

2023 年年度报告

公告编号：【CMSK】2024-022

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人蒋铁峰、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人（会计主管人员）李石芳声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事张军立因工作原因未能亲自出席审议本报告的董事会会议（以下简称“本次董事会”），授权董事刘昌松代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.20 元（含税），不以公积金转增股本，本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	3
第三节 管理层讨论与分析	6
第四节 公司治理	58
第五节 环境和社会责任	70
第六节 重要事项	72
第七节 股份变动及股东情况	91
第八节 债券相关情况	99
第九节 财务报告	110

释义

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

备查文件：

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）在其他证券市场公布的年度报告。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

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

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：蒋铁峰

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

注册地址的邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼

办公地址的邮政编码：518067

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

二、联系人和联系方式

董事会秘书：黄均隆

证券事务代表：朱瑜

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼

电话号码：0755-26688322

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、信息披露及备置地点

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

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

公司年度报告备置地点：公司财务管理部

四、注册变更情况

统一社会信用代码：914400001000114606

报告期内，公司注册资本由人民币7,739,098,182元变更为人民币9,060,836,177元，详见公司于2023年7月14日、2023年10月17日披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》和《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股份之实施情况暨新增股份上市公告书》。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路222号30楼
签字会计师姓名	彭金勇、顾崑平

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	刘顿、丁宇星	2023年6月26日-2024年12月31日

六、主要会计数据和财务指标

	2023年	2022年	本年比上年增减	2021年
营业收入（元）	175,007,558,097.22	183,002,659,096.28	-4.37%	160,643,412,999.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,319,420,453.25	4,264,079,662.72	48.20%	10,372,254,168.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,732,522,241.81	3,387,450,261.52	69.23%	8,859,069,966.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	31,430,984,938.66	22,173,990,098.31	41.75%	25,977,012,145.59
基本每股收益（元/股）	0.65	0.41	58.54%	1.16
稀释每股收益（元/股）	0.65	0.41	58.54%	1.16
加权平均净资产收益率	6.04%	3.76%	上升2.28个百分点	10.83%
	2023年末	2022年末	本年末比上年末增减	2021年末
总资产（元）	908,508,499,680.74	886,471,376,241.70	2.49%	856,203,347,397.88
归属于上市公司股东的净资产（元）	119,723,389,659.58	101,711,903,531.96	17.71%	108,671,258,616.62

注：1、计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时考虑了其他权益工具永续债的影响。

注：2、报告期内，公司营业收入同比减少4.37%，归属于上市公司股东的净利润同比增加48.20%，主要系本年度计提资产减值损失、信用减值损失同比减少，以及本年结转项目权益比例同比提升所致。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	9,060,836,177
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
支付的永续债利息（元）	980,602,723.75
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.59

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	15,008,808,510.42	36,433,624,290.15	24,386,481,058.22	99,178,644,238.43
归属于上市公司股东的净利润	271,957,203.69	1,880,843,072.56	1,616,273,894.05	2,550,346,282.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	270,012,880.33	1,122,381,633.71	1,571,830,352.01	2,768,297,375.76
经营活动产生的现金流量净额	8,272,707,989.23	18,245,896,022.19	-793,960,522.27	5,706,341,449.51

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益	799,991,526.71	66,457,957.82	1,953,770,785.46
计入当期损益的政府补助	78,731,726.59	352,362,116.96	245,930,834.98
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-37,185,941.61	434,242,086.59	106,892,348.32
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		130,518,494.00	
债务重组损益	10,806,536.73		-84,458,697.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-194,449,854.82	312,091,385.50	86,931,699.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,516,285.53	-116,611,072.63	-126,670,476.52
减：所得税影响额	242,452,898.56	182,382,990.26	642,012,136.00
少数股东权益影响额（税后）	-174,973,401.93	120,048,576.78	27,200,155.77
合计	586,898,211.44	876,629,401.20	1,513,184,202.58

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2023年，全球经济在通胀、加息、地缘政治不稳定等因素综合影响下复苏依然缓慢。中国经济经受住外部风险和内部多重困难挑战叠加带来的下行压力，全年国内生产总值达到126万亿元，同比增长5.2%。

2023年，中国房地产市场维持底部震荡格局。全年全国商品房销售额实现11.66万亿元，销售面积实现11.17亿平方米，同比分别下降6.5%和8.5%，与历史峰值相比，降幅均超过了30%。房地产行业是我国经济支柱产业的地位并未改变，房地产政策也在持续适时调整优化。8月以来，各地围绕供需两端政策的放松力度明显加大，供给端重点着眼于保交楼、防风险以及房企合理融资需求等方面给予支持；需求端首套房“认房不认贷”、降首付、降房贷利率、降税费等政策逐步落地，核心城市限购、限贷、限售亦逐步放松。政策的实施具有一定的脉冲效应，但尚未扭转行业下行趋势。

受需求减弱、供应增加等因素影响，全国主要城市的购物中心、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，存量持有物业的经营管理水平亦成为市场检验房企能力的重要指标。随着国内公募REITs底层资产范围的进一步扩充，为房企提升各类持有物业经营管理能力设定了资本市场的标准。REITs市场的逐步成熟打通了房企“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，将进一步改变房地产行业的发展格局。

物业管理行业整体管理规模保持稳步增长，但上游房地产市场继续承压，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈。头部企业全面参与市场竞争，存量项目保盘压力增加；同时部分企业主动退出亏损或低质项目，更加注重“有质量的规模扩张”，随着资本市场估值下行，行业收并购热度降低。2023年，国内旅游市场呈现出强劲复苏态势，旅客人次与旅游收入恢复至2019年的九成左右，酒店、邮轮业务快速回升。展览业呈现全面恢复态势，京津冀、长三角、珠三角仍是热门展览区域，三大区域总展览面积占全国比重达63.27%。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略介绍

2023年，结合行业发展趋势与自身业务实际，公司对战略进行了优化：一是锚定中国领先战略目标，细化实施路径，明确跻身“行业五强”实施方案；二是细化战略分解，梳理策略路径与关键指标，以衔接战略层与经营层；三是制订创新专项战略，围绕房地产业务链“建设-管理-经营-培育-退出”五大环节展开创新，丰富创新驱动的战略内涵。

招商蛇口秉持承载美好生活初心，锚定行业五强，以成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商为目标，围绕开发业务、资产运营、城市服务三类业务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。

（二）主营业务介绍

开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售；资产运营业务包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理；城市服务主要包括物业管理、邮轮、会展、代建等业务。

1、开发业务

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

2、资产运营

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

3、城市服务

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、代建等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理业务服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，物业管理业

务服务内容包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，并积极探索“物业+康养”社区居家养老业务赛道。邮轮业务集邮轮港口运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体，海洋邮轮运营、邮轮供应、免税业务、航空业务协同发展，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商；会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能公司综合发展；代建业务将积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

（三）报告期公司经营情况概述

2023年，招商蛇口营业收入1,750.08亿元，同比下降4.37%；归母净利润63.19亿元，同比提升48.20%。公司坚定战略导向，狠抓现金流管理和存货去化，积极推进转型发展，实现了有质量的增长。

公司秉持稳健的财务管理策略，“三道红线”始终处于绿档。报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率62.41%、净负债率54.58%、现金短债比为1.28。在满足“三道红线”的同时，公司采取稳杠杆和优结构的融资策略，整体债务结构稳固、风险可控。报告期内，公司全面落实降本增效举措，狠抓资金成本降低，加大公开市场融资力度，实现债务结构调整，紧抓LPR下行的市场窗口，充分发挥公司信用优势进行高息债务置换，资金成本显著降低。全年新增公开市场融资324.3亿元，票面利率均为同期内房企债券利率最低水平；全年综合资金成本3.47%，较年初降低42BP。

1、开发业务

2023年，公司销售规模逆势微增。全年累计实现签约销售面积1,223.41万平方米，实现签约销售金额2,936.35亿元，销售规模跻身行业前五。高能级城市深耕卓有成效。公司在全国13个城市进入当地流量销售金额TOP5，其中，上海、苏州、合肥、长沙、南通排名TOP1；深圳、南京、温州、徐州进入TOP3；无锡、西安、成都、重庆位居TOP5。

公司坚持“区域聚焦”、“城市深耕”的投资策略，有效落实项目“五好”标准，资源投放聚焦强心城市。公司“强心30城”签约销售额占比91%，其中核心“6+10城”占比77%，聚焦成效显著。

2023年，公司累计获取55宗地块，总计容建面约590万平方米，总地价约1,134亿元，公司需支付地价为867亿元。报告期内，公司在“强心30城”、“核心6+10城”的投资金额占比分别达99%和88%，其中在北、上、广、深的投资占公司全部投资额的51%，单城投放额达46亿元，先后获取上海9宗、杭州6宗、北京5宗、西安5宗优质土地。公司2023年新增项目中29个项目实现当年拿地当年开盘，为报告期贡献销售金额约340亿元。

公司持续迭代精益交付体系，提升交付品质及客户口碑，完美交付比例及满意度持续提升。公司建设了专业化的客研体系，提升产品定位精确性，将客研模块标准化细化至城市微板块分级分类管理。围绕客户导向推行产品创新，强化项目开发全周期的品质管控，推动基于客户体验的产品线迭代升级，打造“璀璨系”“天青系”“序系”等特色产品系，呈现出西安序、合肥天青臻境、合肥四季臻邸、南京璀璨璟园、长沙江山境、长沙臻境、成都新川臻境等多个精品项目，在各地受到客户高度认同。公司产品力获得2023年克而瑞中国房地产企业产品力TOP100排名第七名；“玺系”、“雍系”分别入选2023年克而瑞全国十大豪宅产品系和轻奢精品产品系。

2、资产运营

2023年，公司管理范围内全口径资产运营收入66.91亿元，实现EBITDA33亿元。公司持续强化运营期成本管控，进一步提升EBITDA。报告期内，公司成熟运营期项目（开业三年及以上）EBITDA回报率达6.24%，同比上年提升0.45个百分点。

自2022年沪深交易所发布扩募指引后，公司积极响应国家号召，再次秉承先行先试的改革精神、勇当产融创新的排头兵，以招商局光明科技园加速器二期项目为底层资产，实施蛇口产业园REIT扩募及购入基础设施资产工作，发行规模12.44亿元，扩募份额于2023年6月16日于深交所上市，是首批基础设施REITs扩募项目之一。蛇口产业园REIT圆满扩募进一步确立了招商蛇口资产运营“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

1) 集中商业业态

截至报告期末，公司管理范围内集中商业在营项目38个，总经营建筑面积约216万平方米；在建及筹开项目44个，总经营建筑面积约309万平方米。2023年公司集中商业运营收入为14.48亿元，实现EBITDA5.33亿元。

公司结合所布局城市的特点，创新多元体验，“海上世界”系、“招商花园城”系产品已打造成为具有差异化竞争力的商业名片。投资拓展坚持聚焦核心城市布局，优中选优，新增杭州城北招商花园城、上海潘广路项目2个项目，轻资产获取了佛山鼎旺中心项目、深圳沙湖商业项目、上海传媒港项目、昆山同丰路商业项目4个项目。2023年新开业上海曹路招商花园城、厦门海沧招商花园城、湛江招商花园城、苏州琴湖溪里花园城（二期）、苏州金融小镇（西区）、深圳会展湾花园里、徐州花园里、宁波鄞州花园里、博鳌乐城国际花园集中商业等9个商业项目。其中上海曹路花园城引入超50%区域首店，主店品牌100%区域首进，全场开业率达95%；厦门海沧花园城凭借十五大特色主力店，超50%海沧区首进品牌，成为厦门岛外业态最丰富的购物中心。公司主动推进核心资产升级改造，盘活存量资产，提升长期资产价值，年内完成蛇口花园城、重庆长嘉汇时尚坊等核心项目改造。

公司不断深化全国品牌合作、拓宽品牌资源，战略品牌实现601家的合作，有效带动项目招商品质提升；全国项目引入457家全国、区域、城市首店及旗舰店，涵盖全品类品牌，解锁消费流量新密码，助力项目运营提升。

公司主要运营管理的集中商业项目

序号	项目名称		招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年平均出租率 (%)	备注
1	深圳海上世界	BCD 区	100%	34,877	10,686	90%	
		A 区	51%	11,769	3,066	77%	明华轮改造部分面积剔除
2	深圳海上世界汇港购物中心	一期	轻资产	19,874	472	90%	运营收入为服务费
		二期	100%	39,555	4,655	94%	
3	深圳蛇口招商花园城	蛇口花园城	36%	51,020	6,540	78%	项目改造部分面积剔除
		蛇口沃尔玛	100%	19,738	2,676	100%	
4	深圳壹海城 onemall		50%	39,475	7,247	99%	
5	深圳会展湾展贸中心	展览馆	50%	46,300	1,151	52%	
6	深圳会展湾花园里		50%	20,159	549	88%	23 年上半年新开
7	上海宝山招商花园城		51%	46,793	6,090	100%	
8	上海森兰招商花园城		60%	80,259	7,146	97%	
9	上海东虹桥中心		51%	28,567	1,371	97%	
10	上海曹路招商花园城		73%	96,312	758	95%	23 年下半年新开
11	厦门海上世界	二期 7#	60%	125,804	9,172	98%	
12	厦门海沧招商花园城		100%	124,560	1,305	88%	中资产, 23 年下半年新开
13	杭州七堡招商花园城		40%	51,471	4,192	95%	
14	宁波 1872 花园坊		51%	33,374	1,815	80%	
15	宁波鄞州花园里		轻资产	17,765	159	99%	运营收入为服务费, 23 年下半年新开
16	南京马群招商花园城		13%	50,294	5,721	97%	招商局置地持有
17	南京燕子矶招商花园城		38%	67,474	5,087	98%	
18	南京夫子庙招商花园里		87%	10,313	850	82%	中资产, 招商局置地持有
19	重庆长嘉汇购物公园		37%	73,141	5,757	76%	招商局置地持有
20	成都招商大魔方		100%	164,053	6,195	91%	
21	成都成华招商花园城		100%	50,272	1,966	92%	
22	成都高新招商花园城		51%	78,056	4,878	95%	招商积余持有
23	昆山招商花园城		51%	118,459	15,460	99%	招商积余持有
24	苏州金融小镇会客厅	东区	40%	14,988	542	93%	原苏州花园天地 (东区)
		中西区	46%	19,208	542	97%	23 年上半年新开
25	苏州琴湖溪里花园城		70%	45,358	3,456	100%	原常熟琴湖溪里集中商业
26	苏州琴湖溪里花园城二期		70%	24,180	598	100%	23 年上半年新开
27	常熟琴鸣商业广场		70%	5,897	251	93%	
28	九江招商花园城		51%	104,502	7,200	94%	招商积余持有
29	赣州招商花园城		100%	69,314	6,167	97%	原赣州九方购物中心
30	毕节招商花园城		100%	48,045	3,750	99%	
31	徐州招商花园城		65%	65,900	2,314	95%	
32	徐州招商花园里		65%	33,823	346	74%	23 年上半年新开
33	沈阳招商花园城		100%	75,086	2,473	86%	
34	十堰招商花园城		100%	50,741	1,338	93%	
35	天津贝肯山商业街		60%	14,134	444	34%	
36	南昌·赣电九方荟		轻资产	23,058	287	100%	运营收入为服务费
37	博鳌乐城国际花园集中商业		12%	11,823	77	62%	23 年上半年新开

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年平均出租率 (%)	备注
38	湛江招商花园城	51%	55,143	86	97%	23 年下半年新开

注：“中资产”为公司整租经营项目。

2) 写字楼业态

2023 年末，公司管理写字楼在营项目 32 个，总经营建筑面积 128 万平方米，在建及筹开项目 10 个，总经营建筑面积约 81 万平方米。2023 年度写字楼实现运营收入 12.60 亿元，EBITDA 8.55 亿元。

公司在全国范围提升招商蛇口写字楼运营服务品牌 MOoffice 的宣传推广，在空间、生态、服务三个层面持续拓展延伸真切触达客户，结合楼宇生态形成租户社群空间，全面提升服务品质及客户满意度。年内 ESG 理念持续践行，深圳新时代广场获得 LEED 铂金级认证，深圳太子湾大厦获 LEED 铂金级预认证。

公司主要运营管理的写字楼项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年平均出租率 (%)	备注
1	深圳工业区大厦	100%	6,015	1,814	100%	
2	深圳招商大厦	100%	18,042	2,246	90%	
3	深圳南光大厦部分楼层	51%	52,757	5,412	96%	招商积余持有
4	深圳航空大厦部分楼层	51%				
5	深圳金融中心	100%	1,001	105	100%	
6	深圳招商局广场	100%	64,779	15,414	77%	
7	深圳海运中心	100%	50,292	3,941	51%	
8	深圳邮轮中心-写字楼	100%	11,904	951	100%	
9	深圳太子广场	100%	63,592	9,749	79%	
10	深圳招商局前海经贸中心一期 A 座	43%	38,701	2,796	100%	
11	深圳招商积余大厦	100%	26,820	3,527	100%	
12	深圳新时代二期时间广场	100%	78,013	425	10%	23 年上半年入市
13	深圳新时代广场	36%	67,600	12,536	80%	招商局商业房托持有
14	深圳科技大厦	36%	41,522	6,717	100%	
15	深圳数码大厦	36%	40,441	5,612	81%	
16	深圳科技大厦二期	36%	43,041	6,021	88%	
17	北京招商局大厦	59%	40,824	12,391	88%	
18	北京新时代国际中心	100%	47,470	6,648	99%	中资产
19	北京都会中心	70%	105,792	983	88%	
20	上海招商局广场	100%	49,439	9,613	86%	
21	上海招商局大厦	100%	17,243	3,690	95%	
22	上海森兰美奂	60%	71,153	5,345	70%	
23	上海东虹桥中心写字楼	51%	53,574	3,835	45%	23 年上半年销售其中一栋
24	苏州金融小镇会客厅写字楼	46%	14,230	407	97%	
25	西安招商局丝路中心写字楼北	38%	30,855	988	83%	
26	海南招商局大厦	70%	39,159	2,503	62%	
27	漳州招商大厦	78%	13,437	335	62%	
28	漳州创业广场	78%	26,243	1,132	71%	
29	漳州海韵冷链综合服务楼	78%	10,613	32	20%	
30	宁波招商大厦	轻资产	14,578	130	97%	23 年下半年入市
31	武汉一江璟城 B 栋写字楼	80%	79,739	581	21%	23 年下半年入市
32	赣州招商局中心写字楼	100%	66,760	71	13%	23 年下半年入市

注：“中资产”为公司整租经营项目。

3) 产业园业态

公司布局国内核心一二线 15 个城市，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。2023 年末，公司管理范围内的产业园在营主要项目 30 个，总经营建筑面积约 226 万平方米，在建及筹备项目 5 个，规划经营建筑面积约 40 万平方米。2023 年度产业园运营收入实现 12.77 亿元，EBITDA 完成 6.70 亿元。

报告期内，南通海门招商局邮轮配套产业园 3 号地块、三亚招商科创广场二期顺利入市，深圳蛇口网谷创享大厦、青岛网谷汇智园进入筹开期。公司聚焦数智科技、绿色科技和生命科技三大新兴产业方向，打造主题园区，营造有利于科技型中小微企业成长的良好生态，做大做强新兴产业集群；在投资孵化方面尝试转型创新，联合外部科研机构，共建概念验证中心、联合实验室和产业化基地，布局前沿技术，加速孵化拥有自主知识产权的种子项目。

公司主要运营管理的产业园项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/㎡)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年平均出租率 (%)	备注
1	深圳光明科技园	100%	295,960	19,032	95%	不含蛇口产业园 REIT 资产
2	深圳前海物流园 (w6/w7)	76%	267,164	13,035	99%	
3	深圳南海意库	100%	71,502	10,735	88%	
4	深圳蛇口万联大厦	100%	50,961	6,339	100%	
5	深圳蛇口南山大厦	100%	16,267	1,901	92%	
6	深圳蛇口创业壹号 BCD 座	100%	7,523	1,269	99%	
7	深圳蛇口北科创业大厦	100%	10,019	1,018	84%	
8	深圳国际创新中心	100%	23,338	1,099	55%	
9	深圳价值工厂	100%	37,666	1,638	99%	
10	深圳福永意库	41%	98,711	7,929	93%	中资产
11	深圳前海深港设计创意产业园	43%	18,788	881	100%	
12	广州番禺科技园	51%	130,001	5,744	80%	
13	武汉东湖网谷	51%	93,623	5,587	87%	中资产
14	武汉高新网谷	60%	38,697	787	59%	
15	南京高铁网谷	48%	120,430	8,026	76%	中资产
16	南京紫金智谷总部园	52%	23,492	1,189	68%	
17	南京紫金智谷	87%	15,629	562	53%	中资产
18	合肥庐州意库	70%	7,958	655	96%	中资产
19	杭州运河网谷	100%	96,445	2,847	40%	
20	杭州信雅达	100%	7,543	760	81%	
21	漳州芯云谷	78%	77,871	1,589	62%	
22	南昌东湖意库	59%	49,705	918	74%	中资产
23	重庆金山意库	70%	111,157	4,205	82%	中资产
24	重庆九龙意库	74%	25,959	588	60%	中资产
25	招商蕲春产促中心及科技城项目	80%	86,090	304	21%	
26	青岛网谷	100%	24,634	540	86%	
27	南通海门邮轮产业园	50%	220,943	2,651	94%	23 年上半年新入市 3 号地
28	三亚深海装备产业园	13%	50,519	1,214	54%	
29	三亚招商科创广场	13%	99,714	1,524	43%	一二期合并，23 年上半年新入市二期
30	博鳌国际医学产业中心	12%	78,914	2,186	61%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

4) 长租公寓业态

报告期内，公司管理范围内的长租公寓布局 19 个城市，已开业项目 45 个，经营建筑面积约 115 万平米，房源总数 2.95 万间；建设期项目 39 个，规划建筑面积约 97 万平米，房源总数 1.78 万间。2023 年末，公司长租公寓业务运营收入为 10.88 亿元，EBTIDA 6.89 亿元。

报告期内，公司共有位于北京、上海、深圳、厦门等 7 个新项目开业，新增房源 3,099 间。其中，深圳壹间鸿鹏项目开业 4 个月时点出租率达到 97%，上海壹间宝山工业园项目开业 2 个月时点出租率达到 96%，北京华商壹棠服务公寓荣获

2023 年中国不动产低碳数字化创新峰会——数字运营（公寓）金地标奖。长租公寓业务多措并举提升产品力及服务力，有计划实施不同程度的物业翻新升级，通过多元化社群活动丰富居住体验，升级迭代数字化、智能化平台，同步提升运营及服务效能，2023 年综合排名跻身行业前五。

公司主要运营管理的公寓项目

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/m ²)	客房数 (间)	2023 年累计运营收入 (万元/人民币)	2023 年平均出租率 (%)	备注
壹间	1	深圳壹间坂田嘉御山	100%	78,987	2,946	9,146	87%	中资产
	2	深圳壹间槟榔园	100%	49,724	1,365	7,451	81%	
	3	深圳壹间水湾	100%	14,100	461	2,238	82%	
	4	深圳壹间槟榔园服务式公寓	100%	8,243	212	1,354	78%	
	5	深圳壹间福永意库	100%	10,800	303	999	85%	中资产
	6	深圳壹间海涛	100%	5,484	92	788	61%	
	7	深圳壹间水湾南区	100%	5,700	131	767	75%	
	8	深圳壹间水湾 1979	100%	3,700	90	582	83%	中资产
	9	深圳壹间鸿鹏大厦	100%	15,540	480	515	70%	中资产, 23 年下半年新开业
	10	深圳壹间怀德	100%	7,900	318	453	84%	中资产
	11	深圳壹间花果山	100%	2,200	60	314	89%	
	12	深圳壹间固戍	100%	3,924	160	293	92%	中资产
	13	上海壹间宝山花园城	51%	40,248	1,057	4,014	91%	
	14	上海壹间虹桥公馆	100%	15,100	480	1,668	92%	
	15	上海壹间大柏树	100%	5,051	126	728	96%	中资产
	16	上海壹间祝桥公寓	33%	11,023	287	460	82%	
	17	上海壹间新桥都会	58%	8,900	228	460	64%	23 年上半年新开业
	18	上海壹间宝山工业园	100%	21,400	728	320	72%	23 年下半年新开业
	19	上海壹间虹桥公馆 (二期)	76%	23,390	606	232	21%	23 年下半年新开业
	20	杭州壹间闻博花城	87%	7,944	168	675	97%	
	21	厦门海沧壹间公寓	100%	27,800	572	180	54%	23 年下半年新开业
	22	福州壹间铁道大厦	100%	23,924	298	1,564	94%	中资产, 含商铺面积
	23	合肥壹间城市主场	100%	8,780	198	327	97%	
	24	重庆壹间金山意库	74%	9,356	219	605	88%	
	25	重庆壹间九龙意库	74%	7,852	189	222	80%	中资产
	26	武汉壹间东湖网谷	51%	17,053	470	937	59%	中资产
	27	武汉壹间金湖	100%	11,804	326	630	96%	
	28	广州壹间金山谷意库	74%	6,894	198	464	93%	
	29	佛山壹间世纪莲	74%	5,951	128	169	71%	中资产
	30	博鳌乐城国际医学产业中心壹间公寓	12%	6,901	120	250	64%	
	31	博鳌国际花园壹间公寓	12%	46,035	780	910	53%	23 年上半年新开业, 原招商乐城国际社区博鳌乐城先行区 09 单元
壹棠	32	深圳蛇口壹棠服务公寓	100%	24,421	776	4,615	81%	
	33	深圳东门壹棠服务公寓	100%	11,925	198	1,624	56%	

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/㎡)	客房数 (间)	2023年累计运营收入 (万元/人民币)	2023年平均出租率 (%)	备注
	34	北京华商壹棠服务公寓	100%	25,588	489	1,572	34%	23年下半年新开业
	35	重庆壹棠服务公寓	74%	10,557	229	1,550	66%	
	36	苏州壹棠服务公寓	40%	6,188	119	790	71%	
	37	香港 CM+壹棠服务公寓	74%	9,564	150	4,568	72%	
壹栈	38	深圳壹栈花间	100%	26,162	559	3,020	97%	
	39	深圳壹栈林下	100%	40,935	1,313	5,287	98%	
	40	深圳壹栈山前	100%	99,119	3,240	9,997	85%	
	41	深圳壹栈太子湾	100%	25,900	576	3,383	92%	
	42	青岛壹栈海德公学	100%	42,517	884	459	91%	
其他	43	深圳社区公寓	100%	178,319	5,143	17,382	91%	
	44	鲸山别墅及其他别墅	100%	77,898	507	13,650	87%	
	45	招商漳州公寓项目	78%	65,454	1,492	1,215	72%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

5) 酒店业态

截至 2023 年末，公司管理范围内的酒店业务布局 17 个城市和 2 个海外国家；已开业项目 18 个，经营建筑面积 55 万平方米，房间总数 4,505 间；建设期项目 24 个，规划总建筑面积 76 万平方米，房间总数 0.5 万间。2023 年，公司管理范围内的酒店运营收入为 10.62 亿元。

公司针对商务差旅、宴会活动及休闲度假等不同细分客群需求，创新服务内容，提升空间坪效。各项目持续降本增效，提升经营表现，重点酒店 STR 每房收益指数全面领先竞品。北京康莱德酒店深挖奢侈品市场，接待香奈儿、迪奥等高端品牌活动；深圳希尔顿南海酒店加大境外旅客营销力度，在旅游旺季及大型展会期间强化收益管理。

报告期内共有深圳、徐州、西安、琼海 4 个国际品牌酒店开业，新增客房共 1,128 间。新项目以迅速提升市场知名度、夯实客源基础为首要目标，融合公司自有品牌创新推出 IP 亲子房、亲子乐园及下午茶等产品，不断打造特色服务样板。

公司主要运营管理的酒店项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 (GRA/㎡)	客房数	2023年累计运营收入 (万元/人民币)	2023年平均出租率 (%)	备注
1	深圳蛇口希尔顿南海酒店	100%	75,556	541	32,485	82%	
2	深圳太子伊敦睿选酒店	100%	6,180	107	1,926	86%	
3	深圳国际会展中心希尔顿酒店	50%	45,894	325	8,984	38%	
4	深圳伊敦雅诗阁服务公寓	100%	25,142	199	4,432	87%	
5	深圳国际会展中心洲际酒店	50%	63,000	359	3,630	34%	23年下半年新开业
6	深圳国际会展中心希尔顿花园酒店	50%	24,690	407	3,930	36%	
7	北京康莱德酒店	100%	35,000	289	15,850	79%	
8	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	100%	24,379	192	2,596	73%	
9	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	60%	24,265	224	1,461	43%	
10	昆山皇冠假日酒店	51%	38,056	312	7,102	67%	
11	漳州华商酒店	78%	19,650	140	1,634	34%	
12	漳州美伦山庄	89%	9,765	63	799	31%	
13	千岛湖伊敦度假酒店	100%	45,147	302	5,767	60%	
14	西安伊敦诺富特酒店	51%	28,008	231	863	28%	23年下半年新开业

15	徐州伊敦康得思酒店	65%	43,626	270	747	15%	23年下半年新开业
16	博鳌招商馨乐庭乐城公寓酒店	12%	16,264	268	246	41%	23年下半年新开业
17	吉布提伊敦睿选酒店	17%	6,500	121	1,276	21%	
18	吉布提国际大酒店	6%	14,829	155	0	0%	23年未营业

3、城市服务

1) 物业管理

招商积余作为公司旗下物业管理和轻资产运营服务平台，坚持品质与发展并重，深化精益高质发展，经营业绩再上新台阶。报告期内，物业管理市场拓展稳中有进，全年实现新签年度合同额 40.44 亿元；夯实投后管理，实现并购企业高效融合，积余南航、积余上航、积余新中、积余汇勤四家并购企业合计实现营业收入 14.25 亿元；充分挖掘物业场景资源，实现增值业务平台化，搭建招小播、招小柜、易采平台、余房网、招小充等平台，创新发展增值轻业务，积极探索“物业+康养”居家增值产品与服务，协同推进适老化改造、居家上门康养等服务，打造物业差异化竞争能力。

截至 2023 年末，招商积余物业在管项目达到 2,101 个，覆盖全国 156 个城市，管理面积 3.45 亿平方米，其中，非住宅管理面积 2.13 亿平方米，住宅管理面积 1.32 亿平方米。招商积余全年实现营业收入 156.27 亿元，同比增长 20%，归属于上市公司股东的净利润 7.36 亿元，同比增长 23.96%。

凭借稳健的经营业绩和高质量发展的势头，招商积余荣获 2023 中国物业服务企业综合实力 TOP3、2023 中国物业低碳运营领先企业等多项荣誉。

2) 会展

2023 年，在会展行业整体复苏背景下，招商会展创新经营，蓄力领跑，以成为行业头部为目标，持续打造会展产业全链条专业能力，并着力于展会服务质量水平提升，自办展业务高质量创新发展及轻资产业务加速落地。2023 年，招商会展获取西部（重庆）科学城科学会堂项目、杭州大会展中心两个项目运营管理权，管理面积增加 88.7 万平米，并中标深圳龙华区会展中心、成都东部新区会展中心 2 个前期咨询服务。

公司旗下会展板块运营管理的深圳国际会展中心全年累计举办展会 67 场，办展面积 581 万 m²，其中首次落地深圳国际会展中心举办的展览 22 场，10 万 m² 以上超大型展 17 场，20 万 m² 以上超大型展 9 场；深圳国际会展中心多元经营，累计承办 81 场独立非展活动，首次实现场馆“会议、文化、娱乐、体育”四类非展业务全覆盖。

3) 邮轮

2023 年，公司邮轮业务显著增长。蛇口邮轮母港服务旅客数量大幅攀升至 513 万人次，同比上升 270%。蛇口邮轮母港作为华南地区现代化国际邮轮旅游枢纽港，目前提供值机服务的航空公司数量已增至 25 家，通过与国泰航空的创新合作，成功实现“机场式港口”服务的全流程落地；高速客轮业务持续优化航班布局，各航线运力有序恢复。公司积极打造“船+”组合产品、研学旅游产品等，推动业务快速恢复增长；湾区游轮业务品牌效应进一步凸显，本年度服务游客 58.5 万人次。“海上看湾区”成为广东省唯一入选全国第一批交通运输与旅游融合发展的典型案例；中国首艘五星旗邮轮“招商伊敦号”开通香港、日本、韩国、越南等航线，国际航线上座率和客单价提升显著。

4) 代建

代建业务是招商蛇口“城市服务”业务的重要组成部分。公司自 2010 年起开展代建业务，已累计承接 500 余个代建项目，涉及代建面积超过 1,400 万平方米，积累了多元化业态的代建经验。2023 年，公司新增 28 个代建项目，合计管理面积约 269 万平方米。为支撑代建业务规模化品牌化发展，公司新成立代建业务专业公司，加强专业赋能支持，深化代建业务与城市更新、住宅开发、资产管理等其他业务资源联动、协同发展，进一步推动公司高质量发展。

4、数字化

报告期内，公司坚持推进数字化转型工作。开发业务板块，重点搭建弹性运营平台，持续迭代优化经营分析平台功能，逐步完善完美交付体系。资产运营板块，强化创新科技赋能业务，实现人工智能算法辅助集中商业冷站智控运行的落地应用，持有物业能耗能效管理系统已形成全周期标准化，年度新增接入 8 个项目，助力持有物业低碳运行，实现集中商业节电率 14.31%，冷站智控节电率 12.5%。城市服务板块，构建“招商易采”企业数字化采购服务云平台，非住宅项目拓客 467 家企业。

公司进一步提升企业数字化技术创新能力，围绕主营业务相关领域场景，积极开展创新研究，为公司业务及管理提质增效，同时推动国家专利及软件著作权的申请及授权。2023 年，公司获得发明专利 11 项，申报中专利共 25 项，获得软著授权 57 项，招商城科通过了国家高新技术企业认证。

5、ESG

2023 年，公司多维度创新管理举措，将 ESG 理念与公司经营管理有效融合，持续推进可持续发展工作。公司优化顶层设计，制定了可持续发展（ESG）战略及政策，探索出适配自身发展节奏的 ESG MDP 管理模式；MSCI ESG 评级跃升 2 级至 A（为 A 股房地产企业最高评级），国证、中证等 ESG 评级均为 AAA。

6、公司获得荣誉

2023年招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略，荣获包括中国房地产 TOP10 研究组评定的“2023 中国房地产行业领导公司品牌第五名”、“2023 中国房地产产品力优秀品牌”、“2023 中国房地产城市更新领先品牌”、“2023 中国房地产代建领先品牌”以及克而瑞“2023 年中国房地产企业稳健经营榜 TOP3”；在 2023 年中国上市房地产企业高质量发展论坛暨第三届中国上市房企综合竞争力报告发布会上，招商蛇口荣获“A 股 2023 房企综合竞争力第三名”“A 股 2023 房企经营成长性第三名”和“A 股 2023 房企 ESG 第一名”等荣誉；此外，还荣获观点指数研究院发布的“2023 产城发展企业运营卓越表现 TOP1”“2023 年度品牌影响力典范企业”；财经“2023 年度‘碳中和突破企业’”、央广网“2023 年度交付力领先企业”；克而瑞物管“2023 中国物业服务力百强企业”、“2023 物业服务满意度领先企业”等荣誉奖项。公司治理方面，招商蛇口以整体运作规范、高质量的信息披露工作又一次在 2022-2023 年度信息披露考核中获得 A 级考评，是深市各板块中唯一一家连续 20 年考评为 A 的上市公司。

主要房地产项目信息表

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、商业、办公	竣工	70%	173,120	346,159	377,484	-	346,159	-	346,159	-	355	36,548
2	北京雍合府	北京大兴	住宅、商业、办公	竣工	52%	39,491	98,728	133,734	-	98,728	-	98,728	-	1,152	2,486
3	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,736	153,258	175,677	-	153,258	-	153,258	-	3,568	8,223
4	北京华樾领尚	北京朝阳	住宅	竣工	25%	26,610	74,507	85,833	-	74,507	74,507	74,507	-	3,658	-
5	北京环球财金	北京朝阳	办公、商业	竣工	33%	46,166	92,416	120,389	-	92,416	-	92,416	-	-	-
6	北京龙樾合玺	北京朝阳	住宅	在建	50%	34,119	85,297	107,204	-	85,297	29,386	29,386	55,911	12,234	-
7	北京壹·亮马	北京朝阳	住宅、商业	竣工	10%	56,169	123,983	138,309	-	123,983	-	123,983	-	12,803	4,540
8	北京永定府	北京东城	住宅、商业	在建	17%	29,270	73,579	70,720	-	37,704	-	-	37,704	273	-
9	北京招商臻园*	北京丰台	住宅	在建	100%	35,877	78,928	89,608	78,928	78,928	-	-	78,928	12,547	-
10	北京幸福里润园	北京海淀	住宅	竣工	33%	55,613	83,420	106,089	-	83,420	83,420	83,420	-	9,917	94,069
11	北京长安悦玺	北京石景山	住宅	在建	20%	41,609	110,813	134,778	-	110,813	86,963	86,963	23,850	36,692	-
12	北京顺义臻珑府	北京顺义	住宅、商业	在建	40%	125,102	219,262	262,024	-	219,262	116,505	116,505	102,757	105,261	68,052
13	北京璀璨公元*	北京通州	住宅	在建	100%	29,562	65,035	72,739	65,035	65,035	-	-	65,035	20,812	-
14	北京璀璨时代*	北京亦庄	住宅	在建	100%	43,400	86,800	97,124	86,800	86,800	-	-	86,800	34,838	-
15	北京招商玺*	北京大兴	住宅	在建	90%	77,391	178,000	185,712	106,343	106,343	-	-	106,343	34,861	-
16	北京元玺*	北京石景山	住宅	在建	20%	69,398	191,401	203,289	64,345	64,345	-	-	64,345	4,808	-
17	天津运河文化城	天津北辰	住宅、商业	竣工	17%	98,262	177,700	180,872	-	177,700	-	177,700	-	12,652	18,776
18	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,898	221,900	226,425	-	221,900	-	221,900	-	4,009	4,282
19	天津大运河府	天津北辰	住宅、商业	在建	25%	129,903	253,305	252,015	-	250,909	40,591	199,203	51,706	80,129	18,526
20	天津雍祥府	天津北辰	住宅、商业	竣工	33%	118,839	196,030	195,830	-	196,030	-	196,030	-	30,792	41,410
21	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	385,900	405,394	-	385,900	7,924	385,900	-	12,287	13,118
22	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	竣工	13%	133,955	157,121	155,244	-	157,121	40,100	157,121	-	4,345	65,858
23	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	207,700	-	207,700	-	3,254	4,253
24	天津十里观澜	天津河北	住宅、商业	在建	40%	86,023	179,204	189,725	-	179,204	72,716	151,151	28,053	77,460	131,571
25	天津江山玺	天津南开	住宅、商业	在建	100%	34,024	98,670	107,563	-	98,670	-	-	98,670	17,944	-
26	天津招商网谷	天津武清	产业园	在建	100%	100,062	182,805	191,103	-	97,886	-	97,886	-	9,571	9,479

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023 年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023 年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023 年底在建计容面积 (m²)	2023 签约销售面积 (m²)	2023 年结转面积 (m²)
27	天津公园 1872	天津西青	住宅	竣工	100%	60,564	121,128	138,158	-	121,128	-	121,128	-	20,781	27,967
28	沈阳东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	113,000	225,900	231,294	39,918	111,398	25,915	25,915	85,483	27,941	-
29	沈阳公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	在建	100%	163,200	326,400	326,400	-	326,400	237,137	237,137	89,263	84,708	117,732
30	沈阳观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100%	77,700	155,400	170,593	-	155,400	73,193	73,193	82,207	56,561	48,986
31	沈阳曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	65,200	130,500	145,517	-	130,500	-	130,500	-	-	3,892
32	沈阳时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	在建	49%	27,600	52,521	56,467	-	52,521	45,241	45,241	7,280	16,859	35,232
33	沈阳江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,300	214,800	217,771	-	82,475	-	-	82,475	4,334	-
34	沈阳雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,100	92,700	100,641	-	92,700	-	92,700	-	-	2,139
35	沈阳钻石山	沈阳浑南	办公、商业	竣工	100%	31,300	219,100	215,668	-	219,100	-	219,100	-	2,171	1,767
36	青岛海德公学	青岛高新区	住宅	竣工	100%	202,740	306,035	321,158	-	306,035	-	306,035	-	-	767
37	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	51%	189,203	308,213	330,521	-	308,213	126,890	272,342	35,871	82,447	133,583
38	青岛依云四季	青岛市北	住宅、商业	竣工	51%	20,162	70,568	79,493	-	70,568	-	70,568	-	16,356	11,787
39	青岛文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	在建	49%	30,824	77,060	86,241	-	77,060	-	-	77,060	26,251	-
40	青岛璀璨璟园*	青岛李沧	住宅	在建	39%	40,166	80,333	90,515	53,543	53,543	-	-	53,543	7,877	-
41	青岛青岛世园 27*	青岛李沧	住宅	拟建	39%	21,239	31,859	34,117	-	-	-	-	-	-	-
42	青岛网谷项目	青岛高新区	产业园	在建	100%	598,200	860,700	860,700	-	492,800	190,200	492,800	-	16,661	16,661
43	青岛雍华府	青岛城阳	住宅	竣工	100%	100,184	180,332	190,273	-	180,332	-	180,332	-	6,571	37,058
44	济南公园 1872	济南历下	住宅、商业	竣工	20%	38,217	95,226	105,417	-	95,226	-	95,226	-	40	-
45	济南雍和府	济南长清	住宅	竣工	100%	61,400	104,613	118,525	-	104,613	-	104,613	-	8,989	21,790
46	济南盛福地块	济南历下	住宅、商业	在建	60%	86,900	234,837	241,515	-	234,837	164,072	164,072	70,765	86,589	99,305
47	哈尔滨贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商业、办公	在建	85%	513,000	1,180,000	1,208,421	-	1,139,919	98,989	1,054,884	85,035	61,379	146,160
48	哈尔滨学府 1872	哈尔滨平房	住宅、商业	竣工	100%	30,900	57,196	62,773	-	57,196	-	57,196	-	25,520	24,823
49	大连海德公园 B	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	51,300	125,730	135,701	-	125,730	-	125,730	-	290	1,440

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
50	大连海德学府	大连旅顺口	住宅、商业	竣工	100%	63,500	101,655	103,667	-	101,655	-	101,655	-	-	4,226
51	大连公园 1872 II	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	91,300	210,200	210,200	-	210,200	70,315	70,315	139,885	32,403	45,447
52	大连公园 1872 I	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	174,200	438,546	432,961	-	438,546	-	438,546	-	20,996	40,843
53	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,000	234,700	268,616	-	181,277	54,500	162,152	19,125	-	875
54	大连星光照澜	大连甘井子	住宅、商业	竣工	32%	96,700	171,690	175,792	-	171,690	41,899	171,690	-	33,022	92,801
55	大连雍景湾	大连金州	住宅、商业	竣工	100%	59,100	81,083	85,307	-	81,083	-	81,083	-	1,547	3,335
56	大连凤栖台	大连旅顺口	住宅、商业	竣工	30%	56,900	75,230	75,230	-	75,230	-	75,230	-	7,748	6,860
57	大连臻园	大连中山	住宅、商业	在建	55%	90,200	270,600	270,600	-	262,300	118,300	254,000	8,300	23,533	119,554
58	保定雄安招商公园 1872	雄安新区启动区西部	住宅、商业、办公	在建	100%	111,964	208,894	222,136	-	208,894	185,111	185,111	23,783	16,560	98,856
59	日照莱顿小镇	日照东港	住宅	竣工	100%	330,146	558,063	551,100	-	558,063	-	558,063	-	-	28,834
60	太原时代主场	太原小店	住宅、商业	在建	51%	217,184	655,636	677,003	168,752	451,162	146,765	146,765	304,397	142,455	126,846
61	长春公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,200	230,400	245,528	-	230,400	78,140	78,140	152,260	54,378	47,907
62	长春学府 1872	长春新区(北湖开发区)	住宅、商业	竣工	100%	69,400	125,267	132,472	-	125,267	-	125,267	-	27,816	26,958
63	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	竣工	49%	62,102	199,968	196,421	-	199,968	-	199,968	-	52,703	28,032
64	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	482,962	581,000	581,000	-	581,000	12,465	556,070	24,930	81,401	40,717
65	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	510,885	722,714	725,265	-	311,316	-	301,204	10,112	19,191	13,887
66	上海海德花园 II	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,500	243,500	-	243,500	-	243,500	-	-	-
67	上海花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,200	226,200	-	226,200	-	226,200	-	-	1,807
68	上海中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	129,300	139,002	-	129,300	-	129,300	-	-	13
69	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,253	255,462	255,462	-	255,462	-	255,462	-	481	1,234
70	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,800	100,600	114,450	-	100,600	-	100,600	-	26	377
71	上海东宸源著	上海浦东	住宅	竣工	23%	64,419	77,300	83,594	-	77,300	-	77,300	-	-	2,634
72	上海海上风华	上海浦东	住宅	竣工	34%	61,400	74,577	66,305	-	74,577	-	74,577	-	897	-
73	上海招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,000	165,755	-	150,000	-	150,000	-	-	1,807

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
74	上海依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,600	87,200	95,031	-	87,200	-	87,200	-	222	235
75	上海云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,300	69,289	62,824	-	69,289	-	69,289	-	2,343	-
76	上海都会C区	上海松江	住宅	竣工	58%	44,400	62,100	72,675	-	62,100	-	62,100	-	-	-
77	上海虹桥公馆	上海青浦	住宅	竣工	100%	39,100	97,800	109,042	-	97,800	-	97,800	-	-	-
78	上海十里江湾I	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,800	58,527	73,395	-	58,527	-	58,527	-	6,983	17,885
79	上海十里江湾II	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,400	66,106	73,663	-	66,106	-	66,106	-	7,418	9,595
80	上海依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,600	143,380	155,496	-	143,380	-	143,380	-	1,440	6,262
81	上海静安市北	上海静安	住宅	竣工	20%	27,800	69,500	66,050	-	69,500	-	69,500	-	669	5,739
82	上海崇明陈家镇	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,400	109,472	112,036	-	109,472	-	109,472	-	5,980	9,311
83	上海泗泾项目	上海松江	住宅	竣工	51%	40,100	61,675	79,858	-	61,675	-	61,675	-	2,795	2,894
84	上海虹桥公馆二期	上海青浦	住宅	竣工	100%	73,100	152,800	161,802	-	152,800	-	152,800	-	7,181	7,252
85	上海未来悦	上海奉贤	住宅	竣工	49%	49,500	89,100	96,291	-	89,100	89,100	89,100	-	2,921	89,317
86	上海虹口北外滩	上海虹口	住宅	竣工	90%	21,700	53,226	62,469	-	53,226	53,226	53,226	-	-	53,226
87	上海云玺	上海虹口	住宅、商业、办公	竣工	51%	12,600	46,200	51,264	-	46,200	46,200	46,200	-	-	47,457
88	上海天汇世纪玺	上海静安	住宅	在建	33%	24,400	72,500	81,700	-	72,500	-	-	72,500	-	-
89	上海松江丰盛道	上海松江	住宅	竣工	25%	105,900	211,800	224,335	-	211,800	211,800	211,800	-	2,245	200,437
90	上海虹玺	上海虹口	住宅	在建	66%	23,100	61,200	67,781	-	61,200	-	-	61,200	677	-
91	上海云湖壹号	上海金山	住宅	在建	33%	79,900	143,800	150,793	-	143,800	89,828	89,828	53,972	48,501	67,912
92	上海璀璨城市	上海浦东新区	住宅、商业、办公	竣工	73%	104,300	254,400	254,400	-	254,400	254,400	254,400	-	10,393	61,318
93	上海虹口弘安里	上海虹口	住宅	在建	41%	37,300	41,100	45,081	-	41,100	-	-	41,100	-	-
94	上海虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	在建	33%	77,400	170,300	195,217	-	170,300	-	-	170,300	272	-
95	上海虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	在建	51%	49,000	112,700	123,653	-	112,700	52,715	52,715	59,985	-	36,939
96	上海璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	竣工	100%	79,300	126,900	139,429	-	126,900	126,900	126,900	-	-	105,203
97	上海蟠龙府	上海青浦	住宅	在建	20%	38,800	90,400	101,988	-	90,400	-	-	90,400	-	-
98	上海苏河玺	上海普陀	住宅	在建	100%	36,111	96,780	105,466	-	96,780	-	-	96,780	54,545	-
99	上海汇元玺	上海徐汇	住宅	在建	32%	23,600	54,900	59,893	-	54,900	-	-	54,900	41,550	-
100	上海公园1872南	上海闵行	住宅	在建	49%	75,500	136,000	157,295	15,836	136,000	-	-	136,000	99,206	-
101	上海璀璨时代	上海青浦	住宅	竣工	70%	34,150	51,730	59,482	-	51,730	51,730	51,730	-	41,270	-
102	上海嘉定远香湖	上海嘉定	住宅	在建	49%	26,400	58,000	65,354	-	58,000	-	-	58,000	39,143	-
103	上海公园1872北	上海闵行	住宅	在建	50%	63,300	113,900	133,463	75,938	113,900	-	-	113,900	115,393	-
104	上海天汇玺	上海普陀	住宅	在建	45%	20,700	51,900	58,786	-	51,900	-	-	51,900	50,493	-
105	上海虹桥公馆三期	上海青浦	住宅	在建	60%	77,100	131,000	148,971	-	131,000	-	-	131,000	111,095	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023 年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023 年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023 年底在建计容面积 (m ²)	2023 签约销售面积 (m ²)	2023 年结转面积 (m ²)
106	上海蟠龙府二期	上海青浦	住宅、商业	在建	50%	60,140	126,290	143,787	-	122,624	-	-	122,624	90,600	-
107	上海雍汇庭	上海徐汇	住宅	在建	65%	18,100	45,239	50,874	45,239	45,239	-	-	45,239	43,984	-
108	上海浦东星耀翠湾*	上海浦东	住宅	在建	50%	39,560	79,120	83,554	79,120	79,120	-	-	79,120	5,626	-
109	上海浦东公园 1872*	上海浦东	住宅	在建	80%	26,100	46,900	52,542	46,900	46,900	-	-	46,900	44,713	-
110	上海松江 R4 长租公寓*	上海松江	住宅	在建	100%	26,600	66,400	87,193	66,400	66,400	-	-	66,400	-	-
111	上海云澜湾*	上海松江	住宅	在建	100%	50,500	72,300	77,223	72,300	72,300	-	-	72,300	15,390	-
112	上海静安北站*	上海静安	住宅、商业	拟建	40%	52,200	75,100	73,427	-	-	-	-	-	-	-
113	上海浦东三林*	上海浦东新区	住宅	拟建	100%	85,400	187,900	189,683	-	-	-	-	-	-	-
114	上海闵行浦江*	上海闵行	住宅	拟建	60%	58,300	116,600	128,555	-	-	-	-	-	-	-
115	上海杨浦 19 街坊*	上海杨浦	住宅	拟建	70%	12,670	17,100	16,324	-	-	-	-	-	-	-
116	上海宝山潘广路项目*	上海宝山	住宅、商业	拟建	100%	129,400	329,800	329,800	-	-	-	-	-	-	-
117	上海阅江汇	上海宝山	综合	竣工	45%	46,900	158,742	158,742	-	158,742	158,742	158,742	-	3,554	-
118	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,600	197,045	200,288	-	197,045	-	197,045	-	-	2,306
119	太仓四季华庭	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,500	83,369	89,310	-	83,369	-	83,369	-	-	-
120	太仓依云悦府	太仓沙溪镇	住宅、商业	竣工	25%	23,900	42,569	45,638	-	42,569	-	42,569	-	-	-
121	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,200	138,412	148,513	-	138,412	-	138,412	-	-	7,878
122	太仓依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,800	69,598	74,961	-	69,598	-	69,598	-	-	488
123	太仓天镜华府	太仓科教新城	住宅	竣工	50%	44,100	79,566	90,134	-	79,566	-	79,566	-	-	-
124	太仓湖境天著	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	70,000	140,000	151,972	-	136,138	-	106,008	30,130	1,299	132,907
125	太仓明月辰光	太仓城厢镇	住宅	竣工	33%	33,300	53,300	55,182	-	53,300	-	53,300	-	-	-
126	太仓心望雅苑	太仓高新区	住宅	竣工	51%	54,900	96,075	108,867	-	96,075	-	96,075	-	-	5,464
127	厦门海上世界	厦门东渡	办公、商业	在建	60%	400,000	794,000	794,000	-	484,166	81,190	484,166	-	61,478	58,261
128	厦门雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,900	78,571	86,398	-	78,571	-	78,571	-	6,772	9,429
129	厦门 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,500	129,000	152,565	-	129,000	-	129,000	-	30,108	27,884
130	厦门悦鹭湾	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	20,400	51,000	58,234	-	51,000	-	-	51,000	12,414	-
131	厦门璟云	厦门海沧	住宅、商业	在建	51%	18,100	41,640	49,683	-	41,640	-	-	41,640	35,723	-
132	厦门湾湖臻境*	厦门湖里	住宅	在建	100%	36,320	130,600	148,960	130,600	130,600	-	-	130,600	10,706	-
133	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	111,471	124,094	-	111,471	-	111,471	-	-	390
134	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	竣工	89%	389,900	678,000	678,000	-	678,000	153,399	678,000	-	26,731	59,842

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023 年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023 年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023 年底在建计容面积 (m ²)	2023 签约销售面积 (m ²)	2023 年结转面积 (m ²)
135	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	67,200	81,800	81,800	-	81,800	-	81,800	-	24,905	13,052
136	漳州半山云海	漳州开发区	住宅、商业	竣工	100%	58,800	88,200	96,432	-	88,200	88,200	88,200	-	7,917	20,470
137	漳州文璟苑	漳州龙海	住宅、商业	竣工	80%	44,600	116,000	119,841	-	116,000	-	116,000	-	27,878	27,479
138	双鱼岛 A30	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,200	104,705	-	-	-	-	-	-	-
139	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,782	54,782	-	-	-	-	-	-	-
140	温州博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	竣工	50%	29,500	94,357	104,548	-	94,357	-	94,357	-	409	139
141	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商业	在建	33%	41,400	124,209	133,875	-	124,209	-	118,899	5,310	2,527	43,888
142	温州锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商业	竣工	16%	69,900	153,800	182,121	-	153,800	153,800	153,800	-	2,068	23,335
143	温州檀境	温州鹿城	住宅、商业	在建	40%	58,099	182,800	198,512	10,005	176,802	166,797	166,797	10,005	16,907	127,464
144	温州天樾玺	温州鹿城	住宅、商业	在建	50%	115,700	424,600	487,643	-	423,464	-	-	423,464	131,357	-
145	温州天樾玺·玺上	温州鹿城	住宅、商业	在建	34%	57,700	188,900	201,190	-	188,900	-	-	188,900	83,615	-
146	福州雍景湾	福州马尾	住宅、商业	竣工	100%	35,100	91,257	98,957	-	91,257	-	91,257	-	26	260
147	福州江悦府	福州马尾	住宅、商业	竣工	100%	39,100	94,237	96,441	-	94,237	-	94,237	-	847	3,009
148	福州海玥公馆	福州长乐	住宅、商业	竣工	49%	47,338	94,676	104,599	-	94,676	94,676	94,676	-	22,398	58,719
149	福州和樾风华	福州晋安	住宅	在建	49%	25,147	70,400	75,019	-	70,400	-	-	70,400	44,048	-
150	温岭云樾观岭	台州温岭	住宅、商业	竣工	36%	114,300	285,349	293,740	-	285,349	-	285,349	-	143	6,264
151	温岭博雅苑	台州温岭	住宅、商业	竣工	100%	25,900	56,400	62,137	-	56,400	-	56,400	-	-	-
152	温岭云樾天境	台州温岭	住宅、商业	在建	30%	39,500	138,300	152,344	-	138,300	-	-	138,300	55,466	-
153	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,000	340,100	364,332	-	340,100	-	340,100	-	1,509	2,430
154	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	竣工	33%	56,800	93,819	96,298	-	93,819	-	93,819	-	119	130
155	绍兴金融活力城 I	绍兴越城	住宅、商业	在建	23%	191,200	550,700	564,712	-	469,840	-	104,230	365,610	39,663	15
156	绍兴金融活力城 II	绍兴越城	住宅、商业	在建	23%	199,300	574,000	599,640	-	343,846	217,257	314,299	29,547	32,202	216,118

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
157	宁波公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,734	274,044	278,805	-	274,044	-	274,044	-	4,424	1,748
158	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,700	194,666	207,464	-	194,666	-	194,666	-	-	1,131
159	慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,556	122,405	133,958	-	122,405	-	122,405	-	-	5,127
160	宁波明月江南	宁波鄞州	住宅	竣工	50%	64,800	148,800	163,631	-	148,800	-	148,800	-	-	236
161	宁波涌潮印	宁波鄞州	住宅	竣工	34%	40,100	72,300	78,677	-	72,300	-	72,300	-	52	65
162	宁波云望里	宁波海曙	住宅	竣工	30%	19,100	45,800	50,837	-	45,800	-	45,800	-	8,906	41,896
163	宁波三里江印	宁波鄞州	住宅、商业	竣工	80%	29,400	77,000	77,000	-	77,000	-	77,000	-	754	169
164	宁波凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	竣工	32%	126,165	285,716	305,367	-	285,716	285,716	285,716	-	41,491	166,754
165	宁波雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,300	175,900	175,900	-	175,900	-	-	175,900	17,200	-
166	宁波鄞州下应	宁波鄞州	住宅	竣工	30%	13,800	30,294	33,518	-	30,294	-	30,294	-	15,571	14,868
167	宁波三里风荷	宁波镇海	住宅	竣工	33%	64,900	148,290	165,333	-	148,290	148,290	148,290	-	33,419	-
168	宁波鄞州雷公巷	宁波鄞州	住宅、商业	在建	60%	13,400	46,900	46,900	-	20,520	-	-	20,520	1,379	-
169	宁波江北天鑫*	宁波江北	住宅	在建	99%	29,982	69,000	74,652	69,000	69,000	-	-	69,000	12,923	-
170	宁波海曙长乐 I*	宁波海曙	住宅	拟建	70%	17,380	52,130	56,202	-	-	-	-	-	-	-
171	宁波海曙长乐 II*	宁波海曙	住宅	在建	70%	36,300	85,200	91,532	70,515	70,515	-	-	70,515	31,981	-
172	金华春熙明月	金华金东	住宅、商业	竣工	33%	54,000	111,462	120,467	-	111,462	-	111,462	-	3,574	4,109
173	金华云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	37,100	66,700	69,228	-	66,700	66,700	66,700	-	14,196	51,945
174	金华云湖臻品	金华婺城	住宅、商业	在建	50%	57,500	103,500	100,284	-	103,500	88,787	88,787	14,713	12,129	84,597
175	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖	住宅	竣工	30%	67,300	146,295	164,168	-	146,295	-	146,295	-	-	101
176	嘉兴泓玺台	嘉兴秀洲	住宅、商业	竣工	30%	88,500	159,000	192,576	-	159,000	-	159,000	-	54	-
177	平湖悦宸里	嘉兴平湖	住宅	竣工	25%	84,700	186,300	201,705	-	186,300	186,300	186,300	-	48,654	162,745
178	桐乡乌镇项目	桐乡乌镇	住宅、商业	在建	90%	126,300	189,500	198,009	-	96,327	-	96,327	-	26,017	26,376
179	杭州汇港城	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	232,338	282,962	-	232,338	-	232,338	-	2,116	4,231
180	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,900	100,908	114,334	-	100,908	-	100,908	-	6,989	8,504
181	杭州汇铂金座	杭州上城	商业	竣工	100%	14,600	29,039	32,689	-	29,039	-	29,039	-	-	172
182	杭州星未来	杭州余杭	住宅	竣工	50%	47,700	95,400	108,385	-	95,400	-	95,400	-	1,573	1,495
183	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅、商业	竣工	87%	78,100	218,700	219,319	-	218,700	-	218,700	-	543	4,079
184	杭州智慧网谷	杭州拱墅	产业园	竣工	100%	33,000	81,677	107,323	-	81,677	-	81,677	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023 年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023 年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023 年底在建计容面积 (m ²)	2023 签约销售面积 (m ²)	2023 年结转面积 (m ²)
185	杭州祥宸府	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	51%	43,900	105,348	100,400	-	105,348	-	105,348	-	176	600
186	杭州天樾四季	杭州临平	住宅、商业	在建	25%	131,400	184,000	184,739	-	184,000	143,058	143,058	40,942	15,133	69,019
187	杭州天澜里	杭州西湖	住宅	在建	51%	27,200	84,300	83,202	-	84,300	71,544	71,544	12,756	740	72,202
188	杭州花宸里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	37,300	108,790	115,994	-	108,790	108,790	108,790	-	12,048	79,356
189	杭州珺悦	杭州淳安	住宅	竣工	50%	23,400	54,494	58,736	-	54,494	54,494	54,494	-	1,998	56,181
190	杭州云望之宸	杭州富阳	住宅	竣工	51%	30,000	69,000	80,901	-	69,000	69,000	69,000	-	24,823	60,207
191	杭州花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	在建	51%	47,500	109,300	108,669	-	81,750	-	-	81,750	4,091	-
192	杭州花栖云境里	杭州萧山	住宅、商业	在建	62%	44,600	98,100	102,762	-	98,100	83,194	83,194	14,906	6,593	75,964
193	杭州花屿观澜里	杭州萧山	住宅	在建	73%	52,500	131,200	136,210	-	131,200	111,303	111,303	19,897	2,754	97,011
194	杭州花曜里	杭州萧山	住宅	竣工	20%	11,400	28,622	31,418	-	28,622	28,622	28,622	-	-	29,832
195	杭州运晓花望府	杭州拱墅	住宅	在建	50%	26,684	53,368	57,840	-	53,368	-	-	53,368	10,737	-
196	杭州锦翠金宸府	杭州拱墅	住宅	在建	34%	60,600	145,400	158,320	-	145,400	-	-	145,400	99,892	-
197	杭州晨语汀澜里	杭州临平	住宅	在建	34%	41,700	91,700	101,669	-	91,700	-	-	91,700	39,960	-
198	杭州湖翠晓印轩	杭州萧山	住宅	在建	70%	88,950	89,830	123,368	-	89,830	-	-	89,830	98,276	-
199	杭州运晓花映里	杭州拱墅	住宅	在建	50%	28,890	72,240	76,687	-	72,240	-	-	72,240	69,563	-
200	杭州望澜翠印府*	杭州上城	住宅	在建	50%	39,390	78,780	84,700	78,780	78,780	-	-	78,780	84,154	-
201	杭州缤印爱达城*	杭州临平	住宅、商业	在建	100%	127,800	203,063	257,815	203,063	203,063	-	-	203,063	78,247	-
202	杭州湖岩臻品府*	杭州萧山	住宅、商业	在建	98%	54,461	70,799	94,269	70,799	70,799	-	-	70,799	92,904	-
203	杭州湖秀臻和府*	杭州萧山	住宅	在建	100%	24,660	32,060	41,149	32,060	32,060	-	-	32,060	-	-
204	杭州乔司新城 F14*	杭州余杭	住宅	在建	100%	32,550	58,590	56,772	58,590	58,590	-	-	58,590	-	-
205	杭州庆隆小河 20*	杭州拱墅	住宅	拟建	100%	14,840	37,090	39,447	-	-	-	-	-	-	-
206	杭州临平花园城	杭州临平	商业	在建	100%	39,432	110,410	125,000	110,410	110,410	-	-	110,410	-	-
207	深圳海谷科技大厦	深圳宝安	产业园	竣工	43%	26,885	129,242	129,242	-	129,242	-	129,242	-	17,842	18,702
208	深圳会展湾雍境花园	深圳宝安	住宅、商业	在建	70%	37,850	226,351	226,351	-	130,180	-	-	130,180	51,605	-
209	深圳会展湾雍境名邸*	深圳宝安	住宅	在建	100%	25,246	111,890	111,890	86,390	86,390	-	-	86,390	-	-
210	深圳招商雍和府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	9,031	54,293	54,293	-	54,293	54,293	54,293	-	27,772	30,490
211	深圳招商臻府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	23,818	117,823	117,823	-	117,823	-	117,823	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
212	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	84,200	84,200	-	84,200	-	84,200	-	-	4,442
213	深圳招商雍山郡花园	深圳龙岗	住宅、商业	在建	34%	24,989	183,379	183,379	-	103,702	-	-	103,702	31,640	-
214	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,864	199,262	199,262	-	199,262	-	199,262	-	-	2,912
215	深圳龙华北站东项目	深圳龙华	住宅、商业	在建	30%	12,010	102,305	102,305	-	51,936	-	-	51,936	8,631	-
216	深圳龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	在建	34%	27,387	170,916	170,916	-	91,245	-	-	91,245	35,477	-
217	深圳雍云府	深圳龙华	住宅	在建	94%	27,186	97,606	97,606	-	80,466	-	-	80,466	14,945	-
218	深圳半山港湾花园	深圳南山	住宅	竣工	49%	33,926	127,300	127,300	-	127,300	-	127,300	-	-	2,549
219	深圳四海臻邸	深圳南山	住宅	在建	100%	3,040	12,044	11,867	12,044	12,044	-	-	12,044	5,763	-
220	深圳一湾臻邸	深圳南山	住宅	在建	70%	24,272	124,953	124,953	-	84,894	-	-	84,894	35,546	-
221	深圳渔二村项目	深圳南山	住宅、公寓、商业	拟建	51%	9,072	69,147	69,147	-	-	-	-	-	-	-
222	深圳招商仕林臻邸	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	18,465	57,917	56,999	-	57,917	57,917	57,917	-	-	23,926
223	深圳润樾山花园项目	深圳坪山	住宅	竣工	23%	33,140	133,473	133,473	-	133,473	-	133,473	-	-	3,919
224	深圳玺悦台	深圳坪山	住宅	竣工	35%	32,460	164,973	164,973	-	164,973	-	164,973	-	9,587	20,413
225	深圳紫樾润府	深圳坪山	住宅、商业	在建	49%	16,448	111,275	111,275	-	82,202	-	-	82,202	14,937	-
226	深圳太子湾环港大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	12,811	53,940	49,960	53,940	53,940	-	-	53,940	-	-
227	深圳太子湾滨海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	12,409	64,500	59,225	-	64,500	-	64,500	-	-	-
228	深圳太子湾泓玺大厦	深圳南山	公寓、商业	在建	100%	14,111	75,859	71,856	-	63,440	-	-	63,440	8,082	-
229	深圳太子湾领海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	51%	13,952	82,228	79,490	-	82,228	-	82,228	-	-	-
230	深圳太子湾领航大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	6,965	38,349	37,702	-	38,349	-	38,349	-	-	11,234
231	深圳太子湾瑞玺大厦	深圳南山	公寓、商业	在建	100%	13,938	101,278	94,603	-	90,283	-	-	90,283	33,973	-
232	深圳太子湾湾海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	11,609	69,429	62,842	-	69,429	-	69,429	-	-	-
233	深圳太子湾望海大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	11,879	75,295	70,000	-	71,480	-	-	71,480	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023年底在建计容面积 (m ²)	2023签约销售面积 (m ²)	2023年结转面积 (m ²)
234	深圳太子湾云滨大厦	深圳南山	办公、人才公寓、商业	在建	100%	10,225	50,707	48,678	-	25,051	-	-	25,051	-	-
235	深圳太子湾云玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	51%	14,055	84,219	79,249	-	84,219	-	84,219	-	688	688
236	深圳招商玺家园	深圳南山	住宅、商业	在建	100%	51,565	118,470	118,470	-	96,288	-	-	96,288	-	-
237	深圳商务广场	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	27,778	81,792	79,883	-	81,792	-	81,792	-	-	-
238	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	378,326	-	378,326	-	378,326	-	-	103
239	深圳大空港国际会展中心	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	1,543,300	-	1,201,486	341,814	59,032	31,297
240	深圳招商臻城花园	深圳龙岗	住宅	竣工	51%	43,000	247,067	247,067	-	247,067	247,067	247,067	-	152,133	108,351
241	深圳招商局前海经贸中心	深圳前海	办公、商业	竣工	43%	29,286	162,520	162,520	-	162,520	-	162,520	-	-	-
242	深圳招商局前海时代中心	深圳前海	办公、商业	在建	43%	35,268	381,859	381,859	-	334,201	-	-	334,201	-	-
243	深圳臻玺家园	深圳前海	住宅、商业	在建	43%	14,347	50,576	50,576	50,576	50,576	-	-	50,576	29,216	-
244	深圳玖尚公寓	深圳前海	公寓	竣工	43%	9,379	23,805	20,909	-	23,805	-	23,805	-	6,441	-
245	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅、商业	竣工	100%	79,422	198,553	207,660	-	198,553	-	198,553	-	-	3,081
246	珠海湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	竣工	50%	48,797	97,363	103,056	-	97,363	97,363	97,363	-	40,233	58,607
247	珠海湖心明悦	珠海斗门	住宅	竣工	34%	36,679	73,130	76,732	-	73,130	73,130	73,130	-	30,544	61,923
248	珠海依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,354	244,646	244,646	-	244,646	-	170,911	73,735	-	2,574
249	中山臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,700	311,310	309,012	-	311,310	15,087	150,161	161,149	65,664	129,720
250	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,501	272,257	272,257	-	272,257	-	272,257	-	55,206	50,327
251	中山映月台	中山西区	住宅、商业	竣工	50%	51,679	142,665	142,665	-	142,665	17,743	142,665	-	7,794	19,175
252	汕头金凤半岛	汕头金平	住宅	在建	50%	121,671	424,578	430,771	-	378,778	-	212,381	166,397	100,587	12,934
253	南宁招商榕园	南宁高新区	住宅、商业	竣工	100%	19,987	79,944	89,514	-	79,944	-	79,944	-	107	440
254	南宁招商禧园	南宁兴宁	住宅、商业	竣工	100%	32,441	71,369	73,314	-	71,369	-	71,369	-	-	728
255	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、商业	竣工	100%	18,626	74,504	73,138	-	74,504	-	74,504	-	-	1,825
256	南宁招商樾江府	南宁青秀	住宅	在建	100%	84,504	241,682	267,342	-	241,682	-	-	241,682	5,887	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
257	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、商业	竣工	51%	149,113	162,092	158,207	-	162,092	-	162,092	-	12,893	20,818
258	南宁臻樾府	南宁邕宁	住宅、商业	在建	60%	31,074	77,686	83,994	-	77,686	-	-	77,686	21,346	-
259	柳州招商境界	柳州柳东新区	住宅	竣工	100%	42,293	54,981	60,635	-	54,981	-	54,981	-	7,684	10,240
260	惠州未来花园	惠州惠城	住宅、商业	竣工	35%	111,091	352,375	352,599	-	352,375	78,532	352,375	-	64,708	83,654
261	惠州依山华府	惠州惠城	住宅、商业	在建	100%	38,789	108,609	114,729	-	108,609	26,429	26,429	82,180	5,247	3,380
262	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,039	264,038	263,451	-	264,038	-	264,038	-	1,690	1,664
263	广州江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	76,821	245,290	243,024	-	201,087	70,459	70,459	130,628	27,481	43,984
264	广州珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	169,697	319,033	331,222	35,589	230,579	35,792	161,588	68,991	40,120	38,444
265	广州天钜	广州白云	住宅	竣工	37%	10,610	42,136	47,151	-	42,136	-	42,136	-	-	2,059
266	广州雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	88,941	143,523	153,611	-	53,432	-	-	53,432	12,945	-
267	广州和府	广州从化	住宅	在建	19%	123,918	309,078	309,078	-	309,078	-	212,685	96,393	49,069	45,687
268	广州意库	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	335,372	353,712	-	335,372	-	335,372	-	-	3,054
269	广州海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	17,382	91,131	96,565	-	91,131	44,650	44,650	46,481	8,215	-
270	广州鹭山府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	20,543	52,573	51,554	-	52,573	-	52,573	-	138	445
271	广州臻珑府	广州黄埔	住宅	在建	37%	28,317	84,297	84,297	-	84,297	33,137	33,137	51,160	17,102	32,031
272	广州天宇花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,334	94,002	101,711	-	94,002	-	53,604	40,398	2,791	4,110
273	广州湾区 1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,907	229,325	227,961	-	134,881	-	-	134,881	6,684	-
274	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	168,705	168,965	-	168,705	-	168,705	-	99	-
275	广州东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	51,498	98,508	112,883	-	98,508	-	98,508	-	-	944
276	广州臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	86,417	300,000	300,000	-	300,000	-	300,000	-	24,788	22,711
277	广州西派天河序*	广州天河	住宅	在建	36%	76,905	142,416	142,416	66,944	66,944	-	-	66,944	-	-
278	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、公寓	竣工	67%	39,036	138,170	150,244	-	138,170	-	138,170	-	65,129	11,290
279	佛山悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,765	255,627	-	231,765	-	231,765	-	43,828	18,170
280	佛山依云国际	佛山乐从	办公、商业	竣工	100%	20,764	103,819	103,819	-	103,819	-	103,819	-	-	8,913
281	佛山东樾湾府	佛山南海	住宅、商业	在建	19%	74,718	176,523	195,250	-	176,523	93,696	93,696	82,827	52,464	57,408
282	佛山峰睿公馆	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	11,304	33,892	37,814	-	33,892	33,892	33,892	-	5,524	22,079

