招商局蛇口工业区控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO., LTD.

2025 年年度报告

公告编号：【CMSK】2026-014

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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。

公司负责人朱文凯、主管会计工作负责人余志良及会计机构负责人（会计主管人员）袁斐声明：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、董事徐鑫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”），分别授权董事余志良、董事黄传京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 2026 年 3 月 13 日的公司总股本 9,016,032,171 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5110 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、环境和社会 62
第五节 重要事项 74
第六节 股份变动及股东情况 97
第七节 债券相关情况 103
第八节 财务报告 112

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

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
变更前的股票简称（如有）			
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（如有）	CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	CMSK		
公司的法定代表人	朱文凯		
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		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	深圳市南山区太子路 5 号招商蛇口广场		
办公地址的邮政编码	518000		
公司网址	www.cmsk1979.com		
电子信箱	cmskir@cmhk.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余志良	朱瑜
联系地址	深圳市南山区太子路 5 号招商蛇口广场	
电话	0755-26818600	
电子信箱	cmskir@cmhk.com	

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.cninfo.com.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	巨潮资讯网、证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报
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
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	不适用
历次控股股东的变更情况（如有）	不适用

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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
签字会计师姓名	陈泳意、杨玲

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-2025 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	154,727,977,005.92	178,947,546,568.86	-13.53%	175,007,558,097.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,023,784,320.62	4,038,571,564.37	-74.65%	6,319,420,453.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	169,077,786.35	2,449,251,766.33	-93.10%	5,732,522,241.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,693,099,444.34	31,963,589,494.90	-69.67%	31,430,984,938.66
基本每股收益（元/股）	0.08	0.37	-78.38%	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.37	-78.38%	0.65
加权平均净资产收益率	0.73%	3.36%	下降 2.63 个百分点	6.04%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	835,411,599,109.07	860,308,816,014.37	-2.89%	908,508,499,680.74
归属于上市公司股东的净资产（元）	97,652,364,027.90	111,006,837,433.28	-12.03%	119,723,389,659.58

注 1：计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时，考虑了其他权益工具永续债和库存股的影响。
注 2：报告期内，公司营业总收入同比下降 13.53%，归属于上市公司股东的净利润同比下降 74.65%，主要系公司开发业务项目结转规模同比下降，以及投资收益同比减少。

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	9,016,032,171

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）	304,062,398.13
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.08

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	20,447,728,414.17	31,037,348,952.68	38,281,365,029.41	64,961,534,609.66
归属于上市公司股东的净利润	445,439,544.24	1,002,747,131.98	1,048,783,248.77	-1,473,185,604.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	386,176,196.07	575,573,881.93	1,005,934,048.81	-1,798,606,340.46
经营活动产生的现金流量净额	-8,793,468,085.83	6,787,570,908.15	5,143,342,280.18	6,555,654,341.84

九、非经常性损益项目及金额

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益	49,246,854.06	981,152,038.45	799,991,526.71
计入当期损益的政府补助	87,075,066.06	100,649,527.63	78,731,726.59
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	574,428,268.86	-56,256,152.89	-37,185,941.61
债务重组损益	-37,589,235.67	-13,280,110.16	10,806,536.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-80,186,244.72	88,860,080.35	-194,449,854.82
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,286,673.00	1,164,129,459.80	-3,516,285.53
减：所得税影响额	143,956,149.49	309,773,047.32	242,452,898.56
少数股东权益影响额（税后）	-329,401,302.17	366,161,997.82	-174,973,401.93
合计	854,706,534.27	1,589,319,798.04	586,898,211.44

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2025 年，我国经济在复杂严峻的内外部环境下展现出强劲的韧性。面对世界经济增速放缓、主要经济体表现分化等外部挑战，国家精准施策，实施更加积极有为的宏观政策，加快推进新旧动能转换。全年国内生产总值达 140.2 万亿元，同比增长 5%，顺利实现预期目标。经济发展向新向优，新质生产力加速壮大，为高质量发展注入动能。

房地产市场在深度调整中积蓄企稳力量，新发展模式路径愈发清晰。报告期内，政策端围绕“释放需求、优化供给、存量盘活、好房子建设、城市更新”等多维度协同发力。新版《住宅项目规范》落地实施，标志着行业在“好房子”政策引领下全面迈入品质发展阶段。中央城市工作会议作出重要论断，明确我国城镇化已从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正由大规模增量扩张转向存量提质增效为主，为未来城市工作提供了根本遵循。“十五五”规划建议明确提出“推动房地产高质量发展”，为行业中长期转型指明了方向。在政策合力作用下，全年新建商品房销售面积及金额降幅收窄，一线及核心二线城市改善性需求成为市场重要支撑，二手房成交规模与占比进一步提升。代建行业呈现结构性分化，资本代建新赛道机遇加速显现。头部代建企业扩张意愿强烈，行业集中度持续提升。

资产运营面临阶段性挑战与结构性机遇。购物中心空置率波动上行，同质化竞争与消费升级并存；产业园与写字楼供需格局未达平衡，经营承压，业态转型与功能升级成为破局关键；公寓市场受供应增加及居民收入预期偏弱影响，租金持续承压。与此同时，国内公募 REITs 市场步入常态化发行与稳定发展轨道，“新发+扩募”双轮驱动市场规模持续增长。底层资产扩围至商业办公、酒店、城市更新、文旅、养老等类型，标志着我国 REITs 市场向覆盖更广泛商业不动产的“全门类”市场迈出关键一步，为持有优质商业不动产的企业打通了“开发销售”向“资产运营”深度转型的资本通道。国内旅游市场稳步回暖，会展业保持平稳发展，绿色化、数智化成为行业转型升级的新动能。

物业服务行业进入“存量精耕”与“质效提升”的关键阶段。新增物业管理规模随房地产市场的调整而继续放缓，行业竞争全面转向对存量项目的服务提升、效率优化与价值挖掘。单纯的低价竞争难以为继，企业更加注重通过标准化、数字化提升运营效率，以应对刚性成本上涨压力。基础物业服务向“优质优价”迈进，增值服务在政策与市场双轮驱动下，围绕社区生活、资产运维、城市服务等领域加速发展，成为物企重要增长引擎。整体而言，行业在挑战中加速整合与分化，具备卓越运营能力、清晰战略布局与良好品牌声誉的企业将赢得更广阔的发展空间。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略介绍

公司持续贯彻并优化“133341”战略体系，以“稳固行业五强，成为中国领先的地产园区综合开发运营服务商”为目标，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，打造“产品迭代力、内容运营力、服务增值力”三项核心能力，以创新驱动为根本动力，着力推进“三个转变”，即由开发为主向开发与经营并重转变，由重资产为主向轻重资产结合转变，由同质化竞争向差异化发展转变，踔厉奋进推动高质量发展。

做优开发业务。聚焦核心城市，坚持以销定投、精挑细选、优中选优，确保新增投资流速及利润兼优。加快推进存量项目盘活，创新存量盘活路径。着力提升产品力，建设“好房子”，运营“好生活”，实现产品价值与市场竞争力的双重跃升，巩固新发展模式下的市场领先地位。

做强资产运营。落实分类管理，去粗存精，加强内容运营，建强全链条关键环节管控能力，提升资产运营水平和经营效益。依托产融先发优势，实现核心持有业态的产融退出通道全覆盖，适时推进 REITs 扩募，构建“开发－运营－资本化－再投资”的良性循环，开拓新业务增长曲线。

做大物业服务。基础服务以高质量发展为主线，按照核心区域深耕、高潜区域发力、薄弱区域覆盖的原则，做广城市布局，做深重点城市密度。

（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，此外还包括代建业务；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以及会展和邮轮业务；物业服务业务包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务等。

1.开发业务

作为绿色人居的探路者、实践者和领跑者，公司坚持区域聚焦、城市深耕。深入贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子国家标准，研发并落地“招商蛇口好房子”技术体系，打造品质人居、绿色人居、智慧人居。“玺系”“揽阅系”

“启序系”“天青系”等住宅产品，以持续迭代的品质升级居住体验。代建业务积极发挥核心开发能力优势，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，业态涵盖住宅公寓、产业商办、文体艺术等九大领域，赋能公司多业务协同发展。

2.资产运营

资产运营涵盖集中商业、公寓、产业园、写字楼、酒店、会展及邮轮等多元业务。公司成立资产管理部，强化资产统筹管理能力，通过招商商管、招商产园、招商伊敦、招商邮轮等专业公司进行全生命周期的精细化运营管理。公司致力于在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，帮助客户与项目一同成长，关注并努力释放项目所有经营潜能，实现物业资产价值与投资回报双提升。公司已搭建了主要持有经营业态的资本市场退出通道，构建了资产运营“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

3.物业服务

公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，构建物业管理与服务生态圈，不断巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容涵盖基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务。同时，公司积极探索“物业+康养”社区居家养老业务新赛道，致力于打造全龄段、全周期的美好生活服务体系。

（三）报告期公司经营情况概述

2025 年，公司开发业务项目结转规模同比下降，投资收益同比减少，公司全年实现营业收入 1,547.28 亿元，同比下降 13.53%；实现归属于上市公司股东的净利润 10.24 亿元，同比下降 74.65%；加权平均净资产收益率 0.73%，同比下降 2.63 个百分点。

报告期内，公司通过改革提升管理效益，保持现金流稳健，优化资产结构，坚定转型业务。经营层面，开发业务以产品服务践行差异化发展，资产运营以多措并举实现多元化盘活，物业服务以专业能力谋求外延式发展。

公司主动顺应行业形势变化，精准优化现金流管理体系，严守资金安全底线，坚定执行“以销定投、以销定产”的经营策略，持续提升资金使用效率。全年实现经营活动现金流量净额 96.93 亿元，期末货币资金余额达 861.27 亿元，现金流整体保持韧性。报告期末，剔除预收账款的资产负债率 64.17%、净负债率 72.46%、现金短债比 1.19，三道红线持续保持绿档，债务结构稳健合理。公司积极落实房地产融资新模式要求，坚持简单、高效、安全的融资原则，年内完成 120 亿元存量永续债全面清零，落地经营性物业贷款 141 亿元，债务结构实现显著优化。同时，公司依托优质资信优势，持续优化融资成本，2025 年新增公开市场融资 179.4 亿元，票面利率均处于同期行业内最低区间；年末综合资金成本 2.74%，较年初下降 25BP，继续保持行业领先水平。

1.开发业务

2025 年公司累计实现签约销售面积 716.12 万平方米，累计实现签约销售金额 1,960.09 亿元，行业整体排名提升一位至第四位。公司在上海、深圳、成都、西安、长沙、南京、郑州、苏州、佛山、南通 10 个城市实现全口径销售金额排名前三，全国重点 30 城中进入当地 TOP5 的城市共计 15 个。

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。2025 年，公司累计获取 43 宗地块，总计容建面约 440 万平方米，总地价约 938 亿元，公司需支付地价约为 543 亿元。报告期内，公司在“核心 10 城”的投资占比接近 90%，其中在一线城市的投资占公司全部投资额的 63%，比上年进一步提升，先后获取上海 5 宗，深圳、北京、成都、杭州各 3 宗，西安 2 宗优质土地。

公司在产品力方面持续精雕细琢，玺、序、揽阅、天青产品线持续迭代创新，保持行业领先。公司积极响应建设“好房子”的政策要求，研发打造具有招商特色的好房子体系，编制《招商蛇口好房子品质标准》，涵盖“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”7 大维度，28 个场景模块，汇集 485 项技术细节，并在全国 20 余个标杆项目中实现规模化落地，获得市场广泛认可。

报告期内，公司标杆项目亮点纷呈，20 余个全国新作首开去化率超过可研预期。上海康定壹拾玖、成都招商玺、成都锦城序、长沙招商序、西安梧桐书院、上海林屿湖畔等共 15 个项目入选 2025 年全国年度/半年度十大作品榜单，助力公司荣登 2025 中国房企产品力 TOP100 第四名。北京招商玺、佛山华玺二期等六个项目获好房子作品 TOP20 及好房子专项奖。

代建业务方面，招商建管锚定高质量发展目标，全年新增代建项目（含咨询类）80 个，新增签约面积 1,139 万平方米，新增合同收入超 8 亿元。历年累计承接代建项目超 620 个，规模突破 3,500 万平方米，形成覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等多种业态的综合代建能力。代建新签约规模、综合能力及产品力均稳居行业 TOP10。

2.资产运营

报告期内，公司管理范围内持有物业全口径收入 76.3 亿元，同比上涨 2.2%。报告期内新入市 29 个项目，总建面 177 万平方米，聚焦核心城市核心业态，其中包含 12 个公寓、8 个商业、3 个产业园。公司发挥多元业态协同优势，全年新增轻资产管理面积约 82.8 万平方米，项目位于上海、杭州、成都、深圳等核心城市。公司以 APEC 峰会为战略契机，设立蛇

口片区提质升级专项小组，通过统筹城市界面提升、产业孵化升级、文化商业融合及多元消费场景塑造，致力将蛇口片区打造成体现城市运营能力的“重要名片”，探索片区融合的资产运营新模式，实现蛇口品牌价值和商业价值最大化为核心目标。

公司持续通过公募 REITs 推动存量资产价值释放。2025 年启动博时蛇口产园 REIT 第二次新购入基础设施项目，筹划以深圳市光明区招商局光明科技园 B 地块及南山区前海易保园区 W6、W7 仓库及辅助楼推进 REITs 扩募。此举将进一步夯实持有物业“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，促进持有物业良性循环，增强公司可持续经营能力。

1）集中商业

报告期末，公司管理范围内的集中商业在营项目 54 个，在营面积约 340 万平方米，在建项目面积约 185 万平方米。全年集中商业运营收入为 19.6 亿元，开业三年以上项目报告期末出租率 93%。

公司全力推进“X+商业”核心战略，重资产与轻资产“双轮驱动”，在区域深耕、客群洞察、品牌联动、生态合作等维度持续破局和进阶。公司年内荣获中指院商业地产公司品牌价值 TOP4，市场影响力持续提升。2025 年，公司新开业 8 个集中商业，南京玄武花园城以超 50%的首店占比引爆市场，打造屋顶天文台及“生命之树”等特色场景，成为南京商业创新与产城融合的典范。杭州城北花园城作为杭州首个 XOD 综合体，引进 131 家首店，以“花园”主题场景和矩阵化 IP 重新定义区域商业，开业 3 天客流 65 万领跑市场。深圳太子湾 VILLA 实现了主理人品牌与高端餐饮的双重突破，将滨海场景与品牌内容深度融合，打造深圳特色滨海街区新标杆。

2）产业园

公司产业园布局国内核心一、二线 18 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。产业园在营面积 312 万平方米，在建面积 61 万平方米，开业三年以上项目报告期末出租率 88%。报告期内，产业园业务运营收入 13 亿元。

公司持续以新质生产力引领发展，聚焦数智科技、绿色科技、生命科技三大新兴产业方向，做实产业服务和完善产业生态，以空间运营向产业运营转型。凭借专业运营与产业生态构建，目前公司管理的园区入驻 29 家国家级小巨人、155 家省级专精特新企业、29 家瞪羚企业、301 家国家高新技术企业，以企业矩阵构建坚实底座，赋能产业长远发展。新质生产力布局取得重要突破，公司推动“招信低空”合资公司成立，统筹推动“前海-蛇口低空经济先导区”规划和建设，打造价值工厂低空经济主题园区，形成零重力飞机工业、丰翼科技、英武智能等产业链企业集群，举办 5 场低空生态活动大会，联合招商会展举办高交会低空经济产业展览会，加速推进低空产业生态建设。

通过技术、资金、场景、运营等方面赋能园区企业发展之外，公司高度重视开展园区主导产业及产业链投资，将园区打造成为培育新兴产业的抓手，打造成自主可控的新兴产业的种子资源池。目前，招商蛇口参与出资设立的产业基金规模逾 50 亿元，所投项目发展阶段各异，有已实现上市的，有正在 IPO 申报的，亦有刚进入上市辅导期的，还有处于较为初创阶段的，影石创新、沐曦股份等创新型数智科技企业在报告期内成功上市，成为产融创新转型的“标杆案例”。通过产业基金投资到退出闭环的打通和良性滚动，产投成果逐步兑现，既实现了财务性增值回报，促进了公司及产业园区业务主业协同，更助力了战略性新兴产业的培育与发展。

公司连续七年蝉联方升园区大会“中国产业园区运营商 TOP50”第一名、2020-2025 年蝉联观点“年度影响力产城发展企业 TOP20”第一名，持续巩固行业领先优势。

3）公寓

公司管理范围内的公寓布局 21 个城市，已开业面积 175 万平方米，已开业房源 4.2 万间；建设期项目规划面积 63 万平方米，规划房源 1.4 万间。报告期内，公司公寓业务运营收入为 14 亿元，开业 1 年以上精品公寓报告期末出租率达 93%。

全年新入市 12 个项目，一线城市占比 92%，上海壹间虹桥公馆三期开业 5 个月期末出租率 100%。上海静安壹棠开业 5 个月期末出租率达 99%，深圳壹间网谷开业 4 个月期末出租率达 88%。上海壹间 • 新桥 G60 科创云廊社区，是公司在上海首个从土地获取、规划设计、开发建设到长期持有运营全链条自主打造的公寓资产项目，为探索可持续、可复制的租赁住房发展模式提供了实践样本，同时标志着公司在上海租赁住房领域迈出了坚实而重要的一步。公司持续以产品力和运营力焕新资产价值，服务标杆项目壹间槟榔园完成第五批改造升级，已改房源占 65%，改造楼栋出租率由 86%提升至 97%，平均单价提升至 151 元/平方米/月，改造效益显著。服务式公寓标杆项目泰格壹棠改造焕新，年内爬坡入住率达 87.7%，平均房价领先市场竞品，STR 表现位居深圳市场第一。

公寓业务在中指研究院、迈点、克而瑞等主流榜单均跻身 TOP3，其中中指“2025 资产管理优秀企业”、亿翰“2025 中国租赁住房资管实力 TOP10”位居榜首。

4）写字楼

报告期末，写字楼业务运营收入 12.2 亿元。公司积极整合内外部资源，从政策、产业和渠道资源多方入手，发力产业载体集聚打造。全年租赁成交面积超 33 万平方米，净吸纳超 8 万平方米。

5）酒店

报告期内，公司酒店业务实现运营收入为 11.1 亿元。新开业的深圳南山伊敦酒店，前身是承载改革开放历史的地标性建筑，历经 3 年改造、功能调整及空间扩容后蜕变为伊敦酒店品牌的旗舰之作，升级成集酒店、会议、服务公寓于一体的综合性国际化高端旅居社区，成为城市更新传承与创新、功能与效益、历史与现代融合的成功范例。

6）其他

招商会展旗下展览规模稳步扩容。2025 年，旗下招商会展整体举办展览面积超 700 万平方米，举办会议活动逾 200 场。深圳国际会展中心全年成功举办橡塑展、电池展、高交会、文博会等一系列国际级、国家级高规格展会。杭州大会展中心首个完整运营年度即取得国内近五年新开展馆中展览规模最高的成绩，实现里程碑式开局。中国重庆科学会堂运营首年承办各类会议活动超 100 场，数量超越同城竞争对手。

招商邮轮以创新驱动交旅融合转型，全年服务旅客 419.8 万人次。水上客运业务方面，年内开通珠海海岛航线，与横琴长隆、携程合作推出横琴航线“长隆号”主题客轮，机场航线推动“机票船票一票通”业务，客流量同比增长 17%。湾区游业务方面，年内完成 2 艘湾区游轮船舶建造，开通香港维港航线、深澳旅游航线及“WAN 夜宴”航线；“海上看湾区”项目荣获中国旅游景区协会“2025 旅游目的地创新发展案例”荣誉。邮轮港口业务方面，全年邮轮靠泊 25 艘次，推出 19 款海洋研学产品，服务 2.6 万人次。低空经济业务方面，与通用航空公司合作开展直升机空游及交通接驳，累计开通 12 条航线，全年起降 111 架次；推进跨境直升机口岸验收，成为国内首个海空一体复合型口岸，为发展低空业务奠定了坚实基础。

3.物业服务

招商积余作为公司旗下物业服务和轻资产运营服务平台，始终保持战略定力，坚定不移地贯彻 “轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则。2025 年，招商积余深化变革、严控现金流、提效提质，实现规模、质量与效益均衡增长。报告期内，招商积余实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%；归母净利润 6.55 亿元，同比下降 22.12%，主要系招商积余处置所属衡阳中航项目一次性减少归母净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长 8.30%。报告期末，招商积余在管项目 2,473 个，管理面积达 3.77 亿平方米。

坚持高质量发展，以“稳基固本、创新突破”深化市场拓展，聚焦核心区域与优质项目。招商积余 2025 年实现第三方新签年度合同额 41.69 亿元，同比增长 13%。精耕非住宅业态细分赛道，打造差异化市场竞争能力，其中航空业态新签年度合同额 1.91 亿元，同比增长 85%，高校业态新签年度合同额 2.32 亿元，同比增长 25%，IFM 业态新签年度合同额 3.69 亿元，同比增长 15%。市场化住宅业绩实现跨越增长，实现新签年度合同额 4.74 亿元，同比增长 60%。

招商积余以“服务延伸+场景创新”为战略引领，持续深化增值业务战略布局，推动规模扩张与业务创新协同发展，全面提升服务力。紧密围绕业主生活与资产运营核心需求，聚焦到家服务、空间资源、房产经纪、美居业务等高粘性、高成长性服务赛道，构建多元融合、价值共生的服务生态。

招商积余持续坚持“客为先”的文化导向，形成“一心三力八要”服务文化理念，荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强 TOP3”等荣誉，并首次跻身“2025 中国物业服务力百强企业 TOP3”。

4.数智化

聚焦数智技术与业务的深度融合，持续推动面客增收与科技降本，全面提升运营效能。公司聚焦生产经营，应用人工智能技术积极赋能服务力、营销力，推动全员创新氛围营造。公司将 AI 植入客户的居家、物业、生活三大服务场景，实现 AI 物业工单助手一线录单提效 90%，企微智能客服实现 7×24 小时服务不间断；视频智能巡检实现覆盖 5 大类特种车辆识别和自动稽核，识别准确率达到 97%，有效降低 31%的停车场人工稽核工作量。公司积极推动智能工牌赋能营销案场，实现盘客效率、客户信息完整度大幅提升，构建案场管理新范式。

5.可持续发展

2025 年，公司的可持续发展工作继续围绕公司“122353”可持续发展战略三项核心任务，在环境、社会和治理（ESG）三大维度持续发力，推动企业与环境、社会的和谐共生。

环境维度：赋能绿色城市，践行“双碳”战略。作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口在双碳行动纲领的指引下加快低碳建筑建设。报告期内，装配式建筑面积新增 234.4 万平方米，占新开工项目面积比例为 92.3%；新增绿色建筑认证项目 35 个，新增建筑面积 383.14 万平方米。截至 2025 年底，公司累计建设绿色建筑项目 553 个，累计建筑面积达 6,593.60 万平方米；超低能耗、近零能耗及零能耗建筑累计 42 个，累计建筑面积 300.23 万平方米。

社会维度：承载美好生活，共创社会价值。公司注重提升产品与服务质量，满足客户对美好生活的追求，增强用户满意度与信任感；不断完善福利保障体系，优化人才培养机制，为员工提供广阔的发展空间和健康的工作环境；建立全周期管理机制，携手产业链上下游共同打造绿色质造生态，推动可持续发展理念贯穿整个价值链；公司积极履行企业社会责任，关注社区发展与公益事业，通过开展多样化的社会公益活动回馈社会。其中，由招商局慈善基金会资助，公司主导实施的招商局 C Star 青年创新创业计划的海外公益项目，入选 2026“中非人文交流年”精品活动清单，已成为助力“一带一路”沿线青年实现创业梦想的一张亮丽名片。

治理维度：引领诚信担当，强化风险管理。公司切实保障中小股东的知情权、参与权和收益权，确保公司治理透明、公正；不断提升董事会多元化水平，为管理层科学决策提供有力支持。坚守诚信经营理念，搭建“守廉有为”廉洁文化体系，筑牢企业发展的道德基石。强化全面风险管理，实现内控自我评价全覆盖，为公司稳健运营保驾护航。

截至 2025 年底，公司 MSCI ESG 评级维持 A 级（A 股房地产行业的最高评级），并在国证、华证等中资 ESG 评级中位居行业领先水平，体现了公司在可持续发展领域的卓越表现和行业影响力。

6.组织建设

公司顺应行业深度调整趋势，围绕“优化管控模式、减少管理层级、强化非开发业务管理”深入推进组织变革。总部成立资产管理部强化非开发业务统筹管理；开发业务取消五大区域公司，落实二级管控，对重点城市及大盘项目提级管理；非开发业务做精专业公司、推动存量项目划入城市公司，深化开发与物管协同，推进持有业务划转与整合，压减管理层级、精简流程，提升经营效能。公司围绕“1553N”人才格局，着力建强五类人才队伍；深化“产品首席制”，持续探索首席机制的复制推广（如“首席店长”）；建立跨组织调配机制与“专家组”人才库，发挥资深专业人才在工程质量巡查、技术攻关、专业评审等领域的价值；完善干部轮换与内部人才市场机制，夯实高质量转型人才根基。公司以“走实、走深、走心”深化服务文化，推动“寓管理于服务”落地，将奋斗者行为标签嵌入人才评价与激励体系，实现服务力向生产力转化。学习型组织建设方面，依托数字化学习平台构建“战略—能力—学习”映射矩阵，激活组织知变能力，推动学习力向发展动能高效转化。

7.公司获得荣誉

2025 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，被中国房地产 TOP10 研究组（中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院）评选为“2025 沪深上市房地产公司综合实力 TOP2”“2025 中国房地产百强企业综合实力 TOP4”等奖项。其中产品力方面，荣获克而瑞“2025 年度中国好房子企业 TOP10（第 3 位）”“2025 年度中国房地产企业产品力 TOP100（第 4 位）”；服务力方面，旗下招商积余荣获“2025 中国物业服务综合实力百强企业”第 3 名。

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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、商业、办公	竣工	70%	173,000	346,160	417,182	-	346,160	-	346,160	-	572	481
2	北京雍合府	北京大兴	住宅、商业、办公	竣工	52%	39,500	97,999	119,340	-	97,999	-	97,999	-	-	-
3	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,700	153,258	175,677	-	153,258	-	153,258	-	13,387	26
4	北京华樾领尚	北京朝阳	住宅	竣工	25%	26,600	74,507	89,016	-	74,507	-	74,507	-	2,904	378
5	北京环球财金	北京朝阳	办公、商业	竣工	33%	46,200	92,415	111,532	-	92,415	-	92,415	-	-	-
6	北京龙樾合玺	北京朝阳	住宅	竣工	50%	34,100	85,683	108,703	-	85,683	-	85,683	-	12,018	13,937
7	北京壹·亮马	北京朝阳	住宅、商业	竣工	10%	56,200	118,912	138,210	-	118,912	-	118,912	-	-	-
8	北京永定府	北京东城	住宅、商业	在建	17%	29,000	73,599	72,670	-	37,559	-	37,559	-	-	-
9	北京招商臻园	北京丰台	住宅	竣工	100%	35,880	78,928	91,071	-	78,928	78,928	78,928	-	23,574	44,301
10	北京幸福里润园	北京海淀	住宅	竣工	33%	55,600	83,419	106,044	-	83,419	-	83,419	-	2,395	2,481
11	北京长安悦玺	北京石景山	住宅	竣工	20%	41,600	110,757	134,778	-	110,757	-	110,757	-	-	9,562
12	北京顺义臻珑府	北京顺义	住宅、商业	竣工	40%	125,100	219,204	270,122	-	219,204	-	219,204	-	37,126	45,757
13	北京璀璨公元	北京通州	住宅	竣工	100%	29,562	65,035	71,368	-	65,035	34,978	65,035	-	31,705	64,337
14	北京璀璨时代	北京亦庄	住宅	竣工	80%	43,400	86,800	97,137	-	86,800	86,800	86,800	-	19,931	56,839
15	北京招商玺	北京大兴	住宅	在建	90%	77,400	178,000	190,704	-	178,000	-	-	178,000	2,910	-
16	北京元玺	北京石景山	住宅	在建	20%	68,397	194,446	211,152	-	194,446	74,810	74,810	119,636	123,393	-
17	北京云璟揽阅	北京通州	住宅	在建	100%	15,993	34,704	38,784	34,704	34,704	-	-	34,704	30,259	-
18	北京市海淀区朱房村 029 地块*	北京海淀	住宅	在建	30%	42,734	102,562	118,585	102,562	102,562	-	-	102,562	27,080	-
19	北京市大兴区亦庄 X24 地块*	北京大兴	住宅、商业	在建	100%	45,670	114,171	121,413	114,171	114,171	-	-	114,171	51,009	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
20	北京通州八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-FZX-0401-6044、6049 地块*	北京通州	住宅	在建	65%	34,730	86,824	100,006	86,824	86,824	-	-	86,824	52,431	-
21	天津大运河府	天津北辰	住宅、商业	竣工	25%	130,000	256,734	266,199	-	256,734	6,052	256,734	-	4,706	8,485
22	天津雍祥府	天津北辰	住宅、商业	竣工	33%	118,800	197,629	206,180	-	197,629	-	197,629	-	6,027	7,872
23	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	407,150	398,195	-	407,150	-	407,150	-	65	817
24	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	竣工	13%	134,000	154,424	179,286	-	154,424	-	154,424	-	2,504	9,501
25	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	215,637	213,318	-	215,637	-	215,637	-	143	299
26	天津十里观澜	天津河北	住宅、商业	竣工	40%	85,800	182,242	188,953	-	182,242	-	182,242	-	14,430	9,200
27	天津江山玺	天津南开	住宅、商业	竣工	100%	34,000	101,031	110,583	-	101,031	47,304	101,031	-	20,886	29,226
28	天津招商网谷	天津武清	产业园	在建	100%	58,457	108,045	108,045	-	108,045	-	72,774	35,271	1,003	1,501
29	天津揽阅	天津武清	住宅	在建	100%	30,971	46,400	57,943	18,370	46,400	-	-	46,400	53,455	-
30	沈阳东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	113,000	225,900	244,018	-	98,755	32,188	98,755	-	22,823	33,506
31	沈阳公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	竣工	100%	163,200	326,356	351,657	-	326,356	10,396	326,356	-	45,672	52,667
32	沈阳观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	77,700	155,350	173,882	-	155,350	5,336	155,350	-	17,393	14,359
33	沈阳时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	竣工	49%	27,600	52,486	56,467	-	52,486	-	52,486	-	458	571

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
34	沈阳江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,300	214,800	234,618	-	89,057	-	21,060	67,998	106	549
35	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	51%	189,100	338,224	338,224	-	308,437	-	272,342	36,095	-	-
36	青岛依云四季	青岛市北	住宅、商业	竣工	51%	20,200	70,869	78,712	-	70,869	-	70,869	-	308	268
37	青岛文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	竣工	49%	30,800	77,060	86,241	-	77,060	-	77,060	-	5,204	7,380
38	青岛璀璨璟园	青岛李沧	住宅	竣工	39%	40,166	81,446	89,274	-	81,446	81,446	81,446	-	22,831	64,804
39	青岛世园 27	青岛李沧	住宅	在建	39%	21,239	31,859	34,117	-	-	-	-	-	5,239	-
40	青岛网谷项目	青岛高新区	产业园	在建	100%	598,713	832,183	1,002,535	-	484,346	-	484,346	-	7,534	15,599
41	济南盛福地块	济南历下	住宅、商业	竣工	60%	86,900	238,614	264,497	-	238,614	-	238,614	-	11,949	17,255
42	哈尔滨贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商业、办公	在建	85%	513,000	1,180,282	1,263,783	-	1,180,282	-	1,106,107	74,175	13,680	9,236
43	大连公园 1872Ⅱ	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	91,300	210,245	201,833	12,188	208,761	42,559	165,502	43,259	26,701	46,195
44	大连公园 1872Ⅰ	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	174,200	438,500	464,014	-	437,981	-	434,974	3,007	6,124	7,743
45	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	94,000	226,663	275,813	-	226,663	-	226,663	-	-	-
46	大连星光照澜	大连甘井子	住宅、商业	竣工	32%	96,700	171,259	180,154	4,100	171,259	4,100	171,259	-	1,670	2,591
47	大连臻园	大连中山	住宅、商业	竣工	55%	90,200	275,645	289,561	-	275,645	-	275,645	-	2,381	2,866
48	保定雄安招商公园 1872	雄安新区启动区西部	住宅、商业、办公	竣工	100%	112,000	202,285	223,454	-	202,285	-	202,285	-	2,726	2,512
49	日照莱顿小镇	日照东港	住宅	竣工	100%	337,600	584,276	624,855	-	584,276	-	584,276	-	-	1,339

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
50	太原时代主场	太原小店	住宅、商业	在建	51%	217,206	686,233	705,741	68,039	605,930	159,645	485,632	120,298	87,502	135,412
51	长春公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,200	229,780	252,776	-	229,780	65,238	222,958	6,822	54,821	93,237
52	长春学府 1872	长春新区（北湖开发区）	住宅、商业	竣工	100%	69,400	125,268	135,267	-	125,268	-	125,268	-	798	233
53	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	竣工	49%	62,100	199,968	220,848	-	199,968	-	199,968	-	9,247	14,862
54	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	417,800	576,597	613,907	-	542,101	-	542,101	-	29,913	18,638
55	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	249,221	294,067	226,309	-	209,925	-	209,925	-	6,528	11,297
56	烟台市莱山区 J[2025]2003 号第二实验小学北侧 B 地块*	烟台莱山	住宅、商业	拟建	100%	69,300	76,200	77,700	-	-	-	-	-	-	-
57	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,252	266,479	281,114	-	266,479	-	266,479	-	1,677	1,027
58	上海十里江湾 I	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,823	60,746	73,395	-	60,746	-	60,746	-	178	89
59	上海十里江湾 II	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,408	68,319	73,663	-	68,319	-	68,319	-	-	2,446
60	上海依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,634	146,488	164,583	-	146,488	-	146,488	-	52	-
61	上海崇明陈家镇	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,387	109,471	112,082	-	109,471	-	109,471	-	-	68
62	上海泗泾项目	上海松江	住宅	竣工	51%	40,087	72,156	68,432	-	72,156	-	72,156	-	156	156
63	上海云湖壹号	上海金山	住宅	竣工	33%	79,858	143,745	167,683	-	143,745	-	143,745	-	14,198	55,936
64	上海虹口弘安里	上海虹口	住宅	在建	41%	37,334	41,067	45,729	-	41,067	-	-	41,067	10,599	-
65	上海虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	竣工	33%	77,368	170,211	204,014	-	170,211	-	170,211	-	1,020	703

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
66	上海虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	竣工	51%	49,010	112,723	130,150	-	112,723	-	112,723	-	5,811	16,845
67	上海璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	竣工	100%	79,328	126,924	126,547	-	126,924	-	126,924	-	117	130
68	上海蟠龙府	上海青浦	住宅	竣工	20%	38,844	90,507	106,836	-	90,507	-	90,507	-	4,238	4,541
69	上海苏河玺	上海普陀	住宅	竣工	100%	36,110	96,777	111,279	-	96,777	-	96,777	-	4,163	77,860
70	上海汇元玺	上海徐汇	住宅	竣工	32%	21,942	54,856	63,255	-	54,856	54,856	54,856	-	-	50,923
71	上海璀璨时代	上海青浦	住宅	竣工	70%	28,740	51,733	61,475	-	51,733	-	51,733	-	247	169
72	上海嘉定远香湖	上海嘉定	住宅	竣工	49%	26,383	58,043	68,000	-	58,043	-	58,043	-	1,729	6,178
73	上海天汇玺	上海普陀	住宅	竣工	45%	20,740	51,852	62,891	-	51,852	51,852	51,852	-	2,346	54,554
74	上海虹桥公馆三期	上海青浦	住宅	竣工	60%	77,073	131,025	148,357	-	131,025	-	131,025	-	7,833	7,526
75	上海蟠龙府二期	上海青浦	住宅、商业	竣工	50%	60,142	126,290	149,775	-	126,290	-	126,290	-	4,112	4,448
76	上海雍汇庭	上海徐汇	住宅	竣工	65%	18,095	45,239	53,916	-	45,239	45,239	45,239	-	663	44,639
77	上海浦东星耀翠湾	上海浦东	住宅	竣工	50%	39,560	79,120	87,510	-	79,120	79,120	79,120	-	24,598	41,239
78	上海浦东公园 1872	上海浦东	住宅	竣工	80%	26,081	46,946	54,663	-	46,946	46,946	46,946	-	5,172	49,659
79	上海松江 R4 长租公寓	上海松江	住宅	竣工	100%	26,556	66,388	-	-	66,388	66,388	66,388	-	-	-
80	上海云澜湾	上海松江	住宅	竣工	100%	45,160	72,256	78,849	-	72,256	72,256	72,256	-	13,697	52,171
81	上海静安北站	上海静安	住宅、商业	在建	40%	52,158	71,547	77,127	-	71,547	-	-	71,547	11,312	-
82	上海浦东三林	上海浦东新区	住宅	在建	100%	85,423	187,931	218,521	31,537	187,931	-	-	187,931	47,458	-
83	上海闵行浦江	上海闵行	住宅	竣工	60%	58,283	116,566	138,094	-	116,566	116,566	116,566	-	35,884	-
84	上海杨浦 19 街坊	上海杨浦	住宅	在建	70%	12,666	17,099	18,828	-	17,099	-	-	17,099	6,594	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
85	上海宝山潘广路项目	上海宝山	住宅、商业	在建	100%	129,406	329,835	284,876	-	329,835	67,475	67,475	262,360	20,447	53,601
86	上海阅江汇	上海宝山	综合	竣工	90%	46,884	158,742	37,768	-	158,742	-	158,742	-	5,290	7,998
87	上海时代潮派	上海松江	住宅、商业	在建	100%	129,625	297,765	276,218	-	297,765	-	-	297,765	57,122	-
88	上海招商中旅观境	上海宝山	住宅、商业	在建	60%	66,926	139,850	142,063	71,406	139,850	-	-	139,850	33,952	-
89	上海海上清和玺	上海徐汇	住宅、商业	在建	50%	39,687	123,972	124,988	-	123,972	-	-	123,972	63,453	-
90	上海康定壹拾玖项目	上海静安	住宅	在建	80%	18,502	49,585	54,660	-	49,585	-	-	49,585	51,709	-
91	上海江湾金茂府	上海宝山	商业、住宅	在建	30%	56,751	124,852	129,824	124,852	124,852	-	-	124,852	50,731	-
92	上海招商序	上海宝山	住宅	在建	70%	34,600	76,122	82,760	76,122	76,122	-	-	76,122	31,920	-
93	上海和樾长宁	上海长宁	商业、住宅	在建	30%	11,210	24,662	27,781	24,662	24,662	-	-	24,662	5,061	-
94	上海嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块*	上海嘉定	住宅	在建	100%	37,966	83,526	93,313	83,526	83,526	-	-	83,526	46,173	-
95	上海市浦东新区唐镇中心镇区 C-02C-01 地块*	上海浦东新区	住宅	在建	70%	-	-	-	52,134	52,134	-	-	52,134	-	-
96	上海徐汇区 C030301 单元 125-31 地块*	上海徐汇	住宅、商业、办公、科研	在建	35%	104,000	455,053	474,685	-	-	-	-	-	79,895	-
97	上海徐汇区 C030301 单元 127b-24 地块*	上海徐汇	住宅	在建	55%	30,189	79,094	83,781	79,094	79,094	-	-	79,094	31,902	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
98	上海市静安区天目社区 C070102 单元 32-04 地块*	上海静安	住宅、商业	拟建	50%	26,108	95,033	87,755	-	-	-	-	-	-	-
99	太仓湖境天著	太仓城厢镇	住宅	竣工	33%	69,993	139,986	151,972	-	139,986	-	139,986	-	-	-
100	太仓心望雅苑	太仓高新区	住宅	竣工	51%	54,921	98,859	108,867	-	98,859	-	98,859	-	-	-
101	厦门海上世界	厦门东渡	办公、商业	在建	60%	163,300	774,998	784,872	-	774,998	-	481,148	293,850	10,920	37,821
102	厦门雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,883	77,803	86,398	-	77,803	-	77,803	-	948	362
103	厦门 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,493	128,954	152,626	-	128,954	-	128,954	-	1,501	4,372
104	厦门悦鹭湾	厦门海沧	住宅、商业	竣工	49%	20,478	51,186	58,445	-	51,186	-	51,186	-	14,338	30,644
105	厦门璟云	厦门海沧	住宅、商业	竣工	51%	18,104	41,634	49,572	-	41,634	-	41,634	-	-	4,144
106	厦门湾湖臻境	厦门湖里	住宅	在建	100%	36,331	130,599	149,014	-	130,599	105,397	105,397	25,202	30,308	-
107	厦门 2025P07 号保租房地块*	厦门湖里	商业、住宅	拟建	100%	7,000	25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	-
108	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	竣工	89%	389,900	688,771	674,939	-	688,771	-	688,771	-	26,710	27,322
109	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	196,520	245,074	261,787	-	245,074	-	245,074	-	6,757	10,003
110	漳州半山云海	漳州开发区	住宅、商业	竣工	100%	58,805	87,807	96,432	-	87,807	-	87,807	-	7,227	5,582
111	漳州文璟苑	漳州龙海	住宅、商业	竣工	80%	44,619	115,999	119,803	-	115,999	-	115,999	-	24,719	29,906
112	双鱼岛 A30	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,268	104,705	-	-	-	-	-	-	-
113	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,200	44,439	-	-	-	-	-	-	-
114	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商业	竣工	33%	41,400	124,266	133,875	-	124,266	-	124,266	-	13	-
115	温州锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商业	竣工	16%	69,900	169,665	182,121	-	169,665	-	169,665	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
116	温州檀境	温州鹿城	住宅、商业	竣工	40%	56,200	182,781	198,511	-	182,781	-	182,781	-	15,597	17,915
117	温州天樾玺	温州鹿城	住宅、商业	竣工	50%	115,700	424,805	486,598	-	424,805	424,805	424,805	-	59,726	281,995
118	温州天樾玺·玺上	温州鹿城	住宅、商业	竣工	34%	57,669	189,195	200,698	-	189,195	189,195	189,195	-	25,031	-
119	温州市洪殿单元 D-10、E-02 地块*	温州鹿城	住宅	在建	50%	55,373	118,716	125,541	59,486	59,486	-	-	59,486	11,401	-
120	福州海玥公馆	福州长乐	住宅、商业	竣工	49%	47,300	94,676	105,122	-	94,676	-	94,676	-	1,134	4,911
121	福州和樾风华	福州晋安	住宅	竣工	49%	25,100	70,412	75,021	-	70,412	-	70,412	-	1,222	975
122	温岭云樾天境	台州温岭	住宅、商业	竣工	30%	39,500	138,338	152,343	-	138,338	-	138,338	-	7,827	-
123	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,000	356,008	392,412	-	356,008	-	356,008	-	-	-
124	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	竣工	33%	56,800	93,819	96,297	-	93,819	-	93,819	-	13	250
125	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,700	198,244	207,464	-	198,244	-	198,244	-	-	13
126	宁波云望里	宁波海曙	住宅	竣工	30%	19,100	47,132	50,824	-	47,132	-	47,132	-	3,970	2,565
127	宁波凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	竣工	32%	126,200	285,716	305,263	-	285,716	-	285,716	-	42,608	35,995
128	宁波雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,300	180,933	185,878	-	180,933	71,990	71,990	108,944	23,816	62,793
129	宁波三里风荷	宁波镇海	住宅	竣工	33%	64,900	160,318	164,969	-	160,318	-	160,318	-	4,801	36,010
130	宁波江北天鑫	宁波江北	住宅	竣工	99%	29,982	68,957	74,600	-	68,957	68,957	68,957	-	22,846	65,480
131	宁波海曙长乐Ⅰ	宁波海曙	住宅	在建	70%	17,400	52,125	55,833	-	52,125	-	-	52,125	26,357	-
132	宁波海曙长乐Ⅱ	宁波海曙	住宅	竣工	70%	36,268	85,212	93,444	-	85,212	85,212	85,212	-	5,943	79,734
133	金华云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	37,100	66,672	69,150	-	66,672	-	66,672	-	65	232
134	金华云湖臻品	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	57,500	103,420	110,371	-	103,420	-	103,420	-	211	409

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
135	平湖悦宸里	嘉兴平湖	住宅	竣工	25%	84,703	186,274	201,705	-	186,274	-	186,274	-	-	3,429
136	桐乡乌镇项目	桐乡乌镇	住宅、商业	在建	90%	126,300	189,421	209,436	-	96,327	-	96,327	-	98	9,534
137	杭州汇港城	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	279,355	292,374	-	279,355	-	279,355	-	481	2,337
138	杭州星未来	杭州余杭	住宅	竣工	50%	47,700	95,366	108,385	-	95,366	-	95,366	-	1,755	1,703
139	杭州天樾四季	杭州临平	住宅、商业	竣工	25%	131,400	183,949	204,238	-	183,949	-	183,949	-	2,956	2,595
140	杭州天澜里	杭州西湖	住宅	竣工	51%	27,200	84,345	83,201	-	84,345	-	84,345	-	169	238
141	杭州花宸里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	37,300	103,106	115,994	-	103,106	-	103,106	-	1,558	9,045
142	杭州珺悦	杭州淳安	住宅	竣工	50%	23,400	53,885	58,736	-	53,885	-	53,885	-	-	-
143	杭州云望之宸	杭州富阳	住宅	竣工	100%	30,000	70,438	80,899	-	70,438	-	70,438	-	7,431	7,052
144	杭州花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	竣工	51%	47,500	109,248	107,681	-	109,248	-	109,248	-	675	1,074
145	杭州花栖云境里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	62%	44,600	108,632	102,111	-	108,632	-	108,632	-	701	2,105
146	杭州花屿观澜里	杭州萧山	住宅	竣工	73%	52,500	179,254	136,197	-	179,254	-	179,254	-	1,511	2,332
147	杭州运晓花望府	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	26,684	53,421	57,846	-	53,421	-	53,421	-	962	1,753
148	杭州锦翠金宸府	杭州拱墅	住宅	竣工	34%	60,600	145,351	158,307	-	145,351	-	145,351	-	8,333	158,021
149	杭州晨语汀澜里	杭州临平	住宅	竣工	34%	41,700	91,722	101,669	-	91,722	-	91,722	-	-	1,911
150	杭州运晓花映里	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	28,890	72,231	76,687	-	72,231	72,231	72,231	-	2,314	72,202
151	杭州望澜翠印府	杭州上城	住宅	竣工	50%	39,390	78,767	84,700	-	78,767	78,767	78,767	-	-	71,307
152	杭州缤印爱达城	杭州临平	住宅、商业	竣工	100%	127,800	353,452	349,231	-	353,452	353,452	353,452	-	84,684	67,226
153	杭州湖岩臻品府	杭州萧山	住宅、商业	竣工	98%	54,461	70,799	94,266	-	70,799	70,799	70,799	-	48	92,565
154	杭州湖秀臻和府	杭州萧山	住宅	竣工	100%	24,661	37,708	41,175	-	37,708	37,708	37,708	-	-	39,339
155	杭州乔司新城 F14	杭州余杭	住宅	在建	100%	32,547	58,580	58,427	-	58,580	-	-	58,580	7,313	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
156	杭州庆隆小河 20	杭州拱墅	住宅	在建	70%	14,835	37,083	39,441	-	37,083	-	-	37,083	196	-
157	杭州岱天青岳里	杭州拱墅	住宅	在建	100%	27,168	32,602	42,173	32,594	32,594	-	-	32,594	42,173	-
158	杭州杭序府	杭州上城	住宅	在建	100%	33,199	82,998	89,181	82,998	82,998	-	-	82,998	39,995	-
159	杭州市余杭区良渚东单 YH030502-13 地块*	杭州余杭	住宅	在建	25%	59,429	148,572	162,070	-	148,572	-	-	148,572	139,731	-
160	杭州市北单元 23 地块*	杭州市北	住宅	在建	51%	25,900	74,067	70,255	-	-	-	-	-	53,922	-
161	杭州市上城区城东新城单元 SC080201-03 地块*	杭州上城	住宅	在建	51%	21,335	54,219	58,302	-	-	-	-	-	42,052	-
162	深圳海谷科技大厦	深圳宝安	产业园	竣工	43%	26,885	129,331	77,018	-	129,331	-	129,331	-	3,634	5,261
163	深圳会展湾雍境花园	深圳宝安	住宅、商业	竣工	100%	37,850	151,400	149,198	-	151,400	-	151,400	-	8,011	11,491
164	深圳会展湾雍境名邸	深圳宝安	住宅	在建	100%	25,246	111,890	106,957	25,500	111,890	-	-	111,890	17,105	-
165	深圳招商雍和府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	9,031	54,293	45,463	-	54,293	-	54,293	-	76	76
166	深圳招商臻府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	20,602	117,413	99,381	-	117,413	-	117,413	-	155	155
167	深圳招商雍山郡花园	深圳龙岗	住宅、商业	竣工	34%	24,989	130,327	123,718	-	130,327	103,702	130,327	-	16,582	97,215
168	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,900	200,330	216,882	-	200,330	-	200,330	-	3,771	-
169	深圳中海珑悦	深圳龙华	住宅、商业	竣工	30%	12,010	74,575	62,931	-	74,575	-	74,575	-	6,066	5,154
170	深圳龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	竣工	34%	27,388	119,934	111,811	-	119,934	-	119,934	-	20,980	34,500
171	深圳雍云府	深圳龙华	住宅	竣工	100%	27,186	95,150	78,724	-	95,150	95,150	95,150	-	25,158	65,566

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
172	深圳四海臻邸	深圳南山	住宅	竣工	100%	2,996	12,192	11,866	-	12,192	-	12,192	-	182	182
173	深圳一湾臻邸	深圳南山	住宅	竣工	70%	24,272	119,350	118,831	-	119,350	119,350	119,350	-	284	76,785
174	深圳渔二村项目	深圳南山	住宅、公寓、商业	在建	51%	9,072	65,772	64,225	-	65,772	-	-	65,772	9,702	-
175	深圳招商仕林臻邸	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	18,465	58,071	56,955	-	58,071	-	58,071	-	154	154
176	深圳紫樾润府	深圳坪山	住宅、商业	竣工	49%	16,448	82,344	78,077	-	82,344	82,344	82,344	-	22,437	70,668
177	深圳太子湾环港大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	12,810	50,000	49,900	-	50,000	-	-	50,000	-	-
178	深圳太子湾滨海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	12,409	59,889	59,225	-	59,889	-	59,889	-	-	-
179	深圳太子湾泓玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	100%	14,111	71,993	64,087	-	71,993	-	71,993	-	7,439	6,532
180	深圳太子湾领海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	51%	13,952	79,569	79,490	-	79,569	-	79,569	-	-	-
181	深圳太子湾领航大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	6,965	37,796	37,702	-	37,796	-	37,796	-	-	-
182	深圳太子湾瑞玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	100%	13,938	95,034	94,477	-	95,034	-	95,034	-	7,532	8,036
183	深圳太子湾湾海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	11,609	62,842	62,468	-	62,842	-	62,842	-	-	-
184	深圳太子湾望海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	11,878	69,967	69,695	-	69,967	-	69,967	-	-	-
185	深圳太子湾云滨大厦	深圳南山	办公、人才公寓、商业	竣工	100%	10,224	50,783	48,684	-	50,783	50,783	50,783	-	23,683	23,683

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
186	深圳太子湾云玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	51%	14,055	79,383	79,249	-	79,383	-	79,383	-	-	-
187	深圳招商玺家园	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	51,656	111,066	107,288	-	111,066	-	111,066	-	-	28,841
188	深圳商务广场	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,202	79,803	-	80,202	-	80,202	-	1,762	1,087
189	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	463,169	-	378,326	-	378,326	-	-	-
190	深圳大空港国际会展中心	深圳宝安	商业	竣工	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	1,543,300	217,620	1,543,300	-	57,706	15,307
191	深圳招商臻城花园	深圳龙岗	住宅	竣工	51%	43,068	246,504	250,916	-	246,504	-	246,504	-	14,475	19,766
192	深圳招商局前海经贸中心	深圳前海	办公、商业	竣工	43%	17,420	162,519	106,205	-	162,519	-	162,519	-	-	-
193	自贸时代中心	深圳前海	办公、商业	在建	43%	35,268	381,859	334,201	-	381,859	-	-	381,859	-	-
194	深圳臻玺家园	深圳前海	住宅、商业	竣工	43%	14,347	50,685	40,702	-	50,685	50,685	50,685	-	-	38,032
195	深圳玖尚公寓	深圳前海	公寓	竣工	43%	9,379	23,428	23,874	-	23,428	-	23,428	-	-	-
196	深圳前海妈湾湾啟紫荆府	深圳前海	住宅	在建	43%	19,769	76,779	60,988	-	76,779	-	-	76,779	29,016	-
197	深圳前海妈湾润融大厦	深圳前海	办公	在建	43%	16,832	73,628	70,547	73,628	73,628	-	-	73,628	24,561	-
198	深圳前海妈湾 0203 地块住宅项目	深圳前海	住宅	0	43%	16,403	73,231	56,800	73,231	73,231	-	-	73,231	-	-
199	南山饼干厂 K601-0021 项目*	深圳南山	住宅	在建	51%	15,000	98,800	91,777	98,800	98,800	-	-	98,800	4,091	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
200	深圳前海桂湾 T201-0232 地块*	深圳前海	住宅	拟建	100%	8,287	25,600	24,950	-	-	-	-	-	-	-
201	深圳市宝中南街坊 A002-0108 地块*	深圳宝安	住宅	拟建	55%	42,522	145,000	143,270	-	-	-	-	-	-	-
202	珠海湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	竣工	50%	48,800	97,363	103,056	-	97,363	-	97,363	-	9,393	10,754
203	珠海湖心明悦	珠海斗门	住宅	竣工	34%	36,600	73,130	76,730	-	73,130	-	73,130	-	4,585	2,126
204	珠海依云华府	珠海斗门	综合	竣工	100%	106,400	244,646	209,991	-	244,646	-	244,646	-	1,300	1,183
205	中山臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,700	311,310	323,946	-	311,310	-	231,370	79,940	29,030	16,222
206	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,500	271,502	279,333	-	271,502	-	271,502	-	10,136	5,682
207	中山映月台	中山西区	住宅、商业	竣工	50%	51,700	142,385	146,089	-	142,385	-	142,385	-	2,197	1,469
208	汕头金凤半岛	汕头金平	住宅	在建	50%	137,300	443,900	466,681	-	443,900	-	378,778	65,122	13,192	7,139
209	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	-	-	2,792
210	南宁招商樾江府	南宁青秀	住宅	在建	100%	84,504	241,682	267,644	-	241,682	2,157	75,221	166,461	12,353	12,814
211	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、商业	竣工	51%	149,113	162,092	158,192	-	162,092	-	162,092	-	11,027	13,080
212	南宁臻樾府	南宁邕宁	住宅、商业	竣工	60%	31,074	77,686	85,543	-	77,686	-	77,686	-	3,629	4,149
213	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	-	1,839	4,108
214	惠州未来花园	惠州惠城	住宅、商业	竣工	35%	111,100	352,375	375,908	-	352,375	-	352,375	-	11,295	3,905

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
215	惠州依山华府	惠州惠城	住宅、商业	在建	100%	38,800	108,609	114,729	-	108,609	-	108,609	-	5,518	1,916
216	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,100	263,000	284,355	-	263,000	-	263,000	-	9,802	3,055
217	广州江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	67,900	245,290	251,803	-	189,261	-	116,097	73,164	4,171	21,355
218	广州珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	126,600	319,033	352,403	-	287,366	60,250	242,109	45,257	39,799	48,513
219	广州天鉅	广州白云	住宅	竣工	37%	9,800	42,136	47,151	-	42,136	-	42,136	-	-	999
220	广州雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	44,900	143,523	150,596	-	101,380	-	55,264	46,115	36,231	34,792
221	广州和府	广州从化	住宅	在建	19%	100,400	309,078	323,690	-	309,078	-	307,474	1,604	11,376	25,843
222	广州意库	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	335,372	384,570	-	335,372	-	335,372	-	109	4,264
223	广州海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	15,400	91,516	96,617	-	91,516	-	88,534	2,982	2,441	8,170
224	广州鹭山府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	13,800	52,573	51,823	-	52,573	-	52,573	-	357	1,120
225	广州臻珑府	广州黄埔	住宅	竣工	37%	22,540	84,297	86,859	-	84,297	6,065	84,297	-	756	664
226	广州天宇花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,300	94,001	104,532	-	53,902	-	53,902	-	835	-
227	广州湾区 1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,900	229,325	242,874	-	137,434	36,875	122,685	14,749	3,798	37,641
228	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,900	168,705	171,904	-	168,705	-	168,705	-	1,014	1,261
229	广州东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	35,500	99,418	112,779	-	99,418	-	99,418	-	241	-
230	广州臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	83,200	300,676	346,652	-	300,676	-	300,676	-	923	1,294
231	广州西派天河序	广州天河	住宅	在建	36%	47,300	144,576	156,291	-	144,576	110,937	110,937	33,639	25,728	54,187
232	广州中央公馆	广州黄埔	住宅	在建	25%	37,700	162,157	168,896	-	162,157	-	-	162,157	44,095	-
233	广州林屿境	广州南沙	住宅	在建	74%	31,180	77,950	87,297	35,890	77,950	-	-	77,950	65,996	-
234	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、公寓	竣工	67%	39,036	138,170	146,590	-	138,170	-	138,170	-	210	2,981
235	佛山悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,765	255,627	-	231,765	-	231,765	-	4,030	1,573

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
236	佛山东樾湾府	佛山南海	住宅、商业	竣工	19%	74,718	176,523	194,720	-	176,523	-	176,523	-	6,932	44,902
237	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	-	1,950	-
238	佛山樾园	佛山三水	住宅、商业	竣工	37%	70,500	225,500	245,656	-	225,500	-	225,500	-	2,210	2,132
239	佛山曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,820	179,861	-	171,820	-	171,820	-	975	1,647
240	佛山臻玥府	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	85,218	-	78,368	27,016	57,887	20,481	27,132	-
241	佛山华玺 02-27	佛山南海	住宅	竣工	38%	15,477	47,204	53,295	-	47,204	47,204	47,204	-	42,800	44,606
242	佛山华玺 01-13	佛山南海	住宅	竣工	38%	20,683	66,185	72,030	-	66,185	66,185	66,185	-	13,372	63,260
243	佛山宝华二期 YDCR44060500102800 地块*	佛山南海	住宅	在建	38%	8,940	31,736	34,332	31,736	31,736	-	-	31,736	12,224	-
244	佛山新城管委会 208030-011 地块*	佛山顺德	住宅	在建	74%	55,001	181,503	198,303	120,283	120,283	-	-	120,283	42,369	-
245	东莞凤岗雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	100%	5,500	13,745	15,804	-	13,745	-	13,745	-	169	700
246	东莞锦上花园	东莞凤岗	住宅、商业	竣工	50%	32,400	90,772	101,504	-	90,772	-	90,772	-	25,750	9,846
247	东莞北岸时区花园	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	56,800	283,894	304,539	-	45,312	-	-	45,312	-	-
248	东莞未来时区花园	东莞黄江	住宅、商业	竣工	30%	19,800	89,084	97,940	-	89,084	59,760	89,084	-	7,541	77,001
249	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,600	69,129	76,413	-	69,129	-	69,129	-	274	52
250	东莞湾熙金融中心	东莞南城	办公、商业	在建	70%	12,200	103,700	103,675	-	102,509	24,406	24,406	78,103	8,902	9,253
251	东莞东樾花园	东莞石碣	住宅、商业	竣工	50%	41,600	124,738	122,800	-	124,738	-	124,738	-	213	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
252	东莞依城大观花园	东莞谢岗镇	住宅、商业	竣工	40%	76,600	214,565	234,062	-	214,565	-	214,565	-	3,950	4,289
253	东莞长安一湾云璟	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,400	221,746	239,067	-	221,746	113,686	113,686	108,060	18,776	97,505
254	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	56,638	141,596	154,327	-	141,596	-	141,596	-	-	-
255	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商业	在建	51%	141,800	576,982	658,065	-	576,982	-	526,298	50,685	28,345	32,665
256	重庆锦星汇	重庆渝北	住宅	竣工	74%	21,700	76,122	82,556	-	76,122	-	76,122	-	-	-
257	重庆城市主场	重庆渝北	住宅	竣工	74%	11,000	33,020	37,303	-	33,020	-	33,020	-	2,158	2,158
258	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,900	385,158	426,535	-	385,158	-	385,158	-	2,301	2,327
259	重庆时光序	重庆九龙坡	住宅	竣工	74%	12,800	25,700	28,916	-	25,700	-	25,700	-	143	859
260	重庆招商 1872	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	-	357,539	393,323	136,278	352,403	125,561	213,764	138,639	42,647	116,801
261	重庆公园上城	重庆北碚	住宅	竣工	74%	61,600	74,015	84,318	-	74,015	-	74,015	-	793	916
262	重庆嘉景湾	重庆渝北	住宅	竣工	37%	94,600	113,600	127,393	-	113,600	-	113,600	-	2,121	3,015
263	重庆雍璟城	重庆渝北	住宅、商业	竣工	74%	182,800	365,087	403,367	-	365,087	-	365,087	-	1,248	1,561
264	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业、办公	在建	37%	336,600	1,390,514	1,507,605	-	1,324,408	41,344	1,194,063	130,345	97,413	98,957
265	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,300	89,365	97,062	-	89,365	-	89,365	-	2,717	2,730
266	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	竣工	38%	74,700	131,911	147,497	-	131,911	-	131,911	-	1,352	832
267	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	竣工	36%	97,900	153,114	175,774	-	153,114	-	153,114	-	7,751	5,304
268	重庆渝天府 AH09	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,200	372,343	404,353	-	199,569	51,724	149,988	49,581	52,977	52,265

