,212.90	2,996,926,310.95
三、累计折旧					
1.2021年1月1日	530,471,532.03	102,198.00	1,845,311.87	2,116,375.78	534,535,417.68
2.本年增加金额	267,866,389.98	419,837.50	54,078.71	1,554,451.64	269,894,757.83
(1)计提	267,866,389.98	419,837.50	54,078.71	1,554,451.64	269,894,757.83
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	38,995,342.64	81,281.75	1,719,948.77	2,559,853.69	43,356,426.85
(1)不再租入	38,906,210.68	81,281.75	1,719,948.77	2,559,853.69	43,267,294.89
(2)汇率变动减少	89,131.96	-	-	-	89,131.96
4.2021年12月31日	759,342,579.37	440,753.75	179,441.81	1,110,973.73	761,073,748.66
三、减值准备					
1.2021年1月1日	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
4.2021年12月31日	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.2021年12月31日	2,233,443,857.63	807,465.49	-	1,601,239.17	2,235,852,562.29
2.2021年1月1日	2,475,561,333.87	431,174.45	240,194.11	2,452,737.01	2,478,685,439.44

11、商誉

(1) 商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称	2022年 1月1日	本期增加	本期减少	2022年 11月30日
		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
新中物业管理(中国)有限公司	-	315,691,266.63	-	315,691,266.63
深圳市汇勤物业管理有限公司	-	128,038,303.20	-	128,038,303.20
深圳市招平盛圆投资有限公司	-	433,274,394.28	-	433,274,394.28
深圳市招平盛泰投资有限公司	-	593,380,881.09	-	593,380,881.09
合计	357,950,001.13	1,655,438,205.77	-	2,013,388,206.90

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

11、商誉 - 续

(1) 商誉账面原值 - 续

人民币元

被投资单位名称	2021年 1月1日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
		企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
合计	357,950,001.13	-	-	357,950,001.13

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

12、 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	2022年11月30日		2021年12月31日	
	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)	8,854,714,961.53	35,418,859,846.12	8,860,004,154.79	35,440,016,619.16
预提土地增值税	4,666,285,434.08	18,665,141,736.33	4,524,204,077.16	18,096,816,308.66
资产减值准备	216,429,704.94	865,216,992.53	239,781,945.87	959,127,783.28
可抵扣亏损	2,203,690,417.43	8,813,785,475.19	1,458,618,139.41	5,834,472,557.66
其他	619,576,408.23	2,478,305,632.84	649,732,051.87	2,599,040,457.41
合计	16,560,696,926.21	66,241,309,683.01	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	2022年11月30日		2021年12月31日	
	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	241,330,137.51	1,606,098,150.49	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)	2,231,231,338.68	8,924,925,354.75	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	179,457,050.70	653,035,224.61	260,769,032.78	1,035,554,948.68
合计	2,685,421,276.89	11,317,669,729.85	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	2022年11月30日	2021年12月31日
可抵扣暂时性差异	8,980,872,967.78	9,194,334,219.61
可抵扣亏损	12,614,925,868.79	10,098,214,435.18
合计	21,595,798,836.57	19,292,548,654.79

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

12、 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	2022年11月30日	2021年12月31日	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	2,829,431,237.24	-	
无到期期限之可抵扣亏损	969,325,971.69	911,889,225.98	香港子公司亏损
合计	12,614,925,868.79	10,098,214,435.18	

13、 短期借款

(1) 短期借款分类

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
抵押借款(注1)	567,005,590.58	-
保证借款(注2)	1,017,916,291.53	916,717,916.56
信用借款	730,080,000.00	2,704,730,756.30
短期借款应计利息	20,294,089.31	6,613,642.28
合计	2,335,295,971.42	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) 于2022年11月30日及2021年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

14、 应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
工程款	46,936,327,851.62	50,760,636,745.65
地价款	2,786,705,899.55	5,589,349,244.30
保修金	412,236,017.96	608,359,471.27
其他	556,570,310.54	855,160,430.06
合计	50,691,840,079.67	57,813,505,891.28

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

14、 应付账款 - 续

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

人民币元

项目	2022年11月30日	未偿还或结转的原因
太子广场项目工程款	234,845,355.27	工程未结算
北京雍合府项目工程款	154,229,769.02	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
南通雍景湾项目工程款	150,688,479.18	工程未结算
深圳招商东岸项目工程款	132,104,348.90	工程未结算
天津招商泰达房地产开发有限公司项目工程款	127,616,961.12	工程未结算
南宁招商众鑫房地产有限公司项目工程款	127,575,438.58	工程未结算
广州招商房地产有限公司项目工程款	119,090,971.23	工程未结算
佛山招商中环房地产有限公司项目工程款	115,773,569.46	工程未结算
成都中央华城项目工程款	107,435,859.22	工程未结算
合计	1,422,083,710.27	

人民币元

项目	2021年12月31日	未偿还或结转的原因
深圳前海启动区二期项目工程款	542,834,641.12	工程未结算
晋宁依山郡(晋宁和润项目)工程款	401,734,411.93	工程未结算
厦门海上世界项目工程款	294,404,769.70	工程未结算
南通雍景湾项目工程款	253,220,883.38	工程未结算
南京依云华府项目工程款	192,516,668.95	工程未结算
深圳黄金台旧改项目工程款	185,814,980.54	工程未结算
北京雍合府项目工程款	183,187,611.94	工程未结算
深圳招商东岸项目工程款	155,491,998.85	未达支付条件
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
合计	2,361,928,924.70	

15、 合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
预收售楼款	194,399,082,795.56	147,465,549,279.82
其他	934,162,682.98	1,244,701,223.43
合计	195,333,245,478.54	148,710,250,503.25

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

15、 合同负债 - 续

(2) 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
2022年1月1日至11月30日止期间		
深圳太子湾DY03-08地块	10,623,809,392.25	预售
上海浦东高行项目	6,620,819,530.92	预售
上海招商虹玺	6,613,470,739.03	预售
温岭云樾观岭项目	-5,039,685,872.12	结转收入
南京2019G67项目	-4,663,085,212.17	结转收入
西安招商城市主场	4,176,527,660.49	预售
广州海珠天珺	3,963,219,945.07	预售
上海四平路项目	3,889,398,967.86	预售
西安臻观府	-3,229,278,122.67	结转收入
南京招商局中心臻境城(原南京玄武G24项目)	3,213,063,782.76	预售
杭州祥宸府	-3,153,501,282.22	结转收入
南京2019G35项目	-2,702,189,470.24	结转收入
上海招商外滩玺	2,627,931,147.67	预售
上海松江泗泾11-01项目	-2,595,540,398.21	结转收入
合计	20,344,960,808.42	

人民币元

项目	变动金额	变动原因
2021年度		
深圳赤湾半山港湾花园	7,043,118,863.53	预售
宁波海曙金茂府	-6,047,071,003.64	结转收入
上海徐泾崧泽大道项目	5,579,171,880.42	预售
南通滨江项目	5,090,871,292.94	预售
深圳黄金台旧改	-5,084,390,076.07	结转收入
深圳太子湾DY02-04地块	-4,983,294,345.94	结转收入
宁波明月江南	-4,223,611,537.89	结转收入
北京臻珑府	4,062,810,142.43	预售
杭州闻博花城	-3,945,577,172.29	结转收入
深圳前海锦玺项目	3,621,475,011.03	预售
上海招商外滩玺	3,356,698,376.39	预售
南京2019G35项目	2,977,968,698.22	预售
深圳前海启动区一期	-2,958,136,244.74	结转收入
杭州公园1872	-2,881,999,830.14	结转收入
西安招商城市主场	2,869,742,047.79	预售
南京雍宁府	-2,843,192,835.24	结转收入
合肥诚园	-2,600,963,730.50	结转收入
合计	-966,380,463.70	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

15、 合同负债 - 续

(3) 账龄超过1年的重要合同负债

人民币元

项目	2022年11月30日	未偿还或结转的原因
深圳赤湾半山港湾花园	6,990,549,296.49	未达入伙条件
上海虹桥公馆二期(原上海徐泾崧泽大道项目)	6,583,394,327.13	未达入伙条件
南通滨江项目	5,937,729,753.48	未达入伙条件
北京臻珑府	5,596,313,160.79	未达入伙条件
合计	25,107,986,537.89	

人民币元

项目	2021年12月31日	未偿还或结转的原因
温岭云樾观岭	2,797,958,434.37	未达入伙条件
南京2019G67项目	2,331,806,502.97	未达入伙条件
徐州金融集聚区项目	2,255,908,436.35	未达入伙条件
哈尔滨贝肯山	1,128,118,036.45	未达入伙条件
杭州闻博花城	1,105,873,521.41	未达入伙条件
合计	9,619,664,931.55	

(4) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%-100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(5) 在本期确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

2022年1月1日至11月30日止期间本集团确认的包括在2022年1月1日合同负债账面价值中的收入金额为人民币81,952,586,926.76元，2022年1月1日至11月30日止期间新增的合同负债金额为人民币128,575,581,902.05元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同所形成。

16、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年11月30日
一、短期薪酬	2,311,609,255.22	5,994,873,549.00	6,675,682,238.96	1,630,800,565.26
二、离职后福利-设定提存计划	2,442,858.15	648,629,081.97	646,784,139.11	4,287,801.01
三、辞退福利	1,110,295.81	76,951,653.11	74,346,416.33	3,715,532.59
四、其他	201,640.23	9,343,117.87	9,279,393.44	265,364.66
合计	2,315,364,049.41	6,729,797,401.95	7,406,092,187.84	1,639,069,263.52

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

16、 应付职工薪酬 - 续

(1) 应付职工薪酬列示 - 续

人民币元

项目	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
一、短期薪酬	1,915,793,870.36	7,275,417,826.07	6,879,602,441.21	2,311,609,255.22
二、离职后福利-设定提存计划	2,057,888.33	644,737,085.76	644,352,115.94	2,442,858.15
三、辞退福利	6,735,552.27	31,723,754.61	37,349,011.07	1,110,295.81
四、其他	200,489.16	6,714,611.76	6,713,460.69	201,640.23
合计	1,924,787,800.12	7,958,593,278.20	7,568,017,028.91	2,315,364,049.41

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年11月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,256,676,890.57	5,057,899,836.32	5,743,973,645.81	1,570,603,081.08
2、职工福利费	-	242,797,156.06	242,797,156.06	-
3、社会保险费	1,871,537.29	278,570,334.10	277,598,575.41	2,843,295.98
其中：医疗保险费及生育保险	1,809,785.79	249,320,873.31	248,318,266.21	2,812,392.89
补充医疗保险	1,304.28	15,537,037.51	15,534,980.58	3,361.21
工伤保险费	10,252.51	10,054,101.44	10,036,812.07	27,541.88
其他	50,194.71	3,658,321.84	3,708,516.55	-
4、住房公积金	214,670.89	300,893,693.35	299,934,724.45	1,173,639.79
5、工会经费和职工教育经费	52,323,442.40	91,059,010.41	87,201,904.40	56,180,548.41
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	23,653,518.76	24,176,232.83	-
合计	2,311,609,255.22	5,994,873,549.00	6,675,682,238.96	1,630,800,565.26

人民币元

项目	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,860,504,155.67	6,240,103,210.55	5,843,930,475.65	2,256,676,890.57
2、职工福利费	-	311,097,653.12	311,097,653.12	-
3、社会保险费	1,652,237.45	274,486,619.18	274,267,319.34	1,871,537.29
其中：医疗保险费及生育保险	1,596,470.72	241,437,801.03	241,224,485.96	1,809,785.79
补充医疗保险	1,304.28	23,875,685.71	23,875,685.71	1,304.28
工伤保险费	4,078.00	8,561,156.83	8,554,982.32	10,252.51
其他	50,384.45	611,975.61	612,165.35	50,194.71
4、住房公积金	853,134.28	303,323,162.84	303,961,626.23	214,670.89
5、工会经费和职工教育经费	52,409,983.22	102,579,524.21	102,666,065.03	52,323,442.40
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	374,359.74	43,827,656.17	43,679,301.84	522,714.07
合计	1,915,793,870.36	7,275,417,826.07	6,879,602,441.21	2,311,609,255.22

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

16、 应付职工薪酬 - 续

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

人民币元

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年11月30日
1、基本养老保险	2,133,010.15	491,630,636.72	490,944,046.37	2,819,600.50
2、失业保险费	56,863.87	13,682,560.19	13,653,189.44	86,234.62
3、企业年金缴费	252,984.13	143,315,885.06	142,186,903.30	1,381,965.89
合计	2,442,858.15	648,629,081.97	646,784,139.11	4,287,801.01

人民币元

项目	2021年1月1日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
1、基本养老保险	1,795,336.97	466,990,132.48	466,652,459.30	2,133,010.15
2、失业保险费	26,003.36	13,194,266.27	13,163,405.76	56,863.87
3、企业年金缴费	236,548.00	164,552,687.01	164,536,250.88	252,984.13
合计	2,057,888.33	644,737,085.76	644,352,115.94	2,442,858.15

17、 应交税费

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
所得税	8,007,368,225.91	11,624,203,739.51
土地增值税	436,728,560.95	512,674,110.01
增值税	669,821,974.32	1,068,629,547.53
契税	82,389,600.00	17,381,411.21
个人所得税	33,726,878.37	31,195,503.82
城市维护建设税	33,494,722.30	82,851,497.81
教育费附加	29,590,609.92	64,452,132.87
房产税	96,463,071.00	32,287,257.45
土地使用税	15,780,950.16	12,159,096.98
其他	51,378,829.15	73,743,216.70
合计	9,456,743,422.08	13,519,577,513.89

18、 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
应付股利	706,464,839.75	870,808,860.50
其他应付款	136,604,327,551.97	121,935,012,813.81
合计	137,310,792,391.72	122,805,821,674.31

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

18、其他应付款 - 续

(2) 应付股利

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
子公司应付少数股东之股利	527,217,146.80	814,644,023.87
划分为权益工具的永续债股利	179,247,692.95	56,164,836.63
合计	706,464,839.75	870,808,860.50

于2022年11月30日，本集团超过1年的应付股利余额为人民币524,449,195.83元(2021年12月31日：无)，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	2022年11月30日	2021年12月31日
合作公司往来	52,422,261,654.54	50,938,219,759.56
关联公司往来	35,262,574,562.78	26,278,972,609.85
代收及暂收款	3,017,933,112.29	2,995,249,980.37
保证金	3,659,923,102.08	4,217,079,038.91
股权收购款	437,961,004.77	471,462,121.28
保理款	37,000,273,296.71	30,505,822,960.45
其他	4,803,400,818.80	6,528,206,343.39
合计	136,604,327,551.97	121,935,012,813.81

(b) 其他应付款账龄分析

人民币元

账龄	2022年11月30日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	107,003,282,247.96	78.33	88,524,244,097.46	72.60
1至2年	17,211,670,270.53	12.60	14,290,612,533.98	11.72
2至3年	5,722,176,133.64	4.19	5,486,455,878.84	4.50
3年以上	6,667,198,899.84	4.88	13,633,700,303.53	11.18
合计	136,604,327,551.97	100.00	121,935,012,813.81	100.00

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

18、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	2022年11月30日	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	1,909,600,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	969,979,968.47	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	937,667,169.80	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
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
深圳联新投资管理有限公司	660,572,572.21	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
盐城市梁辉置业有限公司	656,717,132.22	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门港务地产有限公司	615,866,623.50	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	10,762,177,366.20	

