



2022 年年度报告

公告编号：【CMSK】2023-030

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人许永军、主管会计工作负责人黄均隆及会计机构负责人余志良声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事张军立、董事刘昌松、独立董事孔英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”），分别授权董事罗立（董事张军立和刘昌松均授权董事罗立）、独立董事蔡元庆代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2023 年 3 月 17 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.30 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.....	60
第五节 环境和社会责任.....	72
第六节 重要事项.....	73
第七节 股份变动及股东情况.....	98
第八节 债券相关情况.....	104
第九节 财务报告.....	114

释义

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

备查文件：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

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

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：许永军

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

注册地址的邮政编码：518000

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

办公地址的邮政编码：518067

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

二、联系人和联系方式

董事会秘书：余志良

证券事务代表：朱瑜

联系地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

电话号码：0755-26688322

传真号码：0755-26691037

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、信息披露及备置地点

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

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

公司年度报告备置地点：公司财务管理部

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

六、主要会计数据和财务指标

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	183,002,659,096.28	160,643,412,999.94	13.92%	129,620,818,394.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,264,079,662.72	10,372,254,168.70	-58.89%	12,252,864,765.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,387,450,261.52	8,859,069,966.12	-61.76%	9,082,329,505.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	22,173,990,098.31	25,977,012,145.59	-14.64%	27,622,006,654.81
基本每股收益（元/股）	0.41	1.16	-64.66%	1.46
稀释每股收益（元/股）	0.41	1.16	-64.66%	1.46
加权平均净资产收益率	3.76%	10.83%	减少 7.07 个百分点	14.40%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	886,471,376,241.70	856,203,347,397.88	3.54%	737,157,339,985.15
归属于上市公司股东的净资产（元）	101,711,903,531.96	108,671,258,616.62	-6.40%	101,370,365,556.95

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

2、报告期内，公司营业收入 18,300,265.91 万元，同比增加 13.92%；归属于上市公司股东的净利润 426,407.97 万元，同比减少 58.89%。主要原因是：

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

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

（3）报告期内，公司计提存货、投资性房地产、长期股权投资等资产减值准备以及计提应收款项信用减值准备同比增加 20.29 亿元。

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

截至披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
支付的永续债利息（元）	1,106,668,727.16
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.41

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	18,800,930,984.10	38,761,571,729.30	31,921,778,617.08	93,518,377,765.80
归属于上市公司股东的净利润	443,787,572.19	1,443,124,808.38	1,070,449,368.58	1,306,717,913.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	274,775,277.45	1,197,696,217.20	853,010,347.80	1,061,968,419.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,319,756,592.94	6,920,034,700.50	4,515,698,501.56	14,058,013,489.19

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	66,457,957.82	1,953,770,785.46	3,819,183,022.87
计入当期损益的政府补助	352,362,116.96	245,930,834.98	206,987,989.91
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	130,518,494.00		
债务重组损益		-84,458,697.38	
持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	434,242,086.59	106,892,348.32	30,004,044.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	312,091,385.50	86,931,699.49	25,035,587.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-116,611,072.63	-126,670,476.52	-205,808,556.59
减：所得税影响额	182,382,990.26	642,012,136.00	777,125,297.30
少数股东权益影响额（税后）	120,048,576.78	27,200,155.77	-72,258,468.24
合计	876,629,401.20	1,513,184,202.58	3,170,535,259.47

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2022年，中国经济在外部环境不确定性加大、需求不足、投资预期不稳的三重压力下，仍展现出较强的韧劲，实现稳中有进。全年国内生产总值达121万亿元，同比增长3.0%。

中国房地产市场的周期波动，对整体经济企稳回升产生一定压力。总体来看，中国房地产市场呈现积极的政策态势，但市场观望情绪浓厚。2022年，全国商品房销售额约13.33万亿元，商品房销售面积约13.58亿平方米，与历史峰值2021年比较，分别下降26.7%和24.3%。从2022年1季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、放宽落户或加大引才等方面。二线及以下能级城市政策力度较大，一线城市仍较谨慎。金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。受宏观经济下行、市场波动等不利因素影响，全国主要城市集中商业、写字楼及产业园空置率呈现上升趋势，租金下行压力加大，企业经营压力和风险增加。

2022年，中国物业管理行业规模保持增长，但整体增速受上游房地产开发行业影响有所放缓，行业并购亦趋于谨慎。物业管理企业大力推进5G、物联网、云计算、大数据、人工智能等技术应用和数字化转型，坚持创新赋能。在市场及行业波动的影响下，交通及文化旅游业恢复较慢，邮轮运营受限；会展业较长时间“停摆”；康养服务行业提级管控，造成较大经营压力。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略介绍

面对行业风险与挑战不断聚集的复杂形势，公司立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，积极构建符合自身情况的高质量发展之路，进一步明晰了中长期转型方向，稳步推进“三个转变”，即从开发为主向开发与经营并重转变，从重资产为主向轻重结合转变，从同质化竞争向差异化发展转变。

2022年，为匹配战略目标和转型方向，公司将原来的三大主业调整为三类业务，即开发业务、资产运营、城市服务，着力构建租购并举、轻重结合的业务结构，聚焦培育公司的第二成长曲线。同时，继续坚持区域聚焦、城市深耕、综合发展三大策略，依靠“产-网-融-城”四个抓手，以创新驱动为根本动力，踔厉奋进推动高质量发展。

（二）主营业务介绍

招商蛇口秉持承载美好生活初心，围绕开发业务、资产运营和城市服务三类业务，提供多元丰盛、覆盖全生命周期的产品与服务，产融创新，低碳先锋，经营稳健，致力于成为中国领先的城市与园区综合开发运营服务商。

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

1、开发业务

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

2、资产运营

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

3、城市服务

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、康养等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理业务服务业态多元，覆盖住宅物业，以及办公、商业、园区、政府、学校、公共、城市空间等非住宅物业，管理面积达到3.11亿平方米，处于行业领先地位；邮轮业务集邮轮港口、远洋邮轮、海上客运、湾区游轮、海洋文旅产业运营为一体，以引领海上高端文旅为使命，致力于成为国内领先、国际一

流邮轮运营服务商；会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能综合发展；康养业务主要包括机构养老、社区居家养老、健康管理服务、高端医院等，现有养老品牌“招商观颐之家”、健康管理品牌“招商美伦健康”及医院品牌“招商力宝”。

（三）报告期公司经营情况概述市场回顾

2022年，公司营业收入1,830.03亿元，同比增长13.92%；归母净利润42.64亿元，同比下降58.89%，受行业整体下行影响，公司业绩有所下降。但报告期内公司主动布局，持续优秀实化资产负债表。资产端通过投资聚焦核心城市，实现项目储备有序换仓至高能级城市；债务端通过拉长债务久期及调整融资品种，有效降低融资成本。

公司秉持一贯稳健的财务管理策略，“三道红线”始终处于绿档并持续优化。报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率62.42%、净负债率48.09%、现金短债比为1.30。公司充分利用良好信用优势，紧抓公开市场政策窗口，全年新增50亿元中期票据、100亿元公司债、100亿元超短期融资券额度注册；完成市场首单并购中票、绿色中票等创新品种发行，公开市场融资327.2亿元，票面利率多次创下同期内房企债券利率新低；紧抓外币融资低利率窗口，在满足自然对冲前提下，适度增加外币融资，实现融资成本压降；2022年末，公司综合资金成本3.89%，较年初大幅下降59BP。

在做强主赛道、夯实开发业务基本盘的同时，公司持续推动资产运营和城市服务业务的发展，推动公司转型发展。公司以产融结合创新方式先后搭建了招商局商业房托基金及蛇口产业园REIT双REITs平台，逐步构建持有型物业“投-融-建-管-退”的“资金-资本-资产”闭环模式，推动“三个转变”落地，促进持有型物业高质量可持续发展，引领构建行业发展的新模式。

1、开发业务

公司近年来保持战略定力，聚焦投资，稳定开发业务基本盘。2022年，招商蛇口累计实现销售面积1,193.65万平方米，累计实现销售金额2,926.02亿元，销售规模行业排名提升至第六位。高能级城市深耕卓有成效，公司在上海、合肥、苏州、南通、徐州的市占率超10%，上海单城销售金额突破740亿元；公司在全国12个城市进入当地销售金额前五位，其中上海、苏州、合肥、南通排名TOP1；深圳、南京、徐州进入TOP3；温州、西安、无锡、重庆、金华位居TOP5。此外，公司不断深化营销全流程产品建设，数字化营销应用显著提升，全年线上成交金额达680.6亿元。

2022年，公司累计获取56宗地块，总计容建面约726万平方米，总地价约1,279亿元，公司需支付地价为766亿元。报告期内，公司在“强心30城”和“深耕6+10城”的投资金额占比分别达94%和90%，单城投放权益地价高达31亿元，先后获取上海10宗、深圳5宗、合肥5宗优质土地。公司2022年新增项目中有22个项目实现当年拿地当年开盘，首开当天平均去化率77%，为报告期贡献销售金额约300亿元。

公司积极拓展优质城市更新项目，立足粤港澳大湾区，聚焦深圳、广州、佛山、东莞，开展创新的金融合作模式，不断加强城市更新项目的孵化力度。截至报告期末，按既有规划计，公司累计获取排他资格的城市更新项目共25个，规划计容建筑面积约1,200万平方米。年内，公司积极助力出险房企纾困，履行央企责任担当，先后与佳兆业集团、半岛城邦房地产、富力集团签署战略合作协议，积极探索合作的可能性。

报告期内，公司全方位践行“品质年”要求，积极做优产品质量，产品力排名位列房企第八位。公司“玺系”、“臻系”产品分别入选2022年克而瑞全国十大豪宅产品系和轻奢产品系。西安序、成都时代公园、武汉未来中心等项目分别入选2022年克而瑞全国十大高端作品、十大轻奢作品、十大品质作品。公司不断提高服务质量，社区客户满意度近10年首次突破90分，完美交付比例大幅提升28%，以优良的口碑铸造企业品牌影响力。

2、资产运营

2022年，公司管理范围内全口径资产运营收入（未扣除租金减免金额）57.1亿元，实现EBITDA 30.4亿元，分别同比增长6.2%和6.9%。公司勇担央企社会责任、为中小企业纾困解难、共度时艰，报告期内累计减免租金约8.4亿元（并表范围减免租金7.49亿元）。

公司强化运营期成本管控，通过能耗管理平台压降在营项目能耗能效成本，进一步提升EBITDA。报告期内，公司2021年前开业项目的EBITDA Margin达60%，同比提升4个百分点；EBITDA回报率达5.46%，同比提升0.47个百分点。

公司已形成蛇口产业园REIT（180101.SZ）和招商局商业房托（1503.HK）境内外双REITs平台，覆盖产业园、商业办公等多业态，完善了持有业务“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式。2022年上半年，招商局商业房托收购由公司持有的北京招商局航华科贸中心项目，首次布局大湾区外的核心写字楼资产。目前公司亦正在积极推动蛇口产业园REIT扩募工作，拟注入位于深圳市光明区的光明科技园加速器二期项目。公司持有型物业储备丰富、业态多样，随着不同类型REITs平台的构建，未来将进一步盘活存量资产，助力公司资产运营业务的发展。

1) 集中商业业态

2022年末，公司管理范围内集中商业在营项目33个，总经营建筑面积约288万平方米；在建及筹开项目41个，总建筑面积约404万平方米。2022年，公司集中商业运营收入（未扣除租金减免金额）为12.89亿元，实现EBITDA4.69亿元。

公司结合所布局城市的特点，创新多元体验，“海上世界”系、“招商花园城”系产品已打造成为具有差异化竞争力

的商业新样本。2022 年，厦门海上世界、成都招商大魔方、常熟琴湖溪里花园城、十堰招商花园城、苏州金融小镇会客厅、上海东虹桥中心、南昌·赣电九方荟等 7 个集中商业项目顺利开业，开业率均超过 90%。其中，厦门海上世界作为一站式商业文化综合体，成为厦门市休闲购物新标杆，开业 3 天客流突破 35 万人次，累计销售突破 3,200 万元，新增会员量超 20 万人次；成都大魔方作为城南时尚潮流欢聚地，开业品牌 211 家，开业 3 天销售额共计 3,308 万元，客流突破 30.5 万人次，新增会员量超 20 万人次。

公司积极推进重点存量集中商业项目的改造与提升；拓宽品牌资源，2022 年与超 4,000 家品牌建立合作关系，达成全国战略合作品牌超 200 家；优化招商荟会员机制、完善会员制度体系，实现全国项目的会员身份互认、权益共享、积分通积通兑，2022 年度会员总数突破 500 万，同比提升 63%，会员满意度达 94 分，同比提升 13%。

公司主要运营管理的集中商业项目

序号	项目名称		招商蛇口 持股比例 (%)	经营建筑面 积 GRA (m ²)	2022 年累计 运营收入 (未扣除租 金减免金 额) (万 元)	2022 年平均 出租率 (%)	备注
1	南京夫子庙招商花园里		中资产	10,589	1,067.01	85%	招商局置地持有
2	南京马群招商花园城		13%	50,294	5,974.32	98%	
3	南京燕子矶招商花园城		38%	61,991	4,765.92	89%	
4	重庆长嘉汇购物公园		37%	73,141	6,606.00	79%	
5	成都招商大魔方		51%	165,540	1,255.57	96%	新开业项目
6	成都成华招商花园城		51%	50,272	1,833.18	86%	
7	成都高新招商花园城		51%	78,056	5,092.00	94%	招商积余持有，原成都九方购物中心
8	九江招商花园城		51%	104,502	7,231.79	96%	招商积余持有，原九江九方购物中心
9	昆山招商花园城		51%	118,459	14,064.09	99%	招商积余持有，原昆山九方购物中心
10	赣州招商花园城		100%	69,314	6,165.53	92%	原赣州九方购物中心
11	苏州金融小镇会客厅	东区	40%	14,988	415.43	93%	原苏州花园天地（东区）
		中西区	46%	19,208	22.44	55%	新开业项目
12	苏州花园里		50%	30,076	1,828.16	91%	
13	毕节招商花园城		100%	50,797	3,307.27	98%	
14	常熟琴湖溪里花园城		70%	45,358	1,856.20	100%	新开业项目，原常熟琴湖溪里集中商业
15	常熟琴鸣商业广场		70%	5,897	136.00	100%	
16	徐州招商花园城		65%	62,539	2,136.38	98%	
17	沈阳招商花园城		51%	75,086	2,605.42	72%	
18	天津贝肯山商业街		60%	14,134	342.65	32%	
19	深圳海上世界	BCD 区	100%	40,757	11,512.72	96%	
		A 区+明华轮	51%	30,501	4,186.00	82%	
20	深圳海上世界汇港购物中心	一期	轻资产	19,874	382.13	92%	运营收入为服务费
21		二期	100%	39,555	4,632.53	83%	
22	深圳会展湾展贸中心		50%	46,300	390.11	84%	
23	深圳壹海城 onemall		50%	39,475	6,424.28	98%	

24	深圳蛇口招商花园城	蛇口花园城	34%	56,226	11,880.52	83%	
		蛇口沃尔玛	100%	19,940	2,542.72	98%	
25	厦门海上世界	二期 7#	60%	126,000	1,655.70	93%	新开业项目
26	杭州七堡招商花园城		40%	49,197	3,445.16	90%	
27	宁波 1872 花园坊		51%	35,267	1,820.29	65%	
28	上海宝山招商花园城		51%	46,778	5,088.40	96%	
29	上海森兰招商花园城		60%	80,259	5,613.57	96%	
30	上海东虹桥中心		51%	25,037	98.59	67%	新开业项目
31	十堰招商花园城		100%	50,741	309.52	96%	新开业项目
32	凯里九方·东方广场		轻资产	99,714	1,956.00	89%	运营收入为服务费
33	南昌·赣电九方荟		轻资产	23,058	348.60	100%	新开业项目，运营收入为服务费

注：“中资产”为公司整租经营项目。

2) 写字楼业态

2022 年末，公司管理范围内写字楼在营项目 30 个，总经营建筑面积约 113 万平方米，其中 80% 布局在一线城市；在建项目 11 个，总建筑面积约 111 万平方米。2022 年公司写字楼运营收入（未扣除租金减免金额）为 11.59 亿元，实现 EBITDA8.28 亿元。