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
269	重庆渝天府 AH20	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,600	310,711	351,229	-	136,786	-	103,213	33,574	9,682	9,042
270	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业、办公	在建	37%	402,000	1,113,645	1,244,599	-	1,113,645	-	1,000,884	112,761	27,213	18,246
271	重庆市两江新区 J07 单元 01 街区 004 地块*	重庆两江新区	住宅	拟建	57%	48,500	72,700	72,400	-	-	-	-	-	-	-
272	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	211,600	345,347	370,695	-	345,347	-	326,017	19,330	4,002	72,104
273	郑州公园与湖	郑州航空港区	住宅	竣工	50%	69,300	154,468	169,182	-	154,468	-	154,468	-	-	2,035
274	郑州招商时代锦宸	郑州惠济	住宅	竣工	100%	9,400	39,434	42,070	-	39,434	-	39,434	-	671	4,063
275	郑州招商时代天宸	郑州惠济	住宅	竣工	100%	21,100	88,359	93,242	-	88,359	-	88,359	-	30,950	85,960
276	郑州卢森堡中心	郑州新区	住宅、商业、办公	竣工	19%	103,800	203,196	252,847	-	203,196	-	203,196	-	501	2,499
277	郑州招商林屿境	郑州市二七区	住宅	在建	50%	43,100	107,391	114,163	-	107,391	58,215	58,215	49,176	50,664	55,483
278	郑州招商时代映江河	郑州惠济	住宅	在建	100%	18,400	74,570	78,953	-	74,570	-	-	74,570	45,109	-
279	郑政出〔2025〕1 号（网）地块*	郑州惠济	住宅	在建	100%	26,922	80,604	85,174	80,604	80,604	-	-	80,604	52,454	-
280	郑政出〔2021〕74 号（网）地块*	郑州惠济	住宅	在建	40%	26,922	80,604	85,174	80,604	80,604	-	-	80,604	52,454	-
281	西安臻境·御璟天宸	西安高新	住宅	在建	23%	79,600	222,831	246,192	-	222,831	164,131	164,131	58,701	-	164,131
282	西安云兰	西安长安	住宅	竣工	52%	39,865	95,676	100,672	-	95,676	95,676	95,676	-	18,491	95,625
283	西安臻观府	西安雁塔	住宅	竣工	74%	59,000	165,491	166,933	-	165,491	-	165,491	-	-	3,796

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
284	西安臻境	西安雁塔	住宅	竣工	87%	42,300	116,360	131,044	-	116,360	-	116,360	-	104	1,707
285	西安长安玺	西安雁塔	住宅	竣工	44%	27,600	41,500	43,950	-	41,500	-	41,500	-	674	-
286	西安雍澜湾	西安长安	住宅	竣工	87%	62,700	156,637	171,914	-	156,637	84,323	156,637	-	57,546	76,670
287	西安云山间	西安雁塔	住宅、商业	竣工	74%	59,387	118,771	129,200	-	118,771	118,382	118,771	-	24,445	115,041
288	西安天青云麓	西安高新区	住宅	竣工	52%	50,884	122,120	133,157	-	122,120	122,120	122,120	-	46,791	91,858
289	西安招商雲墨	西安高新区	住宅	竣工	74%	33,022	92,461	99,827	-	92,461	92,461	92,461	-	416	87,346
290	西安港务揽阅	西安港务区	住宅	在建	74%	143,500	358,757	384,308	69,636	358,757	184,159	184,159	174,599	82,006	76,459
291	西安序	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	53,800	107,600	114,386	-	107,600	-	107,600	-	234	9,288
292	西安央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,764	83,808	-	77,764	-	77,764	-	78	917
293	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%	112,900	321,609	347,532	-	321,609	-	321,609	-	8,908	2,730
294	西安招商城市主场\央畔	西安港务区	住宅	竣工	38%	260,500	727,773	779,901	-	727,773	-	727,773	-	8,895	13,686
295	西安玺	西安港务区	住宅	在建	74%	45,901	100,982	103,459	-	100,982	-	-	100,982	103,757	-
296	西安梧桐书院	西安浐灞国际港	住宅	在建	74%	42,616	107,857	111,270	107,857	107,857	-	-	107,857	39,745	-
297	西安浐灞国际港 CB2-2-272 地块*	西安浐灞国际港	住宅	拟建	74%	77,322	154,644	161,570	-	-	-	-	-	-	-
298	西安未央区环园中路 77 亩*	西安未央	住宅	拟建	74%	51,251	117,877	123,768	-	-	-	-	-	-	-
299	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	竣工	49%	68,600	192,079	201,025	-	192,079	-	192,079	-	401	327
300	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	519,600	1,092,700	1,111,596	-	1,092,700	-	1,092,700	-	8,297	78

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
301	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	69,673	185,922	209,415	-	185,922	-	185,922	-	-	-
302	武汉凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	100%	152,032	355,416	385,951	-	295,264	-	275,202	20,062	-	-
303	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业、办公	竣工	100%	97,990	340,500	362,049	-	340,500	-	340,500	-	-	-
304	武汉依云水岸	武汉汉南	住宅	在建	35%	114,703	287,500	324,548	-	150,422	-	150,422	-	1,157	4,818
305	武汉江山风华	武汉汉阳	住宅	竣工	51%	44,053	189,137	196,806	-	189,137	-	189,137	-	1,066	3,411
306	武汉招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	81,799	92,646	-	81,799	-	81,799	-	19,298	20,325
307	武汉经开之窗	武汉经济开发区	商业、办公	在建	80%	90,386	225,900	258,026	-	37,661	-	-	37,661	-	-
308	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	800,600	584,183	-	204,600	-	162,016	42,584	61,664	80,201
309	武汉未来中心III	武汉经济开发区	住宅	竣工	50%	41,218	98,924	108,762	-	98,924	98,924	98,924	-	33,574	90,778
310	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	751,000	730,962	183,785	387,564	-	203,779	183,785	2,684	5,223
311	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	竣工	40%	88,900	222,304	255,835	-	222,304	-	222,304	-	4,079	3,208
312	武汉壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商业、办公	在建	20%	68,100	230,000	269,275	-	62,894	-	62,894	-	13,465	17,904
313	武汉汉口 1872	武汉硚口	住宅、商业	在建	51%	102,100	376,700	376,179	-	300,226	59,287	300,226	-	35,136	55,910
314	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、办公	竣工	80%	143,376	780,368	834,874	-	780,368	-	780,368	-	15,124	14,594
315	武汉武昌序	武汉武昌	住宅	在建	100%	17,239	51,800	56,499	-	51,800	-	-	51,800	1,296	-
316	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50%	53,200	95,802	109,683	-	95,802	-	95,802	-	117	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
317	武汉市江汉区 P（2025）065 号*	武汉江汉	住宅	拟建	100%	27,000	88,000	95,529	-	-	-	-	-	-	-
318	武汉市经开区 P（2025）224 号 Q12 地块*	武汉经开	住宅	拟建	100%	72,837	112,441	130,067	-	-	-	-	-	-	-
319	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	竣工	100%	213,661	559,703	597,415	-	559,703	-	559,703	-	1,833	2,157
320	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,886	564,273	601,843	-	564,273	-	539,074	25,199	-	-
321	昆明依云国际社区	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,126,908	2,313,175	2,547,120	-	426,336	78,330	372,866	53,470	45,044	32,937
322	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	竣工	51%	73,089	368,809	445,233	-	368,809	91,713	368,809	-	51,682	51,152
323	昆明雍珑府	昆明官渡	住宅	竣工	100%	20,361	77,376	85,115	-	77,376	-	77,376	-	6,444	7,834
324	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	343,553	1,143,111	1,282,640	-	659,762	-	659,762	-	2,054	2,143
325	昆明雍和府	昆明五华	住宅	竣工	51%	93,263	298,436	322,984	-	298,436	-	298,436	-	2,450	3,093
326	成都中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	81,353	414,982	441,547	-	414,982	-	414,982	-	-	1,885
327	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	115,413	692,276	756,155	-	692,276	-	692,276	-	1,560	1,573
328	成都大魔方	成都高新	综合	竣工	100%	126,602	773,985	907,507	-	773,985	-	773,985	-	969	7,074
329	成都粼江樾	成都简阳	住宅、商业	竣工	100%	42,524	106,185	114,267	-	106,185	-	106,185	-	24,638	14,268
330	成都依山樾	成都简阳	住宅	竣工	100%	25,810	64,516	71,064	-	64,516	-	64,516	-	11,006	6,441
331	成都未来公园	成都金牛	住宅、商业	在建	43%	191,600	418,500	482,064	-	338,100	51,929	262,089	76,011	47,812	59,712
332	成都天府玺	成都双流	住宅	竣工	100%	48,249	72,373	90,110	-	72,373	-	72,373	-	104	562
333	成都时代公园	成都天府新区	住宅、商业	在建	51%	525,300	1,783,200	1,979,406	-	1,353,831	75,528	1,052,037	301,795	107,772	69,102

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
334	成都麓湖西派臻境	成都双流	住宅、商业	竣工	30%	50,500	91,500	99,728	-	91,500	91,500	91,500	-	13,451	95,446
335	成都武侯西派臻境	成都武侯	住宅	竣工	40%	70,450	140,895	155,680	-	140,895	140,895	140,895	-	27,178	140,157
336	成都中环臻邸	成都成华	住宅	竣工	70%	31,100	64,498	68,788	-	64,498	64,498	64,498	-	1,235	65,802
337	成都成华锦城序	成都成华	住宅	在建	100%	54,413	108,825	116,190	108,825	108,825	-	-	108,825	113,383	-
338	成都市高新区 GX2025-05(070102）地块*	成都高新	住宅	在建	100%	42,587	85,175	90,936	85,175	85,175	-	-	85,175	13,716	-
339	成都市源启金沙*	成都青羊	商业、住宅	在建	48%	105,636	190,325	205,136	98,407	98,407	-	-	98,407	42,507	-
340	成都市成华区理工大 CH07(070102):2025-024 地块*	成都成华	住宅	拟建	33%	70,400	140,800	140,500	-	-	-	-	-	-	-
341	襄阳雍江国际	襄阳樊城	住宅、商业	在建	55%	80,499	182,300	184,297	-	182,158	-	124,871	57,287	2,757	4,726
342	乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	249,400	362,600	374,944	-	362,600	-	240,208	122,392	9,684	-
343	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商业	在建	51%	144,146	192,778	214,423	-	51,238	-	51,238	-	-	-
344	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,000	509,151	-	388,902	-	388,902	-	5,008	798
345	宜昌沙河 P(2013）018 号地块*	宜昌西陵	住宅	在建	26%	40,600	81,200	89,588	81,200	81,200	-	-	81,200	63,499	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
346	宜昌土网挂(2025)80 号地块*	宜昌东山开发区	住宅	拟建	51%	114,700	229,400	238,600	-	-	-	-	-	-	-
347	芜湖未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,300	231,700	247,026	-	227,115	-	225,486	1,629	38,660	56,087
348	芜湖星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,700	235,362	252,362	-	235,362	-	127,592	107,770	130	-
349	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,400	224,081	249,087	-	224,081	-	224,081	-	273	260
350	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	178,000	387,115	468,738	-	387,115	-	387,115	-	184	5,793
351	合肥公园 1872Ⅰ	合肥新站	住宅	竣工	100%	62,200	112,000	136,495	-	112,000	-	112,000	-	195	273
352	合肥东望府	合肥包河	住宅	竣工	100%	106,600	221,639	246,227	-	221,639	-	221,639	-	1,382	6,653
353	合肥雍境湾	合肥包河	住宅	竣工	100%	68,000	109,209	131,205	-	109,209	-	109,209	-	10,257	18,686
354	合肥雍境湾二期	合肥包河	住宅	竣工	100%	37,491	59,985	72,787	-	59,985	-	59,985	-	645	2,675
355	合肥雍润府	合肥包河	住宅	竣工	100%	52,244	106,024	119,293	-	106,024	-	106,024	-	3,308	5,137
356	合肥臻悦	合肥包河	住宅	竣工	51%	44,516	111,289	139,965	-	111,289	-	111,289	-	377	4,282
357	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,000	269,069	350,227	-	269,069	-	269,069	-	1,235	1,261
358	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	100%	103,400	250,000	296,538	-	250,000	-	250,000	-	-	3,413
359	合肥臻境	合肥滨湖	住宅	竣工	67%	31,600	57,000	70,772	-	57,000	-	57,000	-	347	338
360	合肥高新区长租公寓项目	合肥高新	住宅	竣工	100%	48,161	103,690	126,575	-	103,690	103,690	103,690	-	-	-
361	合肥萃语云筑	合肥经开	住宅	竣工	33%	61,400	113,793	127,127	-	113,793	1,325	113,793	-	5,469	3,160
362	合肥璟园	合肥经开	住宅、商业	在建	33%	170,913	373,628	423,367	-	373,548	180,571	346,696	26,852	23,359	148,893
363	合肥公园万象	合肥经开	住宅	竣工	33%	133,100	266,156	320,157	-	266,156	-	266,156	-	40,709	41,008
364	合肥天青臻境	合肥蜀山	住宅	竣工	70%	61,668	86,281	100,038	-	86,281	86,281	86,281	-	5,416	94,929
365	合肥和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	竣工	30%	42,800	78,904	88,447	-	78,904	-	78,904	-	10,157	4,544
366	合肥滨奥花园	合肥新站	住宅、体育	竣工	100%	350,000	409,683	410,608	-	409,683	-	409,683	-	19,169	24,741

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
367	合肥璟悦湾·奥体北	合肥新站	住宅、商业	在建	100%	142,000	271,122	312,302	24,410	271,122	62,105	246,713	24,409	58,198	100,486
368	合肥时光印象	合肥瑶海	住宅	竣工	49%	43,445	80,133	89,310	-	80,133	-	80,133	-	871	728
369	合肥四季臻邸	合肥包河	住宅	在建	99%	79,755	172,419	192,140	-	172,419	119,824	119,824	52,595	41,794	116,738
370	合肥招商玺	合肥滨湖	住宅	在建	70%	28,798	51,837	57,750	-	51,837	-	-	51,837	16,203	-
371	合肥市包河区祁门路 BH202527 地块*	合肥包河	住宅	拟建	100%	30,400	48,619	55,074	-	-	-	-	-	-	-
372	句容天悦府	镇江句容	住宅、商业	竣工	26%	53,900	104,844	110,902	-	104,844	-	104,844	-	3,134	1,137
373	句容依云尚城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	359,477	384,923	-	308,214	-	308,214	-	-	639
374	扬州璟萃	扬州广陵	住宅、商业	竣工	100%	21,000	31,495	35,200	-	31,495	-	31,495	-	3,731	10,978
375	扬州云筑	扬州广陵	住宅、商业	竣工	34%	47,400	94,738	106,295	-	94,738	-	94,738	-	27,746	28,195
376	扬州云萃	扬州邗江	住宅	竣工	70%	64,600	116,443	131,563	-	116,443	26,439	116,443	-	33,329	39,614
377	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅	竣工	100%	83,200	120,879	137,658	-	120,879	-	120,879	-	44	-
378	盐城范公路西地块	盐城亭湖	住宅	在建	45%	27,800	72,163	79,157	-	72,163	-	-	72,163	-	-
379	盐城开放大道东地块	盐城亭湖	住宅、商业	在建	55%	65,400	178,434	187,132	-	-	-	-	-	-	-
380	盐城都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	59,100	147,734	164,230	-	130,898	38,825	97,959	32,939	14,870	28,365
381	盐城雍华府	盐城盐都	住宅	在建	51%	90,800	263,268	293,473	-	186,452	31,078	116,145	70,307	14,694	31,652
382	宿迁智慧光年	宿迁宿豫	住宅	竣工	51%	47,400	118,593	132,999	-	118,593	-	118,593	-	5,269	9,005
383	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,700	173,000	203,949	-	173,000	-	173,000	-	-	109
384	南通滨江项目一期	南通崇川	住宅	在建	80%	190,500	390,500	447,589	-	390,500	27,742	374,295	16,205	25,392	33,311

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
385	南通观江海	南通通州	住宅	竣工	23%	69,900	104,900	120,434	-	104,900	-	104,900	-	101	497
386	南通如东雍华府	南通如东	住宅	竣工	50%	56,900	113,800	129,254	-	113,800	-	113,800	-	-	1,553
387	南通宸星雅苑	南通如皋	住宅、商业	竣工	25%	31,000	68,200	78,213	-	68,200	-	68,200	-	-	434
388	南通如东东方颂	南通如东	住宅	竣工	33%	49,000	100,500	116,439	-	100,500	48,108	100,500	-	2,295	2,024
389	南通如东东望府	南通如东	住宅	竣工	51%	38,800	77,600	87,620	-	77,600	13,202	77,600	-	8,414	9,478
390	南通滨江项目大二期	南通崇川	住宅	在建	80%	100,200	166,700	182,886	-	63,070	-	30,815	32,255	1,396	2,706
391	南通中创公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	81,700	196,600	221,909	-	196,600	25,395	175,061	21,539	26,682	46,816
392	南通紫琅湖项目	南通创新区	住宅	在建	51%	42,705	43,100	69,998	43,100	43,100	-	-	43,100	69,151	-
393	启东十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	100%	450,100	980,600	1,011,694	-	485,381	22,471	423,663	61,718	2,353	25,161
394	南通市滨江南 C09 西地块*	南通崇川	住宅	拟建	41%	74,204	114,600	142,469	-	-	-	-	-	-	-
395	南通市滨江南 C09 东地块*	南通崇川	住宅	拟建	41%	74,999	116,400	145,093	-	-	-	-	-	-	-
396	南通创新区紫琅湖 88 号*	南通崇川	住宅	在建	62%	31,564	32,000	41,680	32,000	32,000	-	-	32,000	27,724	-
397	南通市启东市汇龙镇 25015 气象局北地块*	南通启东	住宅	拟建	83%	51,130	76,695	84,315	-	-	-	-	-	-	-
398	琴臻/萃雅院\琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	152,300	191,500	196,294	-	191,500	-	191,500	-	34,097	36,215
399	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%	89,500	158,700	169,282	-	158,700	-	158,700	-	3,712	11,829
400	昆山和光璀璨	苏州昆山	住宅	在建	49%	49,000	98,100	107,168	-	98,100	-	-	98,100	19,078	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
401	昆山东望璟园	苏州昆山	住宅、商业	竣工	34%	94,600	189,200	207,297	-	189,200	-	189,200	-	3,078	3,511
402	昆山瑰丽江樾苑	苏州昆山	住宅	竣工	31%	12,900	33,500	36,081	-	33,500	-	33,500	-	-	-
403	昆山璀璨璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	44%	134,600	248,900	271,992	-	247,493	163,339	163,339	84,154	35,451	137,292
404	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	竣工	25%	86,700	190,800	208,417	-	190,800	-	190,800	-	299	-
405	苏州大悦澜庭	苏州高新区	住宅	竣工	20%	72,300	144,600	159,237	-	144,600	-	144,600	-	1,670	2,469
406	苏州金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,300	388,900	426,954	-	388,900	-	388,900	-	832	-
407	苏州金融谷商务中心	苏州高新区	住宅、商业	竣工	40%	72,200	43,300	56,054	-	43,300	-	43,300	-	3,510	-
408	苏州前山澜庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	51%	231,257	268,415	254,820	-	268,415	-	268,415	-	3,393	1,183
409	苏州浅悦静庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	28%	151,100	290,100	295,809	-	290,100	8,780	290,100	-	2,340	1,040
410	苏州湖西璀璨	苏州工业园区	住宅	竣工	100%	25,500	45,955	50,914	-	45,955	45,955	45,955	-	65	45,914
411	苏州沁苏禧	苏州工业园区	住宅	竣工	100%	58,234	116,468	132,504	-	116,468	-	116,468	-	1,105	953
412	苏州润月雅筑	苏州工业园区	住宅	竣工	49%	48,200	57,900	66,298	-	57,900	-	57,900	-	-	1,472
413	苏州文禧	苏州工业园区	住宅	竣工	60%	25,311	50,622	57,844	-	50,622	-	50,622	-	1,324	1,324
414	苏州璟萃雅园	苏州吴中	住宅	竣工	60%	60,500	133,100	144,610	-	133,100	-	133,100	-	936	1,365
415	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	住宅、商业	竣工	34%	173,300	346,500	381,652	-	346,500	1,576	346,500	-	-	20,254
416	苏州蔚然璀璨	苏州吴中	住宅、商业	竣工	45%	49,700	99,400	107,578	-	99,400	-	99,400	-	19,902	24,630

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
417	苏州蔚然锦绣	苏州吴中	住宅、商业	竣工	40%	48,300	96,600	104,088	-	96,600	-	96,600	-	1,322	1,749
418	苏州铂悦春和万象雅苑	苏州相城	住宅、商业	竣工	20%	162,200	295,200	322,826	-	295,200	-	295,200	-	4,013	7,561
419	苏州臻和璟园	苏州吴中	住宅	竣工	60%	23,105	36,968	41,422	-	36,968	36,968	36,968	-	10,909	26,365
420	苏州招商序	苏州市工业园区	住宅	在建	70%	28,375	42,562	48,723	42,562	42,562	-	-	42,562	21,494	-
421	苏州园区永旺北土挂（2025）08号地块*	苏州工业园区	住宅	拟建	100%	28,813	46,100	50,394	-	-	-	-	-	-	-
422	南京云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,400	69,485	70,861	-	69,485	-	69,485	-	-	156
423	南京东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	91,000	254,866	234,526	-	254,866	-	254,866	-	325	143
424	南京名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,700	54,207	57,381	-	54,207	-	54,207	-	-	416
425	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	125,000	267,005	296,428	-	267,005	-	267,005	-	-	-
426	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,800	98,524	105,437	-	98,524	-	98,524	-	-	26
427	南京雍荣府	南京栖霞	住宅	竣工	48%	79,900	183,117	189,635	-	183,117	-	183,117	-	442	130
428	南京平澜府	南京高淳	住宅	竣工	18%	103,000	143,901	173,767	-	143,901	-	143,901	-	130	208
429	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,800	469,791	410,450	-	469,791	90,829	404,070	65,721	6,697	11,661
430	南京丁家庄	南京栖霞	办公、商业	拟建	52%	59,000	411,114	353,198	-	-	-	-	-	-	-
431	南京江心印	南京建邺	住宅	竣工	38%	44,800	125,301	136,863	-	125,301	-	125,301	-	14,680	16,206
432	南京越江时代	南京江北新区	住宅、商业	在建	22%	66,100	165,142	179,048	-	165,142	-	161,571	3,571	8,833	12,808
433	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	-	181	241
434	南京长江时代 14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	31,000	69,484	76,210	-	69,484	-	69,484	-	142	1,169

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
435	南京长江时代 15	南京江北新区	住宅	竣工	22%	22,500	50,532	55,460	-	50,532	-	50,532	-	350	340
436	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	-	179	605
437	南京百家臻园	南京江宁	住宅	竣工	79%	25,600	66,579	70,951	-	66,579	-	66,579	-	1,475	5,281
438	南京都荟天地	南京江宁	综合	竣工	12%	108,500	416,741	439,896	-	416,741	-	416,741	-	9,955	21,386
439	南京璀璨璟园	南京江宁	住宅	竣工	79%	49,628	104,217	114,066	-	104,217	104,217	104,217	-	13,613	89,638
440	南京西江瑞府	南京浦口	住宅	竣工	35%	78,900	213,007	227,578	-	213,007	-	213,007	-	1,403	986
441	南京雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,800	237,027	284,324	-	237,027	-	237,027	-	702	468
442	南京山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,000	44,206	51,298	-	44,206	-	44,206	-	104	2,057
443	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	43%	199,000	219,180	428,447	9,424	219,180	54,934	159,197	59,983	10,176	25,741
444	南京云萃府	南京秦淮	住宅	竣工	15%	20,400	57,199	62,746	-	57,199	-	57,199	-	10,083	5,185
445	南京钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,700	234,856	246,078	-	234,856	-	203,727	31,129	7,318	14,658
446	南京文璟和颂府	南京秦淮	住宅	竣工	43%	29,200	75,960	80,242	-	75,960	75,960	75,960	-	1,372	76,487
447	南京招商局中心·臻境	南京玄武	住宅、商业	在建	79%	143,700	477,194	496,438	-	477,194	67,570	309,002	168,192	27,463	50,670
448	南京和峰南岸	南京雨花台	住宅、商业	竣工	15%	26,800	79,879	87,664	-	79,879	-	79,879	-	1,692	1,328
449	南京金陵序花园	南京建邺	住宅	在建	40%	29,809	65,579	72,134	-	65,579	-	-	65,579	42,319	-
450	南京市河西绿博园南 G28 地块*	南京建邺	住宅	在建	44%	39,508	71,116	81,480	71,116	71,116	-	-	71,116	5,728	-
451	南京市江宁区九龙湖 NO.2025G18 地块*	南京江宁	住宅	在建	43%	36,632	65,937	71,215	65,937	65,937	-	-	65,937	27,466	-
452	常州牡丹招商公园学府	常州武进	住宅	竣工	49%	87,700	192,900	207,421	-	192,900	-	192,900	-	22,818	22,818

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
453	常州龍宸壹號	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,600	185,200	200,937	-	185,200	18,719	177,077	8,123	33,697	28,841
454	长沙麓山府	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	60%	30,100	67,355	77,518	-	67,355	-	67,355	-	490	706
455	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	51%	96,273	260,880	281,666	-	260,880	-	260,880	-	2,476	6,059
456	长沙雍山湖	长沙岳麓	住宅	竣工	80%	111,085	224,536	238,526	-	224,536	1,238	224,536	-	8,118	10,043
457	长沙梅溪湖·桂语雲峯	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	86,249	385,776	407,982	-	385,776	-	315,504	70,272	6,659	11,925
458	长沙梅溪湖项目·臻境	长沙岳麓	公寓、商业	在建	100%	12,537	96,271	94,711	-	96,271	-	-	96,271	18,963	-
459	长沙梅溪湖花园城	长沙岳麓	商业	在建	100%	8,077	50,005	26,989	-	50,005	-	-	50,005	-	-
460	长沙江山境三期	长沙岳麓	住宅	竣工	95%	28,700	114,665	122,028	-	114,665	114,665	114,665	-	15,511	-
461	长沙天青府	长沙岳麓	住宅	在建	80%	82,393	173,024	183,629	-	173,024	90,723	90,723	82,302	75,366	94,243
462	长沙璀璨学府	长沙天心	住宅	在建	60%	75,628	219,295	233,713	73,608	219,295	88,289	88,289	131,006	58,574	90,771
463	长沙滨江境	长沙岳麓	住宅	在建	100%	55,600	172,366	182,043	-	172,366	-	170,775	1,591	1,547	2,392
464	长沙江山境项目	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,666	433,275	399,777	-	433,275	206,257	303,999	129,276	79,081	183,289
465	[2025]长沙市 008 号鼓风机厂东地块*	长沙雨花	住宅	在建	70%	48,272	125,508	131,538	125,508	125,508	-	-	125,508	70,432	-
466	长沙市枫林路金岭 046 号地块*	长沙岳麓	住宅	在建	80%	37,600	75,261	80,557	75,261	75,261	-	-	75,261	60,305	-
467	长沙市雨花区树木岭东片 G05-C37 地块*	长沙雨花	住宅	拟建	100%	35,000	89,342	96,414	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
468	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	918,316	-	848,122	35,430	828,061	20,061	23,763	44,754
469	徐州金融集聚区·淮盛	徐州云龙	住宅、商业、办公	竣工	65%	28,687	125,031	151,526	-	125,031	-	125,031	-	376	358
470	徐州雍润府 B	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,700	133,514	146,695	-	133,514	-	87,311	46,204	6,108	11,185
471	徐州雍润府 C	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,800	96,056	102,057	-	96,056	-	-	96,056	-	-
472	徐州招商序	徐州云龙	住宅	在建	65%	106,200	220,452	231,718	-	220,452	119,943	119,943	100,510	44,305	107,401
473	徐州山水间	徐州铜山	住宅	竣工	51%	166,600	375,153	432,379	-	375,153	66,694	375,153	-	31,264	56,100
474	无锡山水拾涧	无锡滨湖	住宅	竣工	30%	38,800	66,000	75,947	-	66,000	-	66,000	-	17,415	16,485
475	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	竣工	34%	173,700	208,500	260,929	-	208,500	2,830	208,500	-	15,784	20,884
476	无锡溪西云境	无锡惠山	住宅	竣工	41%	53,000	95,400	104,728	-	95,400	-	95,400	-	-	-
477	无锡云锦东方	无锡惠山	住宅	竣工	10%	53,900	118,600	129,650	-	118,600	-	118,600	-	3,887	9,244
478	无锡璟萃	无锡经开区	住宅	竣工	51%	27,343	49,189	54,273	-	49,189	-	49,189	-	1,960	5,326
479	无锡公园上城	无锡梁溪	住宅	竣工	30%	59,750	161,500	174,282	-	161,500	107,653	161,500	-	4,977	6,096
480	南昌依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,500	204,384	190,489	-	204,384	58,882	101,277	103,106	6,112	49,815
481	赣州章江新区	赣州章贡	住宅、商业	竣工	100%	110,739	298,806	318,182	-	298,806	-	298,806	-	4,342	3,068
482	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅、商业	竣工	12%	61,500	104,931	103,385	-	104,931	-	104,931	-	2,548	2,623
483	三亚招商臻园	三亚崖州	住宅	竣工	13%	57,369	143,421	141,443	-	143,421	-	143,421	-	50,406	65,939
484	三亚海月花园	三亚崖州	住宅	竣工	100%	92,065	230,162	226,471	-	230,162	-	230,162	-	1,186	8,597
485	三亚综合服务中心	三亚崖州	住宅	竣工	13%	149,000	334,056	321,567	-	334,056	-	334,056	-	910	4,503
486	三亚深海装备产业园二期	三亚崖州	产业园	在建	13%	63,600	95,846	72,986	-	53,471	-	53,471	-	-	-
487	三亚崖州湾科技城	三亚崖州	住宅	竣工	13%	21,780	54,451	55,365	-	54,451	33,939	54,451	-	36,475	-
488	三亚海琴花园	三亚崖州	住宅	在建	100%	18,398	55,195	56,511	-	55,195	-	-	55,195	39,087	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年末在建计容面积（㎡）	2025 年签约销售面积（㎡）	2025 年结转面积（㎡）
489	三亚深海科技城 YK02-11-05 地块*	三亚崖州	住宅	拟建	13%	33,933	74,653	75,384	-	-	-	-	-	-	-
490	海口雍江湾	海口琼山	住宅、商业	竣工	100%	17,745	62,109	68,710	-	62,109	-	62,109	-	3,005	5,465
491	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	134,650	-	130,070	-	130,070	-	2,111	404
492	香港日出康城 13 期	香港	住宅	在建	25%	12,100	143,694	127,600	-	143,694	-	-	143,694	-	-
493	香港日出康城 11 期	香港	住宅	竣工	30%	11,800	88,858	80,314	-	88,858	88,858	88,858	-	38,588	64,716
494	香港将军澳百胜角项目	香港	住宅	在建	49%	4,500	27,006	24,620	-	27,006	-	-	27,006	-	-
495	香港土瓜湾荣光街项目	香港	住宅、商业	在建	30%	2,900	25,884	21,732	-	25,884	-	-	25,884	-	-
496	香港九龙城盛德街项目	香港	住宅、商业	在建	30%	4,283	38,547	33,183	-	38,547	-	-	38,547	-	-
497	香港新界 FanlingSheungShuiTownLotNo.297	香港	住宅	在建	40%	14,432	103,911	89,320	-	103,911	-	-	103,911	-	-
498	明斯克伊敦兴城商务中心	白俄罗斯明斯克州	酒店	竣工	55%	23,257	18,072	13,149	-	18,072	-	18,072	-	-	-
499	新西兰项目	奥克兰	住宅	在建	100%	227,185	142,258	142,258	3,656	18,676	7,715	17,155	1,521	2,020	1,930
合计						39,309,953	93,776,402	100,207,949	3,217,390	82,918,694	8,532,885	71,671,073	11,247,629	6,697,191	8,558,535

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2025 年新获取的项目。

注 2：新西兰项目（上表第 499 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（五）：7、存货”。未来，可能因引入合作方共同开发等原因，导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因，导致公司项目的计划投资、计容积率规划建筑面积等指标发生变化；可能因开发计划调整等原因导致开工面积及竣工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。

主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 182.61 万平米，出租率 97.07%，报告期出租收入 1.38 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 691.16 万平米，包含公寓、写字楼、产业园、商业等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 51.96 亿元，同比增加 2.08%，总体出租率 81.90%；报告期末，公司在深圳、北京、上海、漳州、杭州、昆山、天津、徐州、西安、白俄罗斯等地拥有酒店客房 4,367 套，酒店收入 10.55 亿。

土地出租	可出租土地面积（万平米）	累计已出租面积（万平米）	出租收入（万元）	平均出租率（%）	平均单价（元/平米/年）
土地	182.61	1,842.85	13,812.15	97.07	89.94
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	143.26	1,328.36	138,182.49	81.52	104.02
写字楼	124.96	1,024.28	79,860.19	70.08	77.97
产业园	186.88	1,853.48	86,301.33	83.85	46.56
商业	193.72	1,851.84	184,321.68	87.50	99.53
其他	42.34	429.54	30,935.86	85.42	72.02
出租性物业合计	691.16	6,487.50	519,601.55	81.90	80.09
酒店经营	**客房套数**	**累计入住套数**	**营业收入（万元）**	**入住率（%）**	**平均净房价（元/间/晚）**
酒店	4,367	898,835	105,465.25	-	-

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（㎡）	累计平整土地面积（㎡）	本期平整土地面积（㎡）	累计销售面积（㎡）	本期销售面积（㎡）	累计结算土地面积（㎡）	本期结算土地面积（㎡）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世纪大道西侧，沙家浜路北侧	70%	77,017	64,002	395,100	395,100	0	0	0	0	0	65,299	11,958	65,299

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	334,033	19,749,440	19,062,953	160,447	14,729,779	297,810	14,729,779	297,810	737,971	12,166	667,799
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	221,869	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	0	21,276

融资途径

融资途径	期末融资余额（亿元）	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	1,552	1.45%-7.05%	260	422	421	449
票据	0	/	0	0	0	0
债券	616	1.70%-3.80%	180	163	229	44
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	124	2.85%-4.30%	63	38	0	23
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	132	2.75%-4.65%	57	4	0	71
合计	2,424	1.45%-7.05%	560	627	650	587

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 262.46 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

不适用。

三、核心竞争力分析

（一）前瞻的战略引领

公司持续强化战略研究，通过制订“十五五”战略规划，前瞻性引领公司实现高质量发展。公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，积极践行“三个转变”，推动开发业务做优、资产运营做强、物业服务做大，确保中长期转型发展不偏航。

（二）行业领先的“好房子”全链条核心竞争力

招商蛇口将对美好生活的深刻理解融入企业基因，构建起行业领先的“好房子”核心竞争力。公司以前瞻性战略眼光率先响应国家政策导向，构建了业内首个完整契合“安全、舒适、绿色、智慧”政策要求的好房子技术体系，形成涵盖 7 大维度、28 个模块、485 项技术细节的完整架构。该体系已在上海、北京、成都、西安等 20 余个标杆项目规模化落地，多个项目入选行业“好房子”TOP20 榜单。凭借“招商好房子”的落地执行及良好口碑，公司完成了住宅产品品质竞争的能力跃迁，在行业深度调整期构筑起穿越周期、引领发展的差异化竞争壁垒。

（三）片区综合开发运营与国际生活样板打造能力

依托招商局集团多产业协同升级的平台优势，公司在 47 年蛇口工业区开发建设历程中，孕育形成了独具招商特色的“港区城”一体化片区开发模式，构筑起片区综合开发运营与国际生活样板打造的核心竞争力。该模式以港口/交通枢纽/人流聚集枢纽为核心切入点，以临港产业园区为核心载体，联动城市新区开发，通过港区城有机融合与协同发展，构建自我迭代、共生共荣的产城融合生态圈。其核心价值在于，以全生命周期产品体系为空间持续赋能迭代，既引领城市功能升级，又实现片区土地价值、空间价值与运营价值的最大化提升，成功将价值洼地培育为可持续发展的价值高地，更在这一过程中孵化出“好产品、好运营、好服务”的成熟模式，系统性打造了集聚 106 个国家和地区人士的国际生活样板。

在片区综合开发运营的深度实践中，公司持续积累优质产业与城市资源，积淀了深厚的城区及产业园区全流程开发运营经验：不仅锻造了实践经验丰富的专业管理团队与跨领域资源整合能力，更形成了全链条闭环的综合开发运营体系，在实现商业价值的同时，为片区及城市发展注入了显著社会效益。2026 年，公司将以重塑区域影响力、全面提升商业价值为核心目标，重新定义“城市运营者” 专业角色，以“打造蛇口名片、激活片区 IP 矩阵”为突破口，推动蛇口片区商业与产业生态转型升级。以此为新起点，公司将持续深耕先行示范沃土，进一步强化片区综合开发运营优势，将蛇口塑造为新时代改革开放新名片与人类理想栖境的示范样板，为全球城市可持续发展贡献 “招商方案”。

（四）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。

（五）穿越周期的财务稳健能力

公司在四十余年的经营实践中，始终将稳健审慎的财务管理作为可持续发展的基石。公司坚持底线思维，构建了涵盖投融资、现金流及债务结构全维度的财务风险防控体系，资产负债率、净负债率、现金短债比等核心指标持续保持在合理区间，“三道红线”长期稳居绿档。

依托央企平台的信用优势与优质的资信状况，公司构建了多元、通畅、低成本的融资体系。通过灵活运用银行贷款、债券发行、资产证券化及 REITs 市场化平台，公司持续拓宽融资渠道，优化债务期限结构，为业务拓展与转型创新提供了充沛的低成本资金支持。

卓越的财务管理能力不仅为公司穿越行业周期波动提供了坚实保障，更为推进公司高质量发展注入了源源不断的内生动力。

（六）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”体现了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

2025 年，公司实现营业收入 1,547.28 亿元，同比下降 13.53%，实现归属于上市公司股东的净利润 10.24 亿元，同比下降 74.65%，基本每股收益 0.08 元/股，同比下降 78.38%。

2、收入与成本

（1） 营业收入构成

单位：万元

	2025 年		2024 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	15,472,797.70	100%	17,894,754.66	100%	-13.53%
分行业					
开发业务	13,082,934.50	84.55%	15,636,122.56	87.38%	-16.33%
资产运营	717,281.93	4.64%	714,963.12	3.99%	0.32%
物业服务	1,672,581.27	10.81%	1,543,668.98	8.63%	8.35%
分地区					
北部地区	1,656,888.03	10.71%	1,500,318.60	8.38%	10.44%
东部地区	6,463,110.59	41.77%	8,061,926.52	45.05%	-19.83%
南部地区	3,973,473.47	25.68%	4,284,899.14	23.95%	-7.27%
中西部地区	3,379,325.61	21.84%	4,047,610.40	22.62%	-16.51%

注 1：本年公司根据管理架构变动，调整了分地区口径。上年同期数已做同口径调整；

注 2：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售、代建业务等。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 3：物业服务主营包括物业管理与服务、康养等业务。报告期内，物业管理与服务业务规模扩大，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，东部地区、中西部地区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

☑适用 □不适用

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	13,082,934.50	11,077,786.55	15.33%	-2,553,188.06	-2,122,289.90	-0.25
物业服务	1,672,581.27	1,495,391.05	10.59%	128,912.29	119,586.84	-0.28
分地区						
北部地区	1,656,888.03	1,550,672.25	6.41%	156,569.43	40,601.90	7.06
东部地区	6,463,110.59	5,721,768.48	11.47%	-1,598,815.93	-1,209,762.31	-2.55
南部地区	3,973,473.47	3,045,404.56	23.36%	-311,425.67	-201,558.96	-0.86
中西部地区	3,379,325.61	3,026,238.47	10.45%	-668,284.79	-566,366.26	-0.79

注：毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

（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	2025 年	2024 年	同比增减
房地产开发销售	销售面积	万平米	716.12	935.90	-23.48%

	结转面积	万平米	564.00	746.18	-24.42%

（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	2025 年		2024 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	11,077,786.55	83.02%	13,200,076.45	86.38%	-16.08%
资产运营	营业成本	770,906.16	5.78%	705,288.73	4.62%	9.30%
物业服务	营业成本	1,495,391.05	11.20%	1,375,804.21	9.00%	8.69%

（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“第五节重要事项第七项、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）	230,293.59
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.48%
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	66,972.48	0.43%
2	客户二	62,540.29	0.40%
3	客户三	40,925.78	0.26%
4	客户四	31,174.31	0.20%
5	客户五	28,680.73	0.19%
合计	--	230,293.59	1.48%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	473,663.83
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	6.09%
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	139,214.75	1.79%
2	供应商二	98,907.61	1.27%
3	供应商三	81,654.00	1.05%
4	供应商四	76,978.05	0.99%
5	供应商五	76,909.42	0.99%
合计	--	473,663.83	6.09%

3、费用

单位：万元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	400,166.40	401,426.28	-0.31%	随销售规模下降，广告费同比减少
管理费用	203,728.76	210,345.14	-3.15%	折旧摊销、水电燃气费及职工薪酬同比减少
财务费用	250,914.52	194,265.98	29.16%	利息收入同比减少
研发费用	11,399.25	12,898.71	-11.62%	

5、研发投入

☑适用 □不适用

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
AI 赋能营销力与服务力提升研究	围绕业务目标推进重点场景建设与价值呈现，强化业技融合，借助数智科技实现多业态面客增收、降本增效，AI 创新赋能服务力、营销力提升。	高质量完成 AI 创新应用能力和场景建设研究任务，AI 赋能服务力方面，将 AI 植入客户的居家、物业、生活三大服务场景，实现 AI 物业工单助手一线录单提效 90%，企微智能客服实现 7×24 小时服务不间断。AI 赋能营销力方面，智能工牌赋能营销案场，实现盘客效率提升 30%-70%，构建案场管理新范式。	全面推进 AI 物业工单助手与智能工牌规模化应用，以实现物业服务精细化升级、营销精准转化为总体目标，全方位赋能物业服务与地产营销业务，系统性提升物业服务力与营销力。	全面推广 AI 物业工单助手与智能工牌，将持续优化物业服务全流程体验、提升新房营销拓客与转化效能，以数智化手段赋能核心业务，大幅提升公司整体运营水平与市场适应能力，筑牢企业长远发展的核心经营实力，为未来发展注入持久的数智化增长动力。
客研智能定位研究	目前房地产行业进入深度调整期，市场从增量时代迈向存量时代，行业竞争日趋激烈，精细化运营成为企业突围的核心方	聚焦高效数据查询核心需求，依托市场地图、城市地图、客户地图三图联动分析体系，深度融合智能定位模块，系统化完成	依托三图联动+智能定位的数智化升级，系统解决传统客研数据零散、分析主观等痛点，让项目全环节贴合市场需求，从源头	打造标准化数智化客研能力，构筑行业差异化竞争壁垒；带动全业务链数据联动，加速公司整体数智化转型，适配行业发展

	向。通过整合内外部数据资源，结合过往沉淀的定位方法论，搭建智能分析模型，为投资决策、产品定位、营销推广等环节提供科学依据，全面提升客研工作的智能化水平。	客研智能定位系统搭建，以数字化手段赋能客研全流程工作，精准辅助项目研判决策，大幅提升项目定位的专业性与准确性。	规避经营风险，提升去化率，最终实现项目盈利和营收目标，保障核心业务营收稳增。	趋势；实现客研能力快速复制，为跨区域、规模化发展提供坚实支撑；推动决策向数据驱动转型，提升科学研判能力；持续沉淀市场、客户等核心数据资产，挖掘长期价值，预判市场机会，赋能公司可持续发展。
成本精细化管理能力提升研究	微利时代，成本管理水平对经营目标起重要影响，通过成本精细化管理，为客户创造体验价值的同时，应最大程度增加企业利润。因此对成本控制有更高的要求，要持续做好降本增效、深挖利润，进一步强化成本精细化管理。	全面升级成本管理系统，实现开发业务“五阶闭环”精细管理，持有业务预算前置管控，完成 5 大城市群、2000+开发项目、500+持有运营项目全面上线。	以全周期成本精细管控为核心目标，实现成本测算智能对比分析，夯实拿地测算质量、提升可研效率；落地五阶管理全闭环，完成线上管控与调整追溯；降本成效可视可预警，搭建四级全层级成本预警机制，实现动态监控与硬性管控，达成成本精准高效可控。	成本精细化管理提升及新成本系统落地，精准适配微利时代需求，多维度赋能经营目标达成。核心推动全链路降本增效、深挖利润，助力利润增长目标。
物业新项目运营能力提升研究	基于一业态一模板经营监测体系及功能，增补以“五阶两率”管控为核心的增量项目全生命周期闭环管理体系，建立覆盖投前、投后全过程的标准化管理流程，推动跨条线协同，强化总部对项目的精细化管控能力。	完成“五阶两率”功能增补，并完成全国全面上线，投入运营。搭建增量项目全周期管控看板，围绕“五阶两率业务节点”实现任务自动下发、进度跟踪、智能预警与在线闭环，支持总部、城市公司与项目组三级协同管理；建立项目执行与转化分析体系，通过对比可研、预算、经营等多阶段数据，自动计算关键财务指标，并对项目当年及次年转化率进行多维度统计分析，为各层级管理者提供精准的	全面支撑增量项目精细化运营与高质量发展。实现增量项目信息实时采集与任务自动下发，显著提升跨部门协同与管理效率；通过构建项目转化与兑现分析一体化看板，搭配阶段性评审与动态监测机制，实时跟踪经营状态，及时识别并纠偏可研目标偏离，保障项目稳健推进。	提升公司整体项目管理水平与发展质量，推动管理效率升级，实现增量项目决策链条缩短；为各单位经营贡献与公司整体盈利能力的持续提升提供体系化支撑，助力积余的规模化发展。

		数据洞察和决策支持。		
物业加大机器人应用能力研究	借用机器人、物联网、数智化管理等方式实现科技替岗，解决业务招工难、老龄化严重等问题，同时提高一线作业效率，降低用工成本。	基本完成运营管控平台建设，并规模推行车场无人值守、人行无人值守、清洁机器替岗、巡检机器替岗等 6 项举措。	丰富机器人品类，不断覆盖物业传统岗位，推动人机高效协同服务模式，增强公司数智竞争力。	实现公司劳动力结构的升级，助力经营精细化；提高公司机器人应用水平，探索集中运营模式及服务输出。
物业服务鸿蒙生态布局研究	为适应鸿蒙操作系统（HarmonyOS）的快速发展，提升华为设备用户的服务体验，完成“积余服务”（面客端）与“积余随行”（员工端）鸿蒙原生应用适配，融入鸿蒙生态，提供更流畅、稳定的智慧服务。	已完成“积余服务”与“积余随行”鸿蒙原生应用的开发与适配，上线华为应用市场，覆盖海量华为设备用户，实现双端全面鸿蒙化。	实现双端应用在鸿蒙系统的全面兼容与性能优化，提升用户体验；推动公司智慧服务生态与国产操作系统深度融合，增强技术自主性与市场适应性。	抢占鸿蒙生态入口，提前布局华为终端用户市场，增强客户触达与服务粘性。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	295	270	9.26%
研发人员数量占比	0.60%	0.53%	0.07%
研发人员学历结构			
本科（人）	187	189	-1.06%
硕士（人）	28	30	-6.67%
研发人员年龄构成			
30 岁以下（人）	89	92	-3.26%
30~40 岁（人）	155	160	-3.13%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	197,138,603	213,340,000	-7.59%
研发投入占营业收入比例	0.13%	0.12%	0.01%
研发投入资本化的金额（元）	63,093,800	84,352,900	-25.20%
资本化研发投入占研发投入的比例	32.00%	39.54%	-7.54%

6、现金流

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动原因
经营活动现金流入小计	15,205,921.92	17,280,605.03	-12.01%	销售回款减少
经营活动现金流出小计	14,236,611.97	14,084,246.08	1.08%	房地产项目购地支出增加
经营活动产生的现金流量净额	969,309.94	3,196,358.95	-69.67%	销售回款减少，同时购地支出增加
投资活动现金流入小计	2,081,706.07	1,855,648.36	12.18%	股权处置收到的现金同比增加
投资活动现金流出小计	2,310,435.98	1,539,872.80	50.04%	联合营公司投资支付的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-228,729.90	315,775.55	-172.43%	联合营公司投资支付的现金增加
筹资活动现金流入小计	13,747,161.29	13,414,383.45	2.48%	吸收权益性投资增加，收到的合作方往来款同比增加
筹资活动现金流出小计	15,926,664.96	15,754,921.13	1.09%	收购少数股东股权支出同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-2,179,503.66	-2,340,537.68	6.88%	吸收权益性投资增加，合作方往来款净流入同比增加
现金及现金等价物净增加额	-1,440,167.31	1,171,437.46	-222.94%	

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

	2025 年末		2025 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		
货币资金	8,612,714.76	10.31%	10,035,140.29	11.66%	-1.35	销售回款减少，同时购地支出增加
预付账款	828,480.40	0.99%	456,671.27	0.53%	0.46	预付土地款增加
其他应收款	9,894,303.80	11.84%	10,787,410.54	12.54%	-0.70	合作方往来款减少
存货	36,232,352.96	43.37%	36,918,332.43	42.91%	0.46	房地产项目新增规模小于结转规模
投资性房地产	14,063,135.62	16.83%	13,286,974.20	15.44%	1.39	自持物业项目投入增加
合同负债	12,582,216.74	15.06%	14,195,228.63	16.50%	-1.44	销售回款减少
其他应付款	9,063,029.67	10.85%	9,708,778.50	11.29%	-0.44	联合营公司往来款及保理款减少
短期借款	295,422.79	0.35%	275,061.84	0.32%	0.03	融资规模扩大
一年内到期非流动负债	5,893,035.40	7.05%	4,965,510.29	5.77%	1.28	
长期借款	14,087,580.99	16.86%	12,577,746.49	14.62%	2.24	

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（不含衍生金融资产）	12.00	-	-	-	-	-	-	12.00
2.其他非流动金融资产	147,954.98	51,241.18	-	-	300.00	24,179.24	108.71	175,425.63
金融资产小计	147,966.98	51,241.18	-	-	300.00	24,179.24	108.71	175,437.63
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

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 11.51 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 775.85 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 350.83 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 54.81 亿元，用于借款抵押的无形资产账面价值 7.64 亿元，用于借款质押的其他资产账面价值为 4.65 亿元，用于借款质押的应收账款账面价值为 0.03 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	4,443,934	5,344,120	-16.84%
非股权投资	8,726,765	8,554,387	2.02%

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
深圳市招润置业有限公司	出资设立	482,186.10	55%	深圳市润昆房地产有限公司	永久	已设立	26.36	否
北京华润招铁海泽置业有限公司	出资设立	291,000.00	30%	华润置地开发（北京）有限公	永久	已设立	-1,567.64	否

				司、中铁置业集团北京有限公司				
招商蛇口（天津）有限公司	追加投资	280,000.00	100%	无	永久	已设立	-25,891.19	否
北京招晨房地产开发有限公司	追加投资	280,000.00	100%	无	20 年	已设立	7,799.46	否
上海招瑞置业有限公司	追加投资	271,600.00	80%	南通瑞城置业有限公司	永久	已设立	-1,682.56	否
上海招臻置业有限公司	出资设立	210,000.00	70%	苏州腾茂置业有限公司	永久	已设立	-1,336.79	否
上海新东安企业发展有限公司	收购	192,413.67	35%	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	永久	股权已过户	-22.31	否
南京盛玺投资有限公司	出资设立	178,500.00	51%	上海泓喆房地产开发有限公司	永久	已设立	-281.77	否
上海新百安经济发展有限公司	收购	146,396.83	55%	中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司	永久	股权已过户	-1,094.19	否
北京招胜房地产开发有限公司	追加投资	131,310.00	65%	北京中海地产有限公司、贝好家（北京）置业有限公司	50 年	已设立	4,009.29	否
上海招陆置业有限公司	出资设立	120,000.00	100%	无	永久	已设立	-1,057.66	否
合计	--	2,583,406.60	--	--	--	--	-21,099.00	--

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
深圳宝中南街坊观潮府	677,998.62	677,998.62	主体施工	未结转
北京招商序项目	391,870.42	391,870.42	一期、二期主体施工	未结转
南京河西绿博园	347,737.63	347,737.63	主体施工	未结转
成都招商玺	298,525.72	298,525.72	主体施工	未结转

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
上海嘉定新城项目	297,483.97	297,483.97	主体施工	未结转
杭州杭序府项目	294,415.57	344,679.57	主体施工	未结转
北京朝棠揽阅项目	294,325.61	294,325.61	主体施工	未结转
成都天府新区总部基地项目	266,633.57	1,545,660.09	一至三期、五、六、八、十二、十三、十六、十九、二十期竣工，四期、九期、十一期、十五期在建，其余前期规划和报建	248,195.61
上海招商序	245,664.37	245,664.37	主体施工	未结转
深圳桂湾	215,694.00	215,694.00	主体施工	未结转
上海浦东唐镇项目	207,082.05	207,082.05	主体施工	未结转
佛山招商玺	182,415.34	182,415.34	一期已竣工，二期主体施工	52,365.30
深圳后海玺家园	172,883.35	173,489.00	主体施工	未结转
佛山江序园	141,838.85	141,838.85	一期主体施工，二期未开工	未结转
成都锦城序	106,141.86	189,158.32	主体施工	未结转

4、金融资产投资

（1） 证券投资情况

☑适用 □不适用

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	0144.HK	招商局港口	HK$2,130 万元	公允价值计量	3,844.92	355.03	-	-	-	599.79	4,102.43	其他非流动金融资产	自有资金
股票	1274.HK	知行汽车科技	3,200.00	公允价值计量	3,339.00	-2,025.81	-	-	-	-2,025.81	1,313.19	其他非流动金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	7,183.92	-1,670.78				-1,426.02	5,415.62	--	--
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（如有）			不适用										

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

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）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	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，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
招商局能源运输股份有限公司	深圳市太子湾商储置业有限公司 100%股权	2025-10-31	71,551.80	63.67	实现投资收益 5.79 亿元	42.49%	按评估价确定	是	受同一控股股东控制的其他企业	是	是	2025-8-28	巨潮资讯网

九、主要控股参股公司分析

☑适用 □不适用

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
深圳市招航置业有限公司	子公司	房地产销售	307,740.00	541,676.67	438,981.16	737,064.97	176,543.27	132,368.49
上海招普置业有限公司			7,000.00	80,890.78	47,591.67	727,687.47	127,893.48	95,920.80
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司			1,000.00	1,204,080.71	90,456.31	326,964.52	118,574.46	88,956.31
上海招新锦实置业有限公司			171,000.00	49,973.41	16,583.53	510,632.56	110,111.84	82,583.88
杭州滨秀房地产开发有限公司			1,000.00	28,726.28	12,456.65	445,524.86	76,320.21	57,311.27
上海招汇置业有限公司			105,000.00	163,576.08	147,005.15	328,242.47	57,009.43	42,760.74
杭州玖晟房地产开发有限公司			50,000.00	82,231.70	56,908.24	258,315.41	50,141.52	37,604.32
上海置滨汇招置业有限公司	联营公司		160,000.00	228,644.58	206,422.65	612,123.33	65,060.60	48,790.36
杭州北榕房地产开发有限公司			86,600.00	182,368.62	110,980.78	280,571.21	37,536.87	28,152.66
上海象商房地产开发有限公司	合营公司		162,000.00	271,498.22	261,654.67	557,488.28	133,266.76	99,839.04

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		
上海招臻置业有限公司	新设	无重大影响
南通招崇工程技术有限公司	新设	无重大影响
上海招陆置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招钦置业有限公司	新设	无重大影响
长沙招悦房地产有限公司	新设	无重大影响
平湖招壹置业有限公司	新设	无重大影响
平湖招陆置业有限公司	新设	无重大影响
平湖招肆置业有限公司	新设	无重大影响
合肥城招合盛物业管理有限公司	新设	无重大影响
青岛招晖投资运营有限公司	新设	无重大影响
南京盛玺投资有限公司	新设	无重大影响
武汉新得置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招明物业租赁有限公司	新设	无重大影响
招商积余天府（四川）物业管理有限公司	新设	无重大影响
上海江澜汇酒店公寓有限责任公司	新设	无重大影响
招福（厦门）房地产有限公司	新设	无重大影响
深圳市招润置业有限公司	新设	无重大影响
上海招鼎置业有限公司	新设	无重大影响
杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	新设	无重大影响
招瑞（中白）有限责任公司	新设	无重大影响
南通招瑞置业有限公司	新设	无重大影响
上海招越置业有限公司	新设	无重大影响

深圳市招沣置业有限公司	新设	无重大影响
宜昌招和置业有限公司	新设	无重大影响
启东招诚建设发展有限公司	新设	无重大影响
上海江瀚房地产开发经营有限公司	收购	无重大影响
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	收购	无重大影响
佛山招商宝华房地产有限公司	收购	无重大影响
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	收购	无重大影响
郑州泰建房地产开发有限公司	收购	无重大影响
宜昌开元房地产开发有限公司	收购	无重大影响
南通中豪开发置业有限公司	收购	无重大影响
杭州缤延企业管理有限公司	收购	无重大影响
杭州滨潮房地产开发有限公司	收购	无重大影响
上海新百安经济发展有限公司	收购	无重大影响
上海新长桥企业发展有限公司	收购	无重大影响
杭州浙新置业有限公司	收购	无重大影响
深圳市招商名巨置地有限公司	收购	无重大影响
成都招辉房地产开发有限公司	收购	无重大影响
成都兆瑞宏房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市招启置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招阳置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招恒置业有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招澎企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
杭州杭盛房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
成都新得房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	清算注销	无重大影响
合肥沁云企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
合肥沁景企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
西安招中宏景房地产有限公司	清算注销	无重大影响
成都招益房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
南京招创技术创新服务有限公司	清算注销	无重大影响
徐州淮盛商业运营管理有限公司	清算注销	无重大影响
合肥沁达企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
烟台润商实业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招辰置业有限公司	清算注销	无重大影响
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
北京亚林东房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
新疆招盛房地产有限公司	清算注销	无重大影响
中山科城积余城市运营服务有限公司	清算注销	无重大影响
广州依云房地产有限公司	清算注销	无重大影响
无锡瑞商房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
哈尔滨招源房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
余味餐饮（深圳）有限公司	清算注销	无重大影响
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招信企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	出售股权	无重大影响
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	出售股权	无重大影响
深圳市太子湾商储置业有限公司	出售股权	无重大影响
温州弘睿投资管理有限公司	出售股权	无重大影响
温州德信江滨置业有限公司	出售股权	无重大影响
无锡溪胜房地产开发有限公司	出售股权	无重大影响
太仓依新置业有限公司	出售股权	无重大影响
广州市君耀房地产有限公司	出售股权	无重大影响
南通招城置业有限公司	出售股权	无重大影响
烟台孚旺置业有限公司	丧失控制权	无重大影响
南京劲盛房地产开发有限公司	丧失控制权	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）2026 年市场展望

2026 年，我国房地产市场将在“止跌回稳”的主基调中开启新旧模式转换进程。尽管行业仍处于筑底修复的调整期，但积极因素正在累积。政府工作报告提出“着力稳定房地产市场”，并明确了控增量、去库存、优供给的政策方向，延续了中央经济工作会议的提法，为楼市确定了“稳”的基调。2026 年以来，政策面持续释放暖意。央行结构性降息并下调商业用房贷款首付比例；财政部延续换购住房退税优惠；上海收购二手住房用于保障房，并进一步调减限购政策，加大公积金贷款支持力度。支持政策的密集出台有利于稳定市场预期，促进需求释放。市场部分核心指标出现结构性的积极变化。我国房地产市场持续深度调整已有四年，新开工面积也已连续四年低于销售面积；百城新房供求比连续四年小于 1；主要城市租金回报率也呈现缓慢回升趋势。房地产供求关系持续改善。此外，高能级城市需求具备较强韧性，一线及部分强二线城市核心地段的好房子需求仍有支撑，随着政策持续发力与经济基本面好转，市场在探底过程中将逐步企稳。