人民币元

项目	2021年12月31日	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	7,413,617,197.97	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
成都轨道城市发展集团有限公司	1,433,900,000.00	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	998,661,504.74	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	969,979,968.47	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	811,148,866.06	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
厦门港务地产有限公司	740,601,623.50	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
苏州安茂置业有限公司	733,262,439.79	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	730,000,000.00	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	16,087,509,447.53	

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

19、 一年内到期的非流动负债

人民币元

	2022年11月30日	2021年12月31日
一年内到期的长期借款(注)	24,471,339,055.78	27,252,081,472.81
其中：质押借款	1,167,327,500.00	743,299,500.00
抵押借款	5,173,070,165.22	5,133,138,180.52
保证借款	10,586,966,903.63	14,708,956,669.43
信用借款	7,543,974,486.93	6,666,687,122.86
长期借款应计利息	501,121,562.51	321,966,588.82
一年内到期的租赁负债	341,968,561.20	337,146,411.44
一年内到期的应付债券	10,495,546,618.54	4,160,000,000.00
应付债券应计利息	744,934,061.90	522,234,579.05
一年内到期的长期应付款	1,729,575,894.27	976,740,962.25
合计	38,284,485,754.20	33,570,170,014.37

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注(七)21。

20、 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
预提土地增值税	18,729,199,471.18	20,151,990,900.50
待转销项税	17,804,436,581.65	13,580,722,115.83
应付超短期融资券	3,606,092,164.38	8,664,818,972.60
其他	1,818,710,514.06	2,988,309,136.83
合计	41,958,438,731.27	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	2022年1月1日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022年11月30日
2022年1月1日至11月30日止期间										
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	-	20,002,191.79	-	1,327,695,342.47	-
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	-	46,565,753.42	-	3,063,024,657.53	-
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	11,835,616.44	-	1,011,835,616.44	-
22招商蛇口SCP003	1,290,000,000.00	2022-7-1	150天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	10,602,739.73	-	1,300,602,739.73	-
22招商蛇口SCP004	1,300,000,000.00	2022-7-13	180天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	10,445,589.04	-	-	1,310,445,589.04
22招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2022-10-12	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	2,465,753.42	-	-	1,002,465,753.42
22招商蛇口SCP006	1,290,000,000.00	2022-10-12	180天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	3,180,821.92	-	-	1,293,180,821.92
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				15,770,000,000.00	8,664,818,972.60	7,170,000,000.00	138,862,780.83	-	12,367,589,589.05	3,606,092,164.38

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

20、其他流动负债 - 续

(2) 短期应付债券的增减变动 - 续

人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2021年1月1日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2021年12月31日
2021年度										
20招商蛇口SCP006	3,000,000,000.00	2020-07-10	270天	3,000,000,000.00	3,032,083,333.33	-	16,738,584.48	-	3,048,821,917.81	-
20招商蛇口SCP008	1,500,000,000.00	2020-10-21	240天	1,500,000,000.00	1,507,950,000.00	-	18,186,986.30	-	1,526,136,986.30	-
21招商蛇口SCP001	1,000,000,000.00	2021-02-03	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	15,287,671.23	-	1,015,287,671.23	-
21招商蛇口SCP002	3,000,000,000.00	2021-03-29	180天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	42,904,109.59	-	3,042,904,109.59	-
21招商蛇口SCP003	1,500,000,000.00	2021-04-28	150天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	16,952,054.79	-	1,516,952,054.79	-
21招商蛇口SCP004	1,500,000,000.00	2021-06-16	90天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	9,727,397.26	-	1,509,727,397.26	-
21招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2021-07-29	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	11,539,726.03	-	-	1,011,539,726.03
21招商蛇口SCP006	1,500,000,000.00	2021-09-10	180天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	12,491,917.81	-	-	1,512,491,917.81
21招商蛇口SCP007	1,500,000,000.00	2021-09-23	180天	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	11,260,273.97	-	-	1,511,260,273.97
21招商蛇口SCP008	1,300,000,000.00	2021-10-18	270天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,693,150.68	-	-	1,307,693,150.68
21招商蛇口SCP009	3,000,000,000.00	2021-11-17	270天	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	16,458,904.11	-	-	3,016,458,904.11
21招商积余SCP001	300,000,000.00	2021-05-31	270天	300,000,000.00	-	300,000,000.00	5,375,000.00	-	-	305,375,000.00
合计				20,100,000,000.00	4,540,033,333.33	15,600,000,000.00	184,615,776.25	-	11,659,830,136.98	8,664,818,972.60

21、长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
质押借款(注1)	2,515,160,500.00	2,395,310,250.00
抵押借款(注2)	19,339,068,010.12	25,914,901,774.37
保证借款(注3)	46,629,582,093.48	50,984,436,968.95
信用借款	79,937,192,563.47	55,737,108,608.07
合计	148,421,003,167.07	135,031,757,601.39
减：一年内到期的长期借款	24,471,339,055.78	27,252,081,472.81
其中：质押借款	1,167,327,500.00	743,299,500.00
抵押借款	5,173,070,165.22	5,133,138,180.52
保证借款	10,586,966,903.63	14,708,956,669.43
信用借款	7,543,974,486.93	6,666,687,122.86
一年后到期的长期借款	123,949,664,111.29	107,779,676,128.58

注1： 质押借款系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2： 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款，参见附注(七)34。

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。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

21、 长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

上述借款年利率区间：

人民币元

	2022年11月30日	2021年12月31日
上述借款年利率区间	1.30%-6.50%	1.30%-7.05%

22、 应付债券

(1) 应付债券

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
17 蛇口 01(品种一)	-	1,368,853,041.10
18 蛇口 01(品种一)	2,063,287,671.23	2,071,780,821.92
18 蛇口 03(品种一)	1,886,315,068.49	1,894,519,452.05
19 蛇口 01(品种一)	2,342,711,315.07	2,350,935,232.88
19 蛇口 02(品种二)	-	1,223,671,232.88
19 蛇口 03(品种一)	1,524,780,000.00	1,530,041,506.85
19 蛇口 04(品种二)	-	610,416,328.77
20 蛇口 01(品种一)	1,041,891,945.21	1,045,557,589.04
20 招商蛇口 MTN001A	1,328,635,616.44	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B	716,961,095.89	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A	2,020,116,164.38	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B	1,011,083,835.62	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003	1,657,522,849.32	1,602,472,328.77
20 漳州开发 MTN001	1,004,915,068.49	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002	706,825,000.00	709,251,666.66
美元私募债券	1,650,840,458.54	1,472,374,618.54
19 招商蛇口 ABN001	-	1,012,103,561.64
21 招商积余 MTN001	1,549,342,500.00	1,553,696,250.00
21 招商蛇口 MTN001A	1,501,858,356.16	1,505,840,547.95
21 招商蛇口 MTN001B	1,502,042,465.75	1,506,419,178.08
21 蛇口 01(品种一)	307,246,027.40	308,183,013.70
21 蛇口 02(品种二)	715,839,561.64	717,887,780.82
21 蛇口 03(品种一)	1,017,848,767.12	1,020,856,986.30
21 蛇口 04(品种二)	1,179,064,043.84	1,182,277,084.93

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(1) 应付债券 - 续

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
22 蛇口 02	4,067,890,410.96	-
22 蛇口 03A	810,296,986.30	-
22 蛇口 03B	1,015,090,410.96	-
22 蛇口 05	4,009,687,671.23	-
22 蛇口 06	1,002,906,301.37	-
22 蛇口 07	1,361,536,986.30	-
22 招商蛇口 MTN001A	669,298,828.77	-
22 招商蛇口 MTN001B	663,019,356.16	-
22 招商蛇口 MTN002A	1,023,583,561.64	-
22 招商蛇口 MTN002B	728,575,739.73	-
22 招商蛇口 MTN003A	2,009,493,150.68	-
22 招商蛇口 MTN003B	1,005,436,986.30	-
22 招商蛇口 CMBN	3,303,536,479.45	-
合计	48,399,480,680.44	30,786,736,579.05
减：一年内到期的应付债券	11,240,480,680.44	4,682,234,579.05
一年后到期的应付债券	37,159,000,000.00	26,104,502,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年1月1日	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	2022年11月30日
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	-	-	64,586,958.90	-	1,433,440,000.00	-	-
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	-	-	91,506,849.31	-	100,000,000.00	-	2,063,287,671.23
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	-	-	88,395,616.44	-	96,600,000.00	-	1,886,315,068.49
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	-	-	88,606,082.19	-	96,830,000.00	-	2,342,711,315.07
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(品种二)	人民币 1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	1,530,041,506.85	-	-	56,688,493.15	-	61,950,000.00	-	1,524,780,000.00
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	-	-	11,065,671.23	-	621,480,000.00	-	-
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	-	-	39,494,356.17	-	43,160,000.00	-	1,041,891,945.21
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	-	-	10,463,013.70	-	11,400,000.00	-	307,246,027.40
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	-	-	22,871,780.82	-	24,920,000.00	-	715,839,561.64
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	1,020,856,986.50	-	-	33,591,780.82	-	36,600,000.00	-	1,017,848,767.12
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	-	-	35,878,958.91	-	39,092,000.00	-	1,179,064,043.84

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年1月1日	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	2022年11月30日
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	-	-	35,687,671.23	-	39,000,000.00	-	1,328,635,616.44
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	-	-	21,138,082.19	-	23,100,000.00	-	716,961,095.89
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	-	-	64,603,835.61	-	70,600,000.00	-	2,020,116,164.38
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	-	-	35,596,164.39	-	38,900,000.00	-	1,011,083,835.62
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	-	-	55,050,520.55	-	37,397,260.28	-	1,657,522,849.32
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	-	-	34,084,931.51	-	27,679,166.64	-	1,004,915,668.49
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	-	-	25,252,499.98	-	57,215,400.00	-	706,825,000.00
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	-	-	52,509,240.00	183,172,000.00	57,215,400.00	183,172,000.00	1,650,840,458.54
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招商私募MTN001	人民币 1,500,000,000.00	2021-02-02	3年	1,500,000,000.00	1,553,696,250.00	-	-	53,696,250.00	-	58,050,000.00	-	1,549,342,500.00
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	-	-	44,467,808.21	-	48,450,000.00	-	1,501,858,356.16
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	-	-	48,873,287.67	-	53,250,000.00	-	1,502,042,465.75

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2022年1月1日	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	2022年11月30日
22 蛇口 02	4,000,000,000.00	2022-6-7	5 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	67,890,410.96	-	-	-	4,067,890,410.96
22 蛇口 03A	800,000,000.00	2022-6-22	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	10,296,986.30	-	-	-	810,296,986.30
22 蛇口 03B	1,000,000,000.00	2022-6-22	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	15,090,410.96	-	-	-	1,015,090,410.96
22 蛇口 05	4,000,000,000.00	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	9,687,671.23	-	-	-	4,009,687,671.23
22 蛇口 06	1,000,000,000.00	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	2,506,301.37	-	-	-	1,002,506,301.37
22 蛇口 07	1,360,000,000.00	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	-	-	1,360,000,000.00	1,536,986.30	-	-	-	1,361,536,986.30
22 招商蛇口 MTN001A	645,000,000.00	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	24,298,828.77	-	-	-	669,298,828.77
22 招商蛇口 MTN001B	645,000,000.00	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	18,019,356.16	-	-	-	663,019,356.16
22 招商蛇口 MTN002A	1,000,000,000.00	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	23,583,561.64	-	-	-	1,023,583,561.64
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000.00	2022-3-7	5 年	710,000,000.00	-	-	710,000,000.00	18,575,739.73	-	-	-	728,575,739.73
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000.00	2022-9-29	3 年	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	9,493,150.68	-	-	-	2,009,493,150.68
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000.00	2022-9-29	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	5,486,986.30	-	-	-	1,005,486,986.30
22 招商蛇口 CMBN	3,200,000,000.00	2022-3-11	15 年	3,200,000,000.00	-	-	3,200,000,000.00	104,536,479.45	-	1,000,000.00	-	3,303,536,479.45
合计				51,660,727,000.00	30,786,736,579.05	-	21,360,000,000.00	1,354,531,407.76	-	5,284,959,306.37	183,172,000.00	48,399,480,680.44
减：一年内到期的应付债券					4,682,234,579.05							11,240,480,680.44
一年内到期的应付债券					26,104,502,000.00							37,159,000,000.00

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2021年1月1日	合并范围变更之影响	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	2021年12月31日
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	1,368,568,000.00	-	-	73,725,041.10	-	73,440,000.00	-	1,568,853,041.10
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	2,072,500,000.00	-	-	99,280,821.92	-	100,000,000.00	-	2,071,780,821.92
18 蛇口02(品种二)	人民币 1,000,000,000.00	2018-04-17	3年	1,000,000,000.00	1,035,017,500.00	-	-	13,282,500.00	-	1,048,300,000.00	-	-
18 蛇口03(品种一)	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5年	1,840,000,000.00	1,895,008,333.33	-	-	96,111,118.72	-	96,660,000.00	-	1,894,519,452.05
18 蛇口04(品种二)	人民币 2,160,000,000.00	2018-06-11	3年	2,160,000,000.00	2,221,429,200.00	-	-	45,922,800.00	-	2,267,352,000.00	-	-
19 蛇口01(品种一)	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-25	5年	2,300,000,000.00	2,352,449,583.33	-	-	95,315,649.55	-	96,830,000.00	-	2,350,935,232.88
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	1,224,375,000.00	-	-	44,296,232.88	-	45,000,000.00	-	1,223,671,232.88
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	1,530,114,583.33	-	-	61,876,923.52	-	61,950,000.00	-	1,530,041,506.85
19 蛇口04(品种二)	人民币 600,000,000.00	2019-07-12	3年	600,000,000.00	610,441,666.67	-	-	21,454,662.10	-	21,480,000.00	-	610,416,328.77
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	1,045,395,000.00	-	-	43,322,589.04	-	43,160,000.00	-	1,045,557,589.04
21 蛇口01(品种一)	人民币 300,000,000.00	2021-04-14	5年	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	8,183,613.70	-	-	-	308,183,013.70
21 蛇口02(品种二)	人民币 700,000,000.00	2021-04-14	3年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	17,887,780.82	-	-	-	717,887,780.82
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	-	-	1,000,000,000.00	20,856,586.30	-	-	-	1,020,856,586.30
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	-	-	1,160,000,000.00	22,277,684.93	-	-	-	1,182,277,684.93
20 招商蛇口 MTN001/A	人民币 1,300,000,000.00	2020-03-09	3年	1,300,000,000.00	1,332,283,333.33	-	-	38,664,611.88	-	39,000,000.00	-	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001/B	人民币 700,000,000.00	2020-03-09	5年	700,000,000.00	719,121,666.67	-	-	22,901,347.03	-	23,100,000.00	-	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002/A	人民币 2,000,000,000.00	2020-08-20	3年	2,000,000,000.00	2,026,278,888.89	-	-	70,433,459.88	-	70,600,000.00	-	2,026,112,328.77