2022 年新开业写字楼共 6 个，分别为北京都会中心、深圳招商积余大厦、上海东虹桥中心写字楼、苏州金融小镇会客厅写字楼、西安招商局丝路中心写字楼北座和海南招商局大厦。公司部分写字楼通过改造使生命力焕新，北京招商局大厦获得 LEED 铂金认证，深圳新时代广场获得 LEED 金级认证。

公司主要运营管理的写字楼项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 GRA (m ²)	2022 年累计运营收入 (未扣除租金减免金额) (万元)	2022 年平均出租率 (%)	备注
1	香港老招商局大厦	100%	18,477		0%	项目改造中
2	深圳工业区大厦	100%	7,887	684.16	78%	
3	深圳招商大厦	100%	18,043	2,291.12	92%	
4	深圳南光大厦部分楼层	51%	22,391	3,454.47	100%	招商积余持有
5	深圳航空大厦部分楼层	51%	30,366	1,690.25	98%	
6	深圳金融中心	100%	1,001	99.42	100%	
7	深圳招商局广场	100%	66,041	16,696.35	76%	
8	深圳海运中心	100%	50,085	3,950.46	49%	
9	深圳邮轮中心写字楼	100%	11,904	1,345.84	100%	
10	深圳太子广场	100%	65,918	8,917.30	64%	
11	深圳招商局前海经贸中心一期 A 座	36%	30,140	2,955.20	79%	
12	深圳招商积余大厦	100%	31,207	672.27	100%	新开业项目
13	深圳新时代广场	35%	67,600	14,133.51	89%	招商局商业房托持有
14	深圳科技大厦	35%	41,546	6,312.08	100%	
15	深圳数码大厦	35%	40,441	4,919.16	80%	
16	深圳科技大厦二期	35%	41,470	5,159.90	83%	
17	北京招商局大厦	61%	40,824	12,129.96	72%	
18	北京新时代国际中心	中资产	47,048	7,877.57	87%	
19	北京都会中心	70%	104,799	173.42	13%	新开业项目
20	上海招商局广场	100%	49,439	8,756.02	76%	
21	上海招商局大厦	100%	17,243	3,353.91	64%	
22	上海森兰美奂	60%	66,948	4,316.88	64%	

23	上海东虹桥中心写字楼	51%	69,693	1,259.19	8%	新开业项目
24	苏州金融小镇会客厅写字楼	46%	14,118	44.77	8%	新开业项目
25	武汉江湾国际写字楼	100%	56,096	2,145.69	98%	
26	西安招商局丝路中心写字楼北座	51%	30,855	371.39	42%	新开业项目
27	海南招商局大厦	70%	38,535	655.05	60%	新开业项目
28	漳州招商大厦	78%	13,437	347.90	66%	
29	漳州创业广场	78%	26,242	1,113.45	43%	
30	漳州海韵冷链综合服务楼	78%	10,613	33.43	17%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

3) 产业园业态

公司目前主要运营管理网谷、意库和智慧城等产业园产品线，布局国内核心一二线 16 个城市，规划建筑面积 475 万平方米。2022 年末，产业园在营项目 33 个，总经营建筑面积约 257 万平方米。2022 年公司产业园运营收入（未扣除租金减免金额）为 12.14 亿元，实现 EBITDA8.16 亿元。

2022 年，南京高铁网谷 C 座、南京紫金智谷总部园、杭州运河网谷、南通海门邮轮产业园研发中心和研究院等多个产业园项目/项目分期顺利开业。

公司从围绕行业龙头对接、产业资源导入等方向推动产业组织工作，年内新签入产业客户近千家，涵盖纳斯达克上市公司、专精特新企业、瞪羚企业、专业领域龙头企业等；全年围绕产品升级、服务增值等多元路径实现经营收入增长，并通过优化行政费用、能源成本等实现降本增效。

2022 年，园区产业基金积极围绕地产科技及绿色低碳两个方向进行投资布局，重点关注装配式建筑、装配式装修、新型绿色建筑材料、光储直柔、节能改造和能源管理等领域。通过统筹基金投资与园区主业协同，推进投带联动和场景对接，不断完善园区投融资平台建设。

公司主要运营管理的产业园项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 GRA (m ²)	2022 年累计运营收入 (未扣除租金减免金额) (万元)	平均出租率 (%)	备注
1	深圳蛇口网谷	100%	111,600	32,718.91	97%	不含蛇口产业园 REIT 资产
2	青岛网谷	100%	214,759	539.01	85%	
3	武汉高新网谷	60%	56,687	533.73	26%	
4	武汉东湖网谷	51%	115,553	3,960.32	72%	
5	南京高铁网谷	中资产	107,050	7,424.08	70%	
6	杭州运河网谷	100%	96,445	466.26	20%	新开业项目
7	南京紫金智谷	中资产	16,353	815.52	73%	
8	南京紫金智谷总部园	60%	63,810	237.37	31%	新开业项目
9	镇江仙东网谷	100%	29,741	577.79	68%	
10	漳州芯云谷	78%	77,871	1,530.94	49%	
11	深圳南海意库	100%	66,396	11,659.62	95%	
12	深圳福海意库	中资产	54,233	2,169.86	56%	
13	深圳福永意库	中资产	93,624	7,756.57	91%	
14	南昌东湖意库	59%	45,261	374.11	58%	
15	重庆金山意库	中资产	118,354	5,194.77	82%	
16	重庆九龙意库	中资产	28,092	819.07	25%	
17	合肥庐州意库	中资产	8,561	683.47	100%	
18	深圳前海深港设计创意产业园	36%	18,788	440	100%	
19	深圳光明科技园	100%	392,019	23,040.77	89%	
20	深圳国际创新中心	100%	4,600	0.65	0%	
21	深圳价值工厂	100%	37,666	1,652.28	99%	

22	深圳前海物流园 (w6/w7)	76%	262,303	7,371.91	76%	
23	深圳招商创库	100%	2,571	49.56	1%	
24	北京产业创新中心	中资产	924	170.49	92%	
25	上海森兰创库	60%	4,181	423.88	50%	
26	广州番禺科技园	50%	148,862	4,637.52	73%	
27	杭州信雅达	100%	7,543	816.03	84%	
28	南通海门邮轮产业园	50%	128,773	1,273.63	83%	
29	三亚深海装备产业园	13%	55,346	658.80	47%	
30	三亚招商科创广场一期	13%	53,286	1,017.54	32%	
31	博鳌国际医学产业中心	12%	60,848	2,155.17	56%	
32	蕲春产促中心	80%	16,694	190.70	94%	
33	蕲春健康科技城	80%	69,395	188.78	33%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

4) 长租公寓业态

2022年末，公司管理范围内的长租公寓布局 21 个城市，在营项目 41 个，总经营建筑面积约 108 万平方米，房源 2.67 万间；在建及筹开项目 28 个，总建筑面积约 64 万平方米，房源总数 1.39 万间。2022 年长租公寓运营收入（未扣除租金减免金额）为 10.25 亿元，实现 EBITDA6.84 亿元。

报告期内，公司重资产拓展聚焦获取保障性租赁住房以储备 REITs 的优质底层资产，在深圳、上海共落地 3 个保障性租赁住房项目，新增管理面积 4.9 万平方米，新增房源 1,262 间；轻资产拓展聚焦深耕重点城市，2022 年在深圳新增轻资产管理面积 6.2 万平方米，房源 2,644 间。

2022 年，公司新开业上海祝桥、深圳海涛、杭州闻博花城和合肥城市主场等 4 个“壹间”项目，新开业房源 691 间。近年来，公司积极推动存量长租公寓的适时改造升级，提升服务标准，通过数字化建设提升客户自助化应用程度及管理效率，并结合品牌活动、社群活动丰富客户居住体验，不断提升“壹间”的产品竞争力。

公司主要运营管理的长租公寓项目

产品线	序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 GRA (m ²)	客房数 (间)	2022 年累计运营收入 (未扣除租金减免金额) (万元)	2022 年平均出租率 (%)	备注
壹间	1	深圳壹间水湾	100%	14,100	461	2,463.00	86%	
	2	深圳壹间花果山	100%	2,200	60	338.27	90%	
	3	深圳壹间槟榔园	100%	49,724	1,365	8,856.65	85%	
	4	深圳壹间槟榔园服务式公寓	100%	8,243	212	1,478.52	79%	
	5	深圳壹间怀德	中资产	7,900	318	480.33	81%	
	6	深圳壹间固戍	中资产	3,924	160	334.40	91%	
	7	深圳壹间福永意库	中资产	10,800	303	1,115.19	89%	
	8	深圳壹间坂田嘉御山	中资产	78,987	2,946	9,720.11	88%	
	9	深圳壹间水湾 1979	中资产	3,700	90	693.11	93%	
	10	深圳壹间水湾南区	100%	5,700	131	946.75	90%	
	11	深圳壹间海涛	100%	5,484	92	112.93	0%	新开业项目
	12	大连壹间公园 1872	100%	54,822	510	543.65	73%	
	13	重庆壹间金山意库	中资产	9,356	219	604.61	83%	
	14	上海壹间大柏树	中资产	5,051	126	747.63	95%	
	15	上海壹间宝山花园城	51%	40,248	1,057	4,147.96	90%	
	16	上海壹间虹桥公馆	100%	15,100	480	1,457.75	76%	
	17	上海壹间祝桥公寓	33%	11,023	287	-	-	新开业项目
	18	福州壹间铁道大厦	0%	10,864	298	1,666.00	95%	
	19	合肥壹间城市主场	100%	8,780	198	254.83	68%	新开业项目
	20	漳州壹间百合苑	89%	8,375	250	137.05	51%	

	21	佛山壹间世纪莲	中资产	5,951	128	215.34	82%	
	22	重庆壹间九龙意库	中资产	7,852	189	137.44	48%	
	23	武汉壹间东湖网谷	中资产	17,053	470	555.80	0.66	
	24	博鳌乐城壹间公寓	12%	6,901	120	257.11	0.59	
	25	杭州壹间闻博花城	87%	7,944	168	-	-	新开业项目
	26	广州壹间金山谷意库	74%	6,894	198	521.00	95%	
	27	武汉壹间金湖	中资产	11,804	326	624.97	91%	
壹棠	28	深圳蛇口壹棠服务公寓	100%	24,421	776	2,806.92	43%	
	29	深圳东门壹棠服务公寓	100%	9,815	198	1,255.81	49%	
	30	深圳泰格壹棠服务公寓	100%	42,600	424	2,474.24	62%	
	31	重庆壹棠服务公寓	中资产	10,557	229	1,309.28	52%	
	32	苏州壹棠服务公寓	40%	6,188	119	667.63	65%	
	33	香港 CM+壹棠服务公寓	74%	9,564	150	3,654.46	44%	
壹栈	34	深圳壹栈花间	100%	26,162	559	2,868.69	97%	
	35	深圳壹栈林下	100%	40,935	1,313	5,230.48	97%	
	36	深圳壹栈山前	100%	99,119	3,240	7,363.95	62%	
	37	深圳壹栈太子湾	100%	25,900	576	3,297.55	91%	
	38	青岛壹栈海德公学	100%	42,517	884	395.00	71%	
其他	39	深圳社区公寓	100%	178,319	5,143	19,093.26	91%	
	40	鲸山别墅及其他别墅	100%	77,897	507	12,401.22	89%	
	41	招商漳州公寓项目	78%	65,454	1,492	1,294.13	67%	

注：“中资产”为公司整租经营项目。

5) 酒店业态

2022年末，公司酒店业务布局国内15个城市和2个海外国家，在营酒店项目15个，总经营建筑面积50万平方米；建设期项目23个，总建筑面积79万平方米。2022年，公司酒店运营收入（未扣除租金减免金额）为5.43亿元。

报告期内，公司酒店业务积极创新产品内容，拓展住宿业务外延，挖掘非住店客户增值服务空间；深耕电商平台，通过直播带货销售、跨业态营销联动等形式提升转化率，年销售额大幅提升；加强自有品牌建设和项目服务能力打造，品牌知名度进一步提升。

公司主要运营管理的酒店项目

序号	项目名称	招商蛇口持股比例 (%)	经营建筑面积 GRA (m ²)	客房数	2022年累计运营收入 (未扣除租金减免金额) (万元)	2022年平均出租率 (%)	备注
1	北京康莱德酒店	100%	35,000	289	6,288.39	39%	
2	深圳蛇口希尔顿南海酒店	100%	75,556	541	15,941.32	46%	
3	深圳明华国际会议中心	100%	82,634	333	2,760.23	20%	
4	深圳太子伊敦睿选酒店	100%	6,180	107	1,403.68	67%	
5	深圳国际会展中心希尔顿及希尔顿花园酒店	50%	70,585	732	8,109.02	44%	
6	深圳伊敦雅诗阁服务公寓	100%	25,142	199	3,541.34	73%	
7	漳州华商酒店	78%	19,650	139	1,400.82	33%	
8	漳州美伦山庄	89%	9,765	63	450.32	19%	
9	千岛湖伊敦度假酒店	100%	45,147	302	4,129.01	53%	
10	昆山皇冠假日酒店	51%	38,056	312	5,268.94	48%	
11	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	100%	24,379	192	2,030.30	58%	
12	天津招商美伦辉盛坊国际公寓	60%	24,265	224	2,039.70	65%	
13	吉布提国际大酒店	17%	14,829	155	488.04	9%	
14	吉布提伊敦睿选酒店	17%	6,500	121	65.64	20%	新开业项目
15	明斯克中白华商商务中心	55%	19,000	83	354.00	24%	

3、城市服务

1) 物业管理

招商积余作为公司旗下物业管理和轻资产运营服务平台，坚持轻型化、规模化、科技化、市场化发展，持续推动“沃土云林”商业模式落地，实现高质量发展。报告期内，物业管理市场拓展持续发力，全年实现新签年度合同额 31.75 亿元；收并购再创佳绩，实现对标的公司上航物业、南航物业、汇勤物业、新中物业的财务并表；积极推动重资产剥离，成功转让三家子公司股权；多路径发展持续深化，平台增值业务营业收入实现翻倍式增长。

截至 2022 年末，招商积余物业在管项目达到 1,884 个，覆盖全国 127 个城市，管理面积 3.11 亿平方米，其中，非住宅管理面积 1.82 亿平方米，住宅管理面积 1.29 亿平方米。招商积余全年实现营业收入 130.24 亿元，同比增长 22.97%；归属于上市公司股东的净利润 5.94 亿元，同比增长 15.72%。

招商积余非住宅业态的优势进一步巩固，非住宅业态管理面积占物业管理面积近六成，实现营业收入 69.04 亿元，业绩贡献超五成。招商积余积极布局了公共服务、园区、办公、城市服务等细分赛道，其中公共物业管理面积在非住宅业态管理面积中占比 32%，并在多个细分赛道具有较强竞争力，荣获“公建物业服务力 TOP10 企业”、“全国学校物业服务企业 TOP2”等荣誉。

2) 邮轮业务

蛇口太子湾邮轮母港，作为中国首艘五星旗邮轮“招商伊敦”号的始发港，已实现粤港澳大湾区多城海上客运通勤、香港机场航线、国际邮轮中转、湾区近海游、邮轮远洋游、岸线岛屿与海上文旅等多层级服务功能，成为深圳市旅游产业的一颗耀眼新星。

2022 年公司积极开辟邮轮新航线，布局新业务，以期在复苏市场中稳健部署。“招商伊敦号”邮轮年内共落地 6 条新航线，其中“深圳-厦门-温州-舟山-上海航线”入选国家交通运输部“国内水路旅游客运精品航线”；与深圳免税集团强强联合，落地中国首艘五星旗邮轮海南离岛免税项目。湾区游业务创新商业模式，打造传统文化元素与海洋元素融合的精品主题航次，不断提升航线丰富度与产品品质，为旅客提供独特的海上生活方式体验。创新水上客运业务经营模式，开展“航线+目的地”营销组合，从单纯交通向交通+文旅模式转变，为粤港澳地区百万人旅游出行提供便利服务。蛇口邮轮母港作为国内邮轮港口的标杆，继续升级港口功能与服务；蛇口邮轮母港旅客国际中转区作为全国首个水路口岸国际中转功能区设立，将实现港澳航线、香港机场航线与国际邮轮旅客中转，提升邮轮母港的服务能级，助力深圳邮轮旅游产业创新发展。