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
283	佛山天璞	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	12,688	27,861	30,863	-	27,861	-	27,861	-	-	-
284	佛山誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,350	184,197	-	165,350	-	165,350	-	547	390
285	佛山樾园	佛山三水	住宅、商业	竣工	37%	70,500	225,500	233,397	-	225,500	-	225,500	-	55,471	66,179
286	佛山曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,820	177,433	-	171,820	-	171,820	-	9,805	12,556
287	佛山臻玥府	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,367	87,197	-	78,367	-	-	78,367	16,798	-
288	佛山天禧	佛山南海	住宅、商业	竣工	37%	43,518	115,221	128,195	-	115,221	-	115,221	-	-	603
289	佛山华玺 02-27*	佛山南海	住宅	在建	38%	15,477	47,204	47,204	47,204	47,204	-	-	47,204	-	-
290	佛山华玺 01-13*	佛山南海	住宅	在建	38%	20,683	66,185	72,604	66,185	66,185	-	-	66,185	14,429	-
291	东莞艺境花园	东莞常平镇	住宅、商业	竣工	12%	26,345	78,031	84,674	-	78,031	-	78,031	-	6,618	6,156
292	东莞万象府	东莞南城	住宅、商业	竣工	21%	97,953	395,152	426,216	-	395,152	-	395,152	-	2,093	71,122
293	东莞凤岗雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	100%	5,498	13,745	15,804	-	13,745	-	13,745	-	7,754	1,195
294	东莞锦上花园	东莞凤岗	住宅、商业	竣工	50%	32,419	90,772	83,712	-	90,772	49,197	90,772	-	16,656	19,371
295	东莞雍景湾花园	东莞横沥镇	住宅、商业	竣工	20%	111,778	248,127	248,127	-	248,127	-	248,127	-	14,261	12,974
296	东莞北岸时区花园	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	56,779	283,895	284,822	-	45,312	-	-	45,312	-	-
297	东莞未来时区花园	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	19,797	89,084	97,974	-	89,084	-	-	89,084	17,213	-
298	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,611	69,129	76,413	-	69,129	-	69,129	-	-	182
299	东莞湾熙金融中心	东莞南城	办公、商业	在建	70%	12,202	103,720	102,739	-	60,435	-	-	60,435	5,313	-
300	东莞东樾花园	东莞石碣	住宅、商业	竣工	50%	41,587	124,738	122,800	-	124,738	-	124,738	-	4,580	3,426
301	东莞依城大观花园	东莞谢岗镇	住宅、商业	竣工	40%	76,630	214,565	214,565	-	214,565	96,240	214,565	-	50,167	64,725
302	东莞长安一湾云璟	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,354	221,746	239,111	146,678	221,746	-	-	221,746	40,282	-
303	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	56,638	141,596	150,583	-	141,596	-	141,596	-	-	13,224
304	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商业	在建	51%	183,642	575,589	651,545	575,589	575,589	160,540	468,251	107,338	105,878	65,094
305	重庆花园城	重庆渝北	住宅	竣工	100%	240,207	527,104	534,077	-	527,104	-	527,104	-	-	1,484
306	重庆锦星汇	重庆渝北	住宅	竣工	74%	21,749	75,413	82,556	-	75,413	-	75,413	-	-	2,275

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
307	重庆城市主场	重庆渝北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,303	-	32,868	-	32,868	-	405	505
308	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,916	382,766	390,057	74,702	382,766	-	382,766	-	10,349	11,011
309	重庆时光序	重庆九龙坡	住宅	竣工	74%	12,825	23,859	28,916	-	23,859	23,859	23,859	-	9,354	22,835
310	重庆招商 1872	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	115,535	357,539	366,547	-	219,041	-	-	219,041	77,660	-
311	重庆公园上城	重庆北碚	住宅	竣工	74%	61,679	74,015	84,318	-	74,015	-	74,015	-	267	416
312	重庆嘉景湾	重庆渝北	住宅	竣工	37%	94,631	113,557	127,393	-	113,557	-	113,557	-	12,647	12,535
313	重庆雍璟城	重庆渝北	住宅、商业	竣工	74%	182,855	365,577	369,291	-	365,577	90,993	365,577	-	86,822	96,483
314	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业、办公	在建	37%	362,500	1,521,274	1,521,274	74,702	1,284,848	77,350	1,026,846	258,002	76,326	68,095
315	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,312	89,365	97,062	-	89,365	-	89,365	-	1,827	2,919
316	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	竣工	38%	74,723	131,911	147,843	-	131,911	-	131,911	-	702	624
317	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	竣工	36%	97,965	153,115	175,774	-	153,115	11,787	153,115	-	1,835	3,344
318	重庆渝天府 AH09	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,219	369,553	372,094	73,053	196,146	63,305	63,305	132,841	43,449	49,883
319	重庆渝天府 AH20	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,552	310,711	328,604	-	134,868	82,800	82,800	52,068	31,645	79,843
320	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业、办公	在建	37%	402,305	1,101,426	1,167,598	-	1,101,426	-	868,837	232,589	15,250	25,712
321	郑州天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,473	360,447	-	352,473	-	352,473	-	-	1,391
322	郑州美境	郑州金水	住宅	竣工	60%	16,739	58,486	63,836	-	58,486	58,143	58,486	-	-	55,570
323	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	289,667	517,864	518,743	-	326,017	-	264,765	61,252	15,552	14,250
324	郑州公园与湖	郑州中原	住宅	竣工	50%	69,313	154,468	161,997	-	154,468	-	154,468	-	33,803	18,951
325	郑州雍瑞园	郑州惠济	住宅	竣工	60%	48,599	79,115	81,436	-	79,115	-	79,115	-	35,779	39,439
326	郑州招商时代锦宸	郑州惠济	住宅	竣工	100%	9,402	39,434	42,070	-	39,434	39,434	39,434	-	24,919	29,127
327	郑州招商时代天宸*	郑州惠济	住宅	在建	100%	18,404	88,359	93,742	-	88,359	-	-	88,359	27,714	-
328	郑州卢森堡中心	郑州新区	住宅、商业、办公	在建	19%	55,186	203,096	244,865	-	203,096	-	166,560	36,536	371	3,084
329	西安臻境·御璟天宸	西安高新	住宅	在建	23%	79,636	222,880	246,192	45,307	222,880	-	-	222,880	68,218	-
330	西安云兰*	西安长安	住宅	在建	52%	39,865	95,760	103,011	95,760	95,760	-	-	95,760	49,486	-
331	西安臻观府	西安雁塔	住宅	竣工	38%	59,104	166,715	166,452	-	166,715	-	166,715	-	5,977	486
332	西安臻境	西安雁塔	住宅	竣工	87%	42,276	118,440	131,856	-	118,440	-	118,440	-	11,521	78,044
333	西安依云曲江	西安雁塔	住宅	竣工	74%	135,638	406,915	428,701	-	406,915	-	406,915	-	7,826	8,640
334	西安长安玺	西安雁塔	住宅	竣工	44%	27,692	41,538	43,950	-	41,538	41,538	41,538	-	10,077	41,528

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023年底在建计容面积 (m ²)	2023签约销售面积 (m ²)	2023年结转面积 (m ²)
335	西安雍景湾	西安雁塔	住宅	竣工	37%	45,890	100,796	108,246	-	100,796	-	100,796	-	91	1,159
336	西安雍澜湾	西安长安	住宅	在建	87%	62,705	156,762	177,218	-	156,762	-	-	156,762	47,163	-
337	西安常宁府	西安长安	住宅	竣工	25%	20,618	41,236	41,681	-	41,236	-	41,236	-	2,145	13
338	西安云山间*	西安雁塔	住宅、商业	在建	74%	59,390	118,772	129,654	74,702	74,702	-	-	74,702	22,035	-
339	西安天青云麓*	西安高新区	住宅	拟建	74%	50,880	122,120	134,558	-	-	-	-	-	-	-
340	西安招商雲墨*	西安高新区	住宅	拟建	74%	33,020	92,460	92,460	-	-	-	-	-	-	-
341	西安港务揽阅*	西安港务区	住宅	拟建	74%	143,503	358,757	355,060	-	-	-	-	-	-	-
342	西安西安序	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	53,811	107,600	114,387	-	107,600	107,600	107,600	-	56,056	-
343	西安央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,764	83,834	-	77,764	-	77,764	-	46,452	63,403
344	西安招商局丝路中心\城市主场盛会	西安港务区	办公、商业	竣工	38%	112,870	322,705	317,861	-	322,705	-	322,705	-	57,019	27,258
345	西安招商城市主场\央畔	西安港务区	住宅	竣工	38%	260,473	712,042	704,373	-	712,042	403,059	712,042	-	81,570	404,859
346	武汉红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	100%	32,947	71,511	71,511	-	71,511	-	71,511	-	-	-
347	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	竣工	49%	68,600	192,084	201,025	-	192,084	-	192,084	-	1,989	2,426
348	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	66,985	-	63,954	-	63,954	-	-	26
349	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	519,600	1,092,700	1,092,700	-	1,092,700	-	1,092,700	-	2,167	10,927
350	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	69,673	185,922	196,595	-	185,922	-	185,922	-	-	1,063
351	武汉东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	100%	87,060	256,514	290,260	-	256,514	-	256,514	-	-	20,332
352	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,231	66,490	76,316	-	66,490	-	66,490	-	2,485	2,524
353	武汉凤凰城	武汉经济开发区	住宅	竣工	100%	152,032	267,600	328,479	-	267,600	-	267,600	-	-	-
354	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业、办公	竣工	100%	97,990	340,500	343,499	-	340,500	-	340,500	-	7,644	40,187
355	武汉船舶园	武汉东湖高新区	产业园	竣工	60%	19,845	57,337	57,550	-	57,337	-	57,337	-	-	-
356	武汉依云水岸	武汉汉南	住宅	竣工	35%	114,703	286,758	303,046	-	150,422	-	150,422	-	34,219	18,289
357	武汉江山风华	武汉汉阳	住宅	竣工	51%	44,053	189,137	196,806	-	189,137	36,883	189,137	-	50,937	57,899
358	武汉招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	82,662	85,198	-	82,662	-	82,662	-	10,141	9,115
359	武汉经开之窗	武汉经济开发区	商业、办公	在建	80%	90,386	225,964	228,891	-	37,510	-	-	37,510	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023 年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023 年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023 年底在建计容面积 (m²)	2023 签约销售面积 (m²)	2023 年结转面积 (m²)
360	武汉未来中心 II	武汉经济开发区	住宅、商业、办公	在建	50%	261,329	800,554	800,554	-	161,600	-	-	161,600	68,985	-
361	武汉未来中心 III*	武汉经济开发区	住宅	在建	50%	41,211	98,905	108,722	98,905	98,905	-	-	98,905	16,159	-
362	武汉未来中心 I	武汉经济开发区	住宅、商业、办公	在建	50%	329,243	751,433	755,719	-	203,927	80,570	118,870	85,057	71,381	110,635
363	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	竣工	40%	88,932	225,636	233,670	-	225,636	-	225,636	-	39,231	42,859
364	武汉壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商业、办公	在建	20%	68,131	229,947	236,944	-	87,894	-	62,894	25,000	2,031	3,995
365	武汉汉口 1872	武汉硚口	住宅、商业	在建	51%	102,117	376,600	376,600	60,057	300,641	114,899	140,282	160,359	75,715	76,875
366	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、办公	在建	80%	143,376	780,368	802,596	-	769,338	75,201	694,338	75,000	15,234	8,998
367	武汉武昌序*	武汉武昌	住宅	在建	100%	17,300	51,800	56,798	18,041	18,041	-	-	18,041	-	-
368	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50%	53,200	95,802	109,684	-	95,802	-	95,802	-	-	299
369	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	竣工	100%	55,462	166,001	166,001	-	124,369	-	124,369	-	-	1,664
370	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	559,945	103,667	549,200	-	445,533	103,667	101,308	55,086
371	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	竣工	39%	140,886	543,727	543,727	-	543,727	-	543,727	-	3,711	36,776
372	昆明依云国际社区	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,143,595	2,441,800	2,441,800	-	405,897	56,545	278,644	127,253	40,544	63,472
373	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	73,405	375,698	430,477	73,598	375,698	73,760	212,344	163,354	68,255	70,081
374	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,656	150,560	160,581	-	150,560	-	150,560	-	-	-
375	昆明雍珑府	昆明官渡	住宅	在建	100%	20,362	78,213	85,115	-	78,213	28,427	28,427	49,786	15,604	-
376	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	339,481	1,138,896	1,178,523	-	659,898	-	659,898	-	121,628	133,211
377	昆明雍和府	昆明五华	住宅	竣工	51%	93,263	301,701	307,111	-	301,701	-	301,701	-	15,651	29,170
378	成都中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	81,153	415,963	418,589	-	415,963	-	415,963	-	9,191	11,753
379	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	115,413	692,276	685,305	-	692,276	-	692,276	-	2,314	3,843
380	成都雍景府	成都新都	住宅	竣工	100%	60,405	108,728	120,172	-	108,728	-	108,728	-	1,885	3,008
381	成都雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	122,716	365,516	390,655	-	365,516	-	365,516	-	-	130
382	成都大魔方	成都高新	综合	在建	100%	126,602	773,985	872,173	-	773,985	84,015	657,801	116,184	1,288	40,149
383	成都新川臻境	成都高新区	住宅	在建	100%	27,782	69,454	76,508	69,454	69,454	-	-	69,454	72,683	-
384	成都粼江樾	成都简阳	住宅、商业	在建	100%	42,524	106,311	105,930	-	106,311	84,808	84,808	21,503	14,427	13,685
385	成都依山樾	成都简阳	住宅	竣工	100%	25,810	64,524	71,081	-	64,524	-	64,524	-	31,687	-
386	成都未来公园	成都金牛	住宅、商业	在建	43%	191,600	418,512	418,512	39,838	335,873	41,249	41,249	294,624	133,996	38,650

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
387	成都天府玺	成都双流	住宅	竣工	100%	48,249	71,019	65,522	-	71,019	71,019	71,019	-	34,909	55,223
388	成都愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	76,100	84,796	-	76,100	-	76,100	-	247	455
389	成都时代公园	成都天府新区	住宅、商业	在建	51%	525,300	1,792,830	1,792,830	264,396	1,490,679	380,444	495,943	994,736	227,613	266,200
390	成都麓湖西派臻境*	成都双流	住宅、商业	在建	30%	50,520	91,500	97,864	23,194	23,194	-	-	23,194	-	-
391	成都武侯西派臻境*	成都武侯	住宅	在建	40%	70,450	140,895	155,934	17,903	17,903	-	-	17,903	-	-
392	襄阳雍江国际	襄阳樊城	住宅、商业	在建	55%	80,499	182,250	176,290	-	182,250	14,163	60,141	122,109	25,574	61,610
393	乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	250,183	363,933	377,798	-	363,933	-	-	363,933	143,248	-
394	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商业	在建	51%	144,146	403,552	403,552	-	51,238	-	51,238	-	645	1,570
395	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	464,366	-	388,902	76,785	385,457	3,445	14,762	76,740
396	芜湖未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,299	231,659	247,767	-	231,659	25,607	82,594	149,065	10,060	-
397	芜湖星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,681	235,362	252,362	-	235,362	-	-	235,362	19,068	-
398	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,428	208,186	234,930	-	208,186	-	208,186	-	429	13,641
399	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	177,953	387,115	438,785	-	387,115	-	387,115	-	8,614	77,788
400	合肥公园1872 II	合肥新站	住宅	竣工	100%	49,738	89,529	119,612	-	89,529	-	89,529	-	559	533
401	合肥公园1872 I	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	111,975	136,495	-	111,975	-	111,975	-	741	1,383
402	合肥东望府	合肥包河	住宅	竣工	100%	106,552	221,655	246,226	-	221,655	221,639	221,655	-	33,390	31,011
403	合肥雍境湾	合肥包河	住宅	在建	100%	67,965	109,208	131,192	-	109,208	-	-	109,208	80,129	-
404	合肥雍境湾二期*	合肥包河	住宅	在建	100%	37,491	59,986	73,372	59,986	59,986	-	-	59,986	54,997	-
405	合肥雍润府	合肥包河	住宅	在建	100%	52,245	106,024	119,189	-	106,024	-	-	106,024	72,858	-
406	合肥臻悦	合肥包河	住宅	在建	51%	44,516	111,289	137,562	-	111,289	-	-	111,289	118,938	-
407	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,063	269,069	328,478	-	269,069	-	269,069	-	559	1,118
408	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	100%	103,276	249,911	287,149	-	249,911	-	249,911	-	9,170	5,430
409	合肥臻境	合肥滨湖	住宅	在建	67%	31,648	56,967	70,772	56,967	56,967	-	-	56,967	41,015	-
410	合肥高新区长租公寓项目*	合肥高新	住宅	在建	100%	48,161	103,232	126,575	103,232	103,232	-	-	103,232	-	-
411	合肥萃语云筑	合肥经开	住宅	竣工	33%	61,389	113,615	123,029	-	113,615	113,615	113,615	-	28,152	13,094
412	合肥璟园	合肥经开	住宅、商业	在建	33%	170,913	373,628	398,902	248,610	373,628	-	-	373,628	278,389	-
413	合肥公园万象	合肥经开	住宅	竣工	33%	133,078	266,156	309,684	-	266,156	135,653	266,156	-	3,269	112,134
414	合肥天青臻境*	合肥蜀山	住宅	在建	100%	61,668	92,475	100,286	92,475	92,475	-	-	92,475	42,855	-
415	合肥和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	竣工	30%	42,786	77,105	88,763	-	77,105	77,105	77,105	-	10,548	37,843

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023年底在建计容面积 (m ²)	2023签约销售面积 (m ²)	2023年结转面积 (m ²)
416	合肥滨奥花园	合肥新站	住宅、体育	在建	100%	350,004	423,879	424,052	-	423,879	409,683	409,683	14,196	95,184	271,224
417	合肥璟悦湾·奥体北	合肥新站	住宅、商业	在建	100%	142,037	271,238	295,686	77,328	271,238	111,364	111,364	159,874	63,173	-
418	合肥时光印象	合肥瑶海	住宅	在建	49%	43,445	80,180	87,906	-	80,180	-	-	80,180	20,927	-
419	合肥四季臻邸*	合肥包河	住宅	在建	99%	79,755	172,678	177,666	85,130	85,130	-	-	85,130	32,437	-
420	句容天悦府	镇江句容	住宅、商业	竣工	26%	53,873	104,246	104,758	-	104,246	-	104,246	-	2,863	2,754
421	镇江北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	467,872	468,916	-	467,872	-	467,872	-	52	1,079
422	句容依云尚城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	431,923	431,923	-	307,119	-	-	307,119	38,207	39,341
423	扬州璟萃	扬州广陵	住宅、商业	在建	100%	20,998	30,241	31,875	-	30,241	13,846	13,846	16,395	17,054	-
424	扬州云筑	扬州广陵	住宅、商业	在建	34%	47,369	97,862	96,585	-	97,862	53,001	53,001	44,861	27,593	37,980
425	扬州云萃	扬州邗江	住宅	在建	70%	64,691	120,952	120,616	-	120,952	81,098	81,098	39,854	38,015	51,418
426	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅	竣工	60%	83,239	118,655	125,539	-	118,655	-	118,655	-	161	643
427	盐城范公路西地块	盐城亭湖	住宅	在建	45%	27,755	72,163	79,157	-	72,163	-	-	72,163	-	-
428	盐城盐城开放大道东地块	盐城亭湖	住宅、商业	拟建	55%	65,428	170,113	175,159	-	-	-	-	-	-	-
429	盐城都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	63,672	147,738	152,784	38,825	97,456	-	-	97,456	19,843	-
430	盐城雍华府	盐城盐都	住宅	在建	51%	98,730	263,268	275,052	-	186,452	25,311	25,311	161,141	15,253	15,255
431	宿迁智慧光年	宿迁宿豫	住宅	在建	51%	47,437	118,593	133,045	-	118,593	94,039	94,039	24,554	34,930	69,812
432	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,700	155,186	203,949	-	155,186	-	155,186	-	-	13
433	南通雍景湾	南通通州	住宅	竣工	51%	149,600	239,400	268,218	-	239,400	-	239,400	-	-	-
434	南通滨江项目一期	南通崇川	住宅	在建	51%	190,500	390,500	405,086	-	390,500	97,924	318,433	72,067	37,461	90,374
435	南通观江海	南通通州	住宅	竣工	23%	69,900	104,900	108,547	-	104,900	-	104,900	-	14,150	102,055
436	南通如东雍华府	南通如东	住宅	竣工	50%	43,379	113,800	113,850	-	113,800	113,800	113,800	-	36,372	102,226
437	南通宸星雅苑	南通如皋	住宅、商业	竣工	25%	31,000	68,200	71,037	-	68,200	68,200	68,200	-	12,236	53,375
438	南通如东东方颂	南通如东	住宅	在建	33%	49,000	100,500	103,153	-	100,500	77,381	77,381	23,119	12,256	28,929
439	南通如东东望府	南通如东	住宅	在建	51%	38,800	77,600	87,628	-	77,600	34,065	34,065	43,535	13,129	23,899
440	南通滨江项目大二期	南通崇川	住宅	在建	49%	100,200	166,700	167,699	-	166,700	-	-	166,700	7,471	-
441	南通中创公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	81,700	196,600	208,467	-	196,600	85,557	85,557	111,043	31,915	-
442	启东十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51%	450,100	980,600	980,600	-	440,865	-	298,935	141,930	26,350	23,694

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023年底在建计容面积 (m ²)	2023签约销售面积 (m ²)	2023年结转面积 (m ²)
443	琴臻/萃雅院\琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	住宅	在建	70%	142,063	183,306	185,456	69,941	183,306	69,941	144,306	39,000	19,786	21,361
444	琴鸣雅院\琴湖溪里花园城一期	常熟琴湖片区	住宅、商业、医院	竣工	70%	157,031	138,748	130,354	-	138,748	-	138,748	-	-	572
445	琴颂雅院\琴鑫鸣商务广场	常熟琴湖片区	住宅、商业、办公	竣工	70%	89,471	158,663	171,459	-	158,663	-	158,663	-	70,234	62,668
446	常熟臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	竣工	27%	90,004	153,400	167,905	-	153,400	10,268	153,400	-	11,903	26,208
447	昆山和光璀璨*	苏州昆山	住宅	在建	49%	49,029	98,059	107,044	98,059	98,059	-	-	98,059	21,409	-
448	昆山东望璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	34%	94,639	189,249	184,976	-	189,249	-	-	189,249	70,616	-
449	昆山瑰丽江樾苑	苏州昆山	住宅	在建	31%	12,932	33,616	32,155	-	33,616	-	-	33,616	-	-
450	昆山滨江壹玖捌	苏州昆山	住宅、商业	竣工	49%	22,800	108,882	114,931	-	108,882	-	108,882	-	31,373	31,373
451	昆山璀璨璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	44%	134,558	248,933	243,781	47,861	248,933	-	-	248,933	129,488	-
452	苏州辉映时代	苏州工业园区	住宅	竣工	40%	58,082	116,164	131,683	-	116,164	-	116,164	-	2,795	3,050
453	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	竣工	25%	86,741	190,830	201,800	-	190,830	-	190,830	-	5,755	65,405
454	苏州大悦澜庭	苏州高新区	住宅	竣工	20%	72,263	143,409	159,237	-	143,409	143,409	143,409	-	8,217	143,402
455	苏州金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,396	388,792	403,203	-	388,792	-	388,792	-	1,571	5,306
456	苏州金融谷商务中心	苏州高新区	住宅、商业	竣工	40%	72,201	43,003	56,795	-	43,003	-	43,003	-	12,138	12,784
457	苏州前山澜庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	46%	249,865	252,587	255,682	-	252,587	-	252,587	-	38,228	43,136
458	苏州浅悦静庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	28%	151,070	289,669	280,912	-	289,669	149,076	289,669	-	66,242	126,531
459	苏州湖西璀璨*	苏州工业园区	住宅	在建	100%	25,530	45,942	48,392	45,942	45,942	-	-	45,942	23,621	-
460	苏州沁苏禧	苏州工业园区	住宅	在建	100%	58,234	116,466	132,855	-	116,466	-	-	116,466	2,454	-
461	苏州润月雅筑*	苏州工业园区	住宅	在建	49%	48,239	57,879	64,595	57,879	57,879	-	-	57,879	59,239	-
462	苏州文禧	苏州工业园区	住宅	在建	60%	25,311	50,622	57,974	-	50,622	-	-	50,622	27,580	-
463	苏州天阅湖滨雅苑	苏州工业园区	住宅	竣工	24%	71,841	107,762	128,278	-	107,762	-	107,762	-	689	286
464	苏州公园世纪	苏州姑苏	住宅、商业	竣工	30%	123,326	295,982	299,210	-	295,982	-	295,982	-	-	720
465	苏州香溪源	苏州吴江	商业	竣工	50%	40,042	40,042	42,000	-	40,042	-	40,042	-	-	13,544
466	苏州璟萃雅园	苏州吴中	住宅	竣工	60%	60,488	133,125	144,610	-	133,125	133,125	133,125	-	51,263	130,395
467	苏州柳岸晓风	苏州吴中	住宅	竣工	25%	77,915	155,829	174,509	-	155,829	-	155,829	-	11,963	15,422
468	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	住宅、商业	竣工	34%	173,253	346,506	362,841	-	346,506	-	346,506	-	7,141	8,563

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023年底在建计容面积 (m ²)	2023签约销售面积 (m ²)	2023年结转面积 (m ²)
469	苏州蔚然璀璨	苏州吴中	住宅、商业	在建	45%	49,759	99,518	107,578	-	99,518	73,248	73,248	26,270	18,949	38,949
470	苏州蔚然锦绣	苏州吴中	住宅、商业	竣工	40%	48,311	96,622	104,088	-	96,622	-	96,622	-	40,469	40,926
471	苏州铂悦春和万象雅苑	苏州相城	住宅、商业	在建	20%	162,259	294,500	306,852	-	294,500	131,913	131,913	162,587	87,679	130,416
472	苏州臻和璟园*	苏州吴中	住宅	在建	100%	23,105	36,968	39,732	36,968	36,968	-	-	36,968	960	-
473	张家港依云兰庭	张家港	住宅	竣工	51%	66,210	119,178	129,362	-	119,178	-	119,178	-	20,823	27,442
474	南京桃园世纪	南京鼓楼	住宅、商业	竣工	31%	62,728	174,639	175,137	-	174,639	-	174,639	-	-	3,325
475	南京云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,438	69,485	70,861	-	69,485	-	69,485	-	234	494
476	南京东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	91,000	223,499	216,495	-	223,499	-	223,499	-	440	547
477	南京名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,700	54,205	57,381	-	54,205	-	54,205	-	143	1,742
478	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	125,000	257,865	288,344	-	257,865	-	257,865	-	3,709	4,881
479	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,800	98,524	105,437	-	98,524	-	98,524	-	2,854	173
480	南京雍荣府	南京栖霞	住宅	竣工	48%	79,900	183,117	184,331	-	183,117	-	183,117	-	1,101	1,112
481	南京平澜府	南京高淳	住宅	竣工	18%	102,787	140,423	167,660	-	140,423	-	140,423	-	5,568	8,551
482	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,788	389,575	374,549	-	356,486	24,364	292,369	64,117	21,714	32,747
483	南京丁家庄	南京栖霞	办公、商业	拟建	52%	59,000	341,200	350,754	-	-	-	-	-	-	-
484	南京江心印	南京建邺	住宅	竣工	38%	44,750	125,301	136,707	-	125,301	125,301	125,301	-	15,082	92,441
485	南京越江时代	南京江北新区	住宅、商业	在建	22%	66,100	165,142	178,209	-	165,142	135,085	135,085	30,057	49,122	-
486	南京长江时代13	南京江北新区	住宅	竣工	38%	34,500	77,517	85,222	-	77,517	-	77,517	-	665	1,065
487	南京长江时代14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	31,000	69,484	76,147	-	69,484	-	69,484	-	1,382	211
488	南京长江时代15	南京江北新区	住宅	竣工	21%	22,500	50,532	56,174	-	50,532	18,972	50,532	-	1,001	49,165
489	南京长江时代16	南京江北新区	住宅	竣工	17%	28,700	64,502	70,988	-	64,502	-	64,502	-	727	63,178
490	南京百家臻园	南京江宁	住宅	在建	79%	25,600	66,579	71,127	-	66,579	-	-	66,579	43,552	-
491	南京都荟天地	南京江宁	综合	竣工	12%	108,500	393,087	443,600	-	393,087	61,697	393,087	-	23,937	69,431
492	南京悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,700	171,000	184,770	-	171,000	-	171,000	-	91	26
493	南京璀璨璟园*	南京江宁	住宅	在建	79%	49,630	104,217	114,322	104,217	104,217	-	-	104,217	30,083	-
494	南京西江瑞府	南京浦口	住宅	竣工	35%	78,900	213,007	221,480	-	213,007	-	213,007	-	2,326	1,882
495	南京雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,800	250,610	269,972	-	250,610	-	250,610	-	1,963	1,677
496	南京山语境府	南京栖霞	住宅	竣工	35%	31,600	46,129	54,631	-	46,129	-	46,129	-	51	3,323
497	南京山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,000	44,206	51,170	-	44,206	-	44,206	-	16,739	19,708
498	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	43%	199,329	217,326	425,404	20,746	128,116	9,875	63,500	64,616	27,698	35,337
499	南京云萃府	南京秦淮	住宅	竣工	15%	20,428	57,199	62,794	-	57,199	57,199	57,199	-	11,121	-
500	南京钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	45%	92,688	217,516	245,433	-	217,516	101,962	189,120	28,396	29,814	152,121

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	可租售面积 (m²)	2023年开工计容面积 (m²)	累计开工计容面积 (m²)	2023年竣工计容面积 (m²)	累计竣工计容面积 (m²)	2023年底在建计容面积 (m²)	2023签约销售面积 (m²)	2023年结转面积 (m²)
501	南京文璟和颂府*	南京秦淮	住宅	在建	43%	29,215	75,960	79,931	75,960	75,960	-	-	75,960	27,537	-
502	南京招商局中心·臻境	南京玄武	住宅、商业	在建	79%	143,667	475,537	481,958	257,066	475,537	137,132	137,132	338,405	68,810	105,103
503	南京和峰南岸	南京雨花台	住宅、商业	竣工	15%	26,829	80,486	87,664	-	80,486	-	80,486	-	947	4,954
504	常州牡丹招商公园学府	常州武进	住宅	竣工	49%	87,705	184,527	214,317	-	184,527	70,610	184,527	-	24,219	26,865
505	常州龍宸壹號	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,621	185,242	192,894	-	185,242	148,118	148,118	37,124	33,601	84,120
506	长沙麓山府	长沙岳麓	住宅、商业	在建	60%	30,083	67,355	63,344	-	67,355	-	-	67,355	26,939	-
507	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	51%	96,273	260,584	279,263	-	260,584	-	260,584	-	7,927	11,277
508	长沙雍山湖	长沙岳麓	住宅	竣工	80%	111,085	224,540	238,354	-	224,540	97,963	224,540	-	53,536	106,340
509	长沙梅溪湖·桂语雲峯	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	86,249	385,791	406,351	-	385,791	102,697	102,697	283,094	84,039	-
510	长沙梅溪湖项目·臻境	长沙岳麓	公寓、商业	在建	100%	20,605	146,294	144,485	-	146,294	-	-	146,294	-	-
511	长沙梅溪湖花园城	长沙岳麓	商业	在建	75%	8,072	54,052	69,264	-	50,005	-	-	50,005	-	-
512	长沙江山境三期*	长沙岳麓	住宅	在建	95%	28,700	114,799	122,288	114,799	114,799	-	-	114,799	20,896	-
513	长沙天青府*	长沙岳麓	住宅	拟建	80%	82,393	173,025	184,394	-	-	-	-	-	-	-
514	长沙璀璨学府*	长沙天心	住宅	在建	60%	75,621	221,298	233,850	90,641	90,641	-	-	90,641	18,475	-
515	长沙天汇	长沙天心	住宅、商业	竣工	51%	8,765	39,443	41,509	-	39,443	-	39,443	-	16,093	21,639
516	长沙滨江境	长沙岳麓	住宅	在建	100%	55,602	172,366	181,475	-	172,366	-	-	172,366	108,407	-
517	长沙江山境项目	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,666	433,275	433,275	212,487	433,275	-	-	433,275	116,740	-
518	徐州金融集聚区·淮海	徐州云龙	住宅、商业、办公	在建	65%	302,446	848,122	841,634	52,777	848,122	340,138	778,593	69,529	119,695	332,158
519	徐州金融集聚区·淮盛	徐州云龙	住宅、商业、办公	在建	65%	28,687	125,031	148,601	-	125,031	-	89,731	35,300	14,266	-
520	徐州雍润府B	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,684	133,456	146,695	-	133,456	41,037	41,037	92,419	15,274	22,873
521	徐州雍润府C	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,817	91,996	102,057	-	91,996	-	-	91,996	-	-
522	徐州招商序*	徐州云龙	住宅	在建	65%	106,200	221,740	227,959	100,648	100,648	-	-	100,648	35,559	-
523	徐州山水间	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,603	366,513	411,764	32,720	366,513	102,420	230,134	136,379	77,814	218,824
524	无锡雍荣府	无锡惠山	住宅	竣工	76%	83,010	122,537	140,690	-	122,537	-	122,537	-	4,005	9,167
525	无锡山水拾涧	无锡滨湖	住宅	在建	100%	38,773	65,914	74,787	-	65,914	30,043	30,043	35,871	13,478	18,217

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2023 年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2023 年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2023 年底在建计容面积 (m ²)	2023 签约销售面积 (m ²)	2023 年结转面积 (m ²)
526	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	竣工	34%	173,750	205,134	245,940	-	205,134	-	205,134	-	36,943	78,386
527	无锡溪西云境	无锡惠山	住宅	竣工	41%	52,975	95,355	104,728	-	95,355	-	95,355	-	45,351	52,993
528	无锡云锦东方	无锡惠山	住宅	在建	10%	53,937	118,661	129,146	-	118,661	-	-	118,661	32,915	-
529	无锡璟萃	无锡经开区	住宅	竣工	51%	27,343	49,217	54,271	-	49,217	49,217	49,217	-	16,707	-
530	无锡公园上城	无锡梁溪	住宅	在建	30%	59,750	161,325	174,282	-	161,325	-	-	161,325	14,519	-
531	南昌依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,483	204,184	204,184	-	204,184	44,508	44,508	159,676	26,272	41,565
532	赣州章江新区	赣州章贡	住宅、商业	竣工	100%	113,309	298,098	298,098	-	298,098	92,380	298,098	-	7,061	7,366
533	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅、商业	在建	12%	61,486	104,931	103,398	-	104,931	-	33,446	71,485	4,280	1,740
534	博鳌乐城国际医学产业中心	琼海博鳌	产业园	竣工	12%	42,977	64,466	64,191	-	64,466	-	64,466	-	-	-
535	三亚招商臻园	三亚崖州	住宅	在建	13%	57,369	143,421	143,421	143,421	143,421	41,763	41,763	101,658	-	-
536	三亚海月花园	三亚崖州	住宅	竣工	100%	92,143	230,357	226,471	-	230,357	-	230,357	-	165,694	144,476
537	三亚深海科技城装备产业园一期	三亚崖州	产业园	竣工	13%	25,356	50,712	50,712	-	50,712	-	50,712	-	-	-
538	三亚综合服务中心	三亚崖州	住宅	在建	13%	148,706	327,922	330,730	-	303,032	72,941	287,332	15,700	38,965	77,361
539	三亚深海装备产业园二期	三亚崖州	产业园	在建	13%	63,578	96,177	72,986	53,441	53,441	3,800	3,800	49,641	-	-
540	海口雍江湾	海口琼山	住宅、商业	竣工	100%	17,745	62,109	79,105	-	62,109	-	62,109	-	45,953	42,951
541	海口雍华府\招商局大厦	海口秀英	住宅、商业	竣工	70%	40,180	130,070	129,016	-	130,070	-	130,070	-	6,851	5,309
542	香港日出康城 13 期	香港	住宅	在建	19%	12,140	143,694	143,694	-	143,694	-	-	143,694	-	-
543	香港日出康城 11 期	香港	住宅	在建	22%	11,794	88,858	88,858	-	88,858	-	-	88,858	7,577	-
544	香港将军澳百胜角项目	香港	住宅	拟建	36%	4,501	27,006	24,620	-	-	-	-	-	-	-
545	香港土瓜湾荣光街项目	香港	住宅、商业	拟建	22%	2,876	25,884	21,732	-	-	-	-	-	-	-
546	香港九龙城盛德街项目*	香港	住宅、商业	拟建	22%	4,283	38,547	33,183	-	-	-	-	-	-	-
547	中白工业园	白俄罗斯明斯克市	酒店	在建	55%	23,257	18,072	18,072	-	18,072	-	-	18,072	-	-
548	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	291,671	192,528	192,528	10,665	58,237	2,595	43,776	14,461	3,620	2,595
合计						45,446,880	104,391,835	109,401,287	6,636,428	90,459,398	13,722,487	66,929,964	23,529,434	12,099,956	12,694,107

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2023 年新获取的项目。

注 2：新西兰项目（上表第 548 号）是公司在新西兰的房地产项目汇总信息。

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

注 4：上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内，公司实现签约销售面积 1,223.41 万平方米，签约销售金额 2,936.35 亿元。

主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 155.19 万平米，出租率 100%，报告期出租收入 0.97 亿元；公司拥有的可出租物业总可出租面积 586.52 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 44.94 亿元，同比增加 42.09%，总体出租率 83.86%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山、天津、徐州、西安等地拥有酒店客房 3,980 套，酒店收入 10.29 亿元。

土地出租	可出租土地面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入(万元)	平均出租率(%)	平均单价 (元/平米/年)
土地	155.19	1,712.71	9,689.60	100.00%	67.89
出租性物业类别	可出租面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入(万元)	平均出租率(%)	平均单价 (元/平米/月)
公寓及住宅	119.99	1,143.76	110,998.22	84.39	97.05
写字楼	108.19	900.44	74,576.91	72.83	82.82
厂房	163.01	1,629.39	82,021.13	84.24	50.34
商铺及商业中心	165.84	1,674.17	160,805.60	89.77	96.05
其他	29.49	294.59	21,015.48	87.21	71.34
出租性物业合计	586.52	5,642.35	449,417.34	83.86	79.65
酒店经营	客房套数	累计入住套数	经营收入(万元)	入住率(%)	平均净房价
酒店	3,980	728,451	102,888.12	-	-

土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
------	------	------	-------------	------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------	----------------	------------

常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世紀大道西侧，沙家浜路北侧	70%	77,017	45,822	395,100	391,000	30,900	0	0	0	0	44,004	7,297	44,546
招商局漳州开发区有限公司	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	348,416	328,804	19,749,440	18,582,506	300,000	14,064,117	143,311	14,064,117	143,311	712,543	5,790	655,464
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	221,693	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	0	2,870

融资途径

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	1,197	1.75%-7.05%	260	454	310	173
票据	0	/	0	0	0	0
债券	647	2.15%-4.21%	134	152	180	181
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	107	3.2%-5.1%	20	45	24	18
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	173	3.75%-4.85%	13	20	7	133
合计	2,124	1.75%-7.05%	427	671	521	505

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 721.54 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

董监高与上市公司共同投资

不适用。

三、核心竞争力分析

（一）前瞻的战略引领

招商蛇口立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，构建符合自身情况的高质量发展之路。随着人口红利、城市化红利、经济高增长红利和房地产金融化红利等“四个红利”的消退，行业发展逻辑正发生根本变化，行业处在发展的震荡期和转折点，但财务稳健、布局优化、产融创新、诚信经营的企业依然能够赢得市场与客户，甚至获得行业集中度提升红利，穿越周期在激烈的竞争中不断胜出，实现可持续发展。基于对行业变化和发展趋势的研判，公司制定了前瞻性的招商蛇口中长期转型规划，明确了“四个聚焦、三个转变、两个降低、一个提升”的战略转型要求，核心是在稳定开发业务基本盘的前提下，提升资产运营和城市服务等非开发业务在收入及利润中的占比，形成稳健均衡的业务结构。通过中长期转型战略的牵引，积极构筑符合公司实际情况的高质量发展模式。

（二）持续稳健的财务和经营管理能力

公司在开发建设蛇口工业区 40 余年的历程中，得益于集团内部多产业的协同发展与共同升级，孕育形成了招商特有的片区开发模式。该模式以港口/交通枢纽港/人流聚集枢纽为切入口，以临港的产业园区为核心和主要载体，配套城市的新区开发，通过港区域的有机融合与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。在此过程中，公司积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

（三）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

经过多年的发展，招商蛇口已形成招拍挂、收并购、旧改、轻资产等多元化的资源获取方式，建立了高素质的人才队伍和较完备的管理制度体系，促进公司以较优的成本获取多元的资源，推动公司可持续发展。招商蛇口积极响应号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城联动在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。尤其在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域，公司拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（四）行业领先的品牌影响力

创新精神于招商蛇口与生俱来，招商局开发蛇口时“敢为天下先”的创新精神是“招商蛇口”品牌的重要内涵。自 1979 年以来，招商局蛇口工业区一直是一面旗帜、一个精神符号，被誉为中国改革开放的先行者，“招商血脉、海辽精神、蛇口基因”体现招商蛇口不断改革创新的历史传承。时代潮流浩浩荡荡，唯与时俱进者胜，唯改革创新者赢。作为中国领先的城市和园区开发运营服务商，招商蛇口通过高品质的产品与服务，以多元美好为创新沟通点，以更好地获得情感共鸣和品牌认知。

四、主营业务分析

1、概述

2023 年，公司实现营业收入 1,750.08 亿元，同比减少 4.37%，实现归属于上市公司股东的净利润 63.19 亿元，同比增加 48.20%，基本每股收益 0.65 元/股，同比增加 58.54%。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：万元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	17,500,755.81	100%	18,300,265.91	100%	-4.37%
分行业					
开发业务	15,395,696.67	87.97%	16,556,385.05	90.47%	-7.01%

资产运营	593,202.13	3.39%	421,973.69	2.31%	40.58%
城市服务	1,511,857.01	8.64%	1,321,907.17	7.22%	14.37%
分地区					
华北区域	1,318,915.54	7.54%	1,467,816.11	8.02%	-10.14%
华东区域	4,998,743.41	28.56%	4,540,063.53	24.81%	10.10%
江南区域	3,529,246.79	20.17%	3,750,373.10	20.49%	-5.90%
华中区域	1,581,375.28	9.04%	1,669,353.04	9.12%	-5.27%
西南区域	2,773,236.48	15.85%	2,558,555.64	13.98%	8.39%
华南区域	1,070,491.14	6.12%	1,390,734.46	7.60%	-23.03%
深圳区域	1,866,879.38	10.67%	2,670,899.15	14.59%	-30.10%
海外及其他区域	361,867.79	2.07%	252,470.88	1.39%	43.33%

注 1：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售。报告期内，开发业务结转规模同比减少，营业收入同比下降；

注 2：资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理。报告期内，持有物业运营规模扩大，资产运营业务营业收入同比增加；

注 3：城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、代建等城市运营服务。报告期内，物业管理业务规模扩大，邮轮业务航次及客流量同比增加，城市服务业务营业收入同比增加；

注 4：报告期内，受房地产项目结转地区结构变动影响，华南区域、深圳区域、海外及其他区域营业收入同比变动较大。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
开发业务	15,395,696.67	12,765,988.53	17.08%	-1,160,688.38	-303,454.24	-3.98
分地区						
华东区域	4,998,743.41	4,204,904.64	15.88%	458,679.88	493,905.89	-2.38
江南区域	3,529,246.79	3,051,820.58	13.53%	-221,126.31	-69,592.64	-3.24
西南区域	2,773,236.48	2,198,869.83	20.71%	214,680.84	149,606.61	0.80
深圳区域	1,866,879.38	1,350,138.24	27.68%	-804,019.77	-312,619.46	-10.07

注 1：毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
房地产开发销售	销售面积	万平方米	1,223.41	1,193.65	2.49%
	结转面积	万平方米	845.09	864.19	-2.21%

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

报告期内，公司不存在对公司财务状况、经营成果产生重大影响的销售合同、采购合同。

(5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

开发业务	营业成本	12,765,988.53	86.72%	13,069,442.77	88.44%	-2.32%
资产运营	营业成本	573,177.94	3.89%	471,515.73	3.19%	21.56%
城市服务	营业成本	1,381,276.96	9.39%	1,236,492.18	8.37%	11.71%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

报告期内，公司合并范围变化详见本报告“第六节重要事项第七项、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	220,626.27
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.26%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	无

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	74,844.04	0.43%
2	客户一	63,892.93	0.37%
3	客户一	28,968.93	0.17%
4	客户一	26,868.35	0.15%
5	客户一	26,052.02	0.15%
合计	--	220,626.27	1.26%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	385,877.29
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.23%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	无

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	85,693.52	1.16%
2	供应商二	80,980.41	1.10%
3	供应商三	76,602.59	1.04%
4	供应商四	74,453.21	1.01%
5	供应商五	68,147.56	0.92%
合计	--	385,877.29	5.23%

3、费用

单位：万元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
--	--------	--------	------	--------

销售费用	432,821.95	408,109.57	6.06%	销售规模增长，广告费同比增加
管理费用	237,406.78	231,300.51	2.64%	公司规模扩大，管理类费用同比增加
财务费用	91,222.47	195,986.93	-53.45%	融资成本下降，利息费用同比减少；汇兑损失同比减少
研发费用	15,835.81	12,503.97	26.65%	为提升物业服务智能化水平加大研发投入

4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
招商蛇口 ESG 环境及双碳行动研究	依据 ESG 评价的环境维度要求，收集企业自用及自持物业运行碳排放情况，开展科学合理的碳达峰行动。	完成智慧建筑能源与双碳统一管理平台项目，发布《招商蛇口碳达峰碳中和白皮书》，公司 MSCI ESG 评级跃升 2 级至 A。	结合公司“十四五”战略和经营实际，细化双碳战略实施路径和主要举措。助力公司 ESG 评级提升。依托智慧能源与双碳平台实现精细化、智慧化管理，从而节能减排。	力争在 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和，成为地产行业绿色转型发展的践行者和示范者。
AIGC 装配式建筑设计系统研究	结合一城一策装配式标准化实施方案和基准成本，基于 AIGC 智能生成设计成本一体化最优方案，达到缩短设计周期、降低成本、提升效率、提升质量的目标。	截至 2023 年 12 月，基于成本测算快速优化，在 10 城 14 个新项目总体装配式建筑增量成本较“一城一策”降低 4476.1 万。设计及沟通效率显著提升，较传统设计速度提升 10 倍以上。	显著提升装配式建筑设计质量，支撑高质量发展。系统内置设计要点和审查要点，实现精细化设计管控，避免了由设计人员能力差异及反复修改图纸造成的时间资源和成本浪费。	此研究成果积极推广应用 AIGC 装配式设计系统，基于“一城一策”模板生成最优方案，构件做法最大标准化，实现精细化统一管控，助力住宅产品的高质量发展。
ONE 蛇口全业态赋能研究	1.业态场景对接，与商业、物业及其他各业态打通和深化会员、荟豆业务场景等，建设直播平台，支持跨业态商品组合交易； 2.落地建设招商荟统一入口、统一 C 端 CRM 业务平台和数据平台。	已完成商业、地产、物业、客服的会员打通，接入 ONE 蛇口会员数突破千万。已完成荟豆场景上线：助力营销，打通好房、高频服务；打通停车和商业积分兑换，聚焦经营痛点，打通物业费提高客户满意度。	以蛇口片区摸索和打造出一套基于片区运营的样板工程，并复制推广到其它核心城市。	推广荟豆+现金能力，通过直播、活动等手段带动公司持有业务产品销售。
物业服务水平提升研究	1、数字化管理处：打磨招商 π，构建标准的小区与数字化管理处，支撑标杆打造成标准，以系统推动标杆项目标准复制推广； 2、项目拉片管理：深化项目集群管理功能，在招商局广场等项目推进智慧运营中心建设，通过“软件+硬件+标准+组织”，实现片区化管理探索。	正在全面推进调研工作，梳理业务痛点和关键的落地场景。相关数字化的方案同步设计中。	打造数字化管理处，支持标杆转化成标准；推进项目片区化集群管理，为拉片管理提供依据及高效调度工具。	通过单项目标准梳理，形成标杆，构建智慧品管系统，提升物业数据总体水平，为公司带来增值收益。

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	285	308	-7.47%
研发人员数量占比	0.54%	0.53%	提高 0.01 个百分点
研发人员学历结构			
本科	193	207	-6.76%
硕士	29	31	-6.45%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	97	101	-3.96%
30~40 岁	168	196	-85.71%

公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额（万元）	40,641.69	44,142.43	-7.93%
研发投入占营业收入比例	0.23%	0.24%	下降 0.01 个百分点
研发投入资本化的金额（万元）	24,805.88	31,638.46	-21.60%
资本化研发投入占研发投入的比例	61.04%	71.67%	下降 10.63 个百分点

6、现金流

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动原因
经营活动现金流入小计	21,042,251.45	20,788,096.88	1.22%	销售回款增加
经营活动现金流出小计	17,899,152.96	18,570,697.87	-3.62%	房地产项目购地、基建支出及税费支出减少
经营活动产生的现金流量净额	3,143,098.49	2,217,399.01	41.75%	销售回款增加，房地产项目购地、基建支出减少
投资活动现金流入小计	2,748,836.03	3,465,306.50	-20.68%	联合营公司往来款同比减少
投资活动现金流出小计	3,972,938.88	4,466,740.20	-11.06%	联合营公司垫款同比减少，投资支付的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,224,102.85	-1,001,433.70	-22.24%	收到的联合营公司往来款同比减少，投资支付现金增加
筹资活动现金流入小计	17,860,946.62	19,154,738.27	-6.75%	融资规模同比下降，合作方往来款同比减少
筹资活动现金流出小计	19,596,223.19	19,742,183.32	-0.74%	合作方往来款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,735,276.57	-587,445.05	-195.39%	融资规模同比下降
现金及现金等价物净增加额	179,736.04	647,182.57	-72.23%	

五、非主营业务分析

不适用。

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	2023 年末		2023 年初		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
预付款项	895,726.36	0.99%	395,153.63	0.45%	0.54	预付土地款增加
其他应收款	11,843,046.43	13.04%	12,677,803.40	14.30%	-1.26	联合营公司垫款减少
存货	41,670,213.55	45.87%	41,154,922.10	46.43%	-0.56	房地产项目投入增加
合同负债	16,153,267.69	17.78%	14,492,160.77	16.35%	1.43	销售回款增加
应交税费	712,580.68	0.78%	1,225,678.19	1.38%	-0.60	缴纳税费
其他应付款	11,594,282.41	12.76%	13,134,597.91	14.82%	-2.06	应付合作方垫款减少
应付债券	5,132,700.00	5.65%	3,974,900.00	4.48%	1.17	发行公司债券及中期票据

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产	19,304.34	-7,788.41	-	-	52,236.70	-	-	63,752.63
2.衍生金融资产	3,441.80	5,145.10	-	-	-	8,586.90	-	-
3.其他非流动金融资产	138,650.42	6,825.20	-	-	6,135.00	5,184.09	85.94	146,512.47
金融资产小计	161,396.56	4,181.89	-	-	58,371.70	13,770.99	85.94	210,265.10
金融负债								
其他非流动负债	6,340.93	353.85	-	-	-	-	-6,694.78	-

3、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 6.38 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 531.27 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 112.76 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 0 亿元，用于质押的长期股权投资账面价值 2.13 亿元。

七、投资状况分析

1、总体情况

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	7,428,191	4,976,371	49.27%
非股权投资	11,846,185	12,728,440	-6.93%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
招商局地产（北京）有限公司	追加投资	1,550,000.00	100%	无	20年	已设立	70,498.53	否
深圳市南油（集团）有限公司	追加投资	676,428.76	100%	无	68年	已设立	1,785.79	否
上海招宜置业有限公司	追加投资	350,000.00	100%	无	永久	已设立	-1,634.00	否
北京招盛房地产开发有限公司	追加投资	330,050.00	100%	无	永久	已设立	-1,564.80	否
北京中皋京投房地产开发有限公司	追加投资	270,027.09	90%	中皋置业有限公司	20年	已设立	-893.38	否
深圳市招雍置业有限公司	追加投资	248,296.43	70%	华润深国投信托有限公司	永久	已设立	-1,681.25	否
深圳市招商前海实业发展有限公司	追加投资	216,350.51	86%	安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司、深圳招商供电有限公司	30年	已设立	60.63	否
长沙招商房地产有限公司	追加投资	195,000.00	100%	无	永久	已设立	-2,389.29	否
上海北铖房地产开发有限公司	追加投资	185,510.00	40%	上海铨崧房地产开发有限公司	永久	已设立	0.00	否
深圳市招兴置业有限公司	追加投资	175,754.44	100%	无	永久	已设立	-1,647.22	否
杭州北泓房地产开发有限公司	追加投资	172,200.00	100%	无	永久	已设立	-5,186.38	否
上海招普置业有限公司	追加投资	161,827.00	100%	无	40年	已设立	-1,798.20	否
广州市天河区顺信房地产有限公司	追加投资	147,013.95	49%	中铁房地产集团华南有限公司	永久	已设立	0.00	否
北京招顺房地产开发有限公司	追加投资	147,000.00	100%	无	20年	已设立	-3,011.01	否
SA Venice IV	追加投资	144,275.01	100%	无	永久	已设立	-2.66	否
SA Venice III	追加投资	123,791.40	100%	无	永久	已设立	16.34	否
SA Venice I	追加投资	113,871.97	49%	TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED	永久	已设立	-615.98	否

被投资公司名称	投资方式	投资金额	直接/间接持股比例	合作方	投资期限	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉
北京招商房地产开发有限公司	出资设立	110,000.00	100%	无	永久	已设立	-2,065.30	否
北京怡置京西房地产开发有限公司	追加投资	110,000.00	50%	北京瀚置汇璟管理顾问有限公司	永久	已设立	-160.65	否
合计	--	5,427,396.56	--	--	--	--	49,711.17	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截止报告期末累计实现的收益
上海浦东三林	738,672.07	738,672.07	桩基施工	未结转
厦门西潘 B-05 地块	665,792.38	665,792.38	主体施工	未结转
北京亦庄台湖 0032 地块	355,003.37	355,003.37	主体施工	未结转
北京市丰台区羊坊 020 项目	333,533.46	333,533.46	主体施工	未结转
徐州金融集聚区项目	266,997.17	577,740.07	一期、二期、四期竣工，三期、五期、六期主体施工，七期桩基施工	193,675.75
杭州缤印爱达城	252,133.59	252,133.59	主体施工	未结转
北京通州东小马	246,285.15	246,285.15	主体施工	未结转
长沙江山境（原长沙观沙岭项目）	239,776.46	383,612.11	主体施工	未结转
深圳沙井会展北新地块（A3010602）	226,701.00	226,701.00	主体施工	未结转
南京璀璨璟园	200,637.89	200,637.89	主体施工	未结转
成都天府新区总部基地项目	257,274.77	981,581.86	一期、二期、六期、八期竣工，三至五期、十二期、十三期、十五期、十六期、二十期在建，其余前期规划和报建	245,669.29
上海松江永丰项目	194,512.67	194,512.67	主体施工	未结转
温州云谷(原温州云谷二期)	189,032.25	290,096.92	主体施工	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	168,757.43	3,296,722.38	03-01、04-01、休闲带已竣工，其余主体施工	137,193.90
重庆招商渝天府	159,475.77	685,187.67	一批次 1 期竣工，一批次 2 期、二批次 1 期、二批次 2 期在建，一批次 3 期、一批次 4 期、二批次 3 期、二批次 4 期未开工	-10,304.39
上海周浦 1872 项目	156,357.43	156,357.43	主体施工	未结转
重庆招商 1872	139,454.97	276,454.30	一期、二期主体施工，三期、四期未开工	未结转
西安天青云麓	136,460.64	136,460.64	主体施工	未结转
合肥天青臻境项目	128,738.43	128,738.43	主体施工	未结转
宁波海曙长乐项目	126,904.56	126,904.56	主体施工	未结转
成都招商新川臻境	122,303.32	122,303.32	主体施工	未结转
南京招商局中心臻境城	111,788.80	1,039,066.00	一期竣工，二至五期在建	24,463.29
重庆长嘉汇	105,210.81	1,198,829.10	一至六期竣工，七期在建	461,853.45
苏州湖西璀璨	104,223.06	104,223.06	主体施工	未结转

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130万元	公允价值计量	3,065.81	-228.59	-	-	-	-173.16	2,892.65	其他非流动金融资产	自有资金
股票	600225	卓朗科技	9,455.18	公允价值计量	19,304.34	7,788.41	-	-	-	7,788.41	11,515.93	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	22,370.15	8,017.00	-	-	-	7,961.57	14,408.58	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期			不适用										

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
交叉货币掉期	156,744.00	156,744.00	5,145.10	8,586.90	0	165,330.9	0	-
合计	156,744.00	156,744.00	5,145.10	8,586.90	0	165,330.9	0	-
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无							
报告期实际损益	无实际损益							