人民币元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

22、 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2021年1月1日	合并范围变更之影响	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	2021年12月31日
20 招商蛇口MTN002B	人民币 1,000,000,000.00	2020-08-20	5年	1,000,000,000.00	1,014,479,444.44	-	-	38,808,226.79	-	38,900,000.00	-	1,014,387,671.23
20 招商蛇口MTN003	人民币 1,600,000,000.00	2020-12-18	3年	1,600,000,000.00	1,602,339,555.56	-	-	60,292,773.21	-	60,160,000.00	-	1,602,472,328.77
20 漳州开发MTN001	人民币 1,000,000,000.00	2020-10-16	3年	1,000,000,000.00	1,008,227,357.26	-	-	39,400,000.00	-	39,000,000.00	-	1,008,227,397.26
20 漳州开发MTN002	人民币 700,000,000.00	2020-08-31	3年	700,000,000.00	709,175,833.33	-	-	27,375,833.33	-	27,300,000.00	-	709,251,666.66
美湾私募债券	美元 230,000,000.00	2020-08-28	3年	1,500,727,500.00	1,508,235,387.21	-	-	57,681,792.00	-	57,317,560.67	-36,225,000.00	1,472,374,618.54
招商局置地高级债券	人民币 1,900,000,000.00	2018-12-18	3年	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	-	-	87,400,000.00	-	1,987,400,000.00	-	-
19 招商蛇口ABN001	人民币 1,000,000,000.00	2019-09-12	3年	1,000,000,000.00	1,013,487,777.78	-	-	38,524,824.95	-	39,909,041.10	-	1,012,103,561.64
16 积余债	人民币 1,500,000,000.00	2016-03-01	5年	1,500,000,000.00	1,465,560,000.00	-	-	9,251,200.00	-	1,474,811,200.00	-	-
21 招商积余MTN001	人民币 1,500,000,000.00	2021-02-02	3年	1,500,000,000.00	-	-	1,500,000,000.00	53,696,250.00	-	-	-	1,553,696,250.00
21 招商蛇口MTN001A	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	3年	1,500,000,000.00	-	-	1,500,000,000.00	5,840,547.95	-	-	-	1,505,840,547.95
21 招商蛇口MTN001B	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	5年	1,500,000,000.00	-	-	1,500,000,000.00	6,419,178.08	-	-	-	1,506,419,178.08
合计				36,860,727,000.00	29,654,488,151.13	-	7,660,000,000.00	1,220,683,229.69	-	7,711,609,801.77	-36,225,000.00	30,786,736,579.05
减：一年内到期的应付债券					7,013,761,151.13							4,682,234,579.05
一年后到期的应付债券					22,640,727,000.00							26,104,502,000.00

人民币元

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

23、 租赁负债

(1) 租赁负债

人民币元

房屋及建筑物	2022年11月30日	2021年12月31日
租赁付款额	3,255,039,872.27	3,249,745,800.14
减：未确认的融资费用	635,198,770.82	679,480,313.49
合计	2,619,841,101.45	2,570,265,486.65
减：一年内到期的租赁负债	341,968,561.20	337,146,411.44
一年以后到期的租赁负债	2,277,872,540.25	2,233,119,075.21

(2) 租赁负债到期期限

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
资产负债表日后第1年	341,968,561.20	337,146,411.44
资产负债表日后第2年	390,440,870.88	339,909,363.56
资产负债表日后第3年	299,324,601.36	299,721,550.76
以后年度	1,588,107,068.01	1,593,488,160.89
合计	2,619,841,101.45	2,570,265,486.65

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

24、 长期应付款

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
售后租回融资款(注)	5,521,410,998.56	4,469,417,816.48
本体维修基金	47,880,369.12	48,184,484.64
其他	46,215,359.32	37,020,439.24
合计	5,615,506,727.00	4,554,622,740.36
减：一年内到期的长期应付款	1,729,575,894.27	976,740,962.25
一年后到期的长期应付款	3,885,930,832.73	3,577,881,778.11

注：系2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、递延收益

人民币元

项目	2022年 1月1日	本期增加	本期减少	2022年 11月30日	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	-	310,871,552.09	1,647,565,865.89	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	41,698,652.14	115,371,070.71	283,696,899.30	收到政府拨款
合计	4,555,969,577.02	41,698,652.14	426,242,622.80	4,171,425,606.36	

人民币元

项目	2021年 1月1日	本年增加	本年减少	2021年 12月31日	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,765,539,135.11	-	525,376,293.94	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)	2,011,573,798.00	-	53,136,380.02	1,958,437,417.98	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	298,449,348.82	155,402,433.28	96,482,464.23	357,369,317.87	收到政府拨款
合计	5,075,562,281.93	155,402,433.28	674,995,138.19	4,555,969,577.02	

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

涉及政府补助的项目：

人民币元

负债项目	2022年 1月1日	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	2022年 11月30日	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	-	99,291,529.74	-4,900,916.28	51,471,925.53	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	-	-	641,088.90	-	16,312,151.64	与收益相关
风华剧院改造补助	16,050,436.00	-	-	1,203,782.70	-	14,846,653.30	与收益相关
双创平台建设	15,999,999.89	-	-	6,000,000.02	-	9,999,999.87	与收益相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,717,328.72	-	-	232,768.14	-	5,484,560.58	与收益相关
蕲春健康科技园室内装修政府专项资金	4,724,775.00	-	-	-	-	4,724,775.00	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
海洋经济发展补助资金	1,808,571.19	-	-	229,166.63	-	1,579,404.56	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	-	-	183,333.37	-	1,266,666.53	与收益相关
双鱼岛 A-22-01 地块递延收益	-	6,623,800.00	-	-	-	6,623,800.00	与收益相关
新能源汽车补贴款	-	3,277,121.02	-	416,884.26	-	2,860,236.76	与收益相关
其他	4,694,164.66	45,868.86	-	2,125,223.09	-	2,614,810.43	与资产或收益相关
合计	357,369,317.87	41,698,652.14	-	110,470,154.43	-4,900,916.28	283,696,899.30	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

25、 递延收益 - 续

涉及政府补助的项目： - 续

人民币元

负债项目	2021年 1月1日	本年新增 补助金额	本年计入 营业外 收入金额	本年计入 其他收益 金额	其他变动	2021年 12月31日	与资产相关/ 与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	39,523,044.00	154,806,890.36	-	67,064,214.35	-3,353,210.72	123,912,509.29	与收益相关
漳州开发区四区政府土地 收益金返还	67,506,764.60	-	-	901,791.12	-	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	45,777,936.44	-	-	1,024,617.24	-	44,753,319.20	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	17,808,025.74	-	-	854,785.20	-	16,953,240.54	与收益相关
风华剧院改造补助	17,655,479.60	-	-	1,605,043.60	-	16,050,436.00	与收益相关
双创平台建设	23,999,999.92	-	-	8,000,000.03	-	15,999,999.89	与收益相关
漳州招银冷链物流园区工程 利息补贴	5,971,257.60	-	-	253,928.88	-	5,717,328.72	与收益相关
蕲春健康科技园室内装修 政府专项资金	4,654,800.00	69,975.00	-	-	-	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	2,058,571.15	-	-	249,999.96	-	1,808,571.19	与收益相关
福建省省级服务业发展引导 资金补助	1,649,999.94	-	-	200,000.04	-	1,449,999.90	与收益相关
电子商务营销资源配套及 互联网投融资信息服务 平台专项资金	10,000,000.00	-	-	-	-10,000,000.00	-	与收益相关
潮人码头新媒体工作平台 发展专项资金	2,000,000.00	-	-	-	-2,000,000.00	-	与收益相关
其他	5,143,469.83	525,567.92	-	974,873.09	-	4,694,164.66	与资产或收益相关
合计	298,449,348.82	155,402,433.28	-	81,129,253.51	-15,353,210.72	357,369,317.87	

26、 其他非流动负债

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日
房地产信托基金及资产支持计划补贴款	122,090,100.37	449,403,412.64
其他(注)	4,729,976,720.22	4,980,849,887.82
合计	4,852,066,820.59	5,430,253,300.46

注： 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。

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

27、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	2022年1月1日至11月30日止期间		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	102,553,129,182.40	84,107,839,968.21	160,643,412,999.94	119,723,490,970.59

(2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
园区开发与运营	15,893,205,256.60	13,288,401,296.36	32,532,683,336.48	18,433,756,319.90
社区开发与运营	86,439,777,482.62	70,119,331,992.67	127,911,358,444.06	100,608,324,401.64
邮轮产业建设与运营	220,146,443.18	700,106,679.18	199,371,219.40	681,410,249.05
合计	102,553,129,182.40	84,107,839,968.21	160,643,412,999.94	119,723,490,970.59

(3) 履约义务的说明

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

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

28、税金及附加

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度
土地增值税	3,137,583,351.70	8,578,735,573.78
城市维护建设税	176,950,442.03	357,594,444.08
教育费附加	131,175,207.02	251,854,905.65
其他	427,708,787.85	492,363,866.30
合计	3,873,417,788.60	9,680,548,789.81

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

29、 财务费用

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
利息支出	9,302,369,140.99	10,729,198,337.38
减：已资本化利息	5,742,701,343.55	6,240,977,354.97
减：利息收入	2,220,577,694.96	2,604,364,365.51
汇兑损失(收益)	772,997,142.85	-26,061,031.38
其他	133,392,640.16	148,225,357.17
合计	2,245,479,885.49	2,006,020,942.69

30、 投资收益

人民币元

	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	4,561,439.10	11,469,689.00
其中：处置收益	1,725,958.90	2,288,115.20
分红收入	2,835,480.20	9,181,573.80
长期股权投资收益	1,296,535,714.83	3,796,559,319.98
其中：权益法核算确认的投资收益	1,068,085,133.88	1,672,222,933.63
股权处置收益(注 1)	228,450,580.95	2,124,336,386.35
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	219,143,810.97	231,014.29
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	3,920.19	4,083,290.26
债务重组产生的投资收益(注 2)	-	-84,458,697.38
合计	1,520,244,885.09	3,727,884,616.15

注 1：2021 年度股权处置收益主要系处置深圳市万海大厦管理有限公司及深圳市万融大厦管理有限公司股权产生的收益。

注 2：2021 年度债务重组产生的投资收益系本集团之子公司天津招江投资有限公司和招商蛇口(天津)有限公司的债务重组损失。

31、 信用减值利得(损失)

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
应收票据减值损失	-3,164.03	-32,007,419.21
应收账款减值损失	-50,846,997.85	-48,632,851.13
其他应收款减值损失	-1,449,462,414.54	-977,482,218.24
合计	-1,500,312,576.42	-1,058,122,488.58

(七) 备考合并财务报表项目注释 - 续

32、 资产减值利得(损失)

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
存货跌价损失	-3,283,880,675.87	-1,718,983,441.46
投资性房地产减值损失	-682,844,862.01	-779,013,752.38
长期股权投资减值损失	-200,867,170.25	-892,917,596.78
使用权资产减值损失	-31,963,028.68	-
其他减值损失	-13,293,296.28	-
合计	-4,212,849,033.09	-3,390,914,790.62

33、 所得税费用

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
当期所得税费用	3,734,110,423.41	9,790,540,372.31
递延所得税费用	-873,325,460.57	-2,149,677,834.13
合计	2,860,784,962.84	7,640,862,538.18

34、 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	受限原因
货币资金	348,811,072.30	124,114,311.32	受限的保证金等
存货	42,305,990,439.12	54,553,787,387.41	抵押借款
投资性房地产	9,850,716,427.26	11,155,146,364.90	抵押借款
固定资产	1,042,147,956.16	1,035,918,533.08	抵押借款
其他	185,701,743.44	185,701,743.44	股权质押
合计	53,733,367,638.28	67,054,668,340.15	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 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

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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(亏损)	人民币元
2022年1月1日至11月30日止期间									
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	173,609,824.28	16,855,939.84	
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	2022年2月	230,900,000.00	95.00	收购股权	2022年2月16日	取得控制权	123,703,343.29	3,864,464.66	
深圳市汇勤物业管理有限公司	2022年7月	436,428,572.00	65.00	收购股权	2022年7月14日	取得控制权	79,861,549.83	6,363,657.26	
新中物业管理(中国)有限公司	2022年8月	536,000,000.00	67.00	收购股权	2022年8月15日	取得控制权	192,491,996.99	15,066,751.41	
深圳市招平盛泰投资有限公司	2022年9月	999,500,000.00	100.00	收购股权	2022年9月28日	取得控制权	95,570.16	-883,411.77	
深圳市招平盛圆投资有限公司	2022年9月	747,165,257.66	100.00	收购股权	2022年9月28日	取得控制权	5,671,641.34	-24,156,832.55	
2021年度									
无									

(2) 合并成本及商誉

	2022年1月1日至11月30日止期间						人民币元
	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	深圳市汇勤物业管理有限公司	新中物业管理(中国)有限公司	深圳市招平盛泰投资有限公司	深圳市招平盛圆投资有限公司	
合并成本							
--现金	53,620,000.00	230,000,000.00	436,428,572.00	536,000,000.00	999,500,000.00	747,165,257.66	
--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	436,428,572.00	536,000,000.00	999,500,000.00	747,165,257.66	
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	44,835,768.93	53,730,870.50	308,390,268.80	220,308,733.37	406,119,118.91	313,890,863.38	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	8,784,231.07	176,269,129.50	128,038,303.20	315,691,266.63	593,380,881.09	433,274,394.28	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 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

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)物业服务服务有限公司		深圳市汇勤物业管理有限公司		人民币元
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	
2022年1月1日至11月30日止期间							
资产：							
货币资金	37,789,762.92	37,789,762.92	54,544,692.28	54,544,692.28	62,977,711.76	62,977,711.76	
应收款项	45,653,103.13	45,653,103.13	21,785,625.32	21,785,625.32	512,967,494.77	512,967,494.77	
存货	49,978.65	49,978.65	233,839.38	233,839.38	258,613.77	258,613.77	
固定资产	284,250.55	284,250.65	660,912.40	660,912.40	646,753.62	646,753.62	
无形资产	-	-	191,331.02	191,331.02	224,680.30	224,680.30	
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	3,775,481.54	3,775,481.54	312,895.33	312,895.33	
负债：							
借款	-	-	-	-	-	-	
应付款项	38,941,326.42	38,941,326.42	24,587,546.49	24,587,546.49	102,941,582.16	102,941,582.16	
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	474,446,567.39	474,446,567.39	
减：少数股东权益	-	-	2,827,940.55	2,827,940.55	166,056,298.59	166,056,298.59	
取得的净资产	44,835,768.93	44,835,768.93	53,730,870.50	53,730,870.50	308,390,268.80	308,390,268.80	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