3) 康养业务

公司康养业务聚焦深圳南山蛇口探索社区居家业务模式，以招商街道、蛇口街道为重点，携手招商积余，推进机构社区居家、康养医护两个融合，构建“机构-社区-居家”的服务网络。依托机构向社区居家延伸，新签约规模同比较大增长；年内新获取 4 个外部管理输出类项目，轻资产能力进一步夯实。按计划推进太子湾、常熟两个医院的建设及筹开工作，其中常熟医院预计于 2023 年开业。

依托康养特色 IP，持续助力地产营销并探索存量去化，与物业实现线上商城与线下站点合作，从“地产+康养”“物业+康养”“会展+康养”等多维度助力公司打造差异化竞争力。

4) 会展业务

招商会展是公司会展业务的经营主体，目前已成为国内会展行业内极少数具备规划设计、建设、运营、片区综合开发全链条综合实力的企业。2022 年，深圳国际会展中心在 1.5 个月有效办展时间内承办展会 16 次，参会企业合计数 19,563 家，实现展览面积 191 万平方米，位居全国第一。依托行业领先的运营能力与丰富产业资源，招商会展亦积极探索轻资产服务输出。

招商会展以展馆为核心，打造城市“名片”，充分发挥会展产业的辐射效应，实现信息、技术、资金、人才引流，推动产业转型升级与贸易合作，为公司创新发展注入新动力。同时，在会展片区内积极导入办公、公寓、商业、酒店等多元业态，实现与开发板块和专业公司的业务协同，赋能公司综合发展。

公司数字化持续赋能业务、助力转型。报告期内，公司全面推进数据化经营管理，实现“货值盘清楚，利润算清楚，经营看清楚”，提高经营效率、防范经营风险。资产运营业务中，打造“数字化 Mall”商业数字化整体解决方案，实现“经营有数据、商户有互动、客户有体验、空间有智脑”，助力集中商业完美开业。2022 年，公司启动规划“ONE 蛇口”体系建设，围绕客户 360 生活生态场景，打造招商蛇口“全客群、全渠道、全产品”一站式美好生活服务平台，让客户随时随地体验招商蛇口丰富的产品和服务，享受会员专属增值权益。

报告期内，公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣：2022 年《财富》“中国 500 强”第 87 位，入选国务院国资委确定的“国有企业公司治理示范企业”，中国房地产 TOP10 研究组评选的“2022 中国房地产行业领导公司品牌 TOP5”，《经济观察报》第十九届（2022）蓝筹年会可持续蓝筹价值企业、美好责任典范企业、ESG 典范企业，易居克而瑞评选的“2022 年克而瑞全国产城发展商综合实力 TOP30”第一名，《每日经济新闻》2022 中国价值地产总评榜“年度价值地产企业”，《中央企业上市公司 ESG 蓝皮书（2022）》课题组评选的央企 ESG 社会价值先锋 50 指数，格隆汇·全球投资嘉年华·2023 之“金格奖”年度品牌价值奖，2022（第六届）中国地产

新时代盛典评选的 2022 中国楼市交付示范企业等奖项。公司治理方面，招商蛇口以整体运作规范、高质量的信息披露工作又一次在深交所信息披露考核中获得最高级别 A 考核结果，是深市各板块中唯一一家连续 19 年考评为 A 的上市公司。

主要房地产项目信息表

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
华北区域															
1	招商·都会中心	北京昌平	住宅、公建	竣工	70%	173,080	346,159	346,159	-	85,586	346,159	346,159	-	10,306	123,133
2	环球财金中心	北京朝阳	商办	竣工	33%	46,166	92,332	92,332	-	-	92,332	92,332	-	-	-
3	壹·亮马	北京朝阳	住宅、商业、综合	竣工	10%	56,169	123,983	112,889	-	-	123,983	123,983	-	24,124	24,605
4	招商雍合府	北京大兴	住宅、公建	竣工	52%	39,491	98,728	124,681	-	-	98,728	98,728	-	44,808	50,781
5	北京永定府	北京东城	住宅、公建	在建	17%	29,270	73,598	73,598	-	-	37,705	-	37,705	40,213	-
6	中国玺	北京丰台	住宅、公建	竣工	26%	54,060	159,559	183,682	-	-	159,559	159,559	-	13	1,033
7	昆仑域	北京丰台	住宅、公建	竣工	24%	63,166	178,615	178,800	-	-	178,615	178,615	-	1,359	-
8	招商·臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,736	153,260	153,260	-	153,260	153,260	153,260	-	4,528	149,628
9	望京龙樾·合玺	北京朝阳	住宅	在建	50%	34,119	85,297	85,297	-	-	85,297	-	85,297	4,678	-
10	华樾国际领尚	北京朝阳	住宅	在建	25%	26,610	74,507	74,500	-	-	74,500	-	74,500	12,522	-
11	长安悦玺*	北京石景山	住宅、基础教育	在建	20%	41,609	110,813	110,813	110,813	-	110,813	-	110,813	31,112	-
12	北京顺义区6060等地块*	北京顺义	住宅、商业	在建	40%	125,102	219,262	219,262	214,263	-	214,263	-	214,263	54,765	-
13	幸福里润园*	北京海淀	住宅	在建	33%	55,613	83,420	85,611	83,420	-	83,420	-	83,420	85,611	-
14	招商·海德公园	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	94,036	237,356	237,356	-	-	237,356	160,195	77,161	12,287	3,520
15	招商·海德公园	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	51,294	126,130	154,632	-	-	126,130	126,130	-	14,124	6,067
16	招商·公园1872	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	174,286	438,546	438,546	-	42,991	438,546	438,546	-	71,606	54,981
17	保利金地招商·星光照澜	大连甘井子	住宅、商服	在建	32%	96,719	174,290	172,440	-	132,173	174,290	132,173	42,117	25,458	66,931
18	招商·雍景湾	大连金州	住宅、公建	竣工	100%	59,185	81,083	105,012	-	-	81,083	81,083	-	2,257	1,328
19	招商·海德学府	大连旅顺口	住宅、公建	竣工	100%	63,534	101,655	101,655	-	-	101,655	101,655	-	28,303	31,573
20	保利碧桂园招商·凤栖台	大连旅顺口	住宅、公建	竣工	30%	56,867	96,674	96,674	-	-	96,674	96,674	-	2,979	13,639

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
21	招商·臻园	大连中山	住宅、公建	在建	55%	90,200	270,600	199,800	-	-	262,300	144,000	118,300	32,031	17,283
22	招商·公园1872	大连甘井子	住宅、商服	在建	100%	91,382	210,245	210,245	-	-	210,245	-	210,245	21,635	-
23	招商·学府1872	哈尔滨平房	住宅、商服	竣工	100%	30,887	58,685	58,685	-	58,685	58,685	58,685	-	14,859	27,212
24	招商·贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商务金融、文化娱乐	在建	85%	381,100	1,186,929	1,186,662	-	121,175	1,160,625	965,968	194,657	73,553	117,604
25	万科·招商城市之光	哈尔滨香坊	住宅、商服	竣工	50%	188,268	608,563	673,894	-	-	608,563	608,563	-	48,293	26,202
26	招商·公园1872	沈阳皇姑	住宅、商业	在建	100%	163,183	326,367	326,367	-	-	326,367	-	326,367	42,997	-
27	招商局大厦 招商·花园城	沈阳浑南	综合	竣工	100%	31,299	219,093	219,093	-	-	219,093	219,093	-	3,376	3,673
28	招商·曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	65,256	130,512	147,812	-	-	130,512	130,512	-	36,569	32,968
29	招商·观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100%	77,718	155,435	155,435	-	-	155,435	-	155,435	23,401	-
30	招商·时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	在建	49%	27,643	52,522	52,522	-	-	52,522	-	52,522	3,788	-
31	招商·雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,180	92,796	101,230	-	-	92,796	92,796	-	7,774	6,609
32	招商龙湖·东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	112,954	225,909	225,909	-	-	118,125	-	118,125	17,610	-
33	招商·江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,331	214,796	214,796	-	-	89,313	-	89,313	742	-
34	天津中关村科技城项目	天津宝坻	住宅、商服	在建	11%	60,500	108,900	108,900	-	-	108,900	-	108,900	-	-
35	雍祥府	天津北辰	商服、公园、住宅、科教	竣工	33%	118,839	196,030	196,030	-	52,946	196,030	196,030	-	30,755	54,049
36	运河文化城	天津北辰	住宅、商服、科教	在建	25%	129,903	253,305	269,101	50,670	-	247,328	156,847	90,481	35,971	38,178
37	运河文化城	天津北辰	住宅、商服、科教	竣工	17%	98,262	177,700	178,917	-	86,259	177,700	177,700	-	39,405	75,600
38	贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	385,900	385,900	-	-	385,900	385,900	-	4,493	3,293
39	龙湖·九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	133,955	161,059	163,525	-	20,843	161,059	115,846	45,213	35,112	12,027
40	招商·津湾天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	207,700	207,700	-	-	207,700	207,700	-	1,217	4,057
41	雍景湾	天津河东	住宅	竣工	50%	83,800	181,800	188,944	-	-	181,800	181,800	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
42	天悦风华	天津津南	住宅	竣工	25%	150,200	202,800	200,017	-	-	202,800	202,800	-	8,380	14,300
43	果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,900	221,900	243,541	-	-	221,900	221,900	-	1,335	5,798
44	招商·网谷	天津武清	产业、商业	竣工	100%	100,062	97,886	97,251	-	-	97,886	97,886	-	3,933	3,997
45	招商·公园1872	天津西青	住宅	竣工	100%	60,564	121,128	117,330	-	-	121,128	121,128	-	37,513	-
46	招商·江山玺	天津南开	住宅、商服	在建	100%	34,024	98,670	98,670	-	-	98,670	-	98,670	4,497	-
47	中海·招商·十里观澜	天津河北	住宅、商服、科教、公共设施	在建	40%	86,023	179,204	179,200	39,804	77,100	179,204	77,100	102,104	42,116	10,561
48	招商·学府1872	长春新区	住宅、商业	竣工	100%	69,490	124,741	121,948	-	124,741	124,741	124,741	-	23,152	90,672
49	长春招商公园1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,247	229,781	230,494	-	-	229,781	-	229,781	16,094	-
50	启动区XAQD-0022宗地项目	雄安新区启动区西部	住宅、底商、办公、幼儿园、配套非经营性公建	在建	100%	120,583	208,900	208,900	-	-	208,894	-	208,894	151,128	-
华南区域															
51	招商臻园	佛山禅城	住宅	竣工	30%	28,402	99,407	110,054	-	-	99,407	99,407	-	-	-
52	招商·城市主场	佛山禅城	住宅、商服、文体娱乐	竣工	67%	39,036	138,343	147,445	-	78,994	138,343	138,343	-	9,871	26,818
53	保利招商悦湾	佛山禅城	住宅、商业	拟建	37%	112,573	321,569	321,569	-	-	-	-	-	-	-
54	招商熙园	佛山高明	住宅	竣工	74%	60,122	90,184	109,489	-	-	90,184	90,184	-	5,438	5,998
55	招商悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,867	263,962	-	67,211	231,867	231,867	-	38,100	48,310
56	招商·依云国际	佛山乐从	商业、商服	竣工	100%	20,764	103,819	86,900	-	-	103,819	103,819	-	33,547	26,132
57	保利中嘉花园	佛山乐从	住宅	竣工	50%	29,750	89,249	99,400	-	-	89,249	89,249	-	-	-
58	招商金地时代天璞	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	12,688	27,888	32,148	-	-	27,888	27,888	-	2,035	4,890
59	招商樾园	佛山三水	住宅、商服	竣工	37%	70,500	225,600	247,866	-	29,182	225,600	225,600	-	31,169	41,509
60	招商誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,385	186,628	-	-	165,385	165,385	-	1,248	5,733

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
61	招商公园1872	佛山顺德	住宅	竣工	74%	71,036	227,316	249,128	-	-	227,316	227,316	-	-	-
62	招商曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,830	178,192	-	-	171,830	171,830	-	9,981	21,255
63	时代招商天禧	佛山太平工业区	住宅、商业	竣工	37%	43,518	116,087	128,529	-	-	116,087	116,087	-	119	11,368
64	时代金地招商云曦	佛山南海	住宅、商业	在建	25%	11,304	33,913	33,913	-	-	33,913	-	33,913	14,652	-
65	东樾湾	佛山南海	住宅、商业	在建	19%	74,718	176,959	176,959	50,550	-	152,365	-	152,365	49,716	-
66	金地招商臻玥府*	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	78,368	78,368	-	78,368	-	78,368	9,784	-
67	招商雍景湾/招商局中心	赣州章江新区	住宅、商业	在建	100%	113,309	298,145	271,085	-	-	298,145	205,840	92,305	2,068	-
68	保利·珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	169,697	318,228	318,228	-	-	133,380	-	133,380	20,416	51,470
69	龙湖招商天钜	广州白云	住宅	竣工	37%	10,610	42,136	42,136	-	-	42,136	42,136	-	11,149	21,851
70	五矿招商江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	76,821	245,290	245,290	-	-	161,022	-	161,022	35,464	-
71	招商金茂保利和府	广州从化	住宅、其他	在建	19%	123,918	309,094	323,235	-	74,331	309,094	210,330	98,764	48,749	32,753
72	招商意库	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	339,061	339,061	-	-	339,061	339,061	-	6,699	3,242
73	招商雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,039	264,038	288,467	-	-	264,038	264,038	-	3,415	3,369
74	五矿·招商鹭山府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	20,543	52,451	52,451	-	-	52,451	52,451	-	2,640	1,391
75	天宇花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,334	94,002	104,329	-	30,002	53,892	53,892	-	3,730	32,326
76	招商雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	168,705	178,023	-	-	168,705	168,705	-	1,560	1,209
77	招商臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	86,417	300,000	242,308	-	148,652	300,000	300,000	-	15,976	37,452
78	保利东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	51,498	99,418	113,017	-	-	99,418	99,418	-	10,015	71,255
79	招商湾区1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,907	229,326	229,326	100,306	-	137,434	-	137,434	3,988	-
80	招商电建南国雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	88,941	143,523	143,523	-	-	50,155	-	50,155	4,474	-
81	招商保利·海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	17,382	91,131	91,131	-	-	91,131	-	91,131	37,046	-
82	卓越招商臻	广州黄埔	住宅	在建	37%	28,317	84,297	84,300	-	-	84,297	-	84,297	22,898	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
	珑府														
83	招商境界	柳州柳东新区	住宅	竣工	100%	42,293	54,981	58,947	-	-	54,981	54,981	-	25,442	13,463
84	招商金茂正荣·依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,483	204,184	204,184	-	-	204,184	-	204,184	11,405	-
85	招商榕园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	19,986	79,944	108,797	-	-	79,944	79,944	-	-	1,143
86	招商樾园	南宁高新区	住宅、零售商业	竣工	100%	18,626	74,504	81,539	-	-	74,504	74,504	-	4,177	1,738
87	招商樾江府	南宁青秀	住宅	在建	74%	84,504	241,682	241,682	-	-	241,681	-	241,681	1,134	-
88	招商十里云裳	南宁武鸣	住宅、零售商业	竣工	51%	147,622	153,526	207,304	-	-	153,526	153,526	-	30,665	18,417
89	招商禧园	南宁兴宁	住宅、零售商业	竣工	100%	32,441	71,369	73,743	-	-	71,369	71,369	-	-	832
90	招商新城臻樾府	南宁邕宁	住宅、商业	在建	60%	31,074	77,686	77,686	-	-	77,686	-	77,686	15,194	-
91	招商国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商服	在建	51%	183,642	576,982	596,223	-	51,733	576,982	328,197	248,785	66,403	70,098
92	招商华发天汇	长沙天心	住宅、商业	竣工	51%	8,765	39,443	45,579	-	39,443	39,443	39,443	-	13,173	18,871
93	招商·雍山湖	长沙岳麓	住宅	在建	80%	111,085	224,541	224,541	-	125,485	224,541	125,485	99,056	96,468	113,315
94	招商华发依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	96,273	260,982	288,661	-	151,447	260,585	255,003	5,582	28,974	150,530
95	长沙市梅溪湖 a30 地块	长沙岳麓	商业	在建	100%	20,605	146,294	146,294	146,192	-	146,192	-	146,192	130,891	-
96	招商蛇口·滨江境*	长沙岳麓	住宅	在建	100%	55,602	172,366	172,366	172,366	-	172,366	-	172,366	23,047	-
97	招商·麓山府*	长沙岳麓	住宅、商业	在建	60%	30,083	67,382	67,382	67,382	-	67,382	-	67,382	29,092	-
98	绿城招商·桂语雲峯*	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	86,249	385,791	385,791	256,691	-	256,691	-	256,691	-	-
99	招商蛇口江山·境*	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,666	433,275	433,275	146,469	-	146,469	-	146,469	-	-
100	招商·依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	84,958	142,379	155,208	-	60,493	142,379	142,379	-	49,681	70,098
101	招商臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,770	311,310	311,310	84,979	138,014	311,310	138,014	173,296	22,708	59,250
102	招商禹洲云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,501	271,502	276,244	-	63,203	271,502	271,502	-	64,639	77,351