情况的说明	
套期保值效果的说明	报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动收益 5,145.1 万元，累计产生公允价值变动收益 8,586.9 万元，与美元债券因汇率波动累计产生的汇兑损失金额百分百对冲，对净利润不产生影响。
衍生品投资资金来源	不涉及
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	CCS 衍生品业务的开展目的为完全对冲美元债券产生的汇兑损益，该衍生品业务适时锁定汇率及利率风险，以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险，减少外汇负债及实现融资成本锁定。CCS 衍生品产生公允价值变动与美元债券汇兑损益金额对冲，不影响净利润金额。对于衍生品交易业务，公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业务的职责分工与审批流程，建立了完善的监督机制，通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制，有效降低操作风险。2023 年 8 月 28 日，随着 2.3 亿美元债券到期兑付，该衍生工具也一并结清，截至 2023 年 12 月 31 日，招商蛇口衍生品投资金额为 0。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
涉诉情况（如适用）	不涉及
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	无
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023	向特定对象发行股票	849,999.99	842,819.01	447,870.57	447,870.57	-	-	-	394,948.44	存放于募集资金专户，部分暂时补充流动资金	无

合计	--	849,999.99	842,819.01	447,870.57	447,870.57				394,948.44	--	
募集资金总体使用情况说明											
<p>经中国证券监督管理委员会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280号）同意，公司于2023年10月19日在深圳证券交易所以每股人民币11.81元的发行价格，向特定对象发行A股股票719,729,043股，每股面值为人民币1.00元，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣除约定的承销费(含增值税)合计人民币55,485,655.00元后，公司实际收到上述A股的募股资金人民币8,444,514,342.83元，扣除需由公司支付的其他发行费用人民币16,324,292.67元后，实际募集资金净额为人民币8,428,190,050.16元。上述募集资金于2023年9月20日全部到账，并经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具德师报(验)字(23)第00239号验资报告。截至2023年12月31日，公司累计使用募集资金人民币4,478,705,661.67元，累计使用闲置募集资金人民币2,000,000,000.00元暂时补充流动资金。2023年12月31日，尚未使用的募集资金余额为人民币1,967,530,989.64元(其中包含募集资金产生的利息收入及现金管理收益扣除银行手续费等人民币9,772,308.48元及尚未支付的其他发行费用人民币8,274,292.67元)。</p>											

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度%(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
长春公园1872项目	否	90,000.00	90,000.00	3,335.88	3,335.88	3.71	2023-10	-5,011.69	否	否
沈阳招商公园1872项目	否	84,000.00	84,000.00	4,218.06	4,218.06	5.02	2023-9	-3,963.47	否	否
重庆招商渝天府项目	否	75,000.00	75,000.00	9,739.56	9,739.56	12.99	2023-12	3,247.44	否	否
上海虹桥公馆三期项目	否	55,000.00	55,000.00	-	-	-	2025-5	-692.52	否	否
重庆招商1872项目	否	42,000.00	42,000.00	1,957.97	1,957.97	4.66	2024-12	-837.73	否	否
合肥臻和园项目	否	20,000.00	20,000.00	-	-	-	2025-10	-2,924.59	否	否
徐州山水间花园二期项目	否	20,000.00	20,000.00	-	-	-	2023-12	1,742.77	否	否
合肥滨奥花园项目	否	20,000.00	20,000.00	6,921.56	6,921.56	34.61	2023-12	58,441.13	否	否
郑州招商时代锦宸苑项目	否	14,000.00	14,000.00	2,864.83	2,864.83	20.46	2023-12	3,142.07	是	否
南京百家臻园项目	否	10,000.00	10,000.00	6,013.70	6,013.70	60.14	2024-12	-2,933.33	否	否
补充流动资金及偿还债务	否	412,819.01	412,819.01	412,819.01	412,819.01	100.00	不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计	--	842,819.01	842,819.01	447,870.57	447,870.57	--	--	50,210.08	--	--
分项目说明未达到计划	1、长春公园1872项目尚未全部交付，2023年度实现的收益未达到项目整体预计收益。 2、沈阳招商公园1872项目尚未全部交付，2023年度实现的收益未达到项目整体预计收益。									

进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因)	<p>3、重庆招商渝天府项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>4、上海虹桥公馆三期项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>5、重庆招商 1872 项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>6、合肥臻和园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>7、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>8、合肥滨奥花园项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>9、南京百家臻园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>公司于 2023 年 10 月 30 日召开第三届董事会第九次会议和第三届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，独立财务顾问中信证券股份有限公司发表明确同意意见。为提高募集资金使用效益，减少财务费用，降低经营成本，在确保不影响募集资金使用计划的前提下，根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《管理制度》等相关规定，公司使用不超过人民币 20.00 亿元(含人民币 20.00 亿元)闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月(自公司董事会审议批准之日起计算)。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时作出如下承诺：1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途；2、闲置募集资金使用期限不超过 12 个月，在本次补充流动资金到期日之前，将该资金归还至募集资金专户；3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。</p> <p>截至 2023 年 12 月 31 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 2,000,000,000.00 元暂时补充流动资金。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2023 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金本金为人民币 3,949,484,388.49 元，占所募集资金净额的 46.86%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照公司年度募集资金项目投资计划逐步使用，尚未使用完毕，将继续按计划逐步用于募集资金项目。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

注：募集资金投资项目分批次建设，列示项目首批达到预定可使用状态日期。

(3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本 期 初 起 至 出 售 日 该 股 权 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润 (万 元)	出 售 公 司 的 影 响	股 权 出 售 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润 占 净 利 总 额 的 比 例	股 权 出 售 定 价 原 则	是 否 为 关 联 交 易	与 交 易 对 方 的 关 联 关 系	所 涉 及 的 股 权 是 否 已 全 部 过 户	是 否 按 计 划 如 期 实 施, 如 未 按 计 划 实 施, 应 说 明 原 因 及 公 司 已 采 取 的 措 施	披 露 日 期	披 露 索 引
深圳博 光产业 园管理 有限责 任公司	深圳市 招光物 业租赁 有限公 司 100%股 权	202 3年 6月 5日	124,844.21	96.34	实现 投资 收益 8.00 亿元	6.56%	按评估 价确定	否	不适用	是	是	2022 年9 月28 日	巨潮 资讯 网

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业 务	注册资 本	总资产	净资产	营业收 入	营业利 润	净利润
成都天府招商 轨道城市发展 有限公司	子公司	房地 产 销 售	300,000.00	1,182,566.11	226,043.60	695,509.27	168,644.48	146,144.64
西安招平房地 产有限公司			186,080.00	511,493.77	287,733.12	557,294.83	132,213.39	99,175.33
深圳招商安业 投资发展有限 公司			94,750.00	494,088.25	184,761.18	403,270.92	126,983.59	95,260.20
上海招玖置业 有限公司			222,000.00	162,411.62	90,289.41	678,508.42	122,753.43	92,066.88

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
深圳市招通置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招鼎置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招瑞置业有限公司	新设	无重大影响
招商到家汇科技（福建）有限公司	新设	无重大影响
深圳市招扬置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招盛置业有限公司	新设	无重大影响
苏州招宏房地产开发有限公司	新设	无重大影响
深圳市招信企业管理有限公司	新设	无重大影响
南京招瑞房地产开发有限公司	新设	无重大影响
上海招洪政城市建设有限公司	新设	无重大影响
北京招通房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥壹棧房屋租赁有限公司	新设	无重大影响
招鑫（厦门）房地产有限公司	新设	无重大影响
太仓悦蓝置业有限公司	新设	无重大影响
太仓沙桥置业有限公司	新设	无重大影响
太仓汇尔置业有限公司	新设	无重大影响
太仓云华置业有限公司	新设	无重大影响
太仓话屋置业有限公司	新设	无重大影响
太仓浪平置业有限公司	新设	无重大影响
长沙招添房地产有限公司	新设	无重大影响
西安招玺云樾房地产有限公司	新设	无重大影响
北京招盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥铭盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
徐州招盛酒店管理有限公司	新设	无重大影响
上海壹棧松新房屋租赁有限公司	新设	无重大影响
北京招顺房地产开发有限公司	新设	无重大影响
宁波招开置业有限公司	新设	无重大影响
上海招丰置业有限公司	新设	无重大影响
苏州招文房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州玖航房地产开发有限公司	新设	无重大影响
深圳市招商积余城市综合服务有限公司	新设	无重大影响
北京招信企业管理有限公司	新设	无重大影响
宁波招秀商业管理有限公司	新设	无重大影响
武汉城建积余物业有限公司	新设	无重大影响
杭州北樾房地产开发有限公司	新设	无重大影响
贵州招筑产业运营管理有限公司	新设	无重大影响
北京鸿禧装饰工程有限公司	新设	无重大影响
上海招宜置业有限公司	新设	无重大影响
上海招旅置业有限公司	新设	无重大影响
杭州北泽房地产开发有限公司	新设	无重大影响
招兴鹭岛企业管理（厦门）有限公司	新设	无重大影响
西安雍景嘉境房地产有限公司	新设	无重大影响
上海招阳置业有限公司	新设	无重大影响
上海招广置业有限公司	新设	无重大影响
成都新得房地产开发有限公司	新设	无重大影响
成都新锦房地产开发有限公司	新设	无重大影响
西安招玺玖樾房地产有限公司	新设	无重大影响
上海宏和鑫商务咨询有限公司	新设	无重大影响
长沙招溪房地产有限公司	新设	无重大影响
河南惠新房地产开发有限公司	收购	无重大影响
金华亿盛企业管理有限公司	收购	无重大影响
杭州北泓房地产开发有限公司	收购	无重大影响

厦门悦兆投资有限公司	收购	无重大影响
厦门兆析房地产开发有限公司	收购	无重大影响
南京盛香园房地产开发有限公司	收购	无重大影响
太仓鸿郡科技发展有限公司	收购	无重大影响
杭州缤煌企业管理有限公司	收购	无重大影响
杭州滨秀房地产开发有限公司	收购	无重大影响
杭州玖晟房地产开发有限公司	收购	无重大影响
北京中皋京投房地产开发有限公司	收购	无重大影响
长沙招裕房地产有限公司	收购	无重大影响
合肥新浩房地产开发有限公司	收购	无重大影响
西安尚林华苑房地产有限公司	收购	无重大影响
宁波鑫家甬城置业有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市招隆置业有限公司	清算注销	无重大影响
无锡溪悦企业管理咨询有限公司	清算注销	无重大影响
佛山依云观园房地产有限公司	清算注销	无重大影响
北京招商台湖投资发展有限公司	清算注销	无重大影响
苏州双湖房地产有限公司	清算注销	无重大影响
杭州锦和置业有限公司	清算注销	无重大影响
太仓招新置业有限公司	清算注销	无重大影响
云南盛商百川教育企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
云南盛商百思教育企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
云南盛商海纳教育企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	清算注销	无重大影响
南京智融装饰工程有限公司	清算注销	无重大影响
成都安合顺建筑装饰工程有限公司	清算注销	无重大影响
太仓招润商务咨询有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招通置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招鼎置业有限公司	清算注销	无重大影响
太仓悦蓝置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招盛置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招瑞置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招光物业租赁有限公司	协议转让	无重大影响
深招富桥（深圳）产业运营有限公司	协议转让	无重大影响
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	协议转让	无重大影响
南京招商未来科技城物业管理有限公司	控制权变更	无重大影响
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	协议转让	无重大影响
厘米空间（厦门）创业孵化管理有限公司	协议转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

不适用。

十一、公司未来发展的展望

（一）市场环境分析

2024 年，我国经济发展机遇与挑战并存，但总体向好的基本面没有改变。中央经济工作会议提出“稳中求进、以进促稳、先立后破”，反映出政策端对经济增长的呵护。预计随着前期出台的一系列稳增长政策效应持续显现，我国经济有望保持稳健增长态势。

保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的提出，正是适应房地产供求关系重大

变化、构建房地产发展新模式的关键举措，对于促进房地产发展模式转变，改善民生、拉动内需，实现城市高质量发展有重要意义。

随着保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的加快推进，我国房地产发展新模式正徐徐拉开序幕，“市场+保障”双轨制的住房体系将逐步完善。展望 2024 年，供求两端政策仍有发力空间，但购房者信心和行业预期的修复尚需一定时间的等待。

当前市场从增量向存量过渡，物业管理行业前景仍较广阔。“三大工程”的推进建设，为物业行业提供了新的机遇。物业服务空间和边界的延伸，也对物业企业提出新的要求，更专业、更优质的服务将成为未来市场的主流。

（二）可能面临的风险

1、国内外宏观形势变化

世界经济复苏乏力，地缘政治冲突加剧，保护主义、单边主义上升，外部环境对我国发展的不利影响持续加大。我国经济持续回升向好的基础还不稳固，有效需求不足，部分行业产能过剩，社会预期偏弱，风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。

2、房地产市场及政策变化

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。虽然目前房地产整体调控思路已经转向，但房地产市场自 2021 年下半年显著降温以来，目前仍存在市场信心不足、城市分化等问题，市场短期仍可能维持疲弱走势。

3、资产运营方面的风险

经济恢复趋缓下租户扩张相对谨慎、成本敏感度提升，中长期持续新增供应使得租金涨幅进一步承压，租赁市场尤其办公及产业园出现核心城市空置率上升、以价换量。公司业务聚焦同时，需要持续精益化操盘水平，提升产品及服务能力，强化关键客户维系能力，制定更灵活有弹性租赁策略，实现出租率稳步提升。

4、物业管理行业发展存在不确定性

行业发展环境承压，行业从增量市场逐步转入存量市场，面临增速下降、竞争加剧、客户需求升级等诸多挑战。在地产下行趋势下，房企出现分化，关联房企经营稳健的头部企业更为有利；竞争升级，马太效应进一步凸显，头部企业之间竞争更为激烈，与腰尾部企业的差距进一步加大。

（三）公司 2024 年经营计划

招商蛇口将继续瞄准行业“五强”，深化迭代“三个一”工程管理动作（“一城一模板”、“一业态一模板”、“一园一策”），通过完善各项管理运作机制，促增长、降成本、推转型，坚守财务稳健，提升管理效率，助力公司全面提升盈利能力和可持续发展能力。

开发业务方面，不断夯实基本盘，聚焦核心优质城市和项目，极致提升操盘能力，精雕细琢提升品质，同时坚持风险防控，做好风险应对预案；资产运营方面，践行轻重结合发展战略，努力修炼内功，不断推动资产运营业务向专业化、精细化方向发展；城市服务方面，加快发展输出管理和品牌的业务，培育轻资产服务能力，围绕“科技化、数字化、绿色化”，通过加强科技应用不断提升服务质量和经营效率。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	调研的基本情况索引
2023 年 1 月 3 日	深圳	线上调研	机构	申万菱信	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2023 年 1 月 4 日	深圳	线上策略会	机构	摩根斯坦利	
2023 年 1 月 12 日	深圳	线上策略会	机构	瑞银证券	
2023 年 2 月 6 日	深圳	实地调研	机构	信达证券	
2023 年 2 月 6 日	深圳	线上调研	机构	长城基金	
2023 年 2 月 7 日	上海	策略会	机构	民生证券	
2023 年 2 月 7 日	深圳	实地调研	机构	国信证券	
2023 年 2 月 8 日	厦门	策略会	机构	开源证券	
2023 年 2 月 9 日	深圳	实地调研	机构	富国基金	
2023 年 2 月 10 日	无锡	策略会	机构、个人	国联证券	

2023年2月10日	深圳	策略会	机构	东吴证券
2023年2月10日	深圳	实地调研	机构	天风证券
2023年2月13-14日	深圳东莞 中山	项目调研	机构	国盛证券
2023年2月15日	深圳	实地调研		首创证券
2023年2月15日	深圳	线上策略会	机构	德邦证券
2023年2月15日	深圳	线上策略会	机构	长江证券
2023年2月20日	深圳	实地调研	机构	中信证券
2023年2月20日	深圳	实地调研	机构	中信建投
2023年2月21日	深圳	策略会	机构	中信证券
2023年2月21日	深圳	实地调研	机构	华泰证券
2023年2月22日	杭州	线上策略会	机构	招商证券
2023年2月24日	乌镇	线上策略会	机构	浙商证券
2023年2月24日	北京	策略会	机构	申万证券
2023年2月24日	深圳	策略会	机构	东北证券
2023年3月1日	北京	线上策略会	机构	首创证券
2023年3月3日	成都	策略会	机构	广发证券
2023年3月15日	深圳	策略会	机构	东方证券
2023年3月15日	北京	线上策略会	机构	天风证券
2023年3月21日	深圳	年度业绩发布会	机构	中金公司、中信证 券等
2023年3月23日	深圳	线上调研	机构	鹏华基金
2023年3月23日	深圳	线上调研	机构	富达基金
2023年3月31日	杭州	策略会	机构	海通证券
2023年3月31日	南昌	策略会	机构	国盛证券
2023年4月11日	南京	项目调研	机构	兴业证券
2023年4月13日	武汉	项目调研	机构	平安资产
2023年4月22日	深圳	一季报电话会	机构	中金公司、中信证 券等
2023年4月25日	上海	策略会	机构	安信证券
2023年4月26日	上海	策略会	机构	中泰证券
2023年5月9日	合肥	策略会	机构	国金证券
2023年5月10日	上海	策略会	机构	中信建投
2023年5月10日	深圳	实地调研	机构	银河证券
2023年5月11日	深圳	策略会	机构	开源证券
2023年5月12日	深圳	线上策略会	机构	信达证券
2023年5月12日	深圳	策略会	机构	申万证券
2023年5月17日	珠海	策略会	机构	天风证券
2023年5月18日	武汉	策略会	机构	申万证券
2023年5月19日	上海	策略会	机构	东方证券
2023年5月22日	深圳	线上调研	机构	广发基金
2023年5月24日	深圳	线上调研	机构	中欧基金
2023年5月25日	深圳	策略会	机构	招商证券

2023年5月25日	茂名	策略会	机构	浙商证券
2023年5月26日	深圳	公司调研	机构	鹏扬基金
2023年5月30日	合肥	策略会	机构	中信证券
2023年5月31日	上海	策略会	机构	摩根大通
2023年6月1日	上海	策略会	机构	招商证券
2023年6月1日	上海	策略会	机构	华泰证券
2023年6月5日	深圳	实地调研	机构	景顺长城
2023年6月6日	深圳	实地调研	机构	兴业全球
2023年6月6日	深圳	实地调研	机构	中金公司
2023年6月13日	上海	策略会	机构	中金公司
2023年6月15日	上海	策略会	机构	中银证券
2023年6月16日	深圳	线上调研	机构	中信证券
2023年6月25日	深圳	线上调研	机构	富国基金
2023年6月27日	长沙	策略会	机构	国盛证券
2023年6月28日	香港	策略会	机构	花旗银行
2023年6月28日	上海	策略会	机构	华创证券
2023年6月29日	上海	策略会	机构	兴业证券
2023年6月30日	上海	策略会	机构	民生证券
2023年6月30日	合肥	策略会	机构	海通证券
2023年7月4日	香港	策略会	机构	瑞银证券
2023年7月4日	上海	项目调研	机构	申万证券
2023年7月5日	深圳	实地调研	机构	西部证券
2023年7月6日	深圳	实地调研	机构	中泰证券
2023年7月6日	深圳	实地调研	机构	Lazard Asset
2023年7月6日	深圳	项目调研	机构	瑞银证券
2023年7月7日	上海	策略会	机构	申万证券
2023年7月10日	深圳	实地调研	机构	中信建投
2023年7月12日	深圳	实地调研	机构	摩根士丹利
2023年7月18日	上海	项目调研	机构	摩根士丹利
2023年7月20日	深圳	实地调研	机构	首创证券
2023年7月21日	西安	线上调研	机构	天风证券
2023年7月25日	深圳	实地调研	机构	国泰君安
2023年7月26日	深圳	实地调研	机构	招商证券
2023年7月28日	深圳	实地调研	机构	DK
2023年8月7日	深圳	线上调研	机构	嘉实基金
2023年8月10日	深圳	线上调研	机构	大成基金
2023年8月10日	深圳	线上调研	机构	高毅资本
2023年8月29日	深圳	中期业绩电话会	机构	中金公司、中信证券等
2023年8月30日	深圳	策略会	机构	瑞银证券
2023年8月31日	深圳	实地调研	机构	瑞银证券
2023年8月30日	深圳	策略会	机构	德邦证券

2023年8月31日	上海	策略会	机构	国金证券
2023年8月31日	上海	策略会	机构	浙商证券
2023年9月1日	上海	策略会	机构	广发证券
2023年9月1日	上海	策略会	机构	东方证券
2023年9月1日	深圳	线上调研	机构	麦格理证券
2023年9月5日	深圳	线上调研	机构	国金证券
2023年9月5日	深圳	线上调研	机构	国金证券
2023年9月5日	深圳	线上策略会	机构	财通证券
2023年9月5日	深圳	线上策略会	机构	华福证券
2023年9月6日	深圳	线上调研	机构	华夏基金
2023年9月6日	深圳	线上策略会	机构	招商证券
2023年9月7日	深圳	线上调研	机构	兴全基金
2023年9月8日	杭州	项目调研	机构	摩根士丹利
2023年9月8日	北京	项目调研	机构	浙商证券
2023年9月8日	深圳	线上调研	机构	永赢基金
2023年9月9日	昆山	项目调研	机构	摩根士丹利
2023年9月12日	深圳	项目调研	机构	民生证券
2023年9月13日	深圳	项目调研	机构	UBS
2023年9月14-15日	深圳	项目调研	机构	民生证券
2023年9月15日	北京	项目调研	机构	浙商证券
2023年9月20日	深圳	项目调研	机构	东吴地产
2023年9月20日	北京	项目调研	机构	中金公司
2023年10月10日	深圳	项目调研	机构	美银证券
2023年10月13日	深圳	项目调研	机构	国信证券
2023年10月17日	深圳	项目调研	机构	海通证券
2023年10月18日	苏州	线上策略会	机构	民生证券
2023年10月27日	深圳	线上调研	机构	彭博
2023年11月1日	深圳	策略会	机构	浙商证券
2023年10月31日	深圳	线上调研	机构	华夏基金
2023年11月2日	深圳	线上策略会	机构	信达证券
2023年11月2日	深圳	实地调研	机构	华宝基金
2023年11月7日	上海	实地调研	机构	富国基金
2023年11月7日	深圳	策略会	机构	花旗银行
2023年11月7日	深圳	实地调研	机构	银河证券
2023年11月8日	北京	策略会	机构	华泰证券
2023年11月8日	深圳	策略会	机构	开源证券
2023年11月8日	深圳	实地调研	机构	国盛证券
2023年11月16日	深圳	策略会	机构	申万证券
2023年11月16日	北京	策略会	机构	中金公司
2023年11月17日	深圳	策略会	机构	西部证券
2023年11月24日	广州	策略会	机构	中信证券
2023年11月24日	深圳	线上策略会	机构	财通证券

2023 年 11 月 24 日	深圳	线上调研	机构	Willing capital	
2023 年 11 月 24 日	深圳	项目调研	机构	摩根大通	
2023 年 11 月 29 日	深圳	项目调研	机构	兴业证券	
2023 年 12 月 1 日	厦门	项目调研	机构	DBS	
2023 年 12 月 1 日	厦门	项目调研	机构	摩根士丹利	
2023 年 12 月 1 日	厦门	项目调研	机构	摩根大通	
2023 年 12 月 4 日	福州	项目调研	机构	摩根士丹利	
2023 年 12 月 4 日	深圳	线上调研	机构	美银证券	
2023 年 12 月 5 日	上海	策略会	机构	招商证券	
2023 年 12 月 6 日	上海	策略会	机构	中信建投	
2023 年 12 月 6 日	香港	策略会	机构	华泰证券等	
2023 年 12 月 11 日	深圳	线上调研	机构	中信建投	
2023 年 12 月 12 日	深圳	策略会	机构	民生证券	
2023 年 12 月 14 日	深圳	策略会	机构	华创证券	
2023 年 12 月 14 日	合肥	项目调研	机构	申万证券	
2023 年 12 月 14 日	深圳	线上调研	机构	景顺长城	
2023 年 12 月 13 日	深圳	项目调研	机构	中金公司	
2023 年 12 月 14 日	上海	线上策略会	机构	海通证券	
2023 年 12 月 15 日	深圳	项目调研	机构	平安资管	
2023 年 12 月 19 日	深圳	实地调研	机构	国联证券	
2023 年 12 月 20 日	深圳	实地调研	机构	东吴证券	
2023 年 12 月 21 日	上海	线上策略会	机构	兴业证券	
2023 年 12 月 22 日	深圳	策略会	机构	华安证券	
2023 年 12 月 22 日	深圳	实地调研	机构	北京诚旻	
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	深圳	线上调研、电话沟通	机构、个人	中信证券等	
注：上述策略会均采用一对一、一对多的的方式进行。					

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，提高公司规范化运作水平，健全公司内部控制制度，股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。

截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司在报告期内对于在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面对市场自主经营的能力。

资产方面，公司资产独立完整，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在无偿占有或使用情况。

人员方面，公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立，具有独立的劳动人事管理部门，制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。

财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系。财务人员均为公司的专职工作人员，与控股股东不存在任何人事关系；公司在银行开立独立账户并依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。

机构方面，公司的生产经营和职能机构独立于控股股东或实际控制人。公司不断规范和完善法人治理结构，董事会、监事会与高级管理人员按照《公司章程》及有关规定行使各自的职责。

业务方面，公司拥有独立完整的业务体系，能够做到独立经营，独立决策，独立承担责任与风险，不受公司控股股东的干涉与控制，未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

三、同业竞争情况

报告期内公司不存在同业竞争情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.66%	2023 年 3 月 6 日	2023 年 3 月 7 日	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》、巨潮资讯网
2022 年年度股东大会	临时股东大会	70.27%	2023 年 4 月 11 日	2023 年 4 月 12 日	
2023 年第二次临时股东大会	年度股东大会	69.90%	2023 年 7 月 31 日	2023 年 8 月 1 日	
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	62.91%	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 16 日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，本公司不存在优先股。

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
蒋铁峰	董事	现任	男	50	2019.11	2024.10	122,000				122,000
	董事长				2023.09	2024.10					
张军立	董事	现任	男	55	2022.12	2024.10					
朱文凯	董事	现任	男	56	2019.11	2024.10	207,027				207,027
	总经理	现任			2023.09	2024.10					
刘昌松	董事	现任	男	47	2022.12	2024.10					
余志良	董事	现任	男	55	2023.11	2024.10					
陶武	董事	现任	男	57	2023.11	2024.10					
屈文洲	独立董事	现任	男	51	2018.09	2024.10					
蔡元庆	独立董事	现任	男	54	2018.09	2024.10					
孔英	独立董事	现任	男	63	2020.03	2024.10					
周松	监事会主席	现任	男	51	2018.09	2024.10					
阎帅	监事	现任	男	51	2022.12	2024.10					
杨运涛	监事	现任	男	57	2022.03	2024.10					
王奎	职工监事	现任	男	38	2020.11	2024.10					
裘莉莉	职工监事	现任	女	34	2020.11	2024.10					
聂黎明	副总经理	现任	男	52	2018.08	2024.10	89,000				89,000
黄均隆	财务总监	现任	男	57	2015.12	2024.10	124,000				124,000
	董事会秘书	现任	男	57	2023.05	2024.10					
刘晔	副总经理	现任	男	51	2021.01	2024.10	89,000				89,000
	总法律顾问	现任			2019.11	2024.10					
	首席合规官	现任			2023.08	2024.10					
伍斌	副总经理	现任	男	53	2022.12	2024.10					
吕斌	副总经理	现任	男	42	2022.12	2024.10	26,900				26,900
刘宁	副总经理	离任	女	55	2019.03	2023.01	148,601		31,000		117,601
	董事会秘书	离任			2015.12	2023.01					
余志良	董事会秘书	离任	男	45	2023.01	2023.05	11,653				11,653
许永军	董事长	离任	男	60	2019.08	2023.09	359,466				359,466
罗立	董事	离任	女	40	2022.12	2023.10					
合计	--	--	--	--	--	--	1,177,647		31,000		1,146,647

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是，具体情况详见“公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘宁	副总经理、董事会秘书	离任	2023年1月15日	年龄原因
余志良	董事会秘书	离任	2023年5月4日	工作安排原因
许永军	董事长	离任	2023年9月7日	年龄原因

罗立	董事	离任	2023年10月24日	工作安排原因
----	----	----	-------------	--------

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事会成员

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

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

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

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

余志良，高级工程师。毕业于华南理工大学，获管理学博士学位。现任招商局集团有限公司派出的专职外部董事、招商局能源运输股份有限公司董事、中国外运股份有限公司董事。历任广东省人民政府国有资产监督管理委员会规划发展处处长；广东钢铁集团有限公司副总经理；广东省广业资产经营有限公司董事、总经理、董事长；广东省广业集团有限公司董事长；招商局集团环保产业筹备组负责人（集团总部部门部长级）；招商局工业集团有限公司副总经理（集团二级公司总经理级）；华商国际海洋能源科技控股有限公司董事长、首席执行官。

陶武，毕业于西南财经大学，获经济学学士学位。现任招商局集团有限公司派出的专职外部董事、招商局能源运输股份有限公司董事、中国外运股份有限公司董事。历任招商局蛇口工业区有限公司财务部总经理助理、副总经理；本公司资金本部副总经理、资深副总经理；招商局通商融资租赁有限公司计划财务部总经理、财务部总经理和资金部总经理；招商局通商融资租赁有限公司副财务总监、财务总监。

屈文洲：注册会计师、美国特许金融分析师、教授。毕业于厦门大学金融系，获博士学位。现任本公司独立董事、厦门大学金圆研究院院长、管理学院 MBA 教育中心主任，中国资本市场研究中心主任，安徽海螺水泥股份有限公司、中际旭创股份有限公司和苏文电能科技股份有限公司独立董事。历任厦门大学管理学院副教授、厦门大学财务管理与会计研究院副院长。

蔡元庆：教授。毕业于日本广岛大学，获博士学位。现任本公司独立董事、深圳大学法学院教授、公司法研究中心主任，中国商法学研究会理事、广东省民商法研究会副会长、深圳市法学会证券法学研究会常务副会长、深圳市国际仲裁院仲裁员、珠海市国际仲裁院仲裁员，领益智造股份有限公司、中电港股份有限公司独立董事。历任山东省济南市税务局专管员、日本广岛大学法学部客座研究员、深圳大学法学院副教授。

孔英：教授。毕业于加拿大卡利顿大学，获博士学位。现任本公司独立董事，北京师范大学教授、湾区国际商学院院长、博士生导师，加拿大约克大学经济系终身教授，深圳清华大学研究院低碳与可持续发展研发中心主任，世界低碳城市联盟主席。被认定为深圳市领军人才、深圳市海外高层次人才，被聘为深圳市先行示范区专家组专家、深圳市人大常委立法委员会专家，海能达通信股份有限公司独立董事，侨银城市管理股份有限公司独立董事，历任北京大学教授、博士生导师、北京大学汇丰商学院副院长兼学术主任，清华大学教授、博士生导师、清华大学深圳研究生院社会科学与管理学部主任。

监事会成员

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

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

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

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

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

高级管理人员

朱文凯：董事、总经理，见前述董事介绍。

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张军立	招商局集团有限公司	董事会秘书	2022.09		是
张军立	招商局集团有限公司	总经理助理	2022.09		是
张军立	招商局集团有限公司	办公室主任	2021.05		是
刘昌松	招商局集团有限公司	产业发展部/业务协同部部长	2022.11		是
余志良	招商局集团有限公司	专职外部董事	2023.06		否
陶武	招商局集团有限公司	专职外部董事	2023.06		否
周松	招商局集团有限公司	总会计师	2018.11	2023.12	是
阎帅	招商局集团有限公司	党建工作部部长	2020.10	2023.09	是
杨运涛	招商局集团有限公司	风险管理部/法律合规部/审计部部长	2021.09		是

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱文凯	招商局海南开发投资有限公司	总经理	2019.01	2023.10	否
余志良	招商局能源运输股份有限公司	董事	2023.07		否
余志良	中国外运股份有限公司	董事	2023.07		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
余志良	华商国际海洋能源科技控股有限公司	董事长、首席执行官	2022.12	2023.08	否
陶武	招商局能源运输股份有限公司	董事	2023.07		否
陶武	中国外运股份有限公司	董事	2023.07		否
屈文洲	厦门大学	教授	2007.12		是
屈文洲	厦门大学	金圆研究院院长	2016.04		否
屈文洲	厦门大学	管理学院 MBA 中心主任	2018.01		否
屈文洲	厦门大学	中国资本市场研究中心主任	2008.04		否
屈文洲	福耀玻璃工业集团股份有限公司	独立董事	2019.10	2023.10	是
屈文洲	安徽海螺水泥股份有限公司	独立董事	2022.05		是
屈文洲	中际旭创股份有限公司	独立董事	2023.07		是
屈文洲	苏文电能科技股份有限公司	独立董事	2023.04		是
蔡元庆	深圳大学法学院	教授	2007.12		是
蔡元庆	深圳市纺织（集团）股份有限公司	独立董事	2017.07	2023.12	是
蔡元庆	欧菲光集团股份有限公司	独立董事	2017.07	2023.07	是
蔡元庆	深圳中电港技术股份有限公司	独立董事	2021.03		是
蔡元庆	广东领益智造股份有限公司	独立董事	2022.10		是
孔英	加拿大约克大学	终身教授	2004.07		是
孔英	清华大学	教授	2014.05	2023.11	是
孔英	清华大学	深圳国际研究生院社会科学与管理学部主任	2014.05	2023.11	是
孔英	深圳清华大学研究院	低碳与可持续发展研发中心主任	2023.12		
孔英	北京师范大学珠海校区	湾区国际商学院院长	2021.03		是
孔英	海能达通信股份有限公司	独立董事	2019.12		是
孔英	侨银城市管理股份有限公司	独立董事	2022.06		是
周松	招商银行股份有限公司	非执行董事	2018.10		否
周松	中国石油天然气集团有限公司	总会计师	2023.12		是
杨运涛	中国长江航运集团有限公司	监事会主席	2021.10		否
杨运涛	招商局港口集团股份有限公司	监事会主席	2021.10		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况不适用。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定、审议公司薪酬政策与方案及公司高级管理人员的考核标准，主要包括绩效考核指标、考核程序、考核评价体系与考核结果应用方案等维度；并通过对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督、审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度，确定本年度于公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴补贴标准由股东大会审议决定。职工监事报酬根据公司员工薪酬管理办法相关规定确定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
蒋铁峰	董事长	男	50	现任	491.69	否
张军立	董事	男	55	现任		是
朱文凯	董事、总经理	男	56	现任	450.98	否
刘昌松	董事	男	47	现任		是

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
余志良	董事	男	55	现任		是
陶武	董事	男	57	现任		是
屈文洲	独立董事	男	51	现任	20	否
蔡元庆	独立董事	男	54	现任	20	否
孔英	独立董事	男	63	现任	20	否
周松	监事会主席	男	51	现任		是
阎帅	监事	男	51	现任	148.54	否
杨运涛	监事	男	57	现任		是
王奎	职工监事	男	38	现任	65	否
裘莉莉	职工监事	女	34	现任	41	否
聂黎明	副总经理	男	52	现任	435.60	否
黄均隆	财务总监、董事会秘书	男	57	现任	348.48	否
刘晔	副总经理、总法律顾问、首席合规官	男	51	现任	314.60	否
伍斌	副总经理	男	53	现任	314.60	否
吕斌	副总经理	男	42	现任	314.60	否
刘宁	副总经理、董事会秘书	女	55	离任	10.74	否
余志良	董事会秘书	男	45	离任	85.07	否
许永军	董事长	男	60	离任	348.08	否
罗立	董事	女	40	离任		是
合计	--	--	--	--	3,428.98	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	披露索引
第三届董事会 2023 年第一次临时会议	2023 年 1 月 13 日	2023 年 1 月 14 日	《证券时报》 《中国证券报》 《上海证券报》 《证券日报》、巨潮资讯网
第三届董事会 2023 年第二次临时会议	2023 年 2 月 17 日	2023 年 2 月 18 日	
第三届董事会第六次会议	2023 年 3 月 17 日	2023 年 3 月 18 日	
第三届董事会第七次会议	2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 22 日	
第三届董事会 2023 年第三次临时会议	2023 年 5 月 5 日	2023 年 5 月 6 日	
第三届董事会 2023 年第四次临时会议	2023 年 7 月 14 日	2023 年 7 月 15 日	
第三届董事会第八次会议	2023 年 8 月 26 日	2023 年 8 月 27 日	
第三届董事会 2023 年第五次临时会议	2023 年 9 月 8 日	2023 年 9 月 9 日	
第三届董事会 2023 年第六次临时会议	2023 年 9 月 27 日	2023 年 9 月 28 日	
第三届董事会第九次会议	2023 年 10 月 27 日	2023 年 10 月 28 日	
第三届董事会 2023 年第七次临时会议	2023 年 11 月 12 日	2023 年 11 月 13 日	
第三届董事会 2023 年第八次临时会议	2023 年 11 月 16 日	2023 年 11 月 17 日	
第三届董事会 2023 年第九次临时会议	2023 年 12 月 19 日	2023 年 12 月 20 日	

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
蒋铁峰	13	1	12	0	0	否	4
张军立	13	0	12	1	0	否	1
朱文凯	13	1	12	0	0	否	1
刘昌松	13	0	12	1	0	否	1
余志良	2	0	2	0	0	否	1
陶 武	2	0	2	0	0	否	1
屈文洲	13	1	12	0	0	否	2
蔡元庆	13	1	12	0	0	否	4
孔 英	13	0	12	1	0	否	1
许永军	7	1	6	0	0	否	0
罗 立	8	1	7	0	0	否	0

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。报告期内，独立董事按照监管要求，对公司拟发生的关联交易等重要事项召开独立董事专门会议，独立、客观、审慎得审议后将相关议案提交公司董事会。董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
战略与可持续发展委员会	蒋铁峰、张军立、朱文凯、刘昌松、余志良、屈文洲、孔英	3	2023年3月16日	2022年度履职情况报告、管理层讨论与分析、2023年投资计划、中长期发展规划	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司发展规划、经营目标提出了相关意见。	不适用	不适用
			2023年8月18日	《招商蛇口碳达峰碳中和行动白皮书》	各位委员对公司的双碳战略目标设定、实施路径等方面提出了相关意见。	不适用	不适用
			2023年11月24日	《招商蛇口可持续发展（ESG）战略》《招商蛇口可持续发展（ESG）政策》	各位委员对公司的可持续发展战略及相关政策声明，提升招商蛇口可持续发展能力提出了相	不适用	不适用

					关意见。		
审计委员会	屈文洲、陶武、蔡元庆、屈文洲	6	2023年1月17日	审计计划	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司内部控制、合规管理提出了相关意见。	不适用	不适用
			2023年3月14日	2022年度财务报告（未定稿）			
			2023年3月17日	2022年度财务报告、2022年度控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况的专项说明、2022年度内部控制自我评价报告、续聘外部审计机构、募集资金使用、提供担保等情况的检查报告			
			2023年4月2日	2023年一季度审计工作情况报告、2022年第一季度报告			
			2023年8月25日	2023年半年度财务报告、2023年半年度审计工作情况报告、关于提供担保、财务资助等情况的检查报告（2023年上半年）			
			2023年10月27日	2023年三季度审计工作情况报告、2023年第三季度报告			
薪酬与考核委员会	蔡元庆、屈文洲、孔英	2	2023年3月16日	2022年度履职情况报告、2022年公司高级管理人员薪酬审核意见、2023年综合管理部薪酬激励模块工作计划	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司薪酬、考核、激励等工作提出了相关意见。	不适用	不适用
			2023年8月25日	经理层成员2022年经营业绩考核成绩			
提名委员会	孔英、张军立、蔡元庆	5	2023年3月16日	2022年度履职情况报告	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司董事、高级管理人员的选聘提出了相关意见。	不适用	不适用
			2023年5月4日	聘任公司董事会秘书			
			2023年8月25日	聘任首席合规官			
			2023年9月8日	聘任高级管理人员			
			2023年10月27日	提名第三届董事会非独立董事候选人			

八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	277
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	52,208
报告期末在职员工的数量合计（人）	52,485
当期领取薪酬员工总人数（人）	52,485
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	43,312
销售人员	1,355
技术人员	4,387
财务人员	1,127
行政人员	2,304
合计	52,485
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	2,100
本科	11,273
大专	13,021
中专及以下	26,091
合计	52,485

2、薪酬政策

2023 年，招商蛇口坚持综合发展基调，持续深化全价值链、全周期、全业态的差异化薪酬激励体系，并为员工提供多层次福利保障，激发员工工作积极性。全年职工工资总额在预算范围内执行，并深化薪酬分配工作。

一是持续深化薪酬管控机制。强调薪酬激励市场化、差异化，充分落实业绩导向，提高资源配置效率。进一步强化人效考核，根据业务差异化形成各单位人效考核指标并下发，强化效能提升，人效增、工资增；人效降、工资降。

二是坚定落实薪酬精益管理。面对行业下行，积极响应市场与经营变化，及时调整机制策略与工具，牵引业务目标的达成，快速出台了各类专项激励工具，强化及时激励、过程激励，如月月赢考核激励、公建销售专项激励等。

三是多维度提供福利保障。公司不断加强对标交流，创新、用好、用足福利费，提高福利费使用效率，增强员工幸福感。

3、培训计划

公司始终把“选对人、尊重人、用好人、凝聚人、培育人、管住人”作为加强人才队伍建设的出发点和落脚点，持续提升组织力，努力实现员工与企业共同成长。招商蛇口培训中心已建立起课程体系、讲师体系、人才培养体系为三大支柱，以在线学习、硬件基地培训为两大支撑的功能架构。经过多年实践探索及优化创新，形成领导力、专业能力、通用能力三类人才培养项目体系，打造出“高管远航班”、“转型先锋班”、“新任经理班”、“新航程（启航、破浪、驰行）系列”等人才培养品牌项目，为公司持续培养和输出各类人才，支撑公司战略及业务发展需求。

2023 年，招商蛇口以“优化运营管理体系、赋能人才绩效提升、激活组织价值创造”为目标，充分发挥价值，提高人才培养成效。持续打造“高管远航班”、“新任经理班”、“新航程系列”等公司重点人才培养项目，持续强化人才培养力度，形成多元化的人才供应格局。与清华大学经管学院合作组织第二届“高管远航班”回炉培训，35 名公司高管共聚清华校园，感受知名学府和资深名师的治学之风。组织第三届“高管远航班”，培养了 42 名胜任公司转型发展、创新发展和综合发展所需要的领军人才。组织实施“新航程”计划“启航”、“破浪”、“驰行”阶段培养，共计培养“新航程”342 人。实施“新任经理班”

第十二期，采取“同期双班”培训方式，共帮助 80 位新任经理顺利开启管理之路。开展第二届“商业开发项目总班”，培养了 35 位具有商业全价值链视野和经营思维的开发项目总。全年招商蛇口培训中心共举办集中培训学习 32 个班次，公司级项目全年累计参训人员共计 2,029 人次，培训 8442.5 课时。持续输送公司业务发展需要的各类管理人才。

2024 年招商蛇口培训中心将加强人才管理体系建设，聚焦核心领军人才培养；打通专业转型赛道，形成清晰转型人才培养路径；赋能业务一线，聚焦专业条线人才培养；配合公司党建培训工作要求，强化党建培训深度和成效。通过人才发展强化各层级各专业员工综合素质，促进公司组织力提升。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	3,006,922
劳务外包支付的报酬总额（元）	147,476,772.20

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	9,060,836,177
现金分红金额（元）（含税）	2,899,467,576.64
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	2,899,467,576.64
可分配利润（元）	4,460,697,830.77
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，每 10 股派 3.20 元现金（含税）；即分配现金股利总额 2,899,467,576.64 元；剩余未分配利润留存至下一年度。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
一、以公司 2024 年 3 月 15 日享有利润分配权的股份总额 9,060,836,177 股为基数，每 10 股派 3.20 元现金（含税）；即分配现金股利总额 2,899,467,576.64 元；剩余未分配利润留存至下一年度；	
二、本年度不进行资本公积金转增股本；	
三、本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划。

项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至 2023 年末，累计 378 个项目实施实际跟投，跟投总金额达 30.78 亿元，占跟投项目资金峰值的 0.39%，其中 2023 年新增跟投项目 47 个，新增跟投本金 5.19 亿元。截至报告期末，因项目清算等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司实际情况，建立健全公司内部控制，建立从董事会、管理层、总部到各业务单元分层级的内控体系工作机制。各层级各司其职，严格按照公司《章程》及相关制度规定履职，为公司经营发展保驾护航。

董事会负责建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告等。董事会下设董事会审计委员会，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，推进风控内控体系建设与监督工作，向董事会报告工作并对董事会负责。公司设立法律合规、内控与风控管理委员会，作为公司内部控制的机构，负责统筹公司风险管理与内部控制体系建设工作，下设专项小组指导内部控制工作的组织和落实，公司风险管理部负责统筹和实施公司风险管理、内部控制及法律合规等相关工作。公司持续完善并不断优化公司制度流程体系，提升一线合规下的效率效益，助力管理提质增效。

董事会对公司内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

不适用。

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
河南惠新房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
河南惠新房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华亿盛企业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州北泓房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
厦门悦兆投资有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
厦门兆析房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
南京盛香园房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
太仓鸿郡科技发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州滨煌企业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州滨秀房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州玖晟房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
北京中皋京投房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
长沙招裕房地产有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
合肥新浩房地产开发有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
西安尚林华苑房地产有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
宁波鑫家甬城置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

2、内部控制审计报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》。

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

(一) 上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

(二) 环境保护相关政策：我们牢固树立绿色发展理念，坚持保护环境的基本国策，建立环保优先、预防为主、综合治理、全员参与、失职追责的 HSE 管理体系，落实环境保护法规标准，构建环境保护长效机制。

(三) 招商蛇口遵循的环保法律法规：《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》《中华人民共和国海洋环境保护法》《排污许可管理条例》《建设项目环境保护管理条例》《企业环境信息依法披露管理办法》《最高人民法院关于生态环境侵权案件适用禁止令保全措施的若干规定》《生态环境损害赔偿管理规定》《国家危险废物名录》。

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

(五) 环境保护行政许可情况

1. 深圳市正章干洗有限公司取得排污许可证，许可证编号：91440300192197900N001Q，有效期：2026 年 7 月 28 日止，安装自动监测设备并与政府主管部门联网。

2. 行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况如下：

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的种类	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度/强度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
深圳市正章干洗有限公司	污水	总磷、化学需氧量、悬浮物、pH 值、阴离子表面活性剂	净化处理后达标后(在线检测)排放	1	污水达标后排放	总磷 5,ph6-9, 化学需氧量 245	广东省水污染物排放限值	15600T/年(42.74T/天), 注 23 年实际值	32850T/年(90T/天)	无

3. 对污染物的处理

(1) 正章干洗建立了污水处理池，进行自主处理，再经在线检测系统与政府联网进行检测监控，并进行定期人工监测 pH 值等，并邀请第三方进行相关检查以及对系统日常维护保养，符合“广东省水污染物排放限值”标准方才排放。

(2) 购买并布置设备将处理后的中水进行再次回收利用。

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

(七) 环保投入：招商蛇口按照《HSE 费用提取（预算）与使用管理指引》将环保治理费用纳入年度 HSE 支出费用计划，并按照计划进行落实。

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

(九) 作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口在行业内发挥着示范引领作用。公司在双碳行动纲领的指引下加快低碳建筑重大科技攻关，报告期末，公司超低能耗、近零能耗及零能耗建筑项目达到 29 个，建筑面积累计达 201.6 万平方米。装配式建筑面积新增 462.7 万平方米，占新开工项目面积比例为 90%。新增绿色建筑项目 55 个，新增绿色建筑面积 539.53 万平方米。截至 2023 年末，公司累计建设绿色建筑项目 486 个，建筑面积达 5,792.72 万平方米。

二、社会责任情况

详见本公司同日披露于巨潮资讯网的《2023 年可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

招商蛇口持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，2023 年重点助力新疆叶城、莎车县和湖北蕲春县全面推进乡村振兴，开展招商局 C 系列公益品牌项目，持续聚焦人的多维需求，全方位助力人的发展。

报告期内，招商蛇口通过招商局慈善基金会捐赠资金 1900 万元人民币用于 2023 年产业振兴和 C 系列公益项目，该笔资金由招商局基金会统筹规划并实施。项目从安全保障、美好生活和自我实现三个层级围绕环境改善、产业振兴、青少年成长、青年创业就业等方面支持帮扶县提升县域社会经济发展能力，促进乡村社区长足发展、群众幸福满意。2023 年，招商蛇口主要参与的项目情况如下：

1.支持提升急救能力，为困难群众提供医疗救助。支持叶城县购置 DR 机、莎车县购置救护车 5 台，用于解决乡镇卫生院医疗设备老旧和紧缺问题，保证病患得到及时有效的救治。实施“让生命听见声音”公益助残项目，支持莎车县 10 名重度听障患者实施人工耳蜗植入手术。目前 10 名患者已完成手术，8 月初开机试听，患者接受康复训练中。

2.支持打造生态宜居的乡村社区。实施湖北蕲春生态振兴项目，对乡村社区进行饮用水安全改善、灌溉水设施改良、污水处理等内容，提升农村生产生活条件。

3.支持脱贫地区产业发展，带动就业增收。其中支持新疆叶城县发展蔬菜产业，在依提木孔镇援建 30 座集中连片日光温室大棚，拓展蔬菜产业增值空间和农民增收渠道，计划 2024 年 4 月完工并投入使用。支持新疆叶城发展文旅产业，在金果镇 10 村援建民宿 4 座，并打造美丽乡村示范社区。支持新疆莎车发展多胎羊产业，捐助莎车县 8800 只母羊多胎繁育技术费用，两年后预计可产新品种羊共计 2.3 万只，带动产业发展，让群众发“羊财”。项目目前已启动第一批多胎羊培育工作。

4.支持青少年成长。持续向叶城、莎车两县困难家庭学生及成绩优异学生捐赠校服，营造积极向上的学习氛围，2023 年捐赠校服 1.35 万套 2.7 万件。

5.支持青年创新创业。从叶城、莎车县两县各乡（镇）、村中选取有从事产业创业活动和有创业意向的致富带头人，开展创业意识、创业能力、直播带货等技能培训，带动脱贫人口和低收入人口稳定增收。

2024 年招商蛇口将继续在招商局集团的引领下，创新思路理念、方式方法和工作举措，切实助力定点帮扶县巩固拓展脱贫攻坚成果、发展可持续产业，推动乡村高水平公共服务，并围绕消费帮扶、人才培养等方面持续发力，助力乡村振兴。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<p>本公司将严格履行本公司就发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>（一）如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得进行公开再融资； 3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴； 4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更； 5、给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。 <p>（二）如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员（独立董事除外）	其他承诺	<p>将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>（一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让公司股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外； 3、暂不领取公司分配利润中归属于承诺人的部分； 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>4、主动申请调减或停发薪酬或津贴；</p> <p>5、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；</p> <p>6、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>（二）如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	第一届董事会独立董事	其他承诺	<p>将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>（一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；</p> <p>3、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>（二）如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。</p>	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>招商局集团将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>（一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、不得转让招商蛇口股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；</p> <p>3、暂不领取招商蛇口控股分配利润中归属于招商局集团的部分；</p> <p>4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所</p>	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>获收益归招商蛇口所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给招商蛇口指定账户；</p> <p>5、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。</p> <p>（二）如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <p>1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；</p> <p>2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护招商局蛇口控股投资者利益。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>1、全力协助、促使并推动招商蛇口及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书；</p> <p>2、如招商蛇口及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有（1）正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（2）无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或（3）其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商蛇口及其下属子公司自身因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，招商局集团将给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿。</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	<p>就招商蛇口及其下属子公司因标的资产所涉及的瑕疵土地使用权、房产（即招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的未取得完备权属证书的土地使用权、房产）等情形，致使招商蛇口及其下属子公司在完善相关瑕疵土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿（包括为完善本次换股吸收合并完成前存在的已出租土地使用权的法律手续而收回承租方在前述土地上的建筑物所可能发生的赔偿）、罚款、税费等办证费用的，由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担。</p>	2015年11月24日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。</p> <p>2、本次换股吸收合并完成之日起，在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。</p> <p>4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，招商局集团将给予招商蛇口选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制招商局集团及招商局集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，招商局集团及招商局集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>6、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业与招商蛇口及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，招商蛇口有权要求招商局集团进行协调并通过招商蛇口在合理时限内收购或招商局集团对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>7、不利用控股股东的地位和对招商蛇口的实际控制能力，损害招商蛇口以及招商蛇口其他股东的权益。</p> <p>8、自该承诺函出具日起，招商局集团承诺赔偿招商蛇口因招商局集团违反该承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	保证招商蛇口的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产，保证招商局集团以及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商蛇口的资金、资产，不以招商蛇口的资金、资产进行违规担保。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、将尽量避免和减少与招商蛇口及其控制的经济实体之间的关联交易。</p> <p>2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护招商蛇口及招商蛇口其他股东的利益。</p> <p>3、保证不利用在招商蛇口的地位和影响力，通过关联交易损害招商蛇口及招商蛇口其他股东的合</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			法权益。 4、将促使招商局集团控制的除招商蛇口以外的其他经济实体遵守上述1-3项承诺。 5、如招商局集团及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体违反上述承诺而导致招商蛇口及其股东的权益受到损害，招商局集团将依法承担相应的赔偿责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	如招商蛇口（含招商地产）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，因此给招商蛇口和投资者造成损失的，招商局集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	于招商蛇口任职期间，每年转让的股份不超过所持有招商蛇口股份总数的百分之二十五；在卖出后六个月内再行买入招商蛇口股份，或买入后六个月内再行卖出招商蛇口股份的，则所得收益归招商蛇口所有。从招商蛇口离职后半年内，将不转让所持有的招商蛇口股份。	2015年9月16日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、高级管理人员	其他承诺	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益； 2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益； 3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 4、本人承诺不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 5、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 7、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺； 8、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。	2022年12月16日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、资产独立完整 本公司保证，本公司及本公司控制的其他主体的资产与招商蛇口的资产将严格分开，确保招商蛇口完全独立经营；本公司将严格遵守法律、法规和规范性文件及招商蛇口章程中关于招商蛇口与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证本公司及本公司控制的其他主体不发生违规占用招商蛇口资金的情形。 2、人员独立 本公司将确保招商蛇口的劳动、人事及工资管理与本公司及本公司控制的其他主体之间完全独	2022年12月16日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			立。 3、财务独立 本公司将确保招商蛇口的财务部门、财务核算体系、银行基本账户和其他结算账户与本公司或本公司控制的其他主体之间完全独立。本公司不会干预招商蛇口的资金使用。 4、机构独立 本公司将确保本公司及本公司控制的其他主体与招商蛇口的机构完全分开，不出现机构混同的情形。 5、业务独立 本公司保证，招商蛇口的业务独立于本公司及本公司控制的其他主体；本公司及本公司控制的其他主体与招商蛇口不存在对招商蛇口构成重大不利影响的同业竞争或显失公平的关联交易；本公司除依法行使股东权利外，不会对招商蛇口的正常经营活动进行干预。 若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，将由本公司承担相应的赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市投资控股有限公司	股份减持承诺	1、本公司通过本次重组获得的上市公司发行的股份，自上市之日起 36 个月内不得转让，锁定期满后 1 年内减持价格不低于发行价。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。 2、若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。 3、上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2022 年 12 月 16 日	持续有效至 2027 年 7 月 20 日	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司将尽量避免和减少与上市公司及其控制的经济实体之间的关联交易。 2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及上市公司《公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护上市公司及上市公司其他股东的利益。 3、本公司保证不利用在上市公司的地位和影响力，通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 4、本公司将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。 5、如本公司及本公司控制的其他经济实体违反上述承诺而导致上市公司及其股东的权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。 在本公司作为上市公司的关联方期间，上述承诺持续有效。	2023 年 2 月 17 日	持续有效至不再作为公司关联方	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局投资发展有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、资产独立完整 本公司保证，本公司及本公司控制的其他主体的资产与招商蛇口的资产将严格分开，确保招商蛇口完全独立经营；本公司将严格遵守法律、法规和规范性文件及招商蛇口章程中关于招商蛇口与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证本公司及本公司控制的其他主体不发生违规占用招商蛇口资金的情形。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>2、人员独立 本公司将确保招商蛇口的劳动、人事及工资管理与本公司及本公司控制的其他主体之间完全独立。</p> <p>3、财务独立 本公司将确保招商蛇口的财务部门、财务核算体系、银行基本账户和其他结算账户与本公司或本公司控制的其他主体之间完全独立。本公司不会干预招商蛇口的资金使用。</p> <p>4、机构独立 本公司将确保本公司及本公司控制的其他主体与招商蛇口的机构完全分开，不出现机构混同的情形。</p> <p>5、业务独立 本公司保证，招商蛇口的业务独立于本公司及本公司控制的其他主体；本公司及本公司控制的其他主体与招商蛇口不存在同业竞争或显失公平的关联交易；本公司除依法行使股东权利外，不会对招商蛇口的正常经营活动进行干预。 若本公司违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，将由本公司承担相应的赔偿责任。</p>			
重大资产重组	招商局投资发展有限公司	股份减持承诺	<p>1、本公司通过本次重组获得的上市公司发行的股份，自新增股份上市之日起 36 个月内不得以任何方式交易或转让，但是同一实际控制人控制之下不同主体之间转让新增股份且受让方按照诚实信用原则忠实履行相关承诺义务的除外。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。</p> <p>2、本次发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司本次发行获得的新增股份锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>3、若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。</p> <p>4、上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p>	2022 年 12 月 16 日	持续有效至 2027 年 1 月 20 日	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局投资发展有限公司	股份减持承诺	<p>1、本公司认购本次募集配套资金非公开发行的股份自发行结束之日起 18 个月内不得转让。锁定期内，如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。</p> <p>2、若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。</p> <p>3、上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p>	2023 年 2 月 17 日	持续有效至 2025 年 4 月 19 日	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本集团及本集团控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与上市公司保持相互独立。</p> <p>2、本集团将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本集团将依照相关法律、法规、规章及规范性文件承担相应的法律责任。</p>	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
重大资产重组	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本集团将尽量避免和减少与上市公司及其控制的经济实体之间的关联交易。</p> <p>2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护上市公司及上市公司其他股东的利益。</p> <p>3、本集团保证不利用在上市公司的地位和影响力，通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。</p> <p>4、本集团将促使本集团控制的除上市公司以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。</p> <p>5、如本集团及本集团控制的除上市公司以外的其他经济实体违反上述承诺而导致上市公司及其股东的权益受到损害，本集团将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>在本集团作为上市公司的控股股东期间，上述承诺持续有效。</p>	2022 年 12 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本集团确定上市公司系本集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。</p> <p>2、本集团承诺，本次重组完成之日起，在本集团作为上市公司控股股东期间，本集团及本集团控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与上市公司及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、本集团承诺，在本集团作为上市公司控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业发现任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知上市公司及其控制的企业，并将该等商业机会让予上市公司或其控制的企业。</p> <p>4、本集团承诺，如上市公司及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本集团及本集团控制的其他企业从事该等与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本集团将给予上市公司选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，上市公司及其控制的企业有权随时一次性或多次向本集团及本集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由上市公司及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本集团及本集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本集团及本集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、本集团承诺，在本集团作为上市公司控股股东期间，承诺本集团目前控制的与上市公司及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争</p>	2022 年 12 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>6、在本集团作为上市公司控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与上市公司及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，上市公司有权要求本集团进行协调并通过上市公司在合理时限内收购或本集团对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>7、本集团承诺不利用控股股东的地位和对上市公司的实际控制能力，损害上市公司以及上市公司其他股东的权益。</p> <p>自本承诺函出具日起，本集团承诺赔偿上市公司因本集团违反本承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。</p>			
重大资产重组	招商局集团	其他承诺	<p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定，本集团承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；</p> <p>3、若本集团违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>	2022年12月16日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
业绩补偿协议	2023年1月1日	2025年12月31日	不适用	不适用	预测终止时间未到	2023年2月18日	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》、巨潮资讯网

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

公司报告期会政策变更的情况详见本报告第九节财务报告附注（四）、重要会计政策变更。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 64 家，其中新设立子公司 49 家，其他原因新增子公司 15 家。本年度不再纳入合并范围的公司 25 家，其中注销 19 家，协议转让 5 家，控制权变更 1 家。

公司报告期合并报表范围发生变化的情况详见本报告第九节财务报告附注（七）、合并范围的变更。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	1,683
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	彭金勇、顾崙平
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、3

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

本年度，公司聘请内部控制审计会计师事务所为公司内部控制进行审计，期间共支付内部控制审计费用 80 万元。

本年度，公司因发行股份购买资产并募集配套资金项目，聘请中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司为财务顾问，期间支付财务顾问费 540 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

不适用。

十、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大额物业管理													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	51,038	3.54%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	4,422	0.31%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	3,051	0.21%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						58,511	4.06%						
大额出租													
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	4,349	0.95%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	2,914	0.64%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
大额出租小计						7,263	1.59%						
大额利息收入													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	51,316	17.55%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	5,777	1.98%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
大额利息收入小计						57,093	19.53%						

大额利息支出													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	51,278	5.44%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	43,816	4.65%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	4,309	0.46%	无	不适用	现金结算	无	无	无
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	2,736	0.29%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额利息支出小计						102,139	10.84%						
其他关联交易													
招商局慈善基金会	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	捐赠支出	按协议价格执行	协议价格	1,900	4.03%	1,900.00	不适用	现金结算	无	2023-12-30	巨潮资讯网
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	购买商品	按照市场价格执行	市场价格	3,436	0.03%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	购买船舶	按照市场价格执行	市场价格	3,044	26.20%	3,044	不适用	现金结算	无	2023-12-30	巨潮资讯网
蛇口消息报社	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	广告宣传费	按照市场价格执行	市场价格	2,851	1.86%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
蛇口电视台	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	广告宣传费	按照市场价格执行	市场价格	2,816	1.84%	无	不适用	现金结算	无	2023-03-21	巨潮资讯网
其他关联交易小计						14,047	--						
合计				--	--	239,053	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2023年3月17日，公司召开了第三届董事会第六次会议。审议通过了《关于审议2023年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司出租部分土地使用权及物业；接受关联方的委托，对相关物业提供资产管理和运营服务；向关联方提供资产运营管理、咨询服务等日常关联交易，预计关联交易收入19,605万元；同意公司向关联方承租物业、接受关联方提供的数字化系统使用、广告宣传等日常关联交易，预计关联交易支出11,464万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	2,808,242	829,935		0.2%-2.4%	51,316	3,638,177
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	1,383	500	375			1,508
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	26,000	3,334	-			29,334
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）		合作意向金	204,408	2,610	207,018			-
湛江港（集团）股份有限公司		应付股利	4,185	-	304			3,881
中外运长航实业发展有限公司		项目前期垫款	3,455	613	30			4,038
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	1,227,873	1,321,994	882,832	2%-4.45%	51,278	1,667,035

关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。
---------------------	--

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率范围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额 （万元）	本期合计取出金额 （万元）	
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	840,000	0.2%-2.1%	836,873	4,135,970	4,721,301	251,542

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万 元）	贷款利率范围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额 （万元）	本期合计还款金额 （万元）	
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	3,000,000	2.4%-3.65%	1,887,667	425,316	823,295	1,489,688

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用。

7、其他重大关联交易

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（注册稿）	2023年5月30日	http://www.cninfo.com.cn/
关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得深圳证券交易所并购重组审核委员会审核通过的公告	2023年5月30日	http://www.cninfo.com.cn/
关于收到中国证券监督管理委员会关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复的公告	2023年6月17日	http://www.cninfo.com.cn/
关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成的公告	2023年6月28日	http://www.cninfo.com.cn/
招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书	2023年7月14日	http://www.cninfo.com.cn/
招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股份之实施情况暨新增股份上市公告书	2023年10月17日	http://www.cninfo.com.cn/

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
温州市光悦房地产开	2020-12-25	116,000	2020-12-23	36,160	连带责任保证	3年	否	否	否	否

发有限公司										
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						0
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			116,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						36,160
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局漳州开发区有限公司	2023-5-20	170,000	2023-10-10	170,000	连带责任保证	否	是	3年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	195,000	2019-8-1	122,475	连带责任保证	否	否	5年	否	否
深圳招商商置投资有限公司	2021-11-20-	100,000	2022-1-20	100,000	连带责任保证	否	否	15年	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-9-16	200,000	2021-2-2	150,000	连带责任保证	否	否	3年	否	否
招商局维京游轮有限公司	2021-3-5	338,658	2021-3-25	291,355	连带责任保证	否	否	13年	否	否
镇江盈盛房地产开发有限公司	2021-5-10	230,000	2021-6-10	129,300	连带责任保证	否	否	13年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			170,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						170,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,233,658	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						963,130
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局集团大厦有限公司	2021-10-21	183,510	2021-10-19	120,535	连带责任保证	否	否	4年	否	否
长沙招	2023-3-	300,000	2023-3-	113,664	连带责	否	否	3年	否	否

尚房地 产有限 公司	20		17		任保证					
报告期内审批对子 公司担保额度合计 (C1)			300,000		报告期内对子公司 担保实际发生额合 计(C2)					113,664
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计(C3)			483,510		报告期末对子公司 实际担保余额合计 (C4)					234,199
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保 额度合计 (A1+B1+C1)			470,000		报告期内担保实际 发生额合计 (A2+B2+C2)					283,664
报告期末已审批的 担保额度合计 (A3+B3+C3)			1,833,168		报告期末实际担保 余额合计 (A4+B4+C4)					1,233,489
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净 资产的比例				10.30%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保 的余额(D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担 保对象提供的债务担保余额(E)				405,020						
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计(D+E+F)				405,020						
对未到期担保合同,报告期内发生担保责 任或有证据表明有可能承担连带清偿责任 的情况说明(如有)				不适用						
违反规定程序对外提供担保的说明(如 有)				不适用						