1、非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债 - 续

项目	新中物业管理(中国)有限公司		深圳市招平盛泰投资有限公司		深圳市招平盛圆投资有限公司		人民币元
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	
2022年1月1日至11月30日止期间							
资产:							
货币资金	319,986,127.27	319,986,127.27	2,039,193.10	2,039,193.10	47,114,186.91	47,114,186.91	
应收款项	62,341,275.56	62,341,275.56	120,399,378.43	120,399,378.43	14,173,577.55	14,173,577.55	
存货	4,213,847.79	4,213,847.79	-	-	1,843,658.00	1,843,658.00	
长期股权投资	1,950,000.00	1,950,000.00	-	-	-	-	
投资性房地产	70,275,300.00	4,551,910.11	2,501,877,479.00	2,066,652,637.51	-	-	
固定资产	124,735,764.15	33,640,078.87	57,845.76	57,845.76	1,829,944,120.58	1,222,230,194.62	
使用权资产	2,119,004.30	2,119,004.30	-	-	-	-	
无形资产	11,496,250.55	2,256,250.55	-	-	-	-	
商誉	-	-	-	-	-	-	
递延所得税资产	3,027,848.37	3,027,848.37	-	485,995,795.16	-	281,653,295.29	
负债:							
借款	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	27,576.29	27,576.29	
应付款项	217,419,470.66	217,419,470.66	1,615,003,929.05	1,615,003,929.05	1,140,918,472.63	1,140,918,472.63	
租赁负债	4,304,510.10	4,304,510.10	-	-	-	-	
递延所得税负债	41,514,768.79	-	603,250,848.33	494,444,637.96	438,293,783.32	286,365,301.82	
其他非流动负债	3,087,663.40	3,087,663.40	-	-	-	-	
净资产	328,819,005.04	204,274,698.66	406,119,118.91	565,696,282.95	313,890,863.38	139,758,714.21	
减: 少数股东权益	108,510,271.67	67,410,650.56	-	-	-	-	
取得的净资产	220,308,733.37	136,864,048.10	406,119,118.91	565,696,282.95	313,890,863.38	139,758,714.21	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权 处置比例	股权 处置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权 时点的 确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享有 该子公司净资产 份额的差额	丧失控制权 之日剩余 股权的比例	丧失控制权 之日剩余 股权的账面价值	丧失控制权 之日剩余 股权的公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的 利得或损失	丧失控制权 之日剩余股权 公允价值的 确定方法及 主要假设	与原子公司 股权投资相关 的其他综合 收益转入投资 收益的金额
2022年1月1日至11月30日止期间												
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 (注1)	145,799,138.31	51%	协议转让	2022年6月	控制权发生变更	234,001,310.21	49%	-86,452,590.69	138,372,197.55	224,824,788.24	资产基础法	-12,611,299.05
合肥启盛房地产开发有限公司	442,945,549.20	67%	增资扩股	2022年10月	控制权发生变更	560,581.13	33%	217,891,103.68	218,167,210.80	276,107.12	资产基础法	-
2021年度												
太原招正置业有限公司	88,830.00	90%	协议转让	2021年6月	控制权发生变更	90,143.99	-	-	-	-	-	-
深圳市万海大厦管理 有限公司(注2)	1,414,664,719.12	100%	协议转让	2021年6月	控制权发生变更	1,176,323,713.67	-	-	-	-	-	-
深圳市万福大厦管理 有限公司(注2)	977,171,519.78	100%	协议转让	2021年6月	控制权发生变更	770,664,056.60	-	-	-	-	-	-
珠海耀景华庭房地产 有限公司	198,521,400.00	66%	增资扩股	2021年7月	控制权发生变更	196,044.58	34%	102,167,607.34	102,268,600.00	100,992.66	资产基础法	-
珠海景华房地产有限公司	200,260,000.00	50%	增资扩股	2021年8月	控制权发生变更	130,021.63	50%	200,129,978.37	200,260,000.00	130,021.63	资产基础法	-
深圳市嘉城置地有限公司	1.00	51%	协议转让	2021年12月	控制权发生变更	1.00	-	-	-	-	-	-

(八) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司 - 续

注 1: 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)签订股权转让协议, 将 SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.持有的 SA Venice I 51%股权及债权以人民币 1,327,696,770.00 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 和招商局航空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。

注 2: 于 2021 年 6 月, 本公司作为原始权益人, 博时基金管理有限公司作为基金管理人, 发行“博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金”(以下简称“蛇口产业园 REITs”)。本公司将两个项目公司股权(深圳市万海大厦管理有限公司及深圳市万融大厦管理有限公司, 分别拥有万海大厦及万融大厦)分别出售予蛇口产业园 REITs 之子公司深圳博海产业园管理有限公司及深圳博融产业园管理有限公司, 分别拥有万海大厦及万融大厦)分别出售予蛇口产业园 REITs 之子公司深圳博海产业园管理有限公司及深圳博融产业园管理有限公司。蛇口产业园 REITs 发行后, 本公司对蛇口产业园 REITs 投资比例为 32%。在经过上述交易后, 本公司不再控制两个项目公司, 也不控制蛇口产业园 REITs, 故不再将深圳市万海大厦管理有限公司及深圳市万融大厦管理有限公司纳入合并财务报表范围。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本期/年新增设立的主要子公司

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
2022年1月1日至11月30日止期间			
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	158,400,000.00
13	合肥沁景企业管理有限公司	84.00	895,000,000.00
14	长沙招新房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
15	苏州招华房地产开发有限公司	100.00	1,200,000,000.00
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
22	合肥璟盛房地产开发有限公司	100.00	650,000,000.00
23	长沙招尚房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
24	太仓招琛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
25	合肥沁贤企业管理有限公司	51.00	49,000,000.00
26	温州臻玺置业有限公司(注)	34.00	尚未实际出资
27	杭州南茂房地产开发有限公司	70.00	336,000,000.00
28	南京耀盛房地产开发有限公司	100.00	720,000,000.00
29	厦门招商商业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
30	深圳市招雍置业有限公司	100.00	尚未实际出资
31	深圳市招航置业有限公司	100.00	尚未实际出资
32	上海招政置业有限公司	60.00	1,320,000,000.00
33	中信金石-招商蛇口二期资产支持专项计划	100.00	112,200,000.00
34	太仓招润商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
35	上海招屿置业有限公司(注)	50.00	965,000,000.00
36	广东招建建设工程有限公司	100.00	尚未实际出资
37	深圳招商五和地产开发有限公司	100.00	100,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本期/年新设成立的主要子公司 - 续

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
2022年1月1日至11月30日止期间			
38	合肥沁达企业管理有限公司	84.00	尚未实际出资
39	苏州招信企业管理有限公司	80.00	490,000,000.00
40	合肥启盛房地产开发有限公司	100.00	50,000,000.00
41	苏州前山商业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
42	上海招承商业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
43	深圳市招兴置业有限公司	100.00	尚未实际出资
44	深圳市招辉置业有限公司	100.00	尚未实际出资
45	合肥朗盛房地产开发有限公司	100.00	50,000,000.00
46	深圳市招光物业租赁有限公司	100.00	尚未实际出资
47	上海招汇置业有限公司	65.00	1,050,000,000.00
48	深圳市招隆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
2021年度			
1	深圳市招商会展管理有限公司	100.00	10,000,000.00
2	深圳市招盈发展有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳招商领航投资发展有限公司	70.00	7,000,000.00
4	招商(东莞)投资发展有限公司	100.00	100,000,000.00
5	惠州招启置业有限公司	100.00	360,000,000.00
6	珠海招发房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
7	珠海景华房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
8	西安招兴永盛房地产有限公司	100.00	510,000,000.00
9	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	100.00	459,000,000.00
10	济南煜华园区运营管理有限公司	100.00	1,950,000,000.00
11	上海虹诺置业有限公司	100.00	尚未实际出资
12	杭州商裕房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
13	杭州潮悦房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
14	宁波招商物业管理有限公司	100.00	500,000.00
15	嘉兴招瑞工业设计有限公司	100.00	尚未实际出资
16	海口招商雍江湾置业有限公司	100.00	100,000,000.00
17	贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
18	苏州湖玺房地产开发有限公司(注)	45.00	225,000,000.00
19	苏州仁名成房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
20	苏州仁格莱房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
21	苏州仁泓盛房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
22	苏州瑞淇文房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
23	苏州瑞璟澜房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
24	苏州仁广悦房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
25	苏州仁木宁房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本期/年新设成立的主要子公司 - 续

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
2021年度			
26	苏州仁蓝特房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
27	苏州瑞启晟房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
28	苏州瑞美秀房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
29	苏州仁瑞格房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
30	苏州启兆呈房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
31	苏州尚利勒房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
32	苏州元纳达房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
33	苏州泽空房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
34	苏州巨北房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
35	苏州盛家特房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
36	苏州恩亦众房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
37	苏州代克汇房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
38	苏州佳名善房产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
39	苏州招恺置业有限公司	51.00	尚未实际出资
40	太仓招祺商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
41	太仓招煜商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
42	太仓招越商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
43	太仓招辰商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
44	太仓招星商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
45	太仓招航商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
46	太仓招大商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
47	太仓招海商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
48	太仓招勇商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
49	太仓嘉虹商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
50	太仓嘉安商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
51	无锡招银房地产开发有限公司	51.00	255,000,000.00
52	南宁招商汇泽房地产有限公司	60.00	216,000,000.00
53	扬州威盛置业有限公司	100.00	350,000,000.00
54	扬州荃晟置业有限公司	100.00	50,000,000.00
55	扬州招盛技术创新服务有限公司	100.00	93,000,000.00
56	成都招商简新房地产开发有限公司	100.00	325,000,000.00
57	重庆招商致远房地产开发有限公司	100.00	152,000,000.00
58	重庆招商启盛房地产开发有限公司	100.00	540,600,000.00
59	广州招盛房地产有限责任公司	100.00	尚未实际出资
60	南京江洲盛瑞置业有限公司	51.00	尚未实际出资
61	南京智融装饰工程有限公司	100.00	尚未实际出资
62	南京劲盛装饰工程有限公司(注)	40.00	尚未实际出资
63	河北雄安招元产业发展有限公司	100.00	759,280,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本期/年新设成立的主要子公司 - 续

人民币元

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
2021年度			
64	盐城市盛通梁置业有限公司	55.00	尚未实际出资
65	河南省招商美景房地产开发有限责任公司	60.00	240,000,000.00
66	郑州招商美景房地产开发有限责任公司	60.00	240,000,000.00
67	沈阳招阳房地产开发有限公司	65.00	552,500,000.00
68	沈阳招盛房地产开发有限公司	100.00	600,000,000.00
69	天津招正房地产开发有限公司	100.00	100,000,000.00
70	武汉招盈置业有限公司	100.00	1,500,000,000.00
71	华商(吉布提)有限公司	60.00	1,156,590.00
72	东莞招商启航房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
73	上海招科置业有限公司	100.00	尚未实际出资
74	南京玄盛房地产开发有限公司	100.00	3,150,000,000.00
75	金华市招鸿装饰工程有限公司(注)	50.00	尚未实际出资
76	宁波招瑞商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
77	南通招润置业有限公司	70.00	1,260,000,000.00
78	成都安合顺建筑装饰工程有限公司	100.00	尚未实际出资
79	新疆招悦房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
80	新疆招盛房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
81	长沙招阳房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
82	深圳招商信石地产开发有限公司	60.00	尚未实际出资
83	深圳招商远致投资发展有限公司	51.00	尚未实际出资
84	宁波招鄞商业管理有限公司	80.00	800,000.00
85	南京江洲盛瑞装饰有限公司	51.00	尚未实际出资
86	招商置地(江苏)有限公司	100.00	尚未实际出资
87	招商积余数字科技(南京)有限公司	100.00	尚未实际出资
88	无锡溪悦企业管理咨询有限公司	100.00	256,000,000.00
89	上海招玖置业有限公司	100.00	尚未实际出资
90	合肥卓灿房地产开发有限公司	100.00	50,000,000.00
91	宁波鄞家置业有限公司	60.00	90,000,000.00

注： 本公司直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本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。

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(2) 本期/年新收购之子公司

人民币元

公司名称(注)	期/年末净资产	本期/年 净利润(亏损)
2022年1月1日至11月30日止期间		
盐城师山招海置业有限公司	1,534,351,863.23	-8,221,963.54
兰溪嘉盛置业有限公司	63,278,630.45	-8,124,194.68
河南鸣谦置业有限公司	164,025,285.55	-6,024,714.45
南通招城置业有限公司	1,501,192,020.82	-165,491.46
上海招南实业发展有限公司	1,394,326,894.85	-4,511,753.15
杭州凯轶企业管理有限公司	258,347,955.33	-
2021年度		
南京劲盛房地产开发有限公司	718,189,488.05	-1,711,422.91
杭州浙加企业管理有限公司	331,447,105.05	-16,670,370.79
杭州元玺置业有限公司	88,931,179.16	-9,014,543.70
杭州凯冠企业管理有限公司	2,388,320.16	-13,174,002.73
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,312,803,637.41	-20,429,804.92
上海钦波置业有限公司	197,550,414.91	-7,696,649.87
深圳西部港口保安服务有限公司	3,387,655.77	1,005,847.83
宿迁市东宇置业有限公司	33,985,316.42	-15,867,991.60
漳州翼商房地产开发有限公司	41,929,264.58	-6,458,161.60
广州保穗置业有限公司	3,995,661,677.58	-2,925,282.24
广州市悦商房地产开发有限公司	987,352,364.74	-10,907,415.04
杭州润辛企业管理有限公司	292,381,638.62	-14,229,195.95
金华市鸿商置业有限公司	85,680,284.11	-1,894,137.45
南通恒泽房地产有限公司	187,143,869.95	-12,856,130.05
南通融合招置业有限公司	-5,218,372.65	-5,218,372.65
成都睿迹城市建设开发有限公司	242,862,867.83	-4,547,670.00
苏州合赢房地产开发有限公司	992,783,495.39	-2,227,123.35
扬州恒洋置业有限公司	285,325,273.59	-1,066,713.06
深圳招华物业管理有限公司	15,408,077.86	4,578,965.62
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	1,999,130,985.41	17,804,200.91

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本期/年清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
2022年1月1日至11月30日止期间	
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
杭州晟英企业管理有限公司	清算注销
长沙招岳企业管理有限公司	清算注销
厦门市景湖城房地产有限公司	清算注销
佛山招商东盈房地产有限公司	清算注销
杭州润和东欣置业有限公司	清算注销
精基有限公司	清算注销
汇宇有限公司	清算注销
杰卓发展有限公司	清算注销
广裕控股有限公司	清算注销
2021年度	
苏州市招商澎湃一期股权投资合伙企业(有限合伙)	清算注销
佛山信捷房地产有限公司	清算注销
贵阳市招商启盛房地产开发有限公司	清算注销
杭州筑家房地产开发有限公司	清算注销
苏州仁名成房产开发有限公司	清算注销
苏州仁格莱房产开发有限公司	清算注销
苏州仁泓盛房产开发有限公司	清算注销
苏州瑞淇文房产开发有限公司	清算注销
苏州瑞璟澜房产开发有限公司	清算注销
苏州仁广悦房产开发有限公司	清算注销
苏州仁木宇房产开发有限公司	清算注销
苏州仁蓝特房产开发有限公司	清算注销
苏州瑞启晟房产开发有限公司	清算注销
苏州仁瑞格房产开发有限公司	清算注销
苏州启兆呈房产开发有限公司	清算注销
苏州尚利勤房产开发有限公司	清算注销
苏州元纳达房产开发有限公司	清算注销
苏州泽空房产开发有限公司	清算注销
苏州巨北房产开发有限公司	清算注销
苏州盛家特房产开发有限公司	清算注销
苏州恩亦众房产开发有限公司	清算注销
苏州代克汇房产开发有限公司	清算注销