（二）可能面临的风险

1.国内外经济形势变化展望

2026 年，全球经济在增长动能转换与不确定性因素交织中持续演进，贸易保护主义、地缘政治格局变化及供应链调整等因素依然构成外部环境的复杂性。从国内看，2025 年我国经济在实现预期增长目标的同时呈现逐季回落态势，反映结构调整中的下行压力。“供强需弱”结构性特征依然存在，投资消费增速有所放缓。与此同时，平台经济与人工智能等技术正在深刻重塑传统业态，对实体商业流量及企业用工结构形成影响，传统产业面临商业模式重构压力。新旧动能转换期的不确定性在一定程度上影响企业投资意愿与居民消费预期。展望 2026 年，宏观政策将持续发力稳增长，但经济结构转型与传统业态的修复节奏，仍将对整体经济增长形成阶段性影响。

2.房地产市场及政策变化

2025 年房地产市场呈现前高后低的运行态势，一季度阶段性回暖后，市场自二季度起进入调整通道，预计 2026 年行业将继续在政策引导与市场供求再平衡中探索新发展模式。房地产市场企稳复苏的节奏，仍需依赖宏观经济基本面的持续改善及居民就业收入预期的修复。若后续政策落地效果或市场信心恢复进度不及预期，可能影响行业企稳回升的进程。

3.资产运营方面的风险

受行业周期性调整及市场主体预期偏谨慎影响，2025 年商业地产市场整体处于筑底阶段：购物中心新开业数量同比有所收缩，产业办公物业需求端维持疲软态势，以价换量成为市场主流策略；长租公寓租金水平处于近五年低位运行。与此同时，客户需求呈现多元化、个性化趋势，企业客户正从追求规模扩张转向精细化运营与提质增效，这对资产运营方的价格策略灵活性、成本管控能力及场景内容迭代能力提出了更高要求。

4.物业管理行业机遇与挑战并存

在宏观经济调整与房地产行业深度变革的双重影响下，物业管理行业新增项目供给放缓，存量市场竞争日趋激烈，行业整体增速趋于平稳。一方面，客户预算约束趋紧，对物业服务专业化、精细化、智慧化水平提出更高要求；另一方面，企业刚性成本持续上涨，利润空间面临双向挤压。与此同时，数字技术的广泛应用正在深刻改变传统物业服务模式：智慧社区、物联网平台、AI 运维等新技术的普及应用，既对企业的科技投入与数字化转型能力提出更高要求，也带来技术迭代不及预期的风险。但需看到，国家大力推进城市更新、保障性住房建设、后勤服务社会化改革、基层治理现代化及养老服务体系建设等政策红利，为具备综合服务能力与科技赋能优势的物业服务企业提供了新的发展空间。公司将积极把握政策机遇，加快数字化转型步伐，通过服务品质与运营效率的双重提升，实现可持续高质量发展。

（三）2026 年工作计划

2026 年，招商蛇口将深入把握房地产新发展模式的核心要义，全面启动并扎实推进“十五五”战略布局。在稳固开发业务基本盘的前提下，公司将持续强化现金流管理，精耕细作投资策略，加速业务转型升级，以高品质产品与服务满足市场需求，推动从传统房地产开发企业向“开发商+运营商+服务商”三位一体的新发展模式迈进，经营提质，改革提效，资产减重，债务减负，确保公司在行业调整中韧性向前，行稳致远，实现高质量发展。

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	谈论的主要内容及提供的资料
2025 年 1 月 8 日	深圳	公司调研	机构	华创证券	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，提供售楼书等公开资料。
2025 年 1 月 9 日	深圳	公司调研	机构	国联证券	
2025 年 1 月 15 日	上海	项目调研	机构	国金证券	
2025 年 1 月 15 日	上海	策略会	机构	瑞银证券	
2025 年 1 月 15 日	深圳	公司调研	机构	中金公司	
2025 年 1 月 16 日	深圳	项目调研	机构	海通证券	
2025 年 1 月 22 日	深圳	公司调研	机构	美银证券	
2025 年 1 月 24 日	深圳	公司调研	机构	摩根士丹利	
2025 年 2 月 14 日	深圳	公司调研	机构	阿布达比投资局	
2025 年 2 月 17 日	深圳	公司调研	机构	广发证券	
2025 年 2 月 25 日	合肥	项目调研	机构	长江证券	
2025 年 2 月 27 日	深圳	项目调研	机构	中信建投证券	
2025 年 2 月 27 日	上海	项目调研	机构	兴业证券	
2025 年 2 月 28 日	上海	项目调研	机构	申万宏源	
2025 年 3 月 6 日	上海	项目调研	机构	中金公司	
2025 年 3 月 21 日	深圳	策略会	机构	华源证券	
2025 年 4 月 11 日	深圳	公司调研	机构	大家保险	
2025 年 4 月 23 日	深圳	项目调研	机构	星展证券	
2025 年 4 月 24 日	深圳	公司调研	机构	长江证券	
2025 年 4 月 25 日	西安	项目调研	机构	银河证券	
2025 年 4 月 29 日	上海	项目调研	机构	长江证券	
2025 年 5 月 7 日	杭州	策略会	机构	中信证券	
2025 年 5 月 7 日	上海	策略会	机构	东吴证券	
2025 年 5 月 8 日	上海	项目调研	机构	兴业证券	
2025 年 5 月 8 日	杭州	策略会	机构	财通证券	
2025 年 5 月 8 日	深圳	策略会	机构	申万宏源	
2025 年 5 月 8 日	上海	策略会	机构	华创证券	
2025 年 5 月 12 日	上海	项目调研	机构	中金公司	
2025 年 5 月 14 日	长沙	项目调研	机构	国盛证券	
2025 年 5 月 16 日	深圳	公司调研	机构	景顺长城基金	
2025 年 5 月 16 日	合肥	项目调研	机构	广发证券	
2025 年 5 月 22 日	上海	策略会	机构	兴业证券	
2025 年 5 月 22 日	杭州	策略会	机构	广发证券	
2025 年 5 月 23 日	成都	项目调研	机构	招商证券	
2025 年 5 月 23 日	上海	策略会	机构	摩根大通	
2025 年 5 月 26 日	成都、重庆	项目调研	机构	平安证券	
2025 年 5 月 27 日	上海	策略会	机构	民生证券	
2025 年 5 月 28 日	上海	策略会	机构	中信证券	
2025 年 5 月 29 日	南京	项目调研	机构	兴业证券	
2025 年 5 月 29 日	宁波	策略会	机构	国盛证券	
2025 年 6 月 5 日	深圳	公司调研	机构	光大证券	
2025 年 6 月 5 日	深圳	公司调研	机构	国金基金	
2025 年 6 月 5 日	深圳	公司调研	机构	华源证券	
2025 年 6 月 5 日	上海	项目调研	机构	东吴证券	
2025 年 6 月 5 日	上海	策略会	机构	华泰证券	
2025 年 6 月 5 日	上海	策略会	机构	国泰海通	
2025 年 6 月 11 日	北京	项目调研	机构	平安证券	
2025 年 6 月 12 日	深圳	公司调研	机构	东方财富证券	

2025 年 6 月 12 日	深圳	公司调研	机构	西部证券	
2025 年 6 月 12 日	深圳	公司调研	机构	西部证券	
2025 年 6 月 13 日	上海	项目调研	机构	国金证券	
2025 年 6 月 17 日	深圳	公司调研	机构	凯联资本	
2025 年 6 月 18 日	上海	策略会	机构	中信建投	
2025 年 6 月 18 日	上海	项目调研	机构	开源证券	
2025 年 6 月 19 日	上海	项目调研	机构	淡水泉	
2025 年 6 月 24 日	深圳	公司调研	机构	国弘资本	
2025 年 6 月 25 日	香港	策略会	机构	花旗集团	
2025 年 6 月 25 日	长沙	策略会	机构	东方财富证券	
2025 年 6 月 25 日	上海	策略会	机构	天风证券	
2025 年 6 月 26 日	深圳	公司调研	机构	美银证券	
2025 年 7 月 3 日	深圳	策略会	机构	东吴证券	
2025 年 7 月 30 日	深圳	公司调研	机构	广发证券	
2025 年 7 月 31 日	深圳	公司调研	机构	招商证券	
2025 年 7 月 31 日	佛山	项目调研	机构	广发证券	
2025 年 8 月 7 日	深圳	公司调研	机构	东方财富证券	
2025 年 8 月 21 日	上海	项目调研	机构	兴业证券	
2025 年 8 月 29 日	深圳	策略会	机构	华福证券	
2025 年 9 月 1 日	上海	策略会	机构	国金证券	
2025 年 9 月 2 日	上海	策略会	机构	招商证券	
2025 年 9 月 3 日	上海	策略会	机构	东北证券	
2025 年 9 月 4 日	上海	策略会	机构	申万宏源	
2025 年 9 月 16 日	杭州	项目调研	机构	国盛证券	
2025 年 9 月 16 日	深圳	策略会	机构	申万宏源	
2025 年 9 月 22 日	深圳	公司调研	机构	平安证券	
2025 年 9 月 25 日	深圳	策略会	机构	财通证券	
2025 年 9 月 26 日	深圳	公司调研	机构	美银证券	
2025 年 9 月 26 日	深圳	公司调研	机构	重阳投资	
2025 年 9 月 26 日	深圳	公司调研	机构	平安养老	
2025 年 10 月 13 日	深圳	公司调研	机构	易方达	
2025 年 10 月 14 日	上海	策略会	机构	国联民生	
2025 年 10 月 23 日	深圳	公司调研	机构	中信证券	
2025 年 10 月 29 日	武汉	项目调研	机构	国盛证券	
2025 年 11 月 5 日	深圳	策略会	机构	开源证券	
2025 年 11 月 11 日	深圳	策略会	机构	花旗集团	
2025 年 11 月 11 日	上海	策略会	机构	光大证券	
2025 年 11 月 12 日	上海	策略会	机构	国盛证券	
2025 年 11 月 13 日	深圳	策略会	机构	中信证券	
2025 年 11 月 13 日	深圳	策略会	机构	财通证券	
2025 年 11 月 14 日	深圳	项目调研	机构	平安证券	
2025 年 11 月 17 日	深圳	公司调研	机构	平安证券	
2025 年 11 月 28 日	深圳	项目调研	机构	东吴证券	
2025 年 12 月 3 日	深圳	策略会	机构	华创证券	
2025 年 12 月 3 日	深圳	反向路演	机构	工银瑞信	
2025 年 12 月 4 日	深圳	公司调研	机构	东方财富证券	
2025 年 12 月 10 日	深圳	反向路演	机构	国泰海通证券	
2025 年 12 月 13 日	上海	项目调研	机构	国盛证券	
2025 年 12 月 17 日	深圳	项目调研	机构	财通证券	
2025 年 12 月 23 日	深圳	项目调研	机构	招商证券	
注：上述策略会均采用一对一、一对多的方式进行。					

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☑是 □否

为切实推动公司提升投资价值，进一步加强与规范公司的市值管理行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《深圳证券交易所股票上市规则》《关于改进和加强中央企业控股上市公司市值管理工作的若干意见》以及《公司章程》，公司于 2024 年 12 月 30 日召开第四届董事会 2024 年第二次临时会议，审议通过了《关于制定〈市值管理制度〉的议案》并对外进行了披露。

公司牢固树立回报股东意识，采取措施保护投资者尤其是中小投资者利益，诚实守信、规范运作、专注主业、稳健经营，推动经营水平和发展质量提升，并在此基础上做好投资者关系管理，提高信息披露质量和透明度，必要时积极采取措施提振投资者信心，推动公司投资价值合理反映公司质量。

公司是否披露了估值提升计划。

☑是 □否

为切实推动上市公司投资价值提升，增强投资者回报，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，公司积极响应并落实监管要求，结合公司情况，制定估值提升计划。公司将着力深化业务聚焦，提升发展质量，做好风险防控，强化价值释放，增厚投资者回报，推动公司投资价值提升。

依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监督防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《公司章程》等有关规定，公司于 2026 年 2 月 6 日召开第四届董事会 2026 年第一次临时会议，会议审议通过了《关于制定〈估值提升计划〉的议案》。具体内容详见 2026 年 2 月 7 日公司于巨潮资讯网刊登的《关于估值提升计划的公告》（公告编号：【CMSK】2026-005）。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

具体进展详见 2026 年 3 月 17 日公司于巨潮资讯网刊登的《关于“质量回报双提升”行动方案的进展公告》（公告编号：【CMSK】2026-025）。

第四节 公司治理、环境和社会

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，股东会、董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、董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）
朱文凯	董事	现任	男	58	2019.11	2027.11	207,027				207,027
	董事长				2025.09	2027.11					
	总经理	离任			2023.09	2025.09					
张军立	董事	现任	男	57	2022.12	2027.11					
聂黎明	董事	现任	男	54	2024.08	2027.11	89,000				89,000
	总经理				2025.09	2027.11					
徐　鑫	董事	现任	男	43	2025.12	2027.11					
余志良	董事	现任	男	57	2023.11	2027.11					
黄传京	董事	现任	男	42	2025.05	2027.11					
叶建芳	独立董事	现任	女	60	2024.06	2027.11					
孔　英	独立董事	现任	男	65	2020.03	2027.11					

秦玉秀	独立董事	现任	女	60	2024.11	2027.11					
伍　斌	副总经理	现任	男	55	2022.12	2027.11					
吕　斌	副总经理	现任	男	43	2022.12	2027.11	26,900				26,900
余志良	财务总监	现任	男	47	2024.07	2027.11	11,653				11,653
	董事会秘书										
唐　坚	总法律顾问	现任	女	48	2025.04	2027.11					
	首席合规官	现任			2025.04	2027.11					
刘　晔	总法律顾问	离任	男	53	2019.11	2025.03	89,000				89,000
	首席合规官	离任			2023.08	2025.03					
	副总经理	离任			2021.01	2026.03					
陶　武	董事	离任	男	59	2023.11	2025.05					
蒋铁峰	董事	离任	男	52	2019.11	2025.09	122,000				122,000
	董事长	离任			2023.09	2025.09					
彭以良	副总经理	离任	男	56	2024.07	2025.11					
合计	--	--	--	--	--	--	545,580				545,580

公司董事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘　晔	总法律顾问、首席合规官	任免	2025 年 3 月 28 日	工作安排原因
	副总经理	解聘	2026 年 3 月 3 日	工作调动原因
陶　武	董事	离任	2025 年 5 月 6 日	工作调动原因
蒋铁峰	董事、董事长	离任	2025 年 9 月 15 日	工作调动原因
朱文凯	总经理	任免	2025 年 9 月 16 日	工作安排原因
彭以良	副总经理	解聘	2025 年 11 月 4 日	工作调动原因

2、任职情况

公司现任董事、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

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。现任本公司董事长、党委书记。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；本公司总经理。

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。

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。现任本公司董事、总经理、党委副书记。历任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、公司副总经理；招商局积余产业运营服务股份有限公司董事、董事长；招商局集团产业发展部/业务协同部部长。

徐鑫：美国注册管理会计师。毕业于中国人民大学财务学专业，获管理学博士学位。现任本公司董事，招商局集团有限公司产业发展部/业务协同部部长。曾任第十三届全国青联委员。历任招商银行深圳分行国际信贷经理，招商局集团有限公司财务部财务策划副主任、财务策划主任、部长助理兼资金处处长兼国际财务公司副总经理，招商局金融集团有限公司财务总监，招商局金融事业群/平台执行委员会执行委员（常务），长城证券股份有限公司董事，招商局金融控股有限公司副总经理（兼财务负责人），招商证券股份有限公司监事，辽宁港口集团有限公司财务总监，辽宁港口股份有限公司董事，深圳市招商平安资产管理有限责任公司党委书记、总经理等职务。

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。现任本公司董事、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（招商局集团总部部门部长级）；招商局工业集团有限公司副总经理（招商局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。

黄传京：毕业于英国威尔士大学，获工商管理硕士。现任本公司董事、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。历任招商局国际青岛码头有限公司码头操作部主管；招商局国际有限公司行

政部主任；招商局集团有限公司办公厅副主任、董事会办公室副主任等职务；招商局港口股份有限公司副总经理、董事会秘书、首席数字官；深圳蛇口集装箱码头有限公司董事长、深圳赤湾集装箱码头有限公司董事长、招商保税物流有限公司董事长；招商局太平湾开发投资有限公司副总经理、大连太平湾合作创新区管委会常务副主任、大连太平湾合作创新区建设投资有限公司董事长。

叶建芳：中国注册会计师协会会员，澳大利亚注册会计师协会会员，教授。毕业于上海财经大学，获管理学博士学位。现任本公司独立董事，上海财经大学会计专业教授、博士生导师，财政部第三和第四届企业会计准则咨询委员会委员、中国上市公司协会女董事专业委员会副主任委员，上海氯碱化工股份有限公司独立董事、上海浦东发展银行股份有限公司独立董事。历任上海财经大学会计专业助教、讲师、副教授。

孔 英：教授。毕业于加拿大卡尔顿大学，获博士学位。现任本公司独立董事，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，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。

秦玉秀：高级经济师，具备律师资格。毕业于对外经济贸易大学，获法律硕士学位。现任本公司独立董事，中国核能电力股份有限公司独立董事。历任中国建筑工程总公司/中国建筑股份有限公司法律处副处长，资金部执行经理、副总经理，法务事务部副总经理、总经理，市场与项目管理部总经理，副总法律顾问，总法律顾问；中建财务有限公司董事、监事会主席，河北高速集团外部董事。

高级管理人员

聂黎明：董事、总经理，见前述董事介绍。

伍 斌：毕业于清华大学土木工程系，获工学硕士学位。现任本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。现任本公司副总经理、招商城科总经理、首席数字官、公司控股子公司招商局积余产业运营服务股份有限公司董事长。历任公司江南区域常务副总经理兼南京公司总经理、华东区域总经理兼上海公司总经理、华东区域资产管理公司总经理、华中区域总经理兼武汉公司总经理。

余志良：会计师。本科毕业于厦门大学会计学系，获管理学学士学位，研究生毕业于香港中文大学，获金融工商管理硕士（FMBA）。现任本公司财务总监、董事会秘书。历任瑞嘉投资实业有限公司财务总监，招商局地产控股股份有限公司厦门公司财务总监，招商局商业房地产投资信托基金管理人非执行董事及投资委员会主席，招商局置地有限公司非执行董事、执行董事兼总经理、财务总监，招商局集团财务公司董事，招商局工业集团有限公司董事，博时基金管理有限公司董事，招商局集团有限公司财务部(产权部)副部长。

唐坚：具备律师资格。毕业于武汉大学，获法学硕士学位。现任本公司总法律顾问、首席合规官、风险管理部/法律合规部总经理和审计稽核部总经理。历任招商局地产控股股份有限公司法律事务部高级经理、主任法律顾问，招商局集团有限公司风险管理部（法律合规部）经理；本公司法律事务部总经理助理，风险管理部总经理助理（法律合规部总经理助理）、风险管理部副总经理（法律合规部副总经理）、风险管理部/法律合规部/审计稽核部副总经理。

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
聂黎明	招商局集团有限公司	产业发展部/业务协同部部长	2024.04	2025.09	否（注）
徐鑫	招商局集团有限公司	产业发展部/业务协同部部长	2025.09		是
余志良	招商局集团有限公司	专职外部董事	2023.06		否
黄传京	招商局集团有限公司	专职外部董事	2025.04		否

注：聂黎明自 2025 年 9 月起担任本公司总经理后未在股东单位任职及领取报酬。

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
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
黄传京	招商局能源运输股份有限公司	董事	2025.09		否
黄传京	中国外运股份有限公司	董事	2025.06		否
叶建芳	上海浦东发展银行股份有限公司	独立董事	2022.06		是
叶建芳	上海氯碱化工股份有限公司	独立董事	2023.10		是
孔英	加拿大约克大学	终身教授	2004.07		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		否
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	2025.12	是
孔英	侨银城市管理股份有限公司	独立董事	2022.06		是
秦玉秀	中国核能电力股份有限公司	独立董事	2021.12		是

公司现任及报告期内离任董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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（1）独立董事津贴：津贴标准由董事会制订方案，股东会审议通过。目前公司独立董事津贴为为每人 20 万元/年(税前)。

（2）经理层报酬：根据公司相关新酬管理制度，结合经理层成员任期制和契约化管理的有关合同协议及工作业绩考核等实际情况综合报董事会审定。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	考核依据及完成情况	递延支付安排	止付追索情况	从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
朱文凯	男	58	董事、董事长	现任	根据公司相关制度执行	根据经理层成员任期制和契约化管理的有关合同协议安排递延支付	不涉及	254.92	否
张军立	男	57	董事	现任					是
聂黎明	男	54	董事、总经理	现任				70.91	否
徐　鑫	男	43	董事	现任					是
余志良	男	57	董事	现任					是
黄传京	男	42	董事	现任					是
叶建芳	女	60	独立董事	现任				20	否
孔　英	男	65	独立董事	现任				20	否
秦玉秀	女	60	独立董事	现任				20	否
伍　斌	男	55	副总经理	现任				199.17	否
吕　斌	男	43	副总经理	现任				212.07	否
余志良	男	47	财务总监、董事会秘书	现任				183.15	否
唐　坚	女	48	总法律顾问、首席合规官	现任				138.09	否
陶　武	男	59	董事	离任					是
蒋铁峰	男	52	董事、董事长	离任				142.73	否
彭以良	男	56	副总经理	离任				185.80	否
刘　晔	男	53	副总经理	离任				210.09	否
合计	--	--		--	--	--	--		--

注:上表所列为报告期内在公司受薪的董事、高级管理人员从公司获得的税前报酬总额。具体的任职期间详见本节中董事、高级管理人员基本情况相关内容。

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东会的情况

董事出席董事会及股东会的情况							
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	出席股东会次数
朱文凯	13	4	9	0	0	否	3
张军立	13	3	9	1	0	否	1
聂黎明	13	3	9	1	0	否	1
徐　鑫	1	0	1	0	0	否	0
余志良	13	4	9	0	0	否	2
黄传京	9	3	6	0	0	否	3
叶建芳	13	4	9	0	0	否	3
孔　英	13	4	9	0	0	否	3
秦玉秀	13	4	9	0	0	否	3
蒋铁峰	9	3	6	0	0	否	0
陶　武	3	1	2	0	0	否	0

2、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。

3、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、审慎地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。

六、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、聂黎明、余志良、叶建芳、孔英	2	3 月 14 日	2024 年度履职情况报告、管理层讨论与分析、2025 年投资计划、中长期发展规划、《2024 年可持续发展报告》	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，对公司发展规划、经营目标提出了相关意见。	不适用	不适用
	朱文凯、张军立、聂黎明、余志良、叶建芳、孔英		11 月 17 日	招商蛇口“十五五”战略规划报告	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关意见。	不适用	不适用
审计委	叶建芳、陶	6	1 月 16 日	2024 年度审计工作计划	各位委员要求审计机	不适用	不适用

员会	武、秦玉秀		3 月 12 日	2024 年度财务报告（未定稿）	构勤勉尽责，坚持以公允、客观的态度进行独立审计，就关注重点提出了相关意见。		
			3 月 14 日	2024 度财务报告、《董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》、拟续聘会计师事务所、《2024 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》《招商蛇口提供担保、关联交易等情况的检查报告》《招商蛇口 2024 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》《2024 年度内部控制自我评价报告》《招商蛇口 2024 年度内控体系工作报告》《2024 年度内部审计工作报告》《2024 年度内部审计工作质量评估报告》《2024 年法治建设工作报告》《招商蛇口 2025 年度重大经营风险预测评估报告》、变更会计政策、《2024 年度董事会审计委员会履职情况报告》	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，对公司内部控制、合规管理、募集资金使用提出了相关意见。		
			4 月 28 日	2025 年第一季度报告、2025 年第一季度内审工作情况、2025 年第一季度风控内控工作情况、《2025 年第一季度募集资金存放与使用情况的检查报告》			
	叶建芳、黄传京、秦玉秀		8 月 26 日	2025 年半年度报告、2025 年半年度内审工作情况、2025 年第二季度风控内控工作情况、《2025 年半年度募集资金存放与使用情况的检查报告》			
			10 月 28 日	2025 年第三季度报告、2025 年第三季度内审工作情况、2025 年第三季度风控内控工作情况、《2025 年第三季度募集资金存放与使用情况的检查报告》、调整公司向特定对象发行优先股方案、公司向特定对象发行优先股预案（修订稿）、公司向特定对象发行优先股方案论证分析报告（修订稿）、公司向特定对象发行优先股募集资金使用可行性分析报告（修订稿）			
薪酬与		3	3 月 14 日	2024 年度履职情况报告、	各位委员严格按照相	不适用	不适用

考核委员会	秦玉秀、叶建芳、孔英			2024 年公司高级管理人员薪酬审核意见、2025 年综合管理部薪酬激励模块工作计划	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。		
			12 月 4 日	经理层成员 2024 年度及 2022-2024 年任期经营业绩考核成绩			
			12 月 23 日	招商蛇口经理层成员 2025 年度及 2025-2027 年任期合同协议、经理层成员薪酬方案			
提名委员会	孔英、张军立、秦玉秀	5	3 月 14 日	2024 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
			3 月 31 日	聘任总法律顾问、首席合规官			
			5 月 7 日	提名第四届董事会非独立董事候选人			
			9 月 15 日	聘任公司总经理			
			12 月 4 日	提名第四届董事会非独立董事候选人			

七、审计委员会工作情况

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、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）	258
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	48,877
报告期末在职员工的数量合计（人）	49,135
当期领取薪酬员工总人数（人）	49,135
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,927
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	41,044
销售人员	1,480
技术人员	3,511
财务人员	983
行政人员	2,117
合计	49,135
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	2,133
本科	12,113
大专	13,121
中专及以下	21,768
合计	49,135

2、薪酬政策

2025 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。

二是坚定落实薪酬精益管理。面对行业调整，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，强化及时激励、过程激励。

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

招商蛇口始终高度重视人才培养与发展，关注人力资本的投入和增值。公司致力于以人文关怀和能力发展激励价值创造，努力实现组织与员工相互成就、共同成长。

2025 年，公司进一步优化培训体系，以党建引领强根铸魂，全面深化关键人才培养，聚焦专业能力提升和转型人才培育，建设运营在线学习平台，助力打造“学习型组织”，为公司高质量发展提供稳定人才供应与支撑。

一、持续强化理论武装，扎实推进党建培训

招商蛇口坚持以党建引领强根铸魂，扎实推进党的理论教育和党性教育培训，筑牢信仰之基，把稳思想之舵。深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，从党员干部联学培训班到深入贯彻中央八项规定精神学习教育网络培训班，从基层党建骨干培训到基层党支部书记系列培训，持续提升干部员工政治素养，为公司高质量发展提供坚强的政治保障。

二、聚力关键人才培养，持续筑强人才梯队

招商蛇口聚力关键人才培养，持续建设高素质、专业化、复合型干部人才队伍。优化领导力进阶培养体系，全新规划优秀年轻干部培养项目，启动首期“高管驰行班”，筑强公司转型发展中坚力量；组织开展“新任经理班”，不断夯实基层管理力量；持续深化“新航程”培养计划，做优“启航”、“破浪”、“驰行”三部曲进阶培养，强化成长关爱和辅导支持，为招商蛇口输送奋进动能，积蓄新生力量。

三、聚焦“三力”完善体系，狠抓专业能力提升

招商蛇口持续完善专业力培训体系，以“专业骨干培养班”“专业能力提升班”“名师大讲堂”“专业交流会”多形式赋能，提升专业人才队伍履职能力。着力推进产品、营销、服务“三力”人才培养，结合人才盘点分层分类精准赋能，线上线下搭建交流平台促进业务经验萃取，以能力建设推动产品端价值体现，为公司打造核心竞争力提供有力支撑。

四、强化专项人才培养，有力助推转型发展

招商蛇口持续推进内外结合、实战实效的业务培训赋能一线。响应转型发展战略需求，开展“转型发展实训班”“名师大讲堂”“AI+”系列培训，强化相关单位及广大员工的转型与数字化思维，开拓格局视野，提升综合素养，赋能多元发展。

五、建设运营在线学习平台，助力打造学习型组织

招商蛇口持续构建知识共创共享生态、营造学习氛围，锻造可持续发展的组织韧性。2025 年，公司规划建设“招闻道”在线学习平台，通过数字化运营、丰富内容和先进技术驱动，拉通内部学习资源，吸收外部优秀经验，沉淀公司核心能力，促进组织及员工学习力、创新力与竞争力的不断提升。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	5,552,716.02
劳务外包支付的报酬总额（元）	200,693,698.30

九、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

☑适用 □不适用

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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
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

是否得到了充分保护：	
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。

董事会是否审议利润分配方案（含不分红不转增）

是

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）	0.5110
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	9,016,032,171
现金分红金额（元）（含税）	460,719,243.94
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	362,716,701.99
现金分红总额（含其他方式）（元）	823,435,945.93
可分配利润（元）	20,570,831,797.24
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 2026 年 3 月 13 日的公司总股本 9,016,032,171 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5110 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。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 1,023,784,320.62 元，母公司实现净利润 3,204,970,029.63 元，加上母公司年初未分配利润 19,419,853,178.56 元，减去已实际分配的 2024 年度现金股利 1,749,929,012.82 元，减去永续债利息 304,062,398.13 元，本年度累计可供股东分配的利润为 20,570,831,797.24 元。 2025 年度利润分配预案为：以 2026 年 3 月 13 日的公司总股本 9,016,032,171 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5110 元（含税），共计派发现金红利 460,719,243.94 元（含税），剩余未分配利润留存至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，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。 前述分配预案已经公司 2026 年 3 月 13 日召开的第四届董事会第五次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。	

十、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。报告期内，2025 年新增跟投项目 33 个，新增跟投本金 1.07 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。

十一、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管理机构，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、重要缺陷，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、重要缺陷。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。

十二、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
上海招臻置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
南通招崇工程技术有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海招陆置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招钦置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
长沙招悦房地产有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
平湖招壹置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
平湖招陆置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
平湖招肆置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
合肥城招合盛物业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
青岛招晖投资运营有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
南京盛玺投资有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
武汉新得置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招明物业租赁有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
招商积余天府（四川）物业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海江澜汇酒店公寓有限责任公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
招福（厦门）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
深圳市招润置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海招鼎置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
招瑞（中白）有限责任公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
南通招瑞置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海招越置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招沣置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
宜昌招和置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
启东招诚建设发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州千岛湖伊敦酒店有	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

限公司						
深圳招商鸿隆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
佛山招商宝华房地产有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海新长桥企业发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招商名巨置地有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
南通中豪开发置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州缤延企业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州滨潮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
上海江瀚房地产开发经营有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
郑州泰建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
宜昌开元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
上海新百安经济发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州浙新置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
成都招辉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
成都兆瑞宏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

对子公司的管理控制存在异常

否。

十三、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

内部控制审计报告中的审议意见段	
招商蛇口于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 3 月 17 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□是 ☑否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☑是 □否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	招商局光明科技园有限公司	深圳市生态环境局：深圳市生态环境局光明管理局关于2025 年环境监管重点单位基本信息的公示

十六、社会责任情况

详见公司于 2026 年 3 月 17 日在巨潮资讯网披露的《招商蛇口 2025 年可持续发展报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，2025 年重点助力贵州威宁、新疆莎车和叶城、湖北蕲春等县全面推进乡村振兴，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用于贵州威宁、湖北蕲春、江西青原、新疆莎车和叶城的产业帮扶和民生帮扶项目，资金由招商局基金会统筹规划并实施。整体项目立足增收致富、美好生活、自我实现三个维度，围绕产业振兴、医疗兜底、教育保障等关键领域，支持帮扶县提升县域经济社会发展能级，助力乡村可持续发展，切实增强社区群众的获得感、幸福感与满意度。

1.开展民生帮扶，把“民生小事”办成群众“暖心大事”，惠及当地群众共约 6 万人。

（1）医疗方面，全年投入资金约 100 万元开展医疗帮扶，提升基层医疗服务能力。聚焦威宁农村中老年人群体的慢性病防控问题，开展社区慢性病预防控制项目，守护群众健康防线；为威宁县 35 个乡镇 70 个偏远村卫生室配置 AED，提升村卫生室紧急救治能力。

（2）教育方面，投入 280 万元开展教育帮扶，促进县域教育协调发展。支持蕲春县开展“智慧校园”项目，与相关数字平台结合，共同助力校园数字化转型发展；支持蕲春县开展幼儿班项目，整体提升当地学前教育水平；支持蕲春县官窑镇寒婆岭村开展小学道路硬化项目，满足学校日常通行及应急疏散需求；支持青原区开展招商局奖助学金项目，精准定位脱贫户和监测对象子女，降低其因学返贫风险并提升其学习动力。

2.支持脱贫地区产业发展，带动就业增收，惠及当地群众共约10万人。全年共投入1,420万元支持定点帮扶县特色产业发展。

（1）支持贵州威宁：支持 8 个乡镇修建 10 座产业桥，有效解决当地群众生产费时费力、农产品运输成本高的问题；在龙场镇支持树舍社区开展油桃产业用水配套设施建设项目，从根本上解决树舍社区灌溉设施不完善的问题，助力油桃产业提质增效。

（2）支持湖北蕲春：支持开展有机茶园改造及品牌营销（二期）项目，以高潮村为核心，在蕲南片区打造近 5000 亩有机茶产业带，推动小茶叶向大产业转型升级。

（3）支持新疆莎车：支持依盖尔其镇等村集体建设生态农业示范园，配套开展林果业种植技术、电商营销及技术服务等专项培训，助力当地林果产业高质量发展。

（4）支持新疆叶城：支持偏远乡镇产业桥建设及生产生活用水设施配置，切实改善当地群众的生产生活条件。

第五节 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	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。 （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： 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。 （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： 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	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。 （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： 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； 4、主动申请调减或停发薪酬或津贴； 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；	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
			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。 （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： 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，尽可能地保护公司投资者利益。			
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	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。 （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： 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、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； 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。 （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： 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，尽可能地保护公司投资者利益。	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	招商局集团	其他承诺	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。 （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： 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； 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； 4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所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； 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。 （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： 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；	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
			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。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	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； 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。	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	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、房地产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。	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	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。 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。 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。 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	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
			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。 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。 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。 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。 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。			
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	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。 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。 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。	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	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	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
					人	
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
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	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
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	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。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
发行股份购买资产并募	深圳市投资控股有限公	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，锁定期期满	2022 年 12 月 16 日	持续有效至2027年	报告期内严格

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
集配套资金时所作承诺	司		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。		7月20日	履行了承诺
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	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
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	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。 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。 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。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局投资发展有限公司	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	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

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
			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、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。 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。 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。			
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局投资发展有限公司	股份减持承诺	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。 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。	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
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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。 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。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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。 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。 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。 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。 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。 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。	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
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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。 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。 3、本集团承诺，在本集团作为上市公司控股股东期	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
			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。 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。 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。 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。 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。 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。			
发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺	招商局集团	其他承诺	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； 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； 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。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
2025 年发布发行优先股方案是所作承诺	参与审议再融资方案的招商蛇口董事、高级管理人员	其他承诺	1、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公司利益；2、对本人的职务消费行为进行约束；3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人同意由董事会或提名委员会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司实施股权激励，本人同意公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意按照中国证监会、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管理措施；7、自本承诺出具之日至公司本次发行实	2025 年 9 月 30 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
			施完毕前，若证券监管机构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证券监管机构该等规定时，本人承诺届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。			
2025 年发布发行优先股方案是所作承诺	招商局集团	其他承诺	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；2、自本承诺出具日至上市公司本次发行实施完毕前，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；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。	2025 年 9 月 30 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
2025 年发布发行优先股方案是所作承诺	参与审议再融资方案的招商蛇口董事、高级管理人员	其他承诺	如公司因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚的情形，并因此给公司和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	2025 年 9 月 30 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
2025 年发布发行优先股方案是所作承诺	招商局集团	其他承诺	如公司因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚的情形，并因此给公司和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。	2025 年 9 月 30 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					

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

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	3,500.00(3 年累计)	48,939.66（3 年累计）	不适用	2023 年 2 月 18 日	巨潮资讯网

3、公司涉及业绩承诺

承诺背景	承诺方	承诺期间	承诺指标	承诺金额（万元）	实际完成金额（万元）	完成率（%）
公司发行股份购买关联方招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866%股权	招商局投资发展有限公司	2023 年度至 2025 年度	招商前海实业及其下属公司采取剩余法（静态假设开发法）评估的资产在业绩承诺期累计实现的扣除非经常性损益后归属	3,500.00	48,939.66	1,398.28%

			于招商前海实业的净利润			

业绩承诺变更情况

不适用。

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

不适用。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

详见公司于 2026 年 3 月 17 日在巨潮资讯网披露的《招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之业绩承诺实现及业绩承诺期届满减值测试情况的公告》（公告编号：【CMSK】2026-027）。

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、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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

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 40 家，其中新设立子公司 25 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 38 家，其中注销 27 家，协议转让 9 家，丧失控制权 2 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八节财务报告附注（六）、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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	1,457.60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈泳意、杨玲
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

境外会计师事务所名称（如有）	毕马威会计师事务所
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	183.90
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	2
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	郑曙辉
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	2

当期是否改聘会计师事务所

否。

是否在审计期间改聘会计师事务所

否。

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。

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	54,961	3.29%	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	6,971	0.42%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	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	3,609	0.22%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						65,541	3.93%						
大额出租													
招商港务（深圳）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	3,207	0.45%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
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	3,185	0.44%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额出租小计						6,392	0.89%						
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	25,944	19.96%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	2,597	2.00%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额利息收入小计						28,541	21.96%						
大额利息支出及手续费支出													
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	52,349	6.62%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	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	17,222	2.18%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
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	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	4,452	0.56%	无	不适用	现金结算	无	无	无
大额利息支出及手续费支出小计						74,023	9.36%						
其他关联交易													

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	9,403	23.71%	25,000	否	现金结算	无	2023-12-30	巨潮资讯网
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	数据机房服务	按照市场价格执行	市场价格	6,791	0.41%	无	不适用	现金结算	无	无	无
深圳招商邮轮服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	港口服务费	按照市场价格执行	市场价格	4,664	0.60%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
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	按照协议价格执行	协议价格	2,200	88.00%	2,200	否	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
其他关联交易小计						23,058	--						
合计				--	--	197,555	--		--	--	--	--	--
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）				2025 年 3 月 17 日，公司召开了第四届董事会第一次会议。审议通过了《关于审议 2025 年度日常关联交易公告的议案》，同意关联方向公司子公司租赁土地使用权及物业、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 21,328 万元；同意公司子公司向关联方承租物业、接受关联方提供的数字化系统使用、广告宣传等日常关联交易，预计关联交易支出 6,638 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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
招商局能源运输股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	出售股权	出售深圳市太子湾商储置业有限公司 100%股权	按评估价确定	13,663	71,552	71,552	现金结算	57,888	2025-8-28	巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				通过公司间优势资源整合，提高资产质量，促进公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无。							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	4,416,027		1,103,066	0.05%-3.2%	25,944	3,312,961
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
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	21,778	84,146	46,177	-	-	59,747
湛江港（集团）股份有限公司		应付股利、项目垫款等	3,881	45	304	-	-	3,622
中外运长航实业发展有限公司		项目垫款	3,845	-	12	-	-	3,833
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	2,414,958	2,023,268	2,141,021	1.35%-3.35%	52,349	2,297,205
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息、应付股利，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	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	300,000	0.05%-2.1%	142,284	5,475,124	5,352,602	264,806

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	1.95%-3.05%	731,235	461,620	375,710	817,145

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用。

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、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
Dynamic Wish Limited	2021-3-23	153,979	2022-1-31	122,662	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		43,408				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		153,979		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		122,662				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局漳州开发区有限公司	2023-5-20	100,000	2023-10-10	100,000	连带责任保证	否	是	3 年	否	否
招商局维京游轮有限公司	2021-3-5	349,980	2021-3-25	241,596	连带责任保证	否	否	13 年	否	否

瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	195,000	2019-8-1	127,800	连带责任保证	否	否	5 年	否	否
合肥市盈泽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）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		874,980		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		598,696				
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
长沙招尚房地产有限公司	2023-3-20	300,000	2023-3-30	256,886	连带责任保证	否	否	6 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		4,063				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		300,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		256,886				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		47,471				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		1,328,959		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		978,244				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				10.02%						
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）				518,961						
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）				518,961						
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。						

采用复合方式担保的具体情况说明

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

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
大额存单	低风险	7,000	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

不适用。

公司报告期不存在委托理财。

是否存在报告期末单笔待兑付余额 5,000 万元以上或报告期末逾期未兑付的理财产品。

☑是 □否 □不适用

（2） 委托贷款情况

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款的风险特征	报告期内委托贷款的余额	逾期未收回的金额
低风险	39,500	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托贷款具体情况

不适用。

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 3,187 亿元。

六、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

1、募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额（1）	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额（2）	报告期末募集资金使用比例（3）=（2）/（1）	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	2023-10-19	849,999.99	842,819.01	61,936.01	730,435.81	86.67%	-	-	-	112,383.19	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	61,936.01	730,435.81	86.67%				112,383.19	--	
募集资金总体使用情况说明													
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，公司于 2023 年 9 月 20 日实际收到上述 A 股的募股资金人民币 8,444,514,342.83 元。本次募集资金总额扣除全部发行费用（不含增值税）人民币 71,809,947.67 元后，公司本次实际募集资金净额为人民币 8,428,190,050.16 元。该募集资金净额已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 2025 年 12 月 31 日止，本公司累计使用募集资金人民 7,304,358,140.40 元，其中以前年度累计使用人民币 6,684,998,053.80 元，2025 年全年使用人民币 619,360,086.60 元。截至 2025 年 12 月 31 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 10 亿元暂时补充流动资金。尚未使用的募集资金余额为人民 143,272,238.93 元(其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费及其他费用等人民币 19,440,329.17 元)。												

2、募集资金承诺项目情况

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分	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	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计	项目可行性是否发生重大变

				变更)									效益	化
承诺投资项目														
重组募集配套资金	2023-10-19	长春公园1872 项目	生产建设	否	90,000.00	90,000.00	16,874.25	53,709.31	59.68%	2023 年 10 月	-11,347.02	-41,291.22	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	沈阳招商公园 1872 项目	生产建设	否	84,000.00	84,000.00	11,787.42	46,385.63	55.22%	2023 年 9 月	-12,416.53	-49,482.39	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	重庆招商渝天府项目	生产建设	否	75,000.00	75,000.00	9,542.58	67,270.70	89.69%	2023 年 12 月	-14,167.69	-15,264.42	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	上海虹桥公馆三期项目	生产建设	否	55,000.00	13,500.00	0.00	13,500.00	100.00%	2024 年 12 月	783.50	123,061.03	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	重庆招商1872 项目	生产建设	否	42,000.00	42,000.00	3,110.02	36,942.58	87.96%	2024 年 12 月	104.82	5,676.79	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	合肥臻和园项目	生产建设	否	20,000.00	4,500.00	0.00	4,500.00	100.00%	2024 年 12 月	1,350.97	34,371.57	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	徐州山水间花园二期项目	生产建设	否	20,000.00	3,400.00	0.00	3,400.00	100.00%	2023 年 12 月	-14,933.42	-17,914.59	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	合肥滨奥花园项目	生产建设	否	20,000.00	61,600.00	11,853.67	44,835.05	72.78%	2023 年 12 月	-1,244.46	57,317.23	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	郑州招商时代锦宸苑项目	生产建设	否	14,000.00	14,000.00	937.40	12,016.18	85.83%	2023 年 12 月	83.78	3,576.80	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	南京百家臻园项目	生产建设	否	10,000.00	42,000.00	7,830.68	35,057.36	83.47%	2024 年 12 月	1,107.00	23,756.60	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	补充流动资金及偿还债务	补流	否	412,819.01	412,819.01	0.00	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	61,936.02	730,435.82	--	--	-50,679.05	123,807.40	--	--
超募资金投向														
不涉及														

归还银行贷款（如有）	--	不适用					--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	不适用					--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	不适用				--	--			--	--
合计	--	842,819.01	842,819.01	61,936.02	730,435.82	--	--	-50,679.05	123,807.40	--	--

分项目说明未达到计划进度、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）	1、长春公园 1872 项目尚未全部交付，2025 年 12 月 31 日止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，本年度根据市场情况计提了部分存货减值准备，2025 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 3、重庆招商渝天府项目尚未交付，本年度根据市场情况计提了部分存货减值准备，2025 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 4、重庆招商 1872 项目尚未全部交付，2025 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 5、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2025 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 6、南京百家臻园项目尚未全部交付，2025 年 12 月 31 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。
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
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	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	公司于 2024 年 2 月 26 日召开的第三届董事会 2024 年第三次临时会议和第三届监事会 2024 年第二次临时会议审议通过《关于以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目资金人民币 95,969.94 万元及已支付发行费用的自筹资金人民币 652.43 万元。公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金专项说明的审核报告》（德师报（核）字（24）第 E00010 号）。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	公司于 2024 年 10 月 30 日召开第三届董事会第十三次会议和第三届监事会第十三次会议，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 15.00 亿元(含 15.00 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。 截至 2025 年 10 月 29 日止，公司已将上述 15.00 亿元资金全部归还至募集资金专用账户，并将上述募集资金的归还情况通知了独立财务顾问。 公司于 2025 年 10 月 29 日召开了第四届董事会第四次会议，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》，同意公司使用不超过 10.00 亿元（含 10.00 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，公司作出承诺如下：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。为规范公司募集资金管理，董事会同意公司新设立暂时补充流动资金专项账户，用于存储及管理本次暂时补充流动资金的募集资金，该账户不得存放非募集资金或用作其他用途。并授权总经理或其指派的相关人员办理专项账户的开立、募集资金三方监管协议签署等相关事项。 截至 2025 年 12 月 31 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 10 亿元暂时补充流动资金。
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 2025 年 12 月 31 日止，本公司尚未使用的募集资金本金为人民币 112,383.19 万元，占所募集资金净额的 13.33%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照本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	公司于 2024 年 2 月 7 日召开的第三届董事会 2024 年第二次临时会议和第三届监事会 2024 年第一次临时会议以及于 2024 年 2 月 23 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案》，同意公司根据实际情况，在募集资金投入总额不变的前提下，对上海虹桥公馆三期项目、合肥臻和园项目、徐州山水间花园二期项目、合肥滨奥花园项目、南京百家臻园项目等五个募投项目拟投入募集资金金额进行调整。 公司于 2024 年 12 月 30 日召开的第四届董事会 2024 年第二次临时会议和第四届监事会 2024 年第二次临时会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目竣工时间调整的议案》，同意公司根据实际情况，对重庆招商渝天府项目、徐州山水间花园二期项目两个募投项目竣工时间进行调整。独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。

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。

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

会计师事务所意见：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）认为，招商蛇口的募集资金存放与实际使用情况报告按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》及《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》的规定编制，在所有重大方面真实反映了招商蛇口截至 2025 年 12 月 31 日止募集资金的存放与实际使用情况。

独立财务顾问核查意见：独立财务顾问中信证券股份有限公司认为：公司 2025 年度募集资金存放与实际使用情况符合《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司募集资金监管规则》《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》等相关法律、法规和规范性文件的要求，公司对募集资金进行了专户存储和使用，并及时、真实、准确、完整地履行了信息披露义务，不存在变相变更募集资金用途以及违规使用募集资金的情形。

十七、其他重大事项的说明

不适用。

十八、公司子公司重大事项

不适用。

第六节 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	738,307,476	8.15%				-135,858,839	-135,858,839	602,448,637	6.68%
1、国家持股									
2、国有法人持股	737,269,695	8.14%				-135,260,743	-135,260,743	602,008,952	6.68%
3、其他内资持股	1,037,781	0.01%				-598,096	-598,096	439,685	0.00%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,037,781	0.01%				-598,096	-598,096	439,685	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	8,322,528,701	91.85%				91,054,833	91,054,833	8,413,583,534	93.32%
1、人民币普通股	8,322,528,701	91.85%				91,054,833	91,054,833	8,413,583,534	93.32%
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	9,060,836,177	100.00%				-44,804,006	-44,804,006	9,016,032,171	100.00%

股份变动的原因

公司于 2024 年 10 月 16 日召开第三届董事会 2024 年第十二次临时会议，于 2024 年 11 月 1 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购价格不超过 15.68 元/股。回购的资金总额不低于人民币 3.51 亿元且不超过人民币 7.02 亿元，回购实施期限为自公司股东大会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2025 年 10 月 31 日，公司前述回购实施期限届满，实际回购股份 44,804,006 股，该等股份已经于 2025 年 11 月 10 日注销，注销后公司总股本由 9,060,836,177 股变更为 9,016,032,171 股。

股份变动的批准情况

公司于 2024 年 10 月 16 日召开第三届董事会 2024 年第十二次临时会议，于 2024 年 11 月 1 日召开 2024 年第三次临时股东大会，

审议同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。

股份变动的过户情况

公司于 2025 年 11 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购股份 44,804,006 股的注销手续。

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，公司因回购而注销的股份占注销前总股本的 0.494%，股份变动对公司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较小。

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	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	281,147,804		135,260,743	145,887,061		上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 42 个月
许永军	269,599		269,599	-	高管锁定股	根据董事、高级管理人员持股的相关规定解除限售。
褚宗生	94,296		94,296	-		
蒋铁峰	91,500	30,500		122,000		
罗慧来	52,500		52,500	-		
朱文凯	155,270			155,270		
聂黎明	66,750			66,750		
黄均隆	124,000		124,000	-		
刘　晔	66,750			66,750		
吕　斌	20,175			20,175		
刘　宁	88,201		88,201	-		
余志良	8,740			8,740		
合计	738,307,476	30,500	135,889,339	602,448,637	--	--

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
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
25 蛇口 01	2025-07-15	1.70%	8.00 亿元	2025-07-22	8.00 亿元	2028-07-17	巨潮资讯	2025-07-14
25 蛇口 02	2025-10-22	1.90%	40.00 亿元	2025-10-29	40.00 亿元	2028-10-23	巨潮资讯	2025-10-21
25 蛇口 04	2025-11-24	1.77%	50.40 亿元	2025-12-02	50.40 亿元	2028-11-26	巨潮资讯	2025-11-21

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

不适用。

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	102,528	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	82,721	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用	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（如有）	不适用	
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	51.10%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.06%	456,121,891	-	456,121,891	-		
招商局轮船有限公司	国有法人	4.55%	409,823,160	-	-	409,823,160		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.12%	281,147,804	-	145,887,061	135,260,743		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.61%	145,392,455	-40,289,477	-	145,392,455		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.44%	130,087,751	49,173,072	-	130,087,751		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	1.02%	92,260,236	22,152,898	-	92,260,236		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.75%	67,677,157	-	-	67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	-	63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	-	63,559,322		
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（如有）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行	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。							

动的说明	
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（如有）	不适用。

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
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	145,392,455	人民币普通股	145,392,455
招商局投资发展有限公司	135,260,743	人民币普通股	135,260,743
全国社保基金一一二组合	130,087,751	人民币普通股	130,087,751
全国社保基金四一三组合	92,260,236	人民币普通股	92,260,236
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	59,594,459	人民币普通股	59,594,459
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和招商局投资发展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（如有）（参见注 4）	不适用。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

不适用。

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

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
招商局集团有限公司	缪建民	1986 年 10 月 14 日	91110000100005220B	交通物流、综合金融、地产园区、科创产业等
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	持有招商局港口控股有限公司 72.15%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.48%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 62.42%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有广西东方智造科技股份有限公司 0.71%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 28.57%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.79%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有深圳高速公路集团股份有限公司 9.60%股份；持有山东高速股份有限公司 16.21%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 28.05%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；持有招商银行股份有限公司 27.86%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.45%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.65%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有招商局置地有			

	限公司 74.35%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有辽宁港口股份有限公司 71%股份；持有中国外运股份有限公司 60.2%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 30.77%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.48%股份；持有招商局商业房地产投资信托基金 35.5%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；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 5.54%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有山西高速集团股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.7%股份；持有优品 360 控股有限公司 49%股份；持有安通控股股份有限公司 20%股份；持有 PT NUSANTARA PELABUHAN HANDAL, TBK51%股份；持有 SHELF DRILLING, LTD.11.66%股份；持有华商能源科技股份有限公司 47.18%股份；持有江苏德源药业股份有限公司 9.67%股份；持有人福医药集团股份公司 15%股份；持有厦门象屿股份有限公司 6.28%股份；持有 JD Logistics, Inc.0.33%股份；持有百度集团 0.14%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.1%股份；持有滴普科技股份有限公司 0.88%股份；持有浙江沪杭甬高速公路股份有限公司 6.03%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

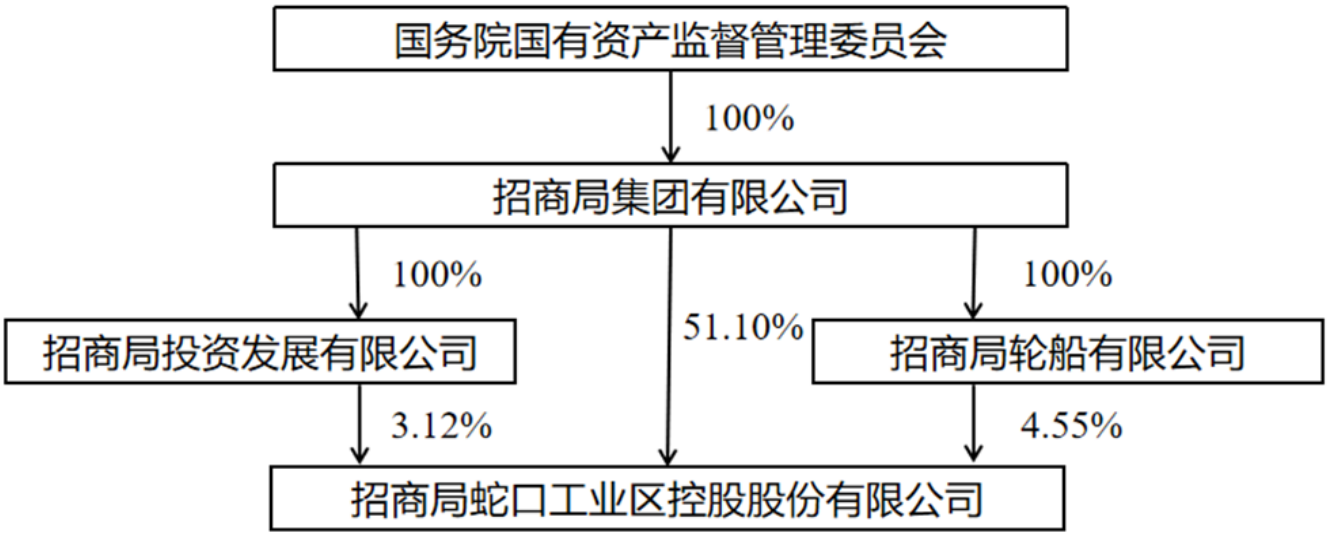
实际控制人性质：中央国有控股

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
招商局集团有限公司	缪建民	1986 年 10 月 14 日	91110000100005220B	交通物流、综合金融、地产园区、科创产业等
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	持有招商局港口控股有限公司 72.15%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.48%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 62.42%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.45%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 71%股份；持有中国外运股份有限公司 60.2%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 30.77%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.48%股份；持有优品 360 控股有限公司 49%股份；持有 PT NUSANTARA PELABUHAN HANDAL, TBK51%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:招商局集团通过下属子公司深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有 4,634,372 股，占公司总股本的 0.05%。

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%

不适用。

5、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

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

不适用。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2024 年 10 月 17 日	在回购股份限价 15.68 元/股的条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约为 4,477.04 万股，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约为 2,238.52 万股，具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准	在回购股份限价 15.68 元/股的条件下，按回购金额上限测算，预计回购股份数量约占公司总股本的 0.49%，按回购金额下限测算，预计回购股份数量约占公司总股本的 0.25%，具体回购数量以回购期限届满时实际回购的股份数量为准	不低于人民币 3.51 亿元，不超过人民币 7.02 亿元	自公司股东大会审议通过回购方案之日起 12 个月内	本次回购的股份将全部予以注销并减少公司注册资本	44,804,006	不适用

公司于 2024 年 10 月 16 日召开第三届董事会 2024 年第十二次临时会议，于 2024 年 11 月 1 日召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购价格不超过 15.68 元/股。回购的资金总额不低于人民币 3.51 亿元且不超过人民币 7.02 亿元，回购实施期限为自公司股东大会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2025 年 10 月 31 日，公司前述回购实施期限届满，实际回购股份 44,804,006 股，该等股份已经于 2025 年 11 月 10 日注销，注销后公司总股本由 9,060,836,177 股变更为 9,016,032,171 股。

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

不适用。

五、优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第七节 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 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	0	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)(品种二)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	0	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(第三期)(品种一)	22 蛇口 05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	0	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(第四期)(品种一)	22 蛇口 07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	0	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)(品种二)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业	22 蛇口 09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	0	2.40	按年付息，到	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
投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)								期一次还本	
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
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	24 蛇口 02	148860	2024-08-08	2024-08-12	2029-08-12	290,000	2.30	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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	24 蛇口 01	148859	2024-08-08	2024-08-12	2027-08-12	210,000	2.10	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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 蛇口 04	148901	2024-09-03	2024-09-05	2029-09-05	150,000	2.35	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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	24 蛇口 03	148900	2024-09-03	2024-09-05	2027-09-05	250,000	2.25	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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25 蛇口 01	524367	2025-07-15	2025-07-17	2028-07-17	80,000	1.70	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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	25 蛇口 02	524484	2025-10-22	2025-10-23	2028-10-23	400,000	1.90	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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	25 蛇口 04	524555	2025-11-24	2025-11-26	2028-11-26	504,000	1.77	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						

逾期未偿还债券

不适用。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、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
20 蛇口 01、21 蛇口 01、21 蛇口 03、22 蛇口 02、22 蛇口 04、22 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 21 层	-	冯源、冯诗洋	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	-	蒋螣	010-66428877
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、顾嵛平	彭金勇	13510108079
22 蛇口 06、22 蛇口 05、22 蛇口 07、22 蛇口 10、22 蛇口 09、23 蛇口 02、23 蛇口 01、23 蛇口 04、23 蛇口 03、23 蛇口 05、24 蛇口 02、24 蛇口 01、24 蛇口 04、24 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 21 层	-	冯源、冯诗洋	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、彭金勇、顾嵛平	彭金勇	13510108079
25 蛇口 01、25 蛇口 02、25 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 21 层	-	冯源、冯诗洋	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼	陈泳意、杨玲	蒋正权	0755-25471132

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

债券代码	债券简称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	每类实际使用资金情况	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
524367	25 蛇口 01	80,000	偿还有息负债	80,000	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	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
524484	25 蛇口 02	400,000	偿还有息负债	400,000	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	0			
524555	25 蛇口 04	504,000	偿还有息负债	504,000	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	全部按募集说明书约定，偿还有息负债	0			

募集资金用于建设项目

☐适用 ☑不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

☐适用 ☑不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☑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

☐适用 ☑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2020年度第一期中期票据(品种二)	20招商蛇口MTN001B	102000278.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	0	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(品种二)	20招商蛇口MTN002B	102001579.IB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	0	3.89	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种二)	21招商蛇口MTN001B	102103012.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	150,000	3.55	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22招商蛇口MTN001B(并购)	102280212.IB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	64,500	3.30	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22招商蛇口MTN001A(并购)	102280211.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	0	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年度第二期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN002B	102280438.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	71,000	3.55	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN002A	102280437.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	0	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年度第三期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	100,000	3.15	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	0	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年度第四期绿色中期票据	22招商蛇口GN004	132280121.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	55,000	2.75	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司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	23漳州开发	102382658.IB	2023-10-08	2023-10-10	2026-10-10	100,000	3.25	按年付	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
有限公司 2023 年度第一期中期票据	MTN001							息，到期一次还本	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 年度第一期绿色中期票据	24 招商蛇口 GN001	132480095.IB	2024-10-22	2024-10-24	2027-10-24	26,000	2.35	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 年度第二期中期票据	24 招商蛇口 MTN002	102485597.IB	2024-12-27	2024-12-30	2027-12-30	150,000	2.04	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 2025 年度第一期中期票据	25 招商蛇口 MTN001	102580474.IB	2025-01-22	2025-01-23	2028-01-23	100,000	2.05	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 2025 年度第一期中期票据	25 招商漳州 MTN001	102582246.IB	2025-06-03	2025-06-05	2028-06-05	80,000	2.50	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 2025 年度第二期中期票据	25 招商蛇口 MTN002	102582276.IB	2025-06-05	2025-06-06	2028-06-06	130,000	1.91	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 2025 年度第三期中期票据	25 招商蛇口 MTN003	102583442.IB	2025-08-12	2025-08-13	2028-08-13	100,000	1.75	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 2025 年度第四期中期票据	25 招商蛇口 MTN004	102584098.IB	2025-09-24	2025-09-25	2028-09-25	350,000	1.89	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 2025 年度第五期绿色中期票据	25 招商蛇口 MTN005(绿色)	102584354.IB	2025-10-21	2025-10-22	2028-10-22	50,000	1.94	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）						
适用的交易机制			公开交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