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
103	碧桂园·招商大名府	中山南头镇	住宅、商业	竣工	50%	36,414	109,241	113,500	-	-	109,241	109,241	-	-	-
104	合景招商映月台	中山西区	住宅、商业	在建	50%	51,679	142,406	142,406	-	32,874	142,406	113,536	28,870	3,447	20,358
105	招商依云华府	珠海斗门	综合	在建	100%	106,354	244,615	244,600	73,734	-	244,615	170,881	73,734	13,129	9,743
106	招商依云水岸	珠海斗门	住宅、商业	竣工	100%	79,422	198,555	221,926	-	-	198,555	198,555	-	-	780
107	招商华发卓越湖心明悦	珠海斗门	住宅	在建	34%	36,679	72,590	72,590	-	-	72,590	-	72,590	20,921	-
108	招商华发湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	在建	50%	48,797	97,033	97,033	-	-	97,033	-	97,033	16,638	-
109	招商雍华府	珠海高新区	住宅	竣工	100%	11,454	34,361	33,758	-	-	34,361	34,361	-	-	149
华东区域															
110	招商雍景湾	福州马尾	商住、广场	竣工	100%	40,808	91,267	96,182	-	-	91,267	91,267	-	5,615	24,157
111	招商江悦府	福州马尾	住宅、商业	竣工	100%	43,892	93,959	102,271	-	-	93,959	93,959	-	63,655	75,413
112	保利招商海玥公馆	福州长乐区	住宅、商业	在建	49%	47,338	94,677	94,677	-	-	94,677	-	94,677	17,175	-
113	保利招商和樾风华*	福州晋安	住宅	拟建	49%	25,147	70,412	70,412	-	-	-	-	-	22,837	-
114	招商近湖花苑	杭州淳安	住宅	竣工	100%	90,001	234,003	254,760	-	95,887	234,003	234,003	-	5,577	9,669
115	越秀招商天悦江湾	杭州上城	综合	竣工	39%	113,982	239,362	269,140	-	97,756	239,362	239,362	-	14,583	109,861
116	招商越秀公园1872	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	233,100	233,100	-	147,607	233,100	233,100	-	1,944	8,045
117	招商观颐之家	杭州拱墅	商业	竣工	100%	20,656	30,984	30,984	-	-	30,984	30,984	-	-	-
118	中尚汇府	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,950	103,608	114,243	-	-	103,608	103,608	-	7,804	7,995
119	招商蛇口·运河网谷	杭州拱墅	工业	竣工	100%	33,009	99,027	99,027	-	99,027	99,027	99,027	-	-	-
120	祥宸府	杭州拱墅	住宅、服务设施	在建	51%	43,923	105,415	105,415	-	-	105,415	-	105,415	483	90,832
121	招商汇铂金座	杭州上城	商业	竣工	100%	14,647	29,294	32,780	-	-	29,294	29,294	-	475	649
122	招商武林郡	杭州上城	住宅	竣工	100%	23,843	57,221	63,230	-	-	57,221	57,221	-	143	156

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
123	招商融信·天澜里	杭州西湖	住宅（设配套公建）	在建	51%	27,208	84,345	84,345	-	-	84,345	-	84,345	43	-
124	花宸里	杭州萧山	住宅、商业	在建	100%	37,265	108,813	108,660	-	-	108,660	-	108,660	7,195	-
125	闻博花城	杭州萧山	住宅	竣工	87%	78,107	218,700	230,531	-	218,700	218,700	218,700	-	3,120	69,596
126	万科海上明月	杭州萧山	商业、住宅	竣工	34%	78,782	190,592	158,973	-	-	190,592	190,592	-	221	-
127	天樾四季	杭州临平	住宅、商业	在建	25%	131,392	183,949	183,949	-	-	183,949	-	183,949	30,373	-
128	越秀景瑞悦见山	杭州临平	商业、住宅	竣工	12%	77,631	155,262	172,610	-	-	155,262	155,262	-	-	7,804
129	雍澜府	杭州临平	商业、住宅	竣工	33%	25,655	46,573	51,968	-	-	46,573	46,573	-	-	2,431
130	星未来	杭州余杭	商住	竣工	50%	47,683	95,366	114,699	-	95,366	95,366	95,366	-	1,313	1,326
131	随塘	杭州临平	住宅	竣工	33%	50,888	61,096	66,072	-	-	61,096	61,096	-	-	-
132	碧桂园招商琚悦	杭州淳安	商住混合	在建	50%	23,428	53,885	53,885	-	-	53,885	-	53,885	19,882	-
133	花屿观澜里	杭州萧山	住宅	在建	73%	52,487	131,237	131,218	-	-	131,218	-	131,218	817	-
134	花栖云境里	杭州萧山	住宅	在建	62%	44,569	98,051	98,052	-	-	98,051	-	98,051	40,497	-
135	云望之宸	杭州富阳	住宅	在建	51%	30,065	69,150	69,150	-	-	69,150	-	69,150	20,012	-
136	花曜里	杭州萧山	住宅	在建	20%	11,417	28,542	28,543	-	-	28,542	-	28,542	-	-
137	花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	在建	51%	47,515	109,285	109,285	-	-	109,285	-	109,285	17,596	-
138	运晓花望府	杭州拱墅	住宅	拟建	50%	26,684	53,368	53,400	-	-	-	-	-	42,800	-
139	湖翠晓印轩*	杭州萧山	住宅	拟建	70%	88,945	89,834	89,834	-	-	-	-	-	21,593	-
140	晨语汀澜里*	杭州临平	住宅	在建	34%	41,700	91,700	91,700	91,700	-	91,700	-	91,700	55,288	-
141	运晓花映里*	杭州拱墅	住宅	在建	50%	28,895	72,238	72,238	72,200	-	72,200	-	72,200	-	-
142	锦翠金宸府*	杭州拱墅	住宅	在建	34%	60,500	145,400	145,400	145,400	-	145,400	-	145,400	18,320	-
143	翡翠天宸	嘉兴嘉善	住宅	竣工	20%	63,693	127,385	145,813	-	-	127,385	127,385	-	121	138
144	嘉樾府	嘉兴嘉善	住宅	竣工	50%	18,084	36,055	29,404	-	-	36,055	36,055	-	-	-
145	溪悦水岸	嘉兴经开区	住宅	竣工	51%	45,044	99,097	114,957	-	-	99,097	99,097	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
146	世茂璀璨时代	嘉兴南湖区	住宅	竣工	30%	67,291	148,041	159,919	-	-	148,041	148,041	-	-	1,176
147	雍华府	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	51,893	103,787	116,025	-	-	103,787	103,787	-	-	-
148	雍景湾	嘉兴桐乡	住宅	竣工	100%	7,192	17,959	18,924	-	-	17,959	17,959	-	-	-
149	泓玺台	嘉兴秀洲区	住宅、商业	竣工	30%	88,534	159,361	188,897	-	-	159,361	159,361	-	-	-
150	萃湖上郡	嘉兴秀洲区	住宅	竣工	33%	50,557	101,114	113,742	-	-	101,114	101,114	-	-	-
151	悦宸里	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	66,703	146,746	146,746	-	-	146,746	-	146,746	41,904	-
152	悦宸庭	嘉兴平湖	住宅	在建	25%	18,000	39,600	39,600	-	-	39,600	-	39,600	-	-
153	春熙明月	金华金东	住宅、商业零售	在建	33%	54,047	113,499	113,500	-	-	113,499	-	113,499	15,124	90,432
154	云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	在建	50%	37,076	66,737	66,737	-	-	66,737	-	66,737	13,351	-
155	云湖臻品*	金华婺城	居住、零售商业	拟建	50%	57,463	103,433	103,433	-	-	-	-	-	63,857	-
156	滨江道&滨江玺	南通崇川	住宅	在建	51%	190,850	390,500	390,500	-	-	390,500	-	390,500	58,249	214,429
157	南通雍华府	南通港闸	住宅	竣工	80%	48,495	127,022	138,324	-	-	127,022	127,022	-	-	689
158	招商海门国际	南通海门	住宅、商业	竣工	70%	136,028	244,850	244,850	-	89,726	244,850	244,850	-	536	96,735
159	南通邮轮产业园	南通海门	工业	竣工	50%	199,693	199,693	199,693	-	81,868	199,693	199,693	-	-	-
160	云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,652	174,068	203,449	-	-	174,068	174,068	-	-	-
161	十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	51%	436,829	985,000	964,638	-	293,646	475,727	293,646	182,081	57,317	263,669
162	南通雍景湾	南通通州	住宅	竣工	51%	149,668	239,469	268,342	-	-	239,469	239,469	-	-	304
163	观江海	南通通州	商住	在建	23%	69,966	104,949	104,949	-	-	104,949	-	104,949	31,718	-
164	雍华府	南通如东	住宅	在建	20%	34,880	76,702	76,737	-	-	76,702	-	76,702	41,630	-
165	天荟	南通如东	住宅	在建	50%	56,925	113,849	113,850	-	-	113,849	-	113,849	9,521	-
166	东望府	南通如东	住宅	在建	33%	49,015	100,480	100,500	-	-	100,480	-	100,480	13,876	-
167	东方颂	南通如东	住宅	在建	51%	38,819	77,638	77,638	-	-	76,862	-	76,862	11,699	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
168	招商公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	84,802	196,615	196,615	-	-	123,848	-	123,848	61,125	-
169	宸星雅苑	南通如皋	住宅、商业	在建	25%	31,017	68,237	68,237	-	-	68,237	-	68,237	32,612	-
170	滨江双玺*	南通崇川	住宅	拟建	49%	100,227	166,700	166,700	-	-	-	-	-	686	-
171	慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,557	123,889	133,981	-	-	123,889	123,889	-	-	9,278
172	上湖城章	宁波东部新城	住宅、商业	竣工	34%	157,100	350,100	374,228	-	-	350,100	350,100	-	468	1,719
173	招商雍景湾	宁波高新区	住宅	竣工	100%	50,300	100,600	110,157	-	-	100,600	100,600	-	-	-
174	海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,737	193,409	207,490	-	-	193,409	193,409	-	5,122	1,586
175	公园 1872	宁波江北	住宅、商业	竣工	51%	128,700	276,000	256,986	-	-	276,000	276,000	-	1,411	1,229
176	姚江湾	宁波江北	住宅	竣工	30%	101,323	188,559	201,214	-	-	188,559	188,559	-	-	-
177	三里江印	宁波鄞州	住宅、零售商业	在建	80%	29,383	76,444	76,971	-	-	76,434	-	76,434	13	46,661
178	涌潮印	宁波鄞州	住宅、配套	在建	34%	40,148	74,296	72,266	-	-	72,266	-	72,266	16	74,361
179	明月江南	宁波鄞州	住宅	竣工	50%	64,706	148,824	163,753	-	-	148,824	148,824	-	4,170	191
180	凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	拟建	32%	126,165	277,563	277,563	-	-	-	-	-	50,196	-
181	云望里	宁波海曙	住宅	拟建	30%	19,079	45,790	45,790	-	-	-	-	-	13,056	-
182	臻堇园	宁波鄞州	住宅	在建	30%	13,900	31,484	30,600	-	-	31,484	-	31,484	-	-
183	三里江印双玺	宁波鄞州	住宅、商业	拟建	60%	13,486	47,201	47,200	-	-	-	-	-	19,610	-
184	雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,300	175,879	175,900	-	-	175,879	-	175,879	6,278	-
185	三里风荷*	宁波镇海	住宅	拟建	33%	64,871	155,690	155,690	-	-	-	-	-	56,803	-
186	厦门海上世界	厦门东渡	综合	在建	60%	163,300	775,000	794,000	-	180,000	481,150	402,976	78,174	29,563	27,071
187	招商 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,500	129,000	152,538	-	-	129,000	129,000	-	30,593	38,193
188	厦门莱顿小镇	厦门集美	住宅	竣工	29%	33,300	56,180	61,374	-	-	56,180	56,180	-	-	-
189	招商雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,900	77,900	86,324	-	-	77,900	77,900	-	18,182	1,846
190	联发招商悦	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	20,500	51,200	51,200	-	-	51,200	-	51,200	8,584	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
	鹭湾														
191	建发招商璟云*	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	18,104	41,640	41,640	41,600	-	41,600	-	41,600	6,445	-
192	海德花园	上海宝山	住宅	竣工	60%	385,400	243,400	220,208	-	-	243,400	243,400	-	-	-
193	招商花园城	上海宝山	住宅、商业	竣工	51%	90,500	226,152	226,152	-	-	226,152	226,152	-	3,308	-
194	中环华府	上海宝山	住宅	竣工	51%	58,800	129,313	135,440	-	-	129,313	129,313	-	2,301	2,366
195	阅江汇	上海宝山	综合	在建	45%	46,900	158,742	158,742	-	-	158,742	-	158,742	7,075	-
196	招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,022	137,787	-	-	150,022	150,022	-	-	1,828
197	雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,848	100,556	94,963	-	-	100,556	100,556	-	38	6,489
198	江山美宸	上海崇明	住宅	竣工	15%	34,600	41,600	45,726	-	-	41,600	41,600	-	-	143
199	十里江湾	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,823	60,746	62,824	-	60,746	60,746	60,746	-	16,284	36,895
200	十里江湾	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,409	68,320	66,738	-	-	68,320	68,320	-	4,420	10,744
201	东滩云墅	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,388	86,710	81,823	-	86,710	86,710	86,710	-	12,066	97,053
202	招商·外滩玺	上海虹口	住宅	在建	72%	21,724	54,311	54,311	-	-	54,310	-	54,310	20,112	-
203	招商·云玺	上海虹口	住宅、商服、办公	在建	51%	12,584	46,183	46,200	-	-	46,183	-	46,183	35,928	-
204	东虹桥中心	上海长宁	综合	竣工	51%	40,000	80,016	80,016	-	80,016	80,016	80,016	-	-	-
205	华发招商依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,635	146,488	165,338	-	146,488	146,488	146,488	-	9,243	79,066
206	依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,610	87,220	89,665	-	-	87,220	87,220	-	599	2,525
207	静安世纪	上海静安	住宅	在建	20%	27,809	69,523	69,523	-	-	69,523	-	69,523	4,908	58,140
208	天汇世纪玺	上海静安	住宅	在建	33%	24,378	72,401	72,782	-	-	72,401	-	72,401	72,782	-
209	公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,000	266,000	259,198	-	-	266,000	266,000	-	822	650
210	东宸源著	上海浦东	住宅	竣工	23%	64,419	77,303	75,537	-	-	77,303	77,303	-	2,704	2,834
211	海上风华	上海浦东	住宅	竣工	34%	61,380	73,656	73,656	-	-	73,656	73,656	-	741	-
212	虹桥公馆	上海青浦	住宅	竣工	100%	39,144	97,860	97,860	-	-	97,860	97,860	-	4,498	4,849