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金 来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金 额	逾期未收回理财 已计提减值金额
结构性存款	自有资金	306,400	-	-	-
大额存单	自有资金	23,000	23,000	-	-
合计		329,400	23,000	-	-

(2) 委托贷款情况

单位: 万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
247,500.00	自有资金	221,397.13	-

4、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 3,282 亿元。

十六、其他重大事项的说明

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

本次交易的申请于 2023 年 5 月 29 日通过深圳证券交易所并购重组审核委员会审核，并于 2023 年 6 月 16 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280 号）。2023 年 6 月 30 日，本次交易的标的资产深圳市南油（集团）有限公司 24%股权、深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权完成工商变更，公司向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司新发行的股份于 2023 年 7 月 20 日登记上市；本次交易的募集配套资金已经完成发行，向招商局投资发展有限公司等 13 名特定对象发行的 719,729,043 股份已于 2023 年 10 月 19 日登记上市。

十七、公司子公司重大事项

不适用。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,135,465	0.01%	1,321,737,995			33,364	1,321,771,359	1,322,906,824	14.60%
1、国家持股									
2、国有法人持股			817,116,435				817,116,435	817,116,435	9.02%
3、其他内资持股	1,135,465	0.01%	409,363,306			33,364	409,396,670	410,532,135	4.53%
其中：境内法人持股			409,363,306				409,363,306	409,363,306	4.52%
境内自然人持股	1,135,465	0.01%				33,364	33,364	1,168,829	0.01%
4、外资持股			95,258,254				95,258,254	95,258,254	1.05%
其中：境外法人持股			95,258,254				95,258,254	95,258,254	1.05%
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,737,962,717	99.99%				-33,364	-33,364	7,737,929,353	85.40%
1、人民币普通股	7,737,962,717	99.99%				-33,364	-33,364	7,737,929,353	85.40%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,739,098,182	100.00%	1,321,737,995			0	1,321,737,995	9,060,836,177	100.00%

股份变动的的原因

根据中国证监会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可[2023]1280号），招商局蛇口工业区控股股份有限公司开展发行股份购买资产并募集配套资金事宜。截至2023年7月19日收市，公司购买深圳市南油（集团）有限公司24%股权、深圳市招商前海实业发展有限公司2.89%股权向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行的股份602,008,952股登记到账，并于2023年7月20日上市；截至2023年10月18日收市，公司配套募集资金向招商局投资发展有限公司等13名特定对象发行的股份719,729,043股登记到账，并于2023年10月19日上市。

股份变动的批准情况

2023年6月16日，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280号），公司据此完成发行股份购买资产并募集配套资金工作。

股份变动的过户情况

截至 2023 年 7 月 19 日收市，公司购买深圳市南油（集团）有限公司 24%股权、深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行的股份 602,008,952 股登记到账，并于 2023 年 7 月 20 日上市；截至 2023 年 10 月 18 日收市，公司配套募集资金向招商局投资发展有限公司等 13 名特定对象发行的股份 719,729,043 股登记到账，并于 2023 年 10 月 19 日上市。

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

报告期内公司完成上述发行股份购买资产并募集配套资金工作后，因公司总股本规模有所扩大，对公司最近一年和最近一期每股收益和每股净资产有所摊薄。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	0	456,121,891		456,121,891	非公开发行新股锁定	新增股份上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 36 个月。
招商局投资发展有限公司	0	281,147,804		281,147,804		145,887,061 股为上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 42 个月； 13,526,0743 股为上市之日即 2023 年 10 月 19 日后 18 个月
华泰资产管理有限公司	0	152,413,209		152,413,209		新增股份上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 6 个月。
国泰君安证券股份有限公司	0	79,846,740		79,846,740		
工银瑞信基金管理有限公司	0	76,403,890		76,403,890		
华夏人寿保险股份有限公司	0	59,271,803		59,271,803		
国泰基金管理有限公司	0	48,687,551		48,687,551		
国泰君安资产管理（亚洲）有限公司	0	48,433,530		48,433,530		
摩根士丹利国际股份有限公司	0	25,402,201		25,402,201		
大成基金管理有限公司	0	21,782,450		21,782,450		
UBS AG	0	21,422,523		21,422,523		
广发证券股份有限公司	0	16,934,801		16,934,801		
上海国泰君安证券资产管理有限公司	0	16,934,801		16,934,801		
新世界（中国）地产投资有限公司	0	16,934,801		16,934,801		
许永军	269,599	89,867		359,466	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
褚宗生	167,637		41,909	125,728		
蒋铁峰	91,500			91,500		
罗慧来	93,333		23,333	70,000		
朱文凯	155,270			155,270		
聂黎明	66,750			66,750		
黄均隆	93,000			93,000		
刘 晔	66,750			66,750		
吕 斌	20,175			20,175		

刘宁	111,451			111,450		
余志良	0	8,740		8,740		
合计	1,135,465	1,321,836,602	65,242	1,322,906,824	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
向特定对象发行股票 （发行对象为深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司）	2023-7-19	14.83 元	602,008,952	2023-7-20	602,008,952		公司在指定媒体披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》等	2023-7-14
向特定对象发行股票 （发行对象为招商局投资发展有限公司等 13 名特定对象）	2023-10-18	11.81 元	719,729,043	2023-10-19	719,729,043		公司在指定媒体披露的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股份之实施情况暨新增股份上市公告书》等	2023-10-17
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
23 蛇口 01	2023-07-14	2.79%	25 亿元	2023-07-25	25 亿元	2026-07-18	巨潮资讯网	2023-07-13
23 蛇口 02	2023-07-14	3.15%	25 亿元	2023-07-25	25 亿元	2028-07-18	巨潮资讯网	2023-07-13
23 蛇口 03	2023-08-18	2.79%	25 亿元	2023-08-29	25 亿元	2026-08-22	巨潮资讯网	2023-08-17
23 蛇口 04	2023-08-18	3.10%	25 亿元	2023-08-29	25 亿元	2028-08-22	巨潮资讯网	2023-08-17
23 蛇口 05	2023-11-24	3.20%	38.4 亿元	2023-12-04	38.4 亿元	2026-11-28	巨潮资讯网	2023-11-23

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2023 年 6 月 17 日，公司披露《关于收到中国证券监督管理委员会关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复的公告》（公告编号：【CMSK】2023-075），公司于 2023 年 6 月 16 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280 号），同意公司向深圳市投资控股有限公司发行 456,121,891 股股份、向招商局投资发展有限公司发行 145,887,061 股股份购买相关资产的注册申请；同意公司发行股份募集配套资金不超过 85 亿元的注册申请；批复自下发之日起 12 个月内有效。

2023 年 7 月 14 日，公司披露《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》，公司向深圳市投资控股有限公司发行 456,121,891 股股份购买深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权、向招商局投资发展有限公司发行 145,887,061 股股份购买深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89% 股权，此次合计发行 602,008,952 股股份，上市时间为 2023 年 7 月 20 日，股份限售期为新增股份上市之日起 36 个月，其中深圳市投

资控股有限公司获得的公司此次发行股份，限售期满后 1 年内减持价格不低于发行价。

2023 年 10 月 17 日，公司披露《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股份之实施情况暨新增股份上市公告书》，公司向招商局投资发展有限公司等 13 名特定对象发行 719,729,043 股股份，募集配套资金总额 8,499,999,997.83 元，此次发行股份的上市时间为 2023 年 10 月 19 日，招商局投资发展有限公司获得的公司此次发行股份限售期为新增股份上市之日起 18 个月，其他发行对象获得的公司此次发行股份限售期为新增股份上市之日起 6 个月。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

根据中国证监会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可[2023]1280 号)，招商局蛇口工业区控股股份有限公司开展发行股份购买资产并募集配套资金事宜。截止 2023 年 7 月 19 日收市，公司购买深圳市南油（集团）有限公司 24%股权、深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行的股份 602,008,952 股登记到账，并于 2023 年 7 月 20 日上市，公司总股本由 7,739,098,182 股增加为 8,341,107,134 股，股东结构发生变动；截止 2023 年 10 月 18 日收市，公司配套募集资金向招商局投资发展有限公司等 13 名特定对象发行的股份 719,729,043 股登记到账，并于 2023 年 10 月 19 日上市，公司总股本由 8,341,107,134 股增加为 9,060,836,177 股，股东结构发生变动。公司发行股份购买资产并募集配套资金，公司总资产增加，所有者权益增加，资产负债率下降，进一步增强公司资金实力，降低财务风险，优化公司资本负债结构和财务状况，缓解公司运营资金压力，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。

3、现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	78,818	年度报告披露 日前上一月末 普通股 股东总数	79,889	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数	0	年度报告披露 日前上一月末 表决权恢复的 优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押、标记或 冻结情况	
							股份 状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	50.84%	4,606,899,949			4,606,899,949		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.03%	456,121,891	456,121,891	456,121,891			
招商局轮船有限公司	国有法人	4.52%	409,823,160			409,823,160		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.10%	281,147,804	281,147,804	281,147,804			
华泰优颐股票专项型养老金产品—中国农业银行股份有限公司	基金、理财产品等	1.68%	152,413,209	152,413,209	152,413,209			

香港中央结算有限公司	境外法人	1.61%	145,501,424	-3,486,797		145,501,424		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	0.97%	87,887,179	4,007,021	23,708,721	64,178,458		
兴业银行股份有限公司一兴全趋势投资混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.96%	87,204,386	20,136,934		87,204,386		
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.92%	83,241,396	83,241,396	79,846,740	3,394,656		
中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品一005L-CT001沪	基金、理财产品等	0.82%	74,144,219	74,144,219		74,144,219		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949					
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160					
香港中央结算有限公司	145,501,424	人民币普通股	145,501,424					
兴业银行股份有限公司一兴全趋势投资混合型证券投资基金	87,204,386	人民币普通股	87,204,386					
中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品一005L-CT001沪	74,144,219	人民币普通股	74,144,219					
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157					
北京诚通金控投资有限公司	65,460,829	人民币普通股	65,460,829					
全国社保基金一一二组合	87,887,179	人民币普通股	87,887,179					
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322					
工银瑞信投资一工商银行一工银瑞信投资管理有限公司	50,229,512	人民币普通股	50,229,512					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用。							

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

不适用。

前十名股东较上期发生变化

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况			
股东名称（全称）	本报告	期末转融通出借股份且尚未归还数量	期末股东普通账户、信用账户持股及转

	期新增/ 退出			融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳市投资控股有限公司	新增	0	0	0	0
招商局投资发展有限公司	新增	0	0	0	0
华泰优颐股票专项型养老金产品—中国农业银行股份有限公司	新增	0	0	0	0
国泰君安证券股份有限公司	新增	0	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	新增	0	0	0	0
北京诚通金控投资有限公司	退出	0	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	退出	0	0	0	0
国开金融有限责任公司	退出	0	0	0	0
深圳华侨城股份有限公司	退出	63,558,500	0.70%	63,559,322	0.70%
工银瑞信投资—工商银行—工银瑞信投资管理有限公司	退出	0	0	0	0

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国资管理机构

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	91110000100005220B	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有优品 360 控股有限公司 49%股份；持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.02%股份；持有中国外运股份有限公司 58.48%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.02%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商局港口控股有限公司 71.76%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商银行股份有限公司 27.86%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 28.05%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.49%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 23.08%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.29%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.05%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有山西路桥股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.70%股份；持有深圳高速公路集团股份有限公司 7.6%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有顺丰控股股份有限公司 3.88%股份；持有重庆零壹空间科技股份有限公司 2.94%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 5.99%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.81%股份；持有 JD Logistics, Inc.0.33%股份；持有安通控股股份有限公司 6.83%；持有华勤技术股份有限公司 0.28%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有 Linklogis Inc.1.6%股份；持有广西东方智			

	造科技股份有限公司 0.71%股份；持有凤凰航运（武汉）股份有限公司 1.02%股份；持有安徽芯动联科微系统股份有限公司 0.80%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有中播数据有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.10%股份；持有海通证券股份有限公司 0.06%股份；持有广东湘农绿色农业股份有限公司 0.02%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份。
--	--

公司报告期控股股东未发生变更。

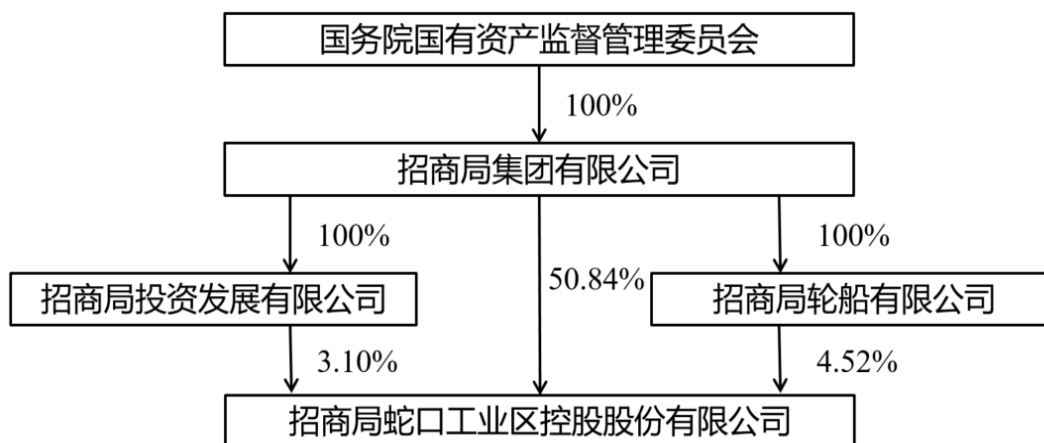
3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986年10月14日	91110000100005220B	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有招商局港口控股有限公司 71.76%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.02%股份；持有中国外运股份有限公司 58.48%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.02%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商银行股份有限公司 27.86%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份。			

公司报告期实际控制人未发生变更。



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

注：公司实际控制人仍为招商局集团有限公司，其直接及通过招商局轮船、招商局投资发展间接合计持有公司 58.47% 股份（上图中招商局集团、招商局轮船、招商局投资发展持股比例合计值为 58.46%，系尾差导致）。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例未达到 80%。

5、其他持股在 10%以上的法人股东

公司不存在其他持股在 10%以上的法人股东。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告“第六节 重要事项”之“一、承诺事项履行情况”。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

报告期内，公司未实施股份回购。

第八节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18蛇口01	112678	2018-04-13	2018-04-17	2023-04-17	0	5.00%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18蛇口03	112715	2018-06-07	2018-06-11	2023-06-11	0	5.25%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19蛇口01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	230,000	4.21%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	19蛇口03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	150,000	4.13%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20蛇口01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	104,000	4.15%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21蛇口02	149449	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	70,000	3.56%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21蛇口01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	30,000	3.80%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21蛇口04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	116,000	3.37%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21蛇口03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	100,000	3.66%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22蛇口02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	400,000	3.50%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22蛇口03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	80,000	2.90%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22蛇口04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22蛇口05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	400,000	2.60%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22蛇口06	148108	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	100,000	3.12%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	22蛇口07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	136,000	2.75%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	22蛇口09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	264,000	2.40%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)	22蛇口10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23蛇口01	148382	2023-07-14	2023-07-18	2026-07-18	250,000	2.79%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23蛇口02	148383	2023-07-14	2023-07-18	2028-07-18	250,000	3.15%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23蛇口03	148427	2023-08-18	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	23蛇口04	148428	2023-08-18	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	23蛇口05	148525	2023-11-24	2023-11-28	2026-11-28	384,000	3.20%	按年付息,到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)			面向专业机构投资者公开发行						
适用的交易机制			匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交						
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
22蛇口05、 22蛇口06、 22蛇口07、 22蛇口09、 22蛇口10、 23蛇口01、 23蛇口02、 23蛇口03、	债券受托管理人： 中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦18层	-	冯源	0755-23835062
	资信评级机构： 联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	-	蒋智超、张超	010-85679696

23 蛇口 04、 23 蛇口 05	会计师事务所： 德勤华永会计师 事务所（特殊普 通合伙）	上海市黄浦区延 安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	顾崑平	021-61418888
18 蛇口 01、 18 蛇口 03、 19 蛇口 01、 19 蛇口 03、 20 蛇口 01、 21 蛇口 02、 21 蛇口 01、 21 蛇口 04、 21 蛇口 03、 22 蛇口 02、 22 蛇口 03、 22 蛇口 04	债券受托管理 人：中信证券股 份有限公司	广东省深圳市福 田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层	-	冯源	0755-23835062
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区朝 阳门内大街南竹 杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所： 德勤华永会计师 事务所（特殊普 通合伙）	上海市黄浦区延 安东路 222 号 30 楼	唐恋炯、吴汪 斌、顾崑平	顾崑平	021-61418888

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运 作情况（如有）	募集资金违规 使用的 整改情 况（如 有）	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
23 蛇口 01	250,000	250,000	0	公司与募集资金托管 银行、债券受托管理 人签订三方资金监管 协议、对募集资金实 行专户存储，对募集 资金的使用严格履行 内部审批程序，确保 专款专用	不适用	公司债券募集 资金使用与募 集说明书的约 定一致
23 蛇口 02	250,000	250,000	0			
23 蛇口 03	250,000	250,000	0			
23 蛇口 04	250,000	250,000	0			
23 蛇口 05	384,000	384,000	0			

募集资金未用于建设项目。

公司报告期内未变更上述债券募集资金用途。

5、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)	18 招商蛇口 MTN001 B	10180118 0.IB	2018-10-18	2018-10-22	2023-10-22	0	5.27%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一)	20 招商蛇口 MTN001 A	1020002 77.IB	2020-03-05	2020-03-09	2023-03-09	0	3.00%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN001 B	1020002 78.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	70,000	3.30%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种一)	20 招商蛇口 MTN002 A	1020015 78.IB	2020-08-18	2020-08-20	2023-08-20	0	3.53%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN002 B	1020015 79.IB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	100,000	3.89%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 漳州开发 MTN002	1020017 01.IB	2020-08-31	2020-09-02	2023-09-02	0	3.90%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 漳州开发 MTN001	1020019 04.IB	2020-10-14	2020-10-16	2023-10-16	0	3.90%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 招商蛇口 MTN003	1020023 25.IB	2020-12-16	2020-12-18	2023-12-18	0	3.76%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种一)	21 招商蛇口 MTN001 A	1021030 11.IB	2021-11-16	2021-11-18	2024-11-18	150,000	3.23%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种二)	21 招商蛇口 MTN001 B	1021030 12.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	150,000	3.55%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22 招商蛇口 MTN001 A(并购)	1022802 11.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	64,500	2.89%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 招商蛇口 MTN001 B(并购)	1022802 12.IB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	64,500	3.30%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	22 招商蛇口 MTN002 A	1022804 37.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	100,000	3.20%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)	22 招商蛇口 MTN002 B	1022804 38.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	71,000	3.55%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第四期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP004	0122824 41.IB	2022-07-11	2022-07-13	2023-01-09	0	2.08%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	22 招商蛇口 MTN003 A	1022821 94.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	200,000	2.75%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	22 招商蛇口 MTN003 B	1022821 95.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	100,000	3.15%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第五期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP005	0122835 00.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	0	1.80%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第六期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP006	0122835 03.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	0	1.80%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第四期绿色中期票据	22 招商蛇口 GN004	1322801 21.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	55,000	2.75%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP001	0123803 11.IB	2023-01-17	2023-01-18	2023-05-18	0	2.16%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP002	0123808 19.IB	2023-03-03	2023-03-06	2023-06-02	0	2.29%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP003	0123813 69.IB	2023-04-04	2023-04-06	2023-07-05	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP004	0123813 68.IB	2023-04-04	2023-04-06	2023-07-05	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP005	0123818 76.IB	2023-05-15	2023-05-16	2023-08-14	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第六期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP006	0123820 18.IB	2023-05-29	2023-05-30	2023-08-28	0	2.20%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第八期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP008	0123824 76.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	100,000	2.45%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股	23 招商	0123824	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	110,000	2.45%	到期一次	银行间

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
份有限公司 2023 年度第七期超短期融资券	蛇口 SCP007	75.IB						还本付息	债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第九期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP009	012382981.IB	2023-08-09	2023-08-10	2024-02-06	0	2.26%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 招商蛇口 MTN001	102382094.IB	2023-08-15	2023-08-17	2026-08-17	200,000	2.80%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第十期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP010	012383166.IB	2023-08-21	2023-08-23	2024-02-19	0	2.15%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 漳州开发 MTN002	102382208.IB	2023-08-22	2023-08-24	2026-08-24	70,000	3.00%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 漳州开发 MTN001	102382658.IB	2023-10-08	2023-10-10	2026-10-10	100,000	3.25%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据	23 招商蛇口 GN002	132380073.IB	2023-10-16	2023-10-18	2026-10-18	40,000	2.90%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 招商蛇口 MTN003	102382766.IB	2023-10-18	2023-10-19	2026-10-19	70,000	3.10%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 招商蛇口 MTN004	102383338.IB	2023-12-12	2023-12-14	2026-12-14	160,000	3.20%	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP001	012480442.IB	2024-01-31	2024-02-01	2024-04-30	130,000	2.52%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP002	012480526.IB	2024-02-07	2024-02-08	2024-05-08	130,000	2.27%	到期一次还本付息	银行间债券市场
投资者适当性安排 (如有)	全国银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)								
适用的交易机制	公开交易								
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据募集说明书》约定, 于招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)第 5 个计息年度末及其后每个付息日, 发行人有权按面值加应付利息赎回招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)。

根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)提前赎回公告》, 发行人于 2023 年 10 月 22 日, 即招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)第 5 个付息日行使赎回权。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
24 招商蛇口 SCP002、 23 招商蛇口 SCP007、 23 招商蛇口 SCP003	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行	-	罗莹莹、甘亚雯	0755-88023712
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
20 招商蛇口 MTN001A、 20 招商蛇口 MTN001B	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行	-	罗莹莹、甘亚雯	0755-88023712
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	唐恋炯、吴汪斌	顾崙平	021-61418888
24 招商蛇口 SCP001、 23 招商蛇口 MTN001、 23 招商蛇口 SCP009、 23 招商蛇口 SCP008、 23 招商蛇口 SCP006	存续期管理机构：中国建设银行股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 1 号楼	-	周鹏	010-67596478
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
22 招商蛇口 MTN002A、 22 招商蛇口 MTN002B、 22 招商蛇口 MTN001A(并购)、 22 招商蛇口 MTN001B(并购)、 20 招商蛇口 MTN003、 18 招商蛇口 MTN001B	存续期管理机构：中国建设银行股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 1 号楼	-	周鹏	010-67596478
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	唐恋炯、吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
23 招商蛇口 MTN004、 23 招商蛇口 SCP001、 22 招商蛇口 MTN003A、 22 招商蛇口 MTN003B	存续期管理机构：中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	何世悦	010-81011218
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
21 招商蛇口 MTN001A、 21 招商蛇口 MTN001B、	存续期管理机构：中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	何世悦	010-81011218
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	刘旭冉	010-66428877

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
20 招商蛇口 MTN002A、 20 招商蛇口 MTN002B	信国际信用评级有限责任公司 会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	- 唐恋炯、吴汪斌、顾崙平	- 顾崙平	- 021-61418888
23 招商蛇口 SCP010、 23 招商蛇口 SCP005、 22 招商蛇口 SCP005	存续期管理机构：中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	-	荀雅梅	010-66592749
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
23 招商蛇口 GN002、 23 招商蛇口 SCP002、 22 招商蛇口 GN004、 22 招商蛇口 SCP006	存续期管理机构：中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	范楷	010-85209781
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
22 招商蛇口 SCP004	存续期管理机构：兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行 15 楼	-	张昊、吴丹	010-89926522、 0755-82049629
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
23 招商蛇口 MTN003	存续期管理机构：招商证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商大厦 17 层	-	蒋明华、马涛、林持衡、崔嘉伟、赵昕玥	010-60840892
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
23 招商蛇口 SCP004	存续期管理机构：上海银行股份有限公司	上海市银城中路 168 号上海银行 27 楼	-	董文超、彭斯绮	021-68475804
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	蒋智超、张超	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	顾崙平	021-61418888
20 漳州开发 MTN001	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 楼	-	陈妮娜	0755-88026246
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	李想	13611142066

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、刘瑶	徐慧	0592-2107298
20 漳州开发 MTN002	存续期管理机构：中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	-	周鹏、黄颖	010-67596478、0591-87823313
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	李想	13611142066
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、刘瑶	徐慧	0592-2107298
23 漳州开发 MTN001	存续期管理机构：兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	-	高海滨	0596-2023577
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	李想	13611142066
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、张晓津	徐慧	0592-2107298
23 漳州开发 MTN002	存续期管理机构：上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	汪松涛	18650372303
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	李想	13611142066
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、张晓津	徐慧	0592-2107298

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
23 招商蛇口 SCP001	130,000	130,000	0	公司已与银行签署资金监管协议、对募集资金实行专户存储，对募集	不适用	债务融资工具募集资金使用与募集说明书的约定一致
23 招商蛇口 SCP002	130,000	130,000	0			
23 招商蛇口 SCP003	129,000	129,000	0			
23 招商蛇口 SCP004	100,000	100,000	0			

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
23 招商蛇口 SCP005	130,000	130,000	0	资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用		
23 招商蛇口 SCP006	130,000	130,000	0			
23 招商蛇口 SCP008	100,000	100,000	0			
23 招商蛇口 SCP007	110,000	110,000	0			
23 招商蛇口 SCP009	130,000	130,000	0			
23 招商蛇口 MTN001	200,000	200,000	0			
23 招商蛇口 SCP010	130,000	130,000	0			
23 漳州开发 MTN002	70,000	70,000	0			
23 漳州开发 MTN001	100,000	100,000	0			
23 招商蛇口 GN002	40,000	40,000	0			
23 招商蛇口 MTN003	70,000	70,000	0			
23 招商蛇口 MTN004	160,000	160,000	0			

募集资金用于建设项目

根据《招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据募集说明书》，招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据发行规模为 4 亿元，全部用于绿色项目开发建设，募集资金用于的项目包括江心印园一期、沁苏禧、杭州汇港城三期。截至报告期末，前述项目进展情况正常。

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

不适用。

5、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用。

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.56	1.55	0.65%
资产负债率	67.34%	67.91%	降低 0.57 个百分点
速动比率	0.58	0.57	1.75%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	573,252.22	338,745.03	69.23%
EBITDA 全部债务比	12%	15%	降低 3 个百分点
利息保障倍数	1.52	1.5	1.33%
现金利息保障倍数	6.23	5.19	20.04%
EBITDA 利息保障倍数	1.71	2.69	-36.43%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

第九节 财务报告

审计报告

德师报（审）字（24）第 P01588 号
（第 1 页，共 4 页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商蛇口 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于招商蛇口，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 存货减值

如财务报表附注六、8 所述，2023 年 12 月 31 日，招商蛇口在合并财务报表中列报的存货账面余额为人民币 423,445,797,872.78 元，相应的存货跌价准备为人民币 6,743,662,390.28 元。招商蛇口对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

- （1）了解与存货减值相关的关键内部控制。
- （2）选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

审计报告 - 续

德师报（审）字（24）第 P01588 号
（第 2 页，共 4 页）

三、关键审计事项 - 续

1. 存货减值 - 续

- (3) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。
- (4) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据（周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等）进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- (5) 对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2. 土地增值税的计提

如财务报表附注六、50 所述，2023 年度，招商蛇口在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币 4,957,571,111.29 元。于每个资产负债表日，招商蛇口根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税，土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时，招商蛇口实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性，且涉及管理层的重大会计估计，因此，我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

- (1) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料，复核本年计提的土地增值税金额计算是否正确。
- (2) 结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- (3) 结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等是否正确。
- (4) 结合项目成本预算，分析管理层计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理。
- (5) 利用内部税务专家，抽样检查本年计提的土地增值税金额是否正确。

审计报告 - 续

德师报（审）字（24）第 P01588 号
（第 3 页，共 4 页）

四、其他信息

招商蛇口管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

招商蛇口管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估招商蛇口的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算招商蛇口、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督招商蛇口的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞

弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

审计报告 - 续

德师报（审）字（24）第 P01588 号
（第 4 页，共 4 页）

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对招商蛇口持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商蛇口不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就招商蛇口中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

2024 年 3 月 15 日

2023年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金	六、1	88,289,512,877.44	86,243,123,769.77
其中：存放财务公司款项	六、1	2,515,421,674.36	8,368,734,186.51
交易性金融资产	六、2	637,526,313.89	193,043,353.23
衍生金融资产	六、3	-	34,418,000.00
应收票据	六、4	25,992,131.85	28,034,131.79
应收账款	六、5	3,474,223,073.90	3,884,563,481.63
预付款项	六、6	8,957,263,641.54	3,951,536,317.04
其他应收款	六、7	118,430,464,277.09	126,778,034,025.63
其中：应收利息		-	-
应收股利	六、7	230,658,973.97	28,824,500.00
存货	六、8	416,702,135,482.50	411,549,220,967.49
其他流动资产	六、9	27,442,761,937.78	22,525,167,226.48
流动资产合计		663,959,879,735.99	655,187,141,273.06
非流动资产：			
长期应收款	六、10	27,643,933.11	23,536,320.56
长期股权投资	六、11	80,141,650,987.21	74,643,699,601.94
其他非流动金融资产	六、12	1,465,124,699.98	1,386,504,182.47
投资性房地产	六、13	127,027,974,867.29	119,887,005,281.49
固定资产	六、14	11,618,289,686.35	10,820,177,521.84
其中：固定资产原价	六、14	15,232,142,213.03	14,029,003,734.92
累计折旧	六、14	3,595,608,850.41	3,190,582,536.81
固定资产减值准备	六、14	18,243,676.27	18,243,676.27
在建工程	六、15	973,463,772.97	810,073,745.57
使用权资产	六、16	3,009,794,092.05	2,128,248,936.86
无形资产	六、17	1,914,997,310.39	1,389,227,617.31
开发支出	六、18	68,697,963.73	83,429,866.58
商誉	六、19	2,013,388,206.90	2,013,388,206.90
长期待摊费用	六、20	1,042,611,776.50	1,109,470,832.61
递延所得税资产	六、21	14,759,340,785.74	16,503,320,858.01
其他非流动资产	六、22	485,641,862.53	486,151,996.50
非流动资产合计		244,548,619,944.75	231,284,234,968.64
资产总计		908,508,499,680.74	886,471,376,241.70

2023年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款	六、25	1,378,956,447.61	1,508,692,016.58
应付票据	六、26	-	126,936,670.65
应付账款	六、27	60,661,821,880.93	56,118,119,707.29
预收款项	六、28	177,478,019.33	164,739,413.17
合同负债	六、29	161,532,676,865.97	144,921,607,722.57
应付职工薪酬	六、30	2,722,043,120.48	2,225,495,358.87
其中：应付工资	六、30	2,652,863,351.19	2,152,804,962.10
应付福利费		-	-
应交税费	六、31	7,125,806,750.78	12,256,781,903.51
其他应付款	六、32	115,942,824,063.38	131,345,979,149.34
其中：应付利息		-	-
应付股利	六、32	601,491,967.90	805,979,626.90
一年内到期的非流动负债	六、33	39,265,313,864.01	39,033,631,784.74
其他流动负债	六、34	37,216,976,133.96	36,207,711,034.25
流动负债合计		426,023,897,146.45	423,909,694,760.97
非流动负债：			
长期借款	六、35	118,770,674,582.32	121,073,548,863.46
应付债券	六、36	51,327,000,000.00	39,749,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、37	3,044,534,317.96	2,259,322,361.43
长期应付款	六、38	3,061,844,036.08	3,531,455,677.18
预计负债	六、39	94,505,376.92	5,862,474.50
递延收益	六、40	3,771,364,729.43	3,885,743,487.04
递延所得税负债	六、21	2,691,312,211.98	2,743,260,742.25
其他非流动负债	六、41	3,033,089,229.05	4,873,010,706.43
非流动负债合计		185,794,324,483.74	178,121,204,312.29
负债合计		611,818,221,630.19	602,030,899,073.26
股东权益：			
股本	六、42	9,060,836,177.00	7,739,098,182.00
其他权益工具	六、43	21,089,130,000.00	18,188,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、43	21,089,130,000.00	18,188,500,000.00
资本公积	六、44	20,447,940,098.68	10,213,669,540.03
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、45	512,344,587.35	515,930,272.75
专项储备	六、46	4,706,197.57	5,098,085.84
盈余公积	六、47	4,468,964,177.44	4,192,128,386.34
未分配利润	六、48	64,139,468,421.54	60,857,479,065.00
归属于母公司股东权益合计		119,723,389,659.58	101,711,903,531.96
少数股东权益		176,966,888,390.97	182,728,573,636.48
股东权益合计		296,690,278,050.55	284,440,477,168.44
负债和股东权益总计		908,508,499,680.74	886,471,376,241.70

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2023年12月31日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金		28,335,916,740.01	25,996,647,477.36
其中：存放财务公司款项		2,255,973,900.18	8,076,067,981.24
交易性金融资产		522,067,013.69	-
应收账款	十五、1	1,784,901,290.19	2,517,568,487.50
预付款项		81,341,107.07	179,286,405.84
其他应收款	十五、2	215,253,900,505.47	225,547,344,326.25
其中：应收利息		-	-
应收股利	十五、2	2,128,022,864.46	499,355,087.41
存货		31,132,220.17	-
一年内到期的非流动资产		-	102,133,237.50
其他流动资产		250,467.12	226,624.66
流动资产合计		246,009,509,343.72	254,343,206,559.11
非流动资产：			
长期股权投资	十五、3	92,317,421,825.16	69,806,303,734.55
其他非流动金融资产		618,315,514.33	617,981,224.39
投资性房地产		1,943,508,125.86	1,751,941,009.77
固定资产		141,349,892.85	161,689,969.30
其中：固定资产原价		329,190,253.14	329,392,462.43
累计折旧		187,840,360.29	167,702,493.13
固定资产减值准备		-	-
使用权资产		6,149,064.99	2,854,171.97
无形资产		13,935,462.51	14,723,006.91
长期待摊费用		38,170,497.38	46,438,699.13
递延所得税资产		-	256,220,096.56
其他非流动资产		22,271,596.96	22,190,000.00
非流动资产合计		95,101,121,980.04	72,680,341,912.58
资产总计		341,110,631,323.76	327,023,548,471.69

2023年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款		500,559,722.22	-
应付账款		141,596,341.12	209,625,734.48
预收款项		456,700.22	940,499.39
合同负债		7,057,711.92	7,063,106.35
应付职工薪酬		401,248,238.98	343,415,076.18
其中：应付工资		400,347,692.08	343,087,950.08
应付福利费		-	-
应交税费		1,316,220,731.29	1,651,440,287.58
其他应付款		146,338,848,377.87	155,225,126,352.34
其中：应付利息		-	-
应付股利		30,290,422.30	36,934,585.69
一年内到期的非流动负债		13,267,332,576.34	26,480,726,449.18
其他流动负债		5,963,746,226.36	4,828,747,263.18
流动负债合计		167,937,066,626.32	188,747,084,768.68
非流动负债：			
长期借款		52,120,357,214.65	48,432,400,794.44
应付债券		49,627,000,000.00	38,249,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		2,027,106.16	-
长期应付款		725,178,880.17	741,752,100.00
递延收益		1,399,373,643.86	1,477,013,560.58
递延所得税负债		160,474,691.24	110,800,327.10
其他非流动负债		6,601,477,600.00	6,992,160,000.00
非流动负债合计		110,635,889,136.08	96,003,126,782.12
负债合计		278,572,955,762.40	284,750,211,550.80
股东权益：			
股本		9,060,836,177.00	7,739,098,182.00
其他权益工具		21,089,130,000.00	18,188,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		21,089,130,000.00	18,188,500,000.00
资本公积		23,730,935,498.60	7,696,690,685.28
减：库存股		-	-
其他综合收益		-42,381,032.11	-42,344,258.88
盈余公积		4,238,457,087.10	3,961,621,296.00
未分配利润		4,460,697,830.77	4,729,771,016.49
股东权益合计		62,537,675,561.36	42,273,336,920.89
负债和股东权益总计		341,110,631,323.76	327,023,548,471.69

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	六、49	175,007,558,097.22	183,002,659,096.28
减：营业成本	六、49	147,204,434,197.68	147,774,506,787.70
税金及附加	六、50	6,155,437,633.84	7,784,666,767.98
销售费用	六、51	4,328,219,510.67	4,081,095,713.33
管理费用	六、52	2,374,067,799.93	2,313,005,101.90
研发费用	六、53	158,358,096.07	125,039,738.12
财务费用	六、54	912,224,693.84	1,959,869,316.48
其中：利息费用	六、54	3,398,708,043.46	4,127,315,406.43
利息收入	六、54	2,923,313,991.31	2,909,275,293.08
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	六、54	30,526,492.98	593,482,639.79
加：其他收益	六、55	206,123,837.30	361,233,251.80
投资收益	六、56	2,480,640,863.69	2,016,506,102.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、56	1,624,904,474.51	1,496,690,317.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 （损失以“-”号填列）	六、56	-8,710,000.00	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、57	38,280,416.49	471,736,286.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、58	-141,533,518.38	-1,413,948,889.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、59	-2,275,685,104.24	-5,045,469,342.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、60	-203,639.84	5,884,386.75
二、营业利润		14,182,439,020.21	15,360,417,465.99
加：营业外收入	六、61	277,933,012.61	574,542,743.66
减：营业外支出	六、62	471,741,947.08	117,861,203.03
三、利润总额		13,988,630,085.74	15,817,099,006.62
减：所得税费用	六、63	4,882,399,110.91	6,718,621,761.33
四、净利润		9,106,230,974.83	9,098,477,245.29
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		9,106,230,974.83	9,098,477,245.29
2.终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		6,319,420,453.25	4,264,079,662.72
2.少数股东损益		2,786,810,521.58	4,834,397,582.57

2023年12月31日止年度

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
五、其他综合收益的税后净额	六、45	-8,096,601.45	149,055,013.59
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,585,685.40	132,876,935.54
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-3,585,685.40	132,876,935.54
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-36,773.23	6,731,025.61
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-3,548,912.17	126,145,909.93
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,510,916.05	16,178,078.05
六、综合收益总额		9,098,134,373.38	9,247,532,258.88
归属于母公司股东的综合收益总额		6,315,834,767.85	4,396,956,598.26
归属于少数股东的综合收益总额		2,782,299,605.53	4,850,575,660.62
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.65	0.41
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.65	0.41

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十五、4	331,393,443.13	1,131,705,100.46
减：营业成本	十五、4	282,154,500.04	721,370,031.55
税金及附加		33,194,202.34	271,975,099.12
销售费用		-	-
管理费用		451,805,951.52	405,306,352.50
财务费用		-1,275,359,043.73	-268,850,322.56
其中：利息费用		526,627,143.42	2,172,812,739.51
利息收入		1,825,410,803.60	2,261,754,922.96
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-34,595,258.10	-205,579,193.40
加：其他收益		15,539,067.87	32,432,880.76
投资收益	十五、5	1,745,994,354.31	420,908,402.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-487,988,834.86	-189,162,763.02
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（损失以“-”号填列）		35,828,137.75	33,090,800.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）		727,489.38	-247,307.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		117,198.53	11,202.63
二、营业利润		2,637,804,080.80	488,099,918.49
加：营业外收入		96,981,513.02	2,310,587.70
减：营业外支出		19,613,016.05	30,123,515.26
三、利润总额		2,715,172,577.77	460,286,990.93
减：所得税费用		-53,185,333.22	60,264,360.25
四、净利润		2,768,357,910.99	400,022,630.68
持续经营净利润		2,768,357,910.99	400,022,630.68
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-36,773.23	6,731,025.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-36,773.23	6,731,025.61
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-36,773.23	6,731,025.61
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		2,768,321,137.76	406,753,656.29

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		197,631,843,226.29	188,425,593,036.58
收到的税费返还		4,161,263,332.04	5,943,194,049.10
收到其他与经营活动有关的现金	六、67（1）	8,629,407,949.71	13,512,181,731.68
经营活动现金流入小计		210,422,514,508.04	207,880,968,817.36
购买商品、接受劳务支付的现金		124,832,997,435.88	131,373,763,273.39
支付给职工以及为职工支付的现金		8,052,278,036.84	8,455,714,985.35
支付的各项税费		29,924,379,866.26	30,765,176,367.90
支付其他与经营活动有关的现金	六、67（1）	16,181,874,230.40	15,112,324,092.41
经营活动现金流出小计		178,991,529,569.38	185,706,978,719.05
经营活动产生的现金流量净额	六、68（1）	31,430,984,938.66	22,173,990,098.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		607,450,565.39	789,804,742.25
取得投资收益收到的现金		420,494,412.14	534,346,630.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,647,952.13	228,040,190.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、68（3）	1,639,996,744.54	1,091,754,685.77
收到其他与投资活动有关的现金	六、67（2）	24,813,770,598.49	32,009,118,738.50
投资活动现金流入小计		27,488,360,272.69	34,653,064,987.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,590,579,648.46	6,012,195,700.54
投资支付的现金		9,163,225,768.71	7,379,752,056.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、68（2）	-	2,109,024,084.97
支付其他与投资活动有关的现金	六、67（2）	23,975,583,349.06	29,166,430,110.16
投资活动现金流出小计		39,729,388,766.23	44,667,401,951.94
投资活动产生的现金流量净额		-12,241,028,493.54	-10,014,336,964.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		23,391,293,888.52	14,502,908,382.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,316,649,545.69	12,412,908,382.24
取得借款收到的现金		125,463,189,160.44	134,604,599,848.24
收到其他与筹资活动有关的现金	六、67（3）	29,754,983,120.21	42,439,874,462.34
筹资活动现金流入小计		178,609,466,169.17	191,547,382,692.82
偿还债务支付的现金		117,170,702,140.95	111,257,568,959.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,782,072,545.68	15,045,119,163.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,199,750,367.71	1,813,420,362.95
支付其他与筹资活动有关的现金	六、67（3）	67,009,457,179.90	71,119,145,113.11
筹资活动现金流出小计		195,962,231,866.53	197,421,833,235.97
筹资活动产生的现金流量净额		-17,352,765,697.36	-5,874,450,543.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-39,830,311.56	186,623,062.77
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		1,797,360,436.20	6,471,825,653.62
加：年初现金及现金等价物余额		85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
六、年末现金及现金等价物余额	六、68（4）	87,651,936,754.64	85,854,576,318.44

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,026,019,013.81	228,486,348.62
收到的税费返还		32,115,206.18	285,991.54
收到其他与经营活动有关的现金		618,901,060.52	373,932,399.08
经营活动现金流入小计		1,677,035,280.51	602,704,739.24
购买商品、接受劳务支付的现金		328,984,564.53	457,789,521.33
支付给职工以及为职工支付的现金		171,648,504.73	328,267,080.21
支付的各项税费		74,495,529.66	1,770,226,270.54
支付其他与经营活动有关的现金		452,176,688.00	465,438,327.30
经营活动现金流出小计		1,027,305,286.92	3,021,721,199.38
经营活动产生的现金流量净额	十五、6	649,729,993.59	-2,419,016,460.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		36,480,641.88	740,570,534.03
取得投资收益收到的现金		1,053,358,164.79	956,714,257.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,147.14	273,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		5,806,859,811.97	873,660,497.27
投资活动现金流入小计		6,896,743,765.78	2,571,218,288.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,634,392.78	100,213,874.18
投资支付的现金		16,022,205,636.04	5,574,419,013.55
支付其他与投资活动有关的现金		954,476,834.24	2,118,610,724.57
投资活动现金流出小计		17,101,316,863.06	7,793,243,612.30
投资活动产生的现金流量净额		10,204,573,097.28	-5,222,025,323.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,074,644,342.83	2,090,000,000.00
取得借款收到的现金		83,148,700,000.00	81,924,013,018.28
收到其他与筹资活动有关的现金		7,930,488,342.23	14,500,778,636.43
筹资活动现金流入小计		110,153,832,685.06	98,514,791,654.71
偿还债务支付的现金		79,602,429,479.79	60,550,974,652.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,867,863,851.52	9,596,732,549.29
支付其他与筹资活动有关的现金		11,794,648,196.90	14,361,439,084.97
筹资活动现金流出小计		98,264,941,528.21	84,509,146,287.02
筹资活动产生的现金流量净额		11,888,891,156.85	14,005,645,367.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-77,679.40	222,763.32
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		2,333,970,373.76	6,364,826,347.25
加：年初现金及现金等价物余额		25,996,647,477.36	19,631,821,130.11
六、年末现金及现金等价物余额	十五、6	28,330,617,851.12	25,996,647,477.36

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本金额												少数股东权益	股东权益合计							
	归属于母公司股东权益										股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他																		
一、上年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44								
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
二、本年初余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44								
三、本年增减变动金额	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	10,234,270,558.65	-	-3,585,685.40	-3,548,912.17	-391,888.27	276,835,791.10	3,281,989,356.54	-5,761,685,245.51	12,249,800,882.11								
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-3,585,685.40	-3,548,912.17	-	-	6,319,420,453.25	2,782,299,605.53	9,098,134,373.38								
（二）股东投入和减少资本	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	10,234,270,558.65	-	-	-	-	-	-	-4,852,009,036.87	9,604,629,516.78								
1. 股东投入的普通股	1,321,737,995.00	-	-	-	16,034,244,813.32	-	-	-	-	-	-	-616,411,463.10	16,739,571,345.22								
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,900,630,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900,630,000.00								
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
4. 其他	-	-	-	-	-5,799,974,254.67	-	-	-	-	-	-	-4,235,597,573.77	-10,035,571,828.44								
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-3,037,431,096.71	-3,692,282,137.80	-6,452,877,443.41								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-276,835,791.10	-	-								
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,779,992,581.86	-3,692,282,137.80	-5,472,274,719.66								
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-980,602,723.75	-	-980,602,723.75								
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-391,888.27	-	-	306,323.63	-85,564.64								
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	59,696,681.50	-	-	37,159,534.96	96,856,216.46								
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-60,088,569.77	-	-	-36,853,211.33	-96,941,781.10								
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	20,447,940,098.68	-	512,344,587.35	473,598,539.35	4,706,197.57	4,468,964,177.44	64,139,468,421.54	176,966,888,390.97	296,690,278,050.55								

2023年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,344,258.88	-	-	3,961,621,296.00	4,729,771,016.49	42,273,336,920.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	7,696,690,685.28	-	-42,344,258.88	-	-	3,961,621,296.00	4,729,771,016.49	42,273,336,920.89
三、本年增减变动金额	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	16,034,244,813.32	-	-36,773.23	-	-	276,835,791.10	-269,073,185.72	20,264,338,640.47
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-36,773.23	-	-	-	2,768,357,910.99	2,768,321,137.76
（二）股东投入和减少资本	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	16,034,244,813.32	-	-	-	-	-	-	20,256,612,808.32
1. 股东投入的普通股	1,321,737,995.00	-	-	-	16,034,244,813.32	-	-	-	-	-	-	17,355,982,808.32
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,900,630,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900,630,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-3,037,431,096.71	-2,760,595,305.61
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-276,835,791.10	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,779,992,581.86	-1,779,992,581.86
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-980,602,723.75	-980,602,723.75
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-42,381,032.11	-	-	4,238,457,087.10	4,460,697,830.77	62,537,675,561.36

2023年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

2023年7月19日，本公司为购买深圳市南油（集团）有限公司24%股权以及深圳市招商前海实业发展有限公司2.8866%股权，向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行股份602,008,952股；于2023年10月18日，为募集配套资金向招商局投资发展有限公司等13名特定对象发行股份719,729,043股。至此，本公司总股份由7,739,098,182股增加至9,060,836,177股，相应地注册资本由773,909.8182万元增加至906,083.6177万元。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况 - 续

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、城市服务。

本公司的合并及母公司财务报表于2024年3月15日已经本公司董事会批准。

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

二、 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

二、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2. 会计年度

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。本公司之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产占本集团合并总资产 10%以上且净利润占本集团合并净利润 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润 10%以上
重要的应收款项核销	金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额超过 20,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项金额占合并总负债的 1%且占预收款项的 10%以上
合同负债账面价值发生重大变动的金额	金额超过 300,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	金额超过 600,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	金额超过 100,000 万元

6. 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。

6.1 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

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。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。

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注三“18.3.2 按权益法核算的长期股权投资”。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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。

9. 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。

10. 外币业务和外币报表折算

10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 外币业务和外币报表折算 - 续

10.2 外币财务报表折算

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

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

上年年末余额和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

11. 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（金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注二中“记账基础和计价原则”的相关披露）。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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

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）。

11.1 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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。

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。

11.1.1 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

11.1.2 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。

11.1.3 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。

11.2 金融工具减值

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

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

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

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (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。

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

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

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

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同（具体会计政策参见附注三、11.4.1.2.1），信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

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

11.2.4 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。

11.3 金融资产的转移

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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

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

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。

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 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。

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

11.4.1.2 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。

11.4.1.2.1 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。

11.4.2 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.3 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。

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的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。

11.6 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 应收票据

12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收票据单独评估确定信用损失，包括到期未获承兑、已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等，对其他应收票据在组合的基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收票据预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其共同信用风险特征，将其余应收票据划分为不同组合：

组合名称	确定依据
低风险组合	承兑人为信用评级较高的银行承兑汇票，或出票人为关联方或国有企业等信用较好单位的商业承兑汇票。
正常风险组合	除低风险组合及单项计提信用损失准备以外的应收票据。

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收票据因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

13. 应收账款

13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收账款单独评估确定信用损失，对其余应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收账款外，对其他应收账款分为低风险组合及正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、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等。

13.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

14. 其他应收款

14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的其他应收款单独评估确定信用损失，对其余其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定其信用损失。其他应收款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，将其他应收款分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括信用风险评级、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等。

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的其他应收款因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

15. 存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

15.1.1 存货类别

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 存货 - 续

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法 - 续

15.1.2 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。

15.1.3 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

15.1.4 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。

15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

15.3 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

本集团对于数量繁多、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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

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

16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“13.应收账款”。

17. 持有待售非流动资产或处置组

17.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

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

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

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

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资

18.1 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。

18.2 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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.3 后续计量及损益确认方法

18.3.1 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。

18.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	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。

20. 固定资产

20.1 确认条件

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

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

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 固定资产 - 续

20.2 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。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

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

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

20.3 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。

21. 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。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
建筑安装工程	达到预定可使用状态	竣工验收合格且达到预定可使用状态的时点
其他	达到预定可使用状态	验收合格且能够正常使用或出租的时点

三、重要会计政策及会计估计 - 续

22. 借款费用

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

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。

23. 无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确定依据	残值率 (%)
土地使用权	直线法	从土地出让起始日起，按其出让年限平均摊销	-
软件	直线法	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	-
著作权	直线法	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	-
其他	直线法	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	-

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。

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

23. 无形资产 - 续

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法 - 续

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。

研发支出的归集范围包括直接从事研发活动人员的工资薪金和福利费用、研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用、研发活动的仪器和设备的折旧费、研发场地租赁和维护费用、研究与试验开发所需的差旅、交通和通讯费用等。本集团以产品设计通过评审作为研发项目划分研究阶段和开发阶段的具体标准。

24. 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、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 长期资产减值 - 续

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

25. 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。

26. 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。

27. 职工薪酬

27.1 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。

27.2 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 职工薪酬 - 续

27.3 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。

28. 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。

29. 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。

29.1 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 股份支付 - 续

29.2 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。

30. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入 - 续

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。

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。

32. 合同成本

32.1 取得合同的成本

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

32.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；

（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

32.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 合同成本 - 续

32.3 与合同成本有关的资产的减值损失 - 续

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。

33. 政府补助

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

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

33.1 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。

33.2 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

34. 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。

34.1 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。

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异, 本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认相关的递延所得税资产。此外, 与商誉的初始确认相关的, 以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

34. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

34.3 所得税的抵销

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

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

35. 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。

35.1 本集团作为承租人

35.1.1 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。

35.1.2 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

35.1.2 使用权资产 - 续

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。

33.1.3 租赁负债

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

35.1.3 租赁负债 - 续

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

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

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

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

35.1.4 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

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。

35.1.5 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

35.1.5 租赁变更 - 续

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。

35.1.6 售后租回交易

本集团作为卖方及承租人

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

35.2 本集团作为出租人

35.2.1 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。

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。

35.2.2.1 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.2 本集团作为出租人 - 续

35.2.2 租赁的分类 - 续

35.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务 - 续

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。

35.2.2.2 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。

35.2.3 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.2 本集团作为出租人 - 续

35.2.4 租赁变更

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

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

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

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

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

36. 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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

37. 债务重组

37.1 作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

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。

38. 安全生产费

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

39. 其他

39.1 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。

39.2 维修基金

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

四、重要会计政策变更

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

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%、28% (注1)
增值税	适用一般计税方法,应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额,销项税额按销售收入和相应税率计算;适用简易计税方法,计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%
		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: 香港地区公司的利得税率为16.5%;新西兰地区公司的利得税率为28%;除以上所列地区公司外,本公司及其他子公司适用的所得税税率为25%。

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

2. 税收优惠

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。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	本年年末数			上年年末数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
其中: 人民币	215,673.98	1.0000	215,673.98	542,682.21	1.0000	542,682.21
港币	20,667.60	0.9062	18,729.39	100,132.40	0.8933	89,448.27
小计			234,403.37			632,130.48
银行存款						
其中: 人民币	55,391,862,968.89	1.0000	55,391,862,968.89	53,035,722,850.09	1.0000	53,035,722,850.09
美元	71,423,359.98	7.0827	505,870,231.73	63,579,861.70	6.9646	442,808,304.80
港币	343,135,295.31	0.9062	310,956,067.32	1,549,385,611.70	0.8933	1,384,066,166.93
其他			10,018,778.67			201,142,448.14
小计			56,218,708,046.61			55,063,739,769.96
其他货币资金(注)						
其中: 人民币	32,044,925,990.04	1.0000	32,044,925,990.04	31,172,162,588.26	1.0000	31,172,162,588.26
小计			32,044,925,990.04			31,172,162,588.26
银行存款应收利息	25,644,437.42	1.0000	25,644,437.42	6,589,281.07	1.0000	6,589,281.07
合计			88,289,512,877.44			86,243,123,769.77
其中: 存放在境外的款项总额			1,513,752,507.74			1,878,692,639.55
存放财务公司的款项总额			2,515,421,674.36			8,368,734,186.51

注: 本年末其他货币资金 32,044,925,990.04 元, 主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款 31,432,994,304.66 元。

2. 交易性金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	637,526,313.89	193,043,353.23
其中: 权益工具投资	115,459,300.20	193,043,353.23
债权工具投资	522,067,013.69	-
合计	637,526,313.89	193,043,353.23

(1) 权益工具投资情况

项目	本年年末数	上年年末数
权益工具的成本	95,251,846.48	94,951,846.48
公允价值	115,459,300.20	193,043,353.23
累计计入损益的公允价值变动金额	20,207,453.72	98,091,506.75

3. 衍生金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
货币掉期工具	-	34,418,000.00

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	本年年末数	上年年末数
银行承兑汇票	5,339,655.00	974,025.00
商业承兑汇票	20,652,476.85	27,060,106.79
合计	25,992,131.85	28,034,131.79

(2) 本年末, 本集团无已质押的应收票据。

(3) 本年末, 本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 本年末, 本集团无因出票人未履约而转为应收账款的票据。

(5) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
单项计提预期信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	26,018,150.00	100.00	26,018.15	0.10	28,041,753.48	100.00	7,621.69	0.03
合计	26,018,150.00	100.00	26,018.15		28,041,753.48	100.00	7,621.69	

(6) 信用损失准备的情况

类别	本年年初余额	本年变动情况				本年年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	7,621.69	18,396.46	-	-	-	26,018.15
合计	7,621.69	18,396.46	-	-	-	26,018.15

5. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	3,719,865,091.89	4,043,746,803.03
减: 信用损失准备	245,642,017.99	159,183,321.40
账面价值	3,474,223,073.90	3,884,563,481.63

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	956,953,154.53	95,193,265.54	77,780,647.39	250,795,388.06	177,563,992.89	1,558,286,448.41	930,800.15	94,680.87	77,730.53	250,750.70	177,481.79	1,531,444.04	1,556,755,004.37
正常风险组合	701,561,418.72	129,653,070.75	86,082,342.85	46,578,951.56	58,411,118.89	1,022,286,902.77	14,436,664.38	6,487,182.17	18,609,575.68	24,728,802.65	58,411,118.89	122,673,343.77	899,613,559.00
单项计提信用损失准备的应收账款	207,936.13	7,574,486.78	17,562,817.45	470,856,285.45	643,090,214.90	1,139,291,740.71	207,936.13	7,519,515.67	17,517,659.38	25,450,251.13	70,741,867.87	121,437,230.18	1,017,854,510.53
合计	1,658,722,509.38	232,420,823.07	181,425,807.69	768,230,625.07	879,065,326.68	3,719,865,091.89	15,575,400.66	14,101,378.71	36,204,965.59	50,429,804.48	129,330,468.55	245,642,017.99	3,474,223,073.90

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	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	1,891,143,332.45	29,676,779.37	1.57	2,294,484,848.23	27,172,231.26	1.18
1至2年	181,425,807.69	36,204,965.59	19.96	813,082,633.33	42,437,461.01	5.22
2至3年	768,230,625.07	50,429,804.48	6.56	761,021,762.69	37,216,114.42	4.89
3年以上	879,065,326.68	129,330,468.55	14.71	175,157,558.78	52,357,514.71	29.89
合计	3,719,865,091.89	245,642,017.99		4,043,746,803.03	159,183,321.40	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	1,558,286,448.41	41.89	1,531,444.04	0.10	1,556,755,004.37	2,509,030,361.35	62.05	2,372,378.75	0.09	2,506,657,982.60
正常风险组合	1,022,286,902.77	27.48	122,673,343.77	12.00	899,613,559.00	1,452,626,211.66	35.92	78,029,383.53	5.37	1,374,596,828.13
单项计提信用损失准备的应收账款	1,139,291,740.71	30.63	121,437,230.18	10.66	1,017,854,510.53	82,090,230.02	2.03	78,781,559.12	95.97	3,308,670.90
合计	3,719,865,091.89	100.00	245,642,017.99		3,474,223,073.90	4,043,746,803.03	100.00	159,183,321.40		3,884,563,481.63

(5) 信用损失准备变动情况

类别	本年年初余额	本年变动					本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	159,183,321.40	99,302,425.95	-7,824,906.72	-4,052,718.52	-352,925.62	-613,178.50	245,642,017.99

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年		
	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
本年年初数	80,401,762.28	78,781,559.12	159,183,321.40
转入已发生信用减值	-1,463,331.45	1,463,331.45	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	56,377,084.27	42,925,341.68	99,302,425.95
本年转回预期信用损失	-6,091,904.65	-1,733,002.07	-7,824,906.72
合并范围变动等其他原因的影响	-966,104.12	-	-966,104.12
本年核销应收账款金额	-4,052,718.52	-	-4,052,718.52
本年年末数	124,204,787.81	121,437,230.18	245,642,017.99

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

- (6) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。
- (7) 本年无重要的应收账款核销情况。
- (8) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本集团关系	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备本年年末数
客户一	第三方	1,044,913,249.63	2至3年及3年以上	28.09	30,454,279.87
客户二	第三方	261,563,639.43	1至2年、2至3年及3年以上	7.03	261,563.64
客户三	第三方	133,488,786.00	2至3年	3.59	133,488.79
客户四	第三方	50,120,069.10	1年以内、1至2年及2至3年	1.35	14,203,120.14
客户五	第三方	29,629,210.83	1年以内	0.80	34,680.84
合计		1,519,714,954.99		40.86	45,087,133.28

6. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	6,242,617,641.28	69.69	1,425,323,571.73	36.07
1至2年	397,509,184.52	4.44	1,760,250,263.86	44.55
2至3年	1,561,491,252.99	17.43	317,720,205.12	8.04
3年以上	755,645,562.75	8.44	448,242,276.33	11.34
合计	8,957,263,641.54	100.00	3,951,536,317.04	100.00

- (2) 账龄超过1年的重要预付款项情况

单位名称	本年年末数	账龄	未结转原因
供应商一	1,810,000,000.00	1至2年及2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	289,654,111.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	2,492,904,111.00		

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

6. 预付款项 - 续

(3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位名称	与本集团关系	本年年末金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
供应商四	第三方	2,297,405,000.00	1年以内	25.65	未达到合同约定的结算条件
供应商一	第三方	1,810,000,000.00	1至2年及2至3年	20.21	未达到合同约定的结算条件
供应商五	第三方	1,624,500,000.00	1年以内	18.14	未达到合同约定的结算条件
供应商六	第三方	1,387,375,000.00	1年以内	15.49	未达到合同约定的结算条件
供应商二	第三方	393,250,000.00	3年以上	4.39	未达到合同约定的结算条件
合计		7,512,530,000.00		83.88	

7. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	230,658,973.97	28,824,500.00
其他应收款	118,199,805,303.12	126,749,209,525.63
合计	118,430,464,277.09	126,778,034,025.63

(2) 应收股利

被投资单位	本年年末数	上年年末数
账龄1年以内的应收股利	210,658,973.97	8,824,500.00
其中: 中国深圳外轮代理有限公司	11,232,000.00	8,824,500.00
漳州招商局码头有限公司	57,734,806.46	-
深圳市润招房地产有限公司	132,000,000.00	-
苏州仁安置业有限公司	9,692,167.51	-
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	230,658,973.97	28,824,500.00
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	230,658,973.97	28,824,500.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款

项目	原值					合计	信用损失准备					净值	计提理由	
	账龄						账龄							
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			合计
低风险组合	29,546,390,751.66	13,505,432,801.85	25,128,515,509.10	24,757,721,632.37	23,063,506,551.00	116,001,567,245.98	29,183,323.13	12,802,697.62	24,475,814.44	18,292,898.99	23,310,770.51	108,065,504.69	115,893,501,741.29	注1
正常风险组合	216,516,012.73	33,268,463.02	79,353,824.51	66,557,821.15	119,137,993.38	514,834,114.79	4,398,603.15	1,664,259.05	20,946,872.11	32,425,528.31	119,137,993.33	178,573,255.95	336,260,858.84	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	33,200,000.00	42,200,000.00	19,760,000.00	391,446,365.71	4,562,609,418.27	5,049,215,783.98	-	-	-	156,615,679.35	2,922,557,401.64	3,079,173,080.99	1,970,042,702.99	注3
合计	29,796,106,764.39	13,580,901,264.87	25,227,629,333.61	25,215,725,819.23	27,745,253,962.65	121,565,617,144.75	33,581,926.28	14,466,956.67	45,422,686.55	207,334,106.65	3,065,006,165.48	3,365,811,841.63	118,199,805,303.12	

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。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(a) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	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	43,377,008,029.26	48,048,882.95	0.11	66,637,642,370.05	68,063,002.76	0.10
1至2年	25,227,629,333.61	45,422,686.55	0.18	31,062,757,722.40	208,986,845.99	0.67
2至3年	25,215,725,819.23	207,334,106.65	0.82	9,634,196,710.73	342,827,988.11	3.56
3年以上	27,745,253,962.65	3,065,006,165.48	11.05	22,768,610,568.47	2,734,120,009.16	12.01
合计	121,565,617,144.75	3,365,811,841.63		130,103,207,371.65	3,353,997,846.02	

(b) 按款项性质分类情况

款项性质	本年年末数	上年年末数
关联方往来款	41,936,726,159.54	52,897,404,350.29
合作方往来款	73,068,500,826.83	68,703,714,819.09
土地及其他保证金	4,732,353,879.66	5,945,715,146.63
其他往来款	1,828,036,278.72	2,556,373,055.64
合计	121,565,617,144.75	130,103,207,371.65
减: 信用损失准备	3,365,811,841.63	3,353,997,846.02
账面价值	118,199,805,303.12	126,749,209,525.63

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	116,001,567,245.98	95.42	108,065,504.69	0.09	115,893,501,741.29	121,555,834,117.31	93.43	111,528,399.88	0.09	121,444,305,717.43
正常风险组合	514,834,114.79	0.42	178,573,255.95	34.69	336,260,858.84	3,005,951,156.82	2.31	135,492,933.68	4.51	2,870,458,223.14
单项计提信用损失准备的应收账款	5,049,215,783.98	4.16	3,079,173,080.99	60.98	1,970,042,702.99	5,541,422,097.52	4.26	3,106,976,512.46	56.07	2,434,445,585.06
合计	121,565,617,144.75	100.00	3,365,811,841.63		118,199,805,303.12	130,103,207,371.65	100.00	3,353,997,846.02		126,749,209,525.63

(d) 信用损失准备情况

类别	本年年初数	本年变动				本年年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动等其他原因影响	
信用损失准备	3,353,997,846.02	94,182,816.35	-44,145,213.66	-41,310,795.92	3,087,188.84	3,365,811,841.63

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(d) 信用损失准备情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

信用减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	
本年年初余额	246,521,333.56	-	3,107,476,512.46	3,353,997,846.02
本年年初余额在本年:				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-27,008,256.00	-	27,008,256.00	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	92,238,732.65	-	1,944,083.70	94,182,816.35
本年转回	-28,200,238.41	-	-15,944,975.25	-44,145,213.66
本年核销	-	-	-41,310,795.92	-41,310,795.92
合并范围变动等其他 原因影响	3,087,188.84	-	-	3,087,188.84
本年年末余额	286,638,760.64	-	3,079,173,080.99	3,365,811,841.63