逾期未偿还债券

☐适用 ☑不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☑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
24 招商蛇口 MTN002	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	-	曹翀、甘亚雯	0755-88026130、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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	吴汪斌、彭金勇、顾嵛平	彭金勇	13510108079
25 招商蛇口 MTN002、25 招商蛇口 MTN003	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	-	曹翀、甘亚雯	0755-88026130、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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼	陈泳意、杨玲	蒋正权	0755-25471132
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 号招商银行深圳分行大厦	-	曹翀、甘亚雯	0755-88026130、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	-	蒋螣	010-66428877
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌	彭金勇	13510108079
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 号楼招行大厦 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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、顾嵛平	彭金勇	13510108079
23 招商蛇口 MTN001、25 招商蛇口 MTN001	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、彭金勇、顾嵛平	彭金勇	13510108079
22 招商蛇口 MTN001B(并购)、22 招商蛇口 MTN001A(并购)、	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	北京市东城区朝阳	-	蒋螣	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
22 招商蛇口 MTN002B、22 招商蛇口 MTN002A	诚信国际信用评级有限责任公司	门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼			
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌	彭金勇	13510108079
23 招商蛇口 MTN004、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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、顾嵛平	彭金勇	13510108079
20 招商蛇口 MTN002B、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南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	-	蒋螣	010-66428877
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌	彭金勇	13510108079
22 招商蛇口 GN004、23 招商蛇口 GN002、24 招商蛇口 GN001	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	-	刘兆莹	010-85109688
	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	唐恋烱、吴汪斌、彭金勇、顾嵛平	彭金勇	13510108079
25 招商蛇口 MTN005(绿色)	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	-	刘兆莹	010-85109688
	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼	陈泳意、杨玲	蒋正权	0755-25471132
25 招商蛇口 MTN004	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	-	王晓倩、陈雯	0755-82989477
	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼	陈泳意、杨玲	蒋正权	0755-25471132
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	北京市朝阳区建国	-	张超	010-8567969

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
	合资信评估股份有限公司	门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层			
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼	吴汪斌、张晓津	曹曳影	15659292687
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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼	吴汪斌、张晓津	曹曳影	15659292687
25 招商漳州 MTN001	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	-	陈妮娜、蓝婧琦	0755-88026246、0592-5159201
	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	-	张超	010-8567969
	会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 楼	陈泳意、王静雅	高霄霞	010-85085000

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	募集资金约定用途	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
25 招商蛇口 MTN001	100,000	偿还有息负债	100,000	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，对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用	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
25 招商漳州 MTN001	80,000	偿还有息负债	80,000	0			
25 招商蛇口 MTN002	130,000	偿还有息负债	130,000	0			
25 招商蛇口 MTN003	100,000	偿还有息负债	100,000	0			
25 招商蛇口 MTN004	350,000	偿还有息负债	350,000	0			
25 招商蛇口 MTN005(绿色)	50,000	用于绿色项目开发建设	50,000	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 2025 年度第五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 2025 年度第五期绿色中期票据发行规模为 5 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广州 2024NJY-3 横沥

岛凤凰大道西侧横沥中路北侧地块项目、西安城市主场 DK3 项目、苏州湖西璀璨全期项目、佛山江序园全期项目、上海招商臻境项目、成都锦城序项目。截至报告期末，前述项目进展情况及运营效益情况正常。

5、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☑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

☐适用 ☑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%

☐适用 ☑不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☑不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

☐是 ☑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

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.59	1.59	-
资产负债率	67.51%	66.67%	0.84%
速动比率	0.61	0.63	-3.17%
	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	16,907.78	244,925.18	-93.10%
EBITDA 全部债务比	5%	7%	-2%
利息保障倍数	1.12	1.49	-24.83%
现金利息保障倍数	3.17	6.22	-49.04%
EBITDA 利息保障倍数	1.62	1.92	-15.63%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第八节 财务报告

KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街 1 号
东方广场毕马威大楼 8 层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2603120 号

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

我们审计了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了招商蛇口 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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（以下简称“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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》，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。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司(英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

三、关键审计事项（续）

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释 15 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释 7。	
关键审计事项	**在审计中如何应对该事项**
2025 年 12 月 31 日，招商蛇口及其子公司（以下合称“招商蛇口”）已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的开发成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于存货对招商蛇口资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的开发成本、预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等存在固有风险，特别是考虑到目前的经济环境以及各地政府在各个城市推出的各种应对房地产市场变化的措施，我们将招商蛇口对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。	与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序： • 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的开发成本以及与确定存货可变现净值和计提存货减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 评价管理层所采用的确定存货可变现净值的方法是否符合企业会计准则的要求，并选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的预期未来售价与市场可获取的可比销售单价、历史销售单价或招商蛇口的预算销售单价进行比较；将未来销售费用以及相关销售税金与已售项目实际发生的销售费用及相关销售税金进行比较； • 选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的总开发成本与招商蛇口的最新预测的总开发成本进行比较；选取总开发成本预算的明细项，检查至相关支持性文件； • 选取存货项目，对预期未来售价等关键假设进行敏感性分析，确定关键假设单独或组合的变化对存货减值的影响，以评价是否存在管理层偏向的迹象。

三、关键审计事项（续）

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释 1 及“五、合并财务报表项目注释”注释 29、32、49。	
关键审计事项	**在审计中如何应对该事项**
招商蛇口应缴纳的主要税项之一为土地增值税。 招商蛇口销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除项目的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。招商蛇口在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与招商蛇口预估的金额存在差异。 由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将招商蛇口土地增值税的计提识别为关键审计事项。	与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序： • 评价管理层与土地增值税的计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性； • 选取房地产项目，利用本所内部税务专家的工作评价招商蛇口于 2025 年 12 月 31 日计提的土地增值税的合理性，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评价招商蛇口的假设和判断； • 选取房地产项目，评价管理层对土地增值税可扣除项目金额进行估计时所作出的假设和判断； • 选取房地产项目，重新计算招商蛇口计提的土地增值税，并将我们的计算结果与招商蛇口所记录的金额进行比较。

审计报告（续）

毕马威华振审字第 2603120 号

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 2025 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

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，除非招商蛇口计划进行清算、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。

审计报告（续）

毕马威华振审字第 2603120 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

（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）。

审计报告（续）

毕马威华振审字第 2603120 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师

陈泳意（项目合伙人）

中国 北京　　杨玲

2026 年 3 月 13 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	86,127,147,634.38	100,351,402,910.44
其中：存放财务公司款项	五、1	2,648,059,849.25	1,422,840,203.11
交易性金融资产	五、2	120,000.00	120,000.00
应收票据	五、3	24,223,671.69	62,759,897.91
应收账款	五、4	3,470,324,923.33	3,510,079,687.36
预付款项	五、5	8,284,804,003.09	4,566,712,653.38
其他应收款	五、6	98,943,037,985.48	107,874,105,370.47
其中：应收股利	五、6	217,634,462.81	227,765,013.04
存货	五、7	362,323,529,605.30	369,183,324,334.41
合同资产	五、8	184,695,974.13	69,493,466.60
持有待售资产		-	19,297,717.46
其他流动资产	五、9	27,173,154,330.01	28,528,281,239.81
流动资产合计		586,531,038,127.41	614,165,577,277.84
非流动资产：			
长期股权投资	五、10	72,731,447,881.83	76,503,704,038.25
其他非流动金融资产	五、11	1,754,256,253.88	1,479,549,761.11
投资性房地产	五、12	140,631,356,221.15	132,869,742,019.12
固定资产	五、13	10,757,557,782.93	11,443,994,342.48
其中：固定资产原价	五、13	15,543,813,707.65	15,744,616,659.78
累计折旧	五、13	4,768,012,248.45	4,282,378,641.03
固定资产减值准备	五、13	18,243,676.27	18,243,676.27
在建工程	五、14	285,949,536.06	824,459,503.57
使用权资产	五、15	1,844,402,045.50	2,188,310,011.95
无形资产	五、16	1,712,163,202.87	1,820,638,595.72
开发支出	五、17	65,951,924.72	42,327,009.84
商誉	五、18	1,631,404,251.35	1,853,827,345.67
长期待摊费用	五、19	1,058,910,712.28	1,011,086,345.94
递延所得税资产	五、20	15,663,590,754.30	15,153,229,348.09
其他非流动资产	五、21	743,570,414.79	952,370,414.79
非流动资产合计		248,880,560,981.66	246,143,238,736.53
资产总计		835,411,599,109.07	860,308,816,014.37

附注为财务报表的组成部分

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、24	2,954,227,879.87	2,750,618,421.17
应付票据		24,434,266.57	-
应付账款	五、25	50,277,749,572.67	53,115,444,283.09
预收款项	五、26	256,918,584.94	273,955,468.58
合同负债	五、27	125,822,167,370.46	141,952,286,314.14
应付职工薪酬	五、28	3,413,000,034.66	3,049,283,953.70
其中：应付工资	五、28	3,359,214,147.99	2,998,369,223.74
应付福利费		-	-
应交税费	五、29	3,429,948,946.41	5,078,609,157.80
其他应付款	五、30	90,630,296,663.97	97,087,785,036.76
其中：应付股利	五、30	483,356,701.86	862,049,635.30
一年内到期的非流动负债	五、31	58,930,354,003.60	49,655,102,872.19
其他流动负债	五、32	32,136,070,548.72	33,345,231,595.81
流动负债合计		367,875,167,871.87	386,308,317,103.24
非流动负债：			
长期借款	五、33	140,875,809,923.94	125,777,464,927.00
应付债券	五、34	43,605,000,000.00	46,900,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、35	2,131,172,750.94	2,390,889,613.06
长期应付款	五、36	566,773,491.86	3,104,074,671.98
预计负债	五、37	56,963,653.99	6,440,000.00
递延收益	五、38	3,369,515,019.31	3,348,244,486.38
递延所得税负债	五、20	2,579,874,866.00	2,583,408,767.16
其他非流动负债	五、39	2,972,039,209.83	3,145,195,559.13
非流动负债合计		196,157,148,915.87	187,255,718,024.71
负债合计		564,032,316,787.74	573,564,035,127.95

附注为财务报表的组成部分

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
股东权益：			
股本	五、40	9,016,032,171.00	9,060,836,177.00
其他权益工具	五、41	-	12,030,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	五、41	-	12,030,130,000.00
资本公积	五、42	20,311,665,373.17	20,478,073,901.34
减：库存股	五、43	-	67,495,473.10
其他综合收益	五、44	312,660,763.58	463,524,706.14
专项储备	五、45	7,180,349.94	6,735,661.36
盈余公积	五、46	4,760,925,178.84	4,760,925,178.84
未分配利润	五、47	63,243,900,191.37	64,274,107,281.70
归属于母公司股东权益合计		97,652,364,027.90	111,006,837,433.28
少数股东权益		173,726,918,293.43	175,737,943,453.14
股东权益合计		271,379,282,321.33	286,744,780,886.42
负债和股东权益总计		835,411,599,109.07	860,308,816,014.37

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

附注为财务报表的组成部分

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		17,812,900,924.32	29,813,937,441.24
其中：存放财务公司款项		804,006,205.59	891,341,754.90
交易性金融资产		-	-
应收账款	十四、1	875,203,187.08	1,689,955,880.53
应收票据		570,409.78	8,325,842.82
预付款项		78,696,174.19	81,457,316.64
其他应收款	十四、2	197,430,470,052.36	203,566,133,431.84
其中：应收股利	十四、2	12,585,881,087.41	20,650,672,864.46
存货		37,862,465.59	37,835,780.50
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		9,362.44	38,104.91
流动资产合计		216,235,712,575.76	235,197,683,798.48
非流动资产：			
长期股权投资	十四、3	111,572,955,633.77	109,557,443,626.13
其他非流动金融资产		918,995,227.20	589,541,157.77
投资性房地产		1,772,359,147.73	1,864,275,668.86
固定资产		116,750,614.91	129,668,420.14
其中：固定资产原价		314,975,987.47	326,378,335.02
累计折旧		198,225,372.56	196,709,914.88
固定资产减值准备		-	-
在建工程		6,011,890.13	-
使用权资产		85,422,329.65	5,714,802.23
无形资产		12,360,373.71	13,147,918.11
长期待摊费用		42,602,008.35	25,077,932.17
递延所得税资产		470,340,599.82	105,142,678.10
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		114,997,797,825.27	112,290,012,203.51
资产总计		331,233,510,401.03	347,487,696,001.99

附注为财务报表的组成部分

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		1,250,433,333.33	55,261,474.63
应付账款		153,955,674.18	138,710,021.56
预收款项		528,370.22	456,129.43
合同负债		3,615.48	7,058,295.77
应付职工薪酬		452,485,311.65	423,440,206.98
其中：应付工资		451,691,363.06	422,630,086.89
应付福利费		-	-
应交税费		42,214,023.62	41,185,224.35
其他应付款		135,105,521,067.34	147,502,920,479.98
其中：应付股利		-	15,217,017.86
一年内到期的非流动负债		30,079,759,598.23	21,776,354,161.02
其他流动负债		1,744,212,799.36	2,477,038,169.91
流动负债合计		168,829,113,793.41	172,422,424,163.63
非流动负债：			
长期借款		55,120,074,499.87	53,360,466,196.37
应付债券		42,805,000,000.00	45,200,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		70,598,998.14	940,934.65
长期应付款		439,896,470.14	891,606,656.67
预计负债		53,043,653.99	-
递延收益		865,511,881.27	946,854,046.82
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		5,625,059,000.00	6,024,972,000.00
非流动负债合计		104,979,184,503.41	106,424,839,834.51
负债合计		273,808,298,296.82	278,847,263,998.14

附注为财务报表的组成部分

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
股东权益：			
股本		9,016,032,171.00	9,060,836,177.00
其他权益工具		-	12,030,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	12,030,130,000.00
资本公积		23,361,355,202.05	23,730,935,498.60
减：库存股		-	67,495,473.10
其他综合收益		-53,425,154.58	-64,245,465.71
盈余公积		4,530,418,088.50	4,530,418,088.50
未分配利润		20,570,831,797.24	19,419,853,178.56
股东权益合计		57,425,212,104.21	68,640,432,003.85
负债和股东权益总计		331,233,510,401.03	347,487,696,001.99

附注为财务报表的组成部分

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	五、48	154,727,977,005.92	178,947,546,568.86
减：营业成本	五、48	133,440,837,561.90	152,811,693,875.94
税金及附加	五、49	4,299,589,183.23	6,930,098,279.87
销售费用	五、50	4,001,664,007.14	4,014,262,848.42
管理费用	五、51	2,037,287,644.01	2,103,451,360.02
研发费用	五、52	113,992,482.42	128,987,085.53
财务费用	五、53	2,509,145,230.18	1,942,659,762.13
其中：利息费用	五、53	3,646,667,330.90	3,595,660,274.05
利息收入	五、53	1,299,898,135.59	2,006,501,353.35
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	五、53	-9,591,844.83	122,379,163.49
加：其他收益	五、54	70,884,207.73	127,542,398.07
投资收益	五、55	708,168,349.01	3,892,448,925.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、55	-614,327,377.56	1,692,791,699.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	五、55	-7,115,254.39	-7,069,555.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、56	517,411,832.70	-36,296,434.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、57	-893,569,532.67	-1,549,713,499.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-3,516,614,109.87	-4,484,228,360.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、59	49,246,854.06	34,162,513.55
二、营业利润		5,260,988,498.00	9,000,308,898.95
加：营业外收入	五、60	207,421,203.95	246,720,150.79
减：营业外支出	五、61	287,551,268.82	157,388,070.44
三、利润总额		5,180,858,433.13	9,089,640,979.30
减：所得税费用	五、62	4,477,004,960.59	4,900,739,454.45
四、净利润		703,853,472.54	4,188,901,524.85
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润		703,853,472.54	4,188,901,524.85
2．终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类			
1．归属于母公司股东的净利润		1,023,784,320.62	4,038,571,564.37
2．少数股东损益		-319,930,848.08	150,329,960.48

附注为财务报表的组成部分

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	五、44	-169,407,899.09	-44,508,204.12
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-150,863,942.56	-48,819,881.21
（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		-150,863,942.56	-48,819,881.21
1．权益法下可转损益的其他综合收益		10,820,311.13	-21,864,433.60
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		-161,684,253.69	-26,955,447.61
7．其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-18,543,956.53	4,311,677.09
六、综合收益总额		534,445,573.45	4,144,393,320.73
归属于母公司股东的综合收益总额		872,920,378.06	3,989,751,683.16
归属于少数股东的综合收益总额		-338,474,804.61	154,641,637.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.08	0.37
（二）稀释每股收益（元/股）		0.08	0.37

附注为财务报表的组成部分

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	十四、4	359,819,083.77	1,684,892,235.60
减：营业成本	十四、4	296,529,188.99	345,583,234.97
税金及附加		55,708,738.67	590,929,742.95
销售费用		-	-
管理费用		302,466,627.56	349,329,312.83
财务费用		967,721,211.98	132,049,775.03
其中：利息费用		2,159,479,739.50	1,200,928,303.23
利息收入		1,254,256,842.80	1,036,288,564.02
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		60,817,693.49	-52,477,666.04
加：其他收益		8,112,756.05	7,261,111.02
投资收益	十四、5	4,477,207,474.85	19,275,788,211.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十四、5	-185,320,945.67	-41,032,054.02
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）		565,746,419.03	5,807,618.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-53,546,372.11	3,640,198.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-814,623,724.19	-1,088,400,347.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-38,561.80	206,214.87
二、营业利润		2,920,251,308.40	18,471,303,175.77
加：营业外收入		2,604,700.60	3,004,544.28
减：营业外支出		108,034,375.29	18,009,720.37
三、利润总额		2,814,821,633.71	18,456,297,999.68
减：所得税费用		-390,148,395.92	-406,790,052.32
四、净利润		3,204,970,029.63	18,863,088,052.00
持续经营净利润		3,204,970,029.63	18,863,088,052.00
终止经营净利润		-	-

附注为财务报表的组成部分

母公司利润表 - 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		10,820,311.13	-21,864,433.60
（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		10,820,311.13	-21,864,433.60
1．权益法下可转损益的其他综合收益		10,820,311.13	-21,864,433.60
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		3,215,790,340.76	18,841,223,618.40

附注为财务报表的组成部分

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		137,636,713,689.82	161,216,096,562.57
收到的税费返还		4,093,024,774.03	3,769,516,329.42
收到其他与经营活动有关的现金	五、66（1）	10,329,480,693.59	7,820,437,447.22
经营活动现金流入小计		152,059,219,157.44	172,806,050,339.21
购买商品、接受劳务支付的现金		103,873,048,356.43	98,154,286,530.00
支付给职工以及为职工支付的现金		7,369,049,165.03	7,780,339,709.87
支付的各项税费		17,178,761,633.14	21,897,657,133.84
支付其他与经营活动有关的现金	五、66（1）	13,945,260,558.50	13,010,177,470.60
经营活动现金流出小计		142,366,119,713.10	140,842,460,844.31
经营活动产生的现金流量净额	五、67（1）	9,693,099,444.34	31,963,589,494.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,115,616,809.61	1,985,116,552.05
取得投资收益收到的现金		321,473,961.38	690,747,581.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,952,647.56	4,758,051.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、67（3）	1,511,755,091.19	980,505,164.04
收到其他与投资活动有关的现金	五、66（2）	15,849,262,223.55	14,895,356,205.71
投资活动现金流入小计		20,817,060,733.29	18,556,483,554.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,482,510,667.46	5,702,574,681.59
投资支付的现金		11,857,279,965.30	3,758,773,971.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、67（2）	1,289,176,621.05	221,932,645.53
支付其他与投资活动有关的现金	五、66（2）	6,475,392,500.75	5,715,446,740.98
投资活动现金流出小计		23,104,359,754.56	15,398,728,039.17
投资活动产生的现金流量净额		-2,287,299,021.27	3,157,755,515.47

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,622,679,722.91	1,643,293,320.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,622,679,722.91	1,643,293,320.00
取得借款收到的现金		113,218,997,090.64	120,797,404,549.92
收到其他与筹资活动有关的现金	五、66（3）	17,629,936,127.31	11,703,136,636.54
筹资活动现金流入小计		137,471,612,940.86	134,143,834,506.46
偿还债务支付的现金		113,937,520,641.31	113,305,044,766.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,713,821,802.33	11,902,041,648.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		850,626,656.00	744,744,786.63
支付其他与筹资活动有关的现金	五、66（3）	35,615,307,142.58	32,342,124,858.07
筹资活动现金流出小计		159,266,649,586.22	157,549,211,272.47
筹资活动产生的现金流量净额		-21,795,036,645.36	-23,405,376,766.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12,436,850.41	-1,593,688.10
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		-14,401,673,072.70	11,714,374,556.26
加：年初现金及现金等价物余额		99,366,311,310.90	87,651,936,754.64
六、年末现金及现金等价物余额	五、67（4）	84,964,638,238.20	99,366,311,310.90

附注为财务报表的组成部分

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		1,124,852,283.64	306,777,411.66
收到的税费返还		0.02	-
收到其他与经营活动有关的现金		372,390,217.49	643,853,432.79
经营活动现金流入小计		1,497,242,501.15	950,630,844.45
购买商品、接受劳务支付的现金		167,172,162.42	372,704,893.91
支付给职工以及为职工支付的现金		193,477,212.73	194,079,633.06
支付的各项税费		274,556,066.36	1,828,624,456.58
支付其他与经营活动有关的现金		569,672,027.18	350,374,213.26
经营活动现金流出小计		1,204,877,468.69	2,745,783,196.81
经营活动产生的现金流量净额	十四、6	292,365,032.46	-1,795,152,352.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,521,592,708.55	1,563,303,635.22
取得投资收益收到的现金		12,548,769,004.04	938,210,372.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,986.00	698,926.96
收到其他与投资活动有关的现金		1,225,151,632.98	3,135,895,012.74
投资活动现金流入小计		15,295,577,331.57	5,638,107,947.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,045,217.10	41,390,571.58
投资支付的现金		3,430,750,350.00	3,364,360,932.15
支付其他与投资活动有关的现金		480,421,923.18	335,032,425.73
投资活动现金流出小计		3,949,217,490.28	3,740,783,929.46
投资活动产生的现金流量净额		11,346,359,841.29	1,897,324,017.59

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		75,566,332,286.30	72,893,720,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		15,581,409,040.47	29,468,068,048.14
筹资活动现金流入小计		91,147,741,326.77	102,361,788,048.14
偿还债务支付的现金		70,513,064,777.60	72,616,133,018.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,517,665,616.62	7,447,720,472.43
支付其他与筹资活动有关的现金		38,748,137,171.00	20,935,026,077.00
筹资活动现金流出小计		114,778,867,565.22	100,998,879,567.71
筹资活动产生的现金流量净额		-23,631,126,238.45	1,362,908,480.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		-11,992,401,364.70	1,465,080,145.66
加：年初现金及现金等价物余额		29,795,697,996.78	28,330,617,851.12
六、年末现金及现金等价物余额	十四、6	17,803,296,632.08	29,795,697,996.78

附注为财务报表的组成部分

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025 年 12 月 31 日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42
三、本年增减变动金额	-44,804,006.00	-	-12,030,130,000.00	-	-166,408,528.17	-67,495,473.10	-150,863,942.56	-161,684,253.69	444,688.58	-	-1,030,207,090.33	-2,011,025,159.71	-15,365,498,565.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-150,863,942.56	-161,684,253.69	-	-	1,023,784,320.62	-338,474,804.61	534,445,573.45
（二）股东投入和减少资本	-44,804,006.00	-	-12,030,130,000.00	-	-166,408,528.17	-67,495,473.10	-	-	-	-	-	2,212,535,549.89	-9,961,311,511.18
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,332,013,056.92	4,332,013,056.92
2．其他权益工具持有者投入（赎回）资本	-	-	-12,030,130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,030,130,000.00
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-44,804,006.00	-	-	-	-166,408,528.17	-67,495,473.10	-	-	-	-	-	-2,119,477,507.03	-2,263,194,568.10
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,053,991,410.95	-3,885,067,108.40	-5,939,058,519.35
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,749,929,012.82	-3,885,067,108.40	-5,634,996,121.22
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-304,062,398.13	-	-304,062,398.13
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	444,688.58	-	-	-18,796.59	425,891.99
1．本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	35,744,658.72	-	-	5,995,036.66	41,739,695.38
2．本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,299,970.14	-	-	-6,013,833.25	-41,313,803.39
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,016,032,171.00	-	-	-	20,311,665,373.17	-	312,660,763.58	284,958,838.05	7,180,349.94	4,760,925,178.84	63,243,900,191.37	173,726,918,293.43	271,379,282,321.33

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额	-	-	-9,059,000,000.00	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-48,819,881.21	-26,955,447.61	2,029,463.79	291,961,001.40	134,638,860.16	-1,228,944,937.83	-9,945,497,164.13
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-48,819,881.21	-26,955,447.61	-	-	4,038,571,564.37	154,641,637.57	4,144,393,320.73
（二）股东投入和减少资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-	-	-	-	-	1,640,187,888.95	-7,456,173,781.49
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,622,873,627.54	3,622,873,627.54
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,059,000,000.00
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-1,982,685,738.59	-2,020,047,409.03
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-3,903,932,704.21	-3,023,978,511.12	-6,635,950,213.93
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-291,961,001.40	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-3,023,978,511.12	-5,923,446,087.76
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-712,504,126.17	-	-712,504,126.17
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	2,029,463.79	-	-	204,046.77	2,233,510.56
1．本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	36,991,976.46	-	-	3,278,986.02	40,270,962.48
2．本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-34,962,512.67	-	-	-3,074,939.25	-38,037,451.92
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42

附注为财务报表的组成部分

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	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85
三、本年增减变动金额	-44,804,006.00	-	-12,030,130,000.00	-	-369,580,296.55	-67,495,473.10	10,820,311.13	-	-	-	1,150,978,618.68	-11,215,219,899.64
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,820,311.13	-	-	-	3,204,970,029.63	3,215,790,340.76
（二）股东投入和减少资本	-44,804,006.00	-	-12,030,130,000.00	-	-369,580,296.55	-67,495,473.10	-	-	-	-	-	-12,377,018,829.45
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-12,030,130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,030,130,000.00
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-44,804,006.00	-	-	-	-369,580,296.55	-67,495,473.10	-	-	-	-	-	-346,888,829.45
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,053,991,410.95	-2,053,991,410.95
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,749,929,012.82	-1,749,929,012.82
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-304,062,398.13	-304,062,398.13
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	58,000.00	-	-	58,000.00
2．本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-58,000.00	-	-	-58,000.00
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,016,032,171.00	-	-	-	23,361,355,202.05	-	-53,425,154.58	-	-	4,530,418,088.50	20,570,831,797.24	57,425,212,104.21

附注为财务报表的组成部分

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	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	67,495,473.10	-21,864,433.60	-	-	291,961,001.40	14,959,155,347.79	6,102,756,442.49
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-21,864,433.60	-	-	-	18,863,088,052.00	18,841,223,618.40
（二）股东投入和减少资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-9,126,495,473.10
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,059,000,000.00
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-67,495,473.10
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-3,903,932,704.21	-3,611,971,702.81
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-291,961,001.40	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-2,899,467,576.64
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-712,504,126.17	-712,504,126.17
（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	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85

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，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。

2025 年 11 月 10 日，本公司注销了回购的库存股 44,804,006 股，本公司总股份由 9,060,836,177 股减少至 9,016,032,171 股，相应地注册资本由 906,083.6177 万元减少至 901,603.2171 万元。

一、 公司基本情况 - 续

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、物业服务。

本公司的合并及母公司财务报表于 2026 年 3 月【13】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七、“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六、“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1. 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。

2. 持续经营

本集团对自 2025 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。

3. 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

3. 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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	单家联合营公司总资产占本集团合并总资产 10%以上且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

本集团取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。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。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

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

6.1 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。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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，在考虑相关递延所得税影响之后，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。

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

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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。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，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，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会计准则编制财务报表，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。

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

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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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。

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。

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。

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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

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；股东权益项目除未分配利润及其他综合收益中的外币财务报表折算差额项目外，其他项目采用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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

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

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

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

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

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、其他应收款和长期应收款等。

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

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

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。

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

11.1.1 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。

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。

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

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

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

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

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。

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

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

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。

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。

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

11.2.3 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的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

11.2.4 金融资产核销

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。

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

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。

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。

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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。

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新收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

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

11.4.2 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。

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。本集团发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

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

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

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

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 应收票据 - 续

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、周转材料及其他存货等。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类支出。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对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

17. 持有待售非流动资产或处置组 - 续

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 - 续

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。

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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

18. 长期股权投资 - 续

18.2 初始投资成本的确定 - 续

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。

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。

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 - 续

18.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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。

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。

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 - 续

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	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20-30	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。

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

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

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。

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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、长期待摊费用、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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

24. 长期资产减值 - 续

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

27. 职工薪酬 - 续

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。

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；本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

29. 股份支付 - 续

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。

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：

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

30. 优先股、永续债等其他金融工具 - 续

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。

本集团发行权益工具，按实际发行价格计入股东权益，相关的交易费用从股东权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

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。

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

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入 - 续

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 - 续

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，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）本集团履约过程中所产出的商品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。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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。
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；
（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。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入 - 续

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 - 续

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。

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

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缴纳（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。

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

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

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、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同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。

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

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

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

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

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

35.1.3 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。

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

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

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

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

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

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

因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

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。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。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

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，在租赁期开始日后，本集团按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定对售后租回所形成的使用权资产和租赁负债进行后续计量。本集团在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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。

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。

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 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

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、 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	15%、16.5%、25%、28%（注 1）
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9% 简易计税方法 5%、1.5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
		商品销售、供电 13%
		水路旅客运输简易计税方法 3%
		国际运输服务免税
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	（注 2）

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》（深府〔1987〕164 号），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。

前海深港现代服务业合作区的鼓励类产业企业、西部地区鼓励类产业企业及国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

五、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金	125,958.89	217,821.13
银行存款	57,308,242,779.31	69,628,761,389.77
其他货币资金（注）	28,807,640,876.25	30,676,591,269.43
银行存款应收利息	11,138,019.93	45,832,430.11
合计	86,127,147,634.38	100,351,402,910.44
其中：存放在境外的款项总额	2,835,354,417.40	1,831,181,807.75
存放财务公司的款项总额	2,648,059,849.25	1,422,840,203.11

注： 于 2025 年 12 月 31 日其他货币资金主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款。

2. 交易性金融资产

项目	年末数	年初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	120,000.00	120,000.00
其中：权益工具投资	120,000.00	120,000.00
债务工具投资	-	-
合计	120,000.00	120,000.00

（1） 权益工具投资情况

项目	年末数	年初数
权益工具的成本	520,000.00	520,000.00
公允价值	120,000.00	120,000.00
累计计入损益的公允价值变动金额	-400,000.00	-400,000.00

3. 应收票据

（1） 应收票据分类

类别	年末数	年初数
银行承兑汇票	3,857,689.64	10,745,949.07
商业承兑汇票	20,365,982.05	52,013,948.84
合计	24,223,671.69	62,759,897.91

五、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收票据 - 续

（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	年末数				年初数			
	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	24,247,919.63	100.00	24,247.94	0.10	62,821,741.60	100.00	61,843.69	0.10
合计	24,247,919.63	100.00	24,247.94	0.10	62,821,741.60	100.00	61,843.69	0.10

（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	61,843.69	2,943.20	-40,538.95	-	-	24,247.94
合计	61,843.69	2,943.20	-40,538.95	-	-	24,247.94

4. 应收账款

（1） 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	3,852,887,886.74	3,820,370,438.68
减：信用损失准备	382,562,963.41	310,290,751.32
合计	3,470,324,923.33	3,510,079,687.36

五、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（2） 按账龄披露

项目	年末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	2,029,718,819.60	52.68	22,108,542.65	1.09	2,007,610,276.95	2,012,827,853.66	52.69	19,962,158.01	0.99	1,992,865,695.65
1 至 2 年	279,372,660.27	7.25	25,713,544.12	9.20	253,659,116.15	221,983,777.45	5.81	33,796,319.85	15.22	188,187,457.60
2 至 3 年	124,940,962.33	3.24	56,007,107.19	44.83	68,933,855.14	126,496,115.67	3.31	56,955,690.15	45.03	69,540,425.52
3 年以上	1,418,855,444.54	36.83	278,733,769.45	19.64	1,140,121,675.09	1,459,062,691.90	38.19	199,576,583.31	13.68	1,259,486,108.59
合计	3,852,887,886.74	100.00	382,562,963.41		3,470,324,923.33	3,820,370,438.68	100.00	310,290,751.32		3,510,079,687.36

五、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（3） 应收账款分类情况

项目	年末数					年初数					计提理由
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		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	1,696,891,867.60	44.04	1,690,929.48	0.10	1,695,200,938.12	1,791,229,984.46	46.89	1,773,262.50	0.10	1,789,456,721.96	注 1
正常风险组合	1,184,671,358.93	30.75	230,174,330.94	19.43	954,497,027.99	1,034,522,003.14	27.08	175,529,545.08	16.97	858,992,458.06	注 2
单项计提信用损失准备的应收账款	971,324,660.21	25.21	150,697,702.99	15.51	820,626,957.22	994,618,451.08	26.03	132,987,943.74	13.37	861,630,507.34	注 3
合计	3,852,887,886.74	100.00	382,562,963.41		3,470,324,923.33	3,820,370,438.68	100.00	310,290,751.32		3,510,079,687.36	

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、招商局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应收账款以外的客户，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应收账款计提信用损失准备。

注 3： 单项计提信用损失准备的应收账款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的应收账款，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。

（4）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	310,290,751.32	85,469,521.61	-11,075,094.45	-402,175.74	-576,919.08	-1,143,120.25	382,562,963.41

五、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

（4）信用损失准备变动情况 - 续

应收账款信用损失准备变动情况如下：

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
年初数	177,302,807.58	132,987,943.74	310,290,751.32
转入已发生信用减值	-1,853,541.91	1,853,541.91	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	66,344,712.26	19,124,809.35	85,469,521.61
本年转回预期信用损失	-7,806,502.44	-3,268,592.01	-11,075,094.45
合并范围变动等其他原因的影响	-1,720,039.33	-	-1,720,039.33
本年核销应收账款金额	-402,175.74	-	-402,175.74
年末数	231,865,260.42	150,697,702.99	382,562,963.41

（5） 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

（6） 本年无重要的应收账款核销情况。

（7） 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	账面余额	账龄	信用损失准备	账面余额占应收账款总额的比例（%）
客户一	第三方	872,303,337.85	180 天以内、1 至 2 年、3 年以上	52,877,934.86	22.64
客户二	第三方	261,174,772.31	3 年以上	261,174.78	6.78
客户三	第三方	193,505,631.91	180 天以内、1 至 2 年、3 年以上	193,505.63	5.02
客户四	关联方	49,342,347.04	180 天以内、3 年以上	135,769.18	1.28
客户五	第三方	48,586,146.08	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	39,472,576.69	1.26
合计		1,424,912,235.19		92,940,961.14	36.98

五、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

项目	年末数			年初数		
	账面余额		减值准备	账面余额		减值准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	6,302,288,280.53	76.07	-	2,134,871,080.13	46.75	-
1 至 2 年（含 2 年）	57,515,624.03	0.69	-	121,857,372.06	2.67	-
2 至 3 年（含 3 年）	25,341,677.44	0.31	-	344,895,250.30	7.55	-
3 年以上	1,899,658,421.09	22.93	-	1,965,088,950.89	43.03	-
合计	8,284,804,003.09	100.00	-	4,566,712,653.38	100.00	-

（2） 账龄超过 1 年的重要预付款项情况

单位名称	年末数	账龄	未结转原因
供应商一	1,810,000,000.00	3 年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	1,810,000,000.00		

（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
供应商二	第三方	4,089,619,625.80	180 天以内	49.36	未达到合同约定的结算条件
供应商一	第三方	1,810,000,000.00	3 年以上	21.85	未达到合同约定的结算条件
供应商三	第三方	645,000,000.00	180 天以内	7.79	未达到合同约定的结算条件
供应商四	第三方	532,320,000.00	180 天以内	6.43	未达到合同约定的结算条件
供应商五	第三方	518,080,000.00	180 天以内	6.25	未达到合同约定的结算条件
合计		7,595,019,625.80	—	91.68	

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款

（1） 项目列示

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	217,634,462.81	227,765,013.04
其他应收款	98,725,403,522.67	107,646,340,357.43
合计	98,943,037,985.48	107,874,105,370.47

（2） 应收股利

被投资单位	年末数	年初数
账龄 1 年以内的应收股利	126,441,949.77	170,030,206.58
其中：东莞市恒安房地产开发有限公司	52,600,000.00	-
漳州招商局码头有限公司	25,734,415.19	22,057,706.58
南京悦宁房地产开发有限公司	23,100,000.00	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	5,100,000.00	-
南京悦怡装饰有限公司	3,640,000.00	-
西安沃呈房地产开发有限公司	1,267,534.58	-
杭州浙茂企业管理有限公司	-	26,070,000.00
杭州铧璟置业有限公司	-	80,150,000.00
杭州万璟置业有限公司	-	11,400,000.00
天津旭浩房地产开发有限公司	-	19,777,500.00
中国深圳外轮代理有限公司	-	10,575,000.00
账龄 1 年以上的应收股利	91,192,513.04	57,734,806.46
其中：漳州招商局码头有限公司	79,792,513.04	57,734,806.46
杭州万璟置业有限公司	11,400,000.00	-
合计	217,634,462.81	227,765,013.04
减：信用损失准备	-	-
账面价值	217,634,462.81	227,765,013.04

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款

（a） 按账龄披露

项目	年末数					年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1 年以内	20,514,483,626.69	19.68	27,287,276.21	0.13	20,487,196,350.48	23,383,622,940.29	20.80	402,328,042.56	1.72	22,981,294,897.73
1 至 2 年	11,586,517,262.55	11.12	430,545,603.76	3.72	11,155,971,658.79	25,321,793,401.71	22.53	78,871,170.62	0.31	25,242,922,231.09
2 至 3 年	15,311,877,222.30	14.69	116,640,616.19	0.76	15,195,236,606.11	20,090,442,235.69	17.87	58,000,426.42	0.29	20,032,441,809.27
3 年以上	56,822,327,559.04	54.51	4,935,328,651.75	8.69	51,886,998,907.29	43,614,085,664.24	38.80	4,224,404,244.90	9.69	39,389,681,419.34
合计	104,235,205,670.58	100.00	5,509,802,147.91		98,725,403,522.67	112,409,944,241.93	100.00	4,763,603,884.50		107,646,340,357.43

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款 - 续

（b） 按款项性质分类情况

款项性质	年末数	年初数
关联方往来款	37,748,269,792.44	35,651,573,058.91
合作方往来款	60,082,334,273.22	69,360,734,896.82
土地及其他保证金	3,901,969,843.51	5,492,724,287.96
其他	2,502,631,761.41	1,904,911,998.24
合计	104,235,205,670.58	112,409,944,241.93
减：信用损失准备	5,509,802,147.91	4,763,603,884.50
账面价值	98,725,403,522.67	107,646,340,357.43

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款 - 续

（c） 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	年末数					年初数					计提理由
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		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	93,885,753,215.30	90.07	94,591,329.57	0.10	93,791,161,885.73	103,365,942,754.53	91.95	104,466,965.91	0.10	103,261,475,788.62	注 1
正常风险组合	545,291,447.98	0.52	212,112,262.96	38.90	333,179,185.02	528,556,085.45	0.47	188,476,262.79	35.66	340,079,822.66	注 2
单项计提信用损失准备的应收账款	9,804,161,007.30	9.41	5,203,098,555.38	53.07	4,601,062,451.92	8,515,445,401.95	7.58	4,470,660,655.80	52.50	4,044,784,746.15	注 3
合计	104,235,205,670.58	100.00	5,509,802,147.91		98,725,403,522.67	112,409,944,241.93	100.00	4,763,603,884.50		107,646,340,357.43	

注 1： 低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款 - 续

（d） 信用损失准备情况

类别	年初数	本年变动				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	4,763,603,884.50	783,381,435.73	-17,212,388.46	-	-19,970,783.86	5,509,802,147.91

其他应收款信用减值准备变动情况如下：

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	292,943,228.70		4,470,660,655.80	4,763,603,884.50
本年年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-800,146.00		800,146.00	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	47,610,267.08		735,771,168.65	783,381,435.73
本年转回	-13,078,973.39		-4,133,415.07	-17,212,388.46
本年核销	-	-	-	-
合并范围变动等其他原因影响	-19,970,783.86	-	-	-19,970,783.86
本年年末余额	306,703,592.53		5,203,098,555.38	5,509,802,147.91

（e） 本年无实际核销的其他应收款。

（f） 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

（3） 其他应收款 - 续

（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	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	信用损失准备年末数
客户六	第三方	合作方往来款	6,048,252,054.78	1 年以内、1 至 2 年	5.80	6,048,252.05
客户七	第三方	合作方往来款	4,959,304,408.00	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	4.76	4,959,304.41
客户八	第三方	合作方往来款	4,131,244,111.00	3 年以上	3.96	4,131,244.11
客户九	第三方	合作方往来款	3,699,032,764.36	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	3.55	3,734,032.77
客户十	关联方	关联方往来款	3,676,511,539.48	1 年以内	3.53	3,676,511.54
合计			22,514,344,877.62		21.60	22,549,344.88

7. 存货

（1） 存货分类

项目	年末数			年初数		
	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	15,275,368.11	-	15,275,368.11	20,880,337.17	501,827.12	20,378,510.05
库存商品	36,906,613.86	410,255.32	36,496,358.54	80,379,872.25	410,255.32	79,969,616.93
周转材料及其他存货	157,459,373.74	-	157,459,373.74	186,806,644.06	-	186,806,644.06
土地开发成本	41,089,559,739.94	-	41,089,559,739.94	41,123,284,722.62	-	41,123,284,722.62
拟开发产品	13,229,554,670.06	676,319,973.48	12,553,234,696.58	15,384,191,893.31	184,383,000.00	15,199,808,893.31
在建开发产品	239,711,591,881.75	2,930,466,993.52	236,781,124,888.23	229,001,243,116.66	2,764,111,795.40	226,237,131,321.26
已完工开发产品	75,937,048,647.09	4,246,669,466.93	71,690,379,180.16	90,815,982,310.96	4,480,037,684.78	86,335,944,626.18
合计	370,177,396,294.55	7,853,866,689.25	362,323,529,605.30	376,612,768,897.03	7,429,444,562.62	369,183,324,334.41

（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）	年末数	年初数
深圳前海湾土地（注 1）	未定	未定	未定	38,025,533,474.58	38,025,533,474.58
漳州双鱼岛土地（注 2）	未定	未定	未定	1,924,683,036.09	1,939,134,072.70
漳州开发区土地（注 3）	未定	未定	未定	1,139,343,229.27	1,158,617,175.34
合计				41,089,559,739.94	41,123,284,722.62

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 2025 年 12 月 31 日，漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为 213 万平方米。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（2） 土地开发成本 - 续

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 2025 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 390 万平方米。

（3） 拟开发产品

于 2025 年 12 月 31 日，本集团拟开发产品中土地储备面积为 247.27 万平方米，土地储备金额为 1,322,955.47 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）	年末数	年初数
深圳太子湾 DY03-03 地块	未定	未定	6.16	197,678,129.53	197,556,847.08
深圳太子湾北	2027 年 3 月	2029 年 8 月	58.20	92,933,006.06	79,716,726.00
深圳龙岗五和枢纽片区重点更新单元	2029 年 6 月	2032 年 2 月	318.20	338,693,083.89	299,595,857.17
苏州永旺北	2026 年 2 月	2028 年 5 月	19.06	1,298,304,700.00	-
青岛汇智园	2026 年 9 月	2028 年 9 月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
武汉未来中心	2026 年 12 月	2028 年 6 月	26.62	1,359,408,464.96	2,146,403,492.61
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	2027 年 6 月	2029 年 8 月	80.03	2,245,568,982.38	2,150,739,336.48
成都天府新区总部基地项目	2026 年 6 月	2028 年 12 月	82.66	1,245,067,681.94	1,245,067,681.94
成都源启金沙（注 1）	2026 年 5 月	2028 年 9 月	20.20	1,139,104,682.93	-
重庆招商渝天府	2028 年 12 月	2030 年 12 月	40.64	2,652,258,046.49	2,668,109,473.47
重庆招商 1872	2026 年 2 月	2027 年 9 月	22.00	121,448,185.68	1,100,792,191.50
清华科技园广州创新基地	2027 年 1 月	2030 年 12 月	15.00	192,357,130.82	213,857,460.46
佛山江序园	2026 年 6 月	2029 年 4 月	31.28	359,438,345.16	-
佛山招商玺（注 1）	2026 年 6 月	2029 年 3 月	53.50	297,122,552.27	-
海南区域总部项目	2026 年 12 月	2028 年 12 月	9.43	106,463,852.33	106,463,852.33
新西兰项目	2027 年 11 月	2028 年 11 月	未定	665,614,124.19	697,217,399.99
南通滨江大二期（注 2）				-	1,055,128,658.98
其他				8,152,526.92	1,901,930.99
转至在建开发产品的项目（注 3）				-	2,511,699,809.80
合计				13,229,554,670.06	15,384,191,893.31

注 1： 该等项目系本期收购。

注 2： 该项目变动系合并范围变动所致。

注 3： 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括深圳后海玺家园（原“深圳饼干厂项目”）、天津网谷项目、启东协兴港项目、杭州上塘善贤。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 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）	年末数	年初数
深圳会展湾新港广场（原“深圳国际会展中心商业配套项目”）	2017 年 4 月	2026 年 5 月	42.71	2,720,748,018.88	3,703,058,352.81
深圳渔二村	2022 年 11 月	2026 年 12 月	17.95	1,118,267,052.09	898,370,486.09
深圳前海首开区	2024 年 11 月	2026 年 9 月	155.36	2,425,514,265.47	1,790,425,509.70
深圳太子湾伊敦钓鱼台酒店	2022 年 10 月	2026 年 7 月	13.53	839,767,798.15	665,629,866.33
深圳前海启动区二期	2020 年 6 月	2026 年 6 月	133.83	1,590,958,582.96	1,160,030,612.34
深圳招商东岸	2016 年 6 月	2028 年 10 月	17.46	1,015,768,577.54	989,169,347.84
深圳溪涌项目	未定	2030 年 12 月	103.11	559,758,840.21	544,789,697.84
深圳太子湾环港大厦	2023 年 3 月	2028 年 3 月	12.32	258,276,656.26	249,290,700.34
深圳三联旧改	2017 年 9 月	2028 年 12 月	149.79	2,223,605,659.40	2,033,179,338.35
深圳坪地项目	2019 年 6 月	2028 年 12 月	3.00	91,017,778.72	111,749,083.90
深圳沙井会展北新地块（A3010602）	2023 年 3 月	2027 年 9 月	33.00	2,681,355,612.31	2,125,318,506.17
深圳四海 K501-0002 地块	2024 年 2 月	2026 年 4 月	16.96	483,896,146.26	215,084,425.38
深圳宝中南街坊观潮府	2025 年 9 月	2027 年 10 月	98.85	8,761,868,896.19	-
深圳后海玺家园（原“深圳饼干厂项目”）	2025 年 7 月	2028 年 6 月	45.33	2,479,650,724.21	-
深圳桂湾	2025 年 7 月	2027 年 12 月	28.00	2,227,574,882.43	-
东莞招商局中心项目	2021 年 11 月	2027 年 10 月	13.13	818,182,526.34	977,098,219.96
惠州依山华府项目	2021 年 3 月	2026 年 12 月	7.24	456,866,507.56	565,557,245.47
北京招商玺	2023 年 9 月	2026 年 6 月	113.99	10,370,805,405.47	9,526,052,102.22
北京八里桥	2025 年 6 月	2027 年 7 月	36.49	3,041,810,674.51	-
北京通州梨园	2025 年 3 月	2026 年 12 月	16.38	1,271,344,937.24	856,725.08
北京招商序项目	2025 年 3 月	2027 年 12 月	54.25	4,163,697,736.90	-
大连公园 1872	2018 年 6 月	2026 年 11 月	5.29	438,181,136.36	1,170,298,717.17
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2026 年 1 月	6.43	558,909,665.97	478,002,844.17
沈阳东望府	2021 年 08 月	2027 年 12 月	18.35	1,036,515,431.79	1,473,663,601.52
沈阳江山和樾	2021 年 7 月	2026 年 3 月	18.91	988,497,564.40	952,993,038.57
太原招商时代主场	2021 年 3 月	2026 年 5 月	13.63	970,366,949.14	1,340,393,973.98
天津九方城市广场	2011 年 6 月	未定	未定	322,806,906.66	322,806,906.66
天津武清凯旋王国 5 号地	2025 年 1 月	2026 年 9 月	8.72	582,632,221.34	-
长春公园 1872	2021 年 1 月	2026 年 10 月	1.10	108,136,136.60	859,238,987.55
上海浦东三林	2023 年 12 月	2026 年 9 月	101.14	9,185,164,235.88	8,567,791,339.46
上海松江泗泾 TOD 项目	2024 年 4 月	2026 年 8 月	68.77	6,427,027,360.98	5,465,694,752.99
上海杨浦平凉 19 街坊	2024 年 1 月	2026 年 10 月	25.03	2,087,877,859.02	1,850,774,585.01
上海闵行浦江项目	2024 年 1 月	2026 年 3 月	44.11	4,271,400,810.10	3,432,263,899.27
上海招商时代乐章（原“上海潘广路项目”）	2024 年 2 月	2026 年 9 月	34.03	3,080,848,624.80	4,746,575,818.73
上海潘广路二期项目	2024 年 10 月	2027 年 3 月	49.69	3,967,388,473.18	3,323,943,591.55
上海虹口弘安里	2022 年 9 月	2026 年 9 月	85.31	8,155,760,649.26	7,804,452,360.03
上海静安曹家渡	2024 年 11 月	2027 年 3 月	71.05	6,305,077,845.40	5,854,113,837.71

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 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）	年末数	年初数
上海海上清和玺（注 1）	2024 年 7 月	2027 年 6 月	114.02	9,787,079,333.75	-
上海嘉定新城项目	2025 年 4 月	2027 年 4 月	40.30	3,102,785,488.21	-
上海浦东唐镇项目	2025 年 9 月	2027 年 12 月	38.80	2,972,491,294.52	-
上海滨江安澜庭（注 1）	2025 年 9 月	2028 年 12 月	123.79	10,476,271,336.60	-
上海招商序	2025 年 2 月	2027 年 12 月	40.43	3,498,460,086.05	-
启东协兴港项目	2019 年 11 月	2026 年 12 月	9.34	483,314,153.71	537,032,086.78
启东希尔顿南项目	2025 年 11 月	2027 年 6 月	10.00	482,242,894.88	-
杭州缤印爱达城	2023 年 5 月	2026 年 3 月	25.23	2,517,528,743.82	3,275,985,020.48
杭州庆隆小河项目	2023 年 12 月	2026 年 6 月	18.80	1,765,788,098.94	1,648,163,959.03
杭州映澜璀璨里	2023 年 10 月	2026 年 2 月	13.74	1,165,929,294.03	969,850,679.56
杭州潮语臻境府（注 1）	2025 年 1 月	2027 年 12 月	22.71	2,025,865,527.73	-
杭州翠隐江粼轩（注 1）	2025 年 5 月	2027 年 7 月	28.95	2,542,757,544.41	-
杭州杭序府项目	2025 年 3 月	2027 年 9 月	42.75	3,639,132,758.49	-
杭州上塘善贤	2025 年 2 月	2027 年 6 月	20.58	1,746,860,264.78	1,643,700.15
浙江商雅置业项目	2020 年 2 月	2026 年 12 月	14.62	611,517,648.48	611,517,648.48
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2028 年 12 月	6.52	90,480,872.72	89,779,951.96
宁波海曙长乐 CL-01-06a 项目	2023 年 11 月	2026 年 5 月	13.19	1,006,987,314.64	900,065,019.51
苏州招商序	2025 年 2 月	2027 年 5 月	13.88	1,024,408,192.76	-
昆山中航城项目	2013 年 9 月	2026 年 3 月	2.60	253,959,534.24	253,959,534.24
南京丁家庄项目	2019 年 6 月	未定	未定	964,973,623.53	964,950,203.33
南京越城天地	2018 年 10 月	2026 年 1 月	81.68	5,928,826,877.24	6,257,178,266.67
南京河西绿博园	2025 年 8 月	2027 年 12 月	47.08	3,532,463,763.39	-
南通紫琅湖	2024 年 12 月	2026 年 8 月	13.88	1,058,680,297.57	722,934,851.88
南通滨江项目	2020 年 5 月	2026 年 1 月	3.90	372,915,503.85	1,065,971,226.02
南通中创公园道	2021 年 9 月	2026 年 1 月	6.98	592,242,863.30	1,032,298,267.83
南通滨江南项目	2025 年 10 月	2027 年 12 月	55.84	2,868,244,628.84	-
南通紫琅湖 R24022 地块（注 1）	2025 年 9 月	2027 年 9 月	10.18	667,238,070.29	-
温州云谷	2023 年 1 月	2026 年 3 月	47.62	4,266,392,441.91	3,791,678,474.37
徐州金融集聚区项目	2018 年 5 月	2026 年 6 月	14.42	1,222,644,587.46	2,748,266,085.49
徐州山水间	2020 年 6 月	2026 年 5 月	1.36	102,947,715.99	643,594,574.42
徐州雍润府 B（原“徐州 2020-51 地块”）	2021 年 5 月	2027 年 9 月	11.07	724,092,991.53	791,270,575.02
盐城雍华府	2021 年 6 月	2026 年 9 月	30.36	2,055,942,792.73	2,677,959,483.46
合肥璟悦湾项目	2022 年 3 月	2027 年 5 月	3.44	312,780,248.65	784,806,673.64
合肥招商玺	2024 年 4 月	2026 年 1 月	21.04	1,914,100,446.56	1,600,847,542.83
合肥臻第园	2023 年 8 月	2026 年 5 月	11.29	1,074,022,650.94	2,973,735,455.71
合肥百川序	2025 年 11 月	2028 年 6 月	10.91	501,379,560.00	-
青岛公园 1872	2019 年 10 月	2026 年 12 月	3.09	146,026,354.97	168,723,680.62

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 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）	年末数	年初数
青岛火炬园	2016 年 9 月	2029 年 3 月	13.35	50,225,506.64	49,379,471.03
厦门西潘 B-05 地块	2023 年 6 月	2026 年 3 月	82.71	7,872,124,407.39	7,330,829,691.58
漳州双鱼岛 A30 项目	2022 年 5 月	2027 年 4 月	17.06	621,747,457.97	617,638,802.36
漳州双鱼岛 A32 项目	2022 年 5 月	2027 年 12 月	5.62	132,967,872.32	132,531,383.38
烟台招商西岸	2014 年 5 月	2027 年 4 月	3.52	90,123,010.60	117,456,480.37
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2028 年 12 月	30.20	419,651,025.39	883,639,933.76
宜昌林屿境（注 1）	2025 年 3 月	2026 年 8 月	6.26	340,613,793.56	-
西安林屿缦岛	2025 年 9 月	2027 年 9 月	16.88	907,174,492.98	-
西安湾	2025 年 9 月	2028 年 12 月	30.00	1,860,343,727.06	-
西安梧桐书院	2025 年 1 月	2026 年 12 月	15.64	1,194,592,526.38	-
西安玺	2024 年 10 月	2026 年 6 月	19.23	1,538,968,279.26	1,184,283,799.74
西安招商揽阅 215 亩项目	2024 年 1 月	2026 年 12 月	51.52	2,083,831,164.44	3,623,831,323.92
乌鲁木齐高新项目	2022 年 4 月	2026 年 8 月	14.00	954,133,365.15	702,182,097.74
襄阳雍江国际	2020 年 4 月	2026 年 12 月	5.21	281,018,732.06	251,785,989.64
武汉凤凰城	2018 年 12 月	2026 年 12 月	4.46	62,570,486.27	62,141,888.07
武汉经开之窗	2018 年 8 月	2026 年 12 月	21.17	139,444,068.57	459,192,467.48
武汉未来中心	2021 年 1 月	2027 年 12 月	57.48	3,680,426,223.44	3,481,391,845.26
武汉武昌序	2023 年 10 月	2026 年 4 月	13.69	1,335,492,862.54	1,098,222,363.86
武汉汉口 1872	2020 年 8 月	2028 年 10 月	12.93	972,009,869.51	2,373,566,625.50
武汉汉南 193 项目	2020 年 5 月	2026 年 12 月	8.07	266,557,236.44	264,493,127.50
武汉和平里	2025 年 10 月	2028 年 8 月	25.27	1,401,736,944.81	-
武汉招商缦境揽阅（原“武汉电动车项目”）	2018 年 9 月	2027 年 12 月	14.00	696,015,054.58	483,162,081.91
长沙滨江项目	2022 年 7 月	2026 年 11 月	0.24	23,829,163.56	23,829,163.56
长沙观沙岭 19 地块	2023 年 7 月	2026 年 1 月	18.36	1,805,474,647.64	1,516,589,636.47
长沙江山境	2022 年 9 月	2026 年 10 月	17.95	1,361,324,645.59	3,901,989,482.62
长沙梅溪湖花园城	2022 年 7 月	2026 年 1 月	10.52	842,910,165.98	723,213,537.33
长沙天欣学府	2023 年 8 月	2026 年 7 月	12.66	1,016,490,530.90	1,456,964,607.38
长沙桂语雲峯	2021 年 9 月	2027 年 3 月	11.12	895,262,645.20	821,647,062.18
长沙天青府	2024 年 2 月	2026 年 6 月	9.47	731,620,037.68	1,426,369,212.93
长沙金岭项目（注 1）	2024 年 11 月	2026 年 12 月	8.64	660,231,907.19	-
长沙招商序	2025 年 5 月	2027 年 8 月	14.91	982,349,258.50	-
郑州雍景城	2018 年 5 月	2026 年 12 月	2.17	104,990,792.79	103,348,574.71
郑州时代观宸苑	2024 年 6 月	2026 年 7 月	8.42	740,424,298.95	546,578,216.08
郑州招商林屿境	2024 年 4 月	2026 年 9 月	9.83	367,956,167.25	584,775,193.28
郑州嵩云序居（注 1）	2025 年 4 月	2026 年 10 月	11.53	658,434,256.71	-
重庆公园大道	2014 年 8 月	2028 年 12 月	9.23	502,685,887.39	2,154,249,159.24
重庆长嘉汇	2010 年 10 月	2026 年 3 月	25.22	997,084,111.32	1,140,310,748.48
重庆招商 1872	2022 年 8 月	2027 年 5 月	18.00	1,146,545,630.63	1,212,668,515.44
重庆招商渝天府	2021 年 6 月	2026 年 1 月	25.09	1,410,432,303.23	1,616,328,502.07
重庆理想城	2019 年 10 月	2026 年 6 月	2.18	137,175,084.08	125,514,102.88
成都锦城序（原“成都成华 81 亩”）	2024 年 12 月	2027 年 7 月	26.75	2,068,602,627.07	1,586,725,026.67

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 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）	年末数	年初数
成都天府新区总部基地项目	2020 年 5 月	2026 年 4 月	66.14	2,819,386,162.33	2,733,352,133.64
成都源启金沙（DK2/DK3）（注 1）	2025 年 2 月	2027 年 10 月	9.16	640,235,915.41	-
成都招商玺	2025 年 5 月	2027 年 12 月	44.00	3,174,180,900.98	-
晋宁依山郡（晋宁和润项目）	2018 年 6 月	2028 年 12 月	18.84	567,360,351.31	564,019,219.57
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2018 年 5 月	2027 年 12 月	4.01	39,747,543.58	38,549,908.86
昆明空港国际新城	2020 年 2 月	2026 年 1 月	11.96	532,080,680.06	690,611,378.30
南宁招商樾江府	2020 年 8 月	2028 年 9 月	18.88	1,741,720,026.35	1,733,842,455.07
广州南沙横沥项目	2024 年 10 月	2026 年 8 月	18.95	1,512,360,000.36	679,274,450.42
广州招商湾区 1872 项目	2021 年 7 月	2026 年 7 月	41.69	3,795,022,012.11	4,762,314,053.98
清华科技园广州创新基地	2024 年 7 月	2026 年 3 月	7.66	668,018,446.10	705,205,387.52
佛山江序园	2025 年 3 月	2028 年 3 月	31.28	1,227,171,152.13	-
佛山招商玺（注 1）	2023 年 5 月	2027 年 5 月	32.38	622,033,772.64	-
湛江招商国际邮轮城	2018 年 7 月	2026 年 7 月	6.12	496,932,512.35	535,666,142.53
中山臻湾府	2020 年 11 月	2026 年 9 月	17.11	1,603,088,247.58	1,308,843,519.25
三亚海琴花园	2024 年 12 月	2026 年 1 月	5.71	470,236,780.48	190,781,248.87
新西兰项目	2014 年 10 月	2026 年 6 月	未定	177,633,054.95	165,344,255.89
南通滨江大二期（注 2）				-	1,640,627,136.80
其他				681,687,102.52	969,192,296.19
转至完工开发产品的项目 (注 3)				-	62,515,907,979.68
合计				239,711,591,881.75	229,001,243,116.66