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(八) 合并范围的变更 - 续

3、其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本期/年清算注销之子公司 - 续

公司名称	不再纳入合并范围的原因
2021年度	
苏州佳名善房产开发有限公司	清算注销
苏州瑞美秀房产开发有限公司	清算注销
苏州招商瑞创房地产有限公司	清算注销
苏州招商瑞盈房地产有限公司	清算注销
南通招商置业有限公司	清算注销
宁波招瑞商务咨询有限公司	清算注销
太仓嘉安商务咨询有限公司	清算注销
太仓招祺商务咨询有限公司	清算注销
太仓招煜商务咨询有限公司	清算注销
太仓招越商务咨询有限公司	清算注销
嘉兴招瑞工业设计有限公司	清算注销
太仓招辰商务咨询有限公司	清算注销
太仓招星商务咨询有限公司	清算注销
太仓招航商务咨询有限公司	清算注销
太仓招大商务咨询有限公司	清算注销
太仓招海商务咨询有限公司	清算注销
太仓招勇商务咨询有限公司	清算注销
天津雍景湾房地产开发有限公司	清算注销
合肥招阳体育文化发展有限公司	清算注销
佛山招商九龙仓房地产有限公司	清算注销
招商蛇口(山东)投资开发有限公司	清算注销
深圳市招盈发展有限公司	清算注销
新疆招悦房地产有限公司	清算注销
珠海招发房地产有限公司	清算注销
嘉兴招商房地产开发有限公司	清算注销
佛山依云孝德房地产有限公司	清算注销
裕元企业有限公司	清算注销
东明企业有限公司	清算注销
HOLLY PROFIT LIMITED	清算注销
JONES TECH LIMITED	清算注销
Chief Master Ltd.	清算注销
UNION BLOOM LIMITED	清算注销
汇豪有限公司	清算注销
鉅阳有限公司	清算注销
银道国际有限公司	清算注销
Residential Finance Limited	清算注销
The Home Loan Company Limited	清算注销

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股(%)	间接持股(%)	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、 物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商前海头业	深圳	深圳	投资咨询、产 业园管理、企 业管理咨询	18.93	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
南油集团	深圳	深圳	投资兴办实 业、物业出租	24.00	76.00	非同一控制 下企业合并
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳市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
深圳市前海鸿显实业投资有限公司	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
太仓嘉尚商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(九) 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
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
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海翰洋置业有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招弘商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海招赞商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招科置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招玖置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	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	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
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	房地产业	-	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

(九) 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
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
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
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
上海招晋置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招航置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招政置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立

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。

(九) 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

(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
2022年1月1日至11月30日止期间				
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%
处置少数股权	济南东成中航物业管理有限公司	2022年7月	4.00%	51.00%
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	伟邦资产管理顾问有限公司	2022年1月	49.00%	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%
购买少数股权	上海招商商务咨询有限公司	2022年7月	24.06%	100.00%
购买少数股权	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	2022年8月	49.00%	100.00%
购买少数股权	成都招商远康房地产开发有限公司	2022年8月	49.00%	100.00%
购买少数股权	上海招赞商务咨询有限公司	2022年9月	20.00%	100.00%
2021年度				
处置少数股权	武汉招瑞置业有限公司	2021年1月	49.00%	51.00%
处置少数股权	西安招商航房地产有限公司	2021年3月	49.00%	51.00%
处置少数股权	南宁招商汇盈房地产有限公司	2021年4月	25.73%	74.27%
处置少数股权	中山雍景房地产有限公司	2021年5月	30.00%	70.00%
处置少数股权	招商仁和太原置业有限公司	2021年6月	39.00%	51.00%
处置少数股权	苏州湖悦房地产开发有限公司	2021年8月	11.00%	40.00%
处置少数股权	长沙仁惠房地产有限公司	2021年8月	20.00%	80.00%
处置少数股权	南宁招商汇泽房地产有限公司	2021年8月	40.00%	60.00%
处置少数股权	南通招通置业有限公司	2021年9月	29.00%	51.00%
处置少数股权	苏州湖玺房地产开发有限公司	2021年9月	7.07%	45.00%
处置少数股权	扬州威盛置业有限公司	2021年10月	30.00%	70.00%
处置少数股权	徐州招盛置业有限公司	2021年10月	49.00%	51.00%
处置少数股权	济南盛华置业有限公司	2021年11月	40.00%	60.00%
购买少数股权	厦门市臻园房地产有限公司	2021年8月	30.00%	81.00%
购买少数股权	航电建筑科技(深圳)有限公司	2021年11月	35.00%	100.00%

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(九) 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	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
2022年1月1日至11月30日止期间					
处置对价					
--现金	60,025.00	132,231,264.00	597,660,182.00	946,976,747.00	431,289,311.00
--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	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	69,333.94	130,751,823.96	587,164,931.54	938,560,037.64	430,621,203.87
差额	-9,308.94	1,479,440.04	10,495,250.46	8,416,709.36	668,107.13
其中：调整资本公积	-4,762.45	1,479,440.04	10,495,250.46	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	济南东成中航物业管理有限公司	招商局雄安投资发展有限公司	伟邦资产管理顾问有限公司	佛山招商新城高新技术有限公司	上海招弘商务咨询有限公司
2022年1月1日至11月30日止期间					
购买成本/处置对价					
--现金	1,568,400.00	4,109,009.52	735,758.70	19,356,422.74	1,182,661,908.16
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	1,568,400.00	4,109,009.52	735,758.70	19,356,422.74	1,182,661,908.16
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,477,752.55	4,098,554.91	1,049,935.49	3,014,564.50	1,098,113,005.24
差额	90,647.45	-10,454.61	314,176.79	-16,341,858.24	-84,548,902.92
其中：调整资本公积	46,375.24	-10,454.61	233,590.44	-16,341,858.24	-84,548,902.92
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

人民币元

项目	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	成都招商远康房地产开发有限公司	上海招赞商务咨询有限公司
2022年1月1日至11月30日止期间			
购买成本			
--现金	11,564,000.00	808,500,000.00	982,112,948.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本合计	11,564,000.00	808,500,000.00	982,112,948.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-15,409,944.10	868,989,326.19	867,174,664.49
差额	-26,973,944.10	60,489,326.19	-114,938,283.51
其中：调整资本公积	-26,973,944.10	60,489,326.19	-114,938,283.51
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

(九) 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 - 续

人民币元

项目	武汉招瑞置业有限公司	西安招航房地产有限公司	南宁招商汇盈房地产有限公司	中山雍景房地产有限公司	招商仁和太原置业有限公司
2021年度					
处置对价					
--现金	311,640.00	74,562.00	352,645,499.68	750,190,757.14	4,633,902.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
处置对价合计	311,640.00	74,562.00	352,645,499.68	750,190,757.14	4,633,902.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-8,542,758.29	-374,986.22	351,076,148.92	744,402,888.76	2,665,078.46
差额	8,854,398.29	449,548.22	1,569,350.76	5,787,868.38	1,968,823.54
其中：调整资本公积	8,854,398.29	334,239.10	1,569,350.76	5,787,868.38	1,968,823.54
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

人民币元

项目	苏州湖悦房地产开发有限公司	长沙仁惠房地产有限公司	南宁招商汇泽房地产有限公司	南通招通置业有限公司	苏州湖玺房地产开发有限公司
2021年度					
处置对价					
--现金	110,040,782.50	275,416,700.00	144,076,320.00	870,018,096.00	100,035,494.85
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
处置对价合计	110,040,782.50	275,416,700.00	144,076,320.00	870,018,096.00	100,035,494.85
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	109,860,499.13	271,378,172.16	143,799,233.36	856,203,214.17	100,021,061.67
差额	180,283.37	4,038,527.84	277,086.64	13,814,881.83	14,433.18
其中：调整资本公积	180,283.37	4,038,527.84	277,086.64	13,814,881.83	14,433.18
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

人民币元

项目	扬州威盛置业有限公司	徐州招盛置业有限公司	济南盛华置业有限公司	厦门市臻园房地产有限公司	航电建筑科技(深圳)有限公司
2021年度					
购买成本/处置对价					
--现金	105,162,960.00	392,000,000.00	522,838,560.00	-	12,600,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-344,405,730.00	-
购买成本/处置对价合计	105,162,960.00	392,000,000.00	522,838,560.00	-344,405,730.00	12,600,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	102,987,837.52	390,242,146.92	491,086,705.36	-290,381,347.52	340,538.99
差额	2,175,122.48	1,757,853.08	31,751,854.64	54,024,382.48	-12,259,461.01
其中：调整资本公积	2,175,122.48	1,757,853.08	31,751,854.64	54,024,382.48	-6,271,940.25
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

(九) 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	2022年11月30日/ 2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年12月31日/ 2021年度
合营企业：		
投资账面价值合计	30,664,414,314.47	24,160,435,823.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	297,532,910.32	478,461,257.11
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	297,532,910.32	478,461,257.11
联营企业：		
投资账面价值合计	40,442,176,812.23	37,400,183,057.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	770,552,223.56	1,193,761,676.52
——其他综合收益	611,316.70	-54,621,432.84
——综合收益总额	771,163,540.26	1,139,140,243.68

(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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(九) 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/年末确认的损失(或本期/年分享的净利润)	2022年11月30日/2021年12月31日累积未确认的损失
2022年1月1日至11月30日止期间			
深圳市招华国际会展运营有限公司	86,734,967.47	-9,405,609.76	77,329,357.71
深圳招商一九七九发展有限公司	62,709,551.09	-4,401,251.09	58,308,300.00
合肥居峰置业有限公司	206,072.63	31,238,828.61	31,444,901.24
广州合景隆泰置业发展有限公司	30,943,702.32	127,291.13	31,070,993.45
武汉右岸网谷产业园有限公司	13,590,134.58	17,290,045.65	30,880,180.23
启东金碧置业发展有限公司	-	21,733,513.42	21,733,513.42
南京铁盛商业管理有限公司	7,536,993.12	13,453,324.73	20,990,317.85
北京景晟乾通置业有限公司	-	19,142,751.82	19,142,751.82
广州招商高利泽养老服务有限公司	18,203,413.53	66,648.83	18,270,062.36
杭州瑾帆投资管理有限公司	8,817,790.02	4,631,039.42	13,448,829.44
徐州新绿州房地产咨询有限公司	7,766,124.18	5,412,649.72	13,178,773.90
南京招汇公寓管理有限公司	3,939,426.20	3,235,931.12	7,175,357.32
绍兴光祈房地产开发有限公司	-	6,687,391.15	6,687,391.15
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	5,155,754.51	5,155,754.51
胜联投资有限公司	4,982,636.12	-	4,982,636.12
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	3,593,912.08	973,894.53	4,567,806.61
杭州臻美投资有限公司	-	2,635,033.45	2,635,033.45
无锡天河地铁生态置业有限公司	-	1,002,366.78	1,002,366.78
烟台招孚商业管理有限公司	660,894.92	-14,322.01	646,572.91
苏州新晟捷置地有限公司	16,575,671.03	-16,575,671.03	-
重庆万招置业有限公司	19,279,374.21	-19,279,374.21	-
2021年度			
深圳市招华国际会展运营有限公司	80,777,579.27	5,957,388.20	86,734,967.47
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	2,432,459.36	1,161,452.72	3,593,912.08
深圳招商一九七九发展有限公司	22,786,709.46	39,922,841.63	62,709,551.09
胜联投资有限公司	3,648,968.99	1,333,667.13	4,982,636.12
南京铁盛商业管理有限公司	-	7,536,993.12	7,536,993.12
苏州新晟捷置地有限公司	10,876,567.30	5,699,103.73	16,575,671.03
杭州瑾帆投资管理有限公司	362,318.08	8,455,471.94	8,817,790.02
广州招商高利泽养老服务有限公司	16,673,769.88	1,529,643.65	18,203,413.53
广州合景隆泰置业发展有限公司	17,903,445.28	13,040,257.04	30,943,702.32
重庆万招置业有限公司	14,111,688.97	5,167,685.24	19,279,374.21
上海申江体育文化投资有限公司	-	2,842,874.64	2,842,874.64
合肥居峰置业有限公司	-	206,072.63	206,072.63
徐州新绿州房地产咨询有限公司	-	7,766,124.18	7,766,124.18
烟台招孚商业管理有限公司	-	660,894.92	660,894.92
武汉右岸网谷产业园有限公司	-	13,590,134.58	13,590,134.58
南京招汇公寓管理有限公司	-	3,939,426.20	3,939,426.20
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	47,659,848.02	-47,659,848.02	-
上海绿地南坤置业有限公司	20,293,403.68	-20,293,403.68	-
苏州泓昶置业有限公司	18,864,637.99	-18,864,637.99	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	13,772,472.16	-13,772,472.16	-
杭州臻美投资有限公司	2,605,343.43	-2,605,343.43	-
惠州市昭乐房地产有限公司	2,358,506.19	-2,358,506.19	-

(十) 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(%)
2022年11月30日					
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	55.29	61.99
2021年12月31日					
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	54.10	60.84

2022年11月30日，招商局集团有限公司直接持有本公司55.29%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司、深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司6.70%的股权。

2021年12月31日，招商局集团有限公司直接持有本公司54.10%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司、深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司6.74%的股权。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注(九)1(1)。

3、本公司合营和联营企业情况

本报告期与本集团发生关联方交易，形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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

(十) 关联方及关联交易 - 续

3、本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
太仓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
苏州璟隼咨询管理有限公司	合营企业
苏州锦铄置业有限公司	合营企业
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	合营企业
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
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
上海招新锦实置业有限公司	合营企业
上海象招房地产开发有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	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
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	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
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
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南京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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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
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
杭州崇逸置业有限公司	合营企业
杭州缤煌企业管理有限公司	合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州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
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
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
佛山招商珑园房地产有限公司	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
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
常州金闾诚置业有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京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
天津顺集置业有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
上海锦泾置业有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
红海世界有限公司	合营企业
广州招盈城市更新投资有限公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	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
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业

(十) 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
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
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
北京智地顺欣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
上海仁嘉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
置俊投资有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
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
武汉润广招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
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
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
苏州招荣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
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业

(十) 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
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
上海招政嘉城市建设有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
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
厦门联招和悦投资有限公司	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
宁波康海置业有限公司	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
南京十心房地产有限公司	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

(十) 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
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
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
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
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有限公司	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	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
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
阿萨勒湖投资控股有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
欣桦有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
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
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
佛山市南海区峯商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

(十) 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
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
SA Venice II	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
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
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
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
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
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
绍兴融鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铎越置业有限公司	联营企业之子公司
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司

(十) 关联方及关联交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局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
上海长航船员管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
深圳市启越房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	最终控制方之联营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
深投控	本公司之股东

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	14,485,412.93	12,886,792.51
招商局(上海)投资有限公司	购买商品	14,338,616.40	17,619,435.51
招商证券股份有限公司	接受劳务	10,269,632.62	5,002,565.41
蛇口电视台	购买商品	8,377,802.54	436,940.21
招商局集团财务有限公司	购买商品	8,636,862.85	9,492,117.69
上海长航船员管理有限公司	接受劳务	3,038,558.42	8,677,357.33
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	-	44,309,734.51
招商局投资发展有限公司	接受劳务	3,773,584.80	9,317,430.79
招商银行股份有限公司	手续费	6,591,158.79	7,649,111.34
其他	购买商品/接受劳务	10,756,300.37	25,040,326.75
合计		80,267,929.72	140,431,812.05

(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	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	20,587,658.58	23,016,057.14
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	3,987,228.50	5,148,081.30
招商局仁和养老投资有限公司(注)	销售商品	-	501,904,761.08
招商证券股份有限公司	物业管理	29,750,207.14	32,119,166.49
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理	393,499.76	7,323,883.52
其他	销售商品/提供劳务	66,005,034.84	64,545,836.65
合计		120,723,628.82	634,057,786.18