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
213	虹桥公馆二期	上海青浦	住宅	在建	76%	73,129	152,840	152,680	-	-	152,680	-	152,680	-	120,223
214	云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,306	69,289	69,289	-	-	69,289	69,289	-	-	806
215	金地都会c区	上海松江	住宅	竣工	58%	44,375	62,124	55,705	-	-	62,124	62,124	-	2,548	2,573
216	招商华发9号公馆	上海松江	住宅	在建	51%	40,087	72,157	66,480	-	-	61,675	-	61,675	-	61,475
217	阳光城未来悦	上海奉贤	住宅	在建	49%	49,563	89,213	89,213	-	-	89,213	-	89,213	-	-
218	招商·虹玺	上海虹口	住宅	在建	66%	23,078	61,156	61,200	-	-	61,156	-	61,156	57,484	-
219	云湖壹号	上海金山	住宅	在建	33%	79,859	143,745	143,745	-	-	80,336	-	80,336	48,838	-
220	金地丰盛道	上海松江	住宅	在建	25%	105,858	211,717	211,717	-	-	211,717	-	211,717	152,997	-
221	招商璀璨城市	上海浦东新区	住宅、办公、商业	在建	73%	68,057	163,781	163,781	-	-	73,158	-	73,158	54,440	-
222	弘安里	上海虹口	住宅	拟建	41%	37,334	41,068	41,068	-	-	-	-	-	-	-
223	虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	拟建	33%	77,369	170,212	173,366	-	-	-	-	-	173,366	-
224	蟠龙府	上海青浦	住宅	拟建	52%	38,845	90,508	91,809	-	-	-	-	-	91,809	-
225	招商南山虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	拟建	5%	49,010	112,723	112,700	-	-	-	-	-	36,105	-
226	招商璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	拟建	100%	79,328	126,925	126,900	-	-	-	-	-	105,233	-
227	招商新世界·苏河玺*	上海普陀	住宅	在建	100%	36,111	96,777	96,777	96,777	-	96,777	-	96,777	33,041	-
228	汇元玺*	上海徐汇	住宅	在建	32%	21,943	54,857	54,857	54,857	-	54,857	-	54,857	-	-
229	象屿招商公园1872*	上海闵行	住宅	在建	49%	75,542	135,976	135,976	135,976	-	135,976	-	135,976	38,860	-
230	虹桥璀璨时代*	上海青浦	住宅	在建	100%	28,741	51,733	51,733	51,733	-	51,733	-	51,733	11,660	-
231	天汇玺*	上海普陀	住宅	在建	45%	20,741	51,852	51,852	51,852	-	51,852	-	51,852	-	-
232	璀璨湖畔*	上海嘉定	住宅	在建	49%	26,383	58,043	58,043	58,043	-	58,043	-	58,043	18,372	-
233	招商象屿蟠龙府2期*	上海青浦	住宅、社区商业	在建	50%	60,142	126,291	126,291	126,291	-	126,291	-	126,291	29,235	-
234	虹桥公馆3期*	上海青浦	住宅	在建	60%	77,074	131,025	131,025	131,025	-	131,025	-	131,025	13,673	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
235	象屿招商公园 1872*	上海闵行	住宅	在建	50%	63,269	113,884	113,884	113,884	-	113,884	-	113,884	-	-
236	雍汇庭*	上海徐汇	住宅	拟建	65%	18,100	45,200	45,200	-	-	-	-	-	-	-
237	绍兴檀院	绍兴柯桥	住宅	竣工	50%	127,320	165,516	182,368	-	-	165,516	165,516	-	-	-
238	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,045	340,113	340,113	-	180,224	340,113	340,113	-	15,110	110,071
239	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	在建	33%	56,841	93,788	93,788	-	-	93,788	-	93,788	2,884	93,008
240	金融活力城 1 号	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	191,300	550,900	550,900	-	-	390,991	-	390,991	32,022	111,571
241	金融活力城 2 号	绍兴镜湖新区湖东	住宅、商业	在建	23%	199,300	574,100	574,100	-	-	366,074	-	366,074	20,473	-
242	台州博雅苑	台州温岭	住宅、商业	竣工	100%	25,886	58,350	59,621	-	58,350	58,350	58,350	-	-	-
243	云樾观岭	台州温岭	住宅、商服	在建	36%	114,369	285,923	299,681	-	133,422	285,923	133,422	152,501	22,938	287,157
244	云樾天镜	温岭铁路新区	住宅、商业、商务金融	拟建	30%	39,500	138,300	138,300	-	-	-	-	-	23,322	-
245	湖境天著雅苑	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	69,993	139,986	139,986	-	-	139,986	-	139,986	15,631	-
246	明月辰光	太仓城厢镇	住宅	在建	33%	33,325	53,320	53,320	-	-	53,320	-	53,320	-	50,262
247	万和四季	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,472	84,945	89,333	-	-	84,945	84,945	-	4,238	24,342
248	海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,206	138,412	152,444	-	-	138,412	138,412	-	10,524	8,576
249	依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,801	69,602	75,000	-	-	69,602	69,602	-	-	8,943
250	天镜华府	太仓科教新城	住宅	竣工	50%	44,105	79,389	89,710	-	-	79,389	79,389	-	-	494
251	依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,600	208,264	207,470	-	-	208,264	208,264	-	368	18,224
252	碧桂园凤凰城	太仓浏河	住宅	竣工	49%	201,000	351,000	328,946	-	-	351,000	351,000	-	-	-
253	依云悦府	太仓沙溪镇	住宅、商业	竣工	25%	23,944	43,100	45,725	-	-	43,100	43,100	-	-	5,470
254	心望雅苑	太仓高新区	住宅	在建	41%	54,922	98,859	98,859	-	-	98,859	-	98,859	5,226	102,558
255	乌镇璟园	桐乡乌镇	住宅、零售商业	在建	90%	64,187	96,281	96,281	-	-	96,259	-	96,259	13,148	46,661
256	乌镇璟园	桐乡乌镇	住宅、零售商业	拟建	90%	62,110	93,165	93,165	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
257	招商德信博悦湾	温州滨江商务区	住宅、商业	竣工	50%	29,523	94,769	104,550	-	94,769	94,769	94,769	-	7,401	6,082
258	鹿宸印	温州鹿城	住宅、商服	竣工	33%	41,422	124,266	130,248	-	124,266	124,266	124,266	-	17,138	127,033
259	檀境	温州鹿城	住宅、零售商业、餐饮、商务金融	在建	40%	56,154	182,805	182,805	-	-	182,805	-	182,805	17,982	-
260	瑞安生态科学城	温州瑞安	住宅	竣工	25%	114,285	300,329	326,587	-	300,329	300,329	300,329	-	12,119	325,896
261	锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商服	在建	16%	69,929	153,844	153,844	-	-	153,844	-	153,844	12,246	-
262	招商保利·天樾玺	温州鹿城	零售商业、餐饮、住宅	在建	50%	115,733	424,805	424,805	-	-	424,805	-	424,805	197,088	-
263	天樾玺·玺上*	温州鹿城	住宅、商业、幼儿园	拟建	34%	57,669	188,918	188,918	-	-	-	-	-	-	-
264	招商卡达凯斯	漳州开发区	住宅	在建	89%	443,600	718,100	718,100	-	-	715,123	565,104	150,019	41,660	4,541
265	招商兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	196,500	241,914	265,709	-	-	241,914	241,914	-	22,420	31,906
266	招商海翼文璟苑	漳州龙海	住宅、零售商业	在建	80%	44,619	116,009	116,009	-	-	116,009	-	116,009	14,497	28,081
267	玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	114,900	125,312	-	-	114,900	114,900	-	-	-
268	双鱼岛漳招2021P01 (A-30)	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,300	107,300	-	-	-	-	-	-	-
269	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,200	54,200	-	-	-	-	-	-	-
深圳区域															
270	金地时代艺境	东莞常平镇	住宅、商业	竣工	12%	26,345	79,036	86,216	-	-	79,036	79,036	-	13,917	12,681
271	招商雍景湾	东莞横沥镇	住宅、商服	竣工	20%	111,778	248,127	229,505	-	94,611	248,127	248,127	-	46,125	89,397
272	招商雍和府	东莞虎门镇	住宅、商服	竣工	70%	33,096	72,811	79,108	-	-	72,811	72,811	-	938	223
273	中信红树山	东莞黄江	住宅、商服	竣工	28%	107,477	215,076	221,579	-	-	215,076	215,076	-	-	301
274	招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,611	69,129	68,484	-	-	69,129	69,129	-	1,352	754
275	万象府	东莞南城	住宅、商服	竣工	21%	108,533	395,151	395,151	-	395,151	395,151	395,151	-	38,642	315,896
276	招商美的东樾密樾	东莞石碣	住宅、商服	竣工	50%	41,587	124,761	124,761	-	69,629	124,761	124,761	-	11,941	42,489

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
277	招商·保利依城大观	东莞谢岗镇	住宅、商服	在建	40%	76,630	214,565	214,565	-	118,325	214,565	118,325	96,240	52,930	105,510
278	招商雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	50%	5,498	13,745	13,745	-	13,745	13,745	13,745	-	5,003	-
279	保利招商锦上花园	东莞凤岗	住宅、商服	在建	50%	32,419	90,772	90,772	-	10,553	90,772	10,553	80,219	12,502	-
280	科学城时区	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	76,576	372,979	373,000	372,979	-	372,979	-	372,979	-	-
281	国际商务区项目	东莞南城	商业金融	在建	70%	12,202	103,720	103,720	103,720	-	103,720	-	103,720	-	-
282	一湾云璟*	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,354	221,746	221,746	221,746	-	221,746	-	221,746	24,949	-
283	金地中交·未来花园	惠州惠城	住宅、商服	在建	35%	91,973	344,382	344,382	-	129,000	344,382	231,614	112,768	78,812	103,365
284	招商依山华府	惠州惠城	住宅、商业	在建	100%	38,789	108,609	108,609	-	-	108,609	-	108,609	2,268	-
285	汕头雍颐湾	汕头金平	住宅	在建	50%	137,344	443,928	443,928	146,403	213,027	359,529	213,027	146,502	102,706	206,089
286	招商·臻府	深圳宝安	商住	竣工	100%	23,818	118,286	106,701	-	-	118,286	118,286	-	19,303	2,375
287	深圳国际会展中心（一期）配套商业	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	-	1,543,300	1,201,486	341,814	18,304	14,497
288	海谷科技产业园	深圳宝安	新型产业	竣工	43%	26,885	129,242	125,770	-	129,242	129,242	129,242	-	13,404	14,277
289	瑞远工业园城市更新项目	深圳宝安	住宅	在建	100%	9,031	54,200	54,200	-	-	54,200	-	54,200	17,617	-
290	招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	84,200	80,809	-	-	84,200	84,200	-	2,429	4,046
291	深圳光明科技园	深圳光明新区	综合园区	竣工	100%	202,481	456,700	456,700	-	-	456,700	456,700	-	-	-
292	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,864	200,330	159,501	-	-	200,330	200,330	-	679	-
293	招商中环	深圳罗湖	商业	竣工	70%	46,699	386,240	386,240	-	-	386,240	386,240	-	-	10,807
294	润樾山	深圳坪山	住宅	竣工	23%	33,140	133,473	132,560	-	133,473	133,473	133,473	-	10,024	110,190
295	玺悦台	深圳坪山	住宅	竣工	35%	32,460	164,973	162,290	-	164,973	164,973	164,973	-	23,578	68,308
296	招商双玺	深圳蛇口	住宅	竣工	100%	120,041	305,856	265,584	-	-	305,856	305,856	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
297	时间广场	深圳蛇口	综合	竣工	100%	22,536	83,774	83,774	-	-	83,774	83,774	-	-	-
298	壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	353,546	-	-	378,326	378,326	-	-	-
299	赤湾西牛埔城市更新项目	深圳南山	住宅	竣工	49%	33,926	127,300	127,300	-	127,300	127,300	127,300	-	-	117,266
300	网谷创享大厦	深圳南山	产业研发用房、配套商业、宿舍	在建	100%	11,901	66,400	66,400	66,400	-	66,400	-	66,400	-	-
301	招商前海·国际中心	深圳前海	商业	竣工	36%	12,591	108,600	106,531	-	-	108,600	108,600	-	-	3,190
302	招商前海·领尚公馆	深圳前海	商业	竣工	36%	9,550	44,700	44,700	-	-	44,700	44,700	-	1,206	1,206
303	招商港湾广场	深圳前海	商业	竣工	36%	12,636	13,500	13,500	-	13,500	13,500	13,500	-	-	-
304	前海招商·领玺	深圳前海	住宅	竣工	36%	13,767	65,040	60,042	-	-	65,040	65,040	-	-	-
305	自贸时代中心	深圳前海	商办	在建	36%	35,268	362,200	348,000	-	-	360,200	-	360,200	-	-
306	领玺二期	深圳前海	住宅	竣工	36%	9,311	36,250	35,400	-	36,250	36,250	36,250	-	2,304	35,181
307	锦尚公馆	深圳前海	公寓	竣工	36%	9,379	21,850	21,000	-	21,850	21,850	21,850	-	5,460	11,494
308	滨海大厦	深圳太子湾	办公、商业、公寓	竣工	51%	12,410	59,219	59,219	-	-	59,219	59,219	-	-	15,115
309	湾海大厦	深圳太子湾	公寓、办公、商业	竣工	51%	11,609	62,468	62,468	-	-	62,468	62,468	-	-	464
310	领海大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	51%	13,952	80,000	79,797	-	-	80,000	80,000	-	-	8,764
311	云玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业	竣工	51%	14,054	79,219	79,219	-	-	79,219	79,219	-	585	588
312	商务大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,000	79,809	-	-	80,000	80,000	-	-	-
313	领航大厦	深圳太子湾	办公、商业	竣工	100%	6,965	37,702	37,702	-	-	37,702	37,702	-	-	18,414
314	太子湾海纳仓	深圳太子湾	仓储	竣工	100%	6,213	32,000	31,900	-	-	32,000	32,000	-	-	-
315	逸海大厦	深圳太子湾	酒店、商业	在建	100%	11,239	50,000	49,900	-	-	50,000	-	50,000	-	-
316	泓玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	14,111	72,000	71,856	-	-	72,000	-	72,000	11,034	-
317	望海大厦	深圳太子湾	办公、商业、	在建	100%	11,879	70,000	69,860	-	-	70,000	-	70,000	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
			文化艺术												
318	太子湾新世界文化购物坊	深圳太子湾	办公、公交站、商业、文化艺术	在建	49%	32,583	125,500	125,500	-	-	125,500	-	125,500	-	-
319	太子湾新世界亲子购物坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49%	33,347	96,500	96,500	-	-	96,500	-	96,500	-	-
320	瑞玺大厦	深圳太子湾	公寓、商业、文化艺术	在建	100%	13,945	95,000	95,000	-	-	95,000	-	95,000	11,457	-
321	国际医院	深圳太子湾	医院	竣工	50%	6,410	30,000	30,000	-	30,000	30,000	30,000	-	-	-
322	云滨大厦	深圳太子湾	办公、人才公寓、商业	在建	100%	10,350	49,000	48,677	49,000	-	49,000	-	49,000	-	-
323	招商局太子湾大厦	深圳太子湾	办公、酒店、商业	在建	100%	15,712	142,000	142,000	142,000	-	142,000	-	142,000	-	-
324	招商玺	深圳太子湾	商业、住宅	在建	100%	53,120	111,000	111,000	111,000	-	111,000	-	111,000	96,288	-
325	太子湾新世界艺术文化坊	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	49%	14,371	9,000	9,000	-	-	9,000	-	9,000	-	-
326	环港大厦	深圳太子湾	办公、仓储、商业、文化艺术	在建	100%	13,680	50,000	50,000	50,000	-	50,000	-	50,000	-	-
327	听风阅海园	深圳太子湾	商业、文化艺术	在建	100%	9,882	15,000	15,000	15,000	-	15,000	-	15,000	-	-
328	保利招商龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	在建	34%	27,400	122,300	122,300	122,300	-	122,300	-	122,300	17,488	-
329	保利招商雍山郡	深圳龙岗	住宅、商业	在建	34%	25,000	130,300	130,300	130,300	-	130,300	-	130,300	16,699	-
330	东滨路国际学校(K410-0029)	深圳南山	教育设施用地	在建	50%	17,100	70,500	70,500	70,500	-	70,500	-	70,500	-	-
331	一湾臻邸*	深圳南山	住宅	在建	100%	24,272	119,350	119,350	125,108	-	125,108	-	125,108	-	-
332	招商雍和府*	深圳宝安	住宅	在建	100%	37,850	151,400	151,400	151,400	-	151,400	-	151,400	-	-
333	招商雍云府*	深圳龙华	住宅	在建	100%	27,186	95,150	95,150	97,606	-	97,606	-	97,606	-	-
334	深圳龙华北站东 A806-0400 地块*	深圳龙华	住宅、商业等	在建	30%	12,010	72,050	72,050	72,050	-	72,050	-	72,050	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
335	深圳坪山深中 G12314-8038 地块*	深圳坪山	住宅、商业等	在建	49%	16,448	80,594	80,594	80,594	-	80,594	-	80,594	-	-
华中区域															
336	招商雍华府	济南历下	住宅、商业	竣工	95%	38,217	91,550	99,424	-	-	91,550	91,550	-	59	29,351
337	平安金融中心（财务操盘）	济南历下	超高层写字楼	竣工	20%	10,868	173,888	173,888	-	173,888	173,888	173,888	-	-	-
338	招商滨河府招商天环中心	济南历下	住宅、商业商务	在建	60%	86,900	234,842	234,842	-	-	234,656	-	234,656	59,840	-
339	招商雍和府	济南长清	住宅	竣工	100%	61,400	100,239	117,810	-	-	100,239	100,239	-	32,736	34,812
340	招商雍华府	青岛高新区	住宅、工业	在建	100%	305,204	590,371	508,611	-	-	370,498	180,331	190,167	55,147	32,306
341	招商海德公学、招商海德花园	青岛高新区	住宅	竣工	100%	202,740	303,780	321,158	-	-	303,780	303,780	-	-	521
342	青岛网谷	青岛高新区	工业	在建	100%	393,700	480,000	463,341	-	-	300,318	187,553	112,765	-	4,042
343	招商公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	竣工	51%	189,203	308,213	311,713	-	162,670	308,213	308,213	-	70,267	35,146
344	招商碧桂园依云四季	青岛市北	住宅、商服	在建	51%	20,162	70,568	70,568	-	-	70,568	-	70,568	16,146	57,425
345	绿城招商文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	拟建	49%	30,800	77,100	77,100	-	-	-	-	-	15,106	-
346	招商海语墅	日照山海天片区	住宅	在建	100%	337,600	547,326	551,100	-	31,073	547,326	501,740	45,586	59,332	69,931
347	东风阳光城锦程世家	十堰张湾	住宅	竣工	100%	55,462	166,001	166,220	-	-	166,001	166,001	-	-	1,495
348	招商兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,663	559,945	588,584	-	214,528	511,609	413,441	98,168	162,176	204,476
349	招商时代主场	太原小店	住宅、商业、托幼、中小学	在建	51%	113,499	397,246	332,980	-	-	124,552	-	124,552	-	-
350	招商时代主场·璟城	太原小店	住宅、商业、托幼	拟建	51%	103,362	361,765	345,898	-	-	-	-	-	103,240	-
351	学校地块	太原小店	中小学	拟建	18%	106,778	106,778	106,778	-	-	-	-	-	-	-
352	中建壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商服	竣工	20%	68,131	229,947	234,147	-	-	229,947	229,947	-	4,985	7,610