注 1： 该等项目系本期收购。

注 2：该项目系本期合并范围变动导致减少。

注 3： 本年开发成本转至开发产品的项目包括深圳臻玺家园、深圳太子湾招商玺家园、深圳太子湾云滨大厦、深圳前海前湾项目、深圳龙华九龙山项目、昆明巫家坝项目、北京市丰台区羊坊 020 项目、北京璀璨时代（原“北京亦庄台湖 0032 地块”）、北京通州东小马、天津江山玺项目、沈阳公园 1872、上海招商云澜湾（原“上海松江永丰项目”）、上海普陀中山北项目（原“上海天汇玺”）、上海徐汇华泾项目、上海周浦 1872 项目、杭州湖秀臻和府、杭州湖岩臻品府、宁波璀璨天鑫、宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目、苏州湖西璀璨、苏州臻和璟园（原“苏州招文项目”）、南京璀璨璟园、南通东望府、南京招商局中心臻境城 、扬州云萃、扬州云筑、合肥天青臻境项目、合肥臻和园、西安招商雍澜湾项目、西安招商云山间、西安云兰、西安天青云麓、西安招商雲墨、成都中环臻邸等。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
深圳艾美特	2021 年 8 月	141,009,614.45	-	141,009,614.45	-
深圳国际会展中心商业配套项目	2021 年 12 月	5,489,761,465.81	18,619,136.73	1,230,590,835.05	4,277,789,767.49
深圳前海启动区一期	2020 年 12 月	194,345,668.24	-	115,935.15	194,229,733.09
深圳三联旧改	2023 年 6 月	720,820,259.30	-	500,235,807.05	220,584,452.25
深圳龙华九龙山项目	2025 年 9 月	-	2,410,050,816.97	1,980,241,728.20	429,809,088.77
深圳臻玺家园	2025 年 12 月	-	1,567,204,888.71	1,501,342,983.46	65,861,905.25
深圳会展湾新港广场	2025 年 4 月	-	1,245,888,919.71	206,600,745.49	1,039,288,174.22
深圳前海前湾项目	2025 年 4 月	-	6,065,540,844.50	5,802,362,974.14	263,177,870.36
深圳沙井会展北项目	2024 年 12 月	397,119,795.32	207,486,895.60	579,761,260.60	24,845,430.32
深圳太子湾 02-02 商业	2020 年 12 月	278,514,116.43	-	-	278,514,116.43
深圳太子湾 02-04 商业	2021 年 8 月	326,502,551.00	-	-	326,502,551.00
深圳太子湾泓玺大厦	2024 年 9 月	303,594,569.18	-	186,202,373.32	117,392,195.86
深圳太子湾瑞玺大厦	2025 年 12 月	296,669,534.64	365,640,381.37	401,896,590.39	260,413,325.62
深圳太子湾商务广场	2018 年 11 月	29,449,104.40	-	14,735,630.03	14,713,474.37
深圳太子湾望海大厦	2024 年 9 月	574,908,113.29	71,151,713.90	-	646,059,827.19
深圳太子湾招商玺家园	2025 年 6 月	15,865,294.41	1,921,057,727.95	1,733,310,188.53	203,612,833.83
深圳湾海大厦	2020 年 6 月	207,931,323.52	-	-	207,931,323.52
深圳壹海城	2025 年 9 月	443,610,594.52	-	27,313,738.95	416,296,855.57
深圳招商中环	2021 年 4 月	359,254,670.52	-	5,381.63	359,249,288.89
深圳中航格澜阳光花园	2007 年 12 月	42,438,775.79	-	7,073,129.28	35,365,646.51
中航巽察湾花园	2023 年 11 月	10,906,213.00	-	1,508,674.00	9,397,539.00
东莞麻涌雍华府	2021 年 5 月	56,971,911.02	20,534.29	313,381.34	56,679,063.97
东莞谢岗依城大观花园	2023 年 12 月	19,928,714.30	31,962,420.06	44,046,833.75	7,844,300.61
东莞招商局中心项目	2025 年 9 月	-	427,469,897.93	205,492,328.31	221,977,569.62
东莞招商雍祥府	2022 年 12 月	206,861,622.12	1,950,018.75	16,348,123.68	192,463,517.19
惠州依山华府项目	2024 年 9 月	283,445,608.19	124,572,626.21	18,150,652.67	389,867,581.73
北京璀璨时代（原“北京亦庄台湖 0032 地块”）	2025 年 9 月	-	4,376,600,746.81	2,709,368,284.88	1,667,232,461.93
北京都会中心	2022 年 12 月	345,105,297.01	1,812,945.63	18,484,216.29	328,434,026.35
北京市丰台区羊坊 020 项目	2025 年 9 月	-	4,230,526,134.95	2,271,761,965.75	1,958,764,169.20
北京通州东小马	2025 年 5 月	-	3,160,262,520.17	2,867,440,470.37	292,822,049.80
北京臻珑府	2022 年 12 月	122,003,372.92	-	24,890,433.09	97,112,939.83
雄安招商公园 1872	2024 年 1 月	370,661,807.92	-	33,425,964.05	337,235,843.87
大连公园 1872	2025 年 9 月	750,716,212.01	823,768,698.24	982,040,004.94	592,444,905.31
大连海德公园	2024 年 4 月	931,113,219.84	2,002,268.92	2,639,289.46	930,476,199.30
大连臻园北区	2024 年 3 月	138,095,886.03	-	40,862,493.83	97,233,392.20
大连臻园南区	2016 年 11 月	24,918,941.66	1,544,521.59	1,291,161.37	25,172,301.88
哈尔滨贝肯山	2024 年 6 月	296,009,954.62	2,152,938.42	76,136,354.11	222,026,538.93
沈阳东望府	2025 年 11 月	75,097,658.61	641,432,605.10	498,694,000.21	217,836,263.50
沈阳公园 1872	2025 年 12 月	656,200,808.40	478,610,149.12	613,194,407.68	521,616,549.84
沈阳江山和樾	2024 年 8 月	94,583,264.92	510,767.87	5,548,333.59	89,545,699.20
沈阳招商观园	2025 年 1 月	259,963,074.97	37,347,042.75	123,511,528.71	173,798,589.01
沈阳招商曦城	2021 年 11 月	18,941,645.04	-	1,037,062.56	17,904,582.48
太原招商时代主场	2025 年 12 月	80,174,368.84	943,916,558.83	874,974,858.16	149,116,069.51

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津贝肯山项目	2020 年 12 月	18,410,288.50	-	18,410,288.50	-
天津江山玺项目	2025 年 1 月	902,044,999.43	2,190,281,351.73	1,125,017,967.45	1,967,308,383.71
天津网谷项目	2020 年 6 月	576,780,245.45	22,298,547.88	10,817,025.83	588,261,767.50
天津招商天玺	2015 年 12 月	1,347,226,418.88	-	1,271,937,218.34	75,289,200.54
长春公园 1872	2025 年 12 月	712,686,710.36	767,688,343.49	883,030,202.97	597,344,850.88
长春招商学府 1872	2022 年 11 月	46,139,984.09	3,334,803.66	5,985,841.96	43,488,945.79
上海璀璨城市	2023 年 11 月	32,288,955.50	-	181,305.07	32,107,650.43
上海璀璨公馆	2024 年 3 月	62,195,616.15	-	935,487.63	61,260,128.52
上海虹桥公馆	2022 年 12 月	59,108,411.38	-	89,287.64	59,019,123.74
上海虹桥公馆三期	2024 年 12 月	100,872,326.86	34,769.15	50,734,277.36	50,172,818.65
上海会卓路西虹桥三期项目	2024 年 3 月	34,998,540.68	35,246,148.06	37,397,343.51	32,847,345.23
上海四平路项目	2023 年 10 月	923,830,119.57	9,049,120.69	338,660.70	932,540,579.56
上海松江泗泾 11-01 项目	2022 年 8 月	19,064,524.97	-	773,018.21	18,291,506.76
上海苏河玺	2024 年 12 月	6,512,612,832.48	-	6,374,098,032.92	138,514,799.56
上海西虹桥项目	2024 年 12 月	98,354,281.61	24,757.12	35,063,150.97	63,315,887.76
上海徐汇华泾项目	2025 年 6 月	-	2,931,289,315.48	2,883,816,774.49	47,472,540.99
上海阅江汇（注 1）	2023 年 9 月	-	391,640,501.64	132,015,609.42	259,624,892.22
上海招商虹玺	2024 年 09 月	155,328,191.48	-	3,843,171.74	151,485,019.74
上海招商时代乐章（原“上海潘广路项目”）	2025 年 11 月	-	2,355,412,218.23	2,243,448,325.71	111,963,892.52
上海招商外滩玺	2023 年 11 月	212,255,749.46	8,766,764.21	10,458,045.09	210,564,468.58
上海招商云澜湾（原“上海松江永丰项目”）	2025 年 9 月	-	2,742,953,334.23	2,100,792,136.80	642,161,197.43
上海周浦 1872 项目	2025 年 4 月	-	2,328,748,467.40	2,283,819,406.16	44,929,061.24
上海普陀中山北项目（原“上海天汇玺”）	2025 年 3 月	-	4,245,791,780.18	4,199,149,226.61	46,642,553.57
启东协兴港项目	2025 年 5 月	238,078,745.06	122,970,570.96	136,416,820.17	224,632,495.85
杭州缤印爱达城	2025 年 9 月	-	1,636,111,403.98	1,585,384,493.30	50,726,910.68
杭州公园 1872	2021 年 8 月	73,234,542.56	-	65,052,215.11	8,182,327.45
杭州湖翠晓印轩	2024 年 11 月	17,119,228.45	-	17,119,228.45	-
杭州湖秀臻和府	2025 年 9 月	-	1,017,956,236.07	974,061,770.02	43,894,466.05
杭州湖岩臻品府	2025 年 7 月	-	2,201,283,376.98	2,168,402,606.88	32,880,770.10
杭州花栖云境里	2023 年 7 月	74,131,648.65	-	36,614,724.66	37,516,923.99
杭州花屿观澜里	2023 年 7 月	70,594,518.59	-	34,826,894.42	35,767,624.17
杭州花芸春境府	2024 年 9 月	861,274,030.42	69,316.45	30,465,009.66	830,878,337.21
杭州锦翠金宸府	2024 年 12 月	3,884,389,433.90	-	3,884,389,433.90	-
杭州珺悦家园	2023 年 9 月	12,555,943.92	243,806.30	243,806.30	12,555,943.92
杭州天澜里	2023 年 3 月	88,111,225.84	-	17,065,921.21	71,045,304.63
杭州湘北项目	2023 年 5 月	257,977,248.15	-	188,497,745.69	69,479,502.46
杭州云望之宸	2023 年 7 月	143,395,843.48	-	91,287,110.07	52,108,733.41
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	2024 年 4 月	564,891,588.93	-	554,211,276.62	10,680,312.31
浙江商雅置业项目	2022 年 9 月	251,979,660.88	466,388.35	127,283,708.27	125,162,340.96
镇江依云尚城	2021 年 12 月	13,340,946.15	-	1,321,862.39	12,019,083.76
宁波璀璨天鑫	2025 年 10 月	-	1,543,323,479.27	1,414,905,188.07	128,418,291.20

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
宁波奉化凤麓和鸣府	2023 年 6 月	1,703,138,872.42	-	640,120,987.53	1,063,017,884.89
宁波公园 1872	2019 年 10 月	249,550,003.57	-	-	249,550,003.57
宁波海曙金茂府	2021 年 4 月	15,319,168.07	-	92,834.04	15,226,334.03
宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目	2025 年 12 月	-	1,600,347,305.34	1,496,941,415.16	103,405,890.18
宁波金华云湖臻品小区	2023 年 10 月	256,096,242.34	-	25,519,822.41	230,576,419.93
宁波金华云悦臻境小区	2023 年 6 月	109,908,056.42	17,419,908.62	18,787,208.09	108,540,756.95
宁波明月江南	2021 年 12 月	20,138,279.99	15,499,272.28	33,466,927.64	2,170,624.63
宁波三里江印	2023 年 6 月	11,817,543.93	-	1,712,702.50	10,104,841.43
宁波涌潮印府	2022 年 09 月	29,574,015.99	-	1,228,160.05	28,345,855.94
苏州湖西璀璨	2025 年 8 月	-	1,401,237,648.92	1,330,119,850.15	71,117,798.77
苏州辉映时代	2022 年 9 月	19,454,575.10	-	789,454.56	18,665,120.54
苏州金融小镇	2021 年 10 月	27,555,788.57	-	-	27,555,788.57
苏州柳岸晓风	2025 年 12 月	-	5,889,450.56	1,476,655.26	4,412,795.30
苏州前山澜庭	2023 年 11 月	60,340,520.02	-	60,340,520.02	-
苏州沁苏禧	2024 年 11 月	124,041,054.51	19,765,255.30	35,865,566.78	107,940,743.03
苏州蔚然璀璨花园	2024 年 1 月	315,445,299.95	-	315,445,299.95	-
苏州蔚然锦绣花园	2022 年 12 月	14,257,059.17	-	14,257,059.17	-
苏州文禧花园	2024 年 11 月	66,668,516.92	2,695,229.43	18,200,000.00	51,163,746.35
苏州臻和璟园（原“苏州招文项目”）	2025 年 12 月	-	1,179,765,015.50	845,551,393.16	334,213,622.34
常熟琴萃雅院	2024 年 1 月	299,846,190.21	-	224,643,705.83	75,202,484.38
常熟琴颂雅院	2022 年 4 月	188,000,552.37	-	136,673,550.90	51,327,001.47
常熟琴臻雅院	2024 年 1 月	463,654,073.05	-	457,636,602.44	6,017,470.61
南京 2019G35 项目	2023 年 9 月	123,550,510.12	-	20,504,396.84	103,046,113.28
南京 2019G67 项目	2022 年 8 月	48,934,902.26	-	488,798.40	48,446,103.86
南京 2020G13 项目	2022 年 12 月	39,561,442.63	23,333,762.27	30,460,407.85	32,434,797.05
南京百家臻园	2024 年 11 月	89,977,577.67	-	66,097,223.75	23,880,353.92
南京璀璨璟园	2025 年 6 月	-	2,744,235,668.67	2,276,180,783.04	468,054,885.63
南京东望府	2022 年 1 月	87,687,447.97	3,228,344.44	5,408,617.44	85,507,174.97
南京江心印项目	2023 年 11 月	682,400,316.41	-	607,561,264.61	74,839,051.80
南京山语境府	2021 年 12 月	25,213,438.26	-	25,213,438.26	-
南京依云华府	2019 年 11 月	44,183,684.79	-	6,272,393.84	37,911,290.95
南京雍宁府	2022 年 1 月	50,754,137.03	-	1,641,878.62	49,112,258.41
南京越城天地	2025 年 03 月	1,847,581,606.58	642,068,203.30	789,231,777.37	1,700,418,032.51
南京招商局中心臻境城	2025 年 11 月	1,583,449,089.73	4,431,140,879.15	3,548,682,881.96	2,465,907,086.92
南通滨江大二期	2025 年 4 月	609,321,491.18	307,464,389.78	916,785,880.96	-
南通滨江项目	2025 年 3 月	1,036,011,707.33	708,132,757.34	737,755,903.47	1,006,388,561.20
南通东望府	2025 年 7 月	488,443,001.80	215,037,702.21	149,411,537.35	554,069,166.66
南通雍华苑	2023 年 6 月	94,268,366.10	-	15,578,179.91	78,690,186.19
南通中创公园道	2025 年 8 月	596,673,720.25	637,603,270.93	620,908,321.25	613,368,669.93
宿迁智慧光年小区	2024 年 1 月	223,309,614.57	-	83,020,046.47	140,289,568.10
无锡璟萃项目	2024 年 3 月	195,136,866.85	1,021,170.45	137,936,945.70	58,221,091.60
徐州金融集聚区项目	2025 年 12 月	1,597,494,059.75	1,826,938,329.61	1,739,404,015.46	1,685,028,373.90
徐州山水间	2025 年 11 月	187,046,953.91	760,248,601.48	604,906,591.73	342,388,963.66

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
徐州雍润府 B（原“徐州 2020-51 地块”）	2024 年 1 月	537,250,732.98	77,420,941.47	190,023,080.86	424,648,593.59
盐城雍华府	2025 年 12 月	788,612,303.17	732,859,755.11	518,781,515.65	1,002,690,542.63
扬州璟萃	2024 年 11 月	244,784,734.46	-	183,141,820.30	61,642,914.16
扬州云萃	2025 年 2 月	350,802,059.54	359,553,230.81	530,841,055.46	179,514,234.89
扬州云筑	2025 年 12 月	443,508,783.42	87,546,426.79	399,783,976.80	131,271,233.41
扬州运河上宸	2022 年 3 月	27,678,386.66	109.47	-	27,678,496.13
合肥滨奥花园	2024 年 3 月	339,645,203.33	-	226,445,666.24	113,199,537.09
合肥诚园	2022 年 3 月	203,767,326.75	25,602,463.55	52,189,668.58	177,180,121.72
合肥东望府	2022 年 12 月	151,436,981.17	89,541,429.82	49,287,390.69	191,691,020.30
合肥璟悦湾项目	2025 年 05 月	511,374,586.57	724,049,037.19	1,139,407,853.03	96,015,770.73
合肥臻第园	2025 年 12 月	-	2,545,292,380.22	2,266,735,277.72	278,557,102.50
合肥天青臻境项目	2025 年 9 月	-	2,152,031,049.35	2,110,686,989.30	41,344,060.05
合肥依云华府	2020 年 6 月	60,591,584.82	3,759,306.32	5,658,841.64	58,692,049.50
合肥雍华府	2021 年 6 月	86,282,524.32	-	44,412,134.52	41,870,389.80
合肥雍境湾	2024 年 12 月	367,880,482.01	-	330,743,005.29	37,137,476.72
合肥雍润府	2024 年 12 月	127,704,501.88	-	86,081,448.29	41,623,053.59
合肥云际轩	2024 年 11 月	30,867,431.88	-	2,162,816.80	28,704,615.08
合肥臻和园	2025 年 4 月	8,953,374.40	87,677,997.81	23,924,526.24	72,706,845.97
济南招商滨河府天环中心	2024 年 8 月	272,529,798.99	1,365,594.25	111,018,390.51	162,877,002.73
青岛公园 1872	2023 年 9 月	70,493,975.41	3,000,000.00	3,000,000.00	70,493,975.41
青岛海德花园	2018 年 12 月	241,598,408.59	-	23,275,869.70	218,322,538.89
青岛合心园	2016 年 12 月	47,205,392.61	7,606,712.87	32,180,828.10	22,631,277.38
青岛火炬园	2019 年 4 月	73,366,601.11	-	-	73,366,601.11
青岛基金谷	2016 年 12 月	11,728,044.31	-	-	11,728,044.31
青岛同顺园	2022 年 9 月	497,191,682.10	-	39,068,096.31	458,123,585.79
赣州雍景湾	2021 年 12 月	116,139,554.75	-	22,792,218.22	93,347,336.53
赣州招商局中心	2023 年 8 月	1,005,650,415.56	-	-	1,005,650,415.56
厦门海上世界	2023 年 6 月	2,558,153,810.02	-	503,353,605.97	2,054,800,204.05
厦门璟云	2024 年 9 月	84,855,034.66	-	71,415,395.42	13,439,639.24
厦门臻园	2021 年 8 月	860,953,642.38	6,865,278.68	140,101,412.16	727,717,508.90
漳州半山云海	2023 年 3 月	692,845,038.53	9,285,937.12	56,077,105.18	646,053,870.47
漳州卡达凯斯	2023 年 10 月	553,216,228.51	34,621,441.80	213,619,603.59	374,218,066.72
漳州兰溪谷	2021 年 6 月	249,224,337.68	-	77,525,600.48	171,698,737.20
漳州文璟苑	2022 年 12 月	264,634,335.18	-	257,434,256.75	7,200,078.43
漳州芯云谷	2019 年 10 月	685,277,861.00	-	-	685,277,861.00
烟台雍景湾	2024 年 7 月	495,997,944.01	27,375,785.54	516,508,877.28	6,864,852.27
烟台招商东岸	2021 年 7 月	345,308,539.76	-	58,029,398.67	287,279,141.09
烟台招商西岸	2024 年 5 月	27,627,937.26	-	22,248,033.01	5,379,904.25
宜昌依云水岸	2021 年 10 月	60,789,658.50	-	55,079,354.10	5,710,304.40
西安港务区项目	2025 年 12 月	-	2,491,012,418.90	1,011,273,126.74	1,479,739,292.16
西安华宇臻境西地块	2022 年 12 月	134,704,477.02	-	22,355,031.80	112,349,445.22
西安天青云麓	2025 年 11 月	-	2,297,985,278.23	1,765,836,148.42	532,149,129.81

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
西安云兰	2025 年 6 月	-	1,862,490,134.13	1,796,959,758.30	65,530,375.83
西安招商城市主场	2023 年 12 月	111,228,663.60	175,060,345.26	247,525,984.60	38,763,024.26
西安招商华宇长安玺	2023 年 7 月	24,489,593.34	-	-	24,489,593.34
西安招商丝路中心	2022 年 8 月	505,153,591.45	-	83,774,918.86	421,378,672.59
西安招商西安序项目	2024 年 12 月	239,870,167.33	-	149,321,769.36	90,548,397.97
西安招商雍澜湾项目	2025 年 6 月	121,216,628.13	1,450,199,699.40	1,261,433,564.87	309,982,762.66
西安招商云山间	2025 年 6 月	-	2,114,179,778.53	1,960,575,424.39	153,604,354.14
西安招商雲墨	2025 年 11 月	-	2,032,502,403.58	1,947,697,533.12	84,804,870.46
襄阳雍江国际	2024 年 7 月	172,227,675.54	5,378,828.74	47,828,732.59	129,777,771.69
十堰兰溪谷	2024 年 10 月	74,305,726.54	14,373,627.74	25,516,778.70	63,162,575.58
十堰阳光城	2020 年 12 月	21,484,858.87	94,604.00	94,604.00	21,484,858.87
武汉凤凰城	2020 年 12 月	44,938,566.74	-	-	44,938,566.74
武汉海洋天地	2021 年 2 月	82,795,133.90	-	3,715,154.65	79,079,979.25
武汉汉口 1872	2025 年 12 月	1,373,950,462.13	1,542,278,016.23	1,408,643,146.56	1,507,585,331.80
武汉汉南 193 项目	2022 年 6 月	81,699,556.46	-	22,985,948.55	58,713,607.91
武汉江山和樾	2023 年 6 月	109,291,645.05	-	54,137,626.27	55,154,018.78
武汉未来中心	2025 年 9 月	229,568,674.69	1,431,293,706.45	1,339,714,687.52	321,147,693.62
武汉一江璟城	2023 年 7 月	777,215,742.28	8,195,938.11	161,226,000.56	624,185,679.83
武汉壹品澜庭	2022 年 12 月	125,922,472.62	20,337.52	8,268,062.38	117,674,747.76
武汉招商公园 1872	2021 年 12 月	53,430,065.40	1,096,312.86	1,517,311.72	53,009,066.54
武汉招商拾光里	2019 年 8 月	33,740,947.85	-	-	33,740,947.85
武汉招商愉樾	2022 年 7 月	359,923,764.98	-	358,108,819.32	1,814,945.66
长沙滨江项目	2024 年 6 月	48,191,438.15	-	7,860,264.94	40,331,173.21
长沙桂语雲峯	2024 年 10 月	411,839,117.50	-	211,921,498.35	199,917,619.15
长沙江山境	2025 年 11 月	-	3,304,732,049.03	2,890,579,737.24	414,152,311.79
长沙麓山府	2024 年 3 月	24,984,705.87	5,206.01	3,229,135.86	21,760,776.02
长沙天青府	2025 年 10 月	-	1,031,076,124.61	1,017,855,520.03	13,220,604.58
长沙天欣学府	2025 年 6 月	-	810,032,425.90	791,743,366.08	18,289,059.82
长沙雍山湖	2025 年 2 月	96,038,141.13	10,560,589.36	106,598,730.49	-
长沙招商华发依云曦城	2022 年 6 月	214,525,061.30	-	55,680,154.68	158,844,906.62
衡阳中航城市花园	2015 年 8 月	220,451,251.63	2,163,557.21	11,170,270.90	211,444,537.94
柳州招商境界	2021 年 6 月	92,705,088.12	-	34,549,100.96	58,155,987.16
郑州雍景城	2024 年 6 月	1,146,806,627.25	19,778,671.57	949,791,091.61	216,794,207.21
郑州招商林屿境【65 亩置换地】	2025 年 9 月	-	516,320,710.73	462,212,816.20	54,107,894.53
郑州招商时代锦宸苑	2023 年 12 月	62,264,763.29	-	45,312,418.43	16,952,344.86
郑州招商时代天宸	2024 年 11 月	1,055,102,360.39	-	966,903,931.78	88,198,428.61
郑州招商依云上城	2022 年 9 月	91,561,994.59	-	38,243,207.74	53,318,786.85
重庆城市主场	2020 年 12 月	24,877,169.84	-	23,241,279.54	1,635,890.30
重庆公园大道	2022 年 12 月	1,155,015,205.06	-	219,659,956.05	935,355,249.01
重庆公园上城	2022 年 2 月	49,816,616.57	560,000.00	39,824,722.55	10,551,894.02
重庆花园城	2017 年 9 月	23,402,320.15	39,876,799.62	40,061,445.21	23,217,674.56
重庆理想城	2023 年 3 月	85,461,438.72	-	19,299,451.17	66,161,987.55

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
重庆时光序	2023 年 7 月	36,370,069.94	538,041.26	15,360,156.86	21,547,954.34
重庆依云江湾	2021 年 12 月	194,235,599.05	-	37,638,628.35	156,596,970.70
重庆雍璟城	2023 年 6 月	97,637,081.75	4,516,405.18	15,233,096.34	86,920,390.59
重庆云邸	2020 年 9 月	39,581,248.28	-	22,654,348.60	16,926,899.68
重庆长嘉汇	2025 年 8 月	1,278,644,604.28	923,966,170.66	1,132,026,625.30	1,070,584,149.64
重庆招商 1872	2025 年 10 月	98,152,522.60	1,588,671,982.41	1,504,092,032.95	182,732,472.06
重庆招商渝天府	2025 年 9 月	549,473,368.39	739,029,528.49	869,228,081.72	419,274,815.16
成都大魔方	2022 年 12 月	136,999,824.43	56,863,867.77	58,411,794.37	135,451,897.83
成都天府玺项目	2023 年 8 月	62,700,610.24	-	7,628,258.86	55,072,351.38
成都天府新区总部基地项目	2025 年 10 月	3,979,391,011.65	980,111,863.12	1,030,552,028.46	3,928,950,846.31
成都依云上城	2021 年 8 月	34,227,893.81	41,480,621.91	63,338,529.86	12,369,985.86
成都雍景府	2021 年 11 月	12,885,951.16	-	8,444,745.84	4,441,205.32
成都招商粼江樾	2024 年 11 月	740,841,562.27	-	139,297,404.55	601,544,157.72
成都招商新川臻境	2024 年 9 月	16,664,733.72	-	12,172,572.00	4,492,161.72
成都招商依山樾	2024 年 1 月	151,487,821.61	-	63,770,909.22	87,716,912.39
成都中航国际广场	2013 年 12 月	61,443,322.85	-	23,921,168.33	37,522,154.52
成都中环臻邸	2025 年 9 月	-	1,565,981,243.29	1,559,871,142.46	6,110,100.83
成都中央华城	2021 年 6 月	13,789,311.35	-	4,716,365.37	9,072,945.98
晋宁依湾郡（晋宁和润项目）	2022 年 8 月	24,042,846.07	-	1,184,776.91	22,858,069.16
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2020 年 12 月	17,294,190.36	-	391,198.41	16,902,991.95
昆明海公馆	2018 年 12 月	43,199,236.92	13,705.16	42,127,383.76	1,085,558.32
昆明空港国际新城	2025 年 9 月	558,160,684.71	200,464,402.44	254,337,586.01	504,287,501.14
昆明巫家坝项目	2025 年 1 月	502,486,186.04	771,106,376.20	435,338,685.19	838,253,877.05
昆明雍和府	2022 年 8 月	59,078,425.10	170,205.88	21,591,080.83	37,657,550.15
昆明雍珑府	2024 年 10 月	214,997,227.26	-	200,959,506.14	14,037,721.12
昆明雨花国际商务中心	2021 年 2 月	107,149,824.15	-	103,284,424.99	3,865,399.16
南宁十里云裳	2021 年 7 月	262,538,788.58	468,255.90	109,506,244.67	153,500,799.81
南宁雍景湾	2018 年 12 月	44,374,368.51	11,543,833.12	11,543,833.12	44,374,368.51
南宁招商境界	2019 年 12 月	16,100,481.22	1,348,877.80	1,428,268.80	16,021,090.22
南宁招商榕园	2021 年 11 月	15,994,799.83	-	15,664,924.64	329,875.19
南宁招商樾江府	2025 年 12 月	514,886,878.49	123,712,058.37	141,220,501.47	497,378,435.39
南宁招商樾园	2021 年 11 月	44,768,832.30	-	44,695,382.77	73,449.53
南宁臻樾府项目	2024 年 1 月	328,926,001.71	-	53,060,531.62	275,865,470.09
广州海珠天珺	2024 年 9 月	5,997,149,887.83	75,114,807.06	541,545,715.45	5,530,718,979.44
广州金山谷	2021 年 3 月	265,325,708.91	1,596,789.47	26,667,826.06	240,254,672.32
广州龙湖招商天钜	2021 年 12 月	58,061,322.95	670,497.88	58,731,820.83	-
广州雍景湾	2022 年 12 月	159,323,847.84	-	21,361,868.78	137,961,979.06
广州招商湾区 1872 项目	2025 年 6 月	666,355,721.21	1,037,889,474.91	1,092,649,774.41	611,595,421.71
广州臻珑府	2024 年 11 月	178,418,280.21	5,543,820.64	13,441,320.07	170,520,780.78
清华科技园广州创新基地	2023 年 10 月	293,122,592.30	213,725,028.76	146,554,246.42	360,293,374.64
佛山时代天禧	2021 年 6 月	11,680,469.59	75,878.67	-	11,756,348.26
佛山招商岸芷汀兰	2022 年 3 月	140,052,748.95	-	37,639,078.88	102,413,670.07

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（5） 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
佛山招商曦岸	2021 年 5 月	132,583,176.57	-	16,010,054.79	116,573,121.78
佛山招商玺	2025 年 10 月	-	4,061,802,864.42	3,744,584,063.16	317,218,801.26
佛山招商悦府	2022 年 2 月	27,744,776.41	-	4,963,889.51	22,780,886.90
佛山招商越园	2022 年 7 月	53,449,909.00	-	6,555,847.64	46,894,061.36
湛江招商国际邮轮城	2024 年 3 月	546,317,328.62	13,722,427.29	333,223,158.19	226,816,597.72
中山雍华朗廷	2022 年 12 月	109,819,997.06	-	81,685,564.70	28,134,432.36
中山臻湾府	2024 年 9 月	400,392,125.28	3,868,452.37	322,003,405.98	82,257,171.67
珠海依云华府	2021 年 6 月	77,192,562.56	-	5,836,043.00	71,356,519.56
海口雍江湾	2023 年 1 月	150,813,510.65	-	88,076,384.94	62,737,125.71
海南区域总部项目	2022 年 4 月	324,705,457.89	-	3,700,844.32	321,004,613.57
三亚海月花园项目	2022 年 12 月	157,004,502.16	-	82,926,203.56	74,078,298.60
新西兰项目	2025 年 6 月	95,836,616.17	134,672,377.98	67,790,260.02	162,718,734.13
其他		731,586,256.45	574,444,073.38	942,026,431.58	364,003,898.25
合计		90,815,982,310.96	111,526,998,061.85	126,405,931,725.72	75,937,048,647.09

注 1： 该等项目系本期收购。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（6） 存货跌价准备

项目	年初数	本年计提	本年减少		其他变动	年末数
			转回	转销		
深圳海谷科技大厦	56,434,554.64	-	-	56,434,554.64	-	-
深圳国际会展中心商业配套项目	-	199,381,215.94	-	-	-	199,381,215.94
深圳会展湾新港广场	-	193,456,309.14	-	-	-	193,456,309.14
中航巽察湾花园	-	1,260,743.00	-	-	-	1,260,743.00
惠州依山华府项目	61,320,456.42	-	-	1,267,718.23	-	60,052,738.19
北京都会中心	26,434,281.67	-	-	8,288,715.43	-	18,145,566.24
天津招商天玺（注 1）	243,171,232.12	21,414,392.82	-	-	-243,171,232.12	21,414,392.82
天津江山玺项目	74,940,262.53	-	-	27,669,587.21	-	47,270,675.32
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
长春公园 1872	119,371,638.58	-	-	72,918,373.22	-	46,453,265.36
大连公园 1872	311,290,106.09	48,991,193.33	-	183,223,591.26	-	177,057,708.16
沈阳公园 1872	102,585,230.39	74,110,066.45	-	24,657,597.12	-	152,037,699.72
沈阳招商观园	33,113,963.86	-	-	10,166,495.96	-	22,947,467.90
沈阳江山和樾	73,034,713.07	-	-	483,636.54	-	72,551,076.53
沈阳东望府	41,098,705.77	-	-	25,373,053.48	-	15,725,652.29
上海四平商办	8,604,311.93	-	-	-	-	8,604,311.93
上海四平路项目	527,477,105.82	-	-	-	-	527,477,105.82
杭州云望之宸	7,546,011.37	-	-	5,322,820.40	-	2,223,190.97
昆山中航城项目	111,872,658.97	-	-	-	-	111,872,658.97
南京招商局中心臻境城	83,917,417.54	-	-	83,917,417.54	-	-
南通东望府	180,605,445.49	-	-	34,512,878.34	-	146,092,567.15
南通滨江大二期（注 2）	323,481,600.00	-	-	-	-323,481,600.00	-
无锡璟萃项目	41,524,422.50	-	-	17,202,266.62	-	24,322,155.88
张家港依云兰庭	224,414.10	-	-	204,612.85	-	19,801.25
盐城雍华府	580,000,000.00	177,651,659.16	-	109,071,339.60	-	648,580,319.56
徐州雍润府 B	511,910,508.43	-	-	72,696,367.45	-	439,214,140.98
扬州云萃	139,084,873.23	33,149,689.00	-	103,191,967.36	-	69,042,594.87
扬州云筑	100,808,959.23	-	-	80,388,076.64	-	20,420,882.59
扬州璟萃	69,445,525.76	10,370,681.00	-	50,077,482.65	-	29,738,724.11
合肥雍华府	19,755,212.34	-	-	13,533,560.56	-	6,221,651.78
合肥诚园	-	71,826,328.00	-	-	-	71,826,328.00
合肥四季臻邸	-	52,004,957.01	-	-	-	52,004,957.01
福州雍景湾	4,629,295.42	-	-	4,629,295.42	-	-
厦门臻园	412,749,432.86	33,952,141.87	-	58,665,439.31	-	388,036,135.42
厦门湾湖臻境	-	432,748,439.03	-	-	-	432,748,439.03
漳州半山云海	-	84,779,753.74	-	-	-	84,779,753.74
温州博悦湾（注 2）	-	12,997,153.63	-	-	-12,997,153.63	-
烟台招商东岸	76,589,769.97	-	-	16,806,185.68	-	59,783,584.29
宜昌依云水岸	5,989,401.10	-	-	-	-	5,989,401.10
西安招商雍澜湾项目	97,288,968.19	16,301,119.44	-	73,218,276.96	-	40,371,810.67
武汉汉南 193 项目	123,479,667.91	-	-	8,840,458.82	-	114,639,209.09

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（6） 存货跌价准备 - 续

项目	年初数	本年增加	本年减少		其他变动	年末数
		计提	转回	转销		
武汉一江璟城	358,070,205.00	-	-	66,770,632.81	-	291,299,572.19
武汉壹品澜庭	71,300,780.20	-	-	4,988,632.49	-	66,312,147.71
武汉招商愉樾	237,287,341.33	-	-	237,287,341.33	-	-
武汉汉口 1872	112,134,238.69	-	-	40,711,230.99	-	71,423,007.70
长沙梅溪湖	-	51,006,900.63	-	-	-	51,006,900.63
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	348,634,329.58	-	6,771,950.24	-	409,762,334.96
柳州招商境界	40,435,155.32	-	-	12,620,277.88	-	27,814,877.44
郑州雍景城	309,262,111.87	-	-	297,925,690.99	-	11,336,420.88
郑州招商依云上城	47,397,387.24	-	-	16,142,527.79	-	31,254,859.45
重庆依云江湾	109,186,083.84	-	-	9,176,013.08	-	100,010,070.76
重庆理想城	-	19,589,972.71	-	-	-	19,589,972.71
重庆招商渝天府	-	878,617,676.52	-	-	-	878,617,676.52
重庆公园大道	-	139,878,663.86	-	-	-	139,878,663.86
成都招商粼江樾	45,330,000.00	-	-	11,840,300.00	-	33,489,700.00
成都招商依山樾	29,060,000.00	-	-	12,830,000.00	-	16,230,000.00
昆明海公馆	16,646,428.45	-	-	16,646,428.45	-	-
昆明巫家坝项目	195,662,847.68	-	-	92,965,596.05	-	102,697,251.63
昆明雍珑府	47,813,398.68	-	-	42,129,423.92	-	5,683,974.76
昆明雨花国际商务中心	28,164,769.59	-	-	27,783,818.17	-	380,951.42
昆明空港国际新城	-	72,098,095.13	-	-	-	72,098,095.13
南宁十里云裳	19,375,270.91	10,015,647.19	-	5,073,391.38	-	24,317,526.72
南宁招商樾江府	258,877,538.26	208,631,494.16	-	10,732,293.04	-	456,776,739.38
南宁臻樾府项目	41,474,448.92	-	-	2,240,916.16	-	39,233,532.76
广州湾区 1872	250,084,577.91	75,647,357.12	-	75,647,357.12	-	250,084,577.91
佛山依云国际	154,650.10	-	-	154,650.10	-	-
佛山招商岸芷汀兰	56,201,074.66	-	-	17,789,270.06	-	38,411,804.60
佛山招商曦岸	41,507,585.24	-	-	2,038,746.16	-	39,468,839.08
佛山招商越园	1,380,098.00	-	-	294,694.46	-	1,085,403.54
肇庆依云水岸	721,175.18	-	-	-	-	721,175.18
中山臻湾府	69,998,884.03	-	-	38,042,521.91	-	31,956,362.12
珠海依云华府	3,109,174.01	-	-	282,257.03	-	2,826,916.98
新西兰项目（注 3）	4,154,582.91	-	-	-	-44,127.54	4,110,455.37
其他	1,917,563.50	-	-	-	-501,827.12	1,415,736.38
合计	7,429,444,562.62	3,268,515,979.46	-	2,263,897,912.42	-580,195,940.41	7,853,866,689.25

注 1： 该项目其他变动是由于存货重分类为投资性房地产，存货跌价准备跟随重分类至投资性房地产减值准备。

注 2： 该等项目系合并范围变动所致。

注 3： 该项目其他变动系汇率变动所致。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货 - 续

（7） 存货 2025 年 12 月 31 日余额中含有的借款费用资本化金额为 13,678,670,852.22 元（2024 年 12 月 31 日：14,886,407,795.00 元）；本年用于确定借款利息费用的资本化率为 3.05%（上年：3.03%）。

（8） 2025 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 77,584,563,912.14 元（2024 年 12 月 31 日：63,262,158,984.85 元）。

8. 合同资产

（1） 合同资产列示

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算项目	187,720,315.02	3,024,340.89	184,695,974.13	70,911,700.62	1,418,234.02	69,493,466.60

（2） 合同资产减值准备

项目	年初数	合并范围变更影响	本年计提	本年转回	本年转销/核销	外币报表折算影响	年末数	原因
已完工未结算项目	1,418,234.02	-	1,606,106.87	-	-	-	3,024,340.89	注

注： 正常风险组合，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合同资产计提信用损失准备。

（3） 有关合同资产的定性分析

注： 本集团提供的工程承包服务，按照履约进度确认的收入超过客户办理结算对价的部分，尚未达到合同约定收取合同对价的条件，从而形成合同资产。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

9. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
预交税金及留抵进项税	24,407,234,927.49	25,977,571,622.94
合同取得成本（注）	1,775,709,033.63	1,579,440,371.57
其他	990,210,368.89	971,269,245.30
小计	27,173,154,330.01	28,528,281,239.81
减：减值准备	-	-
合计	27,173,154,330.01	28,528,281,239.81

注： 2025 年 12 月 31 日，本集团确认合同取得成本 1,775,709,033.63 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。

10. 长期股权投资

（1） 长期股权投资分类

项目	年初数	本期增加	本期减少	其他增加（减少以“-”号填列）	外币报表折算影响	年末数
对合营企业投资	28,906,495,445.82	82,040,122.51	3,926,516,686.83	-286,216,331.33	-5,340,415.46	24,770,462,134.71
对联营企业投资	49,418,304,751.10	9,936,960,682.54	7,224,822,078.42	-2,554,520,701.37	-60,353,626.85	49,515,569,027.00
小计	78,324,800,196.92	10,019,000,805.05	11,151,338,765.25	-2,840,737,032.70	-65,694,042.31	74,286,031,161.71
减：长期股权投资减值准备	1,821,096,158.67	24,068,929.22	290,581,808.01	-	-	1,554,583,279.88
合计	76,503,704,038.25	9,994,931,875.83	10,860,756,957.24	-2,840,737,032.70	-65,694,042.31	72,731,447,881.83

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资

被投资单位	年初数	本年增减变动								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（注 1）	-	27,500,000.00	-	-27,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-
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	3,932,560.01	-	-	1,454,371.79	-	-	-	-	-	5,386,931.80	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司（注 4）（注 6）	1,974,153.80	-	-1,439,190.03	-522,163.90	-	-	-	-	-12,799.87	-	-
广铁招商（深圳）发展有限公司	9,999,814.12	-	-	-	-	-	-	-	-	9,999,814.12	-
深圳市宝湾鼎泰发展有限公司（注 6）	10,200,000.00	-	-10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招商名巨置地有限公司（注 5）	10,200,000.00	-	-10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	1,555,540.31	-	-	278,976.38	-	-	-365,674.07	-	-	1,468,842.62	-
惠州市昭乐房地产有限公司（注 4）	88,395,203.46	-	-	-4,682,160.00	-	-	-	-	9,184.18	83,722,227.64	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	218,986,392.72	-	-	-126,480.00	-	-	-52,600,000.00	-	-	166,259,912.72	-
广州市万尚房地产有限公司	49,764,941.95	-	-	-	-	-	-	-	-	49,764,941.95	-
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）	-	1,020,000.00	-	-1,020,000.00	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司（注 1）	-	-	-	0.01	-	-	-	-	-0.01	-	-
广州润嘉置业有限公司（注 1）	90,735.79	-	-	-90,735.79	-	-	-	-	-	-	-
广州市穗云置业有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	85,620,701.60	-	-	8,511,250.00	-	-	-	-	-	94,131,951.60	-
佛山鼎图房地产有限公司	44,799,813.45	-	-	-184,598.00	-	-	-	-	-	44,615,215.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司（注 4）（注 5）	467,737,947.25	-	-510,000,000.00	-2,736,365.44	-	-	-	-	44,998,418.19	-	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	546,212,250.02	-	-	-5,254,323.08	-	-	-	-	-	540,957,926.94	-
佛山招商映月房地产有限公司	1,343,390.15	-	-	16,000.00	-	-	-	-	-	1,359,390.15	-
佛山招商尚贤房地产有限公司（注 4）	10,546,835.10	-	-	-1,008,000.00	-	-	-	-	-65,165.65	9,473,669.45	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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（注 4）	10,103,120.83	-	-	-351,756.00	-	-	-	-	-319,958.04	9,431,406.79	-
珠海景华房地产有限公司	160,472,492.81	-	-	-28,376,700.00	-	-	-	-	-	132,095,792.81	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	269,374,043.90	-	-	23,442,822.96	-	-	-	-	-	292,816,866.86	-
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	20,614,426.76	-	-	349,488.97	-	-	-	-	-	20,963,915.73	-
南京汇隆房地产有限公司（注 4）（注 7）	19,800,000.95	-	-19,800,000.00	-	-	-	-	-	-0.95	-	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	17,759,724.96	-	-	-1,658,932.69	-	-	-13,600,000.00	-	-	2,500,792.27	-
南京铁盛商业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	5,306,706.20	-	-	-459,864.72	-	-	-	-	-	4,846,841.48	-
南京招汇公寓管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司（注 4）	236,583,251.87	-	-114,240,000.00	-13,233,056.48	-	-	-	-	-	109,110,195.39	-
南京悦宁房地产开发有限公司	66,098,917.96	-	-	-609,146.04	-	-	-41,250,000.00	-	-	24,239,771.92	-
南京锦华置业有限公司	108,514,404.74	-	-	-310,894.19	-	-	-10,000,000.00	-	-	98,203,510.55	-
南京悦霖房地产开发有限公司	38,093,227.98	-	-	2,145,264.16	-	-	-	-	-	40,238,492.14	-
南京锦达装饰有限公司	3,458,393.07	-	-	54,377.46	-	-	-	-	-	3,512,770.53	-
南京悦怡装饰有限公司（注 6）	2,540,783.14	-	-400,000.00	1,499,216.86	-	-	-3,640,000.00	-	-	-	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司（注 4）（注 5）	184,157,902.76	-	-184,353,171.88	195,269.12	-	-	-	-	-	-	-
上海锦泾置业有限公司	4,918,148.02	-	-	-737,114.53	-	-	-	-	-	4,181,033.49	-
上海绿地南坤置业有限公司	12,460,256.50	-	-	60,943.77	-	-	-	-	-	12,521,200.27	-
上海浦隽房地产开发有限公司（注 4）	191,517,099.39	-	-	-52,756,583.60	-	-	-	-	-1,128,534.56	137,631,981.23	-
上海仁崇置业有限公司	388,908,735.81	-	-	-15,280,364.46	-	-	13,605,981.02	-	-	387,234,352.37	-
上海盛察实业发展有限公司（注 4）	220,655,836.62	-	-	-5,164,648.23	-	-	-	-	1,684,152.18	217,175,340.57	-
上海孚金置业有限公司	47,285,703.60	-	-	-207,497.34	-	-	-	-	-	47,078,206.26	-
上海融文置业有限公司	50,208,393.63	-	-	-5,770,237.71	-	-	-	-	-	44,438,155.92	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,460,102.67	-	-	155,749.85	-	-	-	-	-	46,615,852.52	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	45,454,500.47	-	-	168,548.65	-	-	-	-	-	45,623,049.12	-
南通市华昌房地产有限公司	34,215,687.16	-	-	693,309.38	-	-	-	-	-	34,908,996.54	-
启东金碧置业发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫堃房地产开发有限公司（注 4）	38,017,107.39	-	-	742,447.01	-	-	-	-	132,581.06	38,892,135.46	-
太仓远汇置业有限公司	71,680,231.56	-	-	-395,120.72	-	-	-	-	-	71,285,110.84	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司（注 4）	47,986,937.62	-	-	-554,897.98	-	-	-	-	-132,581.07	47,299,458.57	-
南通招弘建设开发有限责任公司（注 4）	43,782,375.66	-	-	-1,458,829.11	-	-	-	-	-1,165.30	42,322,381.25	-
如东威新房地产开发有限责任公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司	17,812,025.68	-	-	-1,708,632.24	-	-	-	-	-	16,103,393.44	-
杭州臻美投资有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州保悦置业有限公司	1,522,950,590.81	-	-	279,548,144.52	-	-	-	-	-	1,802,498,735.33	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	29,666,779.96	-	-	-1,895,271.52	-	-	-	-	-	27,771,508.44	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司（注 4）	158,581,110.26	-	-	11,177,713.57	-	-	-	-	-837,622.65	168,921,201.18	-
绍兴光祈房地产开发有限公司	170,213,099.49	-	-	-1,796,100.09	-	-	-	-	-	168,416,999.40	-
苏州锦钿置业有限公司（注 4）	46,142,623.21	-	-	21,917,556.49	-	-	-	-	-2,013,355.82	66,046,823.88	-
苏州招诺商务咨询有限公司	2,169,969,995.12	-	-	-32,000,529.82	-	-	-325,833,182.04	-	-	1,812,136,283.26	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	196,874,873.36	-	-	-205,448.04	-	-	-	-	-0.01	196,669,425.31	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	229,532,630.65	-	-	-16,311,637.50	-	-	-	-	-	213,220,993.15	-
苏州劲商房地产开发有限公司	86,615,112.00	-	-61,200,000.00	8,210,549.45	-	-	198,679.57	-	-	33,824,341.02	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	57,849,765.97	-	-	-1,166,668.00	-	-	-	-	-	56,683,097.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	5,209,751.08	-	-	-186,690.00	-	-	-	-	-	5,023,061.08	-
苏州泓昶置业有限公司	17,132,615.91	-	-	-4,222,224.00	-	-	-	-	-	12,910,391.91	-
苏州璟隽咨询管理有限公司	153,462,211.04	-	-	-228,337.58	-	-	-	-	-	153,233,873.46	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
常熟市尚源房地产开发有限公司	163,252,954.03	-	-	-3,941,518.37	-	-	-	-	-	159,311,435.66	-
常州金阖诚置业有限公司	784,511,749.71	-	-245,000,000.00	-20,917,296.42	-	-	-	-	-	518,594,453.29	-
无锡市三合房地产发展有限公司	248,601,247.91	-	-	-37,901,056.15	-	-	-	-	-	210,700,191.76	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	412,101,051.03	-	-363,000,000.00	1,758,228.72	-	-	385,055.28	-	-	51,244,335.03	-
徐州铭润房地产开发有限公司	618,276,408.39	-	-	19,600.00	-	-	-	-	-	618,296,008.39	-
盐城梁盛通置业有限公司	43,405,931.25	-	-	-	-	-	-	-	-	43,405,931.25	-
盐城海洲置业有限公司（注 4）	98,009,303.37	-	-	-25,818,122.44	-	-	-	-	57,240.77	72,248,421.70	-
漳州市滨北置业有限公司	7,947,739.11	-	-	-7,068.47	-	-	-	-	-	7,940,670.64	-
厦门添旭投资有限公司	1,469,991,282.30	-	-	-390.80	-	-	-	-	-	1,469,990,891.50	-
福州中欣投资有限公司	393,692,746.40	-	-	-61,912,560.05	-	-	-	-	-	331,780,186.35	-
济南安齐房地产开发有限公司	480,433,760.05	-	-	-6,687,285.02	-	-	-	-	-	473,746,475.03	10,000,000.00
烟台招商财金物业服务有限公司	1,839,357.40	-	-	-79,238.02	-	-	-	-	-	1,760,119.38	-
烟台招孚商业管理有限公司（注 6）	240,995.91	-	-255,000.00	14,004.09	-	-	-	-	-	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,990,249.77	-	-	980.00	-	-	-	-	-	2,991,229.77	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	5,702,861.22	-	-	1,054,361.81	-	-	-887,189.02	-	-	5,870,034.01	-
郑州润兴置业有限公司	49,954,125.94	-	-	1,276,833.35	-	-	-	-	-	51,230,959.29	-
重庆万招置业有限公司	2,863,820.21	43,237,600.00	-	-2,773,084.42	-	-	-	-	-	43,328,335.79	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	281,772,642.00	-	-	-2,276,748.86	-	-	-	-	-	279,495,893.14	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	2,601,119.28	-	-	-8,387.95	-	-	-	-	-	2,592,731.33	-
成都中交花源美庐置业有限公司	65,505,570.37	-	-	866,409.60	-	-	-	-	-	66,371,979.97	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（注 1）（注 4）	163,416,930.79	-	-	-157,163,591.33	-	-	-	-	-6,253,339.46	-	-
成都禾招物业管理有限公司	5,664,328.89	-	-	334,485.00	-	-	-	-	-	5,998,813.89	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,692,444.40	-	-	514,500.00	-	-	-	-	-	4,206,944.40	-
武汉右岸网谷产业园有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
中关村协同发展投资有限公司	150,958,312.44	-	-	-6,706,805.56	6,512,634.02	-	-450,000.00	-	-	150,314,140.90	-
北京浩远房地产开发有限公司	78,259,184.66	-	-	3,986,513.10	-	-	-	-	-	82,245,697.76	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338,083,793.78
北京亚林西房地产开发有限公司	38,294,401.17	-	-	409,213.27	-	-	-	-	-	38,703,614.44	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司（注 1）（注 3）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,750,642.82	-	-206,000,000.00	-523,152.26	-	-	-74,710,688.73	-	-	193,516,801.83	-
北京招城房地产开发有限公司	43,762,752.18	28,000.00	-	-35,564,189.49	-	-	-	-	-	8,226,562.69	-
天津顺集置业有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	120,011,818.05	-	-	1,069,128.96	-	-	-	-	-	121,080,947.01	-
红海世界有限公司	238,628,529.41	-	-	5,639,363.19	-	-	-4,736,746.80	-	-5,312,550.77	234,218,595.03	-
红海寰球有限公司	1,255,028.29	-	-	-	-	-	-	-	-27,864.69	1,227,163.60	-
北京景晟乾通置业有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	96,026,096.66	-	-	-5,337,092.53	-	-	5,421,720.95	-	-	96,110,725.08	-
中建地产（苏州）有限公司	733,112,834.36	277,984.21	-591,758,124.18	-26,458,879.41	-	-	-	-	-	115,173,814.98	-
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	9,133,445.57	-	-	-	-	-	-	-	-	9,133,445.57	-
上海象招房地产开发有限公司	1,546,651,050.64	-	-	30,876,445.54	-	-	-	-	-	1,577,527,496.18	-
上海象商房地产开发有限公司	797,713,873.74	-	-	504,440,904.44	-	-	-	-	-	1,302,154,778.18	-
昆山市悦城置业有限公司	793,834,489.28	-	-	176,280,110.47	-	-	-	-	-	970,114,599.75	-
福州中晋投资有限公司	822,083,501.20	-	-	3,623,863.85	-	-	-	-	-	825,707,365.05	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司（注 1）（注 4）	28,154,746.52	-	-	-27,114,037.72	-	-	-	-	-1,040,708.80	-	-
杭州崇逸置业有限公司	265,113,852.30	-	-193,800,000.00	3,658,477.82	-	-	-58,741,949.97	-	-	16,230,380.15	-
合肥常伫装饰工程有限公司	2,468,381.73	-	-	-35,161.69	-	-	-	-	-	2,433,220.04	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
广州招赢房地产有限责任公司（注 4）	607,092,727.24	-	-	-134,019,705.89	-	-	-	-24,068,929.22	-5,187,493.46	443,816,598.67	235,521,803.80
深圳市润招房地产有限公司	312,091,813.22	-	-271,375,500.00	-1,799,027.14	-	-	-	-	-	38,917,286.08	-
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）	23,925,397.61	2,000,000.00	-	-7,110,599.51	-	-	-	-	-	18,814,798.10	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,140,244.79	-	-	-920,000.00	-	-	-	-	-	1,220,244.79	-
上海招象惠新房地产开发有限公司（注 4）	388,246,250.14	-	-	21,587,291.46	-	-	-	-	-806,919.33	409,026,622.27	-
上海北铖房地产开发有限公司（注 4）	1,864,789,866.13	-	-	-8,065,325.70	-	-	-	-	9,799,629.42	1,866,524,169.85	-
北京怡置京西房地产开发有限公司	1,090,288,087.82	-	-	-5,329,891.38	-	-	-	-	-	1,084,958,196.44	-
武汉未来中心商业管理有限公司	1,477,361.19	-	-	71,370.95	-	-	-	-	-	1,548,732.14	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司	3,263,400.00	-	-	774,547.28	-	-	-	-	-	4,037,947.28	-
育商（广州）城市运营服务有限公司	2,551,430.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551,430.00	-
深圳市招蔚置业有限公司（注 1）	4,000,000.00	-	-3,891,669.38	-108,330.62	-	-	-	-	-	-	-
昆山保瑞房地产开发有限公司（注 4）	14,301,167.70	-	-	1,492,100.63	-	-	-	-	-3,441,121.03	12,352,147.30	-
苏州润悦招禧置业有限公司	160,271,458.41	-	-	-9,619,751.99	-	-	-72,508,698.01	-	-	78,143,008.41	-
广州穗信置业有限公司（注 1）（注 3）	2,412,363.00	-	-	-2,412,363.00	-	-	-	-	-	-	-
南京盛科房地产开发有限公司（注 4）	412,927,655.26	-	-	-15,590,233.56	-	-	-	-	-	397,337,421.70	-
杭州临空招商会展管理有限公司	16,606,310.98	-	-	3,265,216.47	-	-	-	-	-	19,871,527.45	-
北京鸿远京投置业有限公司	654,070,014.73	-	-	48,944,390.76	-	-	-	-	-	703,014,405.49	-
南京怡盛商业管理有限公司	65,136.09	-	-	4,014.14	-	-	-	-	-	69,150.23	-
上海新长桥企业发展有限公司（注 4）（注 5）	1,162,437,295.23	-	-1,139,604,031.36	-18,268,775.87	-	-	-	-	-4,564,488.00	-	-
昆山市悦顺置业有限公司（注 4）	2,400,705.87	-	-	-1,468,950.00	-	-	-	-	-12,173.85	919,582.02	-
北京招置物业服务有限公司	925,000.00	-	-	149,142.48	-	-	-	-	-	1,074,142.48	-
南京劲盛房地产开发有限公司（注 2）	-	7,976,538.30	-	-	-	-	-	-	-502,918.83	7,473,619.47	-
小计	27,775,547,224.46	82,040,122.51	-3,926,516,686.83	316,622,867.36	6,512,634.02	-	-639,712,691.82	-24,068,929.22	25,020,443.65	23,615,444,984.13	1,155,017,150.58