注：2021年度本集团向招商局仁和养老投资有限公司销售商品房，该交易按照市场价格定价。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022年1月1日至 11月30日止期间 确认的租赁收入	2021年度 确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	29,437,153.33	34,896,002.02
	招商局保税物流有限公司	土地	5,605,478.38	6,115,067.26
	其他	土地	824,530.01	1,430,170.07
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	9,317,423.73	14,105,136.19
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	7,826,837.41	10,328,346.67
	招商局投资发展有限公司	写字楼	9,652,628.83	9,327,670.40
	其他	写字楼	859,337.12	6,166,987.61
深圳招商商置投资有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	8,744,700.03	8,951,259.97
	其他	写字楼	6,465,280.32	7,514,389.77
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	13,646,303.43	20,303,210.26
合计			92,379,672.59	119,138,240.22

(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	2022年1月1日至 11月30日止期间 确认的租赁费	2021年度 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	15,027,291.44	2,245,438.35
合计			15,027,291.44	2,245,438.35

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入

人民币元

关联方	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
招商银行股份有限公司	243,361,098.01	252,088,648.24
东莞市保汇实业投资有限公司	98,797,588.25	23,445,937.63
芜湖创耀置业有限公司	88,740,033.81	-
北京景晟乾通置业有限公司	88,423,716.72	-
深圳市招华会展实业有限公司	69,189,465.41	85,753,871.87
温州保悦置业有限公司	45,153,270.99	23,791,948.70
招商局集团财务有限公司	49,010,194.66	45,870,046.97
广州市穗云置业有限公司	44,805,557.26	917,190.77
上海招鸿房地产开发有限公司	34,765,864.99	-
上海隽廷房地产开发有限公司	32,179,983.86	14,513,436.82
北京毓锦置业有限公司	30,825,177.33	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	29,839,668.59	-
广州市品诚房地产开发有限公司	29,330,922.42	806,390.93
无锡天河地铁生态置业有限公司	29,200,194.54	24,959,484.50
置俊投资有限公司	24,326,243.73	-
苏州相茂置业有限公司	20,811,057.99	6,440,798.89
北京招城房地产开发有限公司	17,488,757.83	27,749,730.67
宁波鸿茂置业有限公司	17,167,407.81	31,664,558.50
如东威新房地产开发有限责任公司	16,207,766.57	9,661,971.42
广州招赢房地产有限责任公司	15,065,880.53	17,679,934.12
东莞市景源房地产开发有限公司	12,288,131.39	-
苏州融焯置业有限公司	12,186,961.26	7,345,705.17
南京聚盛房地产开发有限公司	11,924,529.46	7,306,865.94
天津中海海阔地产有限公司	11,466,743.96	2,722,169.85
上海置滨江招置业有限公司	10,466,873.43	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	9,878,891.93	7,053,986.79
北京智地顺欣房地产开发有限公司	9,480,350.35	-
常州金闾诚置业有限公司	8,925,348.76	5,484,458.29
盐城海洲置业有限公司	8,104,380.30	2,964,015.91
上海象招房地产开发有限公司	7,924,110.25	-
宁波康海置业有限公司	7,820,552.70	-
如皋市恒昱房地产有限公司	7,595,256.98	7,063,514.32
宁波维悦置业有限公司	7,152,336.76	8,907,375.13
南京招锦弘新房地产开发有限公司	6,302,428.36	13,738,662.00
惠州市昭乐房地产有限公司	6,286,713.16	12,712,955.81
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	5,369,757.97	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	5,345,423.77	7,897,235.84
北京朝金房地产开发有限公司	-	50,849,992.80
广州市矿誉投资有限公司	-	41,671,605.67

(十) 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	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
南昌青茂置业有限公司	-	26,608,953.53
东莞市恒安房地产开发有限公司	-	24,463,078.52
常州牡丹招商置业有限公司	-	23,709,903.62
北京金旭开泰房地产开发有限公司	976,229.76	18,913,638.12
南京铎耀房地产开发有限公司	107,604.38	18,811,026.78
天津市联展房地产开发有限公司	-	17,367,367.66
北京亮马置业有限公司	3,471,210.04	9,817,479.30
徐州铭润房地产开发有限公司	4,393,388.12	6,787,113.79
天津合发房地产开发有限公司	-	5,694,947.53
其他	-18,742,981.10	54,357,152.44
合计	1,163,414,093.29	947,593,154.84

(4) 关联方利息支出

人民币元

关联方	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
招商银行股份有限公司	362,394,500.62	492,305,116.26
招商局集团财务有限公司	419,030,500.84	450,879,093.32
天津招银津六十二租赁有限公司	111,838,341.64	92,320,083.56
共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	75,295,313.89	-
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	1,209,894.21	5,901,094.51
招商证券投资有限公司	-	26,939,514.40
苏州安茂置业有限公司	-	18,311,657.60
苏州悦顺房地产开发有限公司	-	16,227,235.89
招商局集团有限公司	-	14,532,127.26
其他	8,078,926.58	3,557,389.54
合计	977,847,477.78	1,120,973,312.34

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(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
2022年1月1日至11月30日止期间				
深圳市招华会展实业有限公司	952,497,372.09	2020年4月26日	2024年10月25日	否
佳侨有限公司	791,101,276.59	2019年12月23日	2023年12月23日	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	783,769,939.80	2022年8月10日	2050年8月9日	否
温州市光悦房地产开发有限公司	774,000,000.00	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	545,000,000.00	2021年5月6日	2033年5月5日	否
陕西瑞迅置业有限公司	366,706,600.00	2022年2月25日	2025年2月25日	否
广州市穗云置业有限公司	357,233,800.00	2020年8月15日	2023年8月15日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	311,100,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
绍兴铎越置业有限公司	301,300,000.00	2021年11月15日	2029年4月23日	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	258,862,727.28	2022年6月30日	2027年11月15日	否
广州招赢房地产有限责任公司	250,000,000.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	247,000,000.00	2020年12月21日	2030年12月21日	否
宁波康海置业有限公司	233,060,170.00	2022年1月26日	2028年1月11日	否
深圳市招华会展实业有限公司	225,000,000.00	2022年3月29日	2025年3月29日	否
绍兴铎越置业有限公司	224,940,000.00	2021年11月15日	2028年6月23日	否
惠州市昭乐房地产有限公司	220,751,910.00	2020年7月26日	2025年4月11日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	208,950,000.00	2020年4月12日	2023年4月11日	否
绍兴铎越置业有限公司	181,125,000.00	2021年11月15日	2027年3月18日	否
绍兴铎越置业有限公司	161,000,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	153,000,000.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
珠海景华房地产有限公司	152,739,264.86	2022年7月8日	2025年7月7日	否
珠海雍景华越房地产有限公司	115,600,000.00	2021年7月2日	2024年7月22日	否
宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	92,119,460.91	2019年8月14日	2024年8月23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
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
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
平湖市卓耀房地产开发有限公司	57,600,000.00	2021年6月25日	2027年6月24日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	54,725,000.00	2021年7月28日	2024年7月27日	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	49,500,000.00	2022年7月7日	2025年6月12日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	44,820,750.00	2019年11月4日	2022年11月3日	是
平湖恒璟房地产开发有限公司	44,100,000.00	2021年10月18日	2027年10月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	43,107,750.00	2021年11月15日	2026年10月28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
广州诚品置业有限公司	38,750,000.00	2020年12月28日	2023年12月28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	是
绍兴铎越置业有限公司	25,050,392.50	2021年11月15日	2026年10月28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	19,065,600.00	2022年2月25日	2025年2月24日	否
大连旅顺口开泰置业有限公司	15,900,000.00	2020年6月24日	2023年6月23日	否
绍兴铎越置业有限公司	6,158,250.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	5,987,187.50	2021年11月15日	2026年10月28日	否
合计	8,711,581,597.53			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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
2021年度				
温州市光悦房地产开发有限公司	934,400,000.00	2020年12月23日	2023年12月31日	否
上海浦隽房地产开发有限公司	933,866,625.02	2019年8月10日	2021年8月9日	是
佳侨有限公司	756,900,000.00	2019年12月23日	2023年12月23日	否
广州市穗云置业有限公司	375,176,605.63	2020年8月15日	2023年8月15日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	371,576,587.50	2021年11月24日	2024年11月23日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	277,704,607.50	2021年4月15日	2024年4月14日	否
无锡润泰置业有限公司	355,810,000.00	2020年5月29日	2021年6月11日	是
东莞弘璟实业投资有限公司	250,000,000.00	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	248,500,000.00	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	246,742,390.29	2020年10月29日	2023年10月28日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	199,477,957.50	2021年6月2日	2024年6月1日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	196,000,000.00	2021年8月13日	2024年8月13日	否
广州诚品置业有限公司	181,209,537.50	2019年12月27日	2022年12月26日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	174,722,500.00	2021年9月26日	2025年9月25日	否
广州新合房地产有限责任公司	150,245,189.84	2018年12月13日	2021年12月12日	是
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
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	118,800,000.00	2020年12月28日	2026年6月12日	否
宁波维悦置业有限公司	118,200,000.00	2021年11月1日	2025年2月7日	否
中山冠景置业有限公司	99,491,000.00	2020年6月23日	2023年6月22日	否
宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	90,304,131.59	2020年12月22日	2030年12月22日	否
如东博业房地产开发有限公司	80,000,000.00	2021年5月28日	2024年4月18日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	69,195,000.00	2019年8月15日	2024年8月24日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	65,219,820.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	61,535,000.00	2020年4月13日	2023年4月12日	否
广州诚品置业有限公司	50,186,250.00	2020年12月28日	2023年12月28日	否
东莞市恒安房地产开发有限公司	49,126,621.56	2019年11月5日	2022年11月4日	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	49,000,000.00	2021年10月29日	2024年10月29日	否
苏州灏溢房地产开发有限公司	42,560,000.00	2018年7月18日	2021年7月18日	是
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	否
大连旅顺口开泰置业有限公司	38,700,000.00	2020年6月24日	2023年6月23日	否
大连金泓舟房地产开发有限公司	21,760,000.00	2021年4月8日	2024年4月7日	否
其他	3,245,151.21			否
合计	6,878,167,565.14			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况 - 续

本集团作为被担保方

人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2022年1月1日至11月30日止期间				
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	是
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	908,700,000.00	2012年11月23日	2027年11月23日	否
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	是
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	3,798,614.62	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	4,212,498,614.62			
2021年度				
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	否
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年1月21日	2022年1月21日	否
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	否
招商局集团有限公司	142,470,000.00	2012年11月23日	2027年11月23日	否
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	3,683,133.93	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	3,446,153,133.93			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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
2022年1月1日至11月30日止期间					
招商银行股份有限公司	借入资金	12,126,199,634.25	实际借入日	约定还款日	长期借款
招商局集团财务有限公司	借入资金	9,491,466,085.45	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		21,617,665,719.70			
东莞武地泓海置业有限公司	借出资金	2,085,288,296.00	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海象招房地产开发有限公司	借出资金	2,050,642,346.20	2022年9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	1,896,040,670.24	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	1,805,451,250.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招新锦实置业有限公司	借出资金	1,585,554,750.00	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京毓锦置业有限公司	借出资金	1,540,670,538.99	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘瑞实业投资有限公司	借出资金	1,113,012,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海置滨汇招置业有限公司	借出资金	1,049,695,680.00	2022年9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
北京智地顺欣房地产开发有限公司	借出资金	748,485,875.82	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州招荣房地产开发有限公司	借出资金	621,700,000.00	2022年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招政嘉城市建设有限公司	借出资金	428,799,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州崇逸置业有限公司	借出资金	426,693,300.00	2022年6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	392,676,965.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州绒煌企业管理有限公司	借出资金	364,903,747.32	2022年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
厦门联招和悦投资有限公司	借出资金	300,874,700.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州招雅企业管理有限公司	借出资金	269,100,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招赢房地产有限责任公司	借出资金	257,406,338.95	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
绍兴锦越置业有限公司	借出资金	220,500,000.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州滨秀房地产开发有限公司	借出资金	191,144,600.00	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
绍兴臻悦房地产开发有限公司	借出资金	156,842,903.67	2022年9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3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1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
济南安齐房地产开发有限公司	借出资金	42,000,000.00	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	41,782,382.53	2022年3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4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3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京锦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
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	30,380,000.00	2022年1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	27,150,900.00	2022年6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2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9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京荟合置业有限公司	借出资金	13,790,000.00	2022年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波康海置业有限公司	借出资金	9,849,000.00	2022年3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
绍兴融鸿房地产开发有限公司	借出资金	8,422,388.06	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
杭州北榆房地产开发有限公司	借出资金	6,000,000.00	2022年6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	11,826,711.02		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		19,102,840,526.26			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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 - 续

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
2021年度					
招商局集团财务有限公司	借入资金	5,584,207,715.18	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	4,722,247,281.16	实际借入日	约定还款日	长期借款
天津招银津六十二租赁有限公司	借入资金	2,784,506,292.00	实际借入日	约定还款日	往来款
招商局通商融资租赁有限公司	借入资金	24,054,000.00	实际借入日	约定还款日	往来款
合计		13,115,015,288.34			
上海弘安里企业发展有限公司	借出资金	4,097,164,624.74	2021年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海兴美置业有限公司	借出资金	1,776,358,000.00	2021年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	1,641,250,000.00	2021年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招赢房地产有限责任公司	借出资金	1,404,095,372.24	2021年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州金阖诚置业有限公司	借出资金	1,400,002,544.99	2021年10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	1,271,089,670.24	2021年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波鸿茂置业有限公司	借出资金	1,209,396,000.00	2021年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海隽廷房地产开发有限公司	借出资金	1,129,388,155.50	2021年10月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州相茂置业有限公司	借出资金	1,001,604,151.35	2021年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招锦弘新房地产开发有限公司	借出资金	967,756,021.25	2021年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州融焯置业有限公司	借出资金	924,250,963.50	2021年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京聚盛房地产开发有限公司	借出资金	821,282,643.00	2021年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡天河地铁生态置业有限公司	借出资金	780,000,000.00	2021年7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	586,605,692.75	2021年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	借出资金	461,006,666.67	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城海洲置业有限公司	借出资金	397,595,616.00	2021年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
如东威新房地产开发有限责任公司	借出资金	384,239,269.98	2021年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡润泰置业有限公司	借出资金	323,000,000.00	2021年6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	311,512,000.00	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州矿荣房地产开发有限公司	借出资金	295,118,691.44	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城梁盛通置业有限公司	借出资金	262,452,181.50	2021年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
平湖市卓耀房地产开发有限公司	借出资金	242,709,998.48	2021年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
衢州亿佳企业管理有限公司	借出资金	236,195,850.00	2021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	210,000,000.00	2021年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
如皋市恒昱房地产有限公司	借出资金	144,536,441.94	2021年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡市三合房地产发展有限公司	借出资金	127,454,404.00	2021年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市南海区肇商房地产有限公司	借出资金	77,715,000.00	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	借出资金	76,887,241.98	2021年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山招商璞海房地产有限公司	借出资金	72,000,000.00	2021年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
平湖恒璟房地产开发有限公司	借出资金	66,171,839.30	2021年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
厦门市雍景湾房地产有限公司	借出资金	54,333,222.00	2021年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
如东博业房地产开发有限公司	借出资金	51,517,416.17	2021年3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	40,668,389.76	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常熟市尚源房地产开发有限公司	借出资金	26,500,000.00	2021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	17,985,638.49	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常熟优达思琴湖科教发展有限公司	借出资金	12,877,623.00	2021年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
昆山宝业房产开发有限公司	借出资金	9,800,000.00	2021年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
青岛绿华置业有限公司	借出资金	9,000,000.00	2021年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	6,222,233.12	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波维悦置业有限公司	借出资金	6,000,000.00	2021年9月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京锦华置业有限公司	借出资金	5,000,000.00	2021年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	12,525,651.35		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		22,951,269,214.74			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(7) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让、划转、债务重组情况