(e) 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	41,310,795.92

(f) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

(g) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本集团关系	款项性质	本年年末数	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	信用损失准备 本年年末数
客户六	第三方	合作方往来	4,959,304,408.00	1年以内、1至2年 及2至3年	4.08	4,959,304.41
客户七	第三方	合作方往来	4,218,583,765.00	3年以上	3.47	4,218,583.77
客户八	第三方	合作方往来	3,988,266,086.00	1年以内及3年以上	3.28	3,988,555.03
客户九	第三方	合作方往来	3,247,750,685.00	1年以内及1至2年	2.67	-
客户十	联营企业	关联方往来	3,107,374,448.89	3年以上	2.56	3,107,374.44
合计			19,521,279,392.89		16.06	16,273,817.65

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货

(1) 存货分类

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	18,620,744.32	501,827.12	18,118,917.20	19,383,428.30	501,827.12	18,881,601.18
库存商品	53,273,784.40	410,255.32	52,863,529.08	49,767,142.10	410,255.32	49,356,886.78
周转材料及其他存货	208,496,594.33	-	208,496,594.33	49,500,368.33	-	49,500,368.33
土地开发成本	42,539,802,987.52	-	42,539,802,987.52	42,648,979,758.97	-	42,648,979,758.97
拟开发产品	19,821,756,342.69	-	19,821,756,342.69	19,702,308,521.57	-	19,702,308,521.57
在建开发产品	275,292,307,463.08	2,404,440,126.22	272,887,867,336.86	277,522,072,406.88	2,334,844,420.71	275,187,227,986.17
已完工开发产品	85,511,539,956.44	4,338,310,181.62	81,173,229,774.82	78,775,548,085.97	4,882,582,241.48	73,892,965,844.49
合计	423,445,797,872.78	6,743,662,390.28	416,702,135,482.50	418,767,559,712.12	7,218,338,744.63	411,549,220,967.49

(2) 土地开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,405,934,501.87	39,572,708,006.31
漳州双鱼岛土地(注2)	未定	未定	未定	1,927,312,583.92	1,911,349,985.32
漳州开发区土地(注3)	未定	未定	未定	1,206,555,901.73	1,164,921,767.34
合计				42,539,802,987.52	42,648,979,758.97

注 1: 深圳前海湾土地系 2019 年度土地整备获得的土地。

注 2: 漳州双鱼岛土地系根据国海管字〔2007〕318 号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地, 并于 2021 年 12 月换发取得不动产权证书。截至 2023 年 12 月 31 日, 漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为 217.09 万平方米。

注 3: 漳州开发区土地系自 1993 年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至 2023 年 12 月 31 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 455.40 万平方米。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(3) 拟开发产品

本年末, 本集团拟开发产品中土地储备面积为 307.64 万平方米, 土地储备金额为 1,982,175.63 万元。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳饼干厂项目	2024年12月	2026年12月	41.07	639,841,696.81	615,000,000.00
深圳太子湾 DY03-03 地块	未定	未定	6.16	197,555,903.68	196,130,561.40
深圳太子湾北	2024年12月	2027年12月	134.00	44,753,742.01	24,789,585.46
深圳龙岗五和枢纽片区重点更新单元	2029年6月	2032年2月	未定	213,404,376.42	-
天津网谷项目	2025年6月	2027年12月	8.89	155,505,154.76	155,505,154.76
哈尔滨贝肯山	2024年5月	2024年11月	4.4	70,433,022.22	70,433,022.22
合肥臻第园(注 1)	2024年3月	2025年9月	39.39	993,984,680.62	-
南通滨江大二期	2024年6月	2026年6月	52.31	944,171,765.26	944,171,765.26
启东协兴港项目	2028年6月	2030年3月	32.75	293,334,237.57	-
青岛汇智园	2024年9月	2026年9月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
西安港务区项目	2024年1月	2026年6月	51.52	2,533,388,000.00	-
武汉未来中心	2026年12月	2028年6月	50.95	2,119,436,198.16	2,338,981,560.32
西安天青云麓	2024年1月	2026年12月	22.13	1,386,000,000.00	-
长沙天青府	2024年3月	2026年9月	18.99	1,080,880,020.00	-
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
昆明空港国际新城	2025年4月	2026年8月	84.43	2,063,989,879.28	2,004,041,942.72
成都天府新区总部基地项目	2024年3月	2025年12月	116.91	1,525,462,687.20	4,149,463,696.29
重庆招商渝天府	2024年6月	2027年3月	40.64	2,668,109,473.47	2,172,021,058.73
重庆招商 1872	2024年12月	2026年12月	22.00	1,100,792,191.50	669,022,399.15
海南区域总部项目	2025年6月	2027年11月	9.43	106,463,852.33	-
新西兰项目	2024年3月	2024年12月	未定	759,578,908.25	687,843,550.54
其他				14,729,378.64	19,429,706.42
转至在建开发产品的项目 (注 2)				-	4,745,533,343.79
合计				19,821,756,342.69	19,702,308,521.57

注 1: 该项目系本年收购。

注 2: 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括太原招商时代主场、漳州双鱼岛 A30 项目、漳州双鱼岛 A32 项目、深圳太子湾环港大厦(原深圳太子湾 DY01-01 地块)、合肥滨奥花园(原合肥新站 XZ202004 项目)、温州云谷(原温州云谷二期)。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2024年10月	125.62	3,488,079,781.87	4,366,902,328.42
深圳渔二村	2022年11月	2026年9月	28.48	761,245,103.31	702,934,866.82
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	133.83	977,990,952.35	684,020,163.82
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	985,796,852.89	1,058,871,816.53
深圳溪涌项目	未定	2026年12月	103.11	505,975,732.97	426,303,569.82
深圳臻玺家园	2023年4月	2025年9月	19.44	487,654,732.47	212,930.18
深圳太子湾招商玺家园(原深圳太子湾DY03-08地块)	2022年4月	2024年9月	65.07	4,629,533,907.72	4,107,122,819.59
深圳太子湾瑞玺大厦(原深圳太子湾DY03-07地块)	2019年3月	2024年11月	26.40	731,831,652.19	509,262,011.99
深圳太子湾云滨大厦(原深圳太子湾DY01-02地块)	2022年5月	2024年5月	8.87	232,217,056.51	145,371,294.63
深圳太子湾环港大厦(原深圳太子湾DY01-01地块)	2023年3月	2024年8月	12.32	205,312,467.90	-
深圳太子湾望海大厦(原深圳太子湾DY03-05地块)	2019年6月	2024年8月	13.83	462,685,349.15	353,578,190.48
深圳太子湾泓玺大厦(原深圳太子湾DY03-04地块)	2019年6月	2024年8月	21.33	510,493,804.48	371,094,758.72
深圳四海K501-0010地块(原四海K501-0010地块)	2022年11月	2024年10月	6.92	94,633,782.90	25,440,731.34
深圳沙井会展北项目	2022年9月	2025年6月	40.99	3,378,476,855.38	2,823,726,265.05
深圳三联旧改	2017年9月	2027年12月	116.73	1,213,114,759.04	2,768,862,069.20
深圳前海前湾项目	2022年8月	2025年9月	55.18	4,580,753,042.89	4,126,064,838.85
深圳坪地项目	2019年6月	未定	未定	111,749,083.90	111,531,570.59
深圳龙华九龙山项目	2022年11月	2024年11月	24.67	1,909,820,109.68	1,569,439,253.17
深圳沙井会展北新地块(A3010602)	2023年3月	2026年4月	33.00	1,930,879,944.67	-
惠州依山华府项目	2021年3月	2024年4月	10.60	607,384,577.78	764,800,341.15
东莞招商局中心项目	2021年11月	2025年10月	18.00	937,402,971.59	731,978,314.81
北京招商玺(注2)	2023年9月	2026年6月	113.99	8,412,744,045.63	-
北京市丰台区羊坊020项目	2023年9月	2025年12月	48.90	3,379,627,917.30	-
北京亦庄台湖0032地块	2023年8月	2025年10月	46.22	3,549,627,905.37	-
北京通州东小马	2023年7月	2025年2月	33.13	2,539,307,319.66	-
雄安招商公园1872	2021年8月	2024年1月	2.72	271,592,507.10	1,538,448,317.44
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	323,744,871.37	323,744,871.37
天津江山玺项目	2021年9月	2024年1月	48.23	4,027,224,751.62	3,634,517,163.07
长春公园1872	2021年1月	2024年10月	18.10	1,361,521,429.35	1,820,609,934.05
大连公园1872	2018年6月	2024年1月	24.98	2,136,664,488.27	3,161,822,808.26
大连海德公园	2017年3月	2024年3月	2.61	244,561,961.29	657,346,193.74
大连臻园北区	2020年8月	2024年1月	1.15	98,399,869.40	1,953,695,259.53
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2024年5月	6.69	664,713,584.28	1,346,485,212.96
沈阳东望府	2021年8月	2024年6月	34.50	2,315,400,575.55	2,113,590,175.63
沈阳公园1872	2021年3月	2024年3月	25.51	1,659,064,162.11	3,145,938,018.23
沈阳江山和樾	2021年7月	2024年1月	20.32	1,087,705,810.95	972,517,368.54
沈阳招商观园	2021年3月	2024年2月	12.88	1,053,988,831.30	1,337,882,806.16

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
太原招商时代主场	2021年3月	2024年6月	42.60	2,384,008,085.03	1,404,772,156.61
上海璀璨公馆(原上海浦东高行项目)	2022年1月	2024年6月	1.17	92,364,721.65	5,153,193,143.33
上海东虹桥中心(注1)	2018年10月	2024年11月	6.74	592,311,243.73	-
上海虹桥公馆三期	2022年9月	2025年2月	58.00	5,036,473,749.60	4,572,412,571.40
上海会卓路西虹桥三期项目	2022年8月	2024年6月	29.62	2,386,832,410.94	2,139,456,200.53
上海浦东三林	2023年12月	2026年9月	101.14	7,428,765,161.05	-
上海松江永丰项目	2023年8月	2025年11月	28.66	2,045,923,166.66	-
上海苏河玺	2022年7月	2025年10月	76.61	7,242,789,688.29	6,671,375,234.57
上海天汇玺(原上海普陀中山北项目)	2022年9月	2025年6月	42.92	3,877,421,837.17	3,617,686,350.77
上海西虹桥项目	2022年10月	2025年5月	56.50	4,387,796,039.06	3,853,586,547.24
上海徐汇华泾项目	2022年11月	2025年7月	32.50	2,596,600,702.71	2,306,217,257.26
上海招商虹玺	2021年6月	2024年6月	72.00	6,823,009,189.72	6,574,159,299.92
上海周浦1872项目	2023年5月	2025年9月	24.23	2,036,650,252.56	-
启东协兴港项目	2019年11月	2026年10月	15.72	638,859,063.62	818,532,592.57
嘉定南翔项目	2022年2月	2024年4月	19.11	1,803,594,124.04	2,724,592,039.54
杭州缤印爱达城(注2)	2023年5月	2025年12月	37.58	2,725,275,350.76	-
杭州湖翠晓印轩(原杭州杨岐山)	2022年7月	2025年2月	27.69	2,183,742,674.76	1,939,204,748.30
杭州湖秀臻和府	2023年8月	2025年10月	10.58	666,606,719.00	-
杭州湖岩臻品府(注2)	2023年5月	2025年7月	23.31	1,651,440,277.77	-
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年7月	19.65	1,640,388,775.88	1,467,603,261.39
杭州锦翠金宸府(注2)	2022年7月	2025年9月	40.55	3,503,115,440.28	-
杭州庆隆小河项目	2023年12月	2026年2月	17.62	1,486,415,667.84	-
杭州映澜璀璨里	2023年10月	2026年2月	13.74	811,249,853.03	-
宁波璀璨天鑫(注2)	2023年6月	2026年1月	16.17	1,156,698,048.04	-
宁波海曙长乐 CL-01-06a 项目	2023年11月	2026年5月	13.19	737,862,150.06	-
宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目	2023年8月	2025年12月	17.98	1,026,914,058.86	-
宁波里印中心	2021年12月	2024年12月	12.40	981,898,052.70	808,435,559.95
浙江商雅置业项目	2020年2月	2024年6月	14.62	581,934,411.22	556,208,739.11
镇江依云尚城	2014年6月	2024年6月	6.52	106,327,370.53	106,134,954.38
苏州湖西璀璨	2023年4月	2025年7月	14.61	1,106,903,329.23	-
苏州沁苏禧	2022年8月	2024年8月	52.76	4,559,165,956.50	3,962,887,498.26
苏州蔚然璀璨花园	2021年4月	2024年4月	4.32	431,519,438.67	1,355,320,388.11
苏州文禧花园	2022年10月	2024年9月	23.27	1,912,417,434.45	1,740,827,203.25
苏州招文项目	2023年10月	2025年10月	11.90	859,281,068.57	-
宿迁智慧光年小区	2021年6月	2024年1月	3.62	231,654,766.26	1,075,166,975.47
昆山中航城项目	2013年9月	2025年6月	2.60	253,959,534.24	253,955,992.30
温州云谷(原温州云谷二期)	2023年1月	2025年12月	47.62	3,513,063,581.45	-
南京百家臻园	2022年9月	2024年12月	25.31	2,183,668,272.26	1,936,488,964.97
南京璀璨璟园	2023年5月	2025年7月	28.15	2,145,347,245.07	-
南京丁家庄项目	2019年6月	未定	未定	964,422,528.41	964,065,706.31
南京越城天地(注2)	2018年10月	2024年3月	106.00	7,207,968,724.16	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
南京招商局中心臻境城	2021年10月	2024年3月	93.00	6,648,308,659.08	10,983,245,444.67
南通滨江大二期	2022年6月	2024年9月	31.29	2,392,471,378.79	2,114,924,899.74
南通滨江项目	2020年5月	2024年6月	18.41	1,699,298,325.34	3,570,439,936.74
南通东望府	2021年5月	2024年5月	7.91	697,859,382.02	1,134,766,385.41
南通中创公园道	2021年9月	2024年9月	29.42	2,597,486,930.92	4,245,305,617.68
扬州璟萃	2021年11月	2024年3月	6.52	590,408,905.11	424,542,965.53
扬州云萃	2021年10月	2024年3月	6.04	599,215,276.83	1,532,409,177.70
扬州云筑	2021年9月	2024年3月	7.40	739,576,612.21	1,379,069,907.44
盐城雍华府	2021年6月	2024年5月	48.66	3,750,476,695.66	3,751,927,193.29
无锡璟萃项目	2021年8月	2024年1月	15.88	1,557,961,788.09	1,363,566,897.90
徐州 2020-51 号地块	2021年5月	2024年1月	21.38	1,523,054,885.07	2,036,081,775.33
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2024年1月	53.08	3,136,939,492.19	2,228,453,087.56
徐州山水间	2020年6月	2024年6月	24.73	1,462,528,071.62	2,250,630,420.72
常熟琴萃雅院	2021年7月	2024年1月	7.72	771,541,667.76	1,319,957,585.13
合肥滨奥花园(原合肥新站 XZ202004 项目)	2020年11月	2024年3月	9.51	901,004,800.50	2,992,616,392.87
合肥璟悦湾项目	2022年3月	2024年1月	37.18	2,783,619,096.08	2,174,361,372.05
合肥天青臻境项目	2023年7月	2025年6月	23.12	1,432,326,685.43	-
合肥雍境湾	2022年5月	2024年7月	33.28	2,676,238,789.60	1,397,497,494.41
合肥雍润府	2022年8月	2024年12月	22.90	1,697,666,424.06	1,408,082,064.77
合肥云际轩	2022年4月	2024年3月	14.10	1,264,020,581.79	1,008,976,263.13
合肥臻第园(注 2)	2023年8月	2025年9月	39.39	1,560,084,523.49	-
合肥臻和园(原合肥包河 20 项目)	2022年11月	2024年10月	21.42	1,882,286,857.25	1,568,630,483.88
济南招商滨河府天环中心(原济 南盛福地块)	2021年2月	2024年9月	9.33	592,620,143.25	1,967,093,172.27
烟台雍景湾	2020年5月	2024年9月	15.09	221,348,982.50	86,205,643.37
烟台招商西岸	2014年5月	2024年5月	20.48	557,865,889.32	510,468,651.74
青岛公园 1872	2019年10月	2026年12月	3.09	166,597,025.70	1,321,240,245.71
青岛火炬园	2016年9月	2026年3月	13.35	48,142,792.61	39,379,838.68
厦门海上世界	2016年9月	2024年4月	0.15	11,687,566.81	823,593,475.87
厦门环云(注 2)	2022年10月	2024年12月	14.28	1,153,474,149.39	-
厦门西潘 B-05 地块	2023年6月	2025年8月	82.71	6,871,784,437.40	-
漳州双鱼岛 A30 项目	2022年5月	2025年4月	17.06	609,608,248.80	15,931,229.12
漳州双鱼岛 A32 项目	2022年5月	2024年12月	5.62	132,374,163.53	10,067,638.50
宜昌依云水岸	2018年10月	2025年12月	30.20	883,294,552.26	839,954,917.64
西安天青云麓	2023年7月	2025年12月	18.09	1,354,625,435.46	-
西安招商雍澜湾项目	2021年7月	2024年3月	30.10	2,496,561,120.41	2,178,892,839.03
西安招商云山间(注 2)	2023年7月	2025年9月	20.88	1,521,326,913.15	-
襄阳雍江国际	2020年4月	2024年8月	21.75	919,414,228.83	741,493,648.47
汉口 1872 项目	2020年8月	2024年10月	48.79	4,586,675,369.97	7,058,803,906.25
十堰兰溪谷	2019年5月	2024年11月	5.07	413,433,786.42	154,742,784.25
武汉电动车项目	2018年9月	2024年12月	12.45	477,699,081.85	419,659,323.54
武汉凤凰城	2018年12月	2024年12月	4.46	62,141,888.07	62,141,888.07
武汉汉南 193 项目一期	2020年5月	2024年12月	17.20	264,091,259.85	263,287,485.43

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
武汉经开之窗	2018年8月	2025年12月	21.17	458,263,171.44	448,286,987.01
武汉未来中心	2021年1月	2024年10月	62.51	4,366,335,515.24	4,937,994,961.66
武汉武昌序	2023年10月	2026年2月	13.69	449,918,877.87	-
长沙滨江项目	2022年7月	2024年12月	31.40	2,599,440,925.45	1,757,884,226.92
长沙观沙岭19地块(注2)	2023年7月	2026年3月	20.31	1,292,861,163.10	-
长沙江山境(原长沙观沙岭项目)	2022年9月	2025年10月	53.85	3,439,758,730.94	2,618,123,287.46
长沙麓山府	2022年5月	2024年8月	7.76	601,796,522.76	411,143,586.10
长沙梅溪湖花园城	2022年7月	2025年7月	10.52	641,592,851.55	364,524,751.22
长沙天欣学府	2023年8月	2025年7月	20.75	1,262,419,161.03	-
郑州雍景城	2018年5月	2024年6月	10.19	793,289,384.45	1,564,545,498.24
郑州招商时代天宸(注2)	2023年3月	2025年5月	11.62	803,542,364.76	-
重庆公园大道	2014年8月	2028年12月	126.06	1,610,424,222.06	1,006,401,034.98
重庆长嘉汇	2010年10月	2024年5月	40.25	2,367,016,674.17	1,765,931,904.04
重庆招商1872	2022年8月	2024年12月	31.00	1,958,133,217.80	749,487,731.02
重庆招商渝天府	2021年6月	2024年4月	35.70	1,997,168,834.65	3,248,595,150.59
成都天府新区总部基地项目	2020年5月	2024年11月	114.46	5,306,486,159.51	4,170,383,520.55
成都招商瀚江樾	2021年5月	2024年3月	3.25	289,820,164.24	1,028,966,341.14
成都招商新川臻境	2023年2月	2024年12月	19.32	1,522,353,372.19	-
成都招商依山樾	2021年7月	2024年1月	7.94	698,654,180.06	608,439,646.05
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2025年12月	27.68	560,364,983.29	547,062,148.99
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	38,549,908.86	42,566,856.93
昆明空港国际新城	2020年2月	2027年4月	45.05	823,715,585.87	735,241,782.45
昆明巫家坝项目	2019年5月	2024年2月	23.90	1,158,811,774.02	1,707,395,947.36
昆明雍珑府	2021年5月	2024年6月	10.33	815,851,248.44	1,304,890,625.12
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2025年12月	7.18	59,644,339.59	54,826,393.28
广州海珠天珺	2020年11月	2024年6月	33.74	2,671,466,464.40	5,285,657,262.23
广州招商湾区1872项目	2021年7月	2024年8月	64.28	5,474,572,138.19	4,977,631,675.37
广州臻珑府	2021年4月	2024年9月	14.84	1,214,480,175.64	2,314,087,854.73
南宁招商樾江府	2020年8月	2024年4月	26.61	2,201,314,410.65	2,044,117,215.62
南宁臻樾府项目	2021年6月	2024年3月	10.27	1,006,835,061.75	879,720,410.43
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2024年5月	7.54	660,458,469.38	2,310,397,497.02
中山臻湾府(原中山马鞍岛项目)	2020年11月	2024年9月	64.74	2,503,658,749.98	2,298,270,093.63
珠海依云华府	2017年3月	2024年1月	17.31	1,358,132,169.89	1,108,396,025.71
新西兰项目	2014年10月	2024年4月	未定	283,240,050.27	183,234,788.75
转至完工开发产品的项目 (注3)				-	57,672,850,708.62
其他				421,230,857.10	340,174,790.09
合计				275,292,307,463.08	277,522,072,406.88

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

注 1: 该项目系本期从投资性房地产转入。

注 2: 该等项目系本期收购。

注 3: 在建开发产品转至完工开发产品的项目包括东莞谢岗依城大观花园(原东莞谢岗项目)、深圳仕林臻邸(原深圳招北公寓)、深圳沙井瑞远城市更新、上海四平路项目、上海璀璨城市曹路南地块、上海招商外滩玺、宁波金华云湖臻品小区、宁波金华云悦臻境小区、宁波三里江印、宁波奉化凤麓和鸣府、南京江心印项目、南京 2019G35 项目、杭州珺悦家园、杭州花屿观澜里、杭州花栖云境里、杭州云望之宸、杭州天澜里、苏州前山澜庭、苏州璟萃雅园、南通雍华苑、盐城雍誉府、常熟琴湖文化艺术中心、杭州湘北项目、西安招商西安序项目、西安招商丝路中心、西安招商华宇长安玺、西安招商城市主场、郑州招商时代锦宸苑、郑州雍景城锦苑、郑州美境项目、青岛汇智园、武汉一江璟城、武汉江山和樾、重庆时光序、重庆雍璟城、重庆理想城、成都天府玺项目、漳州卡达凯斯、赣州招商局中心、漳州双鱼湾、海南区域总部项目、海口雍江湾等。

(5) 已完工开发产品

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
深圳艾美特	2021年8月	820,887,358.70	-	499,234,777.24	321,652,581.46
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	8,093,083,337.65	-	1,438,708,445.11	6,654,374,892.54
深圳黄金台旧改	2021年12月	6,499,799.47	-	-	6,499,799.47
深圳玖尚公寓	2022年12月	215,988,487.24	-	147,078,277.81	68,910,209.43
深圳前海启动区一期	2020年12月	196,594,173.60	-	2,248,505.36	194,345,668.24
深圳三联旧改	2023年6月	-	5,219,149,048.53	2,661,052,624.85	2,558,096,423.68
深圳沙井瑞远城市更新	2023年12月	-	1,509,966,877.94	1,411,677,722.14	98,289,155.80
深圳太子湾领航大厦(原深圳太子湾 DY01-06 地块)	2021年9月	138,969,375.90	-	132,024,136.96	6,945,238.94
深圳太子湾商务广场	2018年11月	29,449,104.40	-	-	29,449,104.40
深圳湾海大厦	2020年6月	209,818,115.97	-	1,886,792.45	207,931,323.52
深圳玺悦台项目	2022年12月	1,498,628,679.27	-	682,172,584.23	816,456,095.04
深圳壹海城	2019年12月	445,365,260.92	-	1,754,666.40	443,610,594.52
中航巽寮湾花园	2023年11月	-	10,906,213.00	-	10,906,213.00
深圳仕林臻邸(原深圳招北公寓)	2023年9月	-	382,810,537.70	375,294,129.74	7,516,407.96
深圳招商东岸	2019年6月	73,149,077.18	-	68,786,396.00	4,362,681.18

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
深圳招商中环	2021年4月	728,828,622.85	-	330,874,922.63	397,953,700.22
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	56,592,441.43	-	7,073,129.28	49,519,312.15
东莞麻涌雍华府	2021年5月	62,664,902.96	-	1,364,263.09	61,300,639.87
东莞谢岗依城大观花园(原东莞谢岗项目)	2023年12月	78,093,311.14	2,163,708,028.37	1,927,304,593.40	314,496,746.11
东莞招商雍祥府	2022年12月	257,638,647.14	-	34,207,673.31	223,430,973.83
惠州惠东中航城	2010年12月	61,323,085.54	-	409,257.24	60,913,828.30
惠州依山河华府项目	2023年9月	-	264,139,110.69	32,701,806.89	231,437,303.80
北京都会中心	2022年12月	973,736,760.27	-	595,703,798.20	378,032,962.07
北京雍合府	2020年12月	218,124,292.80	-	38,760,254.94	179,364,037.86
北京臻珑府	2022年12月	345,043,558.07	-	167,987,228.84	177,056,329.23
雄安招商公园 1872	2023年11月	-	1,644,490,621.84	1,083,927,678.98	560,562,942.86
大连公园 1872	2023年7月	966,414,761.98	1,326,651,439.27	1,316,858,319.97	976,207,881.28
大连海德公园	2023年9月	176,276,141.17	527,259,089.48	15,296,088.14	688,239,142.51
大连海德学府	2021年9月	33,827,529.16	-	33,827,529.16	-
大连雍景湾	2019年11月	42,082,973.39	-	26,765,174.22	15,317,799.17
大连臻园北区	2023年5月	-	2,232,620,613.64	2,056,400,483.19	176,220,130.45
大连臻园南区	2016年11月	60,843,832.79	-	32,655,368.81	28,188,463.98
哈尔滨贝肯山	2023年10月	747,023,269.52	881,790,028.59	1,118,804,504.27	510,008,793.84
哈尔滨学府 1872	2022年10月	282,287,246.63	-	204,208,158.16	78,079,088.47
沈阳公园 1872	2023年1月	-	2,005,193,194.27	1,501,729,108.35	503,464,085.92
沈阳雍景湾	2020年10月	51,230,856.87	-	32,660,691.29	18,570,165.58
沈阳招商观园	2023年6月	-	609,446,736.54	553,129,843.23	56,316,893.31
沈阳招商曦城	2021年11月	106,895,340.22	-	44,831,327.80	62,064,012.42
沈阳钻石山	2018年9月	17,650,700.64	-	9,060,209.93	8,590,490.71
太仓依云四季	2021年9月	17,620,008.90	-	14,107,528.81	3,512,480.09
太原招商时代主场	2023年9月	-	1,111,440,486.62	1,096,270,794.66	15,169,691.96
天津贝肯山项目	2020年12月	447,206,800.51	-	304,249,243.12	142,957,557.39
天津公园 1872	2021年9月	445,283,211.56	-	445,283,211.56	-
天津网谷项目	2020年6月	672,150,129.14	-	85,606,970.79	586,543,158.35
天津招商天玺	2015年12月	1,457,098,077.04	-	96,208,318.10	1,360,889,758.94
长春公园 1872	2023年10月	-	899,422,389.82	554,507,049.95	344,915,339.87
长春招商学府 1872	2022年11月	395,931,415.73	-	255,797,003.53	140,134,412.20
上海崇明陈家镇项目	2022年9月	59,480,612.44	-	50,151,069.23	9,329,543.21
上海璀璨城市(原上海璀璨城市曹路南地块)	2023年11月	-	2,028,457,511.66	1,860,403,464.65	168,054,047.01
上海璀璨公馆(原上海浦东高行项目)	2023年12月	-	5,776,237,036.81	5,626,886,478.49	149,350,558.32
上海虹桥公馆	2022年12月	144,612,453.83	-	52,653,194.06	91,959,259.77
上海四平路项目	2023年10月	-	4,094,153,551.58	3,127,544,389.94	966,609,161.64
上海松江泗泾 11-01 项目	2022年8月	39,665,036.80	-	16,944,103.21	22,720,933.59
上海招商外滩玺	2023年11月	-	5,633,232,456.93	5,344,850,989.53	288,381,467.40
上海招商主城	2020年3月	8,887,818.49	-	4,050,591.60	4,837,226.89

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
启东协兴港项目	2022年6月	258,785,197.31	-	75,203,679.81	183,581,517.50
杭州公园 1872	2021年8月	207,756,716.67	-	119,019,962.62	88,736,754.05
杭州花栖云境里	2023年7月	-	1,870,034,604.21	1,784,001,358.95	86,033,245.26
杭州花屿观澜里	2023年7月	-	3,718,612,503.18	3,528,858,261.01	189,754,242.17
杭州琚悦家园	2023年9月	-	614,041,457.25	598,846,751.88	15,194,705.37
杭州千岛湖印	2021年6月	5,312,612.12	-	4,431,668.09	880,944.03
杭州天澜里	2023年3月	-	1,915,564,177.13	1,813,443,854.60	102,120,322.53
杭州闻博花城	2022年5月	49,359,366.50	-	29,982,994.94	19,376,371.56
杭州湘北项目	2023年5月	-	2,822,685,806.80	2,174,506,089.69	648,179,717.11
杭州祥宸府	2021年12月	18,276,005.57	-	18,276,005.57	-
杭州云望之宸	2023年7月	-	1,660,784,190.26	1,460,153,938.02	200,630,252.24
杭州智慧网谷项目	2022年11月	449,815,670.10	-	-	449,815,670.10
嘉定南翔项目	2023年12月	-	1,801,196,021.48	1,415,208,314.79	385,987,706.69
浙江商雅置业项目	2022年9月	711,881,243.42	-	376,936,870.15	334,944,373.27
镇江依云尚城	2021年12月	155,493,382.81	-	132,065,144.76	23,428,238.05
宁波奉化凤麓和鸣府	2023年6月	-	5,343,565,599.23	2,979,708,410.07	2,363,857,189.16
宁波公园 1872	2019年10月	24,609,180.04	-	22,463,113.02	2,146,067.02
宁波海曙金茂府	2021年4月	26,457,836.35	-	9,247,890.32	17,209,946.03
宁波金华云湖臻品小区	2023年10月	-	1,886,370,346.49	1,613,969,274.08	272,401,072.41
宁波金华云悦臻境小区(原宁波奉化凤麓和鸣府)	2023年6月	-	1,523,917,474.11	1,209,441,487.88	314,475,986.23
宁波明月江南	2021年12月	24,371,820.35	-	4,233,540.36	20,138,279.99
宁波三里江印	2023年6月	47,823,681.97	677,797,355.25	712,054,859.97	13,566,177.25
宁波上湖城章	2020年12月	42,020,536.97	-	30,893,714.13	11,126,822.84
宁波涌潮印府	2022年9月	53,017,793.95	-	23,065,882.56	29,951,911.39
苏州花园里	2019年8月	119,534,859.87	-	119,534,859.87	-
苏州辉映时代	2022年9月	46,778,816.88	-	22,892,530.86	23,886,286.02
苏州金融小镇	2021年10月	231,489,658.79	-	196,281,847.68	35,207,811.11
苏州璟萃雅园	2023年9月	-	3,196,033,506.77	3,190,461,953.34	5,571,553.43
昆山中航城项目	2011年12月	-	172,920,643.13	-	172,920,643.13
苏州前山澜庭	2023年11月	355,456,408.21	701,900,445.06	859,902,552.10	197,454,301.17
苏州蔚然璀璨花园	2023年6月	-	1,137,515,813.96	625,173,330.98	512,342,482.98
苏州蔚然锦绣花园	2022年12月	824,869,958.17	-	651,787,115.33	173,082,842.84
张家港依云兰庭	2021年10月	414,056,591.78	-	408,776,401.81	5,280,189.97
常熟琴萃雅院	2023年4月	-	625,581,013.49	153,559,663.71	472,021,349.78
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	12,645,082.38	-	12,645,082.38	-
常熟琴颂雅院	2022年4月	1,564,803,020.32	-	1,255,568,160.27	309,234,860.05
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	103,936,220.92	-	-	103,936,220.92
常熟琴臻雅院	2022年11月	649,491,309.16	-	250,518,779.29	398,972,529.87
常州招商花园城	2019年9月	17,139,701.96	-	13,298,046.44	3,841,655.52
昆山九方城市花园	2017年1月	28,294,822.91	-	13,690,288.20	14,604,534.71
南京 2019G35 项目	2023年9月	113,760,546.28	76,263,169.25	38,060,017.95	151,963,697.58
南京 2019G67 项目	2022年8月	78,263,504.54	-	20,351,395.69	57,912,108.85

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
南京 2020G13 项目	2022 年 12 月	63,292,878.20	-	18,736,627.44	44,556,250.76
南京东望府	2022 年 1 月	97,115,022.22	-	2,912,210.83	94,202,811.39
南京江心印项目	2023 年 11 月	-	5,098,441,694.09	3,589,131,049.16	1,509,310,644.93
南京兰溪谷	2018 年 9 月	6,287,467.20	-	5,528,303.71	759,163.49
南京宁珑名筑	2021 年 5 月	15,207,789.36	-	7,664,756.46	7,543,032.90
南京山语境府	2021 年 12 月	103,139,630.57	-	75,891,800.69	27,247,829.88
南京桃园世纪	2021 年 9 月	139,172,118.19	-	129,839,751.87	9,332,366.32
南京依云华府	2019 年 11 月	45,657,867.23	-	811,462.73	44,846,404.50
南京雍宁府	2022 年 1 月	19,219,675.49	-	5,770,350.25	13,449,325.24
南京越城天地(注)	2022 年 6 月	-	2,438,338,369.46	1,599,966,566.70	838,371,802.76
南京招商局中心臻境城	2023 年 12 月	-	5,745,729,100.72	4,188,595,016.89	1,557,134,083.83
南京紫金智谷人工智能产业园项目	2022 年 4 月	105,859,240.62	-	19,451,584.28	86,407,656.34
南通滨江项目	2023 年 9 月	706,181,206.49	2,664,051,246.55	2,156,609,226.07	1,213,623,226.97
南通东望府	2023 年 11 月	-	579,940,335.49	373,519,879.86	206,420,455.63
南通海门邮轮城	2022 年 7 月	29,367,097.59	-	29,367,097.59	-
南通雍华苑	2023 年 6 月	-	1,317,193,045.26	1,059,058,714.99	258,134,330.27
南通中创公园道	2023 年 10 月	-	2,103,359,258.26	-	2,103,359,258.26
宿迁智慧光年小区	2023 年 8 月	-	978,483,274.19	613,832,840.69	364,650,433.50
太仓心望雅苑	2022 年 12 月	23,809,522.73	-	11,860,972.12	11,948,550.61
温州博悦湾	2021 年 12 月	24,482,933.48	-	3,190,705.27	21,292,228.21
无锡雍荣府	2022 年 8 月	108,309,460.57	-	108,309,460.57	-
无锡云境华庭	2022 年 10 月	707,757,563.41	-	707,757,563.41	-
徐州 2020-51 号地块	2023 年 8 月	-	700,834,567.43	390,592,226.31	310,242,341.12
徐州金融集聚区项目	2023 年 11 月	1,645,131,940.15	2,797,922,392.85	2,979,387,707.33	1,463,666,625.67
徐州山水间	2023 年 12 月	1,558,201,634.38	1,347,209,757.68	2,739,363,229.47	166,048,162.59
盐城雍华府	2023 年 6 月	-	333,636,572.36	197,641,125.09	135,995,447.27
扬州云萃	2023 年 8 月	-	1,137,235,691.66	724,752,226.72	412,483,464.94
扬州云筑	2023 年 8 月	-	842,766,104.42	597,795,208.45	244,970,895.97
扬州运河上宸	2022 年 3 月	32,952,829.25	-	5,274,442.59	27,678,386.66
合肥滨奥花园(原合肥新站 XZ202004 项目)	2023 年 9 月	-	3,303,954,123.89	3,012,105,009.70	291,849,114.19
合肥诚园	2022 年 3 月	199,244,004.82	18,684,067.45	8,435,527.81	209,492,544.46
合肥东望府	2022 年 12 月	645,347,446.12	-	373,735,188.43	271,612,257.69
合肥依云华府	2020 年 6 月	67,513,282.41	-	4,253,771.74	63,259,510.67
合肥雍华府	2021 年 6 月	292,279,404.26	-	98,295,300.51	193,984,103.75
济南雍和府	2020 年 10 月	94,544,054.40	-	94,544,054.40	-
济南招商滨河府天环中心(原济南盛福地块)	2023 年 8 月	-	2,089,890,083.21	2,036,070,201.19	53,819,882.02
青岛公园 1872	2023 年 9 月	85,056,885.13	1,483,189,805.48	1,440,065,284.90	128,181,405.71
青岛海德花园	2018 年 12 月	277,016,845.08	-	1,465,405.13	275,551,439.95
青岛合心园	2016 年 12 月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛火炬园	2019 年 4 月	132,175,046.33	-	40,865,217.27	91,309,829.06

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
青岛基金谷	2016年12月	24,503,515.97	-	9,239,868.91	15,263,647.06
青岛同顺园	2022年9月	534,263,749.66	-	11,610,834.12	522,652,915.54
青岛雍华府	2020年12月	291,834,343.43	-	246,360,354.56	45,473,988.87
青岛招商依云四季	2022年8月	222,043,573.34	-	172,845,563.99	49,198,009.35
龙岩中航紫金云熙	2018年2月	127,927,750.26	129,975,502.42	240,563,503.74	17,339,748.94
福州雍景湾	2021年12月	57,311,727.06	-	49,342,925.71	7,968,801.35
赣州雍景湾	2021年12月	171,339,292.74	-	35,049,375.10	136,289,917.64
赣州招商局中心	2023年8月	-	1,008,831,095.61	3,180,680.05	1,005,650,415.56
日照莱顿小镇	2022年12月	162,837,521.47	-	156,163,435.59	6,674,085.88
厦门海上世界	2023年6月	2,460,906,823.17	1,102,442,782.33	753,470,651.72	2,809,878,953.78
厦门臻园	2021年8月	2,511,372,790.92	-	884,886,556.95	1,626,486,233.97
漳州半山云海(原漳州兰溪谷)	2023年3月	-	960,524,281.46	204,673,609.25	755,850,672.21
漳州卡达凯斯	2023年10月	14,550,851.68	1,244,335,122.72	466,628,366.71	792,257,607.69
漳州兰溪谷	2021年6月	620,641,433.33	-	172,325,049.50	448,316,383.83
漳州文璟苑	2022年12月	686,029,814.70	42,496,812.56	213,033,000.13	515,493,627.13
漳州芯云谷	2019年10月	685,963,552.74	-	2,697,567.64	683,265,985.10
烟台雍景湾	2022年6月	1,466,588,097.57	-	429,026,694.62	1,037,561,402.95
烟台招商东岸	2021年7月	475,096,813.46	-	91,150,926.65	383,945,886.81
烟台招商西岸	2023年12月	37,426,777.28	330,895,054.29	319,093,959.79	49,227,871.78
宜昌依云水岸	2021年10月	89,113,302.68	-	28,323,644.18	60,789,658.50
西安华宇臻境西地块	2022年12月	1,544,324,631.36	-	1,374,095,690.21	170,228,941.15
西安依云曲江	2021年3月	52,697,856.10	-	51,737,719.67	960,136.43
西安招商城市主场	2023年12月	167,150,426.37	3,895,396,381.08	3,803,761,764.88	258,785,042.57
西安招商华宇长安玺	2023年7月	-	960,931,093.28	920,934,781.41	39,996,311.87
西安招商丝路中心	2022年8月	1,146,959,025.66	-	260,994,900.46	885,964,125.20
西安招商未央玺项目	2022年12月	1,631,750,394.38	-	1,339,564,668.53	292,185,725.85
西安招商西安序项目	2023年12月	-	3,074,764,090.43	-	3,074,764,090.43
西安臻观府	2022年3月	30,697,778.24	-	4,450,518.24	26,247,260.00
襄阳雍江国际	2022年12月	42,599,489.66	7,572,141.50	7,242,192.13	42,929,439.03
十堰兰溪谷	2022年9月	390,288,863.58	-	305,988,103.91	84,300,759.67
十堰阳光城	2020年12月	12,236,222.57	14,528,698.18	-	26,764,920.75
武汉凤凰城	2020年12月	44,472,100.00	466,466.74	-	44,938,566.74
武汉海洋天地	2021年2月	91,504,013.67	11,913,294.10	-	103,417,307.77
武汉汉南193项目一期	2022年6月	272,502,124.15	-	104,958,706.94	167,543,417.21
武汉江山和樾(原武汉江山风华)	2023年6月	625,453,405.88	695,605,618.60	997,773,087.65	323,285,936.83
武汉江湾国际	2017年12月	515,693,163.83	-	467,723,897.54	47,969,266.29
武汉未来中心(原武汉经开152项目)	2023年9月	-	2,154,330,831.31	1,929,386,729.67	224,944,101.64
武汉喜瑞得酒店	2020年12月	5,511,761.65	-	5,511,761.65	-
武汉一江璟城	2023年7月	667,360,150.52	398,854,639.62	29,093,647.22	1,037,121,142.92
武汉壹品澜庭	2022年12月	588,576,554.02	-	372,461,080.75	216,115,473.27
武汉招商公园1872	2021年12月	156,375,501.65	-	53,662,244.64	102,713,257.01
武汉招商拾光里	2019年8月	35,410,614.96	-	1,669,667.11	33,740,947.85

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
武汉招商愉樾	2022年7月	757,545,331.07	-	165,371,596.70	592,173,734.37
武汉招商樾望	2020年12月	61,333,074.64	-	4,476,936.44	56,856,138.20
汉口1872项目	2023年7月	81,501,491.50	2,962,142,998.25	1,887,444,365.84	1,156,200,123.91
蕲春健康科技园项目	2022年4月	153,707,012.71	-	126,555.96	153,580,456.75
长沙雍山湖	2023年8月	1,339,674,456.19	197,649,229.57	1,333,107,506.15	204,216,179.61
长沙招商华发依云天汇	2022年8月	273,140,898.12	-	267,880,336.64	5,260,561.48
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	332,381,964.05	-	84,553,643.10	247,828,320.95
衡阳中航城市花园	2015年8月	230,213,961.23	-	9,168,273.33	221,045,687.90
柳州招商境界	2021年6月	353,667,266.42	-	125,732,443.42	227,934,823.00
郑州青寨项目	2022年12月	660,111,972.38	-	660,111,972.38	-
郑州雍景城	2022年2月	1,240,461,904.24	-	67,832,559.94	1,172,629,344.30
郑州招商时代锦宸苑	2023年12月	-	476,756,191.52	348,077,244.35	128,678,947.17
郑州招商依云上城	2022年9月	960,587,344.05	-	191,716,701.68	768,870,642.37
重庆城市主场	2020年12月	38,476,635.56	-	5,624,398.99	32,852,236.57
重庆公园大道	2022年12月	1,627,758,603.53	-	323,478,863.79	1,304,279,739.74
重庆公园上城	2022年2月	84,509,667.82	-	3,611,426.50	80,898,241.32
重庆花园城	2017年9月	29,208,582.48	-	5,806,262.33	23,402,320.15
重庆理想城	2023年3月	95,310,201.22	166,259,076.82	4,972,844.77	256,596,433.27
重庆时光序	2023年7月	-	523,580,940.10	467,271,929.35	56,309,010.75
重庆依城锦星汇	2017年10月	14,681,383.68	-	11,456,135.64	3,225,248.04
重庆依云江湾	2021年12月	363,197,255.75	-	87,674,110.14	275,523,145.61
重庆雍璟城	2023年6月	674,660,917.50	1,123,387,657.63	1,091,463,563.58	706,585,011.55
重庆云邸	2020年9月	116,023,282.18	-	33,741,574.30	82,281,707.88
重庆长嘉汇	2023年12月	797,036,249.59	846,056,137.04	744,538,190.99	898,554,195.64
重庆招商渝天府	2023年5月	-	2,481,370,166.86	2,195,135,523.14	286,234,643.72
成都大魔方	2022年12月	575,682,134.44	-	404,479,073.92	171,203,060.52
成都天府玺项目	2023年8月	-	1,521,608,804.80	1,434,081,056.63	87,527,748.17
成都天府新区总部基地项目	2023年12月	219,253,728.17	5,254,152,387.44	3,563,305,553.59	1,910,100,562.02
成都依云上城	2021年8月	80,945,426.07	-	15,354,757.57	65,590,668.50
成都雍华府	2021年12月	91,410,340.04	-	88,962,772.51	2,447,567.53
成都雍景府	2021年11月	87,899,925.29	-	74,021,406.45	13,878,518.84
成都招商粼江樾	2023年7月	-	919,531,510.33	165,012,427.47	754,519,082.86
成都中航国际广场	2013年12月	72,373,711.36	-	4,188,318.38	68,185,392.98
成都中央华城	2021年6月	190,329,964.95	-	99,465,342.25	90,864,622.70
毕节招商花园城	2019年4月	5,226,035.09	-	5,226,035.09	-
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2021年12月	350,995,923.80	-	249,002,649.27	101,993,274.53
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2022年8月	351,647,503.18	-	243,506,422.10	108,141,081.08
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2020年12月	27,400,814.98	-	9,509,394.85	17,891,420.13
昆明海公馆	2018年12月	63,302,593.78	-	12,834,496.81	50,468,096.97
昆明空港国际新城	2023年7月	862,912,484.74	380,679,116.00	499,676,253.98	743,915,346.76
昆明巫家坝项目	2023年2月	270,974,802.96	846,910,487.67	762,787,608.07	355,097,682.56
昆明雍和府	2022年8月	303,008,735.43	-	233,534,821.52	69,473,913.91

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
昆明雍景湾	2020年7月	32,558,747.75	-	-	32,558,747.75
昆明雍珑府	2023年8月	-	595,349,791.65	-	595,349,791.65
昆明雨花国际商务中心	2021年2月	555,929,351.55	-	277,848,288.70	278,081,062.85
南宁十里云裳	2021年7月	472,075,914.06	-	135,244,369.50	336,831,544.56
南宁雍景湾	2018年12月	44,856,088.48	-	481,719.97	44,374,368.51
南宁招商境界	2019年12月	16,100,481.22	-	-	16,100,481.22
南宁招商榕园	2021年11月	24,208,931.51	-	2,316,424.45	21,892,507.06
南宁招商禧园	2021年11月	13,977,192.10	-	3,817,666.43	10,159,525.67
南宁招商樾园	2021年11月	54,866,885.87	-	15,267,626.17	39,599,259.70
广州海珠天珺	2023年12月	-	2,953,963,544.05	-	2,953,963,544.05
广州金山谷	2021年3月	293,060,963.32	-	20,071,330.12	272,989,633.20
广州龙湖招商天钜	2021年12月	200,395,524.07	-	63,018,296.93	137,377,227.14
广州雍景湾	2022年12月	175,878,144.49	-	131,587.55	175,746,556.94
广州臻珑府	2023年12月	-	1,322,687,057.77	1,286,110,148.75	36,576,909.02
佛山时代天禧	2021年6月	16,871,881.93	-	2,252,333.34	14,619,548.59
佛山依云置地中心	2018年12月	96,428,114.26	-	-	96,428,114.26
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	1,087,751,649.25	-	82,065,795.42	1,005,685,853.83
佛山招商天璞府	2021年12月	5,287,083.20	-	148,134.57	5,138,948.63
佛山招商曦岸	2021年5月	405,468,710.54	-	208,825,970.75	196,642,739.79
佛山招商悦府	2022年2月	1,037,721,589.74	-	618,938,761.05	418,782,828.69
佛山招商越园	2022年7月	959,394,142.48	-	731,525,102.22	227,869,040.26
湛江招商国际邮轮城	2023年12月	130,111,461.56	2,008,377,050.41	700,817,855.48	1,437,670,656.49
肇庆依云水岸	2022年1月	116,562,230.11	-	90,206,244.15	26,355,985.96
中山雍华朗廷	2022年12月	1,206,700,274.83	-	605,572,710.03	601,127,564.80
中山臻湾府(原中山马鞍岛项目)	2022年11月	1,540,370,687.61	-	1,409,794,138.97	130,576,548.64
珠海依云华府	2021年6月	94,592,840.10	-	15,045,179.34	79,547,660.76
珠海依云水岸	2017年3月	19,507,682.00	-	8,670,240.54	10,837,441.46
珠海招商雍华府	2019年8月	11,263,146.73	-	842,460.90	10,420,685.83
海口雍江湾	2023年1月	-	1,098,900,706.08	689,184,548.21	409,716,157.87
海南区域总部项目	2022年4月	337,750,694.08	93,268,242.00	69,868,583.48	361,150,352.60
三亚海月花园项目	2022年12月	2,205,732,867.67	-	1,463,306,519.05	742,426,348.62
新西兰项目	2023年12月	12,339,285.39	138,472,359.83	71,116,109.35	79,695,535.87
其他		447,680,311.17	53,749,522.89	286,017,343.77	215,412,490.29
合计		78,775,548,085.97	145,045,435,475.72	138,309,443,605.25	85,511,539,956.44

注：该项目系本期收购。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

项目	本年年初数	本年计提	本年减少		其他变动	本年年末数
			转回	转销		
大连公园 1872	91,531,321.27	394,747,573.42	-	91,531,321.27	-	394,747,573.42
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-	243,171,232.12
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
天津公园 1872	131,246,469.52	-	-	131,246,469.52	-	-
沈阳招商曦城	32,712,473.31	-	-	13,902,246.11	-	18,810,227.20
沈阳招商观园	-	105,602,792.43	-	-	-	105,602,792.43
北京都会中心	369,216,854.36	-	-	328,017,107.85	-	41,199,746.51
扬州云筑	318,725,131.80	-	-	122,682,311.88	-	196,042,819.92
南通东望府	351,131,907.18	-	-	101,360,331.60	-	249,771,575.58
上海四平路项目	-	368,065,469.96	-	-	-	368,065,469.96
镇江依云尚城	55,399,063.53	-	-	55,399,063.53	-	-
宜昌依云水岸	10,200,630.48	-	-	4,197,252.52	-	6,003,377.96
扬州云萃	282,239,602.00	-	-	162,592,399.58	-	119,647,202.42
扬州璟萃	-	132,647,369.00	-	-	-	132,647,369.00
无锡璟萃项目	-	219,979,900.00	-	-	-	219,979,900.00
张家港依云兰庭	105,000,000.00	-	-	103,666,717.02	-	1,333,282.98
昆山中航城项目	88,289,300.00	100,254,050.52	-	-	-	188,543,350.52
烟台招商东岸	86,098,161.49	16,927,137.51	-	16,927,137.51	-	86,098,161.49
济南雍和府	68,557,239.22	-	-	68,557,239.22	-	-
厦门臻园	624,818,789.96	-	-	212,069,357.10	-	412,749,432.86
龙岩中航紫金云熙	67,954,844.99	-	-	67,954,844.99	-	-
福州雍景湾	20,147,899.03	-	-	15,518,603.61	-	4,629,295.42
杭州云望之宸	87,161,233.67	-	-	76,631,761.87	-	10,529,471.80
合肥雍华府	92,498,289.77	-	-	34,330,044.60	-	58,168,245.17
郑州雍景城	-	497,607,102.64	-	-	-	497,607,102.64
郑州招商依云上城	313,253,567.31	-	-	47,883,049.63	-	265,370,517.68
武汉一江璟城	513,025,574.68	-	-	53,370,020.20	-	459,655,554.48
武汉汉南 193 项目一期	198,017,153.51	-	-	43,110,814.24	-	154,906,339.27
武汉招商愉樾	392,591,723.94	-	-	78,801,661.04	-	313,790,062.90
武汉壹品澜庭	170,745,925.53	-	-	88,112,461.79	-	82,633,463.74
武汉江湾国际	122,685,193.08	-	-	103,205,304.03	-	19,479,889.05
武汉东城华府	72,798,596.50	-	-	72,798,596.50	-	-
蕲春健康科技园	-	72,250,181.52	-	-	-	72,250,181.52
衡阳中航城市花园	67,899,955.62	-	-	-	-	67,899,955.62
重庆雍璟城	311,704,334.70	-	-	56,864,356.77	-	254,839,977.93
昆明雍珑府	-	324,644,672.82	-	-	-	324,644,672.82
昆明雨花国际商务中心	145,278,724.76	-	-	93,346,860.28	-	51,931,864.48
成都雍华府	37,749,355.06	-	-	37,749,355.06	-	-
成都大魔方	160,291,966.05	-	-	160,291,966.05	-	-
珠海依云华府	183,183,792.31	-	-	340,406.50	-	182,843,385.81
肇庆依云水岸	54,034,483.20	-	-	34,760,128.06	-	19,274,355.14
南宁臻樾府项目	55,974,465.88	-	-	-	-	55,974,465.88

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备 - 续

项目	本年年初数	本年计提	本年减少		其他变动	本年年末数
			转回	转销		
南宁招商樾江府	-	42,958,854.42	-	-	-	42,958,854.42
柳州招商境界	94,622,024.05	-	-	28,350,936.86	-	66,271,087.19
佛山招商越园	31,734,777.18	-	-	23,996,548.32	-	7,738,228.86
佛山招商悦府	195,908,407.93	-	-	117,378,133.16	-	78,530,274.77
佛山招商曦岸	70,489,394.89	-	-	20,268,284.57	-	50,221,110.32
佛山招商岸芷汀兰	548,041,268.92	-	-	60,383,875.58	-	487,657,393.34
佛山依云国际	23,003,236.22	-	-	22,848,586.12	-	154,650.10
新西兰项目	4,479,909.45	-	-	-	84,095.95	4,564,005.40
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	7,218,338,744.63	2,275,685,104.24	-	2,750,445,554.54	84,095.95	6,743,662,390.28

注： 其他变动系汇率变动所致。

(7) 存货年末余额中含有的借款费用资本化金额为 15,647,493,199.59 元（上年末：15,448,309,505.03 元）；本年用于确定借款利息费用的资本化率为 4.41%（上年：4.58%）。

(8) 本年末，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 53,127,043,065.55 元（上年末：43,418,449,283.18 元）。

9. 其他流动资产

项目	本年年末数	上年年末数
预交税金及留抵进项税	25,434,900,814.46	20,536,745,237.17
合同取得成本（注）	1,035,105,926.11	1,008,766,395.24
其他	972,755,197.21	979,655,594.07
合计	27,442,761,937.78	22,525,167,226.48

注： 2023年12月31日，本集团确认合同取得成本 1,035,105,926.11 元，系房产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

款项类别	本年年末数			上年年末数			年末采用的折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
应收融资租赁款	27,643,933.11	-	27,643,933.11	23,536,320.56	-	23,536,320.56	5.64%
合计	27,643,933.11	-	27,643,933.11	23,536,320.56	-	23,536,320.56	
减: 一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	
一年后到期的长期应收款	27,643,933.11	-	27,643,933.11	23,536,320.56	-	23,536,320.56	

(2) 本年年末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 本年年末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

11. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	本年年末数
对合营企业投资	31,284,341,993.53	4,674,124,606.70	1,367,538,485.02	-2,707,364,713.36	2,171,861.63	31,885,735,263.48
对联营企业投资	44,467,658,565.77	5,721,243,224.92	1,118,143,939.42	238,214,333.38	42,319,187.55	49,351,291,372.20
小计	75,752,000,559.30	10,395,367,831.62	2,485,682,424.44	-2,469,150,379.98	44,491,049.18	81,237,026,635.68
减: 长期股权投资减值准备	1,108,300,957.36	-	12,925,308.89	-	-	1,095,375,648.47
合计	74,643,699,601.94	10,395,367,831.62	2,472,757,115.55	-2,469,150,379.98	44,491,049.18	80,141,650,987.21

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 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											
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	19,236,533.01	15,000,000.00	-	-14,009,017.30	-	-	-	-	-	20,227,515.71	-
深圳市招华国际会展运营有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	9,256,785.45	-	-	1,613,021.38	-	-	-	-	-	10,869,806.83	-
深招湾启(深圳)发展有限公司	11,670,747.63	-	-11,536,142.89	-134,604.74	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,998,561.33	-	-	-152,266.44	-	-	-	-	-	50,846,294.89	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	3,974,241.66	-	-	-993,258.07	-	-	-	-	-	2,980,983.59	-
广铁招商(深圳)发展有限公司	9,999,376.83	-	-	437.29	-	-	-	-	-	9,999,814.12	-
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市宝湾鼎泰发展有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳市招商名巨置地有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	872,520.03	-	-	348,047.16	-	-	-	-	-	1,220,567.19	-
惠州市昭乐房地产有限公司(注4)	66,109,795.74	-	-	21,418,197.70	-	-	-	-	-473,602.98	87,054,390.46	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	212,927,195.83	-	-	-1,079,615.11	-	-	-	-	-	211,847,580.72	-
广州市万尚房地产有限公司	96,817,154.26	-	-	3,224,663.45	-	-	-51,000,000.00	-	-	49,041,817.71	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注1)	-	3,060,000.00	-	-3,060,000.00	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注1)	1,449,662.44	-	-	-1,449,662.44	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	90,735.79	-	-	-	-	-	-	-	-	90,735.79	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招盈城市更新投资有限公司	-	-	-	519,415.92	-	-	-	-	-	519,415.92	-
中山市碧商房地产开发有限公司	67,561,033.67	728,000.00	-	17,331,667.93	-	-	-	-	-	85,620,701.60	-
佛山招商珑原房地产有限公司	192,628,991.80	-	-	14,882,637.29	-	-	-	-	-	207,511,629.09	-
佛山鼎图房地产有限公司	508,999,144.45	-	-	19,974,600.00	-	-	-	-	-	528,973,744.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司(注4)	64,424,404.60	430,052,400.00	-	-15,821,207.53	-	-	-	-	-1,731,295.61	476,924,301.46	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	486,479,550.02	-	-	19,948,500.00	-	-	-	-	-	506,428,050.02	-
佛山招商映月房地产有限公司	1,410,284.58	-	-	-10,894.43	-	-	-	-	-	1,399,390.15	-
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	11,400,040.20	-	-	-854,165.10	-	-	-	-	-	10,545,875.10	-
佛山招商祥舜房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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											
佛山招商璞海房地产有限公司	11,170,956.83	-	-	-1,062,000.00	-	-	-	-	-	10,108,956.83	-
珠海景华房地产有限公司	193,581,860.15	-	-	-4,676,171.20	-	-	-	-	-	188,905,688.95	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	294,456,361.49	-	-	-27,274,500.00	-	-	-	-	-	267,181,861.49	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)	698,780,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	20,637,775.57	-	-	-23,344.61	-	-	-	-	-	20,614,430.96	-
南京汇隆房地产有限公司	521,482,017.84	-	-	-574,698.74	-	-	-	-	-	520,907,319.10	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	284,868,575.84	-	-251,940,000.00	2,064,400.45	-	-	-	-	-	34,992,976.29	-
南京盛香园房地产开发有限公司(注5)	1,651,127,348.17	-	-	-3,942,392.20	-	-	-	-	-1,647,184,955.97	-	-
南京招阳房地产开发有限公司	47,505,319.08	-	-	8,475,434.13	-	-	-	-	-	55,980,753.21	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	9,166,884.01	-	-	-3,625,175.63	-	-	-	-	-	5,541,708.38	-
南京招汇公寓管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司	199,178,625.18	-	-	2,306,368.23	-	-	-	-	-	201,484,993.41	-
南京悦宁房地产开发有限公司	69,658,812.83	-	-	-3,062,900.16	-	-	-	-	-	66,595,912.67	-
南京锦华置业有限公司	75,591,607.07	-	-	34,017,086.57	-	-	-	-	-	109,608,693.64	-
南京悦霖房地产开发有限公司	6,951,814.51	-	-	29,463,876.81	-	-	-	-	-	36,415,691.32	-
南京锦达装饰有限公司	-	-	-	3,552,605.05	-	-	-	-	-	3,552,605.05	-
南京悦怡装饰有限公司	-	-	-	2,800,539.59	-	-	-	-	-	2,800,539.59	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	369,332,592.61	-	-	-	-	-	-	-	-	369,332,592.61	-
上海锦泾置业有限公司	4,202,986.24	-	-	136,371,082.38	-	-	-	-	-	140,573,968.62	-
上海绿地南坤置业有限公司(注4)	9,828,104.83	-	-	-1,469,086.92	-	-	-	-	-	8,359,017.91	-
上海浦隽房地产开发有限公司	351,962,799.89	-	-	2,830,480.74	-	-	-	-	15,813.21	12,674,398.78	-
上海仁崇置业有限公司	351,962,799.89	-	-	-75,910,201.57	-	-	-	-	-	276,052,598.32	-
上海仁崇置业有限公司	533,481,125.52	-	-	10,740,407.88	-	-	-153,500,000.00	-	-	390,721,533.40	-
上海盛察实业发展有限公司	155,485,070.40	-	-	68,518,481.73	-	-	-	-	-	224,003,552.13	-
上海孚金置业有限公司	47,569,649.99	-	-	-460,062.64	-	-	-	-	-	47,109,587.35	-
上海弘安里企业发展有限公司(注4)	1,636,582,140.90	-	-	-17,318,349.54	-	-	-	-	-33,923,430.46	1,585,340,360.90	-
上海融文置业有限公司	301,885,324.94	309,000.00	-	-1,063,967.50	-	-	-	-	-	301,130,357.44	-
上海隽廷房地产开发有限公司(注4)(注6)	1,051,885,164.19	-	-	4,151,865.49	-	-	-	-	-1,056,037,029.68	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,025,746.56	-	-	477,798.14	-	-	-	-	-	46,503,544.70	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		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											
嘉兴金久房地产开发有限公司	48,875,951.32	80,000.00	-	-3,454,554.96	-	-	-	-	-	45,501,396.36	-
南通市华昌房地产有限公司	39,257,828.21	-	-	-579,865.68	-	-	-	-	-	38,677,962.53	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫盈房地产开发有限公司(注4)	30,239,407.10	-	-	7,610,684.57	-	-	-	-	89,181.04	37,939,272.71	-
太仓远汇置业有限公司	69,290,154.95	-	-	1,980,351.41	-	-	-	-	-	71,270,506.36	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司(注4)	46,698,673.56	-	-	1,203,267.67	-	-	-	-	263,505.80	48,165,447.03	-
南通招弘建设开发有限责任公司(注4)	2,703,601.02	-	-	39,441,676.23	-	-	-	-	1,036,830.42	43,182,107.67	-
如东威新房地产开发有限责任公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司(注4)	24,873,950.30	-	-	-11,445,705.76	-	-	-	-	788,586.46	14,216,831.00	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州保悦置业有限公司(注4)	1,537,079,274.18	-	-	-5,833,982.25	-	-	-	-	-5,818,911.89	1,525,426,380.04	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	30,509,114.46	-	-	3,910,118.31	-	-	-	-	-	34,419,232.77	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	118,383,579.81	-	-	17,788,945.66	-	-	-	-	-	136,172,525.47	-
绍兴光祈房地产开发有限公司(注4)	78,943.18	-	-	161,832,829.25	-	-	-	-	13,212,437.72	175,124,210.15	-
苏州锦钿置业有限公司(注4)	24,410,855.30	-	-	27,649,015.78	-	-	-	-	-470,241.60	51,589,629.48	-
苏州招诺商务咨询有限公司	1,722,003,990.34	-	-	413,006,115.38	-	-	-	-	-	2,135,010,105.72	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	195,408,787.15	-	-	5,253.82	-	-	-	-	-	195,414,040.97	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	1,211,064,778.82	-	-1,004,500,000.00	16,977,595.70	-	-	-	-	-	223,542,374.52	-
苏州劲商房地产开发有限公司	86,044,359.88	-	-	-4,424,255.38	-	-	-	-	-	81,620,104.50	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	58,912,645.97	-	-	-896,880.00	-	-	-	-	-	58,015,765.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	91,440,438.45	-	-	4,782,874.57	-	-	-	-	-	96,223,313.02	-
苏州泓起置业有限公司	33,487,483.27	-	-	-1,276,589.21	-	-	-16,800,000.00	-	-	15,410,894.06	-
苏州璟隽咨询管理有限公司(注4)	148,687,988.96	-	-	3,366,371.06	-	-	-	-	1,411,501.73	153,465,861.75	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	178,126,442.00	-	-	-17,731,874.13	-	-	-	-	-	160,394,567.87	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 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											
常熟优达思琴湖科教发展有限公司（注4）	6,779,709.87	-	-	350.00	-	-	-	-	55,856.76	-	-
常州金闾诚置业有限公司（注4）	672,775,347.81	-	-	86,729,941.71	-	-	-	-6,905,283.22	752,600,006.30	-	-
无锡市三合房地产发展有限公司	273,388,152.49	-	-	-3,268,582.10	-	-	-	-	270,119,570.39	-	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	550,716,649.35	-	-	980,573.34	-	-	-141,900,000.00	-	409,797,222.69	-	-
徐州铭润房地产开发有限公司（注4）	614,421,193.17	4,568,800.00	-	-3,099,250.00	-	-	-	3,037,365.22	618,928,108.39	-	-
盐城梁盛通置业有限公司（注4）	42,903,478.42	-	-	-151,380.00	-	-	-	-2,466,167.17	40,285,931.25	-	-
盐城海洲置业有限公司（注4）	120,567,759.99	-	-	-8,585,246.21	-	-	-	-35,314.56	111,947,199.22	-	-
启东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-	-
漳州市滨北置业有限公司	23,425,627.84	-	-	3,469,293.62	-	-	-	-	26,894,921.46	-	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,052,348.57	-	-	-735,077.05	-	-	-	-	11,317,271.52	-	-
厦门添旭投资有限公司	1,469,992,310.09	-	-	-536.48	-	-	-	-	1,469,991,773.61	-	-
福州中欣投资有限公司	409,890,820.42	-	-	19,208,836.05	-	-	-	-	429,099,656.47	-	-
济南安齐房地产开发有限公司	500,904,914.97	-	-	-26,564,841.80	-	-	-	-	474,340,073.17	10,000,000.00	-
烟台招商财金物业服务有限公司	2,048,842.49	-	-	63,566.98	-	-	-	-	2,112,409.47	-	-
烟台招孚商业管理有限公司	-	-	-	257,795.82	-	-	-	-	257,795.82	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,941,249.78	-	-	48,999.99	-	-	-	-	2,990,249.77	-	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,766,476.38	-	-	773,774.62	-	-	-	-	6,540,251.00	-	-
郑州润兴置业有限公司	52,170,517.22	-	-	-3,290,295.91	-	-	-	-	48,880,221.31	-	-
重庆万招置业有限公司	8,992,631.10	-	-	-4,909,091.05	-	-	-	-	4,083,540.05	-	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	264,283,868.97	-	-	17,430,689.45	-	-	-	-	281,714,558.42	-	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	-	2,500,000.00	-	-6,219.92	-	-	-	-	2,493,780.08	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	87,249,906.39	-	-	227,128.14	-	-	-20,000,000.00	-	67,477,034.53	-	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（注4）	369,379,831.66	-	-	12,176,981.14	-	-	-	-43,066,607.01	338,490,205.79	-	-
成都禾招物业管理有限公司	5,065,828.88	-	-	396,000.01	-	-	-	-	5,461,828.89	-	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,706,023.37	-	-	406,481.68	-	-	-	-	3,112,505.05	-	-
武汉右岸网谷产业园有限公司（注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中关村协同发展投资有限公司	118,613,479.82	-	-	-82,837.49	-	-	-	-	118,530,642.33	-	-
北京浩远房地产开发有限公司	75,263,700.95	-	-	4,673,011.57	-	-	-5,950,000.00	-	73,986,712.52	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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												
北京鹏悦置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京朝金房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338,083,793.78
北京亚林西房地产开发有限公司	47,135,982.62	-	-	1,637,924.03	-	-	-11,135,982.65	-	-	-	37,637,924.00	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	283,425,951.18	-	-	100,339.37	-	-	-	-	-	-	283,526,290.55	-
北京招城房地产开发有限公司(注4)	424,304,430.35	-	-	-45,896,300.44	-	-	-	-	-24,916,315.91	-	353,491,814.00	-
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	126,460,915.08	-	-	-207,320.37	-	-	-	-	-	-	126,253,594.71	-
RED SEA WORLD S.A.	127,940,374.27	-	-	-3,233,837.71	-	-	-	-	2,046,976.85	-	126,753,513.41	-
RED SEA GLOBAL S.A.	1,111,689.27	-	-	-	-	-	-	-	124,884.78	-	1,236,574.05	-
北京景晟乾通置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	700,324,899.17	-	-	309,126,388.31	-	-	-	-	-	-	1,009,451,287.48	-
中建地产(苏州)有限公司(注4)	960,139,764.93	-	-	132,856,833.22	-	-	-	-	-5,952,173.77	-	1,087,044,424.38	-
东莞招商启城房地产开发有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
深圳招华会展能源科技发展有限公司	10,029,620.50	-	-	0.07	-	-	-	-	-	-	10,029,620.57	-
上海象招房地产开发有限公司	951,082,678.43	34,983,000.00	-	-8,121,054.28	-	-	-	-	-	-	977,944,624.15	-
上海象商房地产开发有限公司(注4)	751,327,559.23	52,551,000.00	-	-983,400.00	-	-	-	-	589,162.46	-	803,484,321.69	-
昆山市悦城置业有限公司(注4)	791,235,448.44	-	-32,885.77	-3,022,814.68	-	-	-	-	-482,290.71	-	787,697,457.28	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		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											
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	47,808,325.70	-	-	-10,366,107.38	-	-	-	-	-	37,442,218.32	-
福州中晋投资有限公司	701,458,175.98	-	-	-9,384,644.94	-	-	-	-	-	692,073,531.04	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司 (注4)	44,959,046.19	-	-	-3,670,000.00	-	-	-	-	-1,337,935.88	39,951,110.31	-
杭州崇逸置业有限公司	182,773,191.00	5,288,906.70	-	-13,338,660.10	-	-	-	-	-	174,723,437.60	-
杭州缤煌企业管理有限公司(注5)	388,058,416.26	-	-	-10,418,239.13	-	-	-	-	-377,640,177.13	-	-
合肥常仁装饰工程有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	607,350,166.70	-	-	-5,484,240.65	-	-	-	-	-	601,865,926.05	-
广州招赢房地产有限责任公司	871,201,636.71	-	-	-10,546,600.00	-	27,341,477.86	-	-	-	887,996,514.57	-
深圳市润招房地产有限公司	447,134,032.55	-	-	-19,525,046.19	-	-	-132,000,000.00	-	-	295,608,986.36	-
无锡合赢企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00	26,740,000.00	-	-1,756,724.66	-	-	-	-	-	25,983,275.34	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,000,000.00	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	2,020,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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											
上海招象惠新房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	406,107,500.00	-26,314,654.25	-176,100.00	-	-	-	-	-3,483,633.89	376,133,111.86	-
上海北铖房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	1,855,100,000.00	-	-	-	-	-	-	1,399,839.82	1,856,499,839.82	-
北京怡置京西房地产开发有限公司(注2)	-	1,100,000,000.00	-	-1,606,484.38	-	-	-	-	-	1,098,393,515.62	-
武汉未来中心商业管理有限公司(注2)	-	1,400,000.00	-	139,814.23	-	-	-	-	-	1,539,814.23	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司(注2)	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
育商(广州)城市运营服务有限公司(注2)	-	2,450,000.00	-	37,730.00	-	-	-	-	-	2,487,730.00	-
深圳市招商置业有限公司(注2)	-	40,400,000.00	-36,400,000.00	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
昆山保瑞房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	49,000,000.00	-638,885.48	-3,770,808.47	-	-	-	-	-7,755,914.58	36,834,391.47	-
苏州润悦招禧置业有限公司(注2)(注4)	-	641,356,000.00	-29,340,000.00	1,898,786.75	-	-	-	-	-3,271,806.62	610,642,980.13	-
小计	30,364,846,646.75	4,674,124,606.70	-1,367,538,485.02	998,632,799.43	-	27,341,477.86	-532,285,982.65	-	-3,198,881,146.37	30,966,239,916.70	919,495,346.78