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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	144,775,761.79	-	-	26,424,414.19	-	-	-25,205,522.95	-	-	145,994,653.03	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	375,820,900.94	-	-	47,893,093.00	-	1,403,525.79	-16,200,000.00	-	-	408,917,519.73	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,222,595,483.19	-	-	-225,800,197.05	-	-	-	-	-	996,795,286.14	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	158,234,721.63	-	-	27,556,960.00	-	-	-	-	-	185,791,681.63	-
深圳招商华侨城投资有限公司	699,439,900.47	-	-	-24,280,000.01	-	-	-	-	-	675,159,900.46	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	10,552,549.39	-	-	-657,873.50	-	-	-	-	-	9,894,675.89	-
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	7,765,836.11	-	-	719,320.00	-	-	-	-	-	8,485,156.11	-
深圳市招商免税商品有限公司	41,777,757.19	-	-	-2,986,681.44	-	-	-	-	-	38,791,075.75	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	78,145,306.46	-	-	-15,910,350.00	-	-	-	-	-	62,234,956.46	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	290,940,033.65	-	-	-12,858,506.26	-	-	-	-	-	278,081,527.39	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,653,750.00	-	-	80,478.06	-	-	-	-	-	2,734,228.06	-
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）	512,692.79	-	-	-15,308.50	-	-	-307,985.48	-	-	189,398.81	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	754,295,309.48	-	-	53,355,718.40	-	-	-	-	-	807,651,027.88	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	2,016,616,760.01	-	-	-3,168,388.00	-	-	-	-	-	2,013,448,372.01	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	22,760,435.36	-	-	-26,898.94	-	-	-1,000,041.21	-	-	21,733,495.21	-
广州联森房地产有限公司	5,317,194.02	-	-	-151,980.00	-	-	-	-	-	5,165,214.02	-
广州联洲房地产有限公司	11,927,877.44	-	-	643,484.00	-	-	-	-	-	12,571,361.44	-
广州云都房地产开发有限公司	36,474,467.13	-	-8,460,000.00	-1,142,404.99	-	-	-6,293,683.02	-	-	20,578,379.12	-
广州矿荣房地产开发有限公司	30,038,529.67	-	-	3,741,756.33	-	-	-8,000,000.00	-	-	25,780,286.00	-
广州顺茂房地产开发有限公司	948,289,519.12	-	-	-10,518,162.07	-	-	-	-	-	937,771,357.05	61,685,827.61
广州诚品置业有限公司	133,341,941.94	-	-	-33,323,553.90	-	-	-	-	-	100,018,388.04	-
广州云佳房地产开发有限公司	45,788,847.13	-	-	71,623.13	-	-	-	-	-	45,860,470.26	-
广州市矿誉投资有限公司（注 4）	1,036,678,860.49	-	-	-681,252,528.94	-	-	-	-	-2,654,415.32	352,771,916.23	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
佛山市清皓置业有限公司（注 4）	1,603,641,905.28	-	-	9,296,000.00	-	-	-	-	-	1,612,937,905.28	-
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	137,698,819.42	-	-	-4,748,901.23	-	-	-	-	-	132,949,918.19	-
东莞市嘉房房地产开发有限公司	12,066,566.49	-	-8,945,454.40	124,000.00	-	-	-1,054,545.60	-	-	2,190,566.49	-
东莞市景源房地产开发有限公司（注 7）	12,976,204.88	-	-12,978,872.08	2,667.20	-	-	-	-	-	-	-
东莞市招美房地产开发有限公司	341,591,749.28	-	-	-1,730,650.00	-	-	-	-	-	339,861,099.28	-
东莞市润合房地产有限公司（注 4）	1,567,965,147.85	50,700,000.00	-1,350,600,000.00	81,660.00	-	-	-156,900,000.00	-	-50,700,000.00	60,546,807.85	-
东莞弘璟实业投资有限公司	298,793,581.23	-	-	-57,364,100.00	-	-	-	-	-	241,429,481.23	77,000,000.00
东莞市保汇实业投资有限公司（注 4）	759,244,613.79	-	-	-400,188,672.95	-	-	-	-	-45,929,600.64	313,126,340.20	85,000,000.00
珠海雍景华越房地产有限公司	93,549,229.55	-	-	-3,316,700.00	-	-	-	-	-	90,232,529.55	-
招商局海南开发投资有限公司	844,684,364.68	-	-	11,235,991.90	-	-	-	-	-	855,920,356.58	-
南京世招荃晟置业有限公司（注 6）	145,328,774.25	-	-122,500,000.00	87,582.41	-	-	-22,916,356.65	-	-0.01	-	-
南京招商兴盛房地产有限公司	28,314,104.94	-	-	40,697.89	-	-	-	-	-	28,354,802.83	-
葛洲坝南京置业有限公司	179,464,191.35	-	-	9,189,927.66	-	-	-	-	-	188,654,119.01	-
南京善盛房地产开发有限公司（注 4）	156,498,550.09	-	-	-1,797,756.04	-	-	36,000,000.00	-	3,647,000.01	194,347,794.06	-
南京招商金城物业管理有限公司	6,582,317.56	-	-	975,100.00	-	-	-	-	-	7,557,417.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	127,674,431.54	-	-105,300,000.00	-17,721,724.64	-	-	-	-	-	4,652,706.90	-
南京十心房地产有限公司	427,001,119.98	-	-	-14,172,356.40	-	-	-14,700,000.00	-	-	398,128,763.58	-
南京铧耀房地产开发有限公司（注 4）	1,760,197,833.59	-	-	-70,916,174.56	-	-	-	-	-	1,689,281,659.03	-
南京聚盛房地产开发有限公司（注 1）（注 4）	4,524,312.66	-	-	-3,865,560.90	-	-	-	-	-658,751.76	-	-
南京招裕装饰有限公司（注 3）	2,603,785.77	-	-	-348,306.81	-	-	-	-	-	2,255,478.96	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	227,139,267.19	-	-75,000,000.00	-44,758,419.98	-	-	-	-	-	107,380,847.21	-
上海乐都置业有限公司	170,707,505.26	-	-	-	-	-	-	-	-	170,707,505.26	-
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）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
上海孚达置业有限公司（注 3）	112,661,308.09	-	-	-6,613,960.37	-	-	-	-	-	106,047,347.72	-
上海兴美置业有限公司	1,253,780,003.65	-	-	67,743,326.28	-	-	-292,773,677.93	-	-	1,028,749,652.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	470,964,099.65	-	-	5,577,658.73	-	-	-	-	-	476,541,758.38	-
宁波春望商贸有限公司（注 4）	54,674,391.71	-	-48,000,000.00	-14,582,105.71	-	-	-	-	20,300,862.96	12,393,148.96	-
宁波鸿茂置业有限公司（注 4）	3,689,246.69	-	-	-6,045,534.88	-	-	-	-	2,356,288.19	-	-
宁波维悦置业有限公司（注 4）	28,851,050.98	-	-	-938,131.18	-	-	-	-	-20,267,558.26	7,645,361.54	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	23,834,162.79	-	-	1,240,293.15	-	-	-	-	-	25,074,455.94	-
宁波世圆企业管理咨询有限公司	116,322,750.56	-	-	-317,524.35	-	-	-	-	-	116,005,226.21	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,448,842.40	-	-	4,618,957.06	-	-	-	-	-	49,067,799.46	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	53,538,791.67	-	-	1,102,644.69	-	-	-	-	-	54,641,436.36	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	125,196,207.65	-	-	1,608,556.99	-	-	-	-	-	126,804,764.64	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	76,754,616.61	-	-	-2,407,312.40	-	-	-	-	-	74,347,304.21	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司（注 4）（注 7）	353,197,488.41	-	-362,246,796.41	59,519,308.00	-	-	-50,470,000.00	-	-	-	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	52,310,411.33	-	-	-3,223,357.08	-	-	-	-	-	49,087,054.25	-
无锡润泰置业有限公司	238,090,196.22	-	-	-24,674,817.02	-	-	-	-	-	213,415,379.20	-
无锡浦锦企业管理有限公司（注 4）	265,958,288.92	-	-	6,525,082.77	-	-	-	-	-241,536.96	272,241,834.73	-
无锡天河地铁生态置业有限公司（注 1）（注 4）	-	-	-	1,148,321.57	-	-	-	-	-1,148,321.57	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	108,313,678.00	-	-	-3,301.89	-	-	-	-	-	108,310,376.11	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	70,602,613.70	-	-	-3,808,018.73	-	-	-	-	-	66,794,594.97	-
杭州北隆房地产开发有限公司	106,813,269.08	-	-	-448,826.21	-	-	-	-	-	106,364,442.87	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	52,207,666.43	-	-	-14,519.79	-	-	-	-	-	52,193,146.64	-
杭州万璟置业有限公司	17,267,484.02	-	-	140,170.37	-	-	-	-	-	17,407,654.39	-
杭州信榕房地产开发有限公司	200,526,532.74	-	-	-6,900,204.68	-	-	-61,009,852.30	-	-	132,616,475.76	-
杭州瑾帆投资管理有限公司（注 3）	138,629,616.66	-	-	1,814,545.40	-	-	-	-	-	140,444,162.06	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
杭州浙茂企业管理有限公司	485,701,022.84	-	-462,000,000.00	7,796,515.94	-	-	-	-	-	31,497,538.78	-
杭州星旭商务咨询有限公司	14,683,240.28	-	-	-1,367,127.26	-	-	-	-	-	13,316,113.02	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	24,004,226.99	-	-	35,560.00	-	-	-2,040,000.00	-	-	21,999,786.99	-
苏州仁安置业有限公司	5,398,520.19	-	-	-151,500.00	-	-	-	-	-	5,247,020.19	-
苏州新晟捷置地有限公司	77,436,134.73	-	-	-1,090,292.75	-	-	-24,781,682.25	-	-	51,564,159.73	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	129,941,144.50	333,067.92	-95,000,000.00	-1,363,317.93	-	-	-22,526,682.98	-	-	11,384,211.51	-
苏州华恒商用置业有限公司	798,331,532.30	-	-532,000,000.00	5,489,017.01	-	-	-	-	-	271,820,549.31	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	41,646,922.90	-	-	1,923,888.55	-	-	-24,837,568.55	-	-	18,733,242.90	-
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）	70,937,673.57	-	-	-8,470,372.40	-	-	-	-	-333,461.67	62,133,839.50	-
徐州新绿州房地产咨询有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,247,367,095.41	-	-	-72,510,623.65	-	-	-	-	-	1,174,856,471.76	-
衢州亿佳企业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆山顺拓房地产开发有限公司	172,973,339.16	-	-	10,771,315.75	-	-	-	-	-	183,744,654.91	-
昆山宝业房产开发有限公司	40,294,649.43	-	-	45,081,600.00	-	-	-	-	-	85,376,249.43	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	24,019,153.44	-	-	2,783,862.00	-	-	-12,149,975.58	-	-	14,653,039.86	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	13,422,727.90	-	-	-380,978.00	-	-	-	-	-	13,041,749.90	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	20,689,957.33	-	-	-228,360.00	-	-	-	-	-	20,461,597.33	-
常州牡丹招商置业有限公司	365,457,382.85	-	-137,200,000.00	-1,306,852.38	-	-	-	-	-	226,950,530.47	-
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	221,262,518.76	-	-	-69,588,144.35	-	-	-	-	-	151,674,374.41	-
漳州招商局码头有限公司	551,121,062.66	-	-	33,332,882.07	-	-	-25,734,415.19	-	-	558,719,529.54	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司（注 4）	94,276,029.16	-	-	742,985.88	-	-	-	-	138,055.92	95,157,070.96	-
中外运物流（福建）有限公司	43,987,228.86	-	-	2,359,333.66	-	-	-3,984,000.00	-	-	42,362,562.52	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
南昌青茂置业有限公司（注 1）	-	2,376,000.00	-	-2,376,000.00	-	-	-	-	-	-	-
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	305,077,660.85	-	-	77,222,493.44	-	-	-	-	-	382,300,154.29	-
青岛绿华置业有限公司	931,919,975.45	-	-	16,269,949.03	-	-	-	-	-	948,189,924.48	-
上海隽廷房地产开发有限公司	1,537,978,034.03	-	-1,049,400,000.00	8,053,672.53	-	-	-346,500,000.00	-	-	150,131,706.56	-
威海华发投资有限公司	432,135,498.96	-	-	-993,883.66	-	-	-	-	-0.01	431,141,615.29	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	2,450,083.26	-	-	73,500.00	-	-	-	-	-	2,523,583.26	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	4,056,465.08	-	-	384,594.47	-	-	-	-	-	4,441,059.55	-
山东铁航物业管理有限公司	4,967,457.58	-	-	1,562,965.66	-	-	-	-	-	6,530,423.24	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	139,607,728.10	-	-	-8,226,121.77	-	-	-57,000.00	-	-	131,324,606.33	-
新郑市碧玺置业有限公司（注 4）（注 7）	11,862,757.49	-	-7,448,800.00	-557.49	-	-	-	-	-4,413,400.00	-	-
西安沃呈房地产开发有限公司（注 4）	19,451,387.51	-	-	-84,509.94	-	-	-14,041,929.14	-	-	5,324,948.43	-
西咸新区文茂房地产有限公司（注 4）（注 6）	55,669,907.85	4,988,682.00	-9,977,364.00	-8,244,779.65	-	-	-38,789,446.19	-	-3,647,000.01	-	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	5,362,841.29	-	-	3,613,286.23	-	-	-	-	-	8,976,127.52	-
武汉润广招房地产开发有限公司	5,203,533.92	-	-	-511,009.77	-	-	-	-	-	4,692,524.15	-
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（注 1）	6,144,992.10	-	-	-6,144,992.10	-	-	-	-	-	-	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	4,214,406.14	-	-	-2,436,342.24	-	-	-	-	-	1,778,063.90	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	111,721,561.49	-	-	-40,064,204.72	-	-	-29,400,000.00	-	-	42,257,356.77	-
四川遂航智达物业服务有限公司	6,129,229.88	-	-	1,764,000.00	-	-	-	-	-	7,893,229.88	-
合肥禹博房地产开发有限公司	105,593,027.97	-	-	-1,934,984.70	-	-	-	-	-	103,658,043.27	-
合肥居峰置业有限公司	30,313,803.45	-	-	42,039,987.00	-	-	-	-	-	72,353,790.45	-
合肥招阳房地产开发有限公司	203,389,229.22	-	-	2,981,779.32	-	-	-	-	-	206,371,008.54	-
合肥和逸房地产开发有限公司（注 4）	73,929,502.94	66,908,484.26	-87,473,200.00	-10,271,768.15	-	-	-	-	23,815,465.21	66,908,484.26	-
芜湖荣众房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
芜湖创耀置业有限公司（注 4）	426,808,591.47	375,086,489.73	-557,924,000.00	-1,755,270.63	-	-	-	-	132,870,679.16	375,086,489.73	-
广西广投智慧服务集团有限公司	12,927,006.94	-	-	1,662,480.00	-	-	-	-	-	14,589,486.94	-
北京招商局天平物业管理有限公司	4,070,863.67	-	-	-877,007.39	-	-	-	-	-	3,193,856.28	-
天津国际邮轮母港有限公司	28,734,058.81	-	-	-26,175,422.04	-	-	-	-	-	2,558,636.77	-
天津市联展房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津合发房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司（注 4）	266,176,752.15	-	-72,000,000.00	-46,830,409.36	-	-	-	-	2,503,766.80	149,850,109.59	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	44,504,014.65	-	-	-785,214.98	-	-	-	-	-	43,718,799.67	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	11,456,401.50	-	-	-748,227.60	-	-	-	-	-	10,708,173.90	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	75,447,246.16	-	-	-33,290,106.39	-	-	-	-	-	42,157,139.77	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	174,892,682.79	-	-	3,446,297.50	-	-	-	-	-	178,338,980.29	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,007,560,457.94	-	-	3,104,387.64	-	14,478,754.75	-	-	-	1,025,143,600.33	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	210,739,253.14	-	-	14,041,916.45	-	-	-	-	-5,391,637.06	219,389,532.53	-
招商局商业房地产投资信托基金	756,707,692.45	-	-	-73,816,444.63	-	-	-39,648,116.12	-	-	643,243,131.70	-
友英有限公司	360,286,564.59	-	-	215,875.20	-	-	-	-	-8,875,512.63	351,626,927.16	-
悦景集团有限公司	1,046,910,135.94	-	-	-193,250,492.65	-	-	-	-	-23,070,782.76	830,588,860.53	-
置俊投资有限公司	937,856,817.46	-	-	-6,757,094.03	-	-	-	-	-23,015,685.63	908,084,037.80	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	136,581,704.32	-	-	14,903,848.59	4,307,677.11	-	-	-	-	155,793,230.02	-
欣桦有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商新城管理服务（无锡）有限公司	2,319,773.77	-	-	336,448.80	-	-	-	-	-	2,656,222.57	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞武地泓海置业有限公司（注 4）	358,591,440.17	-	-	35,830,907.00	-	-	-	-	-	394,422,347.17	-
合肥启盛房地产开发有限公司	777,734,936.56	-	-	184,641,934.00	-	-	-66,000,000.00	-	-	896,376,870.56	-
SA VENICE I	1,186,069,226.36	-	-	-36,609,397.40	-	-	-24,450,877.26	-	-	1,125,008,951.70	-
武汉招盈置业有限公司（注 4）	607,423,356.94	-	-	-78,155,467.68	-	-	-	-	-4,593,935.94	524,673,953.32	-
上海置滨汇招置业有限公司	497,833,557.86	-	-	162,516,346.97	-	-	-	-	-	660,349,904.83	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
上海招政嘉城市建设有限公司	187,418,718.93	-	-	-13,949,849.97	-	-	-154,101,473.16	-	-	19,367,395.80	-
陕西瑞迅置业有限公司（注 4）	382,953,003.20	-	-	-24,601,419.46	-	-	-	-	-1,145,554.71	357,206,029.03	-
SOLAR ESTATE LIMITED	356.05	-	-	-	-	-	-	-	-8.77	347.28	-
杭州北桐房地产开发有限公司	213,170,899.96	-	-	82,444,826.50	-	-	-	-	-	295,615,726.46	-
杭州北榆房地产开发有限公司	219,465,119.01	-	-172,500,000.00	7,194,597.85	-	-	-41,325,000.00	-	-	12,834,716.86	-
宁波康海置业有限公司	171,976,692.85	-	-73,500,000.00	-33,966,055.62	-	-	-	-	-	64,510,637.23	-
凤鹏（深圳）私募股权基金管理有限责任公司	4,841,110.07	-	-	59,342.69	-	-	-	-	-	4,900,452.76	-
成都国生积余不动产管理有限公司	12,262,227.34	-	-	2,450,000.00	-	-	-	-	-	14,712,227.34	-
北京百川恒升物业管理有限公司	3,621,821.39	-	-	555,031.59	-	-	-156,000.00	-	-	4,020,852.98	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	2,848,551.47	-	-	864,418.78	-	-	-	-	-	3,712,970.25	-
深圳市启越房地产开发有限公司	210,911,956.76	-	-	-57,443,480.12	-	-	-	-	-	153,468,476.64	-
深圳市润商房地产有限公司	297,049,654.40	-	-	68,622,162.00	-	-	-34,300,000.00	-	-	331,371,816.40	-
杭州铧璟置业有限公司（注 7）	1,427,364,400.00	-	-1,427,364,400.00	-	-	-	-		-	-	-
合肥和旭房地产有限公司（注 4）	227,792,228.50	226,433,411.39	-147,000,000.00	-1,358,817.11	-	-	-	-	-79,433,411.39	226,433,411.39	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	1,024,586,887.08	-	-	-5,002,423.32	-	-	-40,109,997.54	-	-	979,474,466.22	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,396,403.71	-	-	-31,531.76	-	-	-	-	-	2,364,871.95	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,866,976.82	-	-	160,624.88	-	-	-	-	-	5,027,601.70	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	686,000.00	-	-	494,682.49	-	-	-	-	-	1,180,682.49	-
南京盛文房地产开发有限公司	787,731,747.17	-	-	124,894,497.65	-	-	-	-	-	912,626,244.82	-
广州市天河区顺信房地产有限公司（注 4）	1,468,564,505.89	-	-	98,798,994.00	-	-	-	-	-69,412.51	1,567,294,087.38	-
西安招商禾雅房地产有限公司（注 6）	3,926,202.95	-	-5,100,000.00	1,173,797.05	-	-	-	-	-	-	-
杭州北榕房地产开发有限公司	405,203,510.53	-	-	141,808,951.26	-	-	-	-	-	547,012,461.79	-
成都愉派置业有限公司	498,895,167.08	-	-	182,965,223.51	-	-	-	-	-	681,860,390.59	-
成都冠麓置业有限公司	232,370,961.28	-	-	38,791,729.70	-	-	-	-	-	271,162,690.98	-
青岛世园兴茂置业有限公司	160,170,944.37	-	-	-1,642,394.84	-	-	-	-	-	158,528,549.53	-
青岛世园方茂置业有限公司	378,856,442.58	-	-	-25,139,725.32	-	-	-	-	-	353,716,717.26	-
加汉有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	1,938,063.53	-	-	-33,270.95	-	-	-299,438.57	-	-	1,605,354.01	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	年初数	本年增减变动								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											
华夏国际邮轮有限公司	1,500,504,927.83	-	-	7,737,908.19	-	-	-	-	-	1,508,242,836.02	-
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	1,602,300.00	-	-	246,942.67	-	-	-	-	-	1,849,242.67	-
DIGITAL NOBLE LIMITED	26,704,662.07	-	-	-	-	-	-	-	-	26,704,662.07	-
招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	341,836,331.64	-	-	895,138.03	-	-	-14,820,853.07	-	-	327,910,616.60	-
海南航天城积余服务有限公司	2,000,000.00	-	-	152,885.01	-	-	-	-	-	2,152,885.01	-
中信证券-招商蛇口消费基础设施一期资产支持专项计划	137,000,000.00	-	-	7,102,005.73	-	-	-7,102,005.73	-	-	137,000,000.00	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司（注 7）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海耀茂置业有限公司（注 2）（注 4）	-	900,768,000.00	-1,280,000.00	-15,112,800.00	-	-	-	-	1,588,304.93	885,963,504.93	-
上海越招置业有限公司（注 2）（注 4）	-	327,600,000.00	-1,490,000.00	-3,162,100.00	-	-	-	-	672,585.66	323,620,485.66	-
深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 2）	-	79,500,000.00	-	-155,818.37	-	-	-	-	-	79,344,181.63	-
杭州建杭嘉辉置业有限公司（注 2）	-	208,595,251.00	-1,432,145.50	-20,586,998.68	-	-	-	-	-	186,576,106.82	-
成都东部积余物业管理有限公司（注 2）	-	2,000,000.00	-	82,160.00	-	-	-	-	-	2,082,160.00	-
南京鸿盛茂房地产有限公司（注 2）（注 4）	-	558,600,000.00	-119,238.02	-3,783,004.60	-	-	-	-	-9,134.50	554,688,622.88	-
北京华润招铁海泽置业有限公司（注 2）	-	2,909,408,000.00	-	-15,676,395.05	-	-	-	-	-	2,893,731,604.95	-
成都兴宸置业有限公司（注 2）	-	719,564,954.46	-	-350,083.11	-	-	-	-	-	719,214,871.35	-
成都兆泽麟房地产开发有限公司（注 2）（注 3）（注 4）	-	720,000,000.00	-	-12,039,000.49	-	-	-	-	-910,739.75	707,050,259.76	-
上海新东安企业发展有限公司（注 2）（注 4）	-	1,924,136,744.44	-	-223,100.00	-	-	-	-	-1,240,979.79	1,922,672,664.65	-
南通招城置业有限公司（注 2）（注 4）	-	318,891,206.90	-	-	-	-	-	-	-79,937,424.70	238,953,782.20	-
杭州兆晟房地产有限公司（注 2）	-	12,495,000.00	-	-	-	-	-	-	-	12,495,000.00	-
昆山市悦林置业有限公司（注 2）（注 4）	-	27,900,000.00	-	-9,000.00	-	-	-	-	-	27,891,000.00	-
河南众乐房地产开发有限公司（注 2）	-	232,691,390.44	-	-4,119,428.48	-	-	-	-	-	228,571,961.96	-
烟台孚旺置业有限公司（注 2）（注 4）	-	267,984,000.00	-	-6,658,709.14	-	-	-	-	12,522,664.14	273,847,955.00	-
小计	48,728,156,813.79	9,936,960,682.54	-6,934,240,270.41	-889,803,566.03	4,307,677.11	15,882,280.54	-1,587,988,126.47	-	-157,272,593.37	49,116,002,897.70	399,566,129.30
合计	76,503,704,038.25	10,019,000,805.05	-10,860,756,957.24	-573,180,698.67	10,820,311.13	15,882,280.54	-2,227,700,818.29	-24,068,929.22	-132,252,149.72	72,731,447,881.83	1,554,583,279.88

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1： 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下：

被投资单位	持股比例（%）	投资成本	累计权益法调整金额
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	50.00	79,000,000.00	-79,000,000.00
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	50.00	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	25,500,000.00	-25,500,000.00
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	-34,000,000.00
广州润嘉置业有限公司	30.00	14,767,689.97	-14,767,689.97
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
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
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	33.00	53,460,000.00	-53,460,000.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
广州穗信置业有限公司	33.00	16,500,363.00	-16,500,363.00
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
南京聚盛房地产开发有限公司	20.00	20,310,824.83	-20,310,824.83
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
无锡天河地铁生态置业有限公司	30.00	29,909,352.00	-29,909,352.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
衢州亿佳企业管理有限公司	30.00	13,767,510.93	-13,767,510.93
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
南昌青茂置业有限公司	33.00	55,731,828.13	-55,731,828.13
湖北长投房地产开发有限公司	40.00	20,623,590.00	-20,623,590.00
芜湖荣众房地产开发有限公司	24.00	11,861,350.00	-11,861,350.00
天津市联展房地产开发有限公司	16.50	150,150,000.00	-150,150,000.00
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	49.00	380.01	-380.01

注 2： 系本年新增联合营企业。

注 3： 系未实缴出资的联合营企业。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

（2） 按权益法核算的股权投资 - 续

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

注 5：其他变动系因取得控制权转为子公司所产生的影响，详见附注六、2（2）“本年新收购之子公司”。

注 6：系本期注销清算的联合营企业。

注 7：系本期处置减少的联合营企业。

（3） 长期股权投资减值准备

项目	期初余额	合并范围变更影响	本期增加	本期减少		外币报表折算影响	期末余额
				减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	-	——	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	-	——	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	-	——	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限责任公司	16,577,750.00	-	-	-	——	-	16,577,750.00
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
广州招赢房地产有限责任公司	211,452,874.58	-	24,068,929.22	-	——	-	235,521,803.80
广州顺茂房地产开发有限公司	61,685,827.61	-	-	-	——	-	61,685,827.61
东莞弘璟实业投资有限公司	77,000,000.00	-	-	-	——	-	77,000,000.00
东莞市保汇实业投资有限公司	85,000,000.00	-	-	-	——	-	85,000,000.00
杭州铧璟置业有限公司	290,581,808.01	-	-	290,581,808.01	股权处置	-	-
合计	1,821,096,158.67	-	24,068,929.22	290,581,808.01		-	1,554,583,279.88

（4） 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

11. 其他非流动金融资产

项目	年末数	年初数
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	1,754,256,253.88	1,479,549,761.11
其中：权益工具投资	1,754,256,253.88	1,479,549,761.11
合计	1,754,256,253.88	1,479,549,761.11

（1） 权益工具投资情况

项目	年末数	年初数
权益工具的成本	553,851,504.58	793,886,352.08
公允价值	1,754,256,253.88	1,479,549,761.11
累计计入损益的公允价值变动金额	1,200,404,749.30	685,663,409.03

五、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 投资性房地产

（1） 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初数	80,731,632,869.17	65,542,945,528.55	146,274,578,397.72
2. 本年增加金额	11,351,545,077.32	2,707,304,440.18	14,058,849,517.50
（1）外购	3,889,231,555.72	783,761,635.79	4,672,993,191.51
（2）存货转换为投资性房地产	4,652,563,465.93	685,056,518.56	5,337,619,984.49
（3）固定资产转为投资性房地产	1,269,179,078.45	-	1,269,179,078.45
（4）其他科目转为投资性房地产	173,359,398.54	154,031,722.33	327,391,120.87
（5）合并范围变更增加	1,298,853,008.55	531,568,420.52	1,830,421,429.07
（6）外币报表折算影响	-	-	-
（7）其他增加（含重分类）	68,358,570.13	552,886,142.98	621,244,713.11
3. 本年减少金额	2,330,608,626.46	392,755,071.15	2,723,363,697.61
（1）处置	-	-	-
（2）转往存货\固定资产\长期待摊费用	11,138,604.58	562,529.87	11,701,134.45
（3）合并范围变更减少	344,066,399.68	46,440,550.09	390,506,949.77
（4）外币报表折算影响	27,707,385.30	18,689,560.94	46,396,946.24
（5）其他减少（含重分类）	1,947,696,236.90	327,062,430.25	2,274,758,667.15
4. 年末数	89,752,569,320.03	67,857,494,897.58	157,610,064,217.61
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初数	9,795,310,282.79	1,957,763,525.42	11,753,073,808.21
2. 本年增加金额	2,480,088,095.68	615,498,694.08	3,095,586,789.76
（1）计提或摊销	2,432,784,286.52	607,927,021.82	3,040,711,308.34
（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	38,069,349.26	-	38,069,349.26
（4）其他科目转为投资性房地产	-	4,011,242.80	4,011,242.80
（5）合并范围变更增加	9,234,459.90	3,560,429.46	12,794,889.36
（6）外币报表折算影响	-	-	-
（7）其他增加（含重分类）	-	-	-
3. 本年减少金额	49,194,958.21	3,805,846.61	53,000,804.82
（1）处置	-	-	-
（2）转往存货\固定资产\长期待摊费用	3,899,698.74	194,722.84	4,094,421.58
（3）合并范围变更减少	41,184,395.02	3,494,015.24	44,678,410.26
（4）外币报表折算影响	4,110,864.45	117,108.53	4,227,972.98
（5）其他减少（含重分类）	-	-	-
4. 年末数	12,226,203,420.26	2,569,456,372.89	14,795,659,793.15
三、减值准备			
1. 年初数	1,158,621,493.90	493,141,076.49	1,651,762,570.39
2. 本年增加金额	531,987,754.45	-	531,987,754.45
（1）计提	-	-	-
（2）外币报表折算影响	-	-	-
（3）其他增加（含重分类）	531,987,754.45	-	531,987,754.45
3. 本年减少金额	-	702,121.53	702,121.53
（1）处置	-	-	-
（2）外币报表折算影响	-	702,121.53	702,121.53
（3）其他减少（含重分类）	-	-	-
4. 年末数	1,690,609,248.35	492,438,954.96	2,183,048,203.31
四、账面价值			
1. 年末数	75,835,756,651.42	64,795,599,569.73	140,631,356,221.15
2. 年初数	69,777,701,092.48	63,092,040,926.64	132,869,742,019.12

五、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 投资性房地产 - 续

（2） 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	年末数
正在办理权属证书的新物业	727,655,407.18
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	168,512,490.48
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	80,285,279.18
其他	88,603,403.06
合计	1,065,056,579.90

（3） 于 2025 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 35,082,726,154.80 元（2024 年 12 月 31 日：17,997,864,188.47 元）。

13. 固定资产

（1） 固定资产汇总

项目	年末数	年初数
固定资产	10,757,557,782.93	11,443,994,342.48
合计	10,757,557,782.93	11,443,994,342.48

五、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 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. 年初数	10,294,790,122.01	24,443,377.50	1,880,958,784.36	3,544,424,375.91	15,744,616,659.78
2. 本年增加金额	956,550,403.16	342,000.00	58,404,955.17	322,431,324.71	1,337,728,683.04
（1）购置	35,436.23	342,000.00	20,089,423.76	7,557,437.19	28,024,297.18
（2）本年在建工程转入	442,287,370.51	-	2,228,674.73	313,917,416.04	758,433,461.28
（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	488,299,163.39	-	1,905,838.05	-	490,205,001.44
（6）其他增加	25,928,433.03	-	34,181,018.63	956,471.48	61,065,923.14
3. 本年减少金额	1,418,149,741.37	-	25,703,194.03	94,678,699.77	1,538,531,635.17
（1）处置或报废	917,621.66	-	20,996,831.30	93,369,904.01	115,284,356.97
（2）转往投资性房地产/其他项目	1,279,179,078.45	-	-	-	1,279,179,078.45
（3）合并范围变更减少	-	-	443,302.31	-	443,302.31
（4）其他减少	138,053,041.26	-	4,263,060.42	1,308,795.76	143,624,897.44
4. 年末数	9,833,190,783.80	24,785,377.50	1,913,660,545.50	3,772,177,000.85	15,543,813,707.65
二、累计折旧					
1. 年初数	2,246,113,759.00	6,506,539.06	1,261,607,177.84	768,151,165.13	4,282,378,641.03
2. 本年增加金额	385,819,035.14	2,323,672.59	111,972,168.88	152,973,497.28	653,088,373.89
（1）计提	381,238,899.37	2,323,672.59	97,866,292.84	152,446,233.78	633,875,098.58
（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	3,201,016.20	-	445,940.79	-	3,646,956.99
（6）其他增加	1,379,119.57	-	13,659,935.25	527,263.50	15,566,318.32
3. 本年减少金额	61,747,904.25	-	20,565,675.98	85,141,186.24	167,454,766.47
（1）处置或报废	828,548.68	-	19,462,298.22	84,154,915.07	104,445,761.97
（2）转往投资性房地产/其他项目	47,569,349.26	-	-	-	47,569,349.26
（3）合并范围变更减少	-	-	439,720.45	-	439,720.45
（4）其他减少	13,350,006.31	-	663,657.31	986,271.17	14,999,934.79
4. 年末数	2,570,184,889.89	8,830,211.65	1,353,013,670.74	835,983,476.17	4,768,012,248.45
三、减值准备					
1. 年初数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
2. 本年增加金额	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
（1）计提	-	-	-	-	-
（2）合并范围变更增加	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
3. 本年减少金额	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
（1）本年转销	-	-	-	-	-
（2）其他减少	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
4. 年末数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1. 年末数	7,256,502,653.93	15,955,165.85	548,906,438.47	2,936,193,524.68	10,757,557,782.93
其中：年末已抵押之资产净额	3,161,501,173.23	-	5,503,704.54	2,313,495,542.97	5,480,500,420.74
2. 年初数	8,042,173,123.03	17,936,838.44	607,611,170.23	2,776,273,210.78	11,443,994,342.48

五、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 固定资产 - 续

（3） 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	年末数	年初数
未办理竣工结算	207,740,465.42	221,989,765.69
正在办理权属证书新物业	15,969,840.29	18,222,834.41
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	28,765,811.62	30,265,341.10
临时建筑，不具备办理权属登记条件	8,878,748.15	26,466,354.55
产权证到期尚未重新办理	236,263,853.90	-
其他原因	5,577,448.05	6,248,914.64
合计	503,196,167.43	303,193,210.39

（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。

14. 在建工程

（1） 在建工程汇总

项目	年末数	年初数
在建工程	285,949,536.06	824,459,503.57
合计	285,949,536.06	824,459,503.57

（2） 在建工程情况

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
原水取水泵站迁改工程	151,798,029.71	-	151,798,029.71	103,196,612.68	-	103,196,612.68
双鱼岛碧海银滩项目	94,117,045.66	-	94,117,045.66	93,941,276.79	-	93,941,276.79
更新高速客船	26,805,081.50	-	26,805,081.50	27,103,834.79	-	27,103,834.79
明华一期改造项目	-	-	-	477,964,792.64	-	477,964,792.64
大湾区三/四号船舶建造	-	-	-	116,863,645.94	-	116,863,645.94
其他	13,229,379.19	-	13,229,379.19	5,389,340.73	-	5,389,340.73
合计	285,949,536.06	-	285,949,536.06	824,459,503.57	-	824,459,503.57

五、 合并财务报表项目注释 - 续

15. 使用权资产

（1） 使用权资产情况

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. 年初数	3,601,117,609.70	1,346,126.46	778,480.30	2,537,360.12	3,605,779,576.58
2. 本年增加金额	138,904,268.13	567,291.05	298,914.85	152,318.73	139,922,792.76
（1）本期租入	71,321,548.27	567,291.05	298,914.85	152,318.73	72,340,072.90
（2）合并范围变更增加	-	-	-	-	-
（3）汇率变动增加	-	-	-	-	-
（4）其他增加	67,582,719.86	-	-	-	67,582,719.86
3. 本年减少金额	609,072,296.67	187,179.41	322,345.59	152,318.73	609,734,140.40
（1）不再租入/租赁变更	571,437,168.49	187,179.41	314,531.52	152,318.73	572,091,198.15
（2）合并范围变更减少	-	-	-	-	-
（3）汇率变动减少	278,818.87	-	7,814.07	-	286,632.94
（4）其他减少	37,356,309.31	-	-	-	37,356,309.31
4. 年末数	3,130,949,581.16	1,726,238.10	755,049.56	2,537,360.12	3,135,968,228.94
二、累计折旧					
1. 年初数	1,414,990,909.61	545,864.29	397,204.20	1,535,586.53	1,417,469,564.63
2. 本年增加金额	320,099,276.75	577,405.90	122,833.94	8,462.16	320,807,978.75
（1）计提	272,943,231.73	577,405.90	122,833.94	8,462.16	273,651,933.73
（2）合并范围变更增加	-	-	-	-	-
（3）汇率变动增加	-	-	-	-	-
（4）其他增加	47,156,045.02	-	-	-	47,156,045.02
3. 本年减少金额	446,307,655.30	187,179.41	208,063.07	8,462.16	446,711,359.94
（1）不再租入	431,149,205.27	187,179.41	206,272.51	8,462.16	431,551,119.35
（2）合并范围变更减少	-	-	-	-	-
（3）汇率变动减少	261,915.95	-	1,790.56	-	263,706.51
（4）其他减少	14,896,534.08	-	-	-	14,896,534.08
4. 年末数	1,288,782,531.06	936,090.78	311,975.07	1,535,586.53	1,291,566,183.44
三、减值准备					
1. 年初数	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
4. 年末数	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 年末数	1,842,167,050.10	790,147.32	443,074.49	1,001,773.59	1,844,402,045.50
2. 年初数	2,186,126,700.09	800,262.17	381,276.10	1,001,773.59	2,188,310,011.95

五、 合并财务报表项目注释 - 续

16. 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. 年初数	2,085,166,995.53	242,312,632.95	6,197,839.62	22,590,279.27	2,356,267,747.37
2. 本年增加金额	154,876,351.78	6,854,861.23	1,012,141.77	206,739.03	162,950,093.81
（1）本期构建	844,629.45	6,785,567.00	1,012,141.77	206,739.03	8,849,077.25
（2）合并范围变更增加	154,031,722.33	-	-	-	154,031,722.33
（3）外币报表折算影响	-	69,294.23	-	-	69,294.23
（4）其他增加	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	177,845,109.00	212,770.76	-	706,739.03	178,764,618.79
（1）处置	-	210,361.70	-	706,739.03	917,100.73
（2）合并范围变更减少	-	-	-	-	-
（3）外币报表折算影响	2,624,643.21	2,409.06	-	-	2,627,052.27
（4）其他减少	175,220,465.79	-	-	-	175,220,465.79
4. 年末数	2,062,198,238.31	248,954,723.42	7,209,981.39	22,090,279.27	2,340,453,222.39
二、累计摊销					
1. 年初数	330,432,041.52	109,187,896.12	6,118,039.62	12,387,407.47	458,125,384.73
2. 本年增加金额	54,589,650.99	42,601,441.87	112,614.21	1,990,962.48	99,294,669.55
（1）计提	53,386,278.15	42,591,625.19	112,614.21	1,990,962.48	98,081,480.03
（2）合并范围变更增加	1,203,372.84	-	-	-	1,203,372.84
（3）外币报表折算影响	-	9,816.68	-	-	9,816.68
（4）其他增加	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	4,011,242.80	212,667.34	-	500,000.00	4,723,910.14
（1）本期出售及报废	-	210,361.70	-	500,000.00	710,361.70
（2）合并范围变更减少	-	-	-	-	-
（3）外币报表折算影响	-	2,305.64	-	-	2,305.64
（4）其他减少	4,011,242.80	-	-	-	4,011,242.80
4. 年末数	381,010,449.71	151,576,670.65	6,230,653.83	13,878,369.95	552,696,144.14
三、减值准备					
1. 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	1,909,891.54	-	-	-	1,909,891.54
（1）本年转销	-	-	-	-	-
（2）其他减少	1,909,891.54	-	-	-	1,909,891.54
4. 年末数	75,593,875.38	-	-	-	75,593,875.38
四、账面价值					
1. 年末数	1,605,593,913.22	97,378,052.77	979,327.56	8,211,909.32	1,712,163,202.87
2. 年初数	1,677,231,187.09	133,124,736.83	79,800.00	10,202,871.80	1,820,638,595.72

五、 合并财务报表项目注释 - 续

16. 无形资产 - 续

（2） 于 2025 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况如下：

项目	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

17. 开发支出

项目	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	年末数
			内部开发支出	购置	其他	转入无形资产	计入当期损益	其他		
软件系统	42,327,009.84	-	101,565,735.14	1,255,230.88	-	3,089,862.53	76,106,188.61	-	-	65,951,924.72

18. 商誉

（1） 商誉账面原值

被投资单位	形成来源	年初数	本年增加	本年减少	外币报表折算影响	年末数
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
上海积余商航物业管理服务有限公司（原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
小计		2,013,388,206.90	-	-	-	2,013,388,206.90
商誉减值准备		159,560,861.23	222,423,094.32	-	-	381,983,955.55
合计		1,853,827,345.67	-222,423,094.32	-	-	1,631,404,251.35

（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	物业服务	是
上海积余商航物业管理服务有限公司（原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	物业服务	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	物业服务	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	物业服务	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	物业服务	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

五、 合并财务报表项目注释 - 续

18. 商誉 - 续

（3） 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，本集团将相关资产组（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。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

本集团按公允价值减预计处置费用的方法确定可收回金额的资产组来自于资产运营分部，提供物业出租服务。资产组的公允价值采用市场法确定。本集团在预计资产组的公允价值时使用的关键假设包含单位面积售价等。本集团管理层在确定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。

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	2,492,168,598.34	2,360,000,000.00	132,168,598.34	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	3,176,254,495.98	3,086,000,000.00	90,254,495.98	市场法	单位面积售价	可比市场价格
合计	5,668,423,094.32	5,446,000,000.00	222,423,094.32			

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物业服务分部，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。2025 年度采用的税前折现率为 10.48%-13.19%，详细预测期增长率为-10.31%-8.05%。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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

18. 商誉 - 续

（4） 商誉减值准备明细

被投资单位	年初数	合并范围变更影响	本年计提（注）	外币报表折算影响	本年减少	年末数
招商置地	159,560,861.23	-	-	-	-	159,560,861.23
深圳市招平盛圆投资有限公司	-	-	132,168,598.34	-	-	132,168,598.34
深圳市招平盛泰投资有限公司	-	-	90,254,495.98	-	-	90,254,495.98
合计	159,560,861.23	-	222,423,094.32	-	-	381,983,955.55

注： 深圳市招平盛圆投资有限公司和深圳市招平盛泰投资有限公司的商誉于 2022 收购交易形成，相关的资产组为资产运营分部。该商誉的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。本公司于 2025 年聘请外部专业资产评估机构进行评估，因本年房地产市场行情下降，相应的房产资产市场价值下降，导致商誉相关资产组的可收回金额低于资产组（含商誉）的账面价值，因此对该项商誉计提了 2.22 亿元的商誉减值准备。

19. 长期待摊费用

项目	年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
租入固定资产改良支出	933,011,638.77	246,576,092.85	194,769,472.27	33,912,410.62	950,905,848.73
其他	78,074,707.17	71,357,630.31	41,427,473.93	-	108,004,863.55
合计	1,011,086,345.94	317,933,723.16	236,196,946.20	33,912,410.62	1,058,910,712.28

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	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）	8,224,987,643.10	32,899,950,572.40	8,419,318,270.67	33,677,273,082.69
预提土地增值税	4,040,710,929.94	16,172,564,728.97	3,952,622,457.97	15,819,777,107.58
资产减值准备	401,739,308.51	1,609,518,473.53	422,154,189.80	1,693,210,860.37
可抵扣亏损	3,156,619,133.79	12,627,170,330.66	2,408,446,416.11	9,653,858,005.19
其他	1,110,792,216.79	4,449,215,389.52	1,186,141,004.33	4,858,538,859.56
合计	16,934,849,232.13	67,758,419,495.08	16,388,682,338.88	65,702,657,915.39

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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

20. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

（2） 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	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	332,716,648.21	5,361,827,261.19	332,542,980.11	6,050,289,604.54
企业合并取得资产的公允价值调整（注 1）	1,969,664,558.47	7,878,658,233.88	2,085,049,379.61	8,340,197,518.44
其他	1,548,752,137.15	6,201,280,596.22	1,401,269,398.23	5,638,319,604.03
合计	3,851,133,343.83	19,441,766,091.29	3,818,861,757.95	20,028,806,727.01

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。

（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	1,271,258,477.83	15,663,590,754.30	1,235,452,990.79	15,153,229,348.09
递延所得税负债	1,271,258,477.83	2,579,874,866.00	1,235,452,990.79	2,583,408,767.16

（4） 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	15,693,368,285.04	13,993,090,153.39
可抵扣亏损	47,246,992,479.51	38,173,964,039.56
合计	62,940,360,764.55	52,167,054,192.95

（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	年末数	年初数	备注
2025	-	2,223,941,063.80	
2026	5,072,203,955.50	4,542,976,134.36	
2027	8,094,159,174.35	8,203,194,417.53	
2028	9,190,994,999.45	9,858,712,232.70	
2029	11,936,811,615.76	11,890,281,296.03	
2030	11,486,748,878.35	6,856,752.27	
2031	-	-	
2032	-	-	
2033	23,185,011.98	23,185,011.98	
2034	-	-	
无到期期限之可抵扣亏损	1,442,888,844.12	1,424,817,130.89	香港子公司亏损
合计	47,246,992,479.51	38,173,964,039.56	

五、 合并财务报表项目注释 - 续

21. 其他非流动资产

项目	年末数			年初数		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
预付股权收购款	-	-	-	208,800,000.00	-	208,800,000.00
履约保证金	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
其他（注）	543,876,414.79	-	543,876,414.79	543,876,414.79	-	543,876,414.79
合计	743,876,414.79	306,000.00	743,570,414.79	952,676,414.79	306,000.00	952,370,414.79

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。

22. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末数		年初数	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	1,151,371,376.25	受限的保证金等	939,259,169.43	受限的保证金等
应收账款	3,447,273.44	质押借款	198,977.45	质押借款
存货	77,584,563,912.14	抵押借款	63,262,158,984.85	抵押借款
投资性房地产	35,082,726,154.80	抵押借款	17,997,864,188.47	抵押借款
固定资产	5,480,500,420.74	抵押借款	5,713,208,409.38	抵押借款
无形资产	763,724,016.39	抵押借款	540,706,881.11	抵押借款
其他	465,001,581.81	股权质押	-	股权质押
合计	120,531,334,735.57		88,453,396,610.69	

五、 合并财务报表项目注释 - 续

23. 资产减值准备及信用损失准备

项目	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	年末数
应收票据信用损失准备	61,843.69	-	2,943.20	40,538.95	-	-	-	-	-	24,247.94
应收账款信用损失准备	310,290,751.32	-576,919.08	85,469,521.61	11,075,094.45	402,175.74	-	-	1,143,120.25	-	382,562,963.41
其他应收款信用损失准备	4,763,603,884.50	-11,102,204.07	783,381,435.73	17,212,388.46	-	-	-	8,868,579.79	-	5,509,802,147.91
存货跌价准备	7,429,444,562.62	-336,478,753.63	3,268,515,979.46	-	501,827.12	2,263,897,912.42	-	243,171,232.12	-44,127.54	7,853,866,689.25
长期股权投资减值准备	1,821,096,158.67	-	24,068,929.22	-	-	290,581,808.01	-	-	-	1,554,583,279.88
投资性房地产减值准备	1,651,762,570.39	209,054,259.49	-	-	-	-	322,933,494.96	-	-702,121.53	2,183,048,203.31
固定资产减值准备	18,243,676.27	79,762,262.84	-	-	-	-	-	79,762,262.84	-	18,243,676.27
无形资产减值准备	77,503,766.92	-	-	-	-	-	-	-	-1,909,891.54	75,593,875.38
商誉减值准备	159,560,861.23	-	222,423,094.32	-	-	-	-	-	-	381,983,955.55
合同资产减值准备	1,418,234.02	-	1,606,106.87	-	-	-	-	-	-	3,024,340.89
合计	16,232,986,309.63	-59,341,354.45	4,385,468,010.41	28,328,021.86	904,002.86	2,554,479,720.43	322,933,494.96	332,945,195.00	-2,656,140.61	17,962,733,379.79

五、 合并财务报表项目注释 - 续

24. 短期借款

（1） 短期借款分类

项目	年末数	年初数
保证借款	-	437,751,387.80
抵押借款	1,300,503,620.93	2,042,452,769.95
信用借款	1,652,262,375.59	268,836,738.51
短期借款应计利息	1,461,883.35	1,577,524.91
合计	2,954,227,879.87	2,750,618,421.17

（2） 本年末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

25. 应付账款

（1） 应付账款列示

项目	年末数	年初数
工程款	44,451,103,012.12	47,518,020,106.23
地价款	2,488,044,780.00	1,697,025,097.46
保修金	1,305,185,708.65	1,540,248,326.24
其他	2,033,416,071.90	2,360,150,753.16
合计	50,277,749,572.67	53,115,444,283.09

五、 合并财务报表项目注释 - 续

25. 应付账款 - 续

（2） 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末数	未偿还 或未结转的原因
深圳前海启动区一期	463,271,404.25	工程未结算
深圳太子湾瑞玺大厦	356,538,507.78	工程未结算
昆明空港国际新城	212,917,309.46	工程未结算
厦门海上世界	196,177,108.85	工程未结算
北京招商玺	196,876,548.70	工程未结算
深圳沙井会展北项目	106,900,292.68	工程未结算
上海苏河玺	164,451,403.53	工程未结算
北京都会中心	155,116,396.55	工程未结算
武汉未来中心	332,875,990.01	工程未结算
外滩玺项目	119,856,492.91	工程未结算
深圳太子湾伊敦钓鱼台酒店	104,353,561.23	工程未结算
广州金山谷	119,583,158.45	工程未结算
西安招商城市主场	117,212,111.08	工程未结算
重庆公园大道	108,604,339.60	工程未结算
哈尔滨贝肯山	88,685,254.30	工程未结算
合计	2,843,419,879.38	

26. 预收款项

（1） 预收款项列示

项目	年末数	年初数
租金	231,401,604.38	259,024,904.98
其他	25,516,980.56	14,930,563.60
合计	256,918,584.94	273,955,468.58

（2） 本年末不存在账龄超过一年的重要预收款项。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债

（1） 合同负债分类

项目	年末数	年初数
售楼款	124,312,922,032.90	140,490,821,259.92
其他	1,509,245,337.56	1,461,465,054.22
合计	125,822,167,370.46	141,952,286,314.14

（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
上海海上清和玺	6,286,174,377.44	预售
上海松江泗泾 TOD 项目	3,459,883,118.26	预售
上海静安曹家渡	4,330,598,480.91	预售
深圳前海首开区	3,674,598,848.66	预售
深圳臻玺家园	-3,300,401,744.12	结转收入
上海苏河玺	-7,159,163,835.99	结转收入
杭州锦翠金宸府	-4,439,492,527.47	结转收入
上海普陀中山北项目	-5,038,752,680.89	结转收入
深圳太子湾招商玺家园	-3,968,879,285.88	结转收入
深圳前海前湾项目	-7,280,156,975.71	结转收入
上海徐汇华泾项目	-3,268,543,210.95	结转收入

五、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 合同负债 - 续

（3） 主要项目年末预收售楼款列示如下：

项目名称	年末数	年初数	预售比例	预计竣工时间
上海海上清和玺	6,286,174,377.44	-	90.34%	2027 年 6 月
上海虹口弘安里	6,246,309,032.26	3,461,821,431.91	100.00%	2026 年 9 月
上海松江泗泾 TOD 项目	6,065,323,319.40	2,605,440,201.14	80.59%	2026 年 9 月
上海浦东三林	5,762,482,430.42	2,796,303,667.02	58.94%	2026 年 6 月
北京招商玺	4,935,854,812.91	3,182,461,264.06	70.07%	2026 年 6 月
广州海珠天珺	4,712,424,794.94	6,224,988,357.40	65.34%	已竣工
上海静安曹家渡	4,330,598,480.91	-	88.57%	2027 年 3 月
深圳前海首开区	4,294,359,507.99	619,760,659.33	75.45%	2026 年 9 月
成都天府新区总部基地项目	4,045,767,161.30	3,722,544,858.38	76.56%	2026 年 8 月
厦门湾湖臻境	3,874,964,806.42	2,587,967,326.85	78.15%	2026 年 3 月
上海闵行浦江项目	3,749,534,882.30	1,833,104,497.10	91.23%	已竣工
西安招商揽阅 215 亩项目	3,375,259,689.18	3,131,669,457.10	63.56%	2026 年 12 月
温州云谷二期	3,161,605,977.41	2,249,897,351.68	65.58%	已竣工
成都锦城序	2,966,227,145.45	-	96.10%	2027 年 7 月
杭州缤印爱达城	2,558,459,209.82	2,858,374,030.86	100.00%	已竣工
深圳四海 K501-0002 地块	2,212,818,940.05	809,154,133.66	99.10%	2026 年 04 月
西安玺	2,212,800,007.43	-	94.36%	2026 年 6 月
杭州庆隆小河项目	1,934,801,282.68	1,934,883,851.49	100.00%	2026 年 5 月
杭州翠隐江郦轩	1,826,554,465.32	-	100.00%	2027 年 7 月
合肥招商玺	1,794,872,372.48	1,112,832,694.58	80.91%	2026 年 1 月
杭州潮语臻境府	1,766,336,007.64	-	100.00%	2027 年 12 月
长沙江山境	1,764,690,019.81	3,822,021,510.84	100.00%	2026 年 10 月
上海招商时代乐章	1,760,405,720.09	2,502,033,691.17	67.84%	2026 年 9 月
广州南沙横沥项目	1,755,269,214.35	75,564,411.65	100.00%	2026 年 8 月
长沙观沙岭 19 地块	1,679,422,317.25	1,390,576,277.80	100.00%	2026 年 1 月
武汉武昌序	1,627,789,894.14	1,601,912,761.11	100.00%	2026 年 2 月
合计	86,701,105,869.39	48,523,312,435.13		

（4） 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 15%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。

（5） 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 103,753,212,874.70 元，本年新增的合同负债金额为 87,623,093,931.02 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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

28. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	3,039,212,500.96	6,942,375,262.50	6,580,251,887.79	3,401,335,875.67
二、离职后福利-设定提存计划	7,828,184.09	795,769,717.06	793,428,358.97	10,169,542.18
三、辞退福利	1,946,151.18	80,112,264.33	80,816,287.91	1,242,127.60
四、其他	297,117.47	7,251,022.22	7,295,650.48	252,489.21
合计	3,049,283,953.70	7,825,508,266.11	7,461,792,185.15	3,413,000,034.66

（2） 短期薪酬列示

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,998,369,223.74	5,978,367,822.46	5,617,522,898.21	3,359,214,147.99
二、职工福利费	-	219,837,079.38	219,837,079.38	-
三、社会保险费	3,192,536.37	305,018,147.86	304,782,851.71	3,427,832.52
其中：医疗保险费及生育保险	2,495,906.51	265,488,023.93	265,263,697.62	2,720,232.82
补充医疗保险	80,495.83	18,030,804.84	18,031,648.09	79,652.58
工伤保险费	101,167.97	16,974,508.19	16,959,211.80	116,464.36
其他	514,966.06	4,524,810.90	4,528,294.20	511,482.76
四、住房公积金	997,109.05	338,637,805.41	338,272,241.09	1,362,673.37
五、工会经费和职工教育经费	35,461,621.93	83,809,557.95	82,941,761.55	36,329,418.33
六、其他短期薪酬	1,192,009.87	16,704,849.44	16,895,055.85	1,001,803.46
合计	3,039,212,500.96	6,942,375,262.50	6,580,251,887.79	3,401,335,875.67

（3） 离职后福利-设定提存计划列示

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	4,247,727.45	626,557,147.71	625,685,945.34	5,118,929.82
二、失业保险费	124,588.94	24,471,654.96	24,437,294.84	158,949.06
三、企业年金缴费	3,455,867.70	144,740,914.39	143,305,118.79	4,891,663.30
合计	7,828,184.09	795,769,717.06	793,428,358.97	10,169,542.18

五、 合并财务报表项目注释 - 续

29. 应交税费

项目	年末数	年初数
所得税	2,242,658,601.14	3,309,233,740.91
土地增值税	232,901,488.52	238,825,749.07
增值税	475,514,596.41	1,129,998,137.20
契税	171,561,771.23	58,120,420.34
个人所得税	36,367,499.97	26,861,843.88
城市维护建设税	80,645,315.45	109,071,938.79
教育费附加	59,250,035.29	80,827,383.90
房产税	89,143,811.96	80,158,200.53
土地使用税	14,210,610.03	14,297,159.27
其他	27,695,216.41	31,214,583.91
合计	3,429,948,946.41	5,078,609,157.80

30. 其他应付款

（1） 其他应付款汇总

项目	年末数	年初数
应付股利	483,356,701.86	862,049,635.30
其他应付款	90,146,939,962.11	96,225,735,401.46
合计	90,630,296,663.97	97,087,785,036.76

（2） 应付股利

项目	年末数	年初数
子公司应付少数股东之股利	483,356,701.86	846,832,617.44
划分为权益工具的永续债股利	-	15,217,017.86
合计	483,356,701.86	862,049,635.30

于 2025 年 12 月 31 日，超过 1 年的应付股利余额为 475,241,047.18 元，系投资方尚未领取的股利。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 其他应付款 - 续

（3） 其他应付款

（a） 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
合作公司往来	32,811,715,934.03	31,352,984,807.34
关联公司往来	35,791,503,096.12	37,609,044,597.42
代收及暂收款	1,195,270,201.61	1,319,386,658.69
保证金	4,689,390,157.71	5,463,318,448.33
股权收购款	288,210,000.00	294,710,000.00
保理款	13,446,625,443.41	18,330,431,281.35
其他	1,924,225,129.23	1,855,859,608.33
合计	90,146,939,962.11	96,225,735,401.46

（b） 其他应付款账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	35,614,321,526.07	39.51	37,360,563,897.82	38.83
1 至 2 年	8,682,862,851.82	9.63	18,126,666,241.05	18.84
2 至 3 年	13,530,523,887.68	15.01	14,753,561,932.86	15.33
3 年以上	32,319,231,696.54	35.85	25,984,943,329.73	27.00
合计	90,146,939,962.11	100.00	96,225,735,401.46	100.00

五、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 其他应付款 - 续

（3） 其他应付款 - 续

（c） 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末数	未偿还或未结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	4,260,901,759.03	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	1,788,155,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海象招房地产开发有限公司	1,524,880,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	1,476,241,548.47	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
武汉城市建设集团有限公司	1,376,143,672.32	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海象商房地产开发有限公司	1,295,525,986.25	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	1,272,589,013.19	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	1,192,614,155.54	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,176,008,352.94	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
河南颐城控股有限公司	1,145,441,330.85	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	1,087,630,877.13	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
宁波市鄞开投资集团有限责任公司	1,051,546,744.33	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	20,117,479,990.05	——

31. 一年内到期的非流动负债

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款（注）	36,902,513,366.79	31,951,132,112.31
其中：质押借款	37,385,108.56	469,344,636.70
抵押借款	4,137,794,597.65	5,674,757,623.76
保证借款	9,285,179,989.41	9,073,858,948.80
信用借款	23,442,153,671.17	16,733,170,903.05
长期借款应计利息	257,690,685.45	268,518,555.85
一年内到期的租赁负债	215,157,213.04	278,387,870.12
一年内到期的应付债券	18,040,000,000.00	15,185,000,000.00
应付债券应计利息	543,784,786.87	612,691,290.88
一年内到期的长期应付款	2,971,207,951.45	1,359,373,043.03
合计	58,930,354,003.60	49,655,102,872.19

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注五、33。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

32. 其他流动负债

（1） 其他流动负债列示

项目	年末数	年初数
预提土地增值税	17,963,532,241.94	17,818,828,356.61
待转销项税	11,845,788,987.37	13,117,522,500.06
未实缴出资额	1,285,084,300.00	1,314,834,300.00
其他	1,041,665,019.41	1,094,046,439.14
合计	32,136,070,548.72	33,345,231,595.81

33. 长期借款

（1） 长期借款分类

项目	年末数	年初数	年末利率区间（%）
质押借款（注 1）	422,547,187.23	469,344,636.70	2.34%-2.85%
抵押借款（注 2）	44,246,961,739.40	25,480,334,098.73	1.83%-4.33%
保证借款（注 3）	29,480,629,725.66	36,130,003,419.47	1.45%-4.95%
信用借款	103,628,184,638.44	95,648,914,884.41	1.75%-7.05%
合计	177,778,323,290.73	157,728,597,039.31	
减：一年内到期的长期借款	36,902,513,366.79	31,951,132,112.31	
其中：质押借款	37,385,108.56	469,344,636.70	2.34%-2.85%
抵押借款	4,137,794,597.65	5,674,757,623.76	1.83%-4.33%
保证借款	9,285,179,989.41	9,073,858,948.80	1.45%-4.95%
信用借款	23,442,153,671.17	16,733,170,903.05	1.75%-7.05%
一年后到期的长期借款	140,875,809,923.94	125,777,464,927.00	

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，参见附注五、22。

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。

注 4： 本集团长期借款中包含多项带有契约条件的银行借款。于 2025 年 12 月 31 日，该类借款的账面价值为人民币 49,322,102,198.11 元。借款协议要求，本公司在借款期间内满足资产负债率、流动比率、或有负债比率等契约条件；若未遵循该契约条件，则该类借款将变为按银行要求随时偿还。本集团预计能够遵循上述契约条件。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

33. 长期借款 - 续

（1） 长期借款分类 - 续

上述借款年利率期间：

项目	本期	上期
上述借款年利率区间	1.45%-7.05%	1.45%-7.35%

34. 应付债券

（1） 应付债券

项目	年末数	年初数
20 招商蛇口 MTN002B	-	1,014,281,095.89
20 蛇口 01（品种一）	-	1,045,557,589.05
20 招商蛇口 MTN001B	-	718,859,726.05
21 招商蛇口 MTN001B	1,506,419,178.09	1,506,419,178.08
21 蛇口 01（品种一）	308,206,481.05	308,206,481.04
21 蛇口 03（品种一）	1,020,957,259.96	1,020,957,259.96
22 招商蛇口 GN004	550,124,315.04	550,124,315.07
22 招商蛇口 MTN001A	-	662,363,753.43
22 招商蛇口 MTN001B	664,827,123.25	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A	-	1,026,301,369.88
22 招商蛇口 MTN002B	730,716,438.39	730,716,438.37
22 招商蛇口 MTN003A	-	2,014,164,383.57
22 招商蛇口 MTN003B	1,008,112,328.83	1,008,112,328.78
22 蛇口 01（品种二）	4,080,164,383.47	4,080,164,383.44
22 蛇口 02（品种一）	-	812,330,958.48
22 蛇口 02（品种二）	1,017,978,082.01	1,017,978,082.02
22 蛇口 03（品种一）	-	4,018,520,547.95
22 蛇口 03（品种二）	1,005,727,123.28	1,005,556,164.38
22 蛇口 04（品种一）	-	1,364,713,424.66
22 蛇口 05（品种一）	-	2,643,124,602.74
22 蛇口 05（品种二）	1,001,380,821.90	1,001,380,821.92
23 招商蛇口 MTN003	704,399,452.04	704,399,452.05
23 蛇口 01（品种一）	2,532,096,277.75	2,532,096,277.78
23 蛇口 01（品种二）	2,536,246,575.33	2,536,237,732.98
23 蛇口 02（品种一）	2,525,224,657.49	2,525,224,657.52
23 蛇口 02（品种二）	2,528,027,397.23	2,528,027,397.25
23 蛇口 03（品种一）	3,851,446,356.14	3,851,446,356.15