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
353	高新网谷	武汉东湖高新区	工业	竣工	60%	19,845	57,337	57,550	-	57,337	57,337	57,337	-	-	17,692
354	东风阳光城红枫苑	武汉沌口开发区	住宅	竣工	100%	32,947	71,511	74,526	-	-	71,511	71,511	-	-	-
355	广电兰亭风华	武汉汉南	住宅	竣工	49%	68,600	192,084	201,742	-	192,084	192,084	192,084	-	-	170
356	碧桂园凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,070	63,954	67,306	-	-	63,954	63,954	-	3,097	-
357	依云水岸	武汉汉南	住宅	在建	35%	114,703	286,758	286,758	-	-	153,010	-	153,010	90,818	109,296
358	招商公园1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	在建	100%	519,633	1,104,736	1,074,808	-	-	1,104,736	1,092,700	12,036	9,251	16,126
359	招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	69,663	202,041	208,668	-	-	202,041	202,041	-	-	1,287
360	招商江山风华	武汉汉阳	住宅	在建	51%	44,053	189,137	189,137	-	-	189,137	-	189,137	42,421	116,913
361	招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	81,800	88,277	-	81,800	81,800	81,800	-	4,135	42,566
362	招商东城华府	武汉江夏	住宅	竣工	51%	87,100	256,000	283,422	-	-	256,000	256,000	-	32,865	17,571
363	华润琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,231	69,300	77,258	-	-	69,300	69,300	-	896	-
364	武汉资产转销售（东风项目）	武汉经济开发区	商业	竣工	100%	6,000	36,381	36,381	-	-	36,381	36,381	-	127	-
365	经开之窗	武汉经济开发区	商业	在建	80%	90,387	225,964	229,614	-	-	77,620	-	77,620	16,277	-
366	中建壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	在建	40%	88,932	222,331	235,645	-	17,490	222,331	117,036	105,295	28,434	65,711
367	东风凤凰城	武汉经济开发区	住宅	竣工	100%	152,032	267,600	328,479	-	-	267,600	267,600	-	-	-
368	招商武汉城建未来中心	武汉经济开发区	住宅、商服、商务、公园	在建	50%	329,243	751,433	751,433	-	-	118,539	-	118,539	64,129	-
369	招商江湾国际	武汉硚口	住宅、商业	竣工	100%	98,000	340,500	340,500	-	-	340,500	340,500	-	60,425	26,542
370	汉口1872	武汉硚口	住宅、商服、交通运输、公园	在建	51%	102,117	376,600	376,600	-	-	216,978	-	216,978	68,887	21,046
371	招商一江璟城	武汉青山	住宅、商业、公共配套	在建	80%	143,800	787,703	780,000	-	-	787,703	584,210	203,493	82,330	139,417
372	招商武汉城建未来中心	武汉经济开发区	住宅、商服、文化	在建	50%	261,329	800,554	800,554	-	-	163,719	-	163,719	20,281	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
373	国投招商·雍江国际	襄阳樊城	住宅、商服	在建	55%	80,499	182,250	183,797	114,366	52,382	181,695	52,382	129,313	23,803	60,725
374	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	484,000	581,000	581,000	28,063	115,600	581,000	387,026	193,974	65,523	197,096
375	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	510,885	722,714	725,265	-	-	311,316	301,204	10,112	20,470	22,748
376	已退地	烟台芝罘	住宅、商服、公共管理与公共服务	拟建	50%	135,995	264,700	264,700	-	-	-	-	-	-	-
377	招商·雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	在建	49%	62,102	199,968	199,968	-	128,642	199,751	128,642	71,109	56,614	69,011
378	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商服	在建	51%	144,146	465,393	403,552	-	-	185,912	57,636	128,276	31,701	39,572
379	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	526,404	-	-	399,253	204,023	195,230	58,369	122,071
380	招商·公园1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	176,994	276,150	276,150	-	40,094	206,802	155,587	51,215	7,146	39,349
381	招商·公园1872	郑州二七区	住宅	竣工	50%	34,627	69,009	69,254	-	-	69,009	69,009	-	18,978	20,520
382	招商·天地华府	郑州二七区	住宅	竣工	50%	117,460	352,485	371,691	-	-	352,485	352,485	-	-	260
383	招商·公园1872	郑州二七区	住宅	拟建	50%	20,369	28,518	28,518	-	-	-	-	-	-	-
384	招商·公园1872	郑州二七区	住宅	拟建	50%	57,680	144,200	148,083	-	-	-	-	-	-	-
385	招商·公园与湖	郑州航空港区	住宅	竣工	50%	69,313	154,888	166,584	-	81,137	154,888	154,888	-	71,832	24,471
386	郑州华润悦玺	郑州惠济	住宅	竣工	26%	12,024	41,981	44,729	-	-	41,981	41,981	-	-	1,395
387	河南卢森堡中心	郑州新区	商业	竣工	19%	55,186	82,777	82,779	-	-	82,777	82,777	-	456	86,833
388	新郑碧桂园	郑州新郑	住宅	竣工	21%	47,008	93,546	98,853	-	-	93,546	93,546	-	-	351
389	河南卢森堡中心	郑州郑东新区	商服	在建	19%	35,926	82,303	82,303	-	-	81,991	39,591	42,400	-	-
390	河南卢森堡中心	郑州郑东新区	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	在建	19%	13,218	39,654	39,654	-	-	38,428	-	38,428	-	-
391	招商·美境	郑州金水	住宅	在建	60%	16,739	58,486	58,587	-	-	58,383	-	58,383	37,112	-
392	招商·雍瑞园	郑州惠济	住宅	在建	60%	53,012	79,200	79,520	-	-	74,523	-	74,523	29,641	35,654

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
393	美景美境 1# 地块项目	郑州金水	商业	拟建	60%	4,001	17,974	18,005	-	-	-	-	-	4,459	-
394	招商·时代锦宸*	郑州惠济	住宅	在建	90%	9,402	39,434	39,434	39,434	-	39,434	-	39,434	5,800	-
江南区域															
395	琴湖小镇 8、9、10 号项目	常熟琴湖片区	住宅、商业、医院	在建	70%	157,031	138,748	138,748	-	43,284	138,748	121,633	17,115	773	3,833
396	琴湖小镇 23、24、25 号项目	常熟琴湖片区	居住、商业、办公	竣工	100%	89,471	158,663	394,742	-	144,913	158,663	158,663	-	32,241	69,787
397	琴臻雅院（北区）	常熟琴湖片区	住宅	竣工	100%	35,719	42,863	42,863	-	42,863	42,863	42,863	-	12,673	25,952
398	琴臻雅院（南区）	常熟琴湖片区	住宅	竣工	100%	40,729	44,802	44,802	-	44,802	44,802	44,802	-	15,266	35,463
399	琴萃雅院	常熟琴湖片区	住宅	在建	100%	31,069	71,459	71,459	-	-	71,459	-	71,459	6,161	-
400	琴颂雅院	常熟琴湖片区	教育	竣工	100%	10,198	8,158	8,158	-	-	8,158	8,158	-	-	-
401	拟：琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	商服	在建	100%	34,546	24,182	24,182	-	-	24,182	-	24,182	-	-
402	见山湖别院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	51%	45,808	54,970	60,993	-	-	54,970	54,970	-	5,122	5,005
403	臻湾雅筑	常熟尚湖板块	商住	在建	27%	90,004	171,008	192,275	-	-	171,007	114,192	56,815	25,531	21,058
404	雍澜院	常熟尚湖板块	住宅	竣工	27%	54,052	64,862	63,116	-	-	64,862	64,862	-	6,952	5,522
405	牡丹招商·公园学府	常州经开区	住宅	在建	49%	87,705	192,951	192,951	-	76,689	191,890	76,689	115,201	5,097	-
406	璞樾和山	常州天宁	综合	竣工	51%	83,179	183,000	197,920	-	-	183,000	183,000	-	-	-
407	花园城	常州武进	住宅	竣工	100%	198,674	536,400	546,115	-	-	536,400	536,400	-	-	-
408	龍城壹号	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,621	185,242	185,200	-	-	185,242	-	185,242	36,536	-
409	雍荣府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,428	223,145	224,083	-	52,792	223,145	223,145	-	5,241	60,776
410	招商·东望府	合肥包河	住宅、商服、幼儿园	竣工	100%	106,552	222,467	221,300	-	222,467	222,467	222,467	-	71,790	173,747
411	招商·雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	51%	103,276	249,892	250,904	-	-	249,892	249,892	-	21,021	26,701

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
412	雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	177,953	424,322	387,607	-	-	424,322	424,322	-	-	77,633
413	绿城招商诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,063	281,742	328,377	-	31,531	281,742	281,742	-	13,480	71,774
414	公园万象	合肥经开区	住宅、幼儿园	在建	33%	133,078	266,155	266,155	-	130,502	266,155	130,502	135,653	9,461	149,079
415	陶冲湖项目	合肥新站	住宅、体育	在建	100%	350,004	424,519	370,103	254,873	-	410,572	-	410,572	125,373	-
416	招商·公园1872二期	合肥新站	住宅	竣工	51%	62,211	118,470	136,523	-	-	118,470	118,470	-	2,196	8,061
417	招商·公园1872	合肥新站	住宅、幼儿园	竣工	51%	49,738	94,193	108,255	-	-	94,193	94,193	-	699	702
418	和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	在建	30%	42,787	81,936	77,016	-	-	68,566	-	68,566	27,044	-
419	萃语云筑	合肥经开	住宅、教育	在建	33%	61,389	113,390	113,800	81,615	-	113,390	-	113,390	77,733	-
420	招商保利·臻境	合肥滨湖区	住宅	在建	67%	31,648	58,317	61,263	58,317	-	58,317	-	58,317	61,263	-
421	招商·奥体公园	合肥新站区	住宅、商业、教育	在建	100%	142,037	271,225	271,100	193,897	-	193,897	-	193,897	73,657	-
422	招商·雍境湾*	合肥包河	住宅	在建	100%	67,965	109,090	109,090	109,090	-	109,090	-	109,090	481	-
423	招商·雍润府*	合肥包河	住宅、幼儿园、公园绿地用地	在建	100%	52,244	105,201	105,201	105,201	-	105,201	-	105,201	8,806	-
424	璟园*	合肥经开	住宅、商业、幼儿园	在建	100%	170,913	373,548	373,548	124,938	-	124,938	-	124,938	40,368	-
425	招商保利·臻悦*	合肥包河	住宅	在建	100%	44,516	111,289	111,289	112,804	-	112,804	-	112,804	-	-
426	保利招商·时光印象*	合肥瑶海	住宅、幼儿园	在建	49%	43,445	80,105	80,105	79,845	-	79,845	-	79,845	22,772	-
427	招商国际E城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	431,923	379,042	-	-	393,423	316,723	76,700	7,039	822
428	铂翠天第	昆山城中	住宅	在建	17%	36,748	66,147	68,392	-	-	66,147	-	66,147	-	-
429	滨江壹玖捌	昆山城中	商业、住宅	在建	49%	22,778	108,882	109,435	-	-	108,882	-	108,882	4,844	-
430	瑰丽江樾苑	昆山城西	住宅	在建	31%	12,932	33,624	33,624	-	-	32,499	-	32,499	-	-
431	东望璟园	昆山城东	住宅、商业	在建	34%	94,639	189,278	189,300	-	-	52,746	-	52,746	93,774	-
432	招商沁苏禧*	苏州工业园区	住宅	在建	100%	58,234	116,468	116,468	116,468	-	116,468	-	116,468	115,255	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
433	招商文禧*	苏州工业园区	住宅	在建	38%	25,311	50,622	50,622	51,854	-	51,854	-	51,854	23,324	-
434	璀璨雅园*	昆山城中	住宅、商业	在建	44%	134,558	248,933	248,933	145,074	-	145,074	-	145,074	-	-
435	平澜府	南京高淳	居住	竣工	18%	102,787	143,901	143,901	-	82,015	143,901	143,901	-	27,711	92,798
436	上鼓中心	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,788	389,575	389,576	85,312	37,642	389,575	290,634	98,941	11,396	5,962
437	桃园世纪	南京鼓楼	商住混合	竣工	31%	62,728	161,211	172,321	-	-	161,211	161,211	-	8,471	8,209
438	云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,438	63,050	63,050	-	-	63,050	63,050	-	6,119	5,646
439	长江时代 13	南京江北新区	住宅	竣工	38%	34,544	77,517	77,517	-	77,730	77,517	77,517	-	386	75,185
440	长江时代 14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	30,986	69,533	69,533	-	69,753	69,533	69,533	-	-	67,300
441	长江时代 16	南京江北新区	住宅	竣工	17%	28,744	64,502	64,502	-	64,502	64,502	64,502	-	63	-
442	悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,741	168,915	183,519	-	-	168,915	168,915	-	2,649	2,769
443	东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	90,981	220,173	249,544	-	-	220,173	220,173	-	5,095	6,753
444	都荟天地	南京江宁	综合	在建	12%	108,522	404,786	404,786	-	71,049	404,786	343,679	61,107	45,520	53,742
445	名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,683	54,207	57,482	-	-	54,207	54,207	-	3,575	338
446	兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	124,809	259,603	273,117	-	-	259,603	259,603	-	2,613	1,196
447	御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,784	98,524	103,197	-	-	98,524	98,524	-	411	555
448	雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,820	237,433	257,409	-	-	237,433	237,433	-	7,215	7,916
449	西江瑞府	南京浦口	住宅	在建	35%	78,891	213,007	233,639	-	121,606	213,007	121,606	91,401	1,648	204,003
450	南京 1872	南京栖霞	综合	竣工	38%	57,945	244,660	240,454	-	-	244,660	244,660	-	169	169
451	南京丁家庄	南京栖霞	商业、办公	拟建	52%	59,166	341,002	341,002	-	-	-	-	-	-	-
452	雍荣府	南京栖霞	居住	竣工	48%	79,884	175,745	175,745	-	96,027	175,745	175,745	-	9,969	175,015
453	山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,003	44,206	44,206	-	44,206	44,206	44,206	-	10,351	22,005
454	紫金智谷	南京栖霞	科教	竣工	52%	42,661	50,710	50,700	-	50,710	50,710	50,710	-	15,097	22,307
455	越城天地	南京秦淮	综合	在建	30%	199,329	217,269	217,632	31,954	2,949	165,266	66,348	98,918	25,318	32,125