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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	143,014,269.73	-	-	31,687,147.06	-	-	-23,417,497.39	-	-	151,283,919.40	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	345,881,932.28	-	-	15,762,004.26	-	-	-12,600,000.00	-	-	349,043,936.54	-
深圳市招商会展实业有限公司(注4)	807,251,425.21	-	-	-509,849,363.00	-	-	-	-29,321,546.40	-	268,080,515.81	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	173,831,180.19	-	-	27,858,045.44	-	-	-32,000,000.00	-	-	169,689,225.63	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注4)	654,628,391.10	-	-	27,872,210.38	-	-	-	8,567,373.98	-	691,067,975.46	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	12,744,030.08	-	-	-1,071,945.41	-	-	-	-	-	11,672,084.67	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	8,252,559.78	-	-	46,525.49	-	-	-	-	-	8,299,085.27	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,063,633.39	-	-	1,675,291.99	-	-	-	-	-	11,738,925.38	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	102,514,510.45	-	-	-12,777,694.76	-	-	-	-	-	89,736,815.69	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,313,798.61	-	-	-162,886.60	-	-	-	-	-	291,150,912.01	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,595,408.67	-	-	16,991.05	-	-	-	-	-	2,612,399.72	-
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)	521,669.81	-	-	-4,021.72	-	-	-	-	-	517,648.09	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	779,323,936.47	-	-	-3,666,408.32	-	-	-	-	-	775,657,528.15	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,668,389,459.59	-	-	-934,762.17	-	-	-	-	-	1,667,454,697.42	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	13,012,791.39	-	-	-874,777.23	-	-	-	-	-	12,138,014.16	-
广州市番禺创新科技园有限公司	273,159,343.65	-	-	-15,796,173.09	-	-	-	-	-	257,363,170.56	-
广州联森房地产有限公司	101,237,267.56	-	-67,660,000.00	-638,473.54	-	-	-	-	-	32,938,794.02	-
广州联洲房地产有限公司	108,908,346.84	-	-67,660,000.00	-549,669.40	-	-	-	-	-	40,698,677.44	-
广州云都房地产开发有限公司	30,295,371.23	-	-	-1,086,711.27	-	-	-	-	-	29,208,659.96	-
广州矿荣房地产开发有限公司	677,758,981.93	-	-	5,989,230.18	-	-	-147,000,000.00	-	-	536,748,212.11	-
广州顺茂房地产开发有限公司	545,066,152.84	-	-	-34,530,831.11	-	-	-	-	-	510,535,321.73	-
广州诚品置业有限公司	212,627,711.44	-	-	-7,593,759.73	-	-	-	-	-	205,033,951.71	-
广州云佳房地产开发有限公司	47,162,035.56	-	-	-1,661,346.24	-	-	-	-	-	45,500,689.32	-
广州市矿誉投资有限公司(注4)	1,162,591,209.76	-	-26,088,971.73	43,412,992.00	-	-	-	-	-16,536,410.30	1,163,378,819.73	-
佛山市清皓置业有限公司	1,621,996,388.48	-	-	-4,233.20	-	-	-	-	-	1,621,992,155.28	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资的 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		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											
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司(注4)	127,085,796.51	-	-	14,940,753.13	-	-	-	-	-2,408.72	142,024,140.92	-
东莞市嘉房地产开发有限公司	28,318,626.75	-	-	430,134.73	-	-	-17,600,000.00	-	-	11,148,761.48	-
东莞市景源房地产开发有限公司	16,024,454.25	-	-	-2,738,521.76	-	-	-	-	-	13,285,932.49	-
东莞市招美房地产开发有限公司	466,618,649.12	1,133,913.00	-1,278,913.00	20,745,382.46	-	-	-	-	-	487,219,031.58	-
东莞市润合房地产有限公司	1,827,940,556.63	-	-	33,385,130.05	-	-	-	-	-	1,861,325,686.68	-
东莞弘璟实业投资有限公司	492,947,166.59	-	-1,916,739.00	-46,715,613.21	-	-	-	-	-	444,314,814.38	-
东莞市保汇实业投资有限公司(注4)	958,314,800.05	2,082,000.00	-5,660,000.00	-68,849,286.37	-	-	-	-	-8,505,830.78	877,381,682.90	-
珠海雍景华越房地产有限公司	95,545,644.65	-	-	7,274,648.21	-	-	-	-	-	102,820,292.86	-
招商局海南开发投资有限公司	774,885,010.43	-	-	43,418,912.68	-	-	-	-	-	818,303,923.11	-
南京世招荟晟置业有限公司	144,777,709.37	-	-	-332,055.56	-	-	-	-	-	144,445,653.81	-
南京招商兴盛房地产有限公司	28,058,451.92	-	-	181,265.75	-	-	-	-	-	28,239,717.67	-
葛洲坝南京置业有限公司	164,326,915.39	-	-	23,850,187.70	-	-	-	-	-	188,177,103.09	-
南京善盛房地产开发有限公司	196,482,592.18	-	-	-3,168,923.84	-	-	-36,000,000.00	-	-	157,313,668.34	-
南京招商金城物业管理有限公司	5,548,417.56	-	-	837,900.00	-	-	-	-	-	6,386,317.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	148,275,577.22	-	-	-22,382,863.68	-	-	-	-	-	125,892,713.54	-
南京十心房地产有限公司	414,978,579.33	-	-	126,310.83	-	-	-	-	-	415,104,890.16	-
南京铎耀房地产开发有限公司	1,736,943,331.65	-	-	274,925,919.46	-	-	-	-	-	2,011,869,251.11	-
南京和璟珑装饰有限公司	482,845.52	-	-482,845.52	-	-	-	-	-	-	-	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	10,259,181.40	482,845.52	-	-1,818,225.34	-	-	-	-	-769,558.03	8,154,243.55	-
南京招裕装饰有限公司	2,263,432.77	-	-	704,538.00	-	-	-	-	-	2,967,970.77	-
南京求真装饰工程有限公司	11,646,685.01	-	-	196,494.90	-	-	-9,415,842.40	-	-	2,427,337.51	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司(注4)	424,465,322.85	-	-	-8,900,475.00	-	-	-	-	3,038,427.41	418,603,275.26	-
上海乐都置业有限公司	176,303,215.93	-	-	-5,808,556.05	-	-	-	-	-	170,494,659.88	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,325.88	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,325.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	115,172,673.86	-	-	-6,717,287.54	-	-	-	-	-	108,455,386.32	-
上海兴美置业有限公司	832,920,000.00	-	-	-7,024,000.00	-	-	-	-	-	825,896,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	334,878,295.11	135,114.00	-	-975,444.80	-	-	-	-	-	334,037,964.31	-
宁波春望商贸有限公司(注4)	74,316,940.33	-	-	-174,066.53	-	-	-	-	40,307.91	74,183,181.71	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末 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											
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	20,857,874.47	-	-	-4,742,152.16	-	-	-	-	-3,488,421.65	12,627,300.66	-
宁波维悦置业有限公司(注4)	20,796,103.69	-	-	9,435,967.32	-	-	-	-73,308.97	-	30,158,762.04	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	22,715,897.91	-	-	3,061,798.57	-	-	-	-	-	25,777,696.48	-
宁波世圆企业管理咨询有限公司	97,111,820.26	-	-	4,048,187.04	-	-	-	-	-	101,160,007.30	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	50,960,375.10	-	-	-6,369,407.22	-	-	-	-	-	44,590,967.88	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,248,017.24	-	-	-3,085,389.38	-	-	-	-	-	47,162,627.86	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	125,915,995.62	-	-	14,100,184.34	-	-	-	-	-	140,016,179.96	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	65,833.51	-	-	1,193,964.60	-	-	-1,259,798.11	-	-	-	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	109,182,106.15	-	-	5,693,847.95	-	-	-40,757,096.33	-	-	74,118,857.77	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	353,443,839.69	-	-	-147,000.00	-	-	-	-	-	353,296,839.69	-
太仓辉盛房地产开发有限公司(注4)	48,292,070.34	-	-	-243,004.31	-	-	-	-	12,621.88	48,061,687.91	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	7,815,049.30	-	-	-5,101,899.98	-	-	-	-	-	2,713,149.32	-
无锡润泰置业有限公司	421,374,395.09	-	-	-64,710,204.45	-	-	-	-	-	356,664,190.64	-
无锡浦锦企业管理有限公司(注4)	354,940,294.66	-	-	-27,648,547.40	-	-	-	-	-751,620.44	326,540,126.82	-
无锡天河地铁生态置业有限公司(注4)	-	-	-	-2,859,210.00	-	-	-	-	2,859,210.00	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	107,970,766.10	-	-	-1,156,025.48	-	-	-	-	-	106,814,740.62	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	701,005,214.69	-	-	-3,622,388.23	-	-	-	-	-	697,382,826.46	-
杭州北隆房地产开发有限公司	100,172,927.75	-	-	2,984,329.86	-	-	-	-	-	103,157,257.61	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	72,788,859.25	-	-	932,585.67	-	-	-	-	-	73,721,444.92	-
杭州万璟置业有限公司	399,882,167.08	-	-338,200,000.00	-989,536.91	-	-	-	-	-	60,692,630.17	-
杭州信榕房地产开发有限公司	158,433,690.86	-	-	42,366,393.38	-	-	-	-	-	200,800,084.24	-
杭州瑾帆投资管理有限公司	-	-	-	56,410,412.16	-	-	-	-	-	56,410,412.16	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	550,052,608.17	-	-	-12,754,407.76	-	-	-29,658,946.53	-	166,817.24	507,806,071.12	-
杭州星旭商务咨询有限公司	34,147,108.59	-	-42,471,225.00	22,980,323.60	-	-	-	-	-	14,656,207.19	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	106,764,638.40	-	-	-191,686.16	-	-	-73,938,471.25	-	-	32,634,480.99	-
苏州仁安置业有限公司	165,945,271.10	-	-	23,901,000.00	-	-	-133,327,750.91	-	-	56,518,520.19	-
苏州新晟捷置地有限公司	27,322,060.12	-	-	55,524,080.86	-	-	-	-	-	82,846,140.98	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	486,155,028.31	-	-	6,285,443.94	-	-	-	-	-	492,440,472.25	-
苏州华恒商用置业有限公司	709,237,483.27	-	-	113,725,819.03	-	-	-	-	-	822,963,302.30	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余 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	377,825.86	-	-	40,929,360.24	-	-	-	-	-	41,307,186.10	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
苏州相茂置业有限公司(注4)	40,013,661.40	-	-	38,486,283.16	-	-	-	-	-1,442,826.02	77,057,118.54	-
徐州新绿州房地产咨询有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
如东博业房地产开发有限公司	72,492,933.55	-	-72,690,696.11	197,762.56	-	-	-	-	-	-	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,178,102,396.98	-	-	114,694,017.67	-	-	-	-	-	1,292,796,414.65	-
衢州亿佳企业管理有限公司	8,291,606.34	-	-	-5,511,716.57	-	-	-	-	-	2,779,889.77	-
昆山顺拓房地产开发有限公司	166,875,267.70	-	-	-1,337,799.94	-	-	-	-	-	165,537,467.76	-
昆山宝业房产开发有限公司	226,639,551.93	-	-	-50,168,650.10	-	-	-98,000,000.00	-	-	78,470,901.83	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	24,022,542.84	-	-	-83,363.40	-	-	-	-	-	23,939,179.44	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	18,139,705.16	-	-	-2,797,077.26	-	-	-	-	-	15,342,627.90	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	17,223,383.84	-	-	2,618,544.61	-	-	-	-	-	19,841,928.45	-
常州牡丹招商置业有限公司(注4)	379,665,971.35	-	-	3,571,094.03	-	-	-	-	-1,009,982.91	382,227,082.47	-
厦门市雍景湾房地产有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门联招和悦投资有限公司	249,251,947.69	-	-	-4,339,506.18	-	-	-	-	-	244,912,441.51	-
漳州招商局码头有限公司	600,229,212.11	-	-	27,166,586.14	-	-	-77,734,806.46	-	-	549,660,991.79	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,431,545.21	-	-	407,108.50	-	-	-	-	-	93,838,653.71	-
中外运物流(福建)有限公司	44,542,632.78	-	-	3,271,109.85	-	-	-1,036,000.00	-	-	46,777,742.63	-
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
南昌青茂置业有限公司	43,060,432.72	-	-	-28,540,410.99	-	-	-	-	-	14,520,021.73	-
青岛伊敦战新兴产业投资基金合伙企业(有限合伙)	169,322,115.94	87,500,000.00	-	8,407,839.69	-	-	-	-	-	265,229,955.63	-
青岛绿华置业有限公司	926,237,746.48	-	-	-8,249,899.70	-	-	-	-	-	917,987,846.78	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	3,326,313.58	-	-	1,306,838.14	-	-	-	-	-	4,633,151.72	-
威海华发投资有限公司	541,340,034.17	-	-	4,813,174.16	-	-	-122,500,000.00	-	-	423,653,208.33	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,635,023.11	-	-	679,860.10	-	-	-	-	-	2,314,883.21	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,272,465.08	-	-	392,000.00	-	-	-	-	-	3,664,465.08	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余 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											
山东铁航物业管理有限公司	4,425,399.15	-	-	1,559,974.99	-	-	-974,083.78	-	-	5,011,290.36	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	136,553,220.65	-	-	289,623.93	-	-	-	-	-	136,842,844.58	-
新郑市碧玺置业有限公司	16,920,860.94	-	-	-4,596,524.32	-	-	-	-	-	12,324,336.62	-
太原中诚商正置业有限责任公司	202,694,877.88	-	-	-166,625.13	-	-	-	-	-	202,528,252.75	-
西安沃呈房地产开发有限公司	20,050,123.63	-	-	-29,080.10	-	-	-	-	-	20,021,043.53	-
西咸新区文茂房地产有限公司	60,005,643.47	-	-	-1,388,073.95	-	-	-	-	-	58,617,569.52	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	11,504,860.14	-	-	-905,883.21	-	-	-	-	-	10,598,976.93	-
武汉润广招房地产开发有限公司	48,929,079.16	-	-	-815,095.75	-	-	-	-	-	48,113,983.41	-
湖北长投房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	8,745,567.70	-	-	2,116,544.49	-	-	-	-	-	10,862,112.19	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	6,271,413.09	-	-	-1,202,426.46	-	-	-	-	-	5,068,986.63	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	119,339,942.54	-	-	-7,101,481.83	-	-	-	-	-	112,238,460.71	-
四川遂航智达物业服务有限公司	3,733,717.89	-	-	974,511.99	-	-	-	-	-	4,708,229.88	-
合肥禹博房地产开发有限公司(注4)	111,532,590.21	-	-	51,485,900.00	-	-	-72,336,000.00	-	15,850,437.76	106,532,927.97	-
合肥居峰置业有限公司	130,867,315.92	-	-	124,338,193.30	-	-	-105,312,000.00	-	-	149,893,509.22	-
合肥招阳房地产开发有限公司	181,421,876.00	-	-	32,923,353.22	-	-	-	-	-	214,345,229.22	-
合肥和逸房地产开发有限公司	84,606,134.00	-	-	-4,315,471.06	-	-	-	-	-	80,290,662.94	-
芜湖荣众房地产开发有限公司(注1)	4,434,236.00	-	-	-4,434,236.00	-	-	-	-	-	-	-
芜湖创耀置业有限公司	541,689,693.00	-	-	-15,304,887.53	-	-	-	-	-	526,384,805.47	-
广西广投智慧服务集团有限公司	9,448,972.92	-	-	1,554,034.02	-	-	-	-	-	11,003,006.94	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,924,724.74	-	-	48,242.70	-	-	-	-	-	3,972,967.44	-
天津国际邮轮母港有限公司	71,400,734.59	-	-	-22,366,331.36	-	-	-	-	-	49,034,403.23	-
天津市联展房地产开发有限公司(注4)	6,821,168.54	-	-	-	-	-	-	-	-6,821,168.54	-	-
天津旭浩房地产开发有限公司	39,102,628.00	-	-	-	-	-	-	-	-	39,102,628.00	-
天津合发房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司(注4)	532,772,459.02	-	-	131,540,875.23	-	-	-	-	-3,841,369.82	660,471,964.43	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	45,639,309.73	-	-	-254,589.59	-	-	-	-	-	45,384,720.14	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	48,939,524.03	-	-34,200,000.00	-3,061,528.82	-	-	-	-	-	11,677,995.21	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	391,369,973.54	-	-	25,557,780.92	-	-	-64,000,000.00	-	-	352,927,754.46	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	205,410,850.20	-	-	-26,226,428.34	-	-	-	-	-	179,184,421.86	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 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											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,002,390,366.55	-	-	1,774,123.93	-	-	-	-	-	1,004,164,490.48	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED (注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	201,812,548.38	-	-	4,022,000.00	-	-	-	-	2,777,089.53	208,611,637.91	-
China Merchants and SPF Investment Fund Management Co. Ltd.	551,501.29	-	-215.66	-551,285.63	-	-	-	-	-	-	-
招商局商业房地产投资信托基金	913,829,755.35	-	-	-54,153,566.09	-	-	-67,423,499.88	-	-	792,252,689.38	-
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	134,497,827.85	-	-	-	-	-	-	-	-	134,497,827.85	-
友英有限公司	326,011,821.59	-	-	2,917,393.47	-	-	-	-	11,875,406.95	340,804,622.01	-
悦景集团有限公司	1,003,052,209.46	-	-	3,026,754.58	-	-	-	-	14,532,944.87	1,020,611,908.91	-
置俊投资有限公司	908,226,417.04	-	-	-121,994.64	-	-	-	-	13,133,741.13	921,238,163.53	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	144,183,583.97	21,923,236.04	-	-20,714,972.80	-36,773.23	-	-	-	-	145,355,073.98	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	653,429,939.19	398,060,600.40	-	40,076,427.49	-	-	-33,187,893.90	-	-	1,058,379,073.18	-
招商局京光地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商新城管理服务(无锡)有限公司	400,000.00	-	-	1,190,527.72	-	-	-	-	-	1,590,527.72	-
东莞武地泓海置业有限公司(注4)	448,798,323.20	-	-6,037,255.00	-10,526,308.74	-	-	-	-	-25,483,365.13	406,751,394.33	-
合肥启盛房地产开发有限公司(注4)	659,779,550.45	5,571,000.00	-6,190,000.00	-30,758,707.46	-	-	-	-	-5,045,212.32	623,356,630.67	-
SA VENICE I	133,215,931.88	1,138,719,698.93	-	-6,159,803.16	-	-	-	-	-	1,265,775,827.65	-
武汉招盈置业有限公司(注4)	718,868,983.65	-	-	-2,147,500.00	-	-	-	-	-43,464,079.57	673,257,404.08	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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											
上海置滨江招置业有限公司 (注 4)	509,710,963.00	-	-	-5,953,431.33	-	-	-	-	-4,494,069.30	499,263,462.37	-
上海招政嘉城市建设有限公司 (注 1) (注 4)	312,193,072.18	25,993,426.40	-340,550,000.00	2,117,000.26	-	-	-	-	246,501.16	-	-
上海隽廷房地产开发有限公司 (注 6)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,055,359,880.92	1,055,359,880.92	-
陕西瑞迅置业有限公司 (注 4)	402,680,106.59	-	-	-7,727,560.53	-	-	-	-	-3,875,923.92	391,076,622.14	-
SOLAR ESTATE LIMITED	343.36	-	-	-	-	-	-	-	5.07	348.43	-
杭州北桐房地产开发有限公司	222,722,251.34	-	-2,164,000.00	-7,039,595.21	-	-	-	-	-	213,518,656.13	-
杭州北榆房地产开发有限公司	158,915,928.30	4,266,000.00	-	2,517,903.27	-	-	-	-	-	165,699,831.57	-
宁波康海置业有限公司 (注 4)	254,243,023.84	-	-	-9,023,794.38	-	-	-	-	464,837.55	245,684,067.01	-
风鹏 (深圳) 私募股权基金管理 有限责任公司	1,574,382.69	3,710,000.00	-	-191,343.78	-	-	-	-	-	5,093,038.91	-
成都国生积余不动产管理 有限公司	6,370,000.00	-	-	3,205,060.31	-	-	-	-	-	9,575,060.31	-
北京百川恒升物业管理有限公司	2,996,276.79	-	-	390,000.00	-	-	-195,000.00	-	-	3,191,276.79	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	1,575,051.47	-	-	1,251,000.00	-	-	-	-	-	2,826,051.47	-
太仓鸿郡科技发展有限公司 (注 5)	99,880,851.16	-	-	-	-	-	-	-	-99,880,851.16	-	-
深圳市启越房地产开发有限公司 (注 4)	398,501,489.71	-	-25,967,715.00	-3,906,885.25	-	-	-	-	-4,481,548.87	364,145,340.59	-
深圳市润商房地产有限公司 (注 4)	329,306,029.37	12,156,397.80	-20,260,663.00	-6,173,132.13	-	-	-	-	-2,912,225.61	312,116,406.43	-
杭州锦璟置业有限公司	1,514,301,744.76	-	-	302,260,659.63	-	-	-	-	-	1,816,562,404.39	-
合肥和旭房地产有限公司	145,111,572.52	-	-	-2,999,127.02	-	-	-	-	-	142,112,445.50	-
厦门悦兆投资有限公司 (注 5)	4,400,394.74	-	-	-1,949,040.97	-	-	-	-	-2,451,353.77	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		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											
天津宝星积余产业服务有限公司 (注 2)	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,450,000.00	-
济南先投积余城市服务有限公司 (注 2)	-	4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司 (注 2)	-	1,960,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,960,000.00	-
南京盛文房地产开发有限公司 (注 2) (注 4)	-	818,540,125.56	-	-12,144,205.64	-	-	-	-	-5,698,902.06	800,697,017.86	-
广州市天河区顺信房地产有限公司 (注 2)	-	1,468,516,505.89	-	-	-	-	-	-	-	1,468,516,505.89	-
西安招商禾雅房地产有限公司	-	5,100,000.00	-	-121,473.05	-	-	-	-	-	4,978,526.95	-
杭州北榕房地产开发有限公司 (注 2) (注 4)	-	433,433,000.00	-2,790,000.00	-16,924,830.12	-	-	-	-	-6,578,301.78	407,139,868.10	-
成都愉派置业有限公司 (注 2)	-	501,640,200.63	-1,335,230.00	-203,566.03	-	-	-	-	-	500,101,404.60	-
成都冠麓置业有限公司 (注 2)	-	236,131,693.96	-3,114,161.51	-191,761.02	-	-	-	-	-	232,825,771.43	-
青岛世园兴茂置业有限公司 (注 2)	-	160,202,728.89	-	-38,034.56	-	-	-	-	-	160,164,694.33	-
青岛世园方茂置业有限公司 (注 2)	-	386,634,737.90	-	-2,440,290.57	-	-	-	-	-	384,194,447.33	-
加汉有限公司 (注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司 (注 3)	-	-	-	-1,609.68	-	-	-	-	1,977,988.73	1,976,379.05	-
小计	44,278,852,955.19	5,721,243,224.92	-1,105,218,630.53	626,271,675.08	-36,773.23	-	-1,199,674,686.94	-	853,973,306.02	49,175,411,070.51	175,880,301.69
合计	74,643,699,601.94	10,395,367,831.62	-2,472,757,115.55	1,624,904,474.51	-36,773.23	27,341,477.86	-1,731,960,669.59	-	-2,344,907,840.35	80,141,650,987.21	1,095,375,648.47

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1: 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下:

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法调整金额
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	26,010,000.00	-26,010,000.00
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	-34,000,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
如东威新房地产开发有限责任公司	33.00	23,100,000.00	-23,100,000.00
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
南京招汇公寓管理有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
武汉右岸网谷产业园有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京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
北京永安佑泰房地产开发有限公司	16.60	8,300,000.00	-8,300,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
湖北长投房地产开发有限公司	40.00	20,623,590.00	-20,623,590.00
天津合发房地产开发有限公司	24.70	350,740,000.00	-350,740,000.00
芜湖荣众房地产开发有限公司	33.00	11,861,350.00	-11,861,350.00
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	49.00	380.01	-380.01
上海招政嘉城市建设有限公司	49.00	2,450,000.00	-2,450,000.00

注 2: 系本年新增联合营企业。

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, 详见附注七、2“处置子公司”。

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 5: 其他变动系因取得控制权转为子公司所产生的影响, 详见附注七、3 (2) “本年新收购之子公司”。

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。

(3) 长期股权投资减值准备

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

(4) 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

12. 其他非流动金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,465,124,699.98	1,386,504,182.47
其中: 权益工具投资	1,465,124,699.98	1,386,504,182.47
合计	1,465,124,699.98	1,386,504,182.47

(1) 权益工具投资情况

项目	本年年末数	上年年末数
权益工具的成本	826,938,259.71	809,228,456.04
公允价值	1,465,124,699.98	1,386,504,182.47
累计计入损益的公允价值变动金额	638,186,440.27	577,275,726.43

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.本年年初数	66,273,429,325.18	63,193,236,784.72	129,466,666,109.90
2.本年增加金额	10,674,254,675.02	1,649,261,763.41	12,323,516,438.43
(1) 外购	6,472,982,573.18	477,265,544.62	6,950,248,117.80
(2) 存货转换为投资性房地产	3,420,897,037.85	836,973,920.22	4,257,870,958.07
(3) 固定资产转为投资性房地产	-	-	-
(4) 在建工程转为投资性房地产	354,664,238.00	-	354,664,238.00
(5) 合并范围变更增加	-	271,410,000.00	271,410,000.00
(6) 外币报表折算影响	11,341,359.39	13,491,359.80	24,832,719.19
(7) 其他增加(含重分类)	414,369,466.60	50,120,938.77	464,490,405.37
3.本年减少金额	2,038,083,956.38	1,187,739,191.92	3,225,823,148.30
(1) 处置	10,321,252.68	37,907.00	10,359,159.68
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	971,891,656.90	1,157,391,219.48	2,129,282,876.38
(3) 合并范围变更减少	489,452,374.35	30,310,065.44	519,762,439.79
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	566,418,672.45	-	566,418,672.45
4.本年年末数	74,909,600,043.82	63,654,759,356.21	138,564,359,400.03
二、累计折旧和累计摊销			
1.本年年初数	6,408,185,628.64	1,239,228,542.86	7,647,414,171.50
2.本年增加金额	1,784,220,089.37	349,625,792.93	2,133,845,882.30
(1) 计提或摊销	1,781,206,765.62	305,401,167.61	2,086,607,933.23
(2) 存货转换为投资性房地产	-	-	-
(3) 固定资产转为投资性房地产	-	-	-
(4) 在建工程转为投资性房地产	-	-	-
(5) 合并范围变更增加	-	-	-
(6) 外币报表折算影响	1,580,457.49	713,131.55	2,293,589.04
(7) 其他增加(含重分类)	1,432,866.26	43,511,493.77	44,944,360.03
3.本年减少金额	170,851,128.41	6,486,137.61	177,337,266.02
(1) 处置	5,513,611.28	17,421.11	5,531,032.39
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	48,831,567.53	-	48,831,567.53
(3) 合并范围变更减少	113,231,661.44	6,468,716.50	119,700,377.94
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	3,274,288.16	-	3,274,288.16
4.本年年末数	8,021,554,589.60	1,582,368,198.18	9,603,922,787.78
三、减值准备			
1.本年年初数	1,498,777,870.30	433,468,786.61	1,932,246,656.91
2.本年增加金额	-	326,884,493.08	326,884,493.08
(1) 计提	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	215,088.05	215,088.05
(3) 其他增加(含重分类)	-	326,669,405.03	326,669,405.03
3.本年减少金额	326,669,405.03	-	326,669,405.03
(1) 处置	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-
(3) 其他减少(含重分类)	326,669,405.03	-	326,669,405.03
4.本年年末数	1,172,108,465.27	760,353,279.69	1,932,461,744.96
四、账面价值			
1.本年年末数	65,715,936,988.95	61,312,037,878.34	127,027,974,867.29
2.本年年初数	58,366,465,826.24	61,520,539,455.25	119,887,005,281.49

六、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	本年年末数
正在办理权属证书的新物业	2,043,968,368.66
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	151,026,069.53
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	126,043,167.37
其他	74,993,057.03
合计	2,396,030,662.59

(3) 本年末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 11,276,467,004.35 元（上年末：9,994,243,173.92 元）。

14. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	本年年末数	上年年末数
固定资产	11,618,289,686.35	10,820,177,521.84
合计	11,618,289,686.35	10,820,177,521.84

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值:					
1.本年初数	9,155,300,144.82	18,579,186.36	1,268,168,362.90	3,586,956,040.84	14,029,003,734.92
2.本年增加金额	1,159,889,371.65	5,820,353.97	324,109,386.45	51,041,826.87	1,540,860,938.94
(1) 购置	2,057,740.33	349,221.24	63,475,464.54	50,310,357.79	116,192,783.90
(2) 本年在建工程转入	15,456,177.70	5,471,132.73	82,289,078.51	-	103,216,388.94
(3) 本年存货转入	1,140,089,208.31	-	-	-	1,140,089,208.31
(4) 本年投资性房地产转入	156,054.86	-	-	-	156,054.86
(5) 合并范围变更增加	-	-	912,928.11	-	912,928.11
(6) 其他增加	2,130,190.45	-	177,431,915.29	731,469.08	180,293,574.82
3.本年减少金额	224,760,842.75	-	48,140,981.20	64,820,636.88	337,722,460.83
(1) 处置或报废	48,916,864.77	-	44,437,744.31	64,765,791.68	158,120,400.76
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	1,276,381.70	-	1,276,381.70
(3) 合并范围变更减少	-	-	159,799.89	-	159,799.89
(4) 其他减少	175,843,977.98	-	2,267,055.30	54,845.20	178,165,878.48
4.本年年末数	10,090,428,673.72	24,399,540.33	1,544,136,768.15	3,573,177,230.83	15,232,142,213.03
二、累计折旧					
1.本年初数	1,753,985,674.95	2,153,311.58	878,060,604.91	556,382,945.37	3,190,582,536.81
2.本年增加金额	283,783,916.56	1,999,014.92	201,436,932.19	155,781,287.11	643,001,150.78
(1) 计提	283,749,060.51	1,999,014.92	106,174,235.26	155,781,287.11	547,703,597.80
(2) 本年在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 本年存货转入	-	-	-	-	-
(4) 本年投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(5) 合并范围变更增加	-	-	820,308.54	-	820,308.54
(6) 其他增加	34,856.05	-	94,442,388.39	-	94,477,244.44
3.本年减少金额	137,324,710.99	-	41,757,495.98	58,892,630.21	237,974,837.18
(1) 处置或报废	43,919,415.11	-	39,941,620.32	58,859,286.69	142,720,322.12
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	1,038,928.94	-	1,038,928.94
(3) 合并范围变更减少	-	-	72,546.35	-	72,546.35
(4) 其他减少	93,405,295.88	-	704,400.37	33,343.52	94,143,039.77
4.本年年末数	1,900,444,880.52	4,152,326.50	1,037,740,041.12	653,271,602.27	3,595,608,850.41
三、减值准备					
1.本年初数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
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	-	-	-	-	-
(1) 本年转销	-	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-	-
4.本年年末数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1.本年年末数	8,183,480,553.22	20,247,213.83	494,656,290.74	2,919,905,628.56	11,618,289,686.35
其中: 年末已抵押之资产净额	-	-	-	-	-
2.本年初数	7,394,811,229.89	16,425,874.78	378,367,321.70	3,030,573,095.47	10,820,177,521.84

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	本年年末数	上年年末数
未办理竣工结算	231,310,538.94	236,806,574.59
正在办理权属证书新物业	22,922,106.98	83,959,688.12
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	31,764,870.58	34,188,097.62
临时建筑，不具备办理权属登记条件	44,021,714.47	66,615,197.15
其他原因	4,474,102.78	4,851,856.90
合计	334,493,333.75	426,421,414.38

(4) 年末不存在重要的已提足折旧仍继续使用、暂时闲置、本年处置、报废固定资产。

15. 在建工程

(1) 在建工程汇总

项目	本年年末数	上年年末数
在建工程	973,463,772.97	810,073,745.57
合计	973,463,772.97	810,073,745.57

(2) 在建工程情况

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深圳太子湾 02-06 酒店项目	419,457,764.60	-	419,457,764.60	-	-	-
明华一期改造项目	239,010,934.36	-	239,010,934.36	72,557,961.24	-	72,557,961.24
明斯克国际展会中心项目	213,528,560.01	-	213,528,560.01	184,321,305.00	-	184,321,305.00
双鱼岛碧海银滩	93,941,276.79	-	93,941,276.79	93,823,951.82	-	93,823,951.82
徐州海盛酒店项目	-	-	-	228,546,250.94	-	228,546,250.94
赣州招商局中心酒店	-	-	-	193,408,939.10	-	193,408,939.10
其他	7,525,237.21	-	7,525,237.21	37,415,337.47	-	37,415,337.47
合计	973,463,772.97	-	973,463,772.97	810,073,745.57	-	810,073,745.57

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

16. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	其他	合计
一、账面原值					
1.本年年初数	3,169,677,640.38	14,566,062.46	-	2,537,360.12	3,186,781,062.96
2.本年增加金额	1,435,370,614.55	270,755.60	-	-	1,435,641,370.15
(1) 新增增加	1,435,370,614.55	270,755.60	-	-	1,435,641,370.15
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	352,725,663.04	-	-	-	352,725,663.04
(1) 不再租入	81,226,121.36	-	-	-	81,226,121.36
(2) 合并范围变更减少	271,499,541.68	-	-	-	271,499,541.68
4.本年年末数	4,252,322,591.89	14,836,818.06	-	2,537,360.12	4,269,696,770.07
二、累计折旧					
1.本年年初数	1,023,309,074.87	1,724,436.02	-	1,535,586.53	1,026,569,097.42
2.本年增加金额	384,864,489.90	3,454,529.02	-	-	388,319,018.92
(1) 计提	384,864,489.90	3,454,529.02	-	-	388,319,018.92
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	154,985,438.32	-	-	-	154,985,438.32
(1) 不再租入	63,684,479.95	-	-	-	63,684,479.95
(2) 合并范围变更减少	91,300,958.37	-	-	-	91,300,958.37
4.本年年末数	1,253,188,126.45	5,178,965.04	-	1,535,586.53	1,259,902,678.02
三、减值准备					
1.本年年初数	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
4.本年年末数	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.本年年末数	2,999,134,465.44	9,657,853.02	-	1,001,773.59	3,009,794,092.05
2.本年年初数	2,114,405,536.83	12,841,626.44	-	1,001,773.59	2,128,248,936.86

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

17. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	著作权	其他	合计
一、账面原值					
1.本年年初数	1,617,099,272.91	133,369,179.92	6,197,839.62	22,056,788.70	1,778,723,081.15
2.本年增加金额	551,420,961.58	62,423,602.90	-	533,490.57	614,378,055.05
(1) 购置	-	61,931,070.26	-	533,490.57	62,464,560.83
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 从存货转入	551,030,118.75	-	-	-	551,030,118.75
(4) 其他增加	390,842.83	492,532.64	-	-	883,375.47
3.本年减少金额	43,511,493.77	839,084.52	-	-	44,350,578.29
(1) 处置	-	839,084.52	-	-	839,084.52
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	43,511,493.77	-	-	-	43,511,493.77
4.本年年末数	2,125,008,740.72	194,953,698.30	6,197,839.62	22,590,279.27	2,348,750,557.91
二、累计摊销					
1.本年年初数	263,256,707.11	39,185,628.09	2,279,291.91	7,270,069.81	311,991,696.92
2.本年增加金额	52,145,652.33	31,296,971.64	2,039,362.80	3,126,375.20	88,608,361.97
(1) 计提	52,145,652.33	31,296,971.64	2,039,362.80	3,126,375.20	88,608,361.97
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 其他增加	-	-	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	43,511,493.77	839,084.52	-	-	44,350,578.29
(1) 处置	-	839,084.52	-	-	839,084.52
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	43,511,493.77	-	-	-	43,511,493.77
4.本年年末数	271,890,865.67	69,643,515.21	4,318,654.71	10,396,445.01	356,249,480.60
三、减值准备					
1.本年年初数	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 其他减少	-	-	-	-	-
4.本年年末数	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
四、账面价值					
1.本年年末数	1,775,614,108.13	125,310,183.09	1,879,184.91	12,193,834.26	1,914,997,310.39
2.本年年初数	1,276,338,798.88	94,183,551.83	3,918,547.71	14,786,718.89	1,389,227,617.31

(2) 于2023年12月31日, 未办妥产权证书的土地使用权情况如下:

项目	本年年末数
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	13,334,742.89

18. 开发支出

项目	本年年初数	本年增加			本年减少		本年年末数
		内部开发支出	购置	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	83,429,866.58	144,063,254.78	2,099,029.35	-	60,144,247.12	100,749,939.86	68,697,963.73

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 商誉

(1) 商誉账面原值

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

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
北京华商大厦有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	资产运营	是
招商置地	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	开发业务及资产运营	是
招商局积余产业运营服务股份有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	城市服务	是
上海航空工业集团物业管理有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	城市服务	是
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	城市服务	是
新中物业管理(中国)有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	城市服务	是
深圳市汇勤物业管理有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	城市服务	是
深圳市招平盛圆投资有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	资产运营	是
深圳市招平盛泰投资有限公司	资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应	资产运营	是

(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(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。其中，对深圳市招平盛圆投资有限公司以及深圳市招平盛泰投资有限公司的资产组的可收回金额按公允价值使用市场法确定。对于其他资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定。

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 商誉 - 续

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

人民币元

项目	资产组账面价值（注）	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
深圳市招平盛圆投资有限公司	2,363,945,544.95	2,472,540,000.00	-	市场法	单位面积售价	可比市场价格
深圳市招平盛泰投资有限公司	3,166,970,526.81	3,186,960,000.00	-	市场法	单位面积售价	可比市场价格
合计	5,530,916,071.76	5,659,500,000.00	-			

注：该资产组账面价值已包含商誉的金额。

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

本集团按预计未来现金流量现值确定可收回金额的资产组主要来自于城市服务分部，提供物业管理服务。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稳定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；后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等，2023年度采用的税前折现率为13.02%-13.13%，详细预测期增长率为2.50%-7.89%。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

20. 长期待摊费用

项目	本年年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末数
固定资产改良支出	1,050,213,274.11	215,752,972.28	212,066,848.75	68,327,863.89	985,571,533.75
其他	59,257,558.50	23,488,481.89	24,028,595.62	1,677,202.02	57,040,242.75
合计	1,109,470,832.61	239,241,454.17	236,095,444.37	70,005,065.91	1,042,611,776.50

21. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	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）	8,395,420,776.67	33,581,683,106.68	8,649,625,340.22	34,598,501,360.88
预提土地增值税	3,464,330,118.11	13,857,320,472.42	4,558,359,364.16	18,232,389,193.36
资产减值准备	263,627,717.41	1,054,516,547.78	259,154,534.34	1,036,618,137.36
可抵扣亏损	2,128,370,960.55	8,627,577,753.58	2,494,524,767.55	9,978,099,070.20
其他	1,223,885,791.17	4,907,521,946.97	541,656,851.74	2,166,627,406.92
合计	15,475,635,363.91	62,028,619,827.43	16,503,320,858.01	66,012,235,168.72

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

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

21. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	本年年末数		上年年末数	
	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	318,166,447.30	5,833,084,158.37	250,719,459.77	4,863,319,706.99
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	2,078,668,368.08	8,314,673,472.31	2,213,940,831.59	8,855,763,326.38
资产公允价值调整(注2)	33,402,750.00	133,611,000.00	33,487,845.63	133,951,382.52
其他	977,369,224.77	3,914,206,181.99	245,112,605.26	976,463,219.76
合计	3,407,606,790.15	18,195,574,812.67	2,743,260,742.25	14,829,497,635.65

注1: 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债 本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债 本年年末余额	递延所得税资产和 负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或 负债 上年年末余额
递延所得税资产	716,294,578.17	14,759,340,785.74	-	16,503,320,858.01
递延所得税负债	716,294,578.17	2,691,312,211.98	-	2,743,260,742.25

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	本年年末数	上年年末数
可抵扣暂时性差异	13,470,388,066.08	13,553,227,970.20
可抵扣亏损	26,517,262,319.25	18,210,884,062.38
合计	39,987,650,385.33	31,764,112,032.58

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	本年年末数	上年年末数	备注
2023	-	658,933,100.29	
2024	1,095,963,146.16	1,215,728,072.09	
2025	2,492,071,936.34	2,603,542,609.26	
2026	4,196,359,396.77	4,612,846,927.77	
2027	8,038,390,998.29	8,160,890,998.29	
2028	9,830,159,260.27	-	
无到期期限之可抵扣亏损	864,317,581.42	958,942,354.68	香港子公司亏损
合计	26,517,262,319.25	18,210,884,062.38	

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

22. 其他非流动资产

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	222,271,596.96	306,000.00	221,965,596.96	222,193,150.66	306,000.00	221,887,150.66
其他(注)	263,676,265.57	-	263,676,265.57	264,264,845.84	-	264,264,845.84
合计	485,947,862.53	306,000.00	485,641,862.53	486,457,996.50	306,000.00	486,151,996.50

注：其他主要系本集团内部土地使用权交易抵销后形成的预付土地增值税。

23. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	611,931,685.38	受限的保证金等	381,958,170.26	受限的保证金等
应收账款	1,071,195.72	质押借款	354,000.92	质押借款
存货	53,127,043,065.55	抵押借款	43,418,449,283.18	抵押借款
投资性房地产	11,276,467,004.35	抵押借款	9,994,243,173.92	抵押借款
固定资产	-	—	589,989,736.51	抵押借款
其他	213,583,839.59	股权质押	185,701,743.44	股权质押
合计	65,230,096,790.59		54,570,696,108.23	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

24. 资产减值准备及信用损失准备

项目	本年年初数	合并范围 变更影响	本年计提	本年转回	本年核销及转销	本年因出售转出	本年其他增加	本年其他减少	外币报表折算影 响	本年年末数
应收票据信用损失准备	7,621.69	-	18,396.46	-	-	-	-	-	-	26,018.15
应收账款信用损失准备	159,183,321.40	-352,925.62	99,302,425.95	7,824,906.72	4,052,718.52	-	40,224.87	653,403.37	-	245,642,017.99
其他应收款信用损失准备	3,353,997,846.02	174,397.22	94,182,816.35	44,145,213.66	41,310,795.92	-	2,974,001.25	8.55	-61,201.08	3,365,811,841.63
存货跌价准备	7,218,338,744.63	-	2,275,685,104.24	-	-	2,750,445,554.54	-	-	84,095.95	6,743,662,390.28
长期股权投资减值准备	1,108,300,957.36	-	-	-	-	12,925,308.89	-	-	-	1,095,375,648.47
投资性房地产减值准备	1,932,246,656.91	-	-	-	-	-	-	-	215,088.05	1,932,461,744.96
固定资产减值准备	18,243,676.27	-	-	-	-	-	-	-	-	18,243,676.27
无形资产减值准备	77,503,766.92	-	-	-	-	-	-	-	-	77,503,766.92
使用权资产减值准备	31,963,028.68	-31,963,028.68	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资产减值准备	13,293,296.28	-13,293,296.28	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	13,913,078,916.16	-45,434,853.36	2,469,188,743.00	51,970,120.38	45,363,514.44	2,763,370,863.43	3,014,226.12	653,411.92	237,982.92	13,478,727,104.67

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

25. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数
保证借款(注)	657,462,343.29	1,089,063,626.22
抵押借款	220,818,738.35	419,050,646.60
信用借款	500,000,000.00	-
短期借款应计利息	675,365.97	577,743.76
合计	1,378,956,447.61	1,508,692,016.58

注: 保证借款主要系由本公司之子公司提供担保的借款。

(2) 本年末, 本集团无已逾期未偿还的短期借款。

26. 应付票据

种类	本年年末数	上年年末数
商业承兑汇票	-	126,936,670.65
银行承兑汇票	-	-
合计	-	126,936,670.65

本年末, 本集团无已到期未支付的应付票据。

27. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	本年年末数	上年年末数
工程款	51,215,297,546.22	50,722,621,056.93
地价款	5,643,599,380.00	2,964,564,882.84
保修金	1,307,661,849.75	658,367,928.01
其他	2,495,263,104.96	1,772,565,839.51
合计	60,661,821,880.93	56,118,119,707.29

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 应付账款 - 续

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	本年年末数	未偿还或未结转的原因
重庆长嘉汇项目	575,424,306.90	工程未结算
北京都会中心项目	275,074,730.61	工程未结算
太子湾 02-04 项目	234,836,260.45	工程未结算
厦门海上世界项目	230,967,179.67	工程未结算
深圳赤湾山语海苑项目	194,471,859.01	工程未结算
深圳玺悦台项目	172,192,044.94	工程未结算
深圳招商东岸项目	152,722,958.29	工程未结算
广州金山谷项目	111,956,015.71	工程未结算
武汉汉南 193 项目一期	106,658,897.56	工程未结算
合计	2,054,304,253.14	

28. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	本年年末数	上年年末数
租金	160,201,721.77	145,875,851.56
其他	17,276,297.56	18,863,561.61
合计	177,478,019.33	164,739,413.17

(2) 本年末不存在账龄超过一年的重要预收款项。

29. 合同负债

(1) 合同负债分类

项目	本年年末数	上年年末数
售楼款	160,487,677,988.31	143,770,824,032.03
其他	1,044,998,877.66	1,150,783,690.54
合计	161,532,676,865.97	144,921,607,722.57

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

29. 合同负债 - 续

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额及原因

项目	变动金额	变动原因
上海虹桥公馆三期	6,905,327,426.57	预售
上海璀璨公馆（原上海浦东高行项目）	-6,785,084,179.76	结转收入
上海苏河玺	6,028,262,030.35	预售
上海招商外滩玺	-5,981,388,343.16	结转收入
上海西虹桥项目	5,840,511,529.46	预售
上海天汇玺（原上海普陀中山北项目）	4,868,265,181.35	预售
西安招商城市主场	-4,679,449,314.92	结转收入
上海四平路项目	-3,888,666,315.65	结转收入
杭州锦翠金宸府	3,582,506,019.11	预售
深圳太子湾瑞玺大厦（原深圳太子湾 DY03-07 地块）	3,478,686,540.17	预售
杭州花屿观澜里	-3,371,736,517.78	结转收入
深圳前海前湾项目	3,271,552,254.29	预售
上海徐汇华泾项目	3,261,240,179.75	预售

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	本年年末数	未结转的原因
深圳太子湾招商玺家园（原深圳太子湾 DY03-08 地块）	10,620,598,383.07	未达入伙条件
上海招商虹玺	6,735,526,499.53	未达入伙条件
广州海珠天珺	6,083,591,741.85	未达入伙条件
合计	23,439,716,624.45	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

29. 合同负债 - 续

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下:

项目名称	本年年末数	上年年末数	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳太子湾招商玺家园 (原深圳太子湾 DY03-08 地块)	10,620,598,383.07	10,620,598,383.07	100.00	2024年9月
上海苏河玺	8,443,025,781.03	2,414,763,750.68	96.13	2025年10月
上海虹桥公馆三期	7,320,775,676.62	415,448,250.05	99.79	2025年2月
上海西虹桥项目	6,799,488,180.89	958,976,651.43	100.00	2025年5月
上海招商虹玺	6,735,526,499.53	6,622,444,483.05	100.00	2024年6月
广州海珠天珺	6,083,591,741.85	5,312,202,377.14	86.39	2024年6月
苏州沁苏禧	5,228,402,250.86	4,836,509,560.94	100.00	2024年8月
上海天汇玺 (原上海普陀中山北项目)	4,868,265,181.35	-	96.72	2025年6月
深圳太子湾瑞玺大厦 (原深圳太子湾 DY03-07 地块)	4,031,061,477.69	552,374,937.52	100.00	2024年11月
杭州锦翠金宸府	3,582,506,019.11	-	78.97	2025年9月
深圳前海前湾项目	3,271,552,254.29	-	99.86	2025年9月
上海徐汇华泾项目	3,261,240,179.75	-	100.00	2025年7月
上海会卓路西虹桥三期项目	3,054,294,979.72	1,724,746,703.43	100.00	2024年6月
成都天府新区总部基地项目	3,047,580,427.57	3,554,919,185.25	74.30	2024年11月
杭州湖翠晓印轩 (原杭州杨岐山)	3,017,656,751.62	343,500,168.81	97.56	2025年2月
南通中创公园道	2,591,869,207.51	1,800,482,469.69	43.72	2024年9月
长沙滨江项目	2,388,000,454.58	184,092,195.48	13.61	2024年12月
杭州湖岩臻品府	2,374,349,377.85	-	99.01	2025年7月
合肥臻和园(原合肥包河 20 项目)	2,362,265,850.35	-	79.62	2024年10月
上海周浦 1872 项目	2,347,704,023.24	-	97.28	2025年9月
南京百家臻园	2,302,279,840.15	446,677,889.50	91.06	2024年12月
西安招商西安序项目	2,271,845,491.90	551,130,219.42	60.68	2023年12月
苏州文禧花园	2,259,324,515.33	617,354,763.23	100.00	2024年9月
深圳沙井会展北项目	2,176,801,062.76	-	45.67	2025年6月
深圳臻玺家园	2,175,369,870.97	-	100.00	2025年9月
成都招商新川臻境	2,160,825,875.52	-	89.00	2024年12月
长沙江山境 (原长沙观沙岭项目)	2,016,657,474.82	-	32.93	2025年10月
合肥璟悦湾项目	1,797,892,540.99	991,499,005.78	47.11	2024年1月
深圳太子湾泓玺大厦 (原深圳太子湾 DY03-04 地块)	1,702,850,092.06	986,919,889.71	100.00	2024年8月
南京招商局中心臻境城	1,693,893,222.63	3,428,997,895.01	53.60	2024年3月
嘉定南翔项目	1,631,264,238.65	1,618,195,916.96	87.84	2024年4月
合肥雍境湾	1,548,367,056.03	969,570,620.08	65.39	2024年7月
合计	115,167,125,980.29	48,951,405,316.23		

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

29. 合同负债 - 续

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

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

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为99,865,486,711.78元, 本年新增的合同负债金额为116,476,555,855.18元, 上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

30. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、短期薪酬	2,216,990,935.4 1	7,672,890,259.4 2	7,178,581,706.8 7	2,711,299,487.9 6
二、离职后福利-设定提存计划	4,283,760.64	783,744,134.21	781,710,471.73	6,317,423.12
三、辞退福利	4,029,082.59	85,323,992.65	85,126,126.71	4,226,948.53
四、其他	191,580.23	6,623,452.18	6,615,771.54	199,260.87
合计	2,225,495,358.8 7	8,548,581,838.4 6	8,052,034,076.8 5	2,722,043,120.4 8

(2) 短期薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.工资、奖金、津贴和补贴	2,152,804,962.1 0	6,558,575,511.11	6,058,517,122.0 2	2,652,863,351.1 9
2.职工福利费	-	279,266,684.01	279,266,684.01	-
3.社会保险费	4,127,209.18	333,822,476.65	334,662,680.37	3,287,005.46
其中: 医疗保险费及生育保险	3,215,906.43	292,289,230.77	293,108,745.35	2,396,391.85
补充医疗保险	1,304.28	24,907,905.26	24,908,105.26	1,104.28
工伤保险费	50,878.29	12,662,951.46	12,644,754.16	69,075.59
其他	859,120.18	3,962,389.16	4,001,075.60	820,433.74
4.住房公积金	445,005.18	367,644,903.99	367,172,874.49	917,034.68
5.工会经费和职工教育经费	58,864,077.97	94,998,851.29	100,304,421.99	53,558,507.27
6.其他短期薪酬	749,680.98	38,581,832.37	38,657,923.99	673,589.36
合计	2,216,990,935.4 1	7,672,890,259.42	7,178,581,706.8 7	2,711,299,487.9 6

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.基本养老保险	3,353,175.76	587,116,859.55	586,233,433.32	4,236,601.99
2.失业保险费	101,213.35	16,699,173.75	16,669,694.39	130,692.71
3.企业年金缴费	829,371.53	179,928,100.91	178,807,344.02	1,950,128.42
合计	4,283,760.64	783,744,134.21	781,710,471.73	6,317,423.12

六、合并财务报表项目注释 - 续

31. 应交税费

项目	本年年末数	上年年末数
所得税	5,485,733,235.26	10,403,145,163.96
土地增值税	234,561,634.18	121,728,879.46
增值税	947,157,672.20	1,342,035,118.93
契税	167,824,164.98	139,263,171.23
个人所得税	37,131,352.35	37,053,051.11
城市维护建设税	76,850,643.20	73,332,930.45
教育费附加	62,551,154.58	59,095,047.54
房产税	63,716,465.83	37,045,527.03
土地使用税	17,494,097.21	12,624,877.66
其他	32,786,330.99	31,458,136.14
合计	7,125,806,750.78	12,256,781,903.51

32. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	本年年末数	上年年末数
应付股利	601,491,967.90	805,979,626.90
其他应付款	115,341,332,095.48	130,539,999,522.44
合计	115,942,824,063.38	131,345,979,149.34

(2) 应付股利

项目	本年年末数	上年年末数
子公司应付少数股东之股利	571,201,545.60	769,045,041.21
划分为权益工具的永续债股利	30,290,422.30	36,934,585.69
合计	601,491,967.90	805,979,626.90

本年末，超过1年的应付股利余额为478,613,484.07元，系投资方尚未领取的股利。

六、合并财务报表项目注释 - 续

32. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	本年年末数	上年年末数
合作公司往来	37,576,697,948.22	47,123,989,781.59
关联公司往来	40,166,797,035.52	38,577,028,993.87
代收及暂收款	1,370,837,614.52	1,767,528,876.49
保证金	4,998,701,242.22	5,120,463,420.76
股权收购款	294,073,505.91	416,846,609.69
保理款	28,610,831,885.04	33,675,300,124.52
其他	2,323,392,864.05	3,858,841,715.52
合计	115,341,332,095.48	130,539,999,522.44

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	68,954,223,501.40	59.78	88,000,900,252.46	67.41
1至2年	15,405,812,161.75	13.36	19,766,980,004.96	15.14
2至3年	15,282,047,364.30	13.25	6,259,092,496.51	4.80
3年以上	15,699,249,068.03	13.61	16,513,026,768.51	12.65
合计	115,341,332,095.48	100.00	130,539,999,522.44	100.00

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	本年年末数	未偿还或未结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	3,187,013,993.60	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
苏州招诺商务咨询有限公司	1,983,020,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
东莞市润合房地产有限公司	1,906,800,000.00	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	1,469,801,550.00	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	1,467,344,243.70	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
上海隼廷房地产开发有限公司	1,287,000,000.00	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	1,235,442,570.91	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
绍兴铎越置业有限公司	1,122,514,400.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
象屿地产集团有限公司	1,065,739,930.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
中铁房地产集团中南有限公司	1,040,138,716.45	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	16,919,815,404.66	--

六、合并财务报表项目注释 - 续

33. 一年内到期的非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
一年内到期的长期借款（注）	27,521,955,975.34	23,862,680,937.59
其中：质押借款	-	766,705,750.00
抵押借款	3,920,585,157.99	6,182,155,994.26
保证借款	8,547,862,499.33	10,798,900,006.32
信用借款	15,053,508,318.02	6,114,919,187.01
长期借款应计利息	278,541,087.48	256,833,719.41
一年内到期的租赁负债	392,339,295.49	302,663,052.11
一年内到期的应付债券	8,662,000,000.00	12,041,858,000.00
应付债券应计利息	720,377,675.67	839,224,551.23
一年内到期的长期应付款	1,690,099,830.03	1,730,371,524.40
合计	39,265,313,864.01	39,033,631,784.74

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注六、35。

34. 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

项目	本年年末数	上年年末数
预提土地增值税	16,447,627,483.01	18,476,958,189.79
待转销项税	14,662,607,919.13	13,325,549,851.23
应付超短期融资券	4,747,276,904.11	3,611,889,589.05
其他	1,359,463,827.71	793,313,404.18
合计	37,216,976,133.96	36,207,711,034.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 其他流动负债 - 续

(2) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年年末数	是否违约
22招商蛇口SCP004	1,300,000,000	2.08	2022-07-13	180天	1,300,000,000.00	1,312,742,136.99	-	592,657.53	-	1,313,334,794.52	-	否
22招商蛇口SCP005	1,000,000,000	1.80	2022-10-12	180天	1,000,000,000.00	1,003,994,520.55	-	4,882,191.78	-	1,008,876,712.33	-	否
22招商蛇口SCP006	1,290,000,000	1.80	2022-10-12	180天	1,290,000,000.00	1,295,152,931.51	-	6,298,027.39	-	1,301,450,958.90	-	否
23招商蛇口SCP001	1,300,000,000	2.16	2023-01-18	120天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	9,231,780.82	-	1,309,231,780.82	-	否
23招商蛇口SCP002	1,300,000,000	2.29	2023-03-06	88天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,157,814.21	-	1,307,157,814.21	-	否
23招商蛇口SCP003	1,290,000,000	2.20	2023-04-06	90天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	6,978,688.52	-	1,296,978,688.52	-	否
23招商蛇口SCP004	1,000,000,000	2.20	2023-04-06	90天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	5,409,836.07	-	1,005,409,836.07	-	否
23招商蛇口SCP005	1,300,000,000	2.20	2023-05-16	90天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,032,786.89	-	1,307,032,786.89	-	否
23招商蛇口SCP006	1,300,000,000	2.20	2023-05-30	90天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,032,786.89	-	1,307,032,786.89	-	否
23招商蛇口SCP007	1,100,000,000	2.45	2023-07-03	270天	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	13,438,082.19	-	-	1,113,438,082.19	否
23招商蛇口SCP008	1,000,000,000	2.45	2023-07-03	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	12,216,438.36	-	-	1,012,216,438.36	否
23招商蛇口SCP009	1,300,000,000	2.26	2023-08-10	180天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	11,591,013.70	-	-	1,311,591,013.70	否
23招商蛇口SCP010	1,300,000,000	2.15	2023-08-23	180天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	10,031,369.86	-	-	1,310,031,369.86	否
合计					15,780,000,000.00	3,611,889,589.05	12,190,000,000.00	101,893,474.21	-	11,156,506,159.15	4,747,276,904.11	

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数	年末利率区间 (%)
质押借款(注1)	179,247,513.32	2,049,115,750.00	2.20
抵押借款(注2)	17,119,458,697.22	20,745,714,688.73	1.75-4.80
保证借款(注3)	41,520,647,292.38	47,072,905,306.98	1.90-6.50
信用借款	87,473,277,054.74	75,068,494,055.34	2.20-7.05
合计	146,292,630,557.66	144,936,229,801.05	1.75-7.05
减: 一年内到期的长期借款	27,521,955,975.34	23,862,680,937.59	
其中: 质押借款	-	766,705,750.00	
抵押借款	3,920,585,157.99	6,182,155,994.26	
保证借款	8,547,862,499.33	10,798,900,006.32	
信用借款	15,053,508,318.02	6,114,919,187.01	
一年后到期的长期借款	118,770,674,582.32	121,073,548,863.46	