人民币元

关联方	关联交易内容	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
Treasure Supreme International Limited	处置股权/债权	1,327,696,770.00	-
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	其他	-	88,830.00
合计		1,327,696,770.00	2,391,925,068.90

(b) 关联捐赠情况

人民币元

关联方名称	关联交易内容	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度
招商局慈善基金会	捐赠支出	-	40,000,000.00

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	2022年11月30日		2021年12月31日	
		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	24,572,909,624.22	-	18,894,542,855.82	-
	招商局集团财务有限公司	3,289,597,837.56	-	6,630,005,420.43	-
	合计	27,862,507,461.78	-	25,524,548,276.25	-
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	24,361,577.82	172,293.13	26,992,527.94	-
	天津国际邮轮母港有限公司	11,899,280.21	11,899.28	14,112,226.18	14,112.22
	招商银行股份有限公司	11,581,374.27	19,615.19	585,504.80	1,360.08
	成都采招物业管理有限公司	9,170,948.00	180,102.77	-	-
	招商局保税物流有限公司	9,015,055.55	-	-	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	7,747,626.65	69.70	-	-
	南京盛香园房地产开发有限公司	7,096,594.08	89,831.45	-	-
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,798,277.50	-	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	5,252,011.60	4,519.76	120,276.00	60,138.00
	东莞市润合房地产有限公司	110.00	-	13,372,800.00	13,372.80
	其他	28,869,850.12	208,743.49	19,075,608.26	29,944.92
合计	120,792,705.80	687,074.77	74,258,943.18	118,928.02	
预付款项	其他	68,544.00	-	113,204.56	-
	合计	68,544.00	-	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	-
	合计	27,900,800.36	-	27,900,800.36	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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	2022年11月30日		2021年12月31日	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	胜联投资有限公司	3,107,375,386.75	2,951,588.41	3,107,361,260.05	3,695,452.94
	合肥启盛房地产开发有限公司	2,875,377,803.00	-	-	-
	温州保悦置业有限公司	2,596,084,622.04	2,596,084.63	1,694,908,437.50	1,694,908.44
	东莞武地泓海置业有限公司	2,163,688,296.00	2,163,688.30	-	-
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,991,269,962.11	1,991,269.96	1,306,593,518.63	1,306,593.52
	南京盛香园房地产开发有限公司	1,956,338,453.98	1,956,338.45	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
	上海招新锦实置业有限公司	1,603,520,806.22	1,603,520.81	-	-
	北京招城房地产开发有限公司	1,575,135,956.55	1,275,938.54	2,038,344,789.93	2,038,344.79
	芜湖创耀置业有限公司	1,514,438,307.89	1,513,604.65	1,461,612,287.80	1,466,412.29
	上海弘安里企业发展有限公司	1,476,753,911.35	1,476,753.91	2,156,843,030.33	2,156,843.03
	北京景晟乾通置业有限公司	1,252,575,832.93	1,252,575.83	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,144,539,900.00	897,000,441.62	1,293,203,485.34	616,801,950.78
	SA Venice II	1,140,854,338.17	-	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	1,069,344,296.49	435,610,172.06	1,082,332,035.29	433,800,880.59
	上海置滨江招置业有限公司	1,065,406,888.59	1,065,406.89	-	-
	广州市品诚房地产开发有限公司	937,900,220.37	937,900.22	1,060,586,782.89	1,060,586.78
	宁波鸿茂置业有限公司	879,701,497.43	873,613.88	1,218,277,598.21	1,218,277.60
	广州招赢房地产有限责任公司	812,598,219.90	812,598.22	538,142,811.29	538,142.81
	广州市穗云置业有限公司	709,198,850.33	709,198.86	610,867,904.52	610,867.91
	北京智地顺欣房地产开发有限公司	688,485,875.81	688,485.88	-	-
	天津合发房地产开发有限公司	684,776,057.95	186,776,027.56	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
	深圳市启越房地产开发有限公司	671,700,000.00	671,700.00	-	-
	合肥招阳房地产开发有限公司	659,126,726.46	659,126.72	927,686,565.73	927,686.57
其他应收	欣桦有限公司	653,786,640.00	653,786.64	-	-
	无锡天河地铁生态置业有限公司	638,638,529.38	1,541,661.18	683,836,184.00	683,836.18
	北京朝金房地产开发有限公司	548,039,845.43	14,218,886.80	548,016,271.43	14,604,263.92
	SOLAR ESTATE LIMITED	515,020,419.37	515,020.42	-	-
	无锡润泰置业有限公司	472,486,881.85	472,486.88	608,899,964.58	608,899.96
	常州金圃诚置业有限公司	465,383,378.70	465,383.38	832,494,479.26	832,494.48
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	434,163,678.96	125,431.70	-	-
	上海招政嘉城市建设有限公司	428,799,000.00	428,799.00	-	-
	如东威新房地产开发有限责任公司	416,934,192.05	156,329,265.55	399,535,072.83	399,535.07
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	412,507,542.00	412,507.54	297,836,248.07	297,836.25
	济南安齐房地产开发有限公司	404,684,481.73	205,176,739.02	25,360,276.58	25,360.28
	东莞弘璟实业投资有限公司	400,512,000.00	400,512.00	311,512,000.00	311,512.00
	天津中海海阔地产有限公司	395,282,358.33	432,095.21	557,209,166.67	-
	杭州招雅企业管理有限公司	369,847,855.00	369,847.86	369,847,855.00	369,847.86
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	353,231,399.98	353,231.40	812,930,460.04	812,930.46
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	186,843,892.46	297,000,000.00	297,000.00
	苏州相茂置业有限公司	289,364,267.60	289,364.27	861,789,615.76	776,375.12
	南京聚盛房地产开发有限公司	280,840,440.16	280,840.44	399,319,725.96	399,319.73
	湖北长投房地产开发有限公司	263,347,936.64	106,627,374.39	300,870,527.17	300,870.53
	芜湖荣众房地产开发有限公司	254,743,369.19	254,676.71	253,710,506.00	253,710.51
	厦门市雍景湾房地产有限公司	254,118,590.14	160,726,239.62	313,361,768.25	85,832,252.08
	宁波康海置业有限公司	247,479,438.70	245,822.37	-	-
	天津顺集置业有限公司	242,667,556.25	147,137,379.84	263,667,556.25	65,352,859.11
	南昌青茂置业有限公司	240,707,852.58	240,686.21	239,979,087.06	239,979.08
	徐州铭润房地产开发有限公司	237,448,554.89	237,448.55	206,124,638.92	206,124.64
	衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	236,195.85	236,195,850.00	236,195.85

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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	2022年11月30日		2021年12月31日	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款 - 续	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
	南京铎耀房地产开发有限公司	227,872,480.06	227,872.48	-	-
	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	210,967,653.02	210,967.65	210,967,653.02	210,967.65
	盐城海洲置业有限公司	205,531,260.15	205,531.26	192,040,782.96	192,040.78
	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
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	190,060,591.67	190,060.59	352,825,599.16	352,825.60
	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
	常州牡丹招商置业有限公司	152,571,501.47	152,571.50	404,396,301.47	404,396.30
	武汉中建壹品湖荟置业有限公司	151,830,116.19	151,830.12	154,218,798.24	154,218.80
	宁波维悦置业有限公司	145,118,734.43	149,890.56	201,216,512.75	201,216.51
	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
	如皋市恒昱房地产有限公司	134,150,512.73	133,966.80	155,177,635.97	155,177.64
	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
	上海绿地南坤置业有限公司	122,604,000.00	122,604.00	148,104,000.00	148,104.00
	广州润嘉置业有限公司	114,026,498.63	55,114,808.01	168,790,232.62	168,790.24
	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
	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
	北京亮马置业有限公司	99,056,985.58	99,056.99	123,366,302.94	123,366.30
	上海浦秀房地产开发有限公司	97,639,846.10	97,537.43	811,990,792.21	811,990.79
	上海象招房地产开发有限公司	96,567,398.24	96,567.40	-	-
	惠州市昭乐房地产有限公司	93,727,523.28	93,727.52	246,775,093.14	246,775.09
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	91,496,935.84	91,496.94	-	-
	上海欣明置业有限公司	87,499,315.27	87,499.32	84,557,424.79	84,557.44
	广州市矿誉投资有限公司	84,118,814.24	84,118.81	52,571,009.09	52,571.01
	南京招盈房地产开发有限公司	81,365,581.35	81,365.58	70,228,081.35	70,228.08
	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
	宁波招望达置业有限公司	67,040,829.29	66,600.28	93,719,320.03	93,719.32
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	69,681,810.00	69,681.81
	重庆万招置业有限公司	66,282,382.53	66,282.38	-	-
	陕西瑞迅置业有限公司	64,987,396.61	64,987.39	-	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	63,674,670.56	63,674.67	88,986,348.60	88,986.35
	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
	北京毓锦置业有限公司	58,198,781.21	58,198.78	-	-
	西咸新区文茂房地产有限公司	57,158,455.57	65,244.35	138,803,683.93	138,803.69
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	58,000,000.00	58,000.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	55,622,361.59	55,622.36	126,467,982.90	126,467.98
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	55,044,332.01	47,593.31	790,031,718.15	790,031.71
	深圳招商一九七九发展有限公司	51,918,731.04	51,918.73	50,171,731.70	50,171.73
	南京善盛房地产开发有限公司	40,000,000.01	40,000.00	-	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	39,444,164.97	39,275.41	-	-
	苏州融焯置业有限公司	31,134,776.58	31,134.78	614,359,907.08	614,359.91
武汉右岸网谷产业园有限公司	29,341,746.57	29,204.50	220,285,927.08	220,285.93	
置俊投资有限公司	26,194,843.69	26,194.84	-	-	
上海祝金房地产发展有限公司	24,930,594.45	24,930.59	16,892,583.81	16,892.58	
武汉泓耀房地产开发有限公司	24,419,804.31	24,419.80	-	-	
杭州北桐房地产开发有限公司	23,502,700.00	23,502.70	-	-	
上海浦申置业有限公司	22,014,463.82	22,014.46	22,014,463.82	22,014.46	
珠海景华房地产有限公司	21,821,507.55	21,821.51	277,624,512.82	277,624.51	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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	2022年11月30日		2021年12月31日	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款 - 续	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
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	20,386,459.16	19,465.33	28,420,490.71	28,420.47
	镇江亿腾房地产开发有限公司	19,806,800.00	19,806.80	-	-
	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
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	15,684,768.62	15,684.77	48,319,755.00	48,319.76
	乐活置业国际有限公司	15,045,328.84	3.29	15,040,555.55	15,040.55
	南京溪茂置业有限公司	14,952,600.00	14,952.60	27,952,600.00	27,952.60
	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
	广州招商高利泽养老服务有限公司	11,071,344.00	11,728.16	11,297,206.99	11,297.21
	深圳金城融泰投资发展有限公司	10,079,369.00	-	17,919,185.47	-
	南京招汇公寓管理有限公司	9,640,408.77	4,158,867.69	9,640,408.77	4,158,867.69
	广州招盈城市更新投资有限公司	8,536,147.78	8,536.14	-	-
	深投控	7,266,301.99	-	-	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	6,451,292.38	6,451.29	114,811,900.00	114,811.90
	合肥锦顺房地产开发有限公司	5,635,623.97	5,633.88	2,360,032.88	2,360.03
	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
	上海仁嘉房地产开发有限公司	1,532,800.00	1,532.80	20,306,705.00	20,306.71
	杭州万璟置业有限公司	1,319,878.75	1,319.88	14,876,195.79	21,461.26
	无锡市三合房地产发展有限公司	20,000.00	20.00	79,908,849.55	81,239.94
	上海隽廷房地产开发有限公司	12,314.15	-	1,144,772,398.53	1,144,772.40
	上海招南实业发展有限公司	-	-	622,235,100.00	622,235.10
	上海兴美置业有限公司	-	-	340,857,000.00	340,857.00
	红海世界有限公司	-	-	53,521,827.45	53,521.83
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	-	50,342,828.89	50,342.83
	常熟市尚源房地产开发有限公司	-	-	48,013,974.62	48,013.97
	上海锦泾置业有限公司	-	-	25,050,000.00	25,050.00
	青岛绿华置业有限公司	-	-	10,022,741.66	10,022.74
	昆山宝业房产开发有限公司	-	-	9,800,000.00	9,800.00
	苏州新晟捷置地有限公司	-	-	8,000,000.00	8,000.00
	佛山招商璞海房地产有限公司	-	-	5,760,000.00	5,760.00
	其他	73,500,502.19	66,548.42	68,135,080.65	112,684.66
	合计	49,768,166,372.67	2,836,169,954.31	42,673,797,593.17	1,499,679,976.14