五、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

（1） 应付债券 - 续

项目	年末数	年初数
23 招商蛇口 GN002	402,383,561.66	402,383,561.65
23 招商蛇口 MTN004	1,602,524,931.51	1,602,524,931.51
23 招商蛇口 MTN001	2,021,019,178.07	2,021,019,178.08
23 漳州开发 MTN001	1,007,390,410.96	1,007,390,410.96
23 漳州开发 MTN002	707,479,452.03	707,479,452.05
24 蛇口 01（品种一）	2,117,156,712.29	2,117,156,712.32
24 蛇口 01（品种二）	2,925,949,041.12	2,925,949,041.10
24 招商蛇口 GN002	1,500,595,000.00	1,500,170,000.00
24 招商蛇口 GN001	261,234,554.82	261,171,083.34
24 蛇口 02（品种一）	2,518,184,931.50	2,518,184,931.51
24 蛇口 02（品种二）	1,511,782,191.78	1,511,395,890.41
25 招商蛇口 MTN003	1,006,760,273.96	-
25 蛇口 01	806,259,726.02	-
25 蛇口 02	4,014,575,342.46	-
25 蛇口 04	5,048,798,597.26	-
25 招商漳州 MTN001	811,506,849.33	-
25 招商蛇口 MTN005（绿色）	501,886,849.31	-
25 招商蛇口 MTN001	1,019,264,383.57	-
25 招商蛇口 MTN002	1,314,217,726.05	-
25 招商蛇口 MTN004	3,517,760,821.92	-
22 招商蛇口 ABN001	-	3,230,774,196.17
合计	62,188,784,786.87	62,697,691,290.88
减：一年内到期的应付债券	18,583,784,786.87	15,797,691,290.88
一年后到期的应付债券	43,605,000,000.00	46,900,000,000.00

五、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	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	本期偿还	外币报表折算影响	年末数	是否违约
20 招商蛇口 MTN002B	1,000,000,000.00	3.89	2020-8-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,281,095.89	-	-	24,618,904.11	-	1,038,900,000.00	-	-	否
20 蛇口 01（品种一）	1,040,000,000.00	4.15	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	1,045,557,589.05	-	-	37,602,410.95	-	1,083,160,000.00	-	-	否
20 招商蛇口 MTN001B	700,000,000.00	3.30	2020-3-9	5 年	700,000,000.00	718,859,726.05	-	-	4,240,273.95	-	723,100,000.00	-	-	否
21 招商蛇口 MTN001A	1,500,000,000.00	3.23	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	否
21 招商蛇口 MTN001B	1,500,000,000.00	3.55	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,419,178.08	-	-	53,250,000.01	-	53,250,000.00	-	1,506,419,178.09	否
21 蛇口 01（品种一）	300,000,000.00	3.80	2021-4-14	5 年	300,000,000.00	308,206,481.04	-	-	11,400,000.01	-	11,400,000.00	-	308,206,481.05	否
21 蛇口 02（品种二）	700,000,000.00	3.56	2021-4-14	3 年	700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	否
21 蛇口 03（品种一）	1,000,000,000.00	3.66	2021-6-7	5 年	1,000,000,000.00	1,020,957,259.96	-	-	36,600,000.00	-	36,600,000.00	-	1,020,957,259.96	否
21 蛇口 04（品种二）	1,160,000,000.00	3.37	2021-6-7	3 年	1,160,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	否
22 招商蛇口 GN004	550,000,000.00	2.75	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	550,124,315.07	-	-	15,124,999.97	-	15,125,000.00	-	550,124,315.04	否
22 招商蛇口 MTN001A	645,000,000.00	2.89	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	662,363,753.43	-	-	1,276,746.57	-	663,640,500.00	-	-	否
22 招商蛇口 MTN001B	645,000,000.00	3.30	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	664,827,123.29	-	-	21,284,999.96	-	21,285,000.00	-	664,827,123.25	否
22 招商蛇口 MTN002A	1,000,000,000.00	3.20	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	1,026,301,369.88	-	-	5,698,630.12	-	1,032,000,000.00	-	-	否
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000.00	3.55	2022-3-7	5 年	710,000,000.00	730,716,438.37	-	-	25,205,000.02	-	25,205,000.00	-	730,716,438.39	否
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000.00	2.75	2022-9-29	3 年	2,000,000,000.00	2,014,164,383.57	-	-	40,835,616.43	-	2,055,000,000.00	-	-	否
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000.00	3.15	2022-9-29	5 年	1,000,000,000.00	1,008,112,328.78	-	-	31,500,000.05	-	31,500,000.00	-	1,008,112,328.83	否
22 蛇口 01（品种二）	4,000,000,000.00	3.50	2022-6-7	5 年	4,000,000,000.00	4,080,164,383.44	-	-	140,000,000.03	-	140,000,000.00	-	4,080,164,383.47	否
22 蛇口 02（品种一）	800,000,000.00	2.90	2022-6-22	3 年	800,000,000.00	812,330,958.48	-	-	10,869,041.52	-	823,200,000.00	-	-	否
22 蛇口 02（品种二）	1,000,000,000.00	3.40	2022-6-22	5 年	1,000,000,000.00	1,017,978,082.02	-	-	33,999,999.99	-	34,000,000.00	-	1,017,978,082.01	否
22 蛇口 03（品种一）	4,000,000,000.00	2.60	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	4,018,520,547.95	-	-	85,479,452.05	-	4,104,000,000.00	-	-	否
22 蛇口 03（品种二）	1,000,000,000.00	3.12	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	1,005,556,164.38	-	-	31,370,958.90	-	31,200,000.00	-	1,005,727,123.28	否
22 蛇口 04（品种一）	1,360,000,000.00	2.75	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	1,364,713,424.66	-	-	32,686,575.34	-	1,397,400,000.00	-	-	否
22 蛇口 05（品种一）	2,640,000,000.00	2.40	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	2,643,124,602.74	-	-	60,235,397.26	-	2,703,360,000.00	-	-	否
22 蛇口 05（品种二）	1,000,000,000.00	2.80	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	1,001,380,821.92	-	-	27,999,999.98	-	28,000,000.00	-	1,001,380,821.90	否
23 招商蛇口 MTN003	700,000,000.00	3.10	2023-10-19	3 年	700,000,000.00	704,399,452.05	-	-	21,699,999.99	-	21,700,000.00	-	704,399,452.04	否
23 蛇口 01（品种一）	2,500,000,000.00	2.79	2023-07-17	3 年	2,500,000,000.00	2,532,096,277.78	-	-	69,749,999.97	-	69,750,000.00	-	2,532,096,277.75	否

五、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	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	本期偿还	外币报表折算影响	年末数	是否违约
23 蛇口 01（品种二）	2,500,000,000.00	3.15	2023-07-17	5 年	2,500,000,000.00	2,536,237,732.98	-	-	78,758,842.35	-	78,750,000.00	-	2,536,246,575.33	否
23 蛇口 02（品种一）	2,500,000,000.00	2.79	2023-08-22	3 年	2,500,000,000.00	2,525,224,657.52	-	-	69,749,999.97	-	69,750,000.00	-	2,525,224,657.49	否
23 蛇口 02（品种二）	2,500,000,000.00	3.10	2023-08-22	5 年	2,500,000,000.00	2,528,027,397.25	-	-	77,499,999.98	-	77,500,000.00	-	2,528,027,397.23	否
23 蛇口 03（品种一）	3,840,000,000.00	3.20	2023-11-28	3 年	3,840,000,000.00	3,851,446,356.15	-	-	122,879,999.99	-	122,880,000.00	-	3,851,446,356.14	否
23 招商蛇口 GN002	400,000,000.00	2.90	2023-10-18	3 年	400,000,000.00	402,383,561.65	-	-	11,600,000.01	-	11,600,000.00	-	402,383,561.66	否
23 招商蛇口 MTN004	1,600,000,000.00	3.20	2023-12-14	3 年	1,600,000,000.00	1,602,524,931.51	-	-	51,200,000.00	-	51,200,000.00	-	1,602,524,931.51	否
23 招商蛇口 MTN001	2,000,000,000.00	2.80	2023-08-17	3 年	2,000,000,000.00	2,021,019,178.08	-	-	55,999,999.99	-	56,000,000.00	-	2,021,019,178.07	否
23 漳州开发 MTN001	1,000,000,000.00	3.25	2023-10-10	3 年	1,000,000,000.00	1,007,390,410.96	-	-	32,500,000.00	-	32,500,000.00	-	1,007,390,410.96	否
23 漳州开发 MTN002	700,000,000.00	3.00	2023-08-24	3 年	700,000,000.00	707,479,452.05	-	-	20,999,999.98	-	21,000,000.00	-	707,479,452.03	否
24 蛇口 01（品种一）	2,100,000,000.00	2.10	2024-08-12	3 年	2,100,000,000.00	2,117,156,712.32	-	-	44,099,999.97	-	44,100,000.00	-	2,117,156,712.29	否
24 蛇口 01（品种二）	2,900,000,000.00	2.30	2024-08-12	5 年	2,900,000,000.00	2,925,949,041.10	-	-	66,700,000.02	-	66,700,000.00	-	2,925,949,041.12	否
24 招商蛇口 GN002	1,500,000,000.00	2.04	2024-12-30	3 年	1,500,000,000.00	1,500,170,000.00	-	-	31,025,000.00	-	30,600,000.00	-	1,500,595,000.00	否
24 招商蛇口 GN001	260,000,000.00	2.35	2024-10-24	3 年	260,000,000.00	261,171,083.34	-	-	6,173,471.48	-	6,110,000.00	-	261,234,554.82	否
24 蛇口 02（品种一）	2,500,000,000.00	2.25	2024-09-05	3 年	2,500,000,000.00	2,518,184,931.51	-	-	56,249,999.99	-	56,250,000.00	-	2,518,184,931.50	否
24 蛇口 02（品种二）	1,500,000,000.00	2.35	2024-09-05	5 年	1,500,000,000.00	1,511,395,890.41	-	-	35,636,301.37	-	35,250,000.00	-	1,511,782,191.78	否
25 招商蛇口 MTN003（注 2）	1,000,000,000.00	1.75	2025-08-13	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	6,760,273.96	-	-	-	1,006,760,273.96	否
25 蛇口 01（注 1）	800,000,000.00	1.70	2025-07-17	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	6,259,726.02	-	-	-	806,259,726.02	否
25 蛇口 02（注 1）	4,000,000,000.00	1.90	2025-10-23	3 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	14,575,342.46	-	-	-	4,014,575,342.46	否
25 蛇口 04（注 1）	5,040,000,000.00	1.77	2025-11-24	3 年	5,040,000,000.00	-	-	5,040,000,000.00	8,798,597.26	-	-	-	5,048,798,597.26	否
25 招商漳州 MTN001（注 2）	800,000,000.00	2.50	2025-06-05	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	11,506,849.33	-	-	-	811,506,849.33	否
25 招商蛇口 MTN005（绿色）（注 2）	500,000,000.00	1.94	2025-10-22	3 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	1,886,849.31	-	-	-	501,886,849.31	否
25 招商蛇口 MTN001（注 2）	1,000,000,000.00	2.05	2025-1-22	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	19,264,383.57	-	-	-	1,019,264,383.57	否
25 招商蛇口 MTN002（注 2）	1,300,000,000.00	1.91	2025-6-6	3 年	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	14,217,726.05	-	-	-	1,314,217,726.05	否
25 招商蛇口 MTN004（注 2）	3,500,000,000.00	1.89	2025-09-25	3 年	3,500,000,000.00	-	-	3,500,000,000.00	17,760,821.92	-	-	-	3,517,760,821.92	否
22 招商蛇口 ABN001	3,200,000,000.00	4.50	2022-3-11	15 年	3,200,000,000.00	3,230,774,196.17	-	-	22,098,993.81	-	3,252,873,189.98	-	-	否
合计					83,390,000,000.00	62,697,691,290.88	-	17,940,000,000.00	1,706,932,185.97	-	20,155,838,689.98	-	62,188,784,786.87	
减：一年内到期的应付债券						15,797,691,290.88							18,583,784,786.87	
一年后到期的应付债券						46,900,000,000.00							43,605,000,000.00	

五、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动 - 续

注 1：本公司于 2025 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 8 亿元（含）。本期实际发行规模为 8 亿元，票面年利率为 1.70%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 10 月 23 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 40 亿元（含）。本期实际发行规模为 40 亿元，票面年利率为 1.90%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 11 月 24 日面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），发行规模不超过 50.40 亿元（含）。本期实际发行规模为 50.40 亿元，票面年利率为 1.77%，期限 3 年。

注 2：本公司于 2025 年 1 月 22 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第一期中期票据，简称“25 招商蛇口 MTN001”。发行总额为 10 亿元，发行利率 2.05%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 6 月 6 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第二期中期票据，简称“25 招商蛇口 MTN002”。发行总额为 13 亿元，发行利率 1.91%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 8 月 13 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第三期中期票据，简称“25 招商蛇口 MTN003”。发行总额为 10 亿元，发行利率 1.75%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 9 月 25 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第四期中期票据，简称“25 招商蛇口 MTN004”。发行总额为 35 亿元，发行利率 1.89%，期限 3 年。

本公司于 2025 年 10 月 22 日发行招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第五期绿色中期票据，简称“25 招商蛇口 MTN005（绿色）”。发行总额为 5 亿元，发行利率 1.94%，期限 3 年。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 应付债券 - 续

（2） 应付债券的增减变动 - 续

招商局漳州开发区有限公司于 2025 年 6 月 5 日发行了招商局漳州开发区有限公司 2025 年度第一期中期票据，简称“25 招商漳州 MTN001”。发行总额为 8 亿元，发行利率 2.50%，期限 3 年。

35. 租赁负债

（1） 租赁负债

项目	年末数	年初数
租赁付款额	3,010,627,459.09	3,472,186,542.76
减：未确认的融资费用	664,297,495.11	802,909,059.58
合计	2,346,329,963.98	2,669,277,483.18
减：一年内到期的租赁负债	215,157,213.04	278,387,870.12
一年以后到期的租赁负债	2,131,172,750.94	2,390,889,613.06

（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	年末数
资产负债表日后第 1 年	314,163,778.47
资产负债表日后第 2 年	300,725,312.66
资产负债表日后第 3 年	298,353,193.37
以后年度	2,097,385,174.59
合计	3,010,627,459.09

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

36. 长期应付款

项目	年末数	年初数
售后租回融资款（注）	3,409,235,035.93	4,370,848,375.04
本体维修基金	79,395,451.28	56,373,456.25
其他	49,350,956.10	36,225,883.72
合计	3,537,981,443.31	4,463,447,715.01
减：一年内到期的长期应付款	2,971,207,951.45	1,359,373,043.03
一年后到期的长期应付款	566,773,491.86	3,104,074,671.98

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。

37. 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
对外提供担保	-	53,043,653.99	-	53,043,653.99	对外提供担保
未决诉讼	2,520,000.00	-	2,520,000.00	-	
其他	3,920,000.00	-	-	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	6,440,000.00	53,043,653.99	2,520,000.00	56,963,653.99	

38. 递延收益

项目	年初数	合并范围变更影响	本年增加	本年减少	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	-	13,367,411.00	-	2,253,530,252.17	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	921,229,856.68	-	-	78,882,336.74	842,347,519.94	
政府补助	186,851,788.53	-	90,887,644.03	4,102,185.36	273,637,247.20	
合计	3,348,244,486.38	-	104,255,055.03	82,984,522.10	3,369,515,019.31	

39. 其他非流动负债

项目	年末数	年初数
未实缴出资额（注）	2,965,185,057.78	3,139,342,355.08
其他	6,854,152.05	5,853,204.05
合计	2,972,039,209.83	3,145,195,559.13

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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

40. 股本

项目	年初数	本年增减变动					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他（注）	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有法人持股	737,269,695.00	-	-	-	-135,260,743.00	-135,260,743.00	602,008,952.00
2. 其他内资持股	1,037,781.00	-	-	-	-598,096.00	-598,096.00	439,685.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,037,781.00		-	-	-598,096.00	-598,096.00	439,685.00
3. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	738,307,476.00	-	-	-	-135,858,839.00	-135,858,839.00	602,448,637.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	8,322,528,701.00		-	-	91,054,833.00	91,054,833.00	8,413,583,534.00
无限售条件股份合计	8,322,528,701.00	-	-	-	91,054,833.00	91,054,833.00	8,413,583,534.00
合计	9,060,836,177.00	-	-	-	-44,804,006.00	-44,804,006.00	9,016,032,171.00

注： 其他变动系本公司于 2025 年 11 月 10 日注销库存股 44,804,006 股，以及部分本公司向特定对象公开发行的股份锁定期届满，导致本公司无限售条件股份增加 91,054,833 股，有限售条件股份减少 135,858,839 股。

41. 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

2020 年 12 月，本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益 914 号集合资金信托计划（招商蛇口可续期）投资合同》，根据合同约定，百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币 15.45 亿元投资本金。2021 年 3 月和 9 月，根据合同约定，百瑞信托有限责任公司向本公司分别提供人民币 9 亿元和人民币 25 亿元投资本金。2021 年 12 月，本公司应投资人要求签订了补充协议，承诺人民币 20 亿元投资本金到期不选择续期，因此对应部分转为长期借款核算。2022 年 12 月，本公司与百瑞信托有限责任公司签订了补充协议，根据合同约定，百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币 18.9 亿元投资本金。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。2024 年本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了 14 亿元投资本金。2025 年 12 月，本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了 18.9 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》，根据合同约定，陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币 2 亿元投资本金。2023 年 4 月，根据合同约定，陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币 9.1313 亿元投资本金。2024 年本公司向陆家嘴国际信托有限公司偿还了共计 2 亿元投资本金。2025 年 2 月，本公司向陆家嘴国际信托有限公司偿还了共计人民币 9.1313 亿元投资本金。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

41. 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 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。2024 年，本公司向中原信托有限公司偿还了共计 4.9 亿元投资本金。2025 年 2 月，本公司与中原信托有限公司签订了补充协议，承诺人民币 5.0 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。2025 年 12 月，本公司与中原信托有限公司签订了补充协议，承诺人民币 2.89 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。

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。2025 年 12 月，本公司偿还了人民币 32.40 亿元投资本金，剩下的人民币 2.2 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。

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。2025 年 12 月，本公司与华泰资产管理有限公司签订了补充协议，承诺人民币 18 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。

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。2025 年 4 月，本公司已全部偿还完 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。2025 年 12 月，本公司与华夏久盈资产管理有限责任公司签订了补充协议，承诺人民币 13.78 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。

（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	年初数		本年增加		本年减少		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	-	12,030,130,000.00	-	-	-	12,030,130,000.00	-	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

42. 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、资本（或股本）溢价	18,733,565,872.83	305,878,732.93	488,169,541.64	18,551,275,064.12
1. 投资者投入的资本	70,889,787,246.43	-	-	70,889,787,246.43
2. 收购少数股东权益形成的差额（注）	-6,382,792,548.34	305,878,732.93	101,291,089.67	-6,178,204,905.08
3. 其他	-45,773,428,825.26	-	386,878,451.97	-46,160,307,277.23
二、其他资本公积	1,744,508,028.51	15,882,280.54	-	1,760,390,309.05
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	21,224,380.97	15,882,280.54	-	37,106,661.51
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	20,478,073,901.34	321,761,013.47	488,169,541.64	20,311,665,373.17

注： 上述资本公积的影响详见附注七“2.在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

43. 库存股

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
回购股份	67,495,473.10	362,771,109.99	430,266,583.09	-
合计	67,495,473.10	362,771,109.99	430,266,583.09	-

注： 2024 年 11 月 1 日，本公司召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购实施期限为自公司股东大会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司累计回购股份数量为 6,326,858 股，支付的资金总额为人民币 67,495,473.10 元（含印花税、交易佣金等交易费用）。本年度，本公司继续回购了 38,477,148 股股份，相应支付的资金总额为人民币 362,771,109.99 元。本公司于 2025 年 11 月 10 日办理完成上述回购股份的注销手续。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

44. 其他综合收益

项目	年初数	本年发生额						年末数
		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	463,524,706.14	-169,407,899.09	-	-	-	-150,863,942.56	-18,543,956.53	312,660,763.58
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-69,791,614.06	10,820,311.13	-	-	-	10,820,311.13	-	-58,971,302.93
外币财务报表折算差额	533,316,320.20	-180,228,210.22	-	-	-	-161,684,253.69	-18,543,956.53	371,632,066.51
其他综合收益合计	463,524,706.14	-169,407,899.09	-	-	-	-150,863,942.56	-18,543,956.53	312,660,763.58

项目	本年累计数			上年累计数		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	-150,863,942.56	-	-150,863,942.56	-48,819,881.21	-	-48,819,881.21
（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	-150,863,942.56	-	-150,863,942.56	-48,819,881.21	-	-48,819,881.21
其中：外币财务报表折算差额	-161,684,253.69	-	-161,684,253.69	-26,955,447.61	-	-26,955,447.61
二、归属于少数股东的其他综合收益	-18,543,956.53	-	-18,543,956.53	4,311,677.09	-	4,311,677.09
（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	-18,543,956.53	-	-18,543,956.53	4,311,677.09	-	4,311,677.09
其中：外币财务报表折算差额	-18,543,956.53	-	-18,543,956.53	4,311,677.09	-	4,311,677.09
合计	-169,407,899.09	-	-169,407,899.09	-44,508,204.12	-	-44,508,204.12

45. 专项储备

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
安全生产费	6,735,661.36	35,744,658.72	-35,299,970.14	7,180,349.94

46. 盈余公积

2025 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	4,759,317,635.47	-	-	4,759,317,635.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,760,925,178.84	-	-	4,760,925,178.84

2024 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	4,467,356,634.07	291,961,001.40	-	4,759,317,635.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,468,964,177.44	291,961,001.40	-	4,760,925,178.84

五、 合并财务报表项目注释 - 续

47. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	64,274,107,281.70	64,139,468,421.54
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	64,274,107,281.70	64,139,468,421.54
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,023,784,320.62	4,038,571,564.37
减：提取法定盈余公积	-	291,961,001.40
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	1,749,929,012.82	2,899,467,576.64
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	304,062,398.13	712,504,126.17
其他	-	-
本年年末未分配利润	63,243,900,191.37	64,274,107,281.70

48. 营业收入和营业成本

（1） 营业收入和营业成本情况

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	154,727,977,005.92	133,440,837,561.90	178,947,546,568.86	152,811,693,875.94

（2） 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	130,829,345,042.14	110,777,865,514.16	156,361,225,574.19	132,000,764,521.19
资产运营	7,172,819,283.49	7,709,061,545.17	7,149,631,240.47	7,052,887,319.83
物业服务	16,725,812,680.29	14,953,910,502.57	15,436,689,754.20	13,758,042,034.92
合计	154,727,977,005.92	133,440,837,561.90	178,947,546,568.86	152,811,693,875.94

五、 合并财务报表项目注释 - 续

48. 营业收入和营业成本 - 续

（3） 履约义务的说明

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

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

（4） 本集团分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为 1,032.63 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来 1 至 3 年内，在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

49. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
土地增值税	3,047,886,974.21	5,627,101,072.52
城市维护建设税	276,520,476.48	365,794,560.34
教育费附加	203,091,687.47	257,372,644.40
其他	772,090,045.07	679,830,002.61
合计	4,299,589,183.23	6,930,098,279.87

50. 销售费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	255,166,030.56	280,495,948.21
销售机构费用及佣金	2,712,840,139.75	2,529,907,796.89
广告推广费	958,124,933.19	1,114,092,512.62
其他	75,532,903.64	89,766,590.70
合计	4,001,664,007.14	4,014,262,848.42

五、 合并财务报表项目注释 - 续

51. 管理费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	1,597,331,211.39	1,600,785,794.88
办公及行政费用	170,370,144.34	184,326,243.92
折旧与摊销	46,659,044.65	74,565,592.79
其他	222,927,243.63	243,773,728.43
合计	2,037,287,644.01	2,103,451,360.02

52. 研发费用

项目	本年累计数	上年累计数
数字信息化系统研发	35,661,151.67	67,879,422.53
研发人员薪酬	78,331,330.75	35,397,246.59
产业、产品标准化研发费用	-	25,710,416.41
合计	113,992,482.42	128,987,085.53

53. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息支出	7,913,059,627.25	8,526,996,917.73
减：已资本化利息	4,266,392,296.35	4,931,336,643.68
减：利息收入	1,299,898,135.59	2,006,501,353.35
汇兑损失	-9,591,844.83	122,379,163.49
其他	171,967,879.70	231,121,677.94
合计	2,509,145,230.18	1,942,659,762.13

注： 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止年度，租赁负债的利息费用为 109,946,824.93 元。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

54. 其他收益

产生其他收益的来源	本年累计数	上年累计数	是否为政府补助
国内客运航线资助	15,004,317.86	28,976,733.50	是
代扣代缴手续费返还	6,210,278.85	8,716,750.93	否
增值税加计抵减	4,935,183.30	12,756,619.06	否
产业发展专项资金	7,673,119.56	10,430,100.00	是
稳岗补贴	4,713,912.50	5,859,929.61	是
财政扶持资金	6,918,580.23	18,007,335.68	是
企业贡献奖励金	4,561,566.65	2,692,576.93	是
其他税务优惠	6,175,027.16	11,737,275.91	否
其他小额补助	52,281,457.29	42,111,223.82	是
其他	-37,589,235.67	-13,746,147.37	否
合计	70,884,207.73	127,542,398.07	
其中：政府补助	91,152,954.09	108,077,899.54	

55. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	-99,326,845.34	2,637,962,338.97
其中：权益法核算确认的投资收益	-573,042,642.75	1,692,791,699.35
股权处置收益	473,715,797.41	945,170,639.62
交易性金融资产	-13,883,711.76	1,913,357.20
其中：持有期间取得的投资收益	-13,883,711.76	2,040,475.39
处置收益	-	-127,118.19
其他非流动金融资产	12,222,101.36	34,872,063.38
其中：持有期间取得的投资收益	12,112,140.36	13,054,122.72
处置收益	109,961.00	21,817,940.66
债权投资收益	-45,110.21	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	813,693,431.78	1,224,304,684.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-7,115,254.39	-7,069,555.97
债务重组产生的投资收益	-	466,037.21
其他	2,623,737.57	-
合计	708,168,349.01	3,892,448,925.18

五、 合并财务报表项目注释 - 续

56. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年累计数	上年累计数
交易性金融资产	-	-82,429,814.88
其他非流动金融资产	512,411,832.70	46,133,380.11
其他	5,000,000.00	-
合计	517,411,832.70	-36,296,434.77

57. 信用减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
应收款项坏账损失	-74,394,427.16	-67,342,633.50
其他应收款坏账损失	-766,169,047.27	-1,482,335,040.89
应收票据坏账损失	37,595.75	-35,825.54
其他	-53,043,653.99	-
合计	-893,569,532.67	-1,549,713,499.93

58. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
存货减值损失	-3,268,515,979.46	-3,574,541,914.85
商誉减值准备	-222,423,094.32	-159,560,861.23
长期股权投资减值准备	-24,068,929.22	-725,720,510.20
无形资产减值准备	-	-14,567,260.80
其他减值准备	-1,606,106.87	-9,837,813.02
合计	-3,516,614,109.87	-4,484,228,360.10

59. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置收益	49,246,854.06	34,162,513.55
其中：固定资产处置收益	7,999,514.92	3,670,119.70
其他	41,247,339.14	30,492,393.85
合计	49,246,854.06	34,162,513.55

五、 合并财务报表项目注释 - 续

60. 营业外收入

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	155,459,572.00	153,032,265.61	155,459,572.00
与企业日常活动无关的政府补助	56,179.85	472,000.00	56,179.85
其他利得	51,905,452.10	93,215,885.18	51,905,452.10
合计	207,421,203.95	246,720,150.79	207,421,203.95

61. 营业外支出

项目	本年累计数	上年累计数	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	25,000,000.00	20,501,000.00	25,000,000.00
诉讼损失、赔偿金、违约金支出	126,308,053.85	101,115,254.23	126,308,053.85
非流动资产报废、毁损损失	756,172.20	1,302,820.69	756,172.20
其他支出	135,487,042.77	34,468,995.52	135,487,042.77
合计	287,551,268.82	157,388,070.44	287,551,268.82

62. 所得税费用

（1） 所得税费用表

项目	本年累计数	上年累计数
当期所得税费用	4,969,666,243.01	5,355,313,530.28
递延所得税费用	-492,661,282.42	-454,574,075.83
合计	4,477,004,960.59	4,900,739,454.45

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年累计数
利润总额	5,180,858,433.13
按法定税率计算的所得税费用	1,295,214,608.28
子公司适用不同税率的影响	-7,172,469.70
调整以前期间所得税的影响	129,624,945.50
非应税收入的影响	-101,544,255.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	170,034,145.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-740,851,310.88
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	3,356,824,243.68
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	-45,362,486.58
其他	420,237,540.60
所得税费用	4,477,004,960.59

五、 合并财务报表项目注释 - 续

63. 借款费用

项目	资本化率	资本化金额
存货	1.35%-8.50%	3,911,857,125.16
在建工程	2.05%-2.90%	5,098,404.25
固定资产	-	-
投资性房地产	1.75%-5.05%	349,436,766.94
小计		4,266,392,296.35
计入当期损益的利息费用		3,646,667,330.90
合计		7,913,059,627.25

64. 外币折算

项目	本年累计数
计入当期损益的汇兑差额	-9,591,844.83
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	-9,591,844.83

65. 租赁

（1） 租赁承租人

项目	本年累计数	上年累计数
租赁负债的利息费用（注 1）	109,946,824.93	129,225,337.57
短期租赁费用	92,000,579.39	107,187,074.70
低价值资产租赁费用	4,530,776.61	3,180,126.18
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	264,960,315.36	180,504,553.27
与租赁相关的总现金流出	2,038,939,087.28	2,884,703,807.39
售后租回交易产生的相关损益（注 3）	190,521,733.22	215,908,704.03
售后租回交易现金流入（注 3）	496,610,000.00	1,943,200,000.00
售后租回交易现金流出	1,648,739,954.24	2,480,749,752.05

注 1： 于 2025 年度，不存在资本化的租赁负债利息费用。

注 2： 于 2025 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 2025 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，相关损益系取得融资款所需承担的利息费用。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 租赁 - 续

（2） 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	3,483,903,815.12
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	22,602,776.19
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	8,697,461,228.46
第 1 年	1,931,112,068.03
第 2 年	1,602,851,288.92
第 3 年	1,384,210,362.22
第 4 年	1,169,259,360.05
第 5 年	1,043,955,301.59
5 年以上	1,566,072,847.65

（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	-
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	-
第 1 年	-
第 2 年	-
第 3 年	-
第 4 年	-
第 5 年	-
5 年以上	-
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	-
减：未实现融资收益	-
加：未担保余值的现值	-
租赁投资净额	-

五、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 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	本年累计数	上年累计数
收到经营性往来款	4,871,756,368.43	2,463,181,917.60
收到的保证金、押金、意向金	3,918,124,335.82	3,560,443,567.23
代收、暂收款	656,063,628.83	654,817,235.66
利息收入	694,709,508.89	1,049,526,771.52
政府补助	188,826,851.62	92,467,955.21
合计	10,329,480,693.59	7,820,437,447.22

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
支付经营性往来款	7,316,843,468.58	4,582,633,604.43
支付或退还押金、保证金	3,885,468,712.81	4,057,022,822.60
销售费用支付的现金	2,003,527,642.11	3,576,199,997.24
管理费用支付的现金	672,880,186.81	756,603,545.53
财务费用支付的现金	66,540,548.19	37,717,500.80
合计	13,945,260,558.50	13,010,177,470.60

（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	本年累计数	上年累计数
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	10,913,711,982.72	12,269,923,778.23
取得子公司收到的现金净额（注）	4,935,550,240.83	2,625,432,427.48
合计	15,849,262,223.55	14,895,356,205.71

注:取得子公司收到的现金净额(五、67(2))。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 现金流量表项目 - 续

（2） 与投资活动有关的现金 - 续

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	5,723,717,536.01	5,362,101,507.86
为取得子公司而代偿款项	656,322,151.40	353,345,233.12
处置子公司减少的现金净额（注）	95,352,813.34	-
合计	6,475,392,500.75	5,715,446,740.98

注：处置子公司减少的现金净额(五、67(3))。

（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	本年累计数	上年累计数
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	8,095,249,260.80	5,596,603,623.16
发行产品融入资金	8,944,498,748.54	3,999,557,874.51
售后租回融资款	496,610,000.00	1,943,200,000.00
收到员工跟投款	93,578,117.97	163,775,138.87
合计	17,629,936,127.31	11,703,136,636.54

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	13,468,748,053.93	13,996,377,349.83
发行产品偿还资金	8,223,123,287.70	5,015,168,900.16
偿还永续债	7,843,130,000.00	9,059,000,000.00
支付的租赁款	1,944,311,237.30	2,774,336,606.51
返还员工跟投款	364,017,152.04	740,784,532.26
因子公司减资/注销或收购少数股东权益支付的款项	3,765,137,735.78	744,650,874.25
发生筹资费用所支付的现金	6,839,675.83	11,806,595.06
合计	35,615,307,142.58	32,342,124,858.07

五、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 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	年初数	本年增加		本年减少		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	2,750,618,421.17	16,268,667,764.72	43,197,808.63	16,064,942,664.46	43,313,450.19	2,954,227,879.87
长期借款（含一年内到期的金额）	157,997,115,595.16	79,010,329,325.92	25,539,295,059.49	84,510,726,004.39	-	178,036,013,976.18
应付债券（含一年内到期的金额）	62,697,691,290.88	17,940,000,000.00	1,706,932,185.97	20,155,838,689.98	-	62,188,784,786.87
租赁负债（含一年内到期的金额）	2,669,277,483.18	-	110,445,624.99	292,853,065.39	140,540,078.80	2,346,329,963.98
长期应付款-售后租回融资款（含一年内到期的金额）	4,370,848,375.04	496,610,000.00	193,234,832.80	1,651,458,171.91	-	3,409,235,035.93
合计	230,485,551,165.43	113,715,607,090.64	27,593,105,511.88	122,675,818,596.13	183,853,528.99	248,934,591,642.83

五、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

补充资料	本年累计数	上年累计数
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	703,853,472.54	4,188,901,524.85
加：资产减值损失	3,516,614,109.87	4,484,228,360.10
信用减值损失	893,569,532.67	1,549,713,499.93
固定资产及投资性房地产折旧	3,674,586,406.92	2,970,809,252.18
使用权资产折旧	273,651,933.73	358,351,576.04
无形资产摊销	98,081,480.03	102,901,047.86
长期待摊费用摊销	236,196,946.20	216,860,689.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-49,246,854.06	-34,162,513.55
固定资产报废损失	756,172.20	1,302,820.69
公允价值变动损失（减：收益）	-517,411,832.70	36,296,434.77
财务费用	3,031,886,859.37	2,761,064,855.71
投资损失（减：收益）	-708,168,349.01	-3,892,448,925.18
递延所得税资产减少（减：增加）	-466,778,322.25	-354,226,303.41
递延所得税负债增加（减：减少）	-3,533,901.16	-108,304,395.23
存货的减少（减：增加）	36,013,311,545.58	69,311,004,855.92
经营性应收项目的减少（减：增加）	1,117,126,420.53	6,729,210,219.15
经营性应付项目的增加（减：减少）	-38,121,396,176.12	-56,357,913,503.95
经营活动产生的现金流量净额	9,693,099,444.34	31,963,589,494.90
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	84,964,638,238.20	99,366,311,310.90
减：现金的年初余额	99,366,311,310.90	87,651,936,754.64
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	-14,401,673,072.70	11,714,374,556.26

五、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 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并于本年支付的现金或现金等价物	1,933,491,805.56	23,200,400.00
其中：郑州泰实房地产开发有限公司	403,130,000.00	-
上海新百安经济发展有限公司	1,463,968,305.56	-
漳州开发区招商水务有限公司	66,393,500.00	-
宜昌开元房地产开发有限公司	-	400.00
上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	23,200,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	644,315,184.51	4,958,750,640.83
其中：郑州泰建房地产开发有限公司	12,937,271.76	-
上海新百安经济发展有限公司	631,377,912.75	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	72,405,409.89
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	30,647.37
宜昌开元房地产开发有限公司	-	39,594.56
佛山招商宝华房地产有限公司	-	1,119,759,774.37
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	-	8,997,833.59
成都招辉房地产开发有限公司	-	102,580,415.93
上海新长桥企业发展有限公司	-	2,185,080,887.09
杭州缤延企业管理有限公司	-	4,718.55
杭州滨潮房地产开发有限公司	-	604,445,645.26
杭州浙新置业有限公司	-	865,378,215.87
南通招瑞置业有限公司	-	27,498.35
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/（收到）的现金净额	1,289,176,621.05	-4,935,550,240.83

五、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 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	1,528,349,826.21	104,845,631.00
其中：温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	10,945,656.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	715,518,000.00	-
南通招城置业有限公司	623,492,000.00	-
太仓依新置业有限公司	178,394,170.21	-
广州市君耀房地产有限公司	-	2,018,531.00
无锡溪胜房地产开发有限公司	-	10,962,100.00
温州弘睿投资管理有限公司	-	12,365,000.00
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	-	79,500,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	16,594,735.02	200,198,444.34
其中：深圳市太子湾商储置业有限公司	13,682,845.82	-
南通招城置业有限公司	2,895,057.72	-
太仓依新置业有限公司	16,831.48	-
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	-	80,065,084.10
广州市君耀房地产有限公司	-	9,539,463.47
南京劲盛房地产开发有限公司	-	3,660,000.00
无锡溪胜房地产开发有限公司	-	18,983,034.57
温州弘睿投资管理有限公司	-	20,056,117.74
烟台孚旺置业有限公司	-	67,894,744.46
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	1,511,755,091.19	-95,352,813.34

五、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 现金流量表补充资料 - 续

（4） 现金和现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
一、现金	84,964,638,238.20	99,366,311,310.90
其中：库存现金	125,958.89	217,821.13
可随时用于支付的银行存款	57,308,242,779.31	69,628,761,389.77
可随时用于支付的其他货币资金	27,656,269,500.00	29,737,332,100.00
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	84,964,638,238.20	99,366,311,310.90
四、受限制货币资金	1,151,371,376.25	939,259,169.43
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	1,151,371,376.25	939,259,169.43
五、应收利息	11,138,019.93	45,832,430.11
六、货币资金合计	86,127,147,634.38	100,351,402,910.44

（5） 供应商融资安排的有关信息：

（a） 供应商融资安排的条款和条件：

本集团通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。合资格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本集团的书面同意后，直接向供应商支付保理款。本集团在保理到期日前需将应付款足额支付至相应的专用账户以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，本集团终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入。在本集团到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入经营活动现金流。

项目	年末数	年初数
其他应付款	6,487,510,106.13	12,030,338,644.22
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	6,487,510,106.13	12,030,338,644.22

上述金融负债的付款到期日区间情况如下：

项目	具体情况
属于供应商融资安排的金融负债	达到付款节点后的 360 天-720 天
不属于供应商融资安排的可比应付账款	达到付款节点后的 1 天-360 天

五、 合并财务报表项目注释 - 续

68. 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			476,156,937.80
其中：港币	231,380,261.22	0.9032	208,987,279.54
美元	37,055,217.76	7.0288	260,453,714.59
新西兰元	1,513,164.20	4.0520	6,131,341.34
吉布提法郎	14,397,732.79	0.0395	568,293.05
俄罗斯卢布	185,227.54	0.0881	16,309.28
应收账款			9,501,031.81
其中：美元	1,351,728.86	7.0288	9,501,031.81
其他应收款			6,140,666,412.18
其中：港币	5,486,118,664.93	0.9032	4,955,172,100.54
美元	154,244,283.90	7.0288	1,084,152,222.68
新西兰元	25,000,000.00	4.0520	101,300,000.00
吉布提法郎	1,066,326.00	0.0395	42,088.96
应付账款			2,897,418.78
其中：港币	662,540.35	0.9032	598,419.69
美元	8,133.24	7.0288	57,166.92
欧元	13,065.93	8.2355	107,604.47
俄罗斯卢布	19,326,066.59	0.0881	1,701,660.16
英镑	45,849.06	9.4346	432,567.54
应付职工薪酬			29,339.85
其中：港币	32,483.61	0.9032	29,339.85
应交税费			939,923.16
其中：港币	1,015,392.41	0.9032	917,122.73
吉布提法郎	577,650.00	0.0395	22,800.43
其他应付款			3,851,440,839.32
其中：港币	3,261,197,322.87	0.9032	2,945,578,645.96
美元	128,690,322.83	7.0288	904,538,541.11
新西兰元	326,666.40	4.0520	1,323,652.25
长期借款			5,808,159.54
其中：美元	826,337.29	7.0288	5,808,159.54
长期应付款			103,940,752.71
其中：美元	14,787,837.57	7.0288	103,940,752.71

（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。

五、 合并财务报表项目注释 - 续

69. 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	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	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	65,834,673.64	-	-	-	-	65,834,673.64	与收益相关
招商局 芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,161,353.16	-	-	146,377.58	-	44,014,975.58	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	14,388,884.94	-	-	854,785.21	-	13,534,099.73	与收益相关
风华剧院改造补助	11,235,305.20	-	-	1,605,043.60	-	9,630,261.60	与资产相关
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
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	4,951,613.16	-	-	253,928.88	-	4,697,684.28	与收益相关
电动出租车补贴款	1,438,820.26	-	-	669,979.92	-	768,840.34	与资产相关
海洋经济发展补助资金	1,062,500.23	-	-	249,999.96	-	812,500.27	与收益相关
原水取水泵站迁改工程补贴	32,639,193.75	68,368,644.03	-	-	-	101,007,837.78	与资产相关
番禺科技园专项科技经费	2,029,614.34	-	-	-	-	2,029,614.34	与收益相关
大径变电缆补贴	-	2,000,000.00	-	18,518.52	-	1,981,481.48	与资产相关
厦门住房政府补助	-	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	与资产相关
其他小额合计	2,486,029.85	519,000.00	-	303,551.69	-	2,701,478.16	与资产或收益相关
合计	186,851,788.53	90,887,644.03	-	4,102,185.36	-	273,637,247.20	——

（3） 计入当期损益的政府补助

项目	本年累计数	上年累计数
国内客运航线资助	15,004,317.86	28,976,733.50
产业发展专项资金	7,673,119.56	10,430,100.00
稳岗补贴	4,713,912.50	5,859,929.61
财政扶持资金	6,918,580.23	18,007,335.68
企业贡献奖励金	4,561,566.65	2,692,576.93
小额补助	52,337,637.14	42,583,223.82
合计	91,209,133.94	108,549,899.54

五、 合并财务报表项目注释 - 续

六、 合并范围的变更

1. 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
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	10,945,656.00	36.00	协议转让	2025 年 2 月	控制权发生变更	1,278,769.02	-	-	-	-	不适用	-
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	79,500,000.00	100.00	协议转让	2025 年 6 月	控制权发生变更	-263,080.58	-	-	-	-	不适用	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	715,518,000.00	100.00	协议转让	2025 年 10 月	控制权发生变更	578,883,126.61	-	-	-	-	不适用	-
温州弘睿投资管理有限公司	12,365,000.00	50.00	协议转让	2025 年 11 月	控制权发生变更	536,728.24	-	-	-	-	不适用	-
无锡溪胜房地产开发有限公司	13,920,200.00	41.00	协议转让	2025 年 12 月	控制权发生变更	-40,786.10	-	-	-	-	不适用	-
太仓依新置业有限公司	178,394,170.21	51.00	协议转让	2025 年 12 月	控制权发生变更	-68,008.78	-	-	-	-	不适用	-
广州市君耀房地产有限公司	2,018,531.00	50.10	协议转让	2025 年 12 月	控制权发生变更	-2,542,090.41	-	-	-	-	不适用	-
南通招城置业有限公司	623,492,000.00	53.00	协议转让	2025 年 12 月	控制权发生变更	-62,784,125.78	27.00	318,891,206.90	318,891,206.90	-	参照出售股权的交易价格	-

六、 合并范围的变更 - 续

2. 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	上海招臻置业有限公司	70.00	2,100,000,000.00
2	南通招崇工程技术有限公司	100.00	227,700,000.00
3	上海招陆置业有限公司	100.00	1,200,000,000.00
4	深圳市招钦置业有限公司	100.00	735,970,000.00
5	长沙招悦房地产有限公司	70.00	7,000,000.00
6	平湖招壹置业有限公司	100.00	尚未实际出资
7	平湖招陆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
8	平湖招肆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
9	合肥城招合盛物业管理有限公司	51.00	1,530,000.00
10	青岛招晖投资运营有限公司	100.00	136,351,483.08
11	南京盛玺投资有限公司	51.00	1,785,000,000.00
12	武汉新得置业有限公司	100.00	30,000,000.00
13	深圳市招明物业租赁有限公司	100.00	1,000,000.00
14	招商积余天府（四川）物业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
15	上海江澜汇酒店公寓有限责任公司	90.00	9,000,000.00
16	招福（厦门）房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
17	深圳市招润置业有限公司	55.00	4,821,861,000.00
18	上海招鼎置业有限公司	70.00	980,000,000.00
19	招瑞（中白）有限责任公司	100.00	尚未实际出资
20	南通招瑞置业有限公司	40.60	365,400,000.00
21	上海招越置业有限公司	50.00	尚未实际出资
22	深圳市招沣置业有限公司	70.00	尚未实际出资
23	宜昌招和置业有限公司	100.00	尚未实际出资
24	启东招诚建设发展有限公司	83.00	249,000,000.00
25	杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	100.00	475,000,000.00

六、 合并范围的变更 - 续

2. 其他原因的合并范围变动 - 续

（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）
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	8,646,136.63	209.60
佛山招商宝华房地产有限公司	1,715,199,109.48	847,589,624.83
上海新长桥企业发展有限公司	2,211,038,427.95	-24,524,237.16
深圳市招商名巨置地有限公司	-	-
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	90,960,748.66	-9,050,929.37
南通中豪开发置业有限公司	339,352,095.76	-10,797,904.24
杭州缤延企业管理有限公司	1,484,277,664.48	-96,054.07
杭州滨潮房地产开发有限公司	1,474,176,742.07	-4,738,790.98
上海江瀚房地产开发经营有限公司	366,298,406.45	-69,396,127.43
郑州泰建房地产开发有限公司	390,732,228.75	-12,397,771.25
宜昌开元房地产开发有限公司	-22,583,985.12	-22,549,158.48
上海新百安经济发展有限公司	2,561,941,570.11	-19,894,429.89
杭州浙新置业有限公司	458,731,487.43	-
成都招辉房地产开发有限公司	-15,000.00	-
成都兆瑞宏房地产开发有限公司	-16,122,110.06	-16,122,110.06

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。

六、 合并范围的变更 - 续

2. 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
深圳市招启置业有限公司	清算注销
深圳市招阳置业有限公司	清算注销
深圳市招恒置业有限公司	清算注销
苏州招澎企业管理有限公司	清算注销
杭州杭盛房地产开发有限公司	清算注销
成都新得房地产开发有限公司	清算注销
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	清算注销
合肥沁云企业管理有限公司	清算注销
合肥沁景企业管理有限公司	清算注销
西安招中宏景房地产有限公司	清算注销
成都招益房地产开发有限公司	清算注销
南京招创技术创新服务有限公司	清算注销
徐州淮盛商业运营管理有限公司	清算注销
合肥沁达企业管理有限公司	清算注销
烟台润商实业有限公司	清算注销
深圳市招辰置业有限公司	清算注销
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	清算注销
北京亚林东房地产开发有限公司	清算注销
新疆招盛房地产有限公司	清算注销
中山科城积余城市运营服务有限公司	清算注销
广州依云房地产有限公司	清算注销
无锡瑞商房地产开发有限公司	清算注销
哈尔滨招源房地产开发有限公司	清算注销
余味餐饮（深圳）有限公司	清算注销
杭州千岛湖生态居房地产有限公司	清算注销
深圳市招信企业管理有限公司	清算注销
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	清算注销
烟台孚旺置业有限公司	丧失控制权
南京劲盛房地产开发有限公司	丧失控制权

七、 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
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
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	2,550,000 万人民币	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	-	85.99	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
深圳招商房地产有限公司	深圳	448301.11 万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	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
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	100.00	-	投资设立
深圳市南油（集团）有限公司	深圳	50,000 万人民币	深圳	投资兴办实业、物业出租	100.00	-	非同一控制下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	30,000 万港元	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
瑞嘉投资实业有限公司	香港	160,000 万港元	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
上海虹润置业有限公司	上海	36,500 万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
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
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
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	60,000 万人民币	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	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
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
达峰国际股份有限公司	香港	130 万港元	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	106,034.606 万人民币	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
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	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注）	深圳	290,000 万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	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	100.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司（注）	深圳	690,000 万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	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	商务服务业	-	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
上海新长桥企业发展有限公司（注）	上海	225,000 万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	收购
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	95.00	5.00	投资设立
上海新百安经济发展有限公司	上海	100,000 万人民币	上海	房地产开发	-	55.00	收购
北京中皋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	-	90.00	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	-	100.00	投资设立
上海招松置业有限公司	上海	262,540 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	56,996 万美元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	422,750 万人民币	南京	房地产开发	-	52.00	收购
广州保穗置业有限公司（注）	广州	400,000 万人民币	广州	房地产开发	-	50.00	收购
成都招商北湖置地有限公司	成都	5,000 万人民币	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海弘安里企业发展有限公司	上海	190,000 万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	协议变更
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
深圳市招润置业有限公司	深圳	950,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	55.00	投资设立
招鑫（厦门）房地产有限公司	厦门	209,500 万人民币	厦门	房地产开发	-	100.00	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
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	464,000 万港元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招瑞置业有限公司	上海	339,500 万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	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
汇泰投资有限公司	香港	1 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
上海招宁房地产开发有限公司	上海	3,000 万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
誉越有限公司	香港	464,001 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	100,000 万人民币	合肥	房地产开发	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
杭州北泓房地产开发有限公司	杭州	172,200 万人民币	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
茵荣有限公司（注）	英属维尔京群岛	59,909.542 万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
广州招盛房地产有限责任公司	广州	1,000 万人民币	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招广置业有限公司	上海	300,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招旅置业有限公司	上海	138,738 万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
深圳招商商置投资有限公司	深圳	17,000 万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	200 万人民币	深圳	投资	100.00	-	投资设立

七、 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
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	2,041 万人民币	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	0.001 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
武汉招城置业有限公司（注）	武汉	200,000 万人民币	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	开曼群岛	0.0001 万美元	开曼群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.	开曼群岛	160,000 万人民币	开曼群岛	投资控股	-	100.00	收购
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
西安茂安房地产有限公司	西安	12,200 万美元	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
香港华商置业有限公司	香港	100 万港元	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
华先有限公司	香港	1 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
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
北京招晨房地产开发有限公司	北京	142,800 万人民币	北京	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	-	70.00	投资设立
招商局地产（武汉）有限公司	武汉	3,000 万人民币	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
深圳市招顺置业有限公司	深圳	1,000 万人民币	深圳	房地产开发经营	-	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
深圳市乐享置业有限公司	深圳	87,000 万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招潘置业有限公司	上海	300,000 万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
合肥市盈泽房地产开发有限公司	合肥	11,800 万美元	合肥	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
成惠投资有限公司	英属维尔京群岛	0.05 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
长沙招阳房地产有限公司	长沙	1,000 万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
西安雍景嘉境房地产有限公司	西安	1,000 万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
EXCEL STEPS LIMITED	英属维尔京群岛	0.0015 万港元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	94,000 万人民币	成都	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招臻置业有限公司	上海	300,000 万人民币	上海	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	98,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	144,500 万人民币	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司（注）	佛山	364,000 万人民币	佛山	房地产开发	-	50.00	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
杭州滨潮房地产开发有限公司	杭州	150,000 万人民币	杭州	房地产开发	-	99.00	收购
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	75,900 万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	54,060 万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
乐富投资有限公司	香港	0.01 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招越置业有限公司（注）	上海	2,000 万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	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	房地产开发	-	60.00	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	5,882.3529 万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市招商公寓发展有限公司	深圳	2,000 万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	40.00	60.00	投资设立
北京招胜房地产开发有限公司	北京	62,000 万人民币	北京	房地产开发	-	65.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	186,080 万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局置业有限公司	香港	1,000 万港元	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
合肥招商章盛房地产开发有限公司	合肥	148,000 万人民币	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招陆置业有限公司	上海	120,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州浙新置业有限公司	杭州	50,000 万人民币	杭州	房地产开发	-	51.00	收购
深圳市招商创业有限公司	深圳	500 万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	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。

（2） 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

七、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1） 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	本年年末持股比例
购买少数股权	南通招通置业有限公司	2025 年 3 月	29.00%	80.00%
购买少数股权	合肥沁达企业管理有限公司	2025 年 6 月	16.00%	100.00%
购买少数股权	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2025 年 5 月	40.00%	100.00%
购买少数股权	深圳市招信企业管理有限公司	2025 年 10 月	20.00%	100.00%
购买少数股权	太仓招宏商务咨询有限公司	2025 年 12 月	14.50%	80.00%
购买少数股权	杭州凯冠企业管理有限公司	2025 年 10 月	50.00%	100.00%
购买少数股权	西安招商嘉时房地产有限公司	2025 年 12 月	49.00%	100.00%
处置少数股权	北京招胜房地产开发有限公司	2025 年 12 月	35.00%	65.00%

（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	南通招通置业有限公司	合肥沁达企业管理有限公司	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	西安招商嘉时房地产有限公司
购买成本				
--现金	750,230,000.00	684,100,000.00	4,000,000.00	516,931,300.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-
购买成本合计	750,230,000.00	684,100,000.00	4,000,000.00	516,931,300.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,030,877,598.68	649,882,614.28	1,841,854.12	515,008,925.04
差额	280,647,598.68	-34,217,385.72	-2,158,145.88	-1,922,374.96
其中：调整资本公积	280,647,598.68	-34,217,385.72	-2,158,145.88	-1,922,374.96
调整盈余公积	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-

项目	深圳市招信企业管理有限公司	太仓招宏商务咨询有限公司	杭州凯冠企业管理有限公司
购买成本			
--现金	555,663,850.47	431,444,883.13	5,000,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本合计	555,663,850.47	431,444,883.13	5,000,000.00
减：按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	493,432,978.69	452,045,229.96	9,630,787.42
差额	-62,230,871.78	20,600,346.83	4,630,787.42
其中：调整资本公积	-62,230,871.78	20,600,346.83	4,630,787.42
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

七、 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	北京招胜房地产开发有限公司
处置对价	
--现金	947,961,400.00
--非现金资产的公允价值	-
处置对价合计	947,961,400.00
减：按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	947,199,088.67
差额	-762,311.33
其中：调整资本公积	-762,311.33
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

3. 在合营企业或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

（2） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末数/本年累计数	年初数/上年累计数
合营企业：		
投资账面价值合计	23,615,444,984.13	27,775,547,224.46
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	316,622,867.36	593,893,572.87
——其他综合收益	6,512,634.02	-
——综合收益总额	323,135,501.38	593,893,572.87
联营企业：		
投资账面价值合计	49,116,002,897.70	48,728,156,813.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-889,803,566.03	1,098,898,126.48
——其他综合收益	4,307,677.11	-21,864,433.60
——综合收益总额	-885,495,888.92	1,077,033,692.88

（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。

七、 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
南京聚盛房地产开发有限公司	-	24,824,800.15	24,824,800.15
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	140,308,899.78	124,474,677.88	264,783,577.66
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	533,981.54	-533,981.54	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	39,435,265.26	-39,435,265.26	-
徐州新绿州房地产咨询有限公司	19,513,422.56	7,595,517.58	27,108,940.14
衢州亿佳企业管理有限公司	7,602,665.18	22,973,367.90	30,576,033.08
南昌青茂置业有限公司	-	59,179,559.73	59,179,559.73
芜湖荣众房地产开发有限公司	47,584,312.80	15,725,486.70	63,309,799.50
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	18,068,433.82	28,104,451.59	46,172,885.41
深圳市招华国际会展运营有限公司	90,884,920.49	-36,137,429.55	54,747,490.94
深圳招商一九七九发展有限公司	85,199,273.72	20,500,238.76	105,699,512.48
广州合景隆泰置业发展有限公司	103,315,038.01	20,368,101.30	123,683,139.31
广州穗信置业有限公司	-	31,922,422.62	31,922,422.62
广州新合房地产有限责任公司	-	356,428,120.67	356,428,120.67
广州润嘉置业有限公司	-	44,331,559.46	44,331,559.46
广州市穗云置业有限公司	-	284,196,824.71	284,196,824.71
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	-	16,370,833.56	16,370,833.56
南京招汇公寓管理有限公司	11,050,058.04	-	11,050,058.04
南京铁盛商业管理有限公司	9,835,593.93	4,334,818.66	14,170,412.59
启东金碧置业发展有限公司	24,336,127.14	-1,030,747.92	23,305,379.22
北京永安佑泰房地产开发有限公司	13,949,975.29	10,955,305.95	24,905,281.24
杭州臻美投资有限公司	16,076,912.69	-10,596,348.80	5,480,563.89
北京景晟乾通置业有限公司	25,440,982.46	22,355,025.21	47,796,007.67
广州招商高利泽养老服务有限公司	22,077,328.06	268,667.91	22,345,995.97
武汉右岸网谷产业园有限公司	79,507,703.34	-3,341,226.86	76,166,476.48
无锡合赢企业管理有限公司	4,765,752.65	3,132,037.92	7,897,790.57

七、 在其他主体中的权益 - 续

4. 表决权在半数以下纳入合并范围，或表决权超过半数但未纳入合并范围的情况

（1） 本集团无拥有半数以下表决权纳入合并范围内的重要子公司

（2） 本集团无拥有表决权超过半数但未纳入合并范围的重要被投资单位。

八、 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、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五。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。

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。

八、 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

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、欧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 2025 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元、港元、新西兰元、新白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币、新西兰元、欧元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额未包括在内。

项目	年末数	年初数
货币资金 - 人民币（注）	1,772,400.01	4,841,030.88
货币资金 - 美元	260,453,714.59	272,757,977.57
货币资金 - 港币	208,987,279.54	491,709,464.63
货币资金 - 新西兰元	6,131,341.34	6,196,535.94
货币资金 - 吉布提法郎	568,293.05	89,432.48
货币资金 - 俄罗斯卢布	16,309.28	-
货币资金 - 新白俄罗斯卢布	-	843,146.27
应收账款 - 美元	9,501,031.81	9,716,767.74
其他应收款 - 人民币（注）	1,510,141,443.81	1,511,184,332.45
其他应收款 - 美元	1,084,152,222.68	3,070,260,812.33
其他应收款 - 港币	4,955,172,100.54	4,678,224,578.83
其他应收款 - 新西兰元	101,300,000.00	592,408,072.06
其他应收款 - 吉布提法郎	42,088.96	8,736.91
应付账款 - 人民币（注）	12,428,203.18	10,938,230.57
应付账款 - 美元	57,166.92	23,140.39
应付账款 - 港币	598,419.69	2,758,809.32
应付账款 - 欧元	107,604.47	96,284.78
其他应付款 - 人民币（注）	1,071,562,270.74	993,135,788.79
其他应付款 - 美元	904,558,042.93	2,745,600,888.99
其他应付款 - 港币	2,945,578,645.97	3,719,493,399.76
其他应付款 - 新西兰元	1,323,652.25	1,337,862.24
其他应付款 - 吉布提法郎	-	169,163.61
长期借款 - 人民币（注）	161,531,265.98	145,050,000.00
长期借款 - 美元	5,808,159.54	6,534,047.21
长期应付款 - 美元	103,940,752.71	106,300,891.59

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。

八、 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

外汇风险敏感性分析

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%	22,416,906.04	22,416,906.04	90,298,588.46	90,298,588.46
所有外币	对人民币贬值 5%	-22,416,906.04	-22,416,906.04	-90,298,588.46	-90,298,588.46

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。于 2025 年 12 月 31 日，本集团的浮动利率借款合同金额合计为 125,046,073,751.76 元（2024 年 12 月 31 日：142,574,630,543.13 元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

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

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	-469,571,983.58	-469,571,983.58	-534,656,431.07	-534,656,431.07
浮动利率借款	下浮 50 个基点	469,571,983.58	469,571,983.58	534,656,431.07	534,656,431.07

八、 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

1.2 信用风险

2025 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（附注五、1）、应收票据（附注五、3）、应收账款（附注五、4）、其他应收款（附注五、6）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十一、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。

八、 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

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于 2025 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 57,013,566,881.46 元（2024 年 12 月 31 日：74,311,852,970.15 元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为 1,392,066,881.46 元（2024 年 12 月 31 日：85,385,731.88 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	2,954,227,879.87	2,973,770,274.39	-	-	2,973,770,274.39
应付票据	24,434,266.57	24,434,266.57	-	-	24,434,266.57
应付账款	50,277,749,572.67	50,277,749,572.67	-	-	50,277,749,572.67
其他应付款	90,630,296,663.97	90,630,296,663.97	-	-	90,630,296,663.97
一年内到期的非流动负债	58,930,354,003.60	59,943,178,511.60	-	-	59,943,178,511.60
其他流动负债	1,435,235,245.87	1,435,235,245.87	-	-	1,435,235,245.87
长期借款	140,875,809,923.94	3,977,640,113.52	15,910,560,454.06	156,808,770,806.91	176,696,971,374.49
应付债券	43,605,000,000.00	133,867,225.23	43,962,219,224.66	-	44,096,086,449.89
租赁负债	2,131,172,750.94	28,084,540.36	1,090,785,900.63	1,676,599,805.06	2,795,470,246.05
长期应付款	566,773,491.86	26,638,354.12	608,170,640.11	59,788,442.44	694,597,436.67
其他非流动负债	2,972,039,209.83	-	2,972,039,209.83	-	2,972,039,209.83