注1: 质押借款主要系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2: 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款, 参见附注六、23。

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。

(2) 本年末本集团无展期的长期借款。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券

(1) 应付债券

项目	本年年末数	上年年末数
18 蛇口 01 (品种一)	-	2,071,780,821.92
18 蛇口 03 (品种一)	-	1,894,519,452.05
19 蛇口 01 (品种一)	2,350,404,657.53	2,350,935,232.88
19 蛇口 03 (品种一)	1,529,362,602.74	1,530,041,506.85
20 蛇口 01 (品种一)	1,045,321,095.89	1,045,557,589.04
21 蛇口 01 (品种一)	308,183,013.70	308,214,246.58
21 蛇口 02 (品种二)	717,887,780.82	717,956,054.79
21 蛇口 03 (品种一)	1,020,856,986.30	1,020,957,260.27
21 蛇口 04 (品种二)	1,182,277,084.93	1,182,384,186.30
20 招商蛇口 MTN001A	-	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B	718,859,726.03	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A	-	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B	1,014,281,095.89	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003	-	1,602,472,328.77
20 漳州开发 MTN001	-	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002	-	709,175,833.33
美元私募债券	-	1,604,381,511.04
21 招商积余 MTN001	1,554,570,976.02	1,554,502,500.00
21 招商蛇口 MTN001A	1,505,840,547.95	1,505,973,287.67
21 招商蛇口 MTN001B	1,506,419,178.08	1,506,565,068.49
22 蛇口 01 (品种二)	4,079,780,821.92	4,079,780,821.92
22 蛇口 02 (品种一)	812,267,397.26	812,267,397.26
22 蛇口 02 (品种二)	1,017,978,082.19	1,017,978,082.19
22 蛇口 03 (品种一)	4,018,520,547.95	4,018,520,547.95

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券 - 续

(1) 应付债券 - 续

项目	本年年末数	上年年末数
22 蛇口 03 (品种二)	1,005,556,164.38	1,005,556,164.38
22 蛇口 04 (品种一)	1,364,713,424.66	1,364,713,424.66
22 蛇口 05 (品种一)	2,643,124,602.74	2,643,124,602.74
22 蛇口 05 (品种二)	1,001,380,821.92	1,001,380,821.92
22 招商蛇口 GN004	550,124,315.07	550,124,315.07
22 招商蛇口 MTN001A	662,363,753.42	671,736,575.34
22 招商蛇口 MTN001B	664,827,123.29	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A	1,026,301,369.86	1,026,301,369.86
22 招商蛇口 MTN002B	730,716,438.36	730,716,438.36
22 招商蛇口 MTN003A	2,014,164,383.56	2,014,164,383.56
22 招商蛇口 MTN003B	1,008,112,328.77	1,008,112,328.77
22 招商蛇口 ABN001	3,236,631,938.96	3,315,762,917.81
23 蛇口 01 (品种一)	2,532,104,109.59	-
23 蛇口 01 (品种二)	2,536,246,575.34	-
23 蛇口 02 (品种一)	2,525,224,657.53	-
23 蛇口 02 (品种二)	2,528,027,397.26	-
23 蛇口 03 (品种一)	3,851,446,356.16	-
23 招商蛇口 GN002	402,383,561.64	-
23 招商蛇口 MTN001	2,021,019,178.08	-
23 招商蛇口 MTN003	704,399,452.05	-
23 招商蛇口 MTN004	1,602,524,931.51	-
23 漳州开发 MTN001	1,007,390,410.96	-
23 漳州开发 MTN002	707,782,785.36	-
合计	60,709,377,675.67	52,630,082,551.23
减: 一年内到期的应付债券	9,382,377,675.67	12,881,082,551.23
一年后到期的应付债券	51,327,000,000.00	39,749,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	合并范围变更影响	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	本年年末数	是否违约
18 蛇口 01(品种一)	2,000,000,000	5.00	2018-4-17	5 年	2,000,000,000.00	2,071,780,821.92	-	-	28,219,178.08	-	2,100,000,000.00	-	-	否
18 蛇口 03(品种一)	1,840,000,000	5.25	2018-6-11	5 年	1,840,000,000.00	1,894,519,452.05	-	-	42,080,547.95	-	1,936,600,000.00	-	-	否
19 蛇口 01(品种一)	2,300,000,000	4.21	2019-6-25	5 年	2,300,000,000.00	2,350,935,232.88	-	-	96,299,424.65	-	96,830,000.00	-	2,350,404,657.53	否
19 蛇口 03(品种一)	1,500,000,000	4.13	2019-7-12	5 年	1,500,000,000.00	1,530,041,506.85	-	-	61,271,095.89	-	61,950,000.00	-	1,529,362,602.74	否
20 蛇口 01(品种一)	1,040,000,000	4.15	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	1,045,557,589.04	-	-	42,923,506.85	-	43,160,000.00	-	1,045,321,095.89	否
21 蛇口 01(品种一)	300,000,000	3.80	2021-4-14	5 年	300,000,000.00	308,214,246.58	-	-	11,368,767.12	-	11,400,000.00	-	308,183,013.70	否
21 蛇口 02(品种二)	700,000,000	3.56	2021-4-14	3 年	700,000,000.00	717,956,054.79	-	-	24,851,726.03	-	24,920,000.00	-	717,887,780.82	否
21 蛇口 03(品种一)	1,000,000,000	3.66	2021-6-7	5 年	1,000,000,000.00	1,020,957,260.27	-	-	36,499,726.03	-	36,600,000.00	-	1,020,856,986.30	否
21 蛇口 04(品种二)	1,160,000,000	3.37	2021-6-7	3 年	1,160,000,000.00	1,182,384,186.30	-	-	38,984,898.63	-	39,092,000.00	-	1,182,277,084.93	否
22 蛇口 01(品种二)	4,000,000,000	3.50	2022-6-7	5 年	4,000,000,000.00	4,079,780,821.92	-	-	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-	4,079,780,821.92	否
22 蛇口 02(品种一)	800,000,000	2.90	2022-6-22	3 年	800,000,000.00	812,267,397.26	-	-	23,200,000.00	-	23,200,000.00	-	812,267,397.26	否
22 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000	3.40	2022-6-22	5 年	1,000,000,000.00	1,017,978,082.19	-	-	34,000,000.00	-	34,000,000.00	-	1,017,978,082.19	否
22 蛇口 03(品种一)	4,000,000,000	2.60	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	4,018,520,547.95	-	-	104,000,000.00	-	104,000,000.00	-	4,018,520,547.95	否
22 蛇口 03(品种二)	1,000,000,000	3.12	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	1,005,556,164.38	-	-	31,200,000.00	-	31,200,000.00	-	1,005,556,164.38	否
22 蛇口 04(品种一)	1,360,000,000	2.75	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	1,364,713,424.66	-	-	37,400,000.00	-	37,400,000.00	-	1,364,713,424.66	否
22 蛇口 05(品种一)	2,640,000,000	2.40	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	2,643,124,602.74	-	-	63,360,000.00	-	63,360,000.00	-	2,643,124,602.74	否
22 蛇口 05(品种二)	1,000,000,000	2.80	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	1,001,380,821.92	-	-	28,000,000.00	-	28,000,000.00	-	1,001,380,821.92	否
20 招商蛇口 MTN001A	1,300,000,000	3.00	2020-3-9	3 年	1,300,000,000.00	1,331,947,945.21	-	-	7,052,054.79	-	1,339,000,000.00	-	-	否
20 招商蛇口 MTN001B	700,000,000	3.30	2020-3-9	5 年	700,000,000.00	718,923,013.70	-	-	23,036,712.33	-	23,100,000.00	-	718,859,726.03	否
20 招商蛇口 MTN002A	2,000,000,000	3.53	2020-8-20	3 年	2,000,000,000.00	2,026,112,328.77	-	-	44,487,671.23	-	2,070,600,000.00	-	-	否
20 招商蛇口 MTN002B	1,000,000,000	3.89	2020-8-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,387,671.23	-	-	38,793,424.66	-	38,900,000.00	-	1,014,281,095.89	否
20 招商蛇口 MTN003	1,600,000,000	3.76	2020-12-18	3 年	1,600,000,000.00	1,602,472,328.77	-	-	57,687,671.23	-	1,660,160,000.00	-	-	否
20 漳州开发 MTN001	1,000,000,000	3.90	2020-10-16	3 年	1,000,000,000.00	1,008,227,397.26	-	-	30,772,602.74	-	1,039,000,000.00	-	-	否
20 漳州开发 MTN002	700,000,000	3.90	2020-9-2	3 年	700,000,000.00	709,175,833.33	-	-	18,124,166.67	-	727,300,000.00	-	-	否
美元私募债券	美元 230,000,000	3.60	2020-8-28	3 年	230,000,000.00	1,604,381,511.04	-	-	35,468,083.44	-	1,610,776,734.03	-29,072,860.45	-	否
21 招商积余 MTN001	1,500,000,000	3.87	2021-2-2	3 年	1,500,000,000.00	1,554,502,500.00	-	-	58,118,476.02	-	58,050,000.00	-	1,554,570,976.02	否
21 招商蛇口 MTN001A	1,500,000,000	3.23	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	1,505,973,287.67	-	-	48,317,260.28	-	48,450,000.00	-	1,505,840,547.95	否
21 招商蛇口 MTN001B	1,500,000,000	3.55	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,565,068.49	-	-	53,104,109.59	-	53,250,000.00	-	1,506,419,178.08	否
22 招商蛇口 GN004	550,000,000	2.75	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	550,124,315.07	-	-	15,125,000.00	-	15,125,000.00	-	550,124,315.07	否
22 招商蛇口 MTN001A	645,000,000	2.89	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	671,736,575.34	-	-	9,267,678.08	-	18,640,500.00	-	662,363,753.42	否
22 招商蛇口 MTN001B	645,000,000	3.30	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	664,827,123.29	-	-	21,285,000.00	-	21,285,000.00	-	664,827,123.29	否
22 招商蛇口 MTN002A	1,000,000,000	3.20	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	1,026,301,369.86	-	-	32,000,000.00	-	32,000,000.00	-	1,026,301,369.86	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	本年初数	合并范围 变更影响	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	本年年末数	是否违约
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000	3.55	2022-3-7	5 年	710,000,000.00	730,716,438.36	-	-	25,205,000.00	-	25,205,000.00	-	730,716,438.36	否
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000	2.75	2022-9-29	3 年	2,000,000,000.00	2,014,164,383.56	-	-	55,000,000.00	-	55,000,000.00	-	2,014,164,383.56	否
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000	3.15	2022-9-29	5 年	1,000,000,000.00	1,008,112,328.77	-	-	31,500,000.00	-	31,500,000.00	-	1,008,112,328.77	否
22 招商蛇口 ABN001	3,200,000,000	3.50	2022-3-11	15 年	3,200,000,000.00	3,315,762,917.81	-	-	98,469,268.90	-	177,600,247.75	-	3,236,631,938.96	否
23 蛇口 01(品种一) (注 1)	2,500,000,000	2.79	2023-07-17	3 年	2,500,000,000.00	-	-	2,500,000,000.00	32,104,109.59	-	-	-	2,532,104,109.59	否
23 蛇口 01(品种二) (注 1)	2,500,000,000	3.15	2023-07-17	5 年	2,500,000,000.00	-	-	2,500,000,000.00	36,246,575.34	-	-	-	2,536,246,575.34	否
23 蛇口 02(品种一) (注 1)	2,500,000,000	2.79	2023-08-22	3 年	2,500,000,000.00	-	-	2,500,000,000.00	25,224,657.53	-	-	-	2,525,224,657.53	否
23 蛇口 02(品种二) (注 1)	2,500,000,000	3.10	2023-08-22	5 年	2,500,000,000.00	-	-	2,500,000,000.00	28,027,397.26	-	-	-	2,528,027,397.26	否
23 蛇口 03(品种一) (注 1)	3,840,000,000	3.20	2023-11-28	3 年	3,840,000,000.00	-	-	3,840,000,000.00	11,446,356.16	-	-	-	3,851,446,356.16	否
23 招商蛇口 GN002 (注 2)	400,000,000	2.90	2023-10-18	3 年	400,000,000.00	-	-	400,000,000.00	2,383,561.64	-	-	-	402,383,561.64	否
23 招商蛇口 MTN001 (注 3)	2,000,000,000	2.80	2023-08-17	3 年	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	21,019,178.08	-	-	-	2,021,019,178.08	否
23 招商蛇口 MTN003 (注 4)	700,000,000	3.10	2023-10-19	3 年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	4,399,452.05	-	-	-	704,399,452.05	否
23 招商蛇口 MTN004 (注 5)	1,600,000,000	3.20	2023-12-14	3 年	1,600,000,000.00	-	-	1,600,000,000.00	2,524,931.51	-	-	-	1,602,524,931.51	否
23 漳州开发 MTN001 (注 6)	1,000,000,000	3.25	2023-10-10	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	7,390,410.96	-	-	-	1,007,390,410.96	否
23 漳州开发 MTN002 (注 7)	700,000,000	3.00	2023-8-24	3 年	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00	7,782,785.36	-	-	-	707,782,785.36	否
合计					70,660,000,000.00	52,630,082,551.23	-	20,240,000,000.00	1,725,022,466.67	-	13,856,654,481.78	-29,072,860.45	60,709,377,675.67	
减: 一年内到期的应付债券						12,881,082,551.23							9,382,377,675.67	
一年后到期的应付债券						39,749,000,000.00							51,327,000,000.00	

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 1: 招商局蛇口工业区控股股份有限公司公开发行不超过 138.4 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2023]1326 号文注册。

本公司于 2023 年 7 月 17 日面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模不超过 50 亿元（含）。其中品种一期限为 3 年，发行规模为 25 亿元，票面年利率为 2.79%；品种二期限为 5 年，发行规模为 25 亿元，票面年利率为 3.15%。

本公司于 2023 年 8 月 22 日面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过 50 亿元（含）。其中品种一期限为 3 年，发行规模为 25 亿元，票面年利率为 2.79%；品种二期限为 5 年，发行规模为 25 亿元，票面年利率为 3.10%。

本公司于 2023 年 11 月 28 日面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），本期债券最终发行规模为 38.40 亿元，其中，品种一发行规模为 38.40 亿元，票面利率为 3.20%，期限 3 年。

注 2: 本公司于 2023 年 8 月 9 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 6.6 亿元绿色债务融资工具（中市协注〔2023〕GN17 号），额度有效期 2 年。本公司于 2023 年 10 月 18 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据，简称“23 招商蛇口 GN002”。发行总额为 4 亿元，发行利率 2.9%，期限 3 年。

注 3: 本公司于 2023 年 8 月 4 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 25 亿元中期票据额度（中市协注〔2023〕MTN807 号），额度有效期 2 年。本公司于 2023 年 8 月 17 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据，实际发行 20 亿元，发行利率 2.8%，期限 3 年。

注 4: 本公司于 2023 年 8 月 4 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 7 亿元中期票据额度（中市协注〔2023〕MTN806 号），额度有效期 2 年。本公司于 2023 年 10 月 19 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第三期中期票据，实际发行 7 亿元，发行利率 3.1%，期限 3 年。

注 5: 本公司于 2023 年 8 月 4 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 16 亿元中期票据额度（中市协注〔2023〕MTN805 号），额度有效期 2 年。本公司于 2023 年 12 月 14 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第四期中期票据，实际发行 16 亿元，发行利率 3.2%，期限 3 年。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 6: 招商局漳州开发区有限公司于 2023 年 7 月 27 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 10 亿元中期票据额度 (中市协注 (2023) MTN775 号), 额度有效期 2 年。招商局漳州开发区有限公司于 2023 年 10 月 10 日发行了招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据, 发行总额 10 亿元, 发行利率 3.25%, 期限 3 年。

注 7: 招商局漳州开发区有限公司于 2023 年 7 月 27 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 7 亿元中期票据额度 (中市协注 (2023) MTN774 号), 额度有效期 2 年。招商局漳州开发区有限公司于 2023 年 8 月 24 日发行了招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据, 发行总额 7 亿元, 发行利率 3.0%, 期限 3 年。

37. 租赁负债

(1) 租赁负债

项目	本年年末数	上年年末数
租赁付款额	4,588,533,568.07	3,177,480,951.02
减: 未确认的融资费用	1,151,659,954.62	615,495,537.48
合计	3,436,873,613.45	2,561,985,413.54
减: 一年内到期的租赁负债	392,339,295.49	302,663,052.11
一年以后到期的租赁负债	3,044,534,317.96	2,259,322,361.43

(2) 本集团的租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下

项目	本年年末数
资产负债表日后第 1 年	392,339,295.49
资产负债表日后第 2 年	396,273,467.27
资产负债表日后第 3 年	346,622,703.04
以后年度	2,301,638,147.65
合计	3,436,873,613.45

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

38. 长期应付款

项目	本年年末数	上年年末数
售后租回融资款(注)	4,688,653,811.82	5,202,743,432.61
本体维修基金	50,323,615.05	46,117,329.73
其他	12,966,439.24	12,966,439.24
合计	4,751,943,866.11	5,261,827,201.58
减: 一年内到期的长期应付款	1,690,099,830.03	1,730,371,524.40
一年后到期的长期应付款	3,061,844,036.08	3,531,455,677.18

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

39. 预计负债

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	形成原因
未决诉讼	1,240,886.26	90,585,376.92	1,240,886.26	90,585,376.92	注
其他	4,621,588.24	-	701,588.24	3,920,000.00	
合计	5,862,474.50	90,585,376.92	1,942,474.50	94,505,376.92	

注: 本集团之子公司佛山招商果岭房地产有限公司因在佛山市顺德区陈村镇金铝南路开发的配建物业逾期移交, 根据与当地政府签署的《佛山市国有建设用地使用权出让合同》, 预计很可能需要向政府支付违约金 87,594,000.00 元。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失, 因此确认相应的预计负债。

40. 递延收益

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,240,162,841.17	-	-	2,240,162,841.17	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注)	1,438,394,712.97	-	67,105,088.05	1,371,289,624.92	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	207,185,932.90	-	47,273,669.56	159,912,263.34	
合计	3,885,743,487.04	-	114,378,757.61	3,771,364,729.43	

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

六、合并财务报表项目注释 - 续

41. 其他非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
房地产信托基金及资产支持计划补贴款	-	63,409,252.38
其他(注)	3,033,089,229.05	4,809,601,454.05
合计	3,033,089,229.05	4,873,010,706.43

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。

42. 股本

项目	本年年初数	本年增减变动					本年年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	-	817,116,435.00	-	-	-	817,116,435.00	817,116,435.00
2.其他内资持股	1,135,465.00	409,363,306.00	-	-	33,364.00	409,396,670.00	410,532,135.00
其中：境内法人持股	-	409,363,306.00	-	-	-	409,363,306.00	409,363,306.00
境内自然人持股	1,135,465.00	-	-	-	33,364.00	33,364.00	1,168,829.00
3、外资持股	-	95,258,254.00	-	-	-	95,258,254.00	95,258,254.00
其中：境外法人持股	-	95,258,254.00	-	-	-	95,258,254.00	95,258,254.00
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,135,465.00	1,321,737,995.00	-	-	33,364.00	1,321,771,359.00	1,322,906,824.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	7,737,962,717.00	-	-	-	-33,364.00	-33,364.00	7,737,929,353.00
无限售条件股份合计	7,737,962,717.00	-	-	-	-33,364.00	-33,364.00	7,737,929,353.00
合计	7,739,098,182.00	1,321,737,995.00	-	-	-	1,321,737,995.00	9,060,836,177.00

注：根据中国证监会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可[2023]1280号)，本公司于2023年7月19日为购买深圳市南油(集团)有限公司24%股权以及深圳市招商前海实业发展有限公司2.8866%股权，向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行股份602,008,952股；于2023年10月18日，为募集配套资金向招商局投资发展有限公司等13名特定对象发行股份719,729,043股。至此，本公司总股份由7,739,098,182股增加至9,060,836,177股，相应地注册资本由7,739,098,182.00元增加至9,060,836,177.00元。

六、 合并财务报表项目注释 - 续

43. 其他权益工具

(1) 年末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2023年10月, 本公司偿还了2018年度发行的第一期中期票据(品种二)7亿元。

2020年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益914号集合资金信托计划(招商蛇口可续期)投资合同》, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供15.45亿元投资本金。2021年3月和9月, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司分别提供9亿元和25亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺人民币20亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2022年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了补充协议, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供18.9亿元投资本金。2023年8月, 本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了15.45亿元投资本金。

2020年12月, 本公司与中原信托有限公司签订了编号为豫中信字(2020)227-1号的《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供5.01亿元投资本金。2021年4月, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供7亿元投资本金。2023年12月, 本公司向中原信托有限公司偿还了5.01亿元投资本金。

2021年4月至9月, 本公司与中原信托有限公司先后签订了4份《永续债权投资合同》和2份补充协议, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供139.7363亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺27.2113亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2023年, 本公司向中原信托有限公司偿还了共计49.835亿元投资本金。

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

2023年4月至5月, 本公司与中原信托有限公司先后签订了2份《永续债权投资合同》和2份补充协议, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供12.79亿元投资本金。

2023年6月, 本公司与国通信托有限责任公司签订了《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 国通信托有限责任公司向本公司提供34.60亿元投资本金。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

43. 其他权益工具 - 续

(1) 年末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况 - 续

2023年7月, 本公司与华泰资产管理有限公司签订了《债权投资计划投资合同》, 根据合同约定, 华泰资产管理有限公司向本公司提供18亿元投资本金。

2023年7月, 本公司与招商信诺资产管理有限责任公司签订了《债权投资计划投资合同》, 根据合同约定, 招商信诺资产管理有限责任公司向本公司提供18亿元投资本金。

2023年9月, 本公司与华夏久盈资产管理有限责任公司先后签订了2份《债权投资计划投资合同》, 根据合同约定, 华夏久盈资产管理有限责任公司向本公司提供13.78亿元投资本金。

(2) 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	本年年初数		本年增加		本年减少		本年年末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	--	18,188,500,000.00	--	10,630,130,000.00	--	7,729,500,000.00	--	21,089,130,000.00

相关会计处理的依据:

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

44. 资本公积

2023年

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、资本(或股本)溢价	8,489,489,900.31	16,104,732,200.71	5,890,790,030.85	18,703,432,070.17
1.投资者投入的资本(注)	54,855,542,433.11	16,034,244,813.32	-	70,889,787,246.43
2.收购少数股东权益形成的差额(注)	-545,456,357.11	66,059,833.91	5,890,790,030.85	-6,370,186,554.05
3.其他	-45,820,596,175.69	4,427,553.48	-	-45,816,168,622.21
二、其他资本公积	1,724,179,639.72	20,328,388.79	-	1,744,508,028.51
1.被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	20,328,388.79	-	21,224,380.97
2.股份支付	-	-	-	-
3.原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4.其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	10,213,669,540.03	16,125,060,589.50	5,890,790,030.85	20,447,940,098.68

六、合并财务报表项目注释 - 续

44. 资本公积 - 续

2023年 - 续

注：根据中国证监会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可[2023]1280号），本公司于2023年7月19日为购买深圳市南油（集团）有限公司24%股权以及深圳市招商前海实业发展有限公司2.8866%股权，向深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司发行股份602,008,952股；于2023年10月18日，为募集配套资金向招商局投资发展有限公司等13名特定对象发行股份719,729,043股。上述发行股份事项使本集团资本公积本期增加16,034,244,813.32元，购买少数股权事项使本集团资本公积本期减少5,544,198,406.42元。其他收购少数股东权益的资本公积影响详见附注八、2“在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

2022年

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、资本（或股本）溢价	12,464,324,225.87	83,838,946.86	4,058,673,272.42	8,489,489,900.31
1.投资者投入的资本	54,855,542,433.11	-	-	54,855,542,433.11
2.收购少数股东权益形成的差额	-363,365,830.36	60,722,916.63	242,813,443.38	-545,456,357.11
3.其他	-42,027,852,376.88	23,116,030.23	3,815,859,829.04	-45,820,596,175.69
二、其他资本公积	1,724,179,639.72	-	-	1,724,179,639.72
1.被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	895,992.18	-	-	895,992.18
2.股份支付	-	-	-	-
3.原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4.其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	14,188,503,865.59	83,838,946.86	4,058,673,272.42	10,213,669,540.03

45. 其他综合收益

项目	本年年初余额	本年发生额						本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	515,930,272.75	-8,096,601.45	-	-	-	-3,585,685.40	-4,510,916.05	512,344,587.35
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-47,890,407.23	-36,773.23	-	-	-	-36,773.23	-	-47,927,180.46
外币财务报表折算差额	563,820,679.98	-8,059,828.22	-	-	-	-3,548,912.17	-4,510,916.05	560,271,767.81
其他综合收益合计	515,930,272.75	-8,096,601.45	-	-	-	-3,585,685.40	-4,510,916.05	512,344,587.35

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

45. 其他综合收益 - 续

项目	本金额			上年金额		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	-3,585,685.40	-	-3,585,685.40	132,876,935.54	-	132,876,935.54
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-3,585,685.40	-	-3,585,685.40	132,876,935.54	-	132,876,935.54
其中: 外币财务报表折算差额	-3,548,912.17	-	-3,548,912.17	126,145,909.93	-	126,145,909.93
二、归属于少数股东的其他综合收益	-4,510,916.05	-	-4,510,916.05	16,178,078.05	-	16,178,078.05
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-4,510,916.05	-	-4,510,916.05	16,178,078.05	-	16,178,078.05
其中: 外币财务报表折算差额	-4,510,916.05	-	-4,510,916.05	16,178,078.05	-	16,178,078.05
合计	-8,096,601.45	-	-8,096,601.45	149,055,013.59	-	149,055,013.59

46. 专项储备

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
安全生产费	5,098,085.84	59,696,681.50	60,088,569.77	4,706,197.57

47. 盈余公积

2023年

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
法定盈余公积	4,190,520,842.97	276,835,791.10	-	4,467,356,634.07
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,192,128,386.34	276,835,791.10	-	4,468,964,177.44

2022年

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
法定盈余公积	4,190,520,842.97	-	-	4,190,520,842.97
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,192,128,386.34	-	-	4,192,128,386.34

六、 合并财务报表项目注释 - 续

48. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72
加：本年年初未分配利润调整数	-	-
其中：会计政策变更影响	-	-
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后本年年初未分配利润	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72
加：本年归属于母公司股东的净利润	6,319,420,453.25	4,264,079,662.72
减：提取法定盈余公积	276,835,791.10	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	1,779,992,581.86	4,179,113,018.28
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	980,602,723.75	1,106,668,727.16
其他	-	-
本年年末未分配利润	64,139,468,421.54	60,857,479,065.00

49. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	175,007,558,097.22	147,204,434,197.68	183,002,659,096.28	147,774,506,787.70

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	153,956,966,698.72	127,659,885,291.45	165,563,850,486.39	130,694,427,689.99
资产运营	5,932,021,276.32	5,731,779,356.20	4,219,736,878.80	4,715,157,293.78
城市服务	15,118,570,122.18	13,812,769,550.03	13,219,071,731.09	12,364,921,803.93
合计	175,007,558,097.22	147,204,434,197.68	183,002,659,096.28	147,774,506,787.70

(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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

49. 营业收入和营业成本 - 续

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末, 本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为147,564,245,867.38元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来1至3年内, 在房地产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

50. 税金及附加

项目	本年金额	上年金额
土地增值税	4,957,571,111.29	6,641,654,990.06
城市维护建设税	326,583,603.78	341,307,790.69
教育费附加	238,671,739.34	251,702,328.72
其他	632,611,179.43	550,001,658.51
合计	6,155,437,633.84	7,784,666,767.98

51. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	272,762,772.49	275,445,519.38
广告推广费	1,534,344,756.03	1,203,254,094.25
销售机构费用及佣金	2,397,018,597.56	2,492,998,655.85
其他	124,093,384.59	109,397,443.85
合计	4,328,219,510.67	4,081,095,713.33

52. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	1,780,731,498.78	1,749,543,272.18
办公及行政费用	213,257,720.43	196,129,396.43
折旧与摊销	91,496,519.80	104,834,263.37
其他	288,582,060.92	262,498,169.92
合计	2,374,067,799.93	2,313,005,101.90

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

53. 研发费用

项目	本年金额	上年金额
数字信息化系统研发	103,185,580.40	67,309,142.03
研发人员薪酬	34,128,971.97	34,098,625.31
产业、产品标准化研发费用	21,043,543.70	21,680,711.53
其他研发费用	-	1,951,259.25
合计	158,358,096.07	125,039,738.12

54. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	9,422,045,079.29	10,977,078,523.56
减: 已资本化利息	6,023,337,035.83	6,849,763,117.13
减: 利息收入	2,923,313,991.31	2,909,275,293.08
汇兑损失	30,526,492.98	593,482,639.79
其他	406,304,148.71	148,346,563.34
合计	912,224,693.84	1,959,869,316.48

注: 本年度租赁负债的利息费用为142,706,416.13元(上年度: 116,097,599.45元)。

55. 其他收益

产生其他收益的来源	本年金额	上年金额
增值税加计抵减	45,294,472.86	56,348,959.05
财政扶持资金	38,036,985.48	140,896,658.38
其他税务优惠	27,861,359.80	24,682,280.87
产业发展专项资金	13,028,808.96	6,827,076.40
企业贡献奖励金	9,539,773.92	27,317,100.00
代扣代缴手续费返还	9,344,457.29	9,251,134.84
双创平台建设	7,999,999.87	8,000,000.02
稳岗补贴	4,052,638.05	15,299,093.84
成品油价格改革补贴款	-	15,285,545.95
香港政府跨境轮渡补贴	-	6,514,400.00
其他小额补助	50,965,341.07	50,811,002.45
合计	206,123,837.30	361,233,251.80

六、合并财务报表项目注释 - 续

56. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	19,746,524.39	13,387,649.10
其中：处置收益	1,738,871.31	1,725,958.90
持有期间取得的投资收益	18,007,653.08	11,661,690.20
长期股权投资收益	2,456,748,260.37	1,781,850,930.15
其中：权益法核算确认的投资收益	1,624,904,474.51	1,496,690,317.38
股权处置收益	831,843,785.86	285,160,612.77
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-399,104.03	219,143,810.97
取得控制权时，原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	2,448,646.23	2,123,711.91
债务重组产生的投资收益	10,806,536.73	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,710,000.00	-
合计	2,480,640,863.69	2,016,506,102.13

57. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
交易性金融资产	-77,884,053.03	97,582,354.38
衍生金融资产	51,451,000.00	34,418,000.00
其他非流动金融资产	68,251,956.15	25,017,084.41
衍生金融负债	-	106,038,000.00
按公允价值计量的其他非流动负债	-3,538,486.63	208,680,847.99
合计	38,280,416.49	471,736,286.78

58. 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
应收票据减值损失	-18,396.46	-2,739.03
应收账款减值损失	-91,477,519.23	-51,428,744.26
其他应收款减值损失	-50,037,602.69	-1,362,517,406.67
合计	-141,533,518.38	-1,413,948,889.96

59. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
存货跌价损失	-2,275,685,104.24	-3,641,230,166.47
投资性房地产减值损失	-	-1,143,599,490.27
长期股权投资减值损失	-	-215,383,360.58
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	-2,275,685,104.24	-5,045,469,342.28

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

60. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年金额	上年金额
非流动资产处置收益	-203,639.84	5,884,386.75
其中: 固定资产处置收益	-4,012,040.52	1,432,681.10
其他	3,808,400.68	4,451,705.65
合计	-203,639.84	5,884,386.75

61. 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	196,427,541.05	342,402,185.03	196,427,541.05
与企业日常活动无关的政府补助	640,920.35	380,000.00	640,920.35
拆迁补偿收入	11,639,864.29	659,037.00	11,639,864.29
其他利得	69,224,686.92	231,101,521.63	69,224,686.92
合计	277,933,012.61	574,542,743.66	277,933,012.61

62. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	21,121,000.00	33,546,323.25	21,121,000.00
赔偿金、违约金支出	35,159,142.55	34,468,039.08	35,159,142.55
预计未决诉讼及仲裁损失	164,372,726.37	-	164,372,726.37
非流动资产报废、毁损损失	5,611,127.36	10,460,906.42	5,611,127.36
其他支出	245,477,950.80	39,385,934.28	245,477,950.80
合计	471,741,947.08	117,861,203.03	471,741,947.08

63. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	2,973,111,557.18	7,420,830,181.74
递延所得税费用	1,909,287,553.73	-702,208,420.41
合计	4,882,399,110.91	6,718,621,761.33

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

63. 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额
利润总额	13,988,630,085.74
按法定税率计算的所得税费用	3,497,157,521.44
子公司适用不同税率的影响	27,224,289.68
调整以前期间所得税的影响	77,729,681.09
非应税收入的影响	-528,009,300.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	316,461,287.37
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-437,336,322.79
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,473,852,158.64
根据于大陆设立之子公司、合营公司及联营公司当期盈利预计的预提所得税	44,832,784.96
其他	-589,512,989.26
所得税费用	4,882,399,110.91

64. 借款费用

项目	资本化率	资本化金额
存货	1.00%-8.50%	5,491,128,361.62
在建工程	1.13%-4.90%	6,266,323.83
固定资产	4.65%-4.75%	57,421,296.70
投资性房地产	1.75%-7.00%	468,521,053.68
小计		6,023,337,035.83
计入当期损益的利息费用		3,398,708,043.46
合计		9,422,045,079.29

65. 外币折算

项目	本年累计数
计入当期损益的汇兑差额	30,526,492.98
处置境外经营转入当期损益的外币财务报表折算差额	-
合计	30,526,492.98

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

66. 租赁

(1) 租赁承租人

项目	本年金额	上年金额
租赁负债的利息费用 (注 1)	235,715,224.32	241,151,961.12
短期租赁费用	94,576,504.48	88,409,568.51
低价值资产租赁费用	2,792,079.70	5,879,276.00
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (注 2)	-	-
转租使用权资产取得的收入	164,168,982.95	164,384,145.8
与租赁相关的总现金流出	2,674,909,894.86	2,432,156,741.96
售后租回交易产生的相关损益	132,944,490.40	144,249,408.02
售后租回交易现金流入 (注 3)	3,631,200,000.00	2,138,654,166.67
售后租回交易现金流出	2,120,781,549.10	1,948,546,243.35

注 1: 于 2023 年度, 资本化的租赁负债的利息费用为 93,008,808.19 元。

注 2: 于 2023 年度, 不存在资本化的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

注 3: 于 2023 年度, 本集团将部分固定资产和投资性房地产以售后租回方式取得融资款, 该项交易不形成销售。

(2) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	3,520,358,920.20
其中: 未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	8,911,976,209.15
第 1 年	1,645,713,563.88
第 2 年	1,453,644,592.68
第 3 年	1,304,690,476.45
第 4 年	1,195,090,362.92
第 5 年	1,128,378,868.54
5 年以上	2,184,458,344.68

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

66. 租赁 - 续

(3) 融资租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	-
销售损益	-
租赁投资净额的融资收益	2,977,077.76
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	88,829,108.51
第1年	4,142,805.56
第2年	4,267,089.73
第3年	4,395,102.42
第4年	4,526,955.50
第5年	4,662,764.16
5年以上	66,834,391.14
三、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	
剩余年度将收到的未折现租赁收款额合计	88,829,108.51
减: 未实现融资收益	38,805,805.40
加: 未担保余值的现值	13,372,602.75
租赁投资净额	63,395,905.86

67. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到经营性往来款	3,013,828,221.75	6,759,655,603.63
收到的保证金、押金、意向金	3,054,118,157.51	3,970,343,644.59
代收、暂收款	936,436,734.70	1,381,053,412.82
利息收入	1,462,341,253.41	1,131,278,849.19
政府补助	162,683,582.34	269,850,221.45
合计	8,629,407,949.71	13,512,181,731.68

六、合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表项目 - 续

(1) 与经营活动有关的现金 - 续

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付经营性往来款	6,137,804,913.57	8,494,192,512.33
支付或退还押金、保证金	6,036,535,887.47	2,908,509,894.87
销售费用支付的现金	2,942,773,931.84	2,584,585,488.23
管理费用支付的现金	956,316,786.88	946,155,602.20
财务费用支付的现金	108,442,710.64	178,880,594.78
合计	16,181,874,230.40	15,112,324,092.41

(2) 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	22,901,621,446.52	29,745,039,932.94
收回债权款	-	1,183,676,727.65
取得子公司收到的现金净额	1,912,149,151.97	1,080,402,077.91
合计	24,813,770,598.49	32,009,118,738.50

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	23,170,869,859.91	26,261,529,708.69
为取得子公司而代偿款项	789,619,163.04	2,650,000,000.00
处置子公司减少的现金净额	15,094,326.11	254,900,401.47
合计	23,975,583,349.06	29,166,430,110.16

六、合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	12,112,680,476.03	24,818,467,521.71
发行产品融入资金	13,467,089,781.93	14,565,255,320.36
售后租回融资款	3,631,200,000.00	2,138,654,166.67
收到员工跟投款	544,012,862.25	917,497,453.60
合计	29,754,983,120.21	42,439,874,462.34

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	36,314,219,337.54	45,179,223,476.27
发行产品偿还资金	13,703,563,083.92	14,688,172,100.06
偿还永续债	7,729,500,000.00	8,000,000,000.00
支付的租赁款	2,674,909,894.86	2,432,156,741.96
返还员工跟投款	1,406,730,995.32	772,023,618.35
因子公司减资/注销支付少数股东资金	5,173,552,043.89	15,750,000.00
发生筹资费用所支付的现金	6,981,824.37	31,819,176.47
合计	67,009,457,179.90	71,119,145,113.11

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	本年年初数	本年增加		本年减少		本年年末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,508,692,016.58	21,461,800,466.09	122,627,332.12	21,714,163,367.18	-	1,378,956,447.61
长期借款	121,073,548,863.46	71,571,388,694.35	8,065,180,272.12	54,138,946,184.81	27,800,497,062.80	118,770,674,582.32
其他流动负债-应付超短期融资券	3,611,889,589.05	12,190,000,000.00	101,893,474.21	11,156,506,159.15	-	4,747,276,904.11
应付债券	39,749,000,000.00	20,240,000,000.00	1,725,022,466.67	975,571,930.55	9,411,450,536.12	51,327,000,000.00
租赁负债	2,259,322,361.43	-	1,429,016,545.67	251,465,293.65	392,339,295.49	3,044,534,317.96
长期应付款-售后租回融资款	5,202,743,432.61	-	1,566,420,233.96	390,410,024.70	1,690,099,830.05	4,688,653,811.82
一年内到期的非流动负债	39,033,631,784.74	-	39,265,313,864.01	39,033,631,784.74	-	39,265,313,864.01
应付股利	805,979,626.90	-	5,472,274,719.66	3,966,989,836.71	1,709,772,541.95	601,491,967.90
合计	213,244,807,674.77	125,463,189,160.44	57,747,748,908.42	131,627,684,581.49	41,004,159,266.41	223,823,901,895.73

六、合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,106,230,974.83	9,098,477,245.29
加：资产减值损失	2,275,685,104.24	5,045,469,342.28
信用减值损失	141,533,518.38	1,413,948,889.96
固定资产及投资性房地产折旧	2,634,311,531.03	2,225,816,495.08
使用权资产折旧	388,319,018.92	339,782,817.22
无形资产摊销	88,608,361.97	66,320,794.72
长期待摊费用摊销	236,095,444.37	229,004,053.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （减：收益）	203,639.84	-5,884,386.75
固定资产报废损失	5,611,127.36	10,460,906.42
公允价值变动损失（减：收益）	-38,280,416.49	-471,736,286.78
财务费用	1,968,261,798.54	2,942,801,602.33
投资损失（减：收益）	-2,480,640,863.69	-2,016,506,102.13
递延所得税资产减少（减：增加）	1,961,236,084.00	-757,348,953.29
递延所得税负债增加（减：减少）	-51,948,530.27	55,140,532.88
存货的减少（减：增加）	41,558,292,345.32	18,283,359,840.64
经营性应收项目的减少（减：增加）	-2,061,080,010.48	5,913,644,164.12
经营性应付项目的增加（减：减少）	-24,301,454,189.21	-20,198,760,857.50
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	31,430,984,938.66	22,173,990,098.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	87,651,936,754.64	85,854,576,318.44
减：现金的年初余额	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加（减少）额	1,797,360,436.20	6,471,825,653.62

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额	金额
本年发生的企业合并/资产购买而取得子公司 并于本年支付的现金或现金等价物	-	165,748,769.76
其中: 北京中皋京投房地产开发有限公司	-	-
太仓鸿郡科技发展有限公司	-	-
厦门悦兆投资有限公司	-	-
南京盛香园房地产开发有限公司	-	165,748,769.76
西安尚林华苑房地产有限公司	-	-
金华亿盛企业管理有限公司	-	-
杭州缤煌企业管理有限公司	-	-
杭州玖晟房地产开发有限公司	-	-
河南惠新房地产开发有限公司	-	-
宁波鑫家甬城置业有限公司	-	-
合肥新浩房地产开发有限公司	-	-
长沙招裕房地产有限公司	-	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	2,077,897,921.73
其中: 北京中皋京投房地产开发有限公司	-	12,923,226.82
太仓鸿郡科技发展有限公司	-	-
厦门悦兆投资有限公司	-	225,068,127.70
南京盛香园房地产开发有限公司	-	461,673,279.50
西安尚林华苑房地产有限公司	-	6,478,465.48
金华亿盛企业管理有限公司	-	384.47
杭州缤煌企业管理有限公司	-	1,123,193,006.78
杭州玖晟房地产开发有限公司	-	209,307,439.32
河南惠新房地产开发有限公司	-	10,866.00
宁波鑫家甬城置业有限公司	-	7,680,015.56
合肥新浩房地产开发有限公司	-	12,450,071.38
长沙招裕房地产有限公司	-	19,113,038.72
加: 以前期间发生的企业合并/资产购买而取得子公司 于本年支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	-	-1,912,149,151.97

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	金额	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,759,207,339.28	-
其中: 深圳市招光物业租赁有限公司	1,248,442,139.28	-
厘米空间(厦门)创业孵化管理有限公司	150,000.00	-
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	243,168,840.00	-
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	247,446,360.00	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	-	-
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	20,000,000.00	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	119,210,594.74	1,253,834.11
其中: 深圳市招光物业租赁有限公司	470,246.72	-
厘米空间(厦门)创业孵化管理有限公司	-	-
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	53,171,790.41	-
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	62,500,562.12	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	-	1,253,834.11
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	3,067,995.49	-
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-	-13,840,492.00
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	1,639,996,744.54	-15,094,326.11

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	本年年末数	上年年末数
一、现金	87,651,936,754.64	85,854,576,318.44
其中: 库存现金	234,403.37	632,130.48
可随时用于支付的银行存款	56,218,708,046.61	55,063,739,769.96
可随时用于支付的其他货币资金	31,432,994,304.66	30,790,204,418.00
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金和现金等价物余额	87,651,936,754.64	85,854,576,318.44
四、受限制货币资金	611,931,685.38	381,958,170.26
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	611,931,685.38	381,958,170.26
五、应收利息	25,644,437.42	6,589,281.07
六、货币资金合计	88,289,512,877.44	86,243,123,769.77

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

69. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末 折算人民币余额
货币资金			826,863,807.11
其中: 港币	343,155,962.91	0.9062	310,974,796.71
美元	71,423,359.98	7.0827	505,870,231.73
新西兰元	1,911,213.20	4.4991	8,598,681.68
吉布提法郎	21,793,012.00	0.0398	866,909.87
新白俄罗斯卢布	257,872.04	2.1452	553,187.12
应收账款			13,030,127.45
其中: 港币	3,813,989.68	0.9062	3,456,237.45
美元	1,351,728.86	7.0827	9,573,890.00
其他应收款			2,407,291,163.94
其中: 港币	2,654,675,772.03	0.9062	2,405,667,184.61
美元	226,537.51	7.0827	1,604,497.23
吉布提法郎	489,500.00	0.0398	19,482.10
应付账款			4,290,525.40
其中: 港币	4,280,140.94	0.9062	3,878,663.72
美元	10,883.24	7.0827	77,082.72
欧元	12,794.13	7.8592	100,551.63
新白俄罗斯卢布	109,186.71	2.1452	234,227.33
应付职工薪酬			5,313,024.66
其中: 港币	5,555,057.40	0.9062	5,033,993.02
新白俄罗斯卢布	130,072.55	2.1452	279,031.64
应交税费			11,576,809.79
其中: 港币	12,749,745.44	0.9062	11,553,819.32
吉布提法郎	577,650.00	0.0398	22,990.47
其他应付款			684,599,171.29
其中: 港币	677,835,529.07	0.9062	614,254,556.44
美元	9,663,992.71	7.0827	68,447,161.18
吉布提法郎	29,057,484.42	0.0398	1,156,487.88
新白俄罗斯卢布	345,406.39	2.1452	740,965.79
应付股利			147,010,638.21
其中: 港币	162,227,585.75	0.9062	147,010,638.21
一年内到期的非流动负债-应付利息			35,691,970.20
其中: 港币	39,386,416.02	0.9062	35,691,970.20
长期借款			5,184,746,871.42
其中: 港币	5,713,665,452.00	0.9062	5,177,723,632.60
美元	991,604.73	7.0827	7,023,238.82
租赁负债			2,442,254.79
其中: 港币	2,695,050.53	0.9062	2,442,254.79

(2) 境外经营实体

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

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

70. 政府补助

(1) 本年末按应收金额确认的政府补助

本年末无按应收金额确认的政府补助。

(2) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	本年年初数	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	本年年末数	与资产相关/与收益相关
漳州开发区四区政府土地收益金返还	66,604,973.48	-	-	267,109.96	-	66,337,863.52	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,606,941.62	-	-	299,210.88	-	44,307,730.74	与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	29,127,220.69	-	-	27,740,210.18	-1,387,010.51	-	与收益相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	16,098,455.34	-	-	854,785.20	-	15,243,670.14	与收益相关
风华剧院改造补助	14,445,392.40	-	-	1,605,043.60	-	12,840,348.80	与收益相关
双创平台建设	7,999,999.87	-	-	7,999,999.87	-	-	与收益相关
漳州开发区双鱼岛地块补偿	6,623,800.00	-	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
电动出租车补贴款	2,803,380.10	-	-	682,279.92	-	2,121,100.18	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,459,470.92	-	-	253,928.88	-	5,205,542.04	与收益相关
蕲春健康科技园室内装修政府专项资金	4,724,775.00	-	-	4,724,775.00	-	-	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
海洋经济发展补助资金	1,562,500.15	-	-	249,999.96	-	1,312,500.19	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,249,999.86	-	-	200,000.04	-	1,049,999.82	与收益相关
其他	2,779,023.47	-	-	1,009,315.56	-	1,769,707.91	与资产或收益相关
合计	207,185,932.90	-	-	45,886,659.05	-1,387,010.51	159,912,263.34	

(3) 计入当期损益的政府补助

项目	本年金额	上年金额
财政扶持资金	38,036,985.48	140,896,658.38
产业发展专项资金	13,028,808.96	6,827,076.40
企业贡献奖励金	9,539,773.92	27,317,100.00
双创平台建设	7,999,999.87	8,000,000.02
稳岗补贴	4,052,638.05	15,299,093.84
成品油价格改革补贴款	-	15,285,545.95
香港政府跨境轮渡补贴	-	6,514,400.00
小额补助	51,606,261.42	51,191,002.45
合计	124,264,467.70	271,330,877.04

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本年本集团没有发生非同一控制下企业合并。

2. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市招光物业租赁有限公司	1,248,442,139.28	100.00	协议转让	2023年6月	控制权发生变更	800,195,166.55	-	-	-	-	不适用	-
深招富桥(深圳)产业运营有限公司	20,000,000.00	99.00	协议转让	2023年8月	控制权发生变更	19,195,197.98	-	-	-	-	不适用	-
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	243,168,840.00	60.00	协议转让	2023年8月	控制权发生变更	5,594,037.29	-	-	-	-	不适用	-
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	247,446,360.00	60.00	协议转让	2023年12月	控制权发生变更	-2,419,160.99	-	-	-	-	不适用	-
厘米空间(厦门)创业孵化管理有限公司	150,000.00	26.65	协议转让	2023年12月	控制权发生变更	998,609.36	28.35	660,000.00	222,580.45	-437,419.55	资产基础法	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设成立的主要子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
1	深圳市招通置业有限公司	100.00	尚未实际出资
2	深圳市招鼎置业有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳市招瑞置业有限公司	100.00	尚未实际出资
4	招商到家汇科技(福建)有限公司	100.00	尚未实际出资
5	深圳市招扬置业有限公司	100.00	尚未实际出资
6	深圳市招盛置业有限公司	100.00	尚未实际出资
7	苏州招宏房地产开发有限公司	100.00	380,000,000.00
8	深圳市招信企业管理有限公司	80.00	尚未实际出资
9	南京招瑞房地产开发有限公司	80.00	尚未实际出资
10	上海招洪政城市建设有限公司	80.00	640,000,000.00
11	北京招通房地产开发有限公司	100.00	1,100,000,000.00
12	合肥壹栈房屋租赁有限公司	100.00	300,000,000.00
13	招鑫(厦门)房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
14	太仓悦蓝置业有限公司	100.00	尚未实际出资
15	太仓沙桥置业有限公司	100.00	尚未实际出资
16	太仓汇尔置业有限公司	100.00	尚未实际出资
17	太仓云华置业有限公司	100.00	尚未实际出资
18	太仓话屋置业有限公司	100.00	尚未实际出资
19	太仓浪平置业有限公司	100.00	尚未实际出资
20	长沙招添房地产有限公司	60.00	尚未实际出资
21	西安招玺云樾房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
22	北京招盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
23	合肥铭盛房地产开发有限公司	100.00	10,000,000.00
24	徐州招盛酒店管理有限公司	100.00	尚未实际出资
25	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	100.00	尚未实际出资
26	北京招顺房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
27	宁波招开置业有限公司	70.00	385,000,000.00
28	上海招丰置业有限公司	100.00	尚未实际出资
29	苏州招文房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
30	杭州玖航房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
31	深圳市招商积余城市综合服务有限公司(注)	40.00	尚未实际出资
32	北京招信企业管理有限公司	80.00	尚未实际出资
33	宁波招秀商业管理有限公司	80.00	尚未实际出资
34	武汉城建积余物业有限公司	51.00	尚未实际出资
35	杭州北桦房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
36	贵州招筑产业运营管理有限公司	60.00	600,000.00
37	北京鸿禧装饰工程有限公司	90.00	尚未实际出资
38	上海招宜置业有限公司	100.00	尚未实际出资
39	上海招旅置业有限公司	60.00	尚未实际出资
40	杭州北泽房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
41	招兴鹭岛企业管理(厦门)有限公司	80.00	尚未实际出资
42	西安雍景嘉境房地产有限公司	100.00	尚未实际出资

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本年新设成立的主要子公司 - 续

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
43	上海招阳置业有限公司	70.00	尚未实际出资
44	上海招广置业有限公司	100.00	尚未实际出资
45	成都新得房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
46	成都新锦房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
47	西安招玺玖樾房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
48	上海宏和鑫商务咨询有限公司	51.00	尚未实际出资
49	长沙招溪房地产有限公司	80.00	尚未实际出资

注： 本公司间接持有该公司 40% 股权，根据该公司章程约定，本集团拥有对该公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本年新收购之子公司

公司名称 (注)	本年年末净资产	本年净利润 (亏损)
河南惠新房地产开发有限公司	84,120,384.67	-5,879,615.33
金华亿盛企业管理有限公司	-34,645,105.02	-51,864,089.49
厦门悦兆投资有限公司	-20,195,377.80	-15,198,140.60
南京盛香园房地产开发有限公司	5,143,966,929.49	299,305,294.28
太仓鸿郡科技发展有限公司	260,386,630.58	-232,938.64
杭州缤煌企业管理有限公司	1,145,788,169.83	-8,773,170.80
杭州玖晟房地产开发有限公司	463,814,556.91	-28,408,841.13
北京中皋京投房地产开发有限公司	2,986,070,802.00	-9,926,430.42
长沙招裕房地产有限公司	20,183,419.51	180,809.51
合肥新浩房地产开发有限公司	994,082,178.92	-5,445,161.23
西安尚林华苑房地产有限公司	-20,969,393.44	-20,481,485.87
宁波鑫家甬城置业有限公司	442,578,424.97	3,198,665.94

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本年清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市招隆置业有限公司	清算注销
无锡溪悦企业管理咨询有限公司	清算注销
佛山依云观园房地产有限公司	清算注销
北京招商台湖投资发展有限公司	清算注销
苏州双湖房地产有限公司	清算注销
杭州锦和置业有限公司	清算注销
太仓招新置业有限公司	清算注销
云南盛商百川教育企业管理有限公司	清算注销
云南盛商百思教育企业管理有限公司	清算注销
云南盛商海纳教育企业管理有限公司	清算注销
南京栖霞山招商蛇口邮轮母港发展有限公司	清算注销
南京智融装饰工程有限公司	清算注销
成都安合顺建筑装饰工程有限公司	清算注销
太仓招润商务咨询有限公司	清算注销
深圳市招通置业有限公司	清算注销
深圳市招鼎置业有限公司	清算注销
太仓悦蓝置业有限公司	清算注销
深圳市招盛置业有限公司	清算注销
深圳市招瑞置业有限公司	清算注销
南京招商未来科技城物业管理有限公司	丧失控制权

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	450,100 万人民币	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商房地产有限公司	深圳	346,255.11 万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	94,750 万人民币	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	2,000,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注)	深圳	10,000 万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注)	深圳	150,000 万人民币	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	5,882.3529 万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注)	深圳	14,681,672 万人民币	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	1,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市平通汽车有限公司	深圳	10 万人民币	深圳	汽车园区开发及管理	-	100.00	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	80,000 万人民币	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	1,000 万人民币	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	7,286,954 万人民币	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
深圳市创勇企业管理有限公司(注)	深圳	270,000 万人民币	深圳	居民服务业	-	50.00	收购
招商局维京游轮有限公司	深圳	40,000 万美元	深圳	商务服务业	-	90.00	投资设立
广州招商房地产有限公司	广州	20,000 万人民币	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	1,000 万人民币	广州	房地产业	-	100.00	投资设立
广州保德置业有限公司(注)	广州	400,000 万人民币	广州	房地产开发	-	50.00	收购
湛江招商港城投资有限公司	湛江	10,000 万人民币	湛江	房地产开发	51.00	-	投资设立
中山雍景房地产有限公司	中山	250,000 万人民币	中山	房地产业	-	70.00	投资设立
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	100,000 万人民币	合肥	房地产业	100.00	-	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	200,000 万人民币	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	160,000 万人民币	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	3,000 万人民币	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	3,000 万人民币	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	1,000 万人民币	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	14,838.081712 万人民币	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	680,000 万人民币	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	160,000 万人民币	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州溯悦房地产开发有限公司	杭州	3,000 万人民币	杭州	房地产业	-	73.00	投资设立
杭州德信紫丁置业有限公司	杭州	30,000 万人民币	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
南通招通置业有限公司	南通	300,000 万人民币	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	180,000 万人民币	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	3,000 万人民币	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海盈睿商业运营管理有限公司	上海	120,000 万人民币	上海	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	160,000 万人民币	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招弘商务咨询有限公司	上海	1,000 万人民币	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	300,000 万人民币	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招科置业有限公司	上海	152,201 万人民币	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	5,000 万人民币	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	100,000 万人民币	宁波	房地产业	-	100.00	收购
招商局漳州开发区有限公司	漳州	260,000 万人民币	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	5,000 万人民币	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	180,000 万人民币	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
福州市雍景湾房地产有限公司	福州	60,000 万人民币	福州	房地产开发	-	100.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	50,000 万人民币	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司(注)	重庆	56,996 万美元	重庆	房地产开发	-	50.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司(注)	重庆	464,000 万港币	重庆	房地产开发	-	50.00	投资设立
重庆招商致远房地产开发有限公司	重庆	15,200 万人民币	重庆	房地产业	-	100.00	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	54,060 万人民币	重庆	房地产业	-	100.00	投资设立
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	300,000 万人民币	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)	滇中新区	150,000 万人民币	滇中新区	房地产开发	-	49.00	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	91,800 万人民币	武汉	房地产业	-	51.00	投资设立
武汉招城置业有限公司(注)	武汉	200,000 万人民币	武汉	房地产业	-	50.00	投资设立
招商蛇口十堰置业有限公司	十堰	110,000 万人民币	十堰	房地产开发	-	100.00	投资设立
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	西安	45,900 万人民币	西安	房地产业	-	100.00	投资设立
西安招兴永盛房地产有限公司	西安	51,000 万人民币	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	1,000 万人民币	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	800,000 万人民币	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商蛇口(天津)有限公司	天津	150,000 万人民币	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
天津招正房地产开发有限公司	天津	10,000 万人民币	天津	房地产业	-	100.00	投资设立
招商仁和太原置业有限公司	太原	1,000 万人民币	太原	房地产业	-	51.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	132,000 万人民币	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
香港华商置业有限公司	香港	100 万港币	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
华先有限公司	香港	1万港币	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	100万新台币	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	0.0002万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
盐城师山招海置业有限公司	盐城	156,000万人民币	盐城	房地产开发	-	51.00	收购
合肥卓盛房地产开发有限公司	合肥	110,000万人民币	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙招新房地产有限公司	长沙	1,000万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州招华房地产开发有限公司	苏州	137,646.2万人民币	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	437,500万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招卓置业有限公司	上海	2,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙招尚房地产有限公司	长沙	1,000万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
南通招城置业有限公司	南通	150,000万人民币	南通	房地产开发	-	80.00	收购
温州臻玺置业有限公司(注)	温州	100,000万人民币	温州	房地产开发	-	34.00	投资设立
杭州南茂房地产开发有限公司	杭州	48,000万人民币	杭州	房地产开发	-	70.00	投资设立
南京耀盛房地产开发有限公司	南京	72,000万人民币	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招雍置业有限公司	深圳	10,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招航置业有限公司	深圳	307,740万人民币	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	1,000万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
上海招屿置业有限公司(注)	上海	193,000万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立
上海招南实业发展有限公司	上海	140,000万人民币	上海	批发和零售业	-	51.00	收购
合肥朗盛房地产开发有限公司	合肥	75,000万人民币	合肥	房地产开发经营	-	51.00	投资设立
上海招汇置业有限公司	上海	105,000万人民币	上海	房地产开发	-	65.00	投资设立
苏州招荣房地产开发有限公司	苏州	25,000万人民币	苏州	房地产开发	-	80.00	收购
上海招新锦实置业有限公司(注)	上海	171,000万人民币	上海	房地产业	-	45.00	投资设立
杭州北泓房地产开发有限公司	杭州	172,200万人民币	杭州	房地产业	-	100.00	收购
上海招洪政城市建设有限公司	上海	80,000万人民币	上海	房地产业	-	80.00	投资设立
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	422,750万人民币	南京	房地产业	-	52.00	收购
杭州滨秀房地产开发有限公司	杭州	120,000万人民币	杭州	房地产业	-	80.00	收购
招鑫(厦门)房地产有限公司	厦门	20,000万人民币	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
太仓话屋置业有限公司	太仓	1,000万人民币	太仓	房地产业	100.00	-	投资设立
北京招盛房地产开发有限公司	北京	130,000万人民币	北京	房地产业	-	100.00	投资设立
北京招顺房地产开发有限公司	北京	65,000万人民币	北京	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州玖晟房地产开发有限公司	杭州	50,000万人民币	杭州	房地产开发经营	-	98.00	收购
北京中聚京投房地产开发有限公司	北京	300,000万人民币	北京	房地产开发经营	-	90.00	收购
合肥新浩房地产开发有限公司	合肥	100,000万人民币	合肥	房地产开发经营	-	99.00	收购
上海招宜置业有限公司	上海	350,000万人民币	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立

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

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	本年年末持股比例
处置少数股权	西安招玺云樾房地产有限公司	2023年12月	30.00%	70.00%
购买少数股权	招商局置地(香港)有限公司	2023年1月	49.00%	100.00%
购买少数股权	上海招普置业有限公司	2023年6月	30.00%	100.00%
购买少数股权	武汉招平润丰房地产开发有限公司	2023年8月	49.00%	100.00%
购买少数股权	杭州北泓房地产开发有限公司	2023年7月	1.00%	100.00%
购买少数股权	深圳市招商前海实业发展有限公司	2023年7月	2.8866%	85.99%
购买少数股权	深圳市南油(集团)有限公司	2023年7月	24.00%	100.00%
购买少数股权	苏州招信企业管理有限公司	2023年11月	20.00%	100.00%
购买少数股权	南宁招商汇盈房地产有限公司	2023年12月	25.73%	100.00%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	西安招玺云樾房地产有限公司	招商局置地(香港)有限公司	上海招普置业有限公司
处置对价/购买成本			
--现金	-	846,568.31	1,618,270,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
处置对价/购买成本合计	-	846,568.31	1,618,270,000.00
减: 按处置/购买的股权比例计算的子公司净资产份额	-5,317,271.30	735,758.70	1,307,120,949.39
差额	5,317,271.30	-110,809.61	-311,149,050.61
其中: 调整资本公积	3,953,391.21	-82,386.95	-311,149,050.61
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

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

项目	武汉招平润丰房地产开发 有限公司	杭州北泓房地产开发有 限公司	深圳市招商前海实业发 展有限公司
购买成本			
--现金	30,380,000.00	-	-
--非现金资产的公允价值	-	-	2,163,505,114.63
购买成本合计	30,380,000.00	-	2,163,505,114.63
减: 按购买的股权比例计算 的子公司净资产份额	47,899,607.29	-95,199.39	1,663,821,278.99
差额	17,519,607.29	-95,199.39	-499,683,835.64
其中: 调整资本公积	17,519,607.29	-95,199.39	-499,683,835.64
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

项目	深圳市南油(集团)有 限公司	苏州招信企业管理有限 公司	南宁招商汇盈房地产有 限公司
购买成本			
--现金	-	535,264,987.48	282,116,610.73
--非现金资产的公允价值	6,764,287,643.53		
购买成本合计	6,764,287,643.53	535,264,987.48	282,116,610.73
减: 按购买的股权比例计算 的子公司净资产份额	1,719,773,072.75	500,000,000.00	330,656,837.35
差额	-5,044,514,570.78	-35,264,987.48	48,540,226.62
其中: 调整资本公积	-5,044,514,570.78	-35,264,987.48	48,540,226.62
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本年年末数/本年金额	上年年末数/上年金额
合营企业：		
投资账面价值合计	30,966,239,916.70	30,364,846,646.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	998,632,799.43	364,001,670.90
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	998,632,799.43	364,001,670.90
联营企业：		
投资账面价值合计	49,175,411,070.51	44,278,852,955.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	626,271,675.08	1,132,688,646.48
——其他综合收益	-36,773.23	6,731,025.61
——综合收益总额	626,234,901.85	1,139,419,672.09

(3) 合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认 前期累计的损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年年末 累积未确认的损失
深圳市招华国际会展运营有限公司	116,463,217.48	-25,013,710.71	91,449,506.77
深圳招商一九七九发展有限公司	58,391,137.12	12,119,460.18	70,510,597.30
北京永安佑泰房地产开发有限公司	33,737,480.52	7,339,265.72	41,076,746.24
武汉右岸网谷产业园有限公司	33,128,593.41	2,977,362.74	36,105,956.15
启东金碧置业发展有限公司	21,933,118.62	2,551,786.89	24,484,905.51
南京铁盛商业管理有限公司	19,464,418.41	17,892,208.28	37,356,626.69
广州市穗云置业有限公司	19,162,305.18	46,764,450.31	65,926,755.49
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	18,704,600.98	956,845.38	19,661,446.36
北京景晟乾通置业有限公司	16,889,391.16	15,026,285.11	31,915,676.27
徐州新绿州房地产咨询有限公司	14,383,305.15	-3,587,228.92	10,796,076.23
杭州瑾帆投资管理有限公司	13,281,797.76	-13,281,797.76	-
湖北长投房地产开发有限公司	11,288,659.38	16,835,769.08	28,124,428.46
南京招汇公寓管理有限公司	8,003,734.63	3,046,323.41	11,050,058.04
广州招盈城市更新投资有限公司	5,149,606.90	-5,149,606.90	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	75,533,075.91	11,766,456.91	87,299,532.82
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	4,198,367.95	-1,238,110.21	2,960,257.74
杭州臻美投资有限公司	2,786,810.65	15,132,644.74	17,919,455.39
烟台招孚商业管理有限公司	1,183,597.05	-1,183,597.05	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	1,086,378.73	-1,086,378.73	-
无锡合赢企业管理有限公司	836,071.34	1,948,067.21	2,784,138.55
南京悦怡装饰有限公司	234,184.44	-234,184.44	-
南京锦达装饰有限公司	116,183.95	-116,183.95	-
广州合景隆泰置业发展有限公司	64,916,958.35	44,296,418.79	109,213,377.14
上海招政嘉城市建设有限公司	-	17,225,781.18	17,225,781.18