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 关联方及关联交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方	2022年11月30日	2021年12月31日
短期借款	招商局集团财务有限公司	463,464,167.09	15,017,645.83
	招商银行股份有限公司	-	479,266,974.99
	合计	463,464,167.09	494,284,620.82
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	125,640,490.03	-
	海通(深圳)贸易有限公司	15,192,815.93	4,009,055.17
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	13,478,565.73	-
	招商证券股份有限公司	10,269,632.62	-
	其他	13,357,394.89	13,935,653.61
	合计	177,938,899.20	17,944,708.78
预收款项	其他	5,431,639.48	370,552.38
	合计	5,431,639.48	370,552.38
应付股利	湛江港(集团)股份有限公司	41,847,044.77	41,847,044.77
	合计	41,847,044.77	41,847,044.77
其他应付款	深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	4,000,000,000.00	-
	东莞市润合房地产有限公司	2,073,000,000.00	2,055,000,000.00
	苏州招诺商务咨询有限公司	1,871,020,000.00	192,325,000.00
	厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,238,269,714.59	-
	苏州安茂置业有限公司	1,003,406,202.67	1,021,074,097.39
	济南安齐房地产开发有限公司	891,095,555.60	814,471,636.81
	温州市光悦房地产开发有限公司	889,356,400.00	869,356,400.00
	上海兴美置业有限公司	781,143,000.00	-
	佛山市清皓置业有限公司	752,417,500.00	752,417,500.00
	苏州华恒商用置业有限公司	742,000,000.00	560,000,000.00
	广州矿荣房地产开发有限公司	649,535,110.74	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
	长沙溪尚房地产开发有限公司	572,914,653.25	-
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	563,500,000.00	392,000,000.00
	绍兴铎越置业有限公司	562,514,400.00	-
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	556,103,416.00	790,907,603.75
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	541,200,000.00	518,100,000.00
	佛山鼎图房地产有限公司	504,248,201.27	504,810,042.93
	南京铎耀房地产开发有限公司	487,816,906.98	475,495,906.98
	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	454,105,867.68	454,738,054.42
	上海仁崇置业有限公司	430,753,868.34	821,000,000.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	423,000,000.00	-
	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	421,961,233.70	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	414,850,419.41	476,898,535.10
	大连金泓舟房地产开发有限公司	393,600,000.00	393,600,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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	2022年11月30日	2021年12月31日
其他应付款 - 续	深圳市润招房地产有限公司	353,430,000.00	411,180,000.00
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	351,693,333.33	43,193,333.33
	太原中诚商正置业有限责任公司	348,328,753.65	699,658,753.65
	杭州万璟置业有限公司	342,000,000.00	297,820,060.00
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	328,396,397.03	-
	上海招鸿房地产开发有限公司	299,148,183.12	-
	深圳市保卓房地产开发有限公司	276,008,352.94	65,308,352.94
	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
	招商局通商融资租赁有限公司	246,079,372.07	108,629,767.62
	昆山宝业房产开发有限公司	245,173,407.47	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	-
	南京善盛房地产开发有限公司	202,289,362.26	198,289,362.26
	苏州新晟捷置地有限公司	199,350,000.00	223,100,000.00
	福州中欣投资有限公司	197,911,000.00	60,711,000.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	187,759,654.32	-
	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
	苏州仁安置业有限公司	174,635,583.40	279,635,583.40
	杭州北榆房地产开发有限公司	172,925,218.97	-
	广州市矿誉投资有限公司	168,237,628.48	84,118,814.24
	青岛绿华置业有限公司	159,685,136.96	-
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	150,709,001.52
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	157,300,000.00	-
	昆山顺拓房地产开发有限公司	155,533,908.81	236,964,933.81
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	148,500,660.00
	南京世招葶晟置业有限公司	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
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	127,500,000.00	69,000,000.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	125,544,010.16	62,844,010.16
	东莞市恒安房地产开发有限公司	122,619,391.94	58,722,671.03
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	112,705,831.25	401,608,701.36
	南京荟合置业有限公司	112,428,977.59	112,428,977.59
	广州联森房地产有限公司	105,924,008.40	78,663,629.87
	西咸新区文茂房地产有限公司	103,172,561.20	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
	合肥招阳房地产开发有限公司	99,633,000.00	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	133,611,000.00	
深圳市保捷房地产开发有限公司	98,000,000.00	37,730,000.00	
南京铎融装饰工程有限公司	95,850,000.00	55,350,000.00	
佛山招商珑园房地产有限公司	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	92,034,348.00	71,546,981.75	

(十) 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	2022年11月30日	2021年12月31日
其他应付款 - 续	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
	杭州星荣置业有限公司	80,124,042.00	65,039,796.06
	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
	中山冠景置业有限公司	75,450,000.00	71,950,000.00
	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
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	67,541,699.95
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	7,110,000.00
	深圳 TCL 光电科技有限公司	69,431,502.43	37,284,781.27
	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
	太仓远汇置业有限公司	58,014,000.00	5,214,000.00
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	28,821,250.00
	郑州润兴置业有限公司	52,957,291.64	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
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	49,917,842.14	45,000,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
	大连旅顺口开泰置业有限公司	45,156,497.96	70,453,400.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,730,000.00	41,443,733.33
	太仓辉盛房地产开发有限公司	44,038,000.00	36,320,000.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	43,332,651.40	46,042,651.40
	上海祝金房地产发展有限公司	43,023,713.26	43,023,713.26
	武汉润广招房地产开发有限公司	41,000,000.00	-
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	40,757,096.33	197,600,000.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	38,940,000.00	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
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,053,332.05	27,041,332.05
	苏州锦钿置业有限公司	32,958,750.00	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	30,300,374.24	-
	合肥和逸房地产开发有限公司	30,253,452.36	15,253,452.36
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	30,000,000.00	-
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	27,097,192.08	17,551,905.21
	漳州市滨北置业有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	
阿萨勒湖投资控股有限公司	24,356,983.72	-	
深圳市招华国际会展运营有限公司	22,534,505.76	22,796,757.18	
新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间及2021年度

(十) 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	2022年11月30日	2021年12月31日
其他应付款 - 续	福州中晋投资有限公司	21,849,100.00	-
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,553,000.00	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
	南京招阳房地产开发有限公司	19,500,000.00	46,700,000.00
	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
	苏州泓昶置业有限公司	16,800,000.00	16,800,000.00
	常熟市尚源房地产开发有限公司	16,659,091.11	-
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,600,790.00	8,799,780.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	14,304,908.32	14,241,968.96
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	14,032,833.03	17,180,724.15
	Treasure Supreme International Limited	13,840,492.00	432,645.44
	宁波盛锐房地产开发有限公司	13,750,000.00	5,000,000.00
	苏州璟隼咨询管理有限公司	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
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50
	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
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	-
	招商局投资发展有限公司	7,693,410.57	8,746,425.06
	招商局保税物流有限公司	6,725,260.86	110,902.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,664,476.31	5,664,476.31
	共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	-	933,300,000.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	190,127.00	711,420,347.00
	招商证券投资有限公司	228,903.50	394,944,016.42
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	521,124.78	150,013,276.50
	芜湖创耀置业有限公司	-	55,860,000.00
	中国外运长航集团有限公司	-	45,923,572.37
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	1,421,807.39	38,155,777.94
	上海锦所置业有限公司	150,000.00	34,347,000.00
	重庆万招置业有限公司	-	29,267,617.47
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	12,000.00	13,200,000.00	
芜湖荣众房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	
其他	37,921,548.95	29,225,293.95	
合计	35,262,574,562.78	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	3,483,655,049.92	2,960,722,020.23
	招商局集团财务有限公司	3,270,997,686.43	601,789,183.61
	天津招银津六十二租赁有限公司	236,646,778.23	264,757,529.44
	招商局通商融资租赁有限公司	-	6,240,000.00
	其他	-	4,390,333.18
合计	6,991,299,514.58	3,837,899,066.46	
长期借款	招商局集团财务有限公司	12,375,575,451.26	13,152,868,787.89
	招商银行股份有限公司	8,254,274,817.24	10,261,224,877.11
	其他	204,713.13	204,713.13
合计	20,630,054,981.63	23,414,298,378.13	
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,322,205,734.37	2,445,345,594.23
	招商局通商融资租赁有限公司	-	17,814,000.00
	合计	2,322,205,734.37	2,463,159,594.23

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

项目	人民币亿元	
	2022年11月30日	2021年12月31日
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	176.21	227.30
-建安工程合同	417.42	421.66
-其他承诺支出	2.80	20.01
合计	596.43	668.97

除上述承诺事项外，2022年11月30日及2021年12月31日，本集团无其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

2022年11月30日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币54,058,652,469.75元(2021年12月31日：人民币46,186,312,513.84元)，该事项对本集团资产负债表日后财务状况无重大影响。

(十二) 资产负债表日后事项

本集团无其他重大资产负债表日后事项。

(十三) 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：

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(1) 报告分部的确定依据与会计政策 - 续

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备考合并财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

2022年1月1日至11月30日止期间分部信息列示如下：

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	15,893,205,256.60	86,439,777,482.62	220,146,443.18	-	102,553,129,182.40
分部间交易收入	1,508,884,290.68	64,038,252.18	-	-1,572,922,542.86	-
分部营业收入合计	17,402,089,547.28	86,503,815,734.80	220,146,443.18	-1,572,922,542.86	102,553,129,182.40
营业费用(注)	17,855,945,148.59	77,528,799,398.53	957,451,059.79	-1,437,213,657.93	94,904,981,948.98
其他收益	276,184,501.76	11,271,651.09	16,636,017.09	-	304,092,169.94
投资收益	1,054,282,077.02	1,559,807,803.77	-2,220,208.94	-1,091,624,786.76	1,520,244,885.09
公允价值变动收益(损失)	367,662,065.50	-3,636,609.48	-	-3,766,041.17	360,259,414.85
信用减值利得(损失)	-130,727,819.14	-1,369,741,243.05	156,485.77	-	-1,500,312,576.42
资产减值利得(损失)	-114,282,568.12	-4,098,566,464.97	-	-	-4,212,849,033.09
资产处置收益(损失)	1,435,384.48	927,724.59	-5,525.87	-	2,357,583.20
营业利润	1,000,698,040.19	5,075,079,198.22	-722,737,848.56	-1,231,099,712.86	4,121,939,676.99
营业外收入	64,792,724.70	293,392,629.29	820,631.29	-	359,005,985.28
营业外支出	15,787,753.71	70,116,329.96	-4,419.85	-	85,899,663.82
利润总额	1,049,703,011.18	5,298,355,497.55	-721,912,797.42	-1,231,099,712.86	4,395,045,998.45
所得税	400,111,198.33	2,505,119,596.95	-28,431,325.38	-16,014,507.06	2,860,784,962.84
净利润	649,591,812.85	2,793,235,900.60	-693,481,472.04	-1,215,085,205.80	1,534,261,035.61
资产总额	727,048,674,147.58	768,577,338,741.14	13,555,099,480.01	-582,310,390,856.16	926,870,721,512.57
负债总额	451,373,033,126.74	614,661,551,719.38	9,976,053,339.50	-419,659,798,113.91	656,350,840,071.71
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	1,643,971,045.20	604,026,513.95	140,752,980.44	171,718,049.12	2,560,468,588.71
资本性支出	3,246,917,943.91	4,651,806,502.72	1,036,371,066.30	91,486.98	8,935,186,999.91
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。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

2021年度分部信息列示如下：

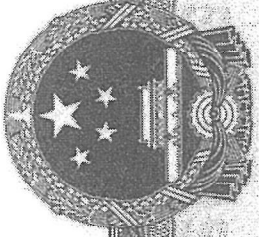
人民币元

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	32,532,683,336.48	127,911,358,444.06	199,371,219.40	-	160,643,412,999.94
分部间交易收入	1,450,310,999.55	121,495,032.87	-	-1,571,806,032.42	-
分部营业收入合计	33,982,994,336.03	128,032,853,476.93	199,371,219.40	-1,571,806,032.42	160,643,412,999.94
营业费用(注)	27,238,204,370.73	111,915,437,380.54	971,854,100.25	-2,540,457,295.70	137,585,038,555.82
其他收益	172,109,790.50	56,504,835.36	23,427,784.63	-	252,042,410.49
投资收益	7,470,621,363.37	-495,262,999.72	-1,965,414.69	-3,245,508,332.81	3,727,884,616.15
公允价值变动收益 (损失)	330,451,529.32	-27,618,324.70	-	-145,697,101.98	157,136,102.64
信用减值利得(损失)	69,230,569.65	-985,015,684.33	-697,321.08	-3,178,913.52	-1,058,122,488.58
资产减值利得(损失)	-110,335,514.80	-3,424,189,838.58	-	143,610,562.76	-3,390,914,790.62
资产处置收益(损失)	-370,702.45	7,035,671.86	118,045.78	-	6,783,015.19
营业利润	14,538,035,861.59	11,248,869,756.28	-751,599,786.21	-2,282,122,522.27	22,753,183,309.39
营业外收入	72,234,583.02	130,629,433.98	2,863,174.90	-1,374,932.69	204,352,259.21
营业外支出	65,490,995.77	49,324,626.08	120,333.87	-	114,935,955.72
利润总额	14,544,779,448.84	11,330,174,564.18	-748,856,945.18	-2,283,497,454.96	22,842,599,612.88
所得税费用	2,596,660,663.77	4,873,381,836.99	-42,096,771.59	212,916,809.01	7,640,862,538.18
净利润	11,948,118,785.07	6,456,792,727.19	-706,760,173.59	-2,496,414,263.97	15,201,737,074.70
资产总额	701,457,308,275.53	698,315,405,327.47	13,387,890,900.25	-556,957,257,105.37	856,203,347,397.88
负债总额	410,548,045,124.84	550,772,321,772.42	9,194,461,634.24	-391,066,667,137.50	579,448,161,394.00
补充信息	-	-	-	-	-
折旧和摊销费用	1,290,975,169.98	624,096,084.55	56,963,633.02	216,714,383.12	2,188,749,270.67
资本性支出	2,477,308,382.72	5,409,374,744.60	3,527,071,880.15	-252,812,410.33	11,160,942,597.14
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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2023年2月17日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202210280014

扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



此复印件与原件相符
仅供申报、验资使用

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币9110.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

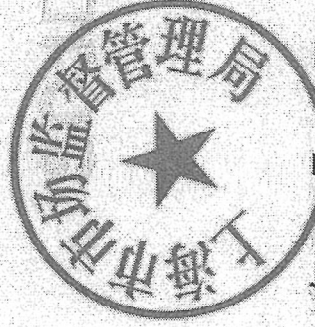
成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2022年10月28日

证书序号: 0004082

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

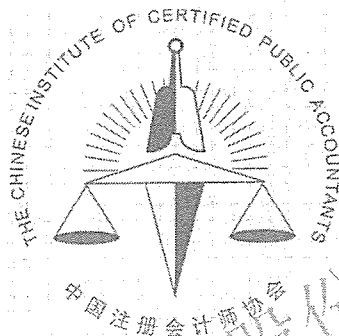
执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 付建超
 主任会计师:
 经营场所: 上海市延安东路222号30楼



组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 31000012
 批准执业文号: 财会函(2012)40号
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日

仅准复印
 原件与原件相符
 2012.05.14



仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司
审阅报告使用

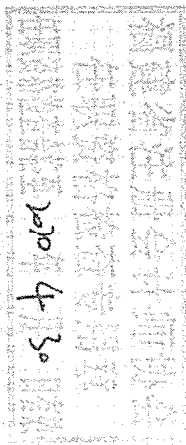


姓名	吴江辉
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1976-04-08
Date of birth	_____
工作单位	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所
Working unit	_____
身份证号码	330224197604086416
Identity card No.	_____

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 330000480667
No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs: 福建省注册会计师协会

发证日期: 2001 年 1 月 2 日
Date of Issuance

2010 年 3 月 8 日

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司
审阅报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



验证证书真实有效

姓名: 吴江斌

注册编号: 330000480667

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



吴江斌
中注协年检
二维码

年 /y 月 /m 日 /d

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司 审阅报告使用



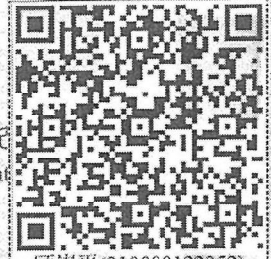
此复印件与原件相符
仅供审阅报告



姓名 顾嵩平
Full name 男
性别 男
Sex 1980-04-27
出生日期 1980-04-27
Date of birth 德勤华永会计师事务所(特
Working unit 殊普通合伙)
工作单位 310230198004271456
身份证号码 310230198004271456
Identity card No.



顾尚平(310000122252)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



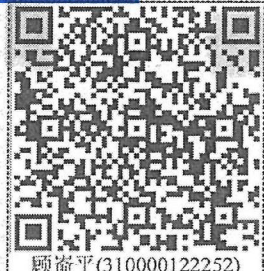
顾尚平(310000122252)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

此复印件与原件相符
仅供审阅报告

证书编号: 310000122252
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



顾尚平(310000122252)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

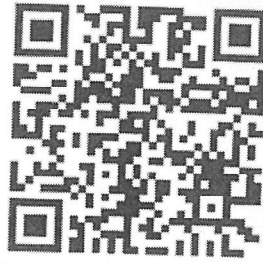
年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

顾崑平(310000122252)

2021年已通过



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

此复印件与原件相符
仅供审阅报告

年 /y 月 /m 日 /d