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
456	钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,688	231,719	231,719	27,964	78,731	231,719	78,731	152,988	38,714	-
457	和峰南岸	南京雨花台	商住混合	竣工	15%	26,829	80,487	84,568	-	-	80,487	80,487	-	2,810	2,742
458	山语境府	南京栖霞	住宅	竣工	35%	31,624	49,332	46,171	-	49,332	49,332	49,332	-	18,782	46,364
459	长江时代 15	南京江北新区	住宅	在建	21%	22,518	50,532	50,532	-	41,324	50,532	41,324	9,208	422	-
460	招商局中心·臻境	南京玄武	住宅、商服	在建	79%	143,667	475,537	475,537	79,979	-	218,471	-	218,471	93,186	-
461	江心印	南京建邺	住宅	在建	38%	44,750	125,301	125,301	-	-	123,444	-	123,444	55,286	-
462	云萃府	南京秦淮	住宅	在建	15%	20,428	57,199	57,199	-	-	56,213	-	56,213	22,502	-
463	越江时代	南京江北新区	商住混合	在建	22%	66,057	165,218	165,218	18,086	-	165,218	-	165,218	48,132	-
464	百家臻园*	南京江宁	住宅	在建	100%	25,607	66,579	66,579	66,579	-	66,579	-	66,579	18,919	-
465	金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,396	388,792	390,414	-	-	388,792	388,792	-	30,215	26,938
466	前山澜庭	苏州高新区	零售、商务金融	竣工	40%	72,201	43,321	31,752	-	-	43,321	43,321	-	-	7,098
467	滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	竣工	25%	86,741	190,830	210,529	-	190,830	190,830	190,830	-	8,588	131,372
468	金融小镇商墅	苏州高新区	住宅、商业、其他	在建	46%	256,592	257,521	257,521	33,191	132,417	242,245	203,589	38,656	47,149	153,823
469	浅悦静庭	苏州高新区	住宅、零售商业	在建	28%	151,070	289,670	289,000	-	124,118	218,792	124,118	94,674	59,351	150,675
470	青剑湖	苏州工业园区	住宅	竣工	24%	71,841	107,762	140,735	-	-	107,762	107,762	-	3,823	-
471	辉映时代	苏州工业园区	住宅	竣工	40%	58,082	116,164	116,164	-	70,675	116,164	116,164	-	28,684	80,657
472	公园世纪	苏州姑苏	商住	竣工	30%	123,326	294,630	309,258	-	-	294,630	294,630	-	-	-
473	雍华府	苏州木渎	住宅	竣工	100%	68,300	176,300	195,415	-	-	176,300	176,300	-	-	-
474	三千邑	苏州吴江	住宅	竣工	34%	133,084	332,709	365,375	-	-	332,709	332,709	-	-	-
475	雍雅苑	苏州吴江	住宅	竣工	100%	52,816	105,632	116,753	-	-	105,632	105,632	-	-	-
476	香溪源	苏州吴江	商业	竣工	50%	40,028	40,041	42,000	-	-	40,041	40,041	-	30,687	17,143
477	蔚然锦绣	苏州吴中	商住混合	竣工	40%	48,311	96,622	96,622	-	96,622	96,622	96,622	-	29,673	43,473

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
478	蔚蓝四季	苏州吴中	商业、住宅	竣工	34%	173,253	346,506	398,184	-	-	346,506	346,506	-	-	17,005
479	太湖新城	苏州吴中	住宅	竣工	25%	77,915	155,829	156,009	-	45,120	155,829	155,829	-	31,788	147,368
480	拾鲤	苏州相城	商住	竣工	20%	128,313	230,963	241,316	-	-	230,963	230,963	-	-	552
481	蔚然璀璨	苏州吴中	商住混合	在建	45%	49,759	99,518	99,518	-	-	99,466	-	99,466	19,150	-
482	大悦澜庭	苏州高新区	住宅	拟建	12%	72,263	144,526	144,526	-	-	-	-	-	35,830	-
483	璟萃雅园	苏州吴中	住宅	在建	60%	60,488	133,074	133,074	-	-	133,043	-	133,043	61,208	-
484	春和万象	苏州相城	住宅、商业	在建	20%	162,259	294,500	294,500	134,796	-	293,865	-	293,865	106,858	-
485	太湖如院	无锡滨湖	住宅	在建	34%	173,782	208,537	208,537	-	-	208,537	171,636	36,901	60,140	63,521
486	招商雍荣府	无锡惠山	住宅	在建	76%	83,010	124,515	124,515	-	-	124,393	-	124,393	34,395	131,667
487	溪西云境	无锡惠山	住宅	在建	41%	52,975	95,355	95,355	-	-	95,355	-	95,355	28,662	51,033
488	太湖雍华府	无锡新吴	住宅	竣工	33%	108,219	216,438	284,668	-	28,370	216,438	216,438	-	11,454	109,481
489	璟萃	无锡经开区	住宅	在建	51%	27,343	49,217	49,217	-	-	49,217	-	49,217	8,866	-
490	山水拾涧	无锡滨湖	住宅	在建	100%	38,773	65,914	65,914	-	-	65,914	-	65,914	10,688	-
491	公园上城	无锡梁溪	住宅	在建	30%	59,750	161,325	161,300	-	-	161,300	-	161,300	6,334	-
492	云锦东方	无锡惠山	住宅	在建	10%	53,937	118,661	118,700	-	-	118,661	-	118,661	-	-
493	山水间花园	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,603	366,527	366,527	-	135,611	366,527	135,611	230,916	74,732	-
494	招商·徐州中心	徐州云龙	住宅、商办	在建	65%	338,184	1,040,376	1,040,376	86,225	642,375	907,592	709,375	198,217	147,483	303,080
495	大龙湖壹号	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,684	133,514	133,514	-	-	133,514	-	133,514	18,173	-
496	大龙湖壹号C	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,800	92,000	92,000	-	-	91,987	-	91,987	-	-
497	运河上宸	扬州邗江	住宅、幼托	竣工	60%	83,239	120,482	127,785	-	-	120,482	120,482	-	90	26,302
498	招商云萃	扬州邗江	住宅	在建	70%	64,691	116,444	116,444	-	-	39,091	-	39,091	17,814	-
499	招商璟萃	扬州广陵	住宅、商业	在建	100%	20,998	31,497	31,497	-	-	10,440	-	10,440	-	-
500	云筑	扬州广陵	住宅、商业	在建	34%	47,369	94,738	94,700	-	-	77,591	-	77,591	14,645	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
501	依云兰庭	张家港	住宅	竣工	51%	66,210	119,178	119,178	-	-	119,178	119,178	-	40,453	45,673
502	北固湾	镇江京口	住宅	竣工	100%	319,500	468,732	502,716	-	-	468,732	468,732	-	-	312
503	雍和雅苑	镇江京口	住宅	竣工	33%	49,964	57,458	62,935	-	-	57,458	57,458	-	-	-
504	天悦府	镇江句容	住宅、商业	竣工	26%	53,873	107,417	111,206	-	12,998	107,417	107,417	-	18,491	32,750
505	雍和府	盐城亭湖	住宅、商业	拟建	55%	65,428	170,113	170,113	-	-	-	-	-	-	-
506	都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	63,672	147,737	147,700	-	-	147,700	-	147,700	17,404	-
507	雍华府*	盐城盐都	住宅	在建	51%	90,782	263,268	263,268	7,452	-	7,452	-	7,452	15,774	-
508	雍和府*	盐城亭湖	住宅	拟建	45%	27,755	72,163	72,163	-	-	-	-	-	-	-
509	星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,681	235,362	235,362	-	-	192,142	-	192,142	22,958	-
510	未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,299	231,659	231,659	-	-	226,196	-	226,196	11,939	-
511	智慧光年	宿迁宿豫	住宅	在建	51%	47,437	118,593	118,593	-	-	118,593	-	118,593	26,808	-
西南区域															
512	招商雍华府	成都成华	住宅	竣工	100%	121,026	365,516	415,693	-	-	365,516	365,516	-	2,006	4,138
513	招商中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	86,841	415,963	418,726	-	-	415,963	415,963	-	3,781	52,123
514	招商大魔方	成都高新	综合	在建	100%	132,410	773,985	757,400	-	80,766	757,400	573,786	183,614	52,529	144,751
515	招商依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	215,413	692,276	757,144	-	-	692,276	692,276	-	21,259	18,996
516	招商东城国际	成都市成华区	商服	竣工	100%	16,898	62,810	63,516	-	-	62,810	62,810	-	-	-
517	招商愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	79,809	85,127	-	-	79,809	79,809	-	2,314	1,898
518	招商时代公园	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	拟建	51%	166,710	487,250	478,400	201,866	-	201,866	-	201,866	166,302	-
519	天府招商花园城	成都天府新区	商服	在建	51%	37,510	195,093	190,300	-	-	190,300	-	190,300	-	-
520	招商时代公园	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	拟建	51%	127,204	480,400	480,400	-	-	-	-	-	-	-
521	招商时代公园	成都天府新区	住宅、商服、市政配套	在建	51%	125,601	376,171	371,500	136,183	115,499	341,283	115,499	225,784	23,497	104,380

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
522	招商时代公园	成都天府新区	商服	拟建	51%	11,230	78,600	78,600	-	-	-	-	-	-	-
523	招商时代公园	成都天府新区	商服	拟建	51%	16,964	144,100	144,100	-	-	-	-	-	-	-
524	招商时代公园	成都天府新区	商服	拟建	51%	40,069	39,900	39,900	-	-	-	-	-	-	-
525	招商雍景府	成都新都	住宅、农贸市场、幼儿园	竣工	100%	60,405	108,728	113,523	-	-	108,728	108,728	-	48,348	53,222
526	牧山美庐	成都新津	住宅、商业	竣工	50%	65,805	99,148	110,734	-	-	99,148	99,148	-	627	399
527	招商天府玺	成都双流	住宅	在建	100%	48,249	72,373	72,373	-	-	72,373	-	72,373	22,188	-
528	招商粼江樾	成都简阳	住宅、商业	在建	100%	42,524	106,311	106,311	-	-	106,311	-	106,311	3,742	-
529	招商未来公园	成都金牛	住宅、商服	在建	43%	191,600	418,509	418,500	114,200	-	174,678	-	174,678	22,160	-
530	招商依山樾	成都简阳	住宅	在建	100%	25,810	64,524	64,524	-	-	64,524	-	64,524	5,752	-
531	招商新川臻境*	成都高新区	住宅	拟建	100%	27,782	69,454	69,454	-	-	-	-	-	-	-
532	招商·毕节花园城	贵州毕节	住宅、商业	竣工	100%	204,800	721,197	685,325	-	-	721,197	721,197	-	2,267	16,084
533	招商·翰林大观	昆明呈贡	住宅	竣工	39%	140,867	543,727	645,294	25,198	-	543,727	543,727	-	79,616	33,410
534	招商·依云国际社区	昆明滇池新区	住宅、商业	在建	49%	1,143,595	2,441,800	2,442,307	-	125,861	377,743	220,730	157,013	8,311	149,854
535	招商·雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,656	150,829	169,395	-	-	150,829	150,829	-	832	910
536	招商·公园大道	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	62,271	333,387	328,169	-	42,913	333,387	115,401	217,986	40,540	119,289
537	招商·依湾郡	昆明晋宁	住宅	竣工	39%	8,796	35,184	34,782	-	35,184	35,184	35,184	-	-	70,914
538	招商·依山郡	昆明晋宁	住宅、商业	在建	39%	329,685	1,103,712	1,108,700	-	265,415	665,166	665,166	-	99,926	29,972
539	招商·雍和府	昆明市五华区	住宅	竣工	51%	93,263	301,701	298,611	-	143,134	301,701	301,701	-	116,029	135,062
540	招商·雍珑府	昆明官渡	住宅	在建	100%	16,872	64,952	77,375	-	-	64,952	-	64,952	1,104	-
541	招商·雍珑府*	昆明官渡	住宅	在建	100%	3,490	13,261	13,261	13,300	-	13,300	-	13,300	-	-
542	招商·公园大道*	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	11,134	42,311	42,311	42,309	-	42,309	-	42,309	-	-
543	常宁府	西安常宁	住宅	竣工	25%	20,618	41,236	41,551	-	-	41,236	41,236	-	182	208

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
544	招商城市主场	西安港务区	住宅	竣工	38%	79,201	198,003	198,003	-	-	198,003	198,003	-	5,160	4,297
545	招商央畔	西安港务区	住宅	在建	38%	160,984	402,460	402,460	-	-	193,876	-	193,876	314,104	-
546	招商局丝路中心	西安港务区	商服	竣工	38%	20,288	111,579	111,579	-	111,579	111,579	111,579	-	14,395	1,349
547	招商城市主场盛会	西安港务区	住宅	竣工	38%	93,153	232,883	232,883	-	232,883	232,883	232,883	-	14,679	237,736
548	招商局丝路中心	西安港务区	商业	竣工	38%	19,717	88,727	88,727	-	88,727	88,727	88,727	-	28,362	11,864
549	招商臻观府	西安高新区	住宅	竣工	38%	59,104	165,491	162,813	-	165,491	165,491	165,491	-	1,848	145,415
550	依云曲江	西安曲江	住宅	竣工	74%	135,638	406,915	435,085	-	-	406,915	406,915	-	287	1,648
551	招商央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,764	77,764	-	77,764	77,764	77,764	-	29,811	3,306
552	招商臻境	西安市高新区	住宅	竣工	87%	42,276	118,440	118,440	-	118,440	118,440	118,440	-	71,174	42,435
553	招商·华宇长安玺	西安市长安区	住宅	在建	44%	27,692	41,510	41,510	-	-	41,510	-	41,510	31,840	-
554	招商雍景湾	西安西咸新区	住宅	竣工	37%	45,890	100,957	108,426	-	-	100,957	100,957	-	1,016	1,963
555	招商西安序	西安浐灞生态区	住宅、商服	在建	87%	53,811	107,600	107,600	-	-	107,600	-	107,600	25,695	-
556	招商雍澜湾	西安西咸新区	住宅	在建	87%	62,712	156,780	156,780	-	-	156,780	-	156,780	15,464	-
557	华宇御璟天宸*	西安高新	住宅	在建	23%	79,636	222,880	222,880	222,880	-	222,880	-	222,880	42,047	-
558	招商·依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,916	387,682	452,467	-	-	387,682	387,682	-	4,631	22,966
559	招商·花园城	重庆北部新区	住宅	竣工	100%	240,207	527,104	573,376	-	-	527,104	527,104	-	124	702
560	招商·锦星汇	重庆江北	住宅	竣工	74%	21,749	76,122	82,582	-	-	76,122	76,122	-	69	95
561	招商·城市主场	重庆江北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,288	-	-	32,868	32,868	-	680	1,655
562	嘉景湾	重庆两江新区	住宅	竣工	37%	94,631	113,557	133,424	-	-	113,557	113,557	-	8,597	23,359
563	招商·雍璟城	重庆两江新区	住宅、商业	在建	74%	182,789	365,577	410,884	-	69,624	365,575	277,251	88,324	63,085	95,740
564	招商·公园上城	重庆两江新区	住宅	竣工	74%	61,679	74,015	74,015	-	38,237	74,015	74,015	-	6,648	38,863