九、 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			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	54,156,167.98	-	1,700,220,085.90	1,754,376,253.88
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	120,000.00	120,000.00
（1）债务工具投资	-	-	120,000.00	120,000.00
（2）权益工具投资	-	-	-	-
（3）衍生金融资产	-	-	-	-
2. 其他非流动金融资产	54,156,167.98	-	1,700,100,085.90	1,754,256,253.88
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	54,156,167.98	-	1,700,100,085.90	1,754,256,253.88
（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	54,156,167.98	-	1,700,220,085.90	1,754,376,253.88
（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	-	-	-	-

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 2025 年 12 月 31 日的收盘价进行计量。

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

本集团未持有第二层次公允价值计量项目。

九、 公允价值的披露 - 续

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

项目	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	1,047,815,166.12	718,161,574.10	现金流折现法	折现率
权益工具投资	652,404,919.78	689,669,041.22	净资产法	账面价值

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

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

十、 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	51.10	58.81

于 2025 年 12 月 31 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 51.10%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 7.71%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七、1（1）。

十、 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
上海仁崇置业有限公司	合营企业
上海北铖房地产开发有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海招象惠新房地产开发有限公司	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海盛察实业发展有限公司	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
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京怡置京西房地产开发有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
北京鸿远京投置业有限公司	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
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
南京盛科房地产开发有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京铁盛商业管理有限公司	合营企业

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京锦华置业有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰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
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州市穗云置业有限公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州穗信置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
昆山保瑞房地产开发有限公司	合营企业
昆山市悦城置业有限公司	合营企业
昆山市悦顺置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
济南安齐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

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市招蔚置业有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
苏州润悦招禧置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州璟隽咨询管理有限公司	合营企业
苏州锦钿置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
南京劲盛房地产开发有限公司	合营企业
上海祝金房地产发展有限公司	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
乐康置业（深圳）有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	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
常熟招商力宝妇产医院有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
深圳招商力宝太子湾医院	合营企业之子公司
苏州融烨置业有限公司	合营企业之子公司
上海光盛房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	合营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	合营企业之子公司
DIGITAL NOBLE LIMITED	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海孚达置业有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
上海新东安企业发展有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
上海耀茂置业有限公司	联营企业
上海越招置业有限公司	联营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
北京华润招铁海泽置业有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
南京盛文房地产开发有限公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京铧耀房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
南通招城置业有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
合肥和旭房地产有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	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

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
广州市天河区顺信房地产有限公司	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
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
成都冠麓置业有限公司	联营企业
成都愉派置业有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
杭州浙茂企业管理有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州铧璟置业有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
河南众乐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
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	联营企业
深圳市启越房地产开发有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
深圳招商邮轮服务有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
烟台孚旺置业有限公司	联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
镇江亿腾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
阿萨勒湖投资控股有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业

十、 关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
青岛绿华置业有限公司	联营企业
Dynamic Wish Limited	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
Sky Castle Limited	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
商吉置业（深圳）有限公司	联营企业之子公司
商顺置业（深圳）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
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
成都兆泽晟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
杭州越荣房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州运塘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
汕头拓茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
河南郑欧丝路置业有限公司	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
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铧越置业有限公司	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
金威朗有限公司	联营企业之子公司
New Synergy Limited	联营企业之子公司
FORTUNE HOPE LIMITED	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
深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司	联营企业之子公司
深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司	联营企业之子公司

十、 关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
三亚招商臻园开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
中外运上海（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
中外运物流西北有限公司	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
大连国际航运中心大厦有限公司	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
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	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
招商华建商业管理（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商商业保理（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
招商局共享服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局物流集团西安有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局能源运输股份有限公司	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
招商局融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工（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
招商局金融控股（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（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
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
海通（深圳）贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心（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
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

十、 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
营口新港矿石码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
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
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
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
辽港控股（营口）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆外运储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆沪渝高速公路有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
招商信诺资产管理有限公司	最终控制方之联营企业之子公司
Khor Ambado FZCO	最终控制方之联营企业之子公司
深圳市海越锦实业发展有限公司	最终控制方之联营企业之子公司

十、 关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（a） 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	94,026,548.67	116,150,442.45
深圳招商邮轮服务有限公司	接受劳务	46,638,037.81	37,937,142.47
蛇口电视台	接受劳务	27,856,270.99	20,115,489.81
招商局投资发展有限公司	接受劳务	22,357,039.85	19,825,471.70
蛇口消息报社	接受劳务	15,355,863.98	16,819,803.05
深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	接受劳务	7,501,866.64	-
招商局共享服务有限公司	接受劳务	7,868,282.25	1,556,603.77
招商银行股份有限公司	手续费	6,996,647.87	6,032,456.10
海通（深圳）贸易有限公司	购买商品	1,290,829.49	10,596,351.99
招商证券股份有限公司	接受劳务	1,581,607.55	6,345,942.45
招商港务（深圳）有限公司	购买商品	-	7,000,000.00
中外运长航实业发展有限公司	接受劳务	1,972,271.84	5,917,299.72
其他小额	购买商品/接受劳务	21,198,291.10	14,447,900.54
合计		254,643,558.04	262,744,904.05

（b） 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	物业管理	549,608,019.68	584,920,656.82
招商证券股份有限公司	物业管理	69,710,800.61	54,519,039.13
招商银行股份有限公司	数据机房服务	67,910,030.19	-
招商局集团（香港）有限公司	物业管理	36,090,043.42	32,953,432.49
招商三亚崖州湾发展有限公司	提供劳务	28,149,885.95	18,489,426.72
三亚招商臻园开发有限公司	提供劳务	24,697,145.77	5,553,243.65
辽港控股（营口）有限公司	提供劳务	21,045,088.47	19,906,438.58
长航集团武汉置业有限公司	提供劳务	18,785,305.03	1,439,504.19
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	提供劳务	18,454,660.17	1,805,625.81
招商局投资发展有限公司	提供劳务	17,191,244.72	17,670,099.09
蛇口集装箱码头有限公司	提供劳务	12,973,098.86	10,295,359.89
中国深圳外轮代理有限公司	提供劳务	11,624,025.87	10,292,541.44
中外运上海（集团）有限公司	物业管理	10,515,622.91	3,193,465.33
大连太平湾资产经营管理有限公司	物业管理	9,606,169.97	6,715,260.04
中外运化工国际物流有限公司	物业管理	8,987,521.46	9,308,491.10

十、 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 - 续

关联方	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
赤湾集装箱码头有限公司	提供劳务	8,137,487.46	4,980,731.72
中外运物流西北有限公司	物业管理	7,677,523.50	7,918,868.76
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	7,559,993.92	6,359,471.52
招商华建商业管理（北京）有限公司	物业管理	7,007,086.18	6,722,920.87
营口新港矿石码头有限公司	物业管理	6,858,929.73	6,287,273.63
招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	物业管理	5,795,874.13	4,490,966.17
招商局物流集团西安有限公司	物业管理	5,515,803.02	-
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	提供劳务	5,420,906.05	29,499,819.12
重庆沪渝高速公路有限公司	物业管理	4,984,648.93	5,058,864.90
招商三亚深海科技城开发有限公司	提供劳务	4,965,621.12	6,735,774.84
大连国际航运中心大厦有限公司	提供劳务	4,528,301.89	13,313,207.54
深圳金域融泰投资发展有限公司	提供劳务	1,169,249.34	5,703,597.81
其他小额	销售商品/提供劳务	188,344,591.22	122,071,822.69
合计		1,163,314,679.57	996,205,903.85

（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	32,067,795.30	32,336,048.74
	招商局保税物流有限公司	土地	6,600,390.08	6,600,390.08
	其他	土地	2,970,626.93	2,280,273.47
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	11,422,859.99	13,582,780.95
	其他	写字楼	4,513,782.86	4,830,462.86
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	12,006,338.84	11,726,527.69
	招商局重工（江苏）有限公司	厂房	8,416,020.52	8,157,255.22
	其他	厂房	3,207,869.48	518,431.61
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	12,083,676.16	14,355,855.05
	其他	写字楼	13,471,735.95	6,239,090.83
深圳市南油（集团）有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	25,254,404.74	36,682,972.87
	其他	仓库	1,050,346.15	-
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	41,290,388.57	22,821,268.53
合计			174,356,235.57	160,131,357.90

十、 关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（2） 关联租赁情况 - 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
重庆外运储运有限公司	重庆招商意库商业管理有限公司	写字楼	5,362,455.90	5,767,613.51
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	13,047,841.89	12,420,265.27
合计			18,410,297.79	18,187,878.78

（3） 关联方利息收入

关联方	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	259,443,388.39	382,322,760.23
Dynamic Wish Limited	45,977,393.76	60,859,279.77
东莞市保汇实业投资有限公司	43,128,195.86	8,123,025.20
东莞武地泓海置业有限公司	41,380,114.45	18,569,762.17
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	39,870,632.96	-
武汉招盈置业有限公司	26,570,832.27	943,975.45
New Synergy Limited	26,337,996.95	-
招商局集团财务有限公司	25,974,243.62	33,103,196.06
无锡天河地铁生态置业有限公司	25,733,853.34	41,118,570.51
上海新东安企业发展有限公司	24,525,924.97	-
广州市品诚房地产开发有限公司	23,142,655.31	17,169,820.87
上海北铖房地产开发有限公司	19,647,255.20	32,827,322.50
南昌青茂置业有限公司	16,204,897.81	16,249,294.81
深圳市招华会展实业有限公司	10,886,871.07	39,533,130.51
深圳招商华侨城投资有限公司	10,421,383.65	-
上海浦隽房地产开发有限公司	9,404,454.63	-
成都兆泽晟房地产开发有限公司	8,968,862.28	-
昆山保瑞房地产开发有限公司	8,712,720.67	19,188,530.55
上海耀茂置业有限公司	7,120,470.39	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	6,713,136.28	6,880,736.44
广州招赢房地产有限责任公司	5,178,768.29	6,925,716.79
广州市穗云置业有限公司	-	37,357,968.17
SOLAR ESTATE LIMITED	-	30,323,084.39
宁波鸿茂置业有限公司	-	20,089,810.25
北京景晟乾通置业有限公司	-	19,843,733.98
如东威新房地产开发有限责任公司	-	17,697,450.91
成都愉派置业有限公司	-	13,336,429.05
成都冠麓置业有限公司	-	7,322,177.13
深圳市启越房地产开发有限公司	-	6,404,942.19
其他小额	24,755,333.89	47,133,832.59
合计	710,099,386.04	883,324,550.52

十、 关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（4） 关联方利息支出

关联方	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	523,486,619.00	692,781,405.67
招商局集团财务有限公司	172,222,124.54	289,965,824.09
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	44,520,990.10	-
招商信诺资产管理有限公司	37,396,836.85	-
招商商业保理（天津）有限公司	19,030,267.31	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	2,728,472.95	5,276,499.96
招商局融资租赁有限公司	-	40,796,842.25
深圳市招平密苑投资中心（有限合伙）	-	9,604,799.18
其他小额	7,587,286.23	16,711,371.88
合计	806,972,596.98	1,055,136,743.03

（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
Dynamic Wish Limited	1,226,617,921.00	2022-02-14	2026-02-14	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	9,900,000.00	2022-07-07	2026-06-12	否
陕西瑞迅置业有限公司	175,110,000.00	2022-08-11	2026-08-25	否
深圳市招华会展实业有限公司	55,000,000.00	2021-08-26	2026-08-25	否
无锡鑫昇置业有限公司	7,875,000.00	2022-03-22	2026-09-27	否
宁波鸿茂置业有限公司	267,595,000.00	2025-06-16	2026-12-19	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	23,600,000.00	2022-02-28	2027-02-27	否
厦门联招和悦投资有限公司	19,575,500.00	2022-06-21	2027-06-16	否
河南众乐房地产开发有限公司	40,000,000.00	2025-11-20	2027-09-05	否
南通招城置业有限公司	156,217,228.94	2022-09-07	2027-09-06	否
无锡天河地铁生态置业有限公司	150,000,000.00	2024-07-01	2027-11-21	否
东莞市保汇实业投资有限公司	92,778,000.00	2022-05-20	2028-05-19	否
武汉招盈置业有限公司	115,000,000.00	2025-06-17	2028-06-17	否
南昌青茂置业有限公司	112,998,600.00	2023-07-01	2028-06-21	否
南昌青茂置业有限公司	104,306,400.00	2023-07-01	2028-06-21	否
厦门联招和悦投资有限公司	36,750,000.00	2022-06-27	2029-06-27	否
武汉招盈置业有限公司	90,000,000.00	2024-08-12	2030-02-12	否
金威朗有限公司	262,024,122.00	2025-12-24	2030-12-24	否
东莞弘璟实业投资有限公司	41,000,000.00	2024-12-27	2030-12-26	否
商顺置业（深圳）有限公司	600,740,000.00	2025-07-24	2031-01-25	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	57,729,716.97	2025-01-17	2031-12-31	否
Khor Ambado FZCO	79,047,928.42	2019-05-24	2032-05-24	否
深圳招商力宝太子湾医院	18,860,730.83	2025-07-01	2032-07-01	否
深圳市招华会展实业有限公司	655,804,840.86	2018-06-25	2033-08-05	否
河南郑欧丝路置业有限公司	17,619,150.71	2024-01-22	2034-01-16	否
乐康置业（深圳）有限公司	133,919,244.11	2022-03-09	2043-01-22	否
常熟招商力宝妇产医院有限公司	32,742,535.34	2022-07-29	2043-04-10	否
合计	4,582,811,919.18			

十、 关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

（6） 关联方资金拆借

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	8,183,646,097.69	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	18,638,516,000.78	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		26,822,162,098.47			
上海新东安企业发展有限公司	借出资金	3,676,511,539.48	2025 年 10 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	1,287,721,100.49	2025 年 2 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	1,081,281,907.58	2024 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波鸿茂置业有限公司	借出资金	1,010,222,010.96	2025 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞武地泓海置业有限公司	借出资金	979,731,004.18	2025 年 12 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
无锡天河地铁生态置业有限公司	借出资金	917,673,261.11	2025 年 11 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	332,842,121.35	2025 年 11 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南昌青茂置业有限公司	借出资金	292,457,055.78	2025 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商吉置业（深圳）有限公司	借出资金	157,337,637.21	2025 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商顺置业（深圳）有限公司	借出资金	96,780,999.19	2024 年 5 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	79,122,617.62	2025 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海越招置业有限公司	借出资金	76,911,635.44	2025 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
河南众乐房地产开发有限公司	借出资金	11,390,999.99	2025 年 7 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他小额	借出资金	11,119,444.16	实际借出日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		10,011,103,334.54			

（7） 关键管理人员报酬

项目	本年累计数	上年累计数
关键管理人员薪酬	16,569,100.00	16,747,500.00

（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	本年累计数	上年累计数
深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司	处置股权	-	382,606,585.57
深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司	处置股权	-	644,643,300.74
招商局能源运输股份有限公司	处置股权	578,883,126.61	-
合计		578,883,126.61	1,027,249,886.31

（b） 关联捐赠情况

关联方名称	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商局慈善基金会	捐赠支出	22,000,000.00	18,000,000.00

十、 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	年末数		年初数	
		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	33,129,614,685.17	-	44,160,273,353.60	-
	招商局集团财务有限公司	2,648,059,849.25	-	1,422,840,203.11	-
	合计	35,777,674,534.42	-	45,583,113,556.71	-
应收账款	招商银行股份有限公司	49,342,347.04	135,769.18	18,418,268.93	100,508.92
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	13,409,646.64	-	22,123,061.98	-
	天津国际邮轮母港有限公司	8,754,716.69	8,754.72	10,299,666.64	10,299.67
	深圳市招华国际会展运营有限公司	7,202,662.12	7,202.66	7,591,208.75	7,591.21
	中国深圳外轮代理有限公司	6,873,133.07	-	1,626,936.61	-
	北京朝金房地产开发有限公司	6,798,356.58	6,758,260.58	6,798,713.58	3,609,263.85
	成都禾招物业管理有限公司	6,344,827.55	6,344.83	3,109,861.17	3,961.74
	Treasure Supreme International Limited	-	-	7,500,000.00	7,500.00
	招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司	5,918,600.63	-	1,258,241.05	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	5,005,155.25	5,005.16	155,880.00	155.88
	四川遂航智达物业服务有限公司	1,691,050.19	3,995.59	13,714,655.26	13,714.66
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	2,180,010.22	2,180.01	10,368,924.28	100,331.45
	招商局保税物流有限公司	3,655,268.11	-	6,930,409.58	-
	其他小额	118,035,673.96	4,372,733.35	113,507,217.49	555,395.59
	合计	235,211,448.05	11,300,246.08	223,403,045.32	4,408,722.97
预付款项	深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司	7,951,978.64	-	-	-
	其他小额	7,537,227.14	-	978,567.40	-
	合计	15,489,205.78	-	978,567.40	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	105,526,928.23	-	79,792,513.04	-
	东莞市恒安房地产开发有限公司	52,600,000.00	-	-	-
	南京悦宁房地产开发有限公司	23,100,000.00	-	-	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-	-
	杭州万璟置业有限公司	11,400,000.00	-	11,400,000.00	-
	南京弘威盛房地产开发有限公司	5,100,000.00	-	-	-
	中国深圳外轮代理有限公司	-	-	10,575,000.00	-
	杭州浙茂企业管理有限公司	-	-	26,070,000.00	-
	杭州铧璟置业有限公司	-	-	80,150,000.00	-
	其他小额	4,907,534.58	-	-	-
	合计	217,634,462.81	-	207,987,513.04	-

十、 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	年末数		年初数	
		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	上海新东安企业发展有限公司	3,676,511,539.48	3,676,511.54	-	-
	TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	3,107,374,007.89	3,107,374.02	3,107,377,362.43	3,107,377.36
	武汉招盈置业有限公司	1,725,392,664.11	1,725,392.65	1,882,225,116.20	1,882,225.11
	温州保悦置业有限公司	1,287,721,100.49	1,287,721.10	1,213,489,993.36	1,213,489.99
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,189,945,560.22	1,189,945.56	1,093,739,053.05	1,093,739.06
	宁波鸿茂置业有限公司	1,166,891,015.43	379,526,571.88	1,160,437,485.55	199,669,245.36
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,069,541,863.22	1,069,541.85	1,270,318,152.22	1,270,318.15
	深圳市招华会展实业有限公司	1,056,993,984.20	1,056,994.00	1,033,913,817.54	1,033,913.82
	芜湖创耀置业有限公司	1,043,162,689.77	1,051,431.03	1,603,336,704.33	1,603,336.71
	东莞武地泓海置业有限公司	1,001,435,554.85	1,001,447.99	824,391,199.00	823,668.95
	天津市中辰朝华置业有限公司	938,766,724.64	850,044,592.15	955,265,850.00	801,893,202.29
	广州市穗云置业有限公司	925,392,959.79	340,860,475.53	816,592,959.79	275,367,243.05
	无锡天河地铁生态置业有限公司	917,673,261.11	172,819,701.48	856,461,781.94	856,461.79
	上海浦隽房地产开发有限公司	901,265,885.56	901,265.86	868,675,573.64	880,376.41
	广州新合房地产有限责任公司	791,691,006.82	492,508,947.92	788,367,519.46	492,507,088.26
	成都兆泽晟房地产开发有限公司	760,399,254.40	760,399.25	-	-
	北京景晟乾通置业有限公司	723,055,846.84	23,009,612.33	823,055,846.84	23,009,466.33
	FORTUNE HOPE LIMITED	706,950,564.97	706,950.57	691,224,315.04	691,224.34
	New Synergy Limited	672,026,124.10	672,026.13	-	-
	深圳市滨海酒店资产有限公司	662,590,083.70	662,590.08	668,844,339.42	668,844.34
	广州招赢房地产有限责任公司	560,833,698.29	560,833.70	673,673,990.08	673,673.99
	北京朝金房地产开发有限公司	548,891,272.53	548,647,967.27	548,828,128.39	548,325,132.51
	南通招城置业有限公司	545,918,201.75	545,918.21	-	-
	北京招城房地产开发有限公司	485,928,699.52	485,928.69	858,381,396.57	858,381.39
	如东威新房地产开发有限责任公司	464,683,831.33	154,405,253.52	467,673,972.14	154,404,943.66
	济南安齐房地产开发有限公司	454,390,436.64	205,176,865.09	423,990,436.64	205,176,865.09
	广州市品诚房地产开发有限公司	443,482,493.51	443,482.49	495,692,578.97	495,692.59
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	429,901,956.20	429,901.96	429,901,956.20	429,901.96
	北京鸿远京投置业有限公司	406,450,000.00	406,450.00	306,146,331.00	306,146.00
	上海北铖房地产开发有限公司	385,922,648.81	385,922.65	831,126,227.26	831,126.23
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	359,683,114.08	359,683.11	462,902,985.38	462,902.99
	广州穗信置业有限公司	355,004,600.47	355,004.60	501,114,261.61	501,114.26
	Dynamic Wish Limited	339,753,472.17	339,753.47	250,515,767.59	250,515.76
	天津合发房地产开发有限公司	334,036,057.95	300,717,488.45	413,081,057.95	281,883,271.89
	盐城梁盛通置业有限公司	333,559,122.10	333,559.11	328,583,066.87	328,583.06
	东莞弘璟实业投资有限公司	327,512,000.00	327,512.00	408,512,000.00	408,512.00
	昆山保瑞房地产开发有限公司	324,505,628.66	324,505.63	355,396,836.66	355,396.84
	金威朗有限公司	302,814,530.74	302,814.53	274,552,431.80	274,552.40
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	185,811,848.70	297,000,000.00	186,546,892.46
	南昌青茂置业有限公司	294,396,970.13	95,391,955.93	274,403,322.44	79,893,632.67
	深圳市润招房地产有限公司	271,375,500.00	271,375.50	-	-

十、 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	年末数		年初数	
		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	湖北长投房地产开发有限公司	250,000,000.00	106,353,676.26	250,361,288.12	106,354,037.55
	陕西瑞迅置业有限公司	219,819,594.89	219,819.60	213,966,242.70	213,966.24
	天津顺集置业有限公司	218,667,556.25	147,137,379.84	220,667,556.25	147,137,379.84
	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
	厦门市雍景湾房地产有限公司	195,127,400.42	160,801,874.01	201,818,793.06	160,805,605.13
	武汉右岸网谷产业园有限公司	187,430,218.66	187,430.22	202,867,857.06	202,867.85
	盐城海洲置业有限公司	183,745,663.22	183,745.66	183,947,913.96	183,947.88
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	171,467,527.85	29,259,237.53	162,526,046.90	162,398.02
	广州云佳房地产开发有限公司	162,230,925.00	162,230.93	162,230,925.00	162,230.93
	芜湖荣众房地产开发有限公司	158,919,702.40	158,919.70	268,290,586.40	268,290.59
	商吉置业（深圳）有限公司	157,337,637.21	157,337.64	-	-
	DIGITAL NOBLE LIMITED	141,248,541.39	141,248.54	144,817,208.73	144,817.21
	广州诚品置业有限公司	140,839,685.43	140,839.69	205,039,685.43	205,039.68
	苏州相茂置业有限公司	135,341,972.34	135,384.92	162,578,537.73	162,578.54
	南京聚盛房地产开发有限公司	132,328,094.78	132,328.09	207,036,710.42	207,036.71
	MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	120,007,387.27	120,007.39	120,007,555.01	120,007.56
	上海绿地南坤置业有限公司	113,424,000.00	113,424.00	113,424,000.00	113,424.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	113,172,601.56	113,172.60	102,125,934.89	102,125.93
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.63	55,169,571.73	108,026,498.63	55,169,571.73
	宁波康海置业有限公司	106,525,843.67	106,525.84	35,909,171.25	35,909.17
	Sky Castle Limited	105,921,022.40	105,921.02	411,356,651.86	411,356.70
	商顺置业（深圳）有限公司	96,780,999.19	96,781.00	34,336,157.91	34,336.16
	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	89,653,777.37	89,653.78
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	85,827,857.11	554,018.91	85,827,857.11	248,500.03
	徐州铭润房地产开发有限公司	79,122,617.62	79,122.62	64,422,617.62	64,422.62
	上海越招置业有限公司	76,911,635.44	76,911.64	-	-
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	75,823,728.39	75,823.73	72,480,845.58	72,480.84
	杭州星旭商务咨询有限公司	72,120,042.00	72,120.04	72,120,042.00	72,120.04
	杭州运塘房地产开发有限公司	69,870,261.78	69,870.27	68,205,582.39	68,205.58
	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	64,451,329.19	64,451.33	65,391,360.68	65,391.35
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	59,674,988.21	59,674.99	89,373,437.59	89,373.44
	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
	重庆万招置业有限公司	58,405,453.53	58,405.45	101,638,053.53	101,638.05
	深圳招商一九七九发展有限公司	55,500,175.77	55,500,175.77	55,500,175.77	55,500,175.77
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	56,000,000.00	56,000.00
	上海欣明置业有限公司	49,424,468.64	49,424.47	50,958,622.66	50,958.62
	温州新绿州房地产开发有限公司	47,055,266.07	184,886.06	44,442,111.93	99,408.70
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	46,474,264.35	46,474.26	107,141,670.06	107,141.67
	上海招象惠新房地产开发有限公司	43,448,739.89	43,448.75	41,394,853.82	41,394.86

十、 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	年末数		年初数	
		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	广州市天河区顺信房地产有限公司	40,463,985.52	40,463.98	135,114,568.46	135,114.56
	如皋市恒昱房地产有限公司	39,134,241.47	39,134.22	43,758,577.46	43,758.58
	天津市联展房地产开发有限公司	34,733,602.32	27,008,256.00	34,733,602.32	27,008,256.00
	昆山市悦顺置业有限公司	31,837,088.92	31,837.09	37,972,269.45	37,972.27
	佛山招商璞海房地产有限公司	30,364,879.94	30,364.88	2,905,181.30	2,905.18
	上海建杉置业有限公司	28,777,349.72	28,777.35	106,467,316.41	106,467.32
	上海光盛房地产开发有限公司	18,253,791.91	18,253.79	18,253,791.91	18,253.79
	乐活置业国际有限公司	15,044,862.94	15,044.87	15,045,996.40	15,046.00
	广州招商高利泽养老服务有限公司	13,161,563.11	14,701.93	13,326,296.02	17,996.58
	宁波维悦置业有限公司	12,507,763.53	12,507.76	12,483,563.57	12,483.56
	汕头拓茂房地产开发有限公司	11,936,625.80	12,159.53	11,389,113.48	10,954.11
	河南众乐房地产开发有限公司	11,865,020.73	11,865.02	-	-
	南京招汇公寓管理有限公司	11,003,164.32	11,003,164.32	11,110,151.43	11,110,151.43
	合肥和逸房地产开发有限公司	10,655,484.18	10,655.48	10,655,484.18	10,655.48
	南京铁盛商业管理有限公司	10,083,333.33	10,083.33	10,290,558.93	10,290.56
	南通长江置业有限公司	9,867,533.03	9,867.53	11,743,939.51	11,743.94
	无锡润泰置业有限公司	6,833,022.16	6,833.02	104,754,989.00	104,754.99
	招商银行股份有限公司	6,801,863.68	6,801.86	18,818,542.03	18,374.17
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	6,316,358.00	6,316.36	6,316,358.00	6,316.36
	衢州亿佳企业管理有限公司	6,300,000.00	6,300.00	15,000,000.00	15,000.00
	镇江亿腾房地产开发有限公司	5,804,190.00	5,804.19	11,741,735.50	11,741.74
	广州联洲房地产有限公司	5,714,372.93	5,714.37	4,889,903.29	4,889.90
	广州联森房地产有限公司	5,168,722.72	5,168.72	5,168,722.72	5,168.72
	济南先投积余城市服务有限公司	5,100,000.00	5,100.00	10,425,922.53	10,425.92
	佛山招商尚贤房地产有限公司	5,027,569.47	5,027.57	3,938,080.53	3,938.08
	SOLAR ESTATE LIMITED	-	-	612,015,918.61	612,015.93
	深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	-	-	401,444,881.81	401,444.88
	上海新长桥企业发展有限公司	-	-	202,645,234.71	202,645.23
	太原中诚商正置业有限责任公司	-	-	163,721,246.35	163,721.25
	深圳市启越房地产开发有限公司	-	-	66,755,659.17	66,755.66
	佛山招商宝华房地产有限公司	-	-	57,351,202.23	57,351.19
	深圳市招蔚置业有限公司	-	-	22,300,000.00	22,300.00
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	-	20,742,939.64	25,193.88
	东莞市景源房地产开发有限公司	-	-	12,957,883.97	12,957.88
	苏州融烨置业有限公司	-	-	10,447,875.33	10,447.88
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	-	-	5,530,000.00	5,530.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	-	-	5,063,599.09	5,063.60
	其他小额	101,697,222.32	1,614,053.60	154,349,030.79	950,653.10
	合计	37,748,269,792.44	4,612,154,682.26	35,651,573,058.91	4,080,620,581.24

十、 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
（3）

项目名称	关联方	年末数	年初数
短期借款	招商银行股份有限公司	473,548,032.54	1,747,467,367.57
	招商局集团财务有限公司	1,459,524,223.03	-
	合计	1,933,072,255.57	1,747,467,367.57
应付账款	招商银行股份有限公司	173,482,976.49	157,646.09
	招商局投资发展有限公司	29,335,968.80	18,000,000.00
	招商局邮轮制造有限公司	12,500,000.00	-
	招商局共享服务有限公司	8,371,297.80	1,556,603.77
	其他小额	41,540,619.93	30,258,094.24
	合计	265,230,863.02	49,972,344.10
预收款项	其他小额	11,803,980.33	9,496,794.75
	合计	11,803,980.33	9,496,794.75
应付股利	湛江港（集团）股份有限公司	35,771,044.77	38,809,044.77
	合计	35,771,044.77	38,809,044.77
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	1,788,155,000.00	2,143,020,000.00
	佛山市清皓置业有限公司	1,576,417,500.00	751,417,500.00
	上海象招房地产开发有限公司	1,524,880,000.00	1,647,380,000.00
	厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	1,469,801,550.00
	深圳市保卓房地产开发有限公司	1,408,758,352.94	1,176,008,352.94
	上海象商房地产开发有限公司	1,295,525,986.25	1,385,525,986.25
	深圳市海越锦实业发展有限公司	1,025,733,793.57	-
	温州市光悦房地产开发有限公司	966,091,960.00	964,091,960.00
	青岛绿华置业有限公司	940,716,547.98	960,316,547.98
	南京铧耀房地产开发有限公司	892,120,181.50	689,620,181.47
	上海兴美置业有限公司	881,100,000.00	1,155,000,000.00
	上海耀茂置业有限公司	840,838,610.25	-
	福州中晋投资有限公司	797,230,000.00	797,230,000.00
	南京盛文房地产开发有限公司	786,269,276.70	584,954,832.81
	合肥启盛房地产开发有限公司	776,532,276.00	809,532,276.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	738,000,000.00	718,000,000.00
	广州市天河区顺信房地产有限公司	673,754,038.71	39,000.00
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	672,729,597.39	412,337,081.59
	昆山市悦城置业有限公司	660,150,000.00	660,000,000.00
	北京怡置京西房地产开发有限公司	600,000,000.00	-
	成都愉派置业有限公司	597,586,200.00	597,586,200.00
	深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	597,469,740.20	217,782,430.54
	深圳市保捷房地产开发有限公司	548,800,000.00	225,400,000.00
	杭州北榕房地产开发有限公司	533,000,000.00	533,013,080.69
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	531,693,333.33	479,193,333.33
	济南安齐房地产开发有限公司	529,116,482.40	529,116,482.40
	南京盛科房地产开发有限公司	527,000,000.00	-
	上海置滨汇招置业有限公司	496,000,000.00	496,000,000.00
	上海招鸿房地产开发有限公司	432,135,114.00	432,135,114.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	413,560,000.00	413,560,000.00

十、 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	年末数	年初数
其他应付款	南京十心房地产有限公司	382,200,000.00	382,200,000.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	376,998,815.98	377,013,588.16
	东莞市招美房地产开发有限公司	338,262,906.95	338,262,906.95
	深圳市润商房地产有限公司	322,910,000.00	105,350,000.00
	青岛世园方茂置业有限公司	318,816,050.00	280,800,000.00
	上海盛察实业发展有限公司	275,311,890.55	-
	福州中欣投资有限公司	271,082,886.20	256,382,886.20
	杭州北桐房地产开发有限公司	267,598,702.36	237,509,776.00
	上海仁崇置业有限公司	258,469,868.34	258,469,868.34
	北京华润招铁海泽置业有限公司	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
	成都冠麓置业有限公司	236,070,000.00	236,070,000.00
	深圳市润招房地产有限公司	217,140,000.00	217,140,000.00
	东莞市恒安房地产开发有限公司	208,357,482.75	208,357,482.75
	北京鸿远京投置业有限公司	202,775,000.00	138,000,000.00
	无锡浦锦企业管理有限公司	196,261,263.46	196,261,263.46
	杭州越荣房地产开发有限公司	194,044,175.00	194,044,175.00
	合肥招阳房地产开发有限公司	192,469,771.25	187,519,771.25
	南京善盛房地产开发有限公司	181,344,156.09	176,344,156.09
	上海光盛房地产开发有限公司	178,035,046.51	178,035,046.51
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	成都兆泽晟房地产开发有限公司	173,250,000.00	-
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	154,435,001.52	158,059,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	152,144,052.09	146,644,976.23
	杭州宸远招盛置业有限公司	151,586,963.65	151,586,963.65
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	151,470,660.00
	杭州信榕房地产开发有限公司	126,523,397.03	194,630,897.03
	厦门联招和悦投资有限公司	123,778,505.63	123,778,505.63
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	120,625,013.00	120,625,013.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	100,924,338.33	363,906,554.11
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	99,311,000.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	94,493,795.35	22,222,851.77
	中山冠景置业有限公司	93,010,632.60	80,510,632.60
	杭州星荣置业有限公司	84,906,432.00	82,125,042.00
	合肥禹博房地产开发有限公司	82,289,821.16	82,289,821.16
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	79,700,147.40	80,115,803.35
	南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	89,500,000.00
	苏州华恒商用置业有限公司	79,240,000.00	636,440,000.00

十、 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	年末数	年初数
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
	合肥居峰置业有限公司	76,432,300.68	76,432,300.68
	无锡市三合房地产发展有限公司	75,019,329.29	60,019,329.29
	中山市碧商房地产开发有限公司	74,256,889.80	74,256,889.80
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	72,491,699.95
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	69,515,550.00
	上海祝金房地产发展有限公司	68,799,635.98	67,888,835.98
	东莞市润合房地产有限公司	68,475,000.00	1,578,450,000.00
	太仓远汇置业有限公司	67,980,000.00	67,980,000.00
	北京毓锦置业有限公司	65,390,000.00	65,390,000.00
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
	烟台孚旺置业有限公司	64,841,679.60	-
	南京荟合置业有限公司	64,260,000.00	164,220,000.00
	昆山宝业房产开发有限公司	63,524,539.09	63,524,539.09
	惠州市昭乐房地产有限公司	58,716,370.37	58,716,370.37
	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	56,862,517.62
	郑州润兴置业有限公司	55,018,586.97	54,892,929.94
	成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	大连金泓舟房地产开发有限公司	54,400,000.00	54,400,000.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	51,183,000.00	411,543,000.00
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,395,279.35	50,395,279.35
	杭州弘招城房地产开发有限公司	49,500,000.00	49,500,000.00
	合肥和旭房地产有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	47,030,000.00	47,030,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	45,740,500.00	45,740,500.00
	珠海景华房地产有限公司	45,666,992.17	45,666,992.17
	上海浦申置业有限公司	45,411,321.91	23,301,321.91
	青岛世园兴茂置业有限公司	44,460,000.00	44,460,000.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176.40	42,657,176.40
	珠海雍景华越房地产有限公司	42,200,374.24	42,200,574.24
	常熟市尚源房地产开发有限公司	41,774,598.61	41,774,598.61
	苏州润悦招禧置业有限公司	41,483,169.72	149,283,169.72
	南通市华昌房地产有限公司	40,290,000.00	40,290,000.00
	阿萨勒湖投资控股有限公司	39,976,321.88	40,884,047.87
	嘉兴金久房地产开发有限公司	39,930,000.00	39,930,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	38,334,753.16	38,454,753.16
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	36,945,571.07	33,478,824.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	36,864,017.38	36,864,017.38
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	34,680,788.75	525,970,788.75

十、 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	年末数	年初数
其他应付款	深圳市启越房地产开发有限公司	30,000,000.00	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	29,382,000.00	12,528,645.76
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	深圳 TCL 光电科技有限公司	26,752,457.42	2,320,549.16
	苏州璟隽咨询管理有限公司	25,081,890.79	25,081,890.79
	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	23,100,000.00	1,419,000,000.00
	宁波盛锐房地产开发有限公司	20,500,000.00	18,750,000.00
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,460,000.00	20,460,000.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	20,422,032.63	49,822,032.63
	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
	南京奥建置业有限公司	16,335,000.00	16,335,000.00
	广州矿荣房地产开发有限公司	15,607,187.49	173,655.40
	深圳市滨海酒店资产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
	招商银行股份有限公司	13,948,250.18	13,394,094.84
	重庆万招置业有限公司	13,830,317.47	55,693.90
	深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	12,901,898.28	12,901,898.28
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	12,780,755.33	2,686,083.55
	苏州劲商房地产开发有限公司	12,770,127.00	67,170,127.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	12,590,790.00	12,590,790.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,417,248.16	12,099,640.00
	招商局金融控股（香港）有限公司	12,326,243.34	-
	杭州万璟置业有限公司	11,400,000.00	3,800,000.00
	广州联森房地产有限公司	10,575,635.90	10,586,513.85
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	8,874,452.02
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00
	南京劲盛房地产开发有限公司	7,101,025.20	-
	招商证券股份有限公司	6,094,889.19	8,437,880.32
	上海北铖房地产开发有限公司	6,000,000.00	-
	苏州新晟捷置地有限公司	5,600,000.00	30,600,000.00
	绍兴铧越置业有限公司	-	1,122,514,400.00
	佛山招商宝华房地产有限公司	-	446,403,000.00
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	-	422,927,643.60
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	-	275,311,890.55
	南京世招荃晟置业有限公司	-	141,610,000.00
	苏州悦顺房地产开发有限公司	-	117,526,683.00
	苏州锦钿置业有限公司	-	59,358,750.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	50,000,000.00
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	-	42,696,255.95
	宁波招望达置业有限公司	-	21,000,000.00

十、 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	年末数	年初数
其他应付款	南京悦宁房地产开发有限公司	-	18,150,000.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	-	11,736,476.31
	西咸新区文茂房地产有限公司	-	8,220,000.00
	其他小额	126,249,062.36	924,023,438.52
	合计	35,791,503,096.12	37,609,044,597.42
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	4,333,536,666.70	3,680,330,370.98
	招商局集团财务有限公司	2,327,564,464.10	1,440,085,639.72
	天津招银津六十二租赁有限公司	2,171,431,873.29	210,115,267.47
	合计	8,832,533,004.09	5,330,531,278.17
长期借款	招商银行股份有限公司	11,572,808,347.27	18,721,781,700.47
	招商局集团财务有限公司	4,384,361,525.89	5,872,268,575.77
	合计	15,957,169,873.16	24,594,050,276.24
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	-	2,290,133,442.81
	合计	-	2,290,133,442.81

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

（1） 其他重大资本承诺

项目	年末数（亿元）	年初数（亿元）
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	491.23	557.36
- 土地受让合同	138.72	142.22
- 建安工程合同	352.01	414.04
- 其他承诺支出	0.50	1.10
合计	491.23	557.36

除上述承诺事项外，于 2025 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

十一、承诺及或有事项 - 续

2. 或有事项

项目	年末数	年初数
对外担保形成的或有负债	30,829,184,187.50	45,705,802,697.90
其中：商品房承购人	26,246,372,268.32	41,041,743,856.44
为合营企业借款担保	276,752,227.25	729,549,383.73
为联营企业借款担保	4,306,059,691.93	3,934,509,457.73
对外诉讼形成的或有负债	-	-
合计	30,829,184,187.50	45,705,802,697.90

十二、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后分配股利情况

于 2026 年 3 月 13 日，本公司召开董事会通过了 2025 年度利润分配预案。本公司以 2026 年 3 月 13 日享有利润分配权的股份总数 9,016,032,171 股为基数，每 10 股派 0.5110 元现金（含税），共计派送现金股利 460,719,243.94 元。该利润分配预案尚待本公司股东会批准。

项目	金额
拟分配的利润或股利	460,719,243.94
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。

十三、其他重要事项

1. 分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

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

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售、代建等业务，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，以及会展、邮轮运营等业务，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。

物业服务业务主营包括物业管理与服务、康养等业务，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等。

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

十三、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

（2） 报告分部的财务信息

2025 年度分部信息列示如下：

项目	开发业务	资产运营	物业服务	分部间 相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	130,829,345,042.14	7,172,819,283.49	16,725,812,680.29	-	154,727,977,005.92
分部间交易收入	79,252,361.12	411,157,239.89	3,324,190,698.00	-3,814,600,299.01	-
分部营业收入合计	130,908,597,403.26	7,583,976,523.38	20,050,003,378.29	-3,814,600,299.01	154,727,977,005.92
营业费用（注）	122,461,092,982.58	9,213,653,507.53	19,042,125,739.94	-4,314,356,121.17	146,402,516,108.88
其他收益	-10,005,513.88	28,306,557.77	52,583,163.84	-	70,884,207.73
投资收益	-521,312,668.81	2,429,783,903.25	8,249,418.08	-1,208,552,303.51	708,168,349.01
其中：对联营和合营企业的投资收益	-787,748,037.23	816,274,636.23	19,732,585.22	-662,586,561.78	-614,327,377.56
公允价值变动收益	604,779,888.22	-14,919,119.67	-67,191,077.73	-5,257,858.12	517,411,832.70
信用减值损失	-832,982,643.25	-95,805.33	-60,484,897.09	-6,187.00	-893,569,532.67
资产减值损失	-3,220,552,906.67	-	-2,866,849.87	-293,194,353.33	-3,516,614,109.87
资产处置收益	20,154,071.09	25,848,146.62	3,559,230.33	-314,593.98	49,246,854.06
营业利润	4,487,584,647.38	839,246,698.49	941,726,625.91	-1,007,569,473.78	5,260,988,498.00
营业外收入	101,420,116.02	96,286,371.40	9,714,716.53	-	207,421,203.95
营业外支出	269,510,124.64	11,368,888.75	6,672,255.43	-	287,551,268.82
利润总额	4,319,494,638.76	924,164,181.14	944,769,087.01	-1,007,569,473.78	5,180,858,433.13
所得税费用	3,576,849,771.58	503,086,681.20	325,454,352.17	71,614,155.64	4,477,004,960.59
净利润	742,644,867.18	421,077,499.94	619,314,734.84	-1,079,183,629.42	703,853,472.54
资产总额	875,172,354,977.76	172,543,267,585.37	25,135,304,917.29	-237,439,328,371.35	835,411,599,109.07
负债总额	571,050,962,003.71	104,496,054,739.74	11,236,263,925.12	-122,750,963,880.83	564,032,316,787.74
补充信息					
折旧和摊销费用	1,898,320,785.59	1,860,982,578.80	247,938,014.11	275,275,388.38	4,282,516,766.88
资本性支出	4,066,210,011.65	1,499,631,440.70	164,863,994.52	-230,978,979.77	5,499,726,467.10
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

十三、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

（2） 报告分部的财务信息 - 续

2024 年度分部信息列示如下：

项目	开发业务	资产运营	物业服务	分部间 相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	156,361,225,574.19	7,149,631,240.47	15,436,689,754.20	-	178,947,546,568.86
分部间交易收入	48,199,988.38	409,569,530.85	3,519,935,682.10	-3,977,705,201.33	-
分部营业收入合计	156,409,425,562.57	7,559,200,771.32	18,956,625,436.30	-3,977,705,201.33	178,947,546,568.86
营业费用（注）	145,808,321,770.39	9,007,895,486.93	17,436,511,033.09	-4,321,575,078.50	167,931,153,211.91
其他收益	21,835,715.91	49,943,877.06	55,762,805.10	-	127,542,398.07
投资收益	12,917,411,829.38	10,672,501,821.04	8,503,639.33	-19,705,968,364.57	3,892,448,925.18
其中：对联营和合营企业的投资收益	813,661,054.83	504,821,540.38	-2,987,890.00	377,296,994.14	1,692,791,699.35
公允价值变动收益	-153,437,595.50	-8,992,505.31	16,774,386.20	109,359,279.84	-36,296,434.77
信用减值损失	-1,499,700,781.15	-5,186,199.55	-49,215,788.96	4,389,269.73	-1,549,713,499.93
资产减值损失	-4,482,810,126.08	-	-1,418,234.02	-	-4,484,228,360.10
资产处置收益	6,344,935.92	25,261,706.78	2,555,870.85	-	34,162,513.55
营业利润	17,410,747,770.66	9,284,833,984.41	1,553,077,081.71	-19,248,349,937.83	9,000,308,898.95
营业外收入	155,143,960.40	72,138,545.47	19,437,644.92	-	246,720,150.79
营业外支出	144,436,834.92	5,614,116.26	7,337,119.26	-	157,388,070.44
利润总额	17,421,454,896.14	9,351,358,413.62	1,565,177,607.37	-19,248,349,937.83	9,089,640,979.30
所得税费用	4,189,788,876.09	434,964,085.89	283,033,317.99	-7,046,825.52	4,900,739,454.45
净利润	13,231,666,020.05	8,916,394,327.73	1,282,144,289.38	-19,241,303,112.31	4,188,901,524.85
资产总额	883,366,430,525.46	195,524,381,928.04	24,490,705,322.76	-243,072,701,761.89	860,308,816,014.37
负债总额	565,175,061,990.50	125,319,244,197.71	10,722,911,101.09	-127,653,182,161.35	573,564,035,127.95
补充信息					
折旧和摊销费用	1,471,858,662.42	1,800,452,409.38	246,237,034.35	130,374,458.95	3,648,922,565.10
资本性支出	5,478,117,452.63	1,315,456,141.06	167,723,272.08	-20,226,922.88	6,941,069,942.89
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

十四、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	年末数	年初数
应收账款	875,537,487.11	1,690,271,452.98
减：信用损失准备	334,300.03	315,572.45
合计	875,203,187.08	1,689,955,880.53

（2） 按账龄披露

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1 年以内（含 1 年）	5,452,387.20	0.62	33,340.21	13,423,048.59	0.79	98,980.57
1 至 2 年（含 2 年）	-	-	-	118,936.34	0.01	23,787.27
2 至 3 年（含 3 年）	77,880.19	0.01	38,940.10	185,818.05	0.01	107,254.61
3 年以上	870,007,219.72	99.37	262,019.72	1,676,543,650.00	99.19	85,550.00
合计	875,537,487.11	100.00	334,300.03	1,690,271,452.98	100.00	315,572.45

十四、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

（3）应收账款分类情况

项目	年末数					年初数					计提理由
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		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	873,541,839.99	99.77	9,900.00	-	873,531,939.99	1,684,996,350.29	99.69	9,900.00	-	1,684,986,450.29	
正常风险组合	1,995,647.12	0.23	324,400.03	16.26	1,671,247.09	5,275,102.69	0.31	305,672.45	5.79	4,969,430.24	
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	875,537,487.11	100.00	334,300.03		875,203,187.08	1,690,271,452.98	100.00	315,572.45		1,689,955,880.53	

十四、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

（4）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	315,572.45	511,049.88	-492,322.30	-	-	-	334,300.03

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
年初数	315,572.45	-	315,572.45
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	511,049.88	-	511,049.88
本年转回预期信用损失	-492,322.30	-	-492,322.30
合并范围变动等其他原因的影响	-	-	-
本年核销应收账款金额	-	-	-
年末数	334,300.03	-	334,300.03

（5） 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

（6） 本年无重要的应收账款核销情况。

（7） 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	与本公司关系	账面余额	账龄	信用损失准备	占应收账款总额的比例（%）
深圳市蛇口新泰置业有限公司	关联方	859,855,100.00	3 年以上	-	98.21
客户十一	第三方	9,900,000.00	3 年以上	9,900.00	1.13
客户十二	关联方	3,465,204.79	1 年以内	-	0.40
客户十三	第三方	866,466.24	1 年以内	17,329.32	0.10
客户十四	第三方	348,260.26	1 年以内	6,965.21	0.04
合计		874,435,031.29		34,194.53	99.88

十四、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款

（1） 项目列示

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	12,585,881,087.41	20,650,672,864.46
其他应收款	184,844,588,964.95	182,915,460,567.38
合计	197,430,470,052.36	203,566,133,431.84

（2） 应收股利

被投资单位	年末数	年初数
账龄 1 年以内的应收股利		
其中：合肥市盈泽房地产开发有限公司	-	7,000,000.00
深圳南油控股有限公司	-	8,054,000,000.00
深圳市南油（集团）有限公司	-	2,544,000,000.00
深圳市前海平方园区开发有限公司	-	7,917,650,000.00
深圳市招商公寓发展有限公司	80,000,000.00	-
账龄 1 年以上的应收股利		
其中：合肥市盈泽房地产开发有限公司	7,000,000.00	-
深圳市南油（集团）有限公司	2,544,000,000.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	7,917,650,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	-	87,629,777.05
深圳招商房地产有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
湛江招商港城投资有限公司	37,231,087.41	40,393,087.41
合计	12,585,881,087.41	20,650,672,864.46
减：信用损失准备	-	-
账面价值	12,585,881,087.41	20,650,672,864.46

十四、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

（a） 按账龄披露

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1 年以内（含 1 年）	84,352,735,339.92	45.63	1,728,116.06	86,334,002,640.61	47.20	1,026,824.15
1 至 2 年（含 2 年）	33,411,212,854.02	18.07	181,710.42	42,222,732,057.53	23.08	1,111,350.17
2 至 3 年（含 3 年）	27,502,870,782.56	14.89	1,081,435.88	25,261,708,581.71	13.81	2,369,800.37
3 年以上	39,584,104,008.98	21.41	3,342,758.17	29,102,859,554.32	15.91	1,334,292.10
合计	184,850,922,985.48	100.00	6,334,020.53	182,921,302,834.17	100.00	5,842,266.79

（b） 按款项性质分类情况

款项性质	年末数	年初数
关联方往来款	184,524,745,099.05	182,574,481,542.99
土地及其他保证金	246,979,980.40	231,611,578.10
其他	79,197,906.03	115,209,713.08
合计	184,850,922,985.48	182,921,302,834.17
减：信用损失准备	6,334,020.53	5,842,266.79
账面价值	184,844,588,964.95	182,915,460,567.38

十四、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

（c）其他应收款项分类情况

项目	年末数					年初数					计提理由
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		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	184,850,619,357.81	100.00	6,030,392.86	-	184,844,588,964.95	182,920,833,129.39	100.00	5,564,038.79	-	182,915,269,090.60	
正常风险组合	303,627.67	-	303,627.67	100.00	-	469,704.78	-	278,228.00	59.23	191,476.78	
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	184,850,922,985.48	100.00	6,334,020.53		184,844,588,964.95	182,921,302,834.17	100.00	5,842,266.79		182,915,460,567.38	

十四、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

（d） 信用损失准备情况

类别	年初数	本年变动				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	5,842,266.79	1,649,149.67	-1,157,395.93	-	-	6,334,020.53

其他应收款信用减值准备变动情况如下：

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	5,842,266.79	-	-	5,842,266.79
本年计提	1,649,149.67	-	-	1,649,149.67
本年转回	-1,157,395.93	-	-	-1,157,395.93
本年核销	-	-	-	-
合并范围变动等其他原因影响	-	-	-	-
本年年末余额	6,334,020.53	-	-	6,334,020.53

（e） 本年无实际核销的其他应收款。

十四、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

（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	与本集团关系	款项性质	年末数	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	信用损失准备年末数
上海虹润置业有限公司	关联方	关联方往来款	15,637,184,760.83	1 年以内、1 至 2 年	8.46	-
深圳市南油（集团）有限公司	关联方	关联方往来款	14,365,726,064.59	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	7.77	-
招商蛇口（天津）有限公司	关联方	关联方往来款	11,695,916,752.22	1 年以内、3 年以上	6.33	-
深圳招商房地产有限公司	关联方	关联方往来款	8,998,401,782.29	1 年以内	4.87	-
招商局置地（深圳）有限公司	关联方	关联方往来款	7,311,373,000.00	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	3.96	-
合计			58,008,602,359.93		31.39	

3. 长期股权投资

（1） 长期股权投资汇总

项目	年初数	本年增加	本年减少	其他增加（减少）	年末数
对子公司投资	105,172,390,428.47	5,121,837,350.00	2,065,826,141.22	-	108,228,401,637.25
对合营企业投资	197,418,415.11	-	-	-488,421.69	196,929,993.42
对联营企业投资	5,331,711,542.98	-	-	-225,387,055.26	5,106,324,487.72
小计	110,701,520,386.56	5,121,837,350.00	2,065,826,141.22	-225,875,476.95	113,531,656,118.39
减：长期股权投资减值准备	1,144,076,760.43	814,623,724.19	-	-	1,958,700,484.62
合计	109,557,443,626.13	4,307,213,625.81	2,065,826,141.22	-225,875,476.95	111,572,955,633.77

十四、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	年初数	本年增减变动								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											
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	4,571,025,183.27	-	-	-	-	-	-	-	-	4,571,025,183.27	-
招商局光明科技园有限公司	1,126,588,090.25	-	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,125,588,090.25	-
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	-
西安招商花园城房地产有限公司	30,000,000.00	-	-30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商房地产有限公司	5,012,368,116.37	1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,012,368,116.37	-
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	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
上海招商置业有限公司	30,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	30,140,928.33	-
招商蛇口（天津）有限公司	900,093,952.22	2,800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,700,093,952.22	-

十四、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	年初数	本年增减变动								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											
招商局地产（北京）有限公司	23,545,565,967.02	-	-	-	-	-	-	-	-	23,545,565,967.02	-
招商局地产（苏州）有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳市南油（集团）有限公司	9,394,896,176.07	-	-	-	-	-	-	-	-	9,394,896,176.07	-
深圳招商启航投资管理有限公司	133,466,952.18	15,837,350.00	-	-	-	-	-	-	-	149,304,302.18	-
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	-
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	30,000,000.00	-30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
合肥市盈泽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	790,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	790,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
上海招宁房地产开发有限公司	631,633,878.66	-	-	-	-	-	-	-	-	631,633,878.66	-
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	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000,000.00	-
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	-

十四、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	年初数	本年增减变动								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											
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	-
招商蛇口网谷（天津）有限公司	304,000,001.00	215,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	519,000,001.00	55,676,413.09
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	711,826,141.22	-	-711,826,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-
太仓依新置业有限公司	153,000,000.00	-	-153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市招汇置业有限公司	1,229,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,229,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	10,790,929,579.63	-	-	-	-	-	-	-	-	10,790,929,579.63	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	3,450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,450,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
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	-

十四、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	年初数	本年增减变动								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	1,450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,450,000,000.00	-
湖北招阳置业有限公司	1,070,428,660.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
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	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	320,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	320,000,000.00	-
上海虹润置业有限公司	364,908,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	364,908,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
太仓商盛商务咨询有限公司	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
招商蛇口（温州）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
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	349,129,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
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	-
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	1,911,599,652.66	-	-	-	-	-	-	-814,623,724.19	-	1,096,975,928.47	1,903,024,071.53

十四、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	年初数	本年增减变动								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	-
扬州荃晟置业有限公司	198,366,121.34	-	-	-	-	-	-	-	-	198,366,121.34	-
深圳招商康养产业有限公司	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	-
上海招承商业管理有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
深圳市招扬置业有限公司	-	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
太仓沙桥置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
烟台招瑞房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海云华置业有限公司	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	-
上海招润虹悦房屋租赁有限公司	635,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	635,000,000.00	-
平湖招壹置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
平湖招肆置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
平湖招陆置业有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市招明物业租赁有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
小计	104,028,313,668.04	5,121,837,350.00	-2,065,826,141.22	-	-	-	-	-814,623,724.19	-	106,269,701,152.63	1,958,700,484.62

十四、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	年初数	本年增减变动								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	46,460,102.67	-	-	155,749.85	-	-	-	-	-	46,615,852.52	-
中关村协同发展投资有限公司	150,958,312.44	-	-	-6,706,805.56	6,512,634.02	-	-450,000.00	-	-	150,314,140.90	-
小计	197,418,415.11	-	-	-6,551,055.71	6,512,634.02	-	-450,000.00	-	-	196,929,993.42	-
三、联营企业											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,007,560,457.94	-	-	3,104,387.64	-	14,478,754.75	-	-	-	1,025,143,600.33	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	136,581,704.32	-	-	14,903,848.59	4,307,677.11	-	-	-	-	155,793,230.02	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	640,144,852.05	-	-	-3,168,034.69	-	-	-25,401,600.00	-	-	611,575,217.36	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	44,504,014.65	-	-	-785,214.98	-	-	-	-	-	43,718,799.67	-
华夏国际邮轮有限公司	1,500,504,927.83	-	-	7,737,908.19	-	-	-	-	-	1,508,242,836.02	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	375,820,900.94	-	-	47,893,093.00	-	1,403,525.79	-16,200,000.00	-	-	408,917,519.73	-
深圳市蛇口通讯有限公司	144,775,761.79	-	-	26,424,414.19	-	-	-25,205,522.95	-	-	145,994,653.03	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	162,738,750.99	-	-	-12,858,506.26	-	-	-	-	-	149,880,244.73	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,246,568,356.47	-	-	-232,859,682.16	-	-	-	-	-	1,013,708,674.31	-
深圳市招商免税商品有限公司	41,777,757.19	-	-	-2,986,681.44	-	-	-	-	-	38,791,075.75	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
天津国际邮轮母港有限公司	28,734,058.81	-	-	-26,175,422.04	-	-	-	-	-	2,558,636.77	-
小计	5,331,711,542.98	-	-	-178,769,889.96	4,307,677.11	15,882,280.54	-66,807,122.95	-	-	5,106,324,487.72	-
合计	109,557,443,626.13	5,121,837,350.00	-2,065,826,141.22	-185,320,945.67	10,820,311.13	15,882,280.54	-67,257,122.95	-814,623,724.19	-	111,572,955,633.77	1,958,700,484.62

十四、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	年初数	本年增加	本年减少	年末数
招商蛇口网谷（天津）有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09
招商局邮轮有限公司	1,088,400,347.34	814,623,724.19	-	1,903,024,071.53
合计	1,144,076,760.43	814,623,724.19	-	1,958,700,484.62

4. 营业收入和营业成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	359,819,083.77	296,529,188.99	1,684,892,235.60	345,583,234.97

5. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益		
其中：成本法核算的投资收益（注 1）	4,412,054,202.79	19,323,109,789.82
权益法核算的投资收益	-185,320,945.67	-41,032,054.02
股权处置收益	260,544,626.66	-8,330,000.00
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	-14,799,881.76	2,040,475.39
其他投资收益	4,729,472.83	-
合计	4,477,207,474.85	19,275,788,211.19

注 1： 主要系收到子公司的投资分红。

十四、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	本年累计数	上年累计数
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,204,970,029.63	18,863,088,052.00
加：资产减值损失	814,623,724.19	1,088,400,347.34
信用减值损失	53,546,372.11	-3,640,198.15
固定资产及投资性房地产折旧	105,029,248.93	105,171,548.66
使用权资产折旧	10,659,659.09	3,716,862.58
无形资产摊销	787,544.40	787,544.40
长期待摊费用摊销	8,944,788.14	14,959,822.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	38,561.80	-206,214.87
固定资产报废损失	209,552.72	9,720.37
公允价值变动损失（减：收益）	-565,746,419.03	-5,807,618.06
财务费用	2,226,717,432.99	1,159,525,969.16
投资损失（减：收益）	-4,477,207,474.85	-19,275,788,211.19
递延所得税资产减少（减：增加）	-365,197,921.72	-105,142,678.10
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-160,474,691.24
存货的减少（减：增加）	-26,685.09	-6,703,560.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	-210,815,343.88	575,899,728.54
经营性应付项目的增加（减：减少）	-514,168,036.97	-4,048,948,776.44
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	292,365,032.46	-1,795,152,352.36
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	17,803,296,632.08	29,795,697,996.78
减：现金的年初余额	29,795,697,996.78	28,330,617,851.12
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	-11,992,401,364.70	1,465,080,145.66

补充资料

1. 本年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 2025 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	49,246,854.06
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	87,075,066.06
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	574,428,268.86
债务重组损益	-37,589,235.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-80,186,244.72
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,286,673.00
合计	669,261,381.59
减：所得税影响额	143,956,149.49
少数股东权益影响额	-329,401,302.17
非经常性损益金额	854,706,534.27

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	0.73	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.14	-0.01	-0.01