九、 与金融工具相关的风险

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

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

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、吉布提法郎、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元以及新白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2023年12月31日，除下表所述资产及负债的美元、港币、新西兰元、新白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	本年年末数	上年年末数
货币资金-人民币（注）	10,850,560.89	2,305,016.86
货币资金-美元	505,870,231.73	442,808,304.80
货币资金-港币	310,974,796.71	1,384,155,615.20
货币资金-新西兰元	8,598,681.68	198,687,236.37
货币资金-吉布提法郎	866,909.87	979,764.75
货币资金-新白俄罗斯卢布	553,187.12	1,475,447.02
应收账款-港币	3,456,237.45	33,191,027.18
应收账款-美元	9,573,890.00	-
其他应收款-美元	1,604,497.23	1,023,419,655.43
其他应收款-人民币（注）	1,770.00	-
其他应收款-港币	2,405,667,184.61	2,133,667,937.89
其他应收款-吉布提法郎	19,482.10	-
其他非流动金融资产-美元	1,130,398.92	1,111,550.16
其他非流动金融资产-港币	33,386,272.03	35,054,929.49
应付账款-人民币（注）	11,606,040.56	60,000.00
应付账款-港币	3,878,663.72	45,201,144.59
应付账款-美元	77,082.72	-
应付账款-欧元	100,551.63	-
应付账款-新白俄罗斯卢布	234,227.33	240,528.15
其他应付款-美元	68,447,161.18	2,592,196,436.96
其他应付款-人民币（注）	1,769,018.26	-
其他应付款-港币	614,254,556.44	602,536,015.13

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

项目	本年年末数	上年年末数
其他应付款-吉布提法郎	1,156,487.88	1,108,437.80
其他应付款-新白俄罗斯卢布	740,965.79	29,267.44
应付股利-港币	147,010,638.21	7,933,500.22
一年内到期的非流动负债-应付利息-港币	35,691,970.20	17,641,710.94
长期借款-人民币（注）	121,150,000.00	160,871,000.00
长期借款-港币	5,177,723,632.60	7,285,671,623.94
长期借款-美元	7,023,238.82	-
应付债券-美元	-	1,601,858,000.00
租赁负债-港币	2,442,254.79	1,405,632.56

注：上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	本年		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	-36,235,578.65	-19,114,166.55	-214,520,135.32	- 204,963,148.97
所有外币	对人民币贬值 5%	36,235,578.65	19,114,166.55	214,520,135.32	204,963,148.97

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本年末，本集团的浮动利率借款合同金额合计为92,347,538,318.08元（上年末：104,966,550,453.66元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析

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

项目	利率变动	本年		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-347,997,900.09	-347,997,900.09	-396,629,513.74	-396,629,513.74
浮动利率借款	下浮 50 个基点	347,997,900.09	347,997,900.09	396,629,513.74	396,629,513.74

1.2 信用风险

2023年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金（附注六、1）、应收票据（附注六、4）、应收账款（附注六、5）、其他应收款（附注六、7）、长期应收款（附注六、10）等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注十二、2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

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

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序, 以及本期发生的变化 - 续

1.3 流动风险 - 续

本集团将银行借款作为主要资金来源。本年末, 本集团尚未使用的银行借款额度为188,515,396,557.22元(上年末: 157,443,833,464.13元), 其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为6,643,437,836.72元(上年末: 5,555,994,327.18元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项目	账面价值	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	1,378,956,447.61	1,379,631,813.58	-	-	1,379,631,813.58
应付账款	60,661,821,880.93	60,661,821,880.93	-	-	60,661,821,880.93
其他应付款	115,942,824,063.38	115,942,824,063.38	-	-	115,942,824,063.38
一年内到期的非流动负债	39,265,313,864.01	41,037,197,503.78	-	-	41,037,197,503.78
其他流动负债	6,106,740,731.82	6,126,093,087.98	-	-	6,126,093,087.98
长期借款	118,770,674,582.32	4,121,342,408.01	107,007,939,215.58	22,058,546,406.90	133,187,828,030.49
应付债券	51,327,000,000.00	530,541,796.98	51,257,771,292.60	3,803,304,743.59	55,591,617,833.17
租赁负债	3,044,534,317.96	121,805,775.42	2,017,828,472.57	2,039,519,486.07	4,179,153,734.06
长期应付款	3,061,844,036.08	143,906,669.70	2,289,722,056.91	1,236,715,902.61	3,670,344,629.22
其他非流动负债	3,033,089,229.05	-	430,239,229.05	2,602,850,000.00	3,033,089,229.05

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	本年年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	666,152,856.29	-	1,436,498,157.58	2,102,651,013.87
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	637,226,313.89	-	300,000.00	637,526,313.89
(1) 债务工具投资	522,067,013.69	-	-	522,067,013.69
(2) 权益工具投资	115,159,300.20	-	300,000.00	115,459,300.20
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2.其他非流动金融资产	28,926,542.40	-	1,436,198,157.58	1,465,124,699.98
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	28,926,542.40	-	1,436,198,157.58	1,465,124,699.98
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
(二) 其他权益工具投资	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	666,152,856.29	-	1,436,498,157.58	2,102,651,013.87
(三) 交易性金融负债	-	-	-	-
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中: 发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
(四) 其他非流动负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

十、公允价值的披露 - 续

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中年末的公允价值是基于该等权益工具投资于上海证券交易所及香港证券交易所 2023 年 12 月 31 日的收盘价进行计量。

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

项目	本年年末公允价值	上年年末公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	765,000,139.31	769,602,743.53	现金流折现法	折现率
权益工具投资	671,498,018.27	586,243,382.94	净资产法	账面价值
其他非流动负债	-	63,409,252.38	现金流折现法	折现率

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

4. 未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	50.84	58.52

于 2023 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 50.84% 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及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 7.68% 的股权。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注八、1（1）。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州招盈城市更新投资有限公司	合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
杭州崇逸置业有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
上海象商房地产开发有限公司	合营企业
上海象招房地产开发有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
苏州锦铍置业有限公司	合营企业
苏州璟隼咨询管理有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	合营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
常州金阖诚置业有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
昆山市悦城置业有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
上海招象惠新房地产开发有限公司	合营企业
苏州润悦招禧置业有限公司	合营企业
育商（广州）城市运营服务有限公司	合营企业
上海北铖房地产开发有限公司	合营企业
成都愉派置业有限公司	合营企业
成都冠麓置业有限公司	合营企业
深圳市招蔚置业有限公司	合营企业
昆山保瑞房地产开发有限公司	合营企业
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
北京智地顺欣房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
苏州融焯置业有限公司	合营企业之子公司
太仓市万鑫房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州运塘房地产开发有限公司	合营企业之子公司
漳州招商局码头有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
河南郑欧丝路建设发展有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都国生积余不动产管理有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	联营企业
南京盛文房地产开发有限公司	联营企业
济南先投积余城市服务有限公司	联营企业
青岛世园兴茂置业有限公司	联营企业
青岛世园方茂置业有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
上海隽廷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
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州市矿誉投资有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
南京铎耀房地产开发有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
天津中海海阔地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
上海招政嘉城市建设有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
欣桦有限公司	联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
深圳市启越房地产开发有限公司	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
合肥和旭房地产有限公司	联营企业
置俊投资有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
SA Venice II	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
绍兴融鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铎越置业有限公司	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	联营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	联营企业之子公司
南通长江置业有限公司	联营企业之子公司
温州新绿州房地产开发有限公司	联营企业之子公司
KHOR AMBADO FZCO	联营企业之子公司
上海光盛房地产开发有限公司	联营企业之子公司
汕头拓茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海通(深圳)贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁(天津)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港(集团)股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江友联修造船有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚深海科技城开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西省外贸储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局食品(中国)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赤湾集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局创新投资管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工(江苏)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中外运化工国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连太平湾资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳博光产业园管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平申城五号投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商邮轮服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
阿萨勒湖投资控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
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

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	34,363,860.12	29,806,269.46
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	30,442,477.88	-
蛇口消息报社	接受劳务	28,509,774.42	9,908,454.52
蛇口电视台	购买商品	28,163,763.13	22,181,478.86
招商局投资发展有限公司	接受劳务	17,649,078.74	3,773,584.80
招商银行股份有限公司	手续费	15,010,003.48	7,503,369.28
深圳招商邮轮服务有限公司	接受劳务	14,681,200.91	5,291,728.16
招商局（上海）投资有限公司	购买商品	6,777,436.38	18,970,716.89
招商证券股份有限公司	接受劳务	6,302,933.08	18,313,083.22
招商局集团财务有限公司	购买商品	6,283,307.40	11,833,617.21
浙江友联修造船有限公司	购买商品	-	27,637,168.15
招商港务（深圳）有限公司	购买商品	-	6,989,289.90
其他	购买商品/接受劳务	11,115,631.29	16,753,591.26
合计		199,299,466.83	178,962,351.71

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	物业管理	510,381,282.53	89,424,006.99
招商证券股份有限公司	物业管理	44,216,454.24	39,621,933.62
招商局集团(香港)有限公司	物业管理	30,510,880.88	27,994,522.21
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理	23,432,701.07	5,540,667.60
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理	13,898,793.64	10,170,866.97
招商局投资发展有限公司	物业管理	13,196,275.95	943,396.20
中外运化工国际物流有限公司	物业管理	8,014,890.37	0.00
漳州招商局码头有限公司	物业管理	7,399,321.29	5,562,706.02
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	物业管理	6,800,093.38	2,909,171.33
赤湾集装箱码头有限公司	物业管理	6,621,927.11	4,270,163.45
招商三亚深海科技城开发有限公司	物业管理	6,473,649.51	0.00
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理	6,065,865.62	0.00
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理	4,918,419.97	3,896,620.63
其他	销售商品/提供劳务	91,604,779.12	54,954,762.63
合计		773,535,334.68	245,288,817.65

(2) 关联租赁情况

(a) 本集团作为出租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	29,137,305.79	32,113,258.04
	招商局保税物流有限公司	土地	6,115,067.28	6,115,067.30
	其他	土地	1,031,000.81	694,999.23
深圳市招广置业管理有限公司	招商局投资发展有限公司	写字楼	13,734,674.68	13,784,106.52
	招商局创新投资管理有限责任公司	写字楼	5,056,662.84	-
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	-	9,965,480.46
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	-	9,187,159.51
	其他	写字楼	-	859,337.12
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	-	9,567,742.14
	其他	写字楼	8,361,586.00	9,598,452.58
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	招商局邮轮制造有限公司	厂房	10,737,654.84	10,424,907.62
	招商局重工(江苏)有限公司	厂房	6,632,019.10	-
汇港实业(深圳)有限公司	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	12,685,521.99	9,167,755.96
	其他	写字楼	3,848,896.36	2,128,278.90
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	37,373,052.06	7,759,994.47
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	13,180,957.71	6,429,307.73
合计			147,894,399.46	127,795,847.58

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

(b) 本集团作为承租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
招商局邮轮制造有限公司	南通招商海置业有限公司	土地	-	9,491,841.51
重庆外运储运有限公司	重庆招商意库商业管理有限公司	写字楼	6,145,533.21	-
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	13,701,061.76	4,658,087.65
合计			19,846,594.97	14,149,929.16

(3) 关联方利息收入

关联方	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	513,156,813.76	321,939,661.87
芜湖创耀置业有限公司	67,490,407.39	105,074,148.37
广州市穗云置业有限公司	62,952,512.46	44,805,557.26
深圳市招华会展实业有限公司	58,643,092.79	75,611,242.14
招商局集团财务有限公司	57,767,387.49	59,964,528.22
东莞市保汇实业投资有限公司	51,063,315.37	107,792,149.74
无锡天河地铁生态置业有限公司	46,309,838.98	29,284,206.49
上海置滨江招置业有限公司	38,531,598.18	20,787,784.72
SOLAR ESTATE LIMITED	32,346,448.31	-
东莞武地泓海置业有限公司	26,523,502.48	79,827,986.54
北京招城房地产开发有限公司	24,916,315.91	26,672,477.17
广州市品诚房地产开发有限公司	24,329,658.78	30,942,747.13
如东威新房地产开发有限责任公司	21,749,392.57	26,448,686.71
宁波鸿茂置业有限公司	18,188,024.95	18,673,776.68
芜湖荣众房地产开发有限公司	13,989,640.45	13,264,682.57
北京智地顺欣房地产开发有限公司	12,928,149.31	16,159,656.77
昆山保瑞房地产开发有限公司	11,899,177.54	-
陕西瑞迅置业有限公司	11,031,475.76	23,186,097.00
深圳市启越房地产开发有限公司	10,456,947.37	11,241,415.25
合肥启盛房地产开发有限公司	10,243,309.85	-
南京聚盛房地产开发有限公司	9,870,807.18	14,917,574.47
上海光盛房地产开发有限公司	9,076,603.06	-
苏州相茂置业有限公司	8,388,346.41	24,067,675.49
常州金阖诚置业有限公司	7,741,420.07	11,550,228.36
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	6,704,821.84	-
苏州润悦招禧置业有限公司	6,367,744.10	-
杭州北榕房地产开发有限公司	6,320,329.18	-
宁波康海置业有限公司	6,039,546.69	8,371,398.21
南京盛文房地产开发有限公司	5,931,510.31	-
温州保悦置业有限公司	5,818,911.88	49,653,978.72

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入 - 续

关联方	本年金额	上年金额
天津中海海阔地产有限公司	5,762,054.74	49,113,489.39
上海招象惠新房地产开发有限公司	5,305,477.26	-
深圳市润商房地产有限公司	3,031,091.97	7,996,878.84
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	2,716,415.30	6,244,712.27
宁波维悦置业有限公司	2,223,890.79	5,581,279.33
惠州市昭乐房地产有限公司	2,071,891.02	7,291,518.09
常州牡丹招商置业有限公司	1,051,206.72	10,899,448.25
长沙溪尚房地产开发有限公司	1,001,545.05	29,839,668.59
盐城海洲置业有限公司	82,400.63	7,215,010.75
北京毓锦置业有限公司	-	35,970,900.91
上海招鸿房地产开发有限公司	-	28,291,590.73
置俊投资有限公司	-	24,653,464.00
上海隽廷房地产开发有限公司	-	24,308,360.73
广州招赢房地产有限责任公司	-	15,065,880.53
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	-	12,883,333.27
苏州融焯置业有限公司	-	12,815,209.63
东莞市景源房地产开发有限公司	-	12,288,131.39
南京荟合置业有限公司	-	10,943,115.78
厦门联招和悦投资有限公司	-	10,818,220.69
上海象招房地产开发有限公司	-	7,803,500.54
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	-	7,465,566.04
其他小额	15,749,261.36	135,326,213.39
合计	1,225,772,285.26	1,583,053,153.02

(4) 关联方利息支出

关联方	本年金额	上年金额
招商银行股份有限公司	512,778,712.59	592,163,244.18
招商局集团财务有限公司	438,156,237.95	468,443,041.81
招商局通商融资租赁有限公司	43,090,337.34	1,017,563.82
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	27,358,490.57	76,877,358.49
北京金旭开泰房地产开发有限公司	7,301,996.62	-
深圳市招平申城五号投资中心(有限合伙)	5,506,944.44	-
重庆外运储运有限公司	5,393,185.23	-
天津招银津六十二租赁有限公司	-	120,409,095.75
共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	-	75,295,313.89
招商证券投资有限公司	-	38,608,510.12
其他	10,268,439.95	9,593,521.89
合计	1,049,854,344.69	1,382,407,649.95

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市招华会展实业有限公司	828,045,870.29	2021年5月7日	2033年5月6日	否
佳侨有限公司	740,510,632.36	2019年12月23日	2025年4月6日	否
深圳市招华会展实业有限公司	600,000,000.00	2021年8月26日	2026年8月25日	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	513,424,702.79	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	361,600,000.00	2020年12月23日	2024年10月29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	是
陕西瑞迅置业有限公司	225,648,800.00	2022年3月25日	2025年5月25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	是
佛山招商宝华房地产有限公司	184,614,907.63	2023年11月15日	2028年11月14日	否
绍兴铎越置业有限公司	183,678,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
广州招赢房地产有限责任公司	177,600,000.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
珠海景华房地产有限公司	175,923,930.87	2022年7月8日	2025年7月7日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	158,100,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
苏州融桦置业有限公司	143,963,737.50	2022年10月30日	2026年1月29日	否
苏州华恒商用置业有限公司	136,360,000.00	2021年7月27日	2025年8月2日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	133,445,000.00	2021年9月25日	2025年9月24日	否
绍兴铎越置业有限公司	107,870,000.00	2022年12月30日	2030年12月29日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	91,980,000.00	2021年11月23日	2024年11月22日	否
绍兴铎越置业有限公司	91,885,000.00	2022年10月31日	2025年10月30日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	87,750,000.00	2021年11月24日	2024年11月23日	否
绍兴铎越置业有限公司	87,195,300.00	2021年3月18日	2024年2月17日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	85,500,000.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
绍兴铎越置业有限公司	80,500,000.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
KHOR AMBADO FZCO	78,565,155.91	2019年5月8日	2032年5月9日	否
中山冠景置业有限公司	74,241,000.00	2020年6月23日	2023年6月22日	是
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	67,650,000.00	2022年7月7日	2025年6月12日	否
昆山顺拓房地产开发有限公司	61,100,000.00	2021年11月16日	2024年7月29日	否
宁波招望达置业有限公司	60,399,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	53,075,000.00	2021年7月29日	2024年7月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	41,400,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
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	是
绍兴铎越置业有限公司	24,058,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
无锡鑫昇置业有限公司	22,500,000.00	2022年3月22日	2025年3月22日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	21,925,200.00	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	21,477,600.00	2022年2月25日	2025年2月24日	否
徐州铭润房地产开发有限公司	19,162,421.61	2022年8月15日	2025年8月14日	否
盐城海洲置业有限公司	15,521,052.63	2022年3月9日	2026年3月8日	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	9,800,000.00	2021年10月20日	2027年10月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	5,750,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
合计	6,377,154,111.59			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况 - 续

本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	3,511,619.45	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	3,511,619.45			

(6) 关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
招商局集团财务有限公司	借入资金	3,815,004,660.10	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	8,613,951,605.99	实际借入日	约定还款日	长期借款
苏州润悦招禧置业有限公司	借入资金	908,950,000.00	实际借入日	约定还款日	长期借款
北京金旭开泰房地产开发有限公司	借入资金	40,000,000.00	实际借入日	约定还款日	长期借款
苏州悦顺房地产开发有限公司	借入资金	50,000,000.00	实际借入日	约定还款日	长期借款
其他	借入资金	4,680,000.00	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		13,432,586,266.09			
南京盛文房地产开发有限公司	借出资金	1,232,639,975.19	2023年4月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海北铖房地产开发有限公司	借出资金	1,002,900,000.00	2023年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
昆山保瑞房地产开发有限公司	借出资金	925,180,827.89	2023年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
昆山市悦城置业有限公司	借出资金	765,600,000.00	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招象惠新房地产开发有限公司	借出资金	430,677,003.75	2023年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市招华会展实业有限公司	借出资金	150,000,000.00	2023年3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	100,582,044.51	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市润商房地产有限公司	借出资金	69,090,000.00	2023年9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	44,665,692.75	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市启越房地产开发有限公司	借出资金	39,450,000.00	2023年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	27,930,000.00	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
苏州润悦招禧置业有限公司	借出资金	9,800,000.00	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘璜实业投资有限公司	借出资金	8,000,000.00	2023年7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	7,584,333.73	2023年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	5,000,000.00	2023年7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	8,024,528.43		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		4,827,124,406.25			

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(7) 关键管理人员报酬

项目	本年金额	上年金额
关键管理人员薪酬	34,289,800.00	33,756,300.00

(8) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本年金额	上年金额
Treasure Supreme International Limited	处置股权/债权	-	1,327,696,770.00
深圳博光产业园管理有限责任公司	处置股权	1,248,442,139.28	-
合计		1,248,442,139.28	1,327,696,770.00

(b) 关联捐赠情况

关联方名称	关联交易内容	本年金额	上年金额
招商局慈善基金会	捐赠支出	19,000,000.00	30,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	36,381,770,286.94	-	28,082,421,307.94	-
	招商局集团财务有限公司	2,515,421,674.36	-	8,368,734,186.51	-
	合计	38,897,191,961.30	-	36,451,155,494.45	-
应收账款	济南先投积余城市服务有限公司	25,203,494.61	25,203.49	-	-
	深圳市招华国际会展运营有限公司	18,296,523.73	18,296.53	21,680,994.28	21,680.99
	招商银行股份有限公司	16,294,425.21	25,094.53	766,900.00	5,458.00
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	14,363,377.23	14,363.38	213,885.00	8,201.25
	成都禾招物业管理有限公司	7,878,350.87	7,878.35	4,033,246.55	53,508.15
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	7,791,409.96	7,791.40	175,133.19	175.13
	四川遂航智达物业服务服务有限公司	7,656,752.19	7,656.76	-	-
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	6,754,604.30	6,754.60	-	-
	天津国际邮轮母港有限公司	6,723,303.45	6,723.30	12,416,640.22	12,416.64
	北京朝金房地产开发有限公司	6,718,164.58	803,962.93	-	-
	成都国生积余不动产管理有限公司	6,193,270.00	6,193.27	-	-
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有 限公司	5,192,806.10	-	432,855.36	-
	育商(广州)城市运营服务有限公司	5,088,777.46	5,088.78	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	3,511,819.77	40,561.82	7,903,788.63	843.31
	广州新合房地产有限责任公司	2,227,553.61	2,227.56	7,413,018.36	7,413.02
	招商局保税物流有限公司	23,423.06	-	6,420,820.69	-
	Treasure Supreme international Limited	-	-	8,605,615.01	9,137.13
	其他	91,113,184.26	193,193.99	39,846,539.09	148,979.17
	合计	231,031,240.39	1,170,990.69	109,909,436.38	267,812.79
	预付款项	长沙溪尚房地产开发有限公司	229,680,000.00	-	2,663,120.96
其他		517,628.01	-	-	-
合计		230,197,628.01	-	2,663,120.96	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	77,734,806.46	-	20,000,000.00	-
	中国深圳外轮代理有限公司	11,232,000.00	-	8,824,500.00	-
	深圳市润招房地产有限公司	132,000,000.00	-	-	-
	苏州仁安置业有限公司	9,692,167.51	-	-	-
	合计	230,658,973.97	-	28,824,500.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		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	3,107,374,448.89	3,107,374.44	3,107,372,549.65	3,107,372.55
	深圳市招华会展实业有限公司	2,042,008,699.17	2,042,008.70	1,871,047,020.82	1,871,047.01
	武汉招盈置业有限公司	1,772,091,586.95	1,772,091.59	2,402,762,098.43	2,402,762.10
	芜湖创耀置业有限公司	1,606,893,213.36	1,606,893.21	1,532,280,025.11	1,532,280.03
	上海弘安里企业发展有限公司	1,579,400,566.13	1,579,400.57	1,486,942,572.83	1,486,942.58
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,378,515,548.53	1,378,515.55	1,709,530,152.60	1,709,530.15
	温州保悦置业有限公司	1,317,989,993.36	1,317,989.99	2,505,653,900.17	2,505,653.90
	北京招城房地产开发有限公司	1,247,428,031.24	1,247,428.03	1,444,605,441.55	1,444,605.44
	宁波鸿茂置业有限公司	1,106,471,087.80	1,106,471.09	882,925,125.43	882,925.13
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,088,128,646.35	1,088,128.65	2,000,833,672.24	2,000,833.67
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,044,365,850.00	801,893,202.29	1,144,539,900.00	801,893,202.29
	上海北铖房地产开发有限公司	1,007,259,683.33	1,007,259.68	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	880,453,437.38	435,609,654.50	1,069,833,149.96	435,610,183.52
	昆山保瑞房地产开发有限公司	876,180,827.89	876,180.83	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	847,683,642.05	847,683.65	866,380,835.25	866,380.78
	北京景晟乾通置业有限公司	846,508,488.80	866,508.49	1,204,501,878.68	1,204,501.88
	东莞武地泓海置业有限公司	843,876,958.27	842,828.23	1,513,915,472.96	1,513,560.59
	广州招赢房地产有限责任公司	813,456,780.47	813,456.78	812,765,514.92	812,765.52
	广州市穗云置业有限公司	777,128,513.50	777,128.52	709,198,850.33	709,198.86
	无锡天河地铁生态置业有限公司	763,340,031.94	763,340.03	717,282,365.25	717,282.37
	汕头拓茂房地产开发有限公司	720,016,147.59	719,189.85	-	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	686,948,945.94	686,948.95	677,798,945.93	677,798.95
	广州市品诚房地产开发有限公司	654,850,343.52	654,850.34	929,074,591.03	929,074.60
	欣桦有限公司	649,216,279.87	649,216.28	639,960,120.00	639,960.12
	合肥招阳房地产开发有限公司	559,523,726.46	559,523.73	575,993,726.46	575,993.73
	北京朝金房地产开发有限公司	548,828,128.39	14,248,908.32	548,475,222.39	14,399,088.05
	SOLAR ESTATE LIMITED	544,388,188.58	544,388.19	504,128,578.00	504,128.58
	天津合发房地产开发有限公司	511,876,057.95	281,883,266.89	684,776,057.92	281,883,266.89
	如东威新房地产开发有限责任公司	448,297,499.52	154,385,567.20	422,828,364.88	154,360,098.06
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	439,084,764.08	439,084.76	444,510,968.80	444,510.97
	东莞弘环实业投资有限公司	408,512,000.00	408,512.00	400,512,000.00	400,512.00
	深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	401,444,881.81	401,444.88	401,444,881.81	401,444.88
	济南安齐房地产开发有限公司	398,590,436.64	205,176,865.09	323,190,436.64	205,176,865.09
	深圳市启越房地产开发有限公司	338,966,420.45	338,966.42	286,724,666.68	286,724.67
	盐城梁盛通置业有限公司	326,968,047.05	326,968.05	218,523,185.04	218,523.18
	南京铎耀房地产开发有限公司	312,252,816.55	312,252.81	234,837,014.40	234,837.01
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	186,546,892.46	297,000,000.00	186,546,892.46
	陕西瑞迅置业有限公司	288,640,243.43	288,640.24	1,715,901.14	1,715.90
	芜湖荣众房地产开发有限公司	273,124,761.88	273,124.76	258,424,723.82	258,424.72
	南昌青茂置业有限公司	257,167,419.52	257,167.42	239,986,476.84	239,986.49
	佳侨有限公司	250,606,493.17	250,606.50	151,840,327.00	151,840.33
	湖北长投房地产开发有限公司	250,361,288.12	106,354,037.59	263,395,419.05	106,355,071.72
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	250,000,000.00	250,000.00	234,000,000.00	234,000.00
	成都愉派置业有限公司	247,942,652.07	247,942.65	-	-
	南京聚盛房地产开发有限公司	237,885,044.31	237,885.05	284,806,224.80	284,806.22
	宁波康海置业有限公司	237,525,040.80	237,525.04	248,348,719.99	248,348.72
	衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	236,195.85	236,195,850.00	236,195.85
	武汉右岸网谷产业园有限公司	226,764,473.25	226,764.47	229,428,331.55	229,428.33

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	223,754,989.00	223,754.99	472,533,828.73	472,533.79
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	222,862,354.58	222,862.34	520,322,049.38	513,859.54
	天津顺集置业有限公司	220,667,556.25	147,137,379.84	242,667,556.25	147,137,379.84
	广州诚品置业有限公司	210,877,653.02	210,877.65	210,967,653.02	210,967.65
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	204,771,000.00	179,153,698.25
	厦门市雅景湾房地产有限公司	202,343,525.20	160,805,518.25	250,768,574.50	160,804,947.91
	苏州相茂置业有限公司	187,843,678.70	187,843.68	273,679,285.78	273,679.29
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	187,596,740.00	187,596.74	-	-
	盐城海洲置业有限公司	183,947,913.96	183,947.91	208,282,902.37	208,282.90
	南京盛文房地产开发有限公司	182,474,605.67	182,474.60	-	-
	广州云佳房地产开发有限公司	162,230,925.00	162,230.93	163,431,425.00	163,431.43
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	157,058,022.80	157,058.02	153,970,911.67	153,970.91
	深圳招商华侨城投资有限公司	152,125,934.89	152,125.93	-	-
	上海置滨江置业有限公司	146,698,382.83	146,698.39	1,081,530,893.95	1,081,530.90
	深圳市润商房地产有限公司	133,937,745.20	133,937.75	144,207,272.22	144,207.27
	杭州信裕房地产开发有限公司	133,765,500.00	133,765.50	133,765,500.00	133,765.50
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	121,336,484.47	121,336.48	143,425,484.47	143,425.48
	太原中诚商正置业有限责任公司	120,601,246.35	120,601.25	-	-
	MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	120,007,443.92	120,007.44	120,007,319.79	120,007.32
	成都冠麓置业有限公司	116,571,261.01	116,571.26	-	-
	如皋市恒昱房地产有限公司	113,999,211.03	113,999.20	129,722,508.62	129,722.51
	上海绿地南坤置业有限公司	113,424,000.00	113,424.00	122,604,000.00	122,604.00
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.64	55,169,571.73	108,026,498.63	55,169,571.72
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	107,597,982.40	107,597.98	191,040,719.70	191,040.72
	长沙溪尚房地产开发有限公司	107,458,988.25	107,458.99	39,741,728.37	39,741.73
	重庆万招置业有限公司	106,538,053.53	106,538.05	78,532,382.53	78,532.38
	上海建杉置业有限公司	104,836,288.41	104,836.29	-	-
	常州金闾诚置业有限公司	95,326,031.16	95,326.03	448,652,405.57	448,652.41
	启东金碧置业发展有限公司	94,264,350.00	61,170,064.00	94,264,350.00	61,170,064.00
	北京亮马置业有限公司	89,653,777.37	89,653.78	96,985,301.90	96,985.30
	常州牡丹招商置业有限公司	74,163,023.72	75,018.02	175,225,256.65	175,225.26
	杭州星旭商务咨询有限公司	74,121,042.00	74,121.04	74,121,042.00	74,121.04
	杭州运塘房地产开发有限公司	71,624,791.18	71,624.79	-	-
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	69,128,804.17	69,128.80	92,881,191.90	92,881.20
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	66,381,810.00	66,381.81
	无锡鑫昇置业有限公司	64,471,329.19	64,851.33	62,251,808.77	62,251.80
	上海欣明置业有限公司	64,466,336.00	64,466.34	88,452,040.02	88,452.05
	温州新里程房地产开发有限公司	59,445,616.00	59,445.62	59,445,616.00	59,445.62
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	56,000,000.00	56,000.00
	深圳招商一九七九发展有限公司	54,251,894.63	54,251.89	52,091,132.29	52,091.13
	徐州铭润房地产开发有限公司	53,642,617.62	53,642.62	8,272,684.74	8,272.68
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	50,073,280.95	50,073.28	412,507,542.00	412,507.54	
合肥和逸房地产开发有限公司	43,220,280.14	43,220.28	2,026,888.39	2,026.89	
上海招象惠新房地产开发有限公司	41,924,615.55	41,924.62	-	-	
温州新绿洲房地产开发有限公司	41,821,798.46	47,069.86	-	-	
南京善盛房地产开发有限公司	40,000,000.01	40,000.00	40,000,000.01	40,000.00	
宁波维悦置业有限公司	39,692,233.93	39,692.24	139,737,990.31	139,737.99	
深圳市招蔚置业有限公司	36,400,000.00	36,400.00	-	-	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
招商银行股份有限公司		35,492,070.34	35,491.07	30,643,357.96	30,662.37
惠州市昭乐房地产有限公司		35,085,216.94	34,087.77	76,392,793.51	76,392.79
天津市联展房地产开发有限公司		34,733,602.32	27,008,256.00	112,796,339.82	112,796.34
佛山招商宝华房地产有限公司		33,610,613.03	33,548.31	20,706,000.00	20,706.00
青岛世园方茂置业有限公司		33,150,000.00	19,500.00	-	-
上海祝金房地产发展有限公司		26,283,351.85	26,283.35	25,283,316.16	25,283.31
上海华璟枫宸房地产开发有限公司		24,866,084.18	24,866.09	47,186,920.11	47,186.92
绍兴锦越置业有限公司		24,375,438.07	24,375.44	24,375,438.07	24,375.44
上海兴美置业有限公司		22,370,000.00	22,370.00	-	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司		19,266,362.98	19,266.36	20,924,431.41	20,924.43
上海光盛房地产开发有限公司		18,253,791.91	18,253.79	-	-
广州云都房地产开发有限公司		18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50
南通长江置业有限公司		16,974,953.39	16,974.95	-	-
深圳金城融泰投资发展有限公司		15,079,369.03	-	13,829,369.03	-
乐活置业国际有限公司		15,045,011.94	15,045.02	15,044,370.21	15,044.37
青岛世园兴茂置业有限公司		13,650,000.00	7,800.00	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司		13,046,800.00	13,046.80	13,046,800.00	13,046.80
东莞市景源房地产开发有限公司		12,957,883.97	12,957.88	12,957,883.97	12,957.88
广州招商高利泽养老服务服务有限公司		12,479,087.95	12,479.09	11,879,327.97	11,879.33
苏州融辉置业有限公司		10,447,875.33	10,447.88	32,136,195.03	32,136.20
南京招汇公寓管理有限公司		9,640,408.77	9,640,408.77	9,640,408.77	7,696,325.08
合肥锦顺房地产开发有限公司		7,825,182.56	7,825.18	5,633,875.97	5,633.88
金华绿城浙茂房地产开发有限公司		5,530,000.00	5,530.00	4,000,000.00	4,000.00
太仓市万鑫房地产开发有限公司		5,485,209.94	5,485.21	5,485,209.94	5,485.21
广州联森房地产有限公司		5,168,722.72	5,168.72	5,281,173.42	5,281.17
北京金旭开泰房地产开发有限公司		5,063,599.09	5,063.60	5,063,599.09	5,063.60
南京溪茂置业有限公司		4,552,600.00	4,552.60	14,952,600.00	14,952.60
珠海景华房地产有限公司		2,388,571.60	2,388.57	167,520,250.34	167,520.25
广州招盈城市更新投资有限公司		2,273,554.26	2,273.55	12,526,006.78	12,526.01
佛山市南海区肇商房地产开发有限公司		1,230,046.59	1,230.05	15,882,064.50	15,882.07
西咸新区文茂房地产有限公司		842,692.77	842.69	75,722,232.77	75,722.23
北京智地顺欣房地产开发有限公司		823,106.60	8,525.02	649,716,322.10	649,716.32
上海招政嘉城市建设有限公司		384,347.00	384.35	340,638,816.58	340,638.82
杭州北桐房地产开发有限公司		227,707.60	1,436.12	34,031,270.46	34,031.27
合肥启盛房地产开发有限公司		185,143.52	185.14	2,677,395,925.00	2,677,395.92
上海象商房地产开发有限公司		100,000.00	100.00	631,786,680.29	631,786.68
SA Venice II		-	-	1,139,424,962.83	1,139,424.96
北京毓锦置业有限公司		-	-	25,740,000.00	25,740.00
广州市矿誉投资有限公司		-	-	84,118,814.24	84,118.81
合肥和旭房地产有限公司		-	-	118,862,937.54	-
南京荟合置业有限公司		-	-	13,532,084.38	13,532.08
南京盛香园房地产开发有限公司		-	-	1,954,442,732.78	1,954,442.73
南京招盈房地产开发有限公司		-	-	81,365,581.35	81,365.58
宁波招望达置业有限公司		-	-	67,264,717.24	67,264.72
上海浦申置业有限公司		-	-	22,014,463.82	22,014.46
天津中海海阔地产有限公司		-	-	392,616,775.00	392,616.78
武汉泓耀房地产开发有限公司		-	-	24,419,804.31	24,419.80
置俊投资有限公司		-	-	25,640,866.00	25,640.87
珠海雍景华越房地产有限公司		-	-	58,981,442.46	58,981.44
其他小额		66,871,649.74	105,678.97	74,907,873.20	57,109.36
合计		41,936,726,159.54	2,862,902,483.24	52,897,404,350.29	2,844,432,593.03

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
短期借款	招商银行股份有限公司	343,380,707.87	417,529,152.69
	合计	343,380,707.87	417,529,152.69
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	53,906,025.73	100,464,657.03
	海通(深圳)贸易有限公司	14,101,829.34	2,110,309.47
	招商局食品(中国)有限公司	6,528,904.00	3,748,545.92
	蛇口电视台	5,435,723.59	1,420,253.28
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	4,125,847.48	15,858,690.93
	招商证券股份有限公司	-	8,555,093.82
	其他	26,652,181.18	21,247,383.15
	合计	110,750,511.32	153,404,933.60
预收款项	其他	1,997,608.28	1,898,128.25
	合计	1,997,608.28	1,898,128.25
应付股利	湛江港(集团)股份有限公司	38,809,044.77	41,847,044.77
	合计	38,809,044.77	41,847,044.77
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	2,070,520,000.00	1,983,020,000.00
	东莞市润合房地产有限公司	1,942,800,000.00	2,073,000,000.00
	上海象招房地产开发有限公司	1,647,380,000.00	654,922,053.80
	厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	1,470,000,000.00
	上海象商房地产开发有限公司	1,385,525,986.25	-
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,369,500,000.00	1,287,000,000.00
	深圳市保卓房地产开发有限公司	1,176,008,352.94	276,008,352.94
	上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	1,155,000,000.00
	绍兴铎越置业有限公司	1,122,514,400.00	1,507,514,400.00
	北京毓锦置业有限公司	982,540,000.00	552,500,000.00
	青岛绿华置业有限公司	960,316,547.98	979,916,547.98
	温州市光悦房地产开发有限公司	893,516,400.00	889,356,400.00
	长沙溪尚房地产开发有限公司	892,174,653.25	674,914,653.25
	苏州润悦招禧置业有限公司	877,182,309.13	-
	南京铎耀房地产开发有限公司	831,166,906.98	555,316,906.98
	合肥启盛房地产开发有限公司	760,322,626.50	-
	佛山市清皓置业有限公司	751,417,500.00	752,417,500.00
	福州中晋投资有限公司	718,830,000.00	21,849,100.00
	杭州北裕房地产开发有限公司	683,000,000.00	-
	苏州华恒商用置业有限公司	672,000,000.00	742,000,000.00
	杭州盛寅房地产开发有限公司	657,000,000.00	583,625,400.00
	济南安齐房地产开发有限公司	618,066,482.40	809,590,698.51
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	525,197,783.00	556,248,880.00
	佛山鼎图房地产有限公司	503,924,906.34	501,188,158.34
	广州矿荣房地产开发有限公司	503,786,288.95	650,689,262.01
	南京汇隆房地产有限公司	500,010,251.61	480,792,701.61
	苏州悦顺房地产开发有限公司	482,558,791.31	413,428,407.30
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	476,693,333.33	351,693,333.33
	东莞市招美房地产开发有限公司	449,105,867.68	454,105,867.68
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	441,000,000.00	563,500,000.00
	上海招鸿房地产开发有限公司	432,135,114.00	416,000,000.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	423,000,000.00	423,000,000.00
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	422,927,643.60

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	无锡市美商骏房地产发展有限公司	411,543,000.00	541,200,000.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	391,049,766.62	519,600,000.00
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	388,500,000.00	-
	南京十心房地产有限公司	382,200,000.00	235,200,000.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	351,330,262.49	306,367,200.00
	大连金泓舟房地产开发有限公司	329,600,000.00	393,600,000.00
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	324,981,556.30	324,981,556.30
	深圳市润招房地产有限公司	309,540,000.00	353,430,000.00
	深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	293,337,236.10	260,000,000.00
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	275,311,890.55	275,311,890.55
	上海仁崇置业有限公司	265,253,868.34	430,753,868.34
	杭州北桐房地产开发有限公司	255,000,000.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	254,637,900.00	254,637,900.00
	无锡浦锦企业管理有限公司	254,100,000.00	254,100,000.00
	太原中诚商正置业有限责任公司	222,450,277.77	348,328,753.65
	杭州宸远招盛置业有限公司	218,854,465.69	238,854,465.69
	南京善盛房地产开发有限公司	216,344,156.10	206,289,362.26
	杭州北榆房地产开发有限公司	213,297,348.80	212,925,218.97
	福州中欣投资有限公司	212,611,000.00	197,911,000.00
	杭州崇逸置业有限公司	197,172,700.00	110,479,400.00
	合肥和旭房地产有限公司	188,650,000.00	147,000,000.00
	东莞市恒安房地产开发有限公司	188,357,482.75	142,518,758.62
	上海光盛房地产开发有限公司	178,035,046.51	-
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	158,059,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	155,533,908.81	155,533,908.81
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	151,470,660.00
	昆山宝业房产开发有限公司	147,173,407.47	245,173,407.47
	上海招政嘉城市建设有限公司	147,000,000.00	-
	南京世招荃晟置业有限公司	138,670,000.00	138,670,000.00
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	127,500,000.00	127,500,000.00
	南京荟合置业有限公司	114,240,000.00	98,148,977.59
	厦门联招和悦投资有限公司	106,566,554.58	6,116,554.58
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	南京招盈房地产开发有限公司	99,534,418.65	135,000,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	99,311,000.00
	苏州盛玺房地产有限公司	98,653,926.64	93,345,000.00
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	90,662,481.50	105,308,266.83
	南京锦华置业有限公司	87,000,000.00	79,500,000.00
	广州市矿誉投资有限公司	84,118,814.24	168,237,628.48
杭州星荣置业有限公司	82,125,042.00	80,124,042.00	
上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88
	深圳市保捷房地产开发有限公司	78,400,000.00	98,000,000.00
	中山冠景置业有限公司	76,950,000.00	75,450,000.00
	合肥居峰置业有限公司	76,432,300.68	182,032,300.68
	中山市碧商房地产开发有限公司	73,528,889.80	73,528,889.80
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	72,491,699.95
	合肥禹博房地产开发有限公司	72,389,821.16	144,989,821.16
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	69,515,550.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	69,300,000.00	69,300,000.00
	太仓远汇置业有限公司	66,000,000.00	58,014,000.00
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	1,008,717,191.05
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	64,870,279.35	67,270,279.35
	苏州锦钿置业有限公司	59,358,750.00	46,158,750.00
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	57,940,245.00	-
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	57,337,673.75
	广州市万尚房地产有限公司	56,862,517.62	101,062,517.62
	成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	82,000,000.00
	郑州润兴置业有限公司	52,927,844.25	52,957,291.64
	苏州仁安置业有限公司	51,000,000.00	174,635,583.40
	天津辉拓房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	49,116,432.63	72,520,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	46,530,000.00	44,730,000.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	44,390,127.00	190,127.00
	上海祝金房地产发展有限公司	44,096,480.14	43,023,713.26
	太仓辉盛房地产开发有限公司	44,038,000.00	44,038,000.00
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	42,696,255.95	335,573,333.33
	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176.40	43,332,651.40
	武汉润广招房地产开发有限公司	42,442,075.92	41,187,404.18
	佛山招商宝华房地产有限公司	42,035,915.00	-
	杭州万璟置业有限公司	41,800,000.00	342,000,000.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	41,664,017.38	52,800,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	40,376,519.14	34,547,452.51
	嘉兴金久房地产开发有限公司	39,930,000.00	38,940,000.00
	广州联森房地产有限公司	37,839,746.25	105,843,862.91
	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	33,053,332.05
	无锡市三合房地产发展有限公司	33,007,697.39	33,007,697.39
	阿萨勒湖投资控股有限公司	32,155,450.48	23,679,685.73
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	31,558,111.10	30,432,694.45
	苏州新晟捷置地有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
珠海雍景华越房地产有限公司	30,300,574.24	30,300,374.24	
上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00	
漳州市滨北置业有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00	
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	24,367,903.87	
广州联洲房地产有限公司	24,377,024.01	92,004,159.90	
深圳海星港口发展有限公司	24,067,349.01	104,688.01	
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	23,201,762.24	17,201,762.24	
新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00	
深圳市招华国际会展运营有限公司	20,743,096.12	20,626,204.06	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	南京招商兴盛房地产有限公司	20,460,000.00	20,817,682.63
	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	19,578,160.70
	常熟市尚源房地产开发有限公司	19,309,091.11	16,659,091.11
	深圳市滨海酒店资产有限公司	19,253,113.60	14,626,556.80
	宁波盛锐房地产开发有限公司	18,750,000.00	18,750,000.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	18,150,000.00
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	16,702,452.53	4,366,931.96
	南京奥建置业有限公司	16,335,000.00	13,960,000.00
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	珠海景华房地产有限公司	15,666,992.17	-
	招商证券股份有限公司	15,256,781.89	1,396.08
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,600,790.00	14,600,790.00
	南京招阳房地产开发有限公司	13,610,000.00	15,200,000.00
	苏州璟隽咨询管理有限公司	13,455,687.30	13,455,687.30
	苏州嘉众房地产开发有限公司	12,920,000.00	67,138,471.25
	南京弘威盛房地产开发有限公司	12,580,000.00	251,940,000.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	11,736,476.31	5,664,476.31
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50
	西咸新区文茂房地产有限公司	9,684,401.19	103,120,892.79
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	8,874,452.02
	深圳 TCL 光电科技有限公司	8,688,998.03	4,290,091.97
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	16,800,000.00
	招商局保税物流有限公司	6,679,547.92	6,725,260.86
	招商局投资发展有限公司	6,636,147.16	7,592,167.08
	招商局融资租赁(天津)有限公司	5,698,262.00	15,692,606.00
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	5,035,996.60	12,188,098.07
	招商局通商融资租赁有限公司	4,831,650.94	246,114,432.09
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	3,275,394.22	14,056,126.45
	深圳招商华侨城投资有限公司	264,580.08	7,882,383.11
	深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	-	2,044,080,000.00
	武汉招盈置业有限公司	-	358,476,929.57
	陕西瑞迅置业有限公司	-	325,114,153.29
	南京铎融装饰工程有限公司	-	95,850,000.00
	佛山招商珑园房地产有限公司	-	95,741,147.99
	如东博业房地产开发有限公司	-	72,554,576.13
	大连旅顺口开泰置业有限公司	-	45,156,497.96
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	40,757,096.33
	合肥和逸房地产开发有限公司	-	30,253,452.36
	Treasure Supreme International Limited	-	13,840,492.00
	杭州滨秀房地产开发有限公司	-	13,077,811.27
	其他	46,831,185.06	34,803,563.44
合计	40,166,797,035.52	38,577,028,993.87	
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	1,280,854,979.36	4,474,542,861.50
	招商银行股份有限公司	4,370,924,727.64	4,006,655,190.86
	天津招银津六十二租赁有限公司	227,700,246.54	234,065,308.86
	其他	9,785,966.97	-
	合计	5,889,265,920.51	8,715,263,361.22

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
长期借款	招商局集团财务有限公司	13,616,020,197.34	14,402,123,711.58
	招商银行股份有限公司	11,956,048,212.90	7,854,553,917.09
	合计	25,572,068,410.24	22,256,677,628.67
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,201,644,201.62	2,333,336,508.21
	合计	2,201,644,201.62	2,333,336,508.21

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

项目	本年年末数 (亿元)	上年年末数 (亿元)
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	745.67	734.49
-土地受让合同	281.20	292.06
-建安工程合同	463.79	436.83
-其他承诺支出	0.68	5.60
合计	745.67	734.49

除上述承诺事项外, 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

项目	本年年末数	上年年末数
对外担保形成的或有负债	59,444,417,033.10	57,903,441,986.09
其中: 商品房承购人	53,067,262,921.51	48,177,835,552.43
为合营企业借款担保	2,219,138,353.03	3,085,696,810.83
为联营企业借款担保	4,158,015,758.56	6,639,909,622.83
对外诉讼形成的或有负债	-	-
合计	59,444,417,033.10	57,903,441,986.09

十三、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况

于2024年3月15日，本公司召开董事会通过了2023年度利润分配预案。本公司以2024年3月15日享有利润分配权的股份总数9,060,836,177股为基数，每10股派3.20元现金（含税），共计派送现金股利2,899,467,576.64元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	金额
拟分配的利润或股利	2,899,467,576.64
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

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

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

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。

城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务，现有公司主要包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司等。

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

2023年度分部信息列示如下:

项目	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	153,956,966,698.72	5,932,021,276.32	15,118,570,122.18	-	175,007,558,097.22
分部间交易收入	-	1,164,863,285.79	1,969,998,579.83	-3,134,861,865.62	-
分部营业收入合计	153,956,966,698.72	7,096,884,562.11	17,088,568,702.01	-3,134,861,865.62	175,007,558,097.22
营业费用(注)	138,840,955,579.12	10,062,864,235.94	15,873,338,439.25	-3,644,416,322.28	161,132,741,932.03
其他收益	25,113,086.51	61,085,124.65	132,259,327.46	-12,333,701.32	206,123,837.30
投资收益	-1,321,061,562.89	4,544,090,022.82	1,838,552,289.33	-2,580,939,885.57	2,480,640,863.69
其中: 对联营和合营企业的投资收益	732,550,758.16	1,579,339,704.31	-371,617,735.97	-315,368,251.99	1,624,904,474.51
公允价值变动收益	-192,735,317.68	-12,345,483.33	150,774,677.07	92,586,540.43	38,280,416.49
信用减值损失	-64,055,158.84	-17,125,135.26	-60,353,224.28	-	-141,533,518.38
资产减值损失	-2,279,046,414.68	-72,250,181.52	-	75,611,491.96	-2,275,685,104.24
资产处置收益	1,220,236.56	1,486,530.86	-2,910,407.26	-	-203,639.84
营业利润	11,285,445,988.58	1,538,961,204.39	3,273,552,925.08	-1,915,521,097.84	14,182,439,020.21
营业外收入	89,662,868.77	80,443,090.55	107,827,053.29	-	277,933,012.61
营业外支出	332,266,275.61	118,332,470.52	21,143,200.95	-	471,741,947.08
利润总额	11,042,842,581.74	1,501,071,824.42	3,360,236,777.42	-1,915,521,097.84	13,988,630,085.74
所得税费用	3,211,297,659.58	1,374,950,304.69	10,548,200.37	285,602,946.27	4,882,399,110.91
净利润	7,831,544,922.16	126,121,519.73	3,349,688,577.05	-2,201,124,044.11	9,106,230,974.83
资产总额	583,216,781,051.85	510,084,784,813.00	373,663,596,142.77	-558,456,662,326.88	908,508,499,680.74
负债总额	465,141,614,547.19	222,180,074,711.23	295,430,747,278.06	-370,934,214,906.29	611,818,221,630.19
补充信息					
折旧和摊销费用	526,221,168.17	2,187,143,987.05	463,065,907.82	170,903,293.25	3,347,334,356.29
资本性支出	4,124,295,766.27	4,688,392,093.85	599,075,569.00	1,964,102.42	9,413,727,531.54
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

2022年度分部信息列示如下:

项目	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	165,563,850,486.39	4,219,736,878.80	13,219,071,731.09	-	183,002,659,096.28
分部间交易收入	-	304,036,104.28	1,740,449,805.85	-2,044,485,910.13	-
分部营业收入合计	165,563,850,486.39	4,523,772,983.08	14,959,521,536.94	-2,044,485,910.13	183,002,659,096.28
营业费用(注)	143,790,176,268.16	8,144,512,881.83	15,192,420,909.75	-3,088,926,634.23	164,038,183,425.51
其他收益	6,123,081.68	175,344,352.07	179,765,818.05	-	361,233,251.80
投资收益	-723,694,207.79	3,960,721,795.70	836,247,755.60	-2,056,769,241.38	2,016,506,102.13
其中: 对联营和合营企业的投资收益	996,485,197.77	1,459,211,715.77	-241,804,060.10	-717,202,536.06	1,496,690,317.38
公允价值变动收益	103,311,706.80	189,335,111.06	67,431,628.24	111,657,840.68	471,736,286.78
信用减值损失	-1,045,690,761.93	-328,443,967.30	-39,814,160.73	-	-1,413,948,889.96
资产减值损失	-3,534,054,775.04	-1,442,388,324.08	-69,026,243.16	-	-5,045,469,342.28
资产处置收益	322,435.72	4,179,385.64	1,382,565.39	-	5,884,386.75
营业利润	16,579,991,697.67	-1,061,991,545.66	743,087,990.58	-900,670,676.60	15,360,417,465.99
营业外收入	149,747,204.12	404,140,245.62	20,655,293.92	-	574,542,743.66
营业外支出	47,432,080.76	33,791,670.23	36,637,452.04	-	117,861,203.03
利润总额	16,682,306,821.03	-691,642,970.27	727,105,832.46	-900,670,676.60	15,817,099,006.62
所得税费用	5,366,295,537.44	783,151,471.67	398,125,899.98	171,048,852.24	6,718,621,761.33
净利润	11,316,011,283.59	-1,474,794,441.94	328,979,932.48	-1,071,719,528.84	9,098,477,245.29
资产总额	559,913,053,106.21	538,505,890,889.37	369,725,792,188.87	-581,673,359,942.75	886,471,376,241.70
负债总额	453,957,222,857.78	251,442,678,800.57	310,520,821,516.00	-413,889,824,101.09	602,030,899,073.26
补充信息					
折旧和摊销费用	779,607,229.75	1,365,753,965.46	470,635,685.28	244,927,280.35	2,860,924,160.84
资本性支出	8,269,203,407.74	1,970,818,376.56	331,188,809.53	91,486.97	10,571,302,080.80
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	1,785,219,135.95	2,517,681,860.10
减: 信用损失准备	317,845.76	113,372.60
账面价值	1,784,901,290.19	2,517,568,487.50

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	204,011.75	-	-	-	1,776,468,000.00	1,776,672,011.75	-	-	-	-	9,900.00	9,900.00	1,776,662,111.75
正常风险组合	8,076,543.71	54,808.03	340,122.46	-	75,650.00	8,547,124.20	161,530.87	2,740.40	68,024.49	-	75,650.00	307,945.76	8,239,178.44
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,280,555.46	54,808.03	340,122.46	-	1,776,543,650.00	1,785,219,135.95	161,530.87	2,740.40	68,024.49	-	85,550.00	317,845.76	1,784,901,290.19

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	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	8,335,363.49	164,271.27	1.97	10,864,533.72	46,314.41	0.43
1至2年	340,122.46	68,024.49	20.00	-	-	-
2至3年	-	-	-	37,016.38	18,508.19	50.00
3年以上	1,776,543,650.00	85,550.00	-	2,506,780,310.00	48,550.00	-
合计	1,785,219,135.95	317,845.76		2,517,681,860.10	113,372.60	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	1,776,672,011.75	99.52	9,900.00	-	1,776,662,111.75	2,515,579,897.69	99.92	12,317.42	-	2,515,567,580.27
正常风险组合	8,547,124.20	0.48	307,945.76	3.60	8,239,178.44	2,101,962.41	0.08	101,055.18	4.81	2,000,907.23
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,785,219,135.95	100.00	317,845.76		1,784,901,290.19	2,517,681,860.10	100.00	113,372.60		2,517,568,487.50

(5) 信用损失准备变动情况

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	113,372.60	215,167.11	-10,693.95	-	317,845.76

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年		
	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
本年年初数	113,372.60	-	113,372.60
本年计提预期信用损失	215,167.11	-	215,167.11
本年转回预期信用损失	-10,693.95	-	-10,693.95
本年年末数	317,845.76	-	317,845.76

(6) 本年无实际核销的应收账款。

(7) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(8) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备本年年末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	53.77	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	45.19	-
深圳市交通局	9,900,000.00	3年以上	0.55	9,900.00
客户十一	2,120,736.60	1年以内	0.12	42,414.73
客户十二	1,804,179.96	1年以内	0.10	36,083.60
合计	1,780,392,916.56		99.73	88,398.33

2. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	2,128,022,864.46	499,355,087.41
其他应收款	213,125,877,641.01	225,047,989,238.84
合计	215,253,900,505.47	225,547,344,326.25

(2) 应收股利

被投资单位	本年年末数	上年年末数
湛江招商港城投资有限公司	40,393,087.41	43,555,087.41
深圳招商房地产有限公司	2,000,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	87,629,777.05	-
深圳市招商公寓发展有限公司	-	455,800,000.00
合计	2,128,022,864.46	499,355,087.41
减：信用损失准备	-	-
账面价值	2,128,022,864.46	499,355,087.41

(3) 其他应收款

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(a) 按款项性质分类情况

款项性质	本年年末数	上年年末数
关联方往来款	212,061,175,140.14	223,963,645,734.91
土地及其他保证金	345,052,999.49	270,946,699.49
其他	729,138,027.19	823,817,292.79
合计	213,135,366,166.82	225,058,409,727.19
减：信用损失准备	9,488,525.81	10,420,488.35
账面价值	213,125,877,641.01	225,047,989,238.84

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(b) 按账龄披露

账龄	本年年末数			上年年末数		
	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	123,279,932,003.57	2,673,869.55	-	141,408,995,536.62	5,288,767.58	-
1至2年	38,609,282,628.64	2,867,123.62	0.01	52,868,863,663.76	2,501,689.24	-
2至3年	28,593,160,746.45	1,897,212.86	0.01	7,840,502,950.65	288,822.78	-
3年以上	22,652,990,788.16	2,050,319.78	0.01	22,940,047,576.16	2,341,208.75	0.01
合计	213,135,366,166.82	9,488,525.81		225,058,409,727.19	10,420,488.35	

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
低风险组合	213,135,028,468.97	100.00	9,307,642.95	-	225,058,405,068.63	100.00	10,415,829.79	-
正常风险组合	337,697.85	-	180,882.86	53.56	4,658.56	-	4,658.56	100.00
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	213,135,366,166.82	100.00	9,488,525.81		225,058,409,727.19	100.00	10,420,488.35	

(d) 信用损失准备情况

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	10,420,488.35	697,636.08	-1,629,598.62	-	-	9,488,525.81

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年			
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
本年年初数	10,420,488.35	-	-	10,420,488.35
本年计提预期信用损失准备	697,636.08	-	-	697,636.08
本年转回预期信用损失准备	-1,629,598.62	-	-	-1,629,598.62
本年年末数	9,488,525.81	-	-	9,488,525.81

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(e) 本年无实际核销的其他应收款。

(f) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	本年年末余额	信用 损失准备	账龄	占其他应收款 本年年末余额合计数的 比例 (%)	款项性质
招商局置地(深圳)有限公司	13,292,263,626.90	-	1年以内、1至2年及 2至3年	6.24	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	9,325,616,175.00	-	1至2年、2至3年及 3年以上	4.38	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	7,283,260,794.03	-	1年以内及1至2年	3.42	子公司往来款
珠海依云房地产有限公司	6,806,199,730.75	-	1年以内、1至2年、 2至3年及3年以上	3.19	子公司往来款
福州市雍景湾房地产有限公司	6,266,316,503.75	-	1年以内	2.94	子公司往来款
合计	42,973,656,830.43	-		20.17	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加 (减少)	本年年末数
对子公司投资	66,259,421,553.82	24,035,429,758.16	995,732,000.00	-	89,299,119,311.98
对合营企业投资	164,639,226.38	-	-	394,960.65	165,034,187.03
对联营企业投资	3,437,919,367.44	21,923,236.04	-	-550,897,864.24	2,908,944,739.24
小计	69,861,980,147.64	24,057,352,994.20	995,732,000.00	-550,502,903.59	92,373,098,238.25
减：长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
合计	69,806,303,734.55	24,057,352,994.20	995,732,000.00	-550,502,903.59	92,317,421,825.16

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 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、子公司												
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	
深圳市蛇口新泰置业有限公司	690,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	690,000,000.00	
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	830,000,000.00	
海南招商远洋发展有限公司	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	
深圳坪山招商房地产有限公司	560,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	560,000,000.00	
宁波江湾房地产开发有限公司	51,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510,000.00	
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	221,826,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,826,141.22	
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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、子公司											
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	8,627,424,465.00	2,163,505,114.63	-	-	-	-	-	-	-	10,790,929,579.63	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	13,062,000.00	-	13,062,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
湖北招阳置业有限公司	1,070,428,660.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	999,500,000.00	408,000.00	-	-	-	-	-	-	-	999,908,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	304,000,001.00	-	-	-	-	-	-	-	-	304,000,001.00	55,676,413.09
招商局雄安投资发展有限公司	4,984,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	-	4,984,109,009.52	-
南通招海置业有限公司	341,900,000.00	7,229,000.00	-	-	-	-	-	-	-	349,129,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
太仓商盛商务咨询有限公司	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
深圳市万维大厦管理有限公司	107,303,177.37	-	-	-	-	-	-	-	-	107,303,177.37	-
深圳市创业壹号管理有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		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、子公司												
深圳市商航置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	30,000,000.00	290,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	320,000,000.00	-
太仓招盈商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	1,965,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,965,094,519.00	-
合肥瑞盛房地产开发有限公司	999,954,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999,954,000.00	-
招商局(深圳)邮轮运营有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
招商局邮轮有限公司	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00	-
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
招商蛇口昆钢(昆明)城市发展有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
太仓嘉虹商务咨询有限公司	1,136,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	776,220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	776,220,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳招商观颐健康产业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
太仓招琛商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
太仓招润商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海招承商业管理有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
深圳市南油(集团)有限公司	-	6,764,287,643.53	-	-	-	-	-	-	-	-	6,764,287,643.53	-
太仓悦蓝置业有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
太仓沙桥置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓汇尔置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓云华置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓话屋置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓浪平置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
小计	66,203,745,140.73	24,035,429,758.16	995,732,000.00	-	-	-	-	-	-	-	89,243,442,898.89	55,676,413.09

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		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											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,025,746.56	-	-	477,798.14	-	-	-	-	-	46,503,544.70	-
中关村协同发展投资有限公司	118,613,479.82	-	-	-82,837.49	-	-	-	-	-	118,530,642.33	-
小计	164,639,226.38	-	-	394,960.65	-	-	-	-	-	165,034,187.03	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	143,014,269.73	-	-	31,687,147.06	-	-	23,417,497.39	-	-	151,283,919.40	-
天津国际邮轮母港有限公司	71,400,734.59	-	-	-22,366,331.36	-	-	-	-	-	49,034,403.23	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	345,881,932.28	-	-	15,762,004.26	-	-	12,600,000.00	-	-	349,043,936.54	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	45,639,309.73	-	-	-254,589.59	-	-	-	-	-	45,384,720.14	-
深圳市招华会展实业有限公司	856,737,248.55	-	-	-529,344,840.02	-	-	-	-	-	327,392,408.53	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	144,183,583.97	21,923,236.04	-	-20,714,972.80	-36,773.23	-	-	-	-	145,355,073.98	-
深圳市招商免税商品有限公司	10,063,633.39	-	-	1,675,291.99	-	-	-	-	-	11,738,925.38	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,112,515.95	-	-	-162,886.60	-	-	-	-	-	162,949,629.35	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,002,390,366.55	-	-	1,774,123.93	-	-	-	-	-	1,004,164,490.48	-
恒禧（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	65,833.51	-	-	1,193,964.60	-	-	1,259,798.11	-	-	-	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	653,429,939.19	-	-	32,367,293.02	-	-	25,200,000.00	-	-	660,597,232.21	-
小计	3,437,919,367.44	21,923,236.04	-	-488,383,795.51	-36,773.23	-	62,477,295.50	-	-	2,908,944,739.24	-
合计	69,806,303,734.55	24,057,352,994.20	995,732,000.00	-487,988,834.86	-36,773.23	-	62,477,295.50	-	-	92,317,421,825.16	55,676,413.09

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
招商蛇口网谷（天津）有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09

(4) 本公司不存在被投资方向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

4. 营业收入和营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	331,393,443.13	282,154,500.04	1,131,705,100.46	721,370,031.55

5. 投资收益

项目	本年金额	上年金额
长期股权投资收益		
其中：成本法核算的投资收益（注1）	2,612,838,357.05	606,298,007.23
权益法核算的投资收益	-487,988,834.86	-189,162,763.02
股权处置收益（注2）	-374,676,245.33	-
交易性金融资产、其他债权投资及其他权益工具的投资收益	4,186,792.28	-
委托贷款收益	3,967,986.49	3,773,158.09
债务重组产生的投资收益	-12,333,701.32	-
合计	1,745,994,354.31	420,908,402.30

注1：主要系收到子公司的投资分红。

注2：主要系本公司于2023年6月29日处置其持有的上海宝琛置业有限公司100%股权，产生处置损失362,001,039.40元。

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,768,357,910.99	400,022,630.68
加：资产减值损失	-	-
信用减值损失	-727,489.38	247,307.34
固定资产及投资性房地产折旧	107,769,777.18	97,208,680.79
使用权资产折旧	4,283,235.26	7,150,665.68
无形资产摊销	787,544.40	787,544.40
长期待摊费用摊销	24,164,807.38	28,739,686.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （减：收益）	-117,198.53	-11,202.63
固定资产报废损失	16,005.84	20,794.76
公允价值变动损失（减：收益）	-35,828,137.75	-33,090,800.29
财务费用	509,669,685.32	2,038,409,860.64
投资损失（减：收益）	-1,745,994,354.31	-420,908,402.30
递延所得税资产减少（减：增加）	256,220,096.56	-227,291,316.66
递延所得税负债增加（减：减少）	49,674,364.14	-6,312,416.30
存货的减少（减：增加）	-31,132,220.17	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	4,381,852,520.78	1,541,511,303.70
经营性应付项目的增加（减：减少）	-5,639,266,554.12	-5,845,500,796.27
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	649,729,993.59	-2,419,016,460.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	28,330,617,851.12	25,996,647,477.36
减：现金的年初余额	25,996,647,477.36	19,631,821,130.11
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加（减少）额	2,333,970,373.76	6,364,826,347.25

1. 当期非经常性损益明细表

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

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分（注 1）	799,991,526.71
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	78,731,726.59
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置金融资产和金融负债取得的投资损益	-37,185,941.61
债务重组损益	10,806,536.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-194,449,854.82
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,516,285.53
合计	654,377,708.07
减：所得税影响额	242,452,898.56
少数股东权益影响额	-174,973,401.93
非经常性损益金额	586,898,211.44

注 1：通过股权处置方式出售项目资产而产生的投资收益计人民币 31,648,619.31 元未包含在该项中。

注 2：执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》对可比会计期间非经常性损益无重要影响。

2. 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.04	0.65	0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.38	0.58	0.58