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
565	长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业	在建	37%	336,600	1,500,000	1,500,000	238,743	37,675	1,098,170	648,291	449,879	56,164	46,897
566	招商·云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,312	89,365	102,806	-	-	89,365	89,365	-	7,029	17,729
567	万科招商·理想城	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	36%	97,965	153,115	173,637	-	80,908	153,115	128,445	24,670	2,278	82,832
568	万科招商·理想城	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	38%	74,723	131,930	148,470	-	90,666	131,930	121,600	10,330	169	119,445
569	公园大道	重庆渝北	住宅、商业	在建	37%	402,305	1,101,426	1,101,400	232,825	29,436	1,101,426	898,011	203,415	44,597	99,336
570	招商·渝天府	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,552	310,711	310,711	52,068	-	136,618	-	136,618	43,379	-
571	招商·时光序	重庆九龙坡	住宅	在建	74%	12,825	25,650	25,650	-	-	25,650	-	25,650	10,780	-
572	招商·渝天府	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,219	362,703	362,700	123,093	-	123,093	-	123,093	16,383	-
573	招商·1872*	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	115,535	357,539	357,539	90,897	-	90,897	-	90,897	4,235	-
574	乌鲁木齐市高新区 2021-C-036-1、2021-C-036-2 地块*	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	250,183	363,933	363,933	170,043	-	170,043	-	170,043	1,417	-
海南区域															
575	招商雍江湾	海口琼山	住宅、零售商业	在建	100%	17,745	62,109	62,109	-	-	62,109	-	62,109	557	-
576	招商局大厦（写字楼）/招商雍华府（住宅）	海口秀英	住宅、商业	竣工	70%	27,819	136,250	136,250	-	136,250	136,250	136,250	-	12,872	63,753
577	招商海月花园	三亚崖州	住宅	在建	100%	92,143	230,357	230,357	-	-	230,162	-	230,162	47,911	4,838
578	三亚招商臻园	三亚崖州	科研	在建	13%	25,335	50,712	50,712	-	-	50,712	27,336	23,376	-	-
579	招商局三亚深海科技城	三亚崖州	住宅、商业	在建	13%	148,706	327,922	327,922	-	114,701	233,496	191,102	42,394	55,915	58,304
580	三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01、02、03 和 04 地块*	三亚崖州	住宅	拟建	13%	57,400	143,400	143,400	-	-	-	-	-	-	-
581	招商三亚深海装备产业	三亚崖州	一类工业用地	拟建	13%	63,578	76,294	76,294	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	可租售面积	2022年开工面积	2022年竣工面积	累计计容开工面积	累计计容竣工面积	2022年底在建面积	2022年签约面积	2022年结转面积
	园二期*														
582	博鳌乐城国际医学产业中心	琼海博鳌	商业	竣工	12%	42,977	64,138	64,466	-	-	64,138	64,138	-	-	-
583	招商乐城国际花园	琼海博鳌	零售商业	在建	12%	18,858	28,300	28,300	-	-	28,287	-	28,287	3,699	-
584	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅	在建	12%	42,628	76,700	76,700	-	8,016	76,644	8,016	68,628	-	-
海外区域															
585	中白工业园国际展会中心项目	白俄罗斯明斯克市	酒店	在建	55%	23,257	18,072	18,072	-	-	18,072	-	18,072	-	-
586	将军澳日出康城第 11 期住宅项目	香港西贡区	住宅	在建	22%	11,794	88,858	80,592	-	-	88,858	-	88,858	25,321	-
587	日出康城 13 期项目	香港西贡区	住宅	在建	19%	12,140	143,694	132,267	143,694	-	143,694	-	143,694	-	-
588	香港港铁将军澳百胜角通风楼物业发展项目*	香港将军澳新市镇	住宅	拟建	36%	4,501	27,006	24,035	-	-	-	-	-	-	-
589	香港土瓜湾第四期荣光街/崇安街(KC014)地块*	香港	住宅、商业	拟建	22%	2,876	25,884	21,732	-	-	-	-	-	-	-
590	新西兰项目	新西兰	住宅	在建	100%	291,671	192,528	192,528	6,398	14,537	47,572	41,181	6,391	8,732	14,537
合计						47,890,872	110,424,027	112,363,656	8,976,525	13,141,341	92,705,404	60,746,078	31,959,326	11,487,609	13,572,951

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2022 年新获取的项目。报告期内，公司新获取项目合计新增计容建面约 726.12 万平方米。

注 2：新西兰项目（上表第 591 号）是公司在新西兰 Karaka、Matua、GulfHarbour、Tauranga、Papakura、Orewa 等地获取的房地产项目信息汇总。

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

注 4：上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。报告期内，公司合并报表范围内结转面积 864.19 万平方米，对应结转收入 1,655.64 亿元。

注 5：公司在深圳前海妈湾片区拥有丰富的土地储备，由前海自贸公司持有并开发。前海妈湾片区位于前海城市新中心核心区域，与前湾、桂湾并称为前海三湾，在前海十四五

规划中，将妈湾 2.9 平方公里定位为“前海深港国际服务城”。妈湾片区总经营性用地面积 80.62 万平方米，计容总建面 455.8 万平方米，（另外需安排 60 万平方米人才住房指标，由政府投资，需占公司经营性用地，含人才住房后总计容建面 515.8 万平方米），目前已开发 69 万平方米。

注 6：太子湾片区位于深圳市前海蛇口自贸区内，总建筑面积约 170 万平方米，将打造成为集国际邮轮母港、滨海特色娱乐休闲于一体的深圳新“海上门户”。目前已开工面积 163 万平方米，未开工面积 7 万平方米，片区整体开发形象进度过半。太子湾一、二期项目国际邮轮母港、总部商务广场、人才公寓、国际学校等项目均已交付入伙，国际医院筹开中；三期项目基本全面开工建设，其中深圳商业新地标 K11 购物艺术中心计划于 2024 年开业，片区内未售面积约 20 万平方米，对应 160 亿元货值，已售未结转货值约 280 亿元，未来三年逐步进入竣工结转高峰期。

主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 132.60 万平米，出租率 100%，报告期出租收入 1.21 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 548.59 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 31.63 亿元，同比减少 7.35%，总体出租率 79.82%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山等地经营管理的酒店客房 3,424 套，全年酒店收入 5.60 亿。2022 年租赁业务出租率、酒店业务客流量及入住率降低，租赁业务和酒店业务收入较 2021 年度下降。

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	132.60	1,591.22	12,055.89	100.00	90.92
出租性物业类别	可出租面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	出租收入(万元)	平均出租率(%)	平均单价 (元/平米/月)
公寓及住宅	110.58	994.96	96,564.50	79.73	97.05
写字楼	96.57	682.50	51,804.80	67.58	75.90
厂房	170.77	1,416.81	58,893.33	78.03	41.57
商铺及商业中心	150.33	1,476.50	97,651.27	89.16	66.14
其他	20.34	197.20	11,372.69	80.89	57.67
出租性物业合计	548.59	4,767.97	316,286.59	79.82	66.34
酒店经营	客房套数	累计入住套数	经营收入(万元)	入住率(%)	平均净房价
酒店	3,424	543,393	56,002.91	-	-

土地一级开发情况

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

												元)		
常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世紀大道西侧，沙家浜路北侧	70%	78,045	41,648	395,100	360,100	107,600	0	0	0	0	36,707	4,940	36707
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	323,762	19,749,440	18,282,506	0	13,920,806	163,053.2	13,920,806	163,053	706,753	6,031	649,378
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	226,400	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	2,870	2,870

融资途径

单位：亿元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	1,191	1.3%-6.5%	227	402	381	181
票据	1	/	1	0	0	0
债券	554	1.8%-5.25%	156	87	152	159
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	111	4.4%-6%	27	20	45	19
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	163	3.6%-4.65%	0	11	20	132
合计	2,020	1.3%-6.5%	411	520	598	491

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 736.86 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

董监高与上市公司共同投资

不适用。

三、核心竞争力分析

（一）前瞻的战略引领

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

（二）持续稳健的财务和经营管理能力

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

多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

（三）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

经过多年的发展，招商蛇口已形成招拍挂、收并购、旧改、轻资产等多元化的资源获取方式，建立了高素质的人才队伍和较完备的管理制度体系，促进公司以较优的成本获取多元的资源，推动公司可持续发展。

招商蛇口积极响应号召，围绕“国家所需、招商所能”参与践行国家重大战略与重要倡议，通过产城联动在粤港澳大湾区、漳州开发区、海南自贸区（港）等区域获取了特有的战略资源。尤其在粤港澳大湾区核心城市深圳的核心位置——蛇口、太子湾、前海、深圳国际会展中心等区域，公司拥有大量待开发的优质资源，随着湾区经济的不断发展，上述资源的价值也日益凸显。

（四）行业领先的品牌影响力

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

四、主营业务分析

1、概述

2022 年，公司实现营业收入 1,830.03 亿元，同比增长 13.92%，实现归属于上市公司股东的净利润 42.64 亿元，同比减少 58.89%，基本每股收益 0.41 元，同比减少 64.66%。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：万元

	2022 年		2021 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	18,300,265.91	100%	16,064,341.30	100%	13.92%
分行业					
开发业务	16,556,385.05	90.47%	14,528,301.01	90.44%	13.96%
资产运营	421,973.69	2.31%	461,976.58	2.88%	-8.66%
城市服务	1,321,907.17	7.22%	1,074,063.71	6.69%	23.08%
分地区					
华北区域	1,467,816.11	8.02%	1,329,963.51	8.28%	10.37%
华东区域	4,540,063.53	24.81%	3,685,921.48	22.94%	23.17%
江南区域	3,750,373.10	20.49%	2,133,859.08	13.28%	75.76%
华中区域	1,669,353.04	9.12%	1,279,643.82	7.97%	30.45%
西南区域	2,558,555.64	13.98%	2,201,431.01	13.70%	16.22%
华南区域	1,390,734.46	7.60%	1,669,572.30	10.39%	-16.70%
深圳区域	2,670,899.15	14.59%	3,568,608.53	22.21%	-25.16%
海外及其他区域	252,470.88	1.39%	195,341.57	1.23%	29.25%

注 1：报告期内，房地产销售业务结转规模以及物业管理业务规模扩大，使得整体收入规模同比增长。

注 2：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售。报告期内，南京西江瑞府、南京水沐雍荣府、合肥东望府、南京雍澜悦府、武汉江山和樾、烟台马尔贝拉、武汉一江璟城二期、上海虹桥公馆、南通滨江国际街区、杭州祥宸府及杭州云樾观岭一期等项目大额结转，使得江南区域、华中区域及华东区域收入规模同比增幅较大。

注 3：资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理。报告期内，受市场经济形势及租金减免政策影响，资产运营业务收入同比下降。

注 4：城市服务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务。本年物业管理业务规模扩大，使得城市服务收入同比增加。

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

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
开发业务	16,556,385.05	13,069,442.77	21.06%	2,028,084.04	2,464,199.96	-5.94
分地区						
华东区域	4,540,063.53	3,710,998.75	18.26%	854,142.05	520,244.91	4.83
江南区域	3,750,373.10	3,121,413.22	16.77%	1,616,514.02	1,407,015.87	-2.89
西南区域	2,558,555.64	2,049,263.22	19.91%	357,124.63	406,883.55	-5.49
深圳区域	2,670,899.15	1,662,757.70	37.75%	-897,709.38	-48,203.75	-14.31

注 1：根据公司战略布局，公司主营业务分行业口径由社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营调整为开发业务、资产运营、城市服务，上年同期分行业已做同口径调整。详见本报告第九节财务报告附注四、重要会计政策变更”。

注 2：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入，上年同期毛利率已做同口径调整。

注 3：报告期内，受结转产品类型、结转体量、地区结构等影响，开发业务毛利率同比降低。

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
------	----	----	--------	--------	------

房地产开发销售	销售面积	万平米	1,193.65	1,464.47	-18.49%
	结转面积	万平米	864.19	785.63	10.00%

(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。

(5) 营业成本构成

单位：万元

行业分类	项目	2022 年		2021 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	13,069,442.77	88.44%	10,605,242.81	88.58%	23.24%
资产运营	营业成本	471,515.73	3.19%	385,009.52	3.22%	22.47%
城市服务	营业成本	1,236,492.18	8.37%	982,096.77	8.20%	25.90%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

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

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	340,635.32
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.86%
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	123,743.20	0.68%
2	客户二	63,525.46	0.35%
3	客户三	60,449.24	0.33%
4	客户四	52,614.68	0.29%
5	客户五	40,302.73	0.22%
合计	--	340,635.31	1.86%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	994,183.55
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	13.74%
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	352,174.80	4.87%
2	供应商二	315,973.60	4.37%
3	供应商三	115,194.31	1.59%
4	供应商四	107,244.15	1.48%
5	供应商五	103,596.69	1.43%
合计	--	994,183.55	13.74%

3、费用

报告期内，公司发生销售费用 408,109.57 万元，同比增长 4.26%；管理费用 231,300.51 万元，同比增长 7.84%；财务费用 195,986.93 万元，同比减少 2.30%；研发费用 12,503.97 万元，同比增长 7.98%。公司持续推进提质增效，严格控制费用开支，整体费用增速低于营业收入增速。

4、研发投入

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
基于体验设计的住宅产品线研究	基于客户体验，重点从精装修精细化、景观园林人性化着手，关注客户敏感点，落位产品着力点，提升交付品质与客户满意度。	根据地域差异化，调研客户需求，结合产品配置与成本标准，梳理产品线研发分项课题。	景观设计周期整体提速 10 天，并提供多样风格套餐；精装修套餐提升一线适用性与灵活性，基于客户体验动态更新。	内部提质增效，外部提升客户满意度，持续营造公司产品市场口碑。
持有物业产品标准体系研究	完善招商蛇口花园城集中商业设计标准化，确保品质的同时做到成本控制的合理化，提升产品品质及竞争力。	强化集中商业“一业态一模板”落地执行，完成招商蛇口花园城集中商业设计标准化构架体系的搭建，进行室内空间分级研究与模块建立，景观着重从地面空间、下沉广场及屋顶空间等建立标准化设计指引。	从拿地到上产委会的时间由整体提速 10 天，从建筑、室内、景观等专业提供一线更多的标准化指引与模块。“一业态一模板”和标准化模块将规划设计与招商、运营管理等相关的关注重点尽可能地前置，以便在前阶段能较充分地研究，避免后续阶段不必要的资源浪费。	对持有型集中商业在保证产品设计质量的同时，达到规模化、快速化复制。提升商业产品力和品牌影响力，打造具有招商蛇口特色的集中商业。
招商蛇口碳盘查及碳达峰举措研究	进行碳排放核查，核算企业自用及自持物业运行碳排放，进一步制定科学合理的碳达峰行动举措。	完成 74 个重点持有运营项目的碳排放数据盘查，形成十四五双碳专项战略规划及双碳行动方案	结合公司“十四五”战略和经营实际，明确全口径和国内口径碳达峰、碳中和实现时间，细化战略实施路径和主要举措。	力争在 2030 年前实现碳达峰，2060 年前实现碳中和，成为地产行业绿色转型发展的践行者和示范者。
高装配率与超低能耗技术优化研究	将装配式建筑、装配式装修、超低能耗三项技术体系汇总，形成招商蛇口低碳建造技术体系。	截至 2022 年 12 月，招商蛇口应用超低能耗住宅项目为 17 个，总建筑面积达 149.6 万平方米。	通过装配式建造技术减少建造阶段碳排放，通过超低能耗技术减少运营阶段的碳排放。	此研究成果将最大限度减少住宅项目建造阶段和运营阶段的碳排放，并有利于推进建设近零能耗/零能耗建筑项目试点。

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	308	297	3.70%

研发人员数量占比	0.53%	0.54%	-1.85%
研发人员学历结构		——	
大专	67	72	-6.94%
本科	207	198	4.55%
硕士	31	26	19.23%
博士	3	1	200.00%
研发人员年龄构成		——	
30 岁以下	101	90	12.22%
30~40 岁	196	198	-1.01%
40 以上	11	9	22.22%

公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（万元）	44,142.43	33,215.62	32.90%
研发投入占营业收入比例	0.24%	0.21%	14.29%
研发投入资本化的金额（万元）	31,638.46	21,635.27	46.24%
资本化研发投入占研发投入的比例	71.67%	65.14%	10.02%

5、现金流

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动原因
经营活动现金流入小计	20,788,096.88	21,096,397.05	-1.46%	销售回款减少
经营活动现金流出小计	18,570,697.87	18,498,695.84	0.39%	房地产项目购地、基建支出及税费支出增加
经营活动产生的现金流量净额	2,217,399.01	2,597,701.21	-14.64%	房地产项目购地、基建支出及税费支出增加
投资活动现金流入小计	3,465,306.50	4,597,493.20	-24.63%	联合营公司往来款同比减少
投资活动现金流出小计	4,466,740.20	7,025,144.85	-36.42%	购建固定资产及联合营公司投资及垫款减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,001,433.70	-2,427,651.65	58.75%	购建固定资产及联合营公司投资及垫款减少
筹资活动现金流入小计	19,154,738.27	18,658,999.24	2.66%	融资规模增加
筹资活动现金流出小计	19,742,183.32	19,775,138.57	-0.17%	
筹资活动产生的现金流量净额	-587,445.05	-1,116,139.33	47.37%	融资规模增加
现金及现金等价物净增加额	647,182.57	-961,247.45	167.33%	

五、非主营业务分析

报告期内，公司实现投资收益 201,650.61 万元，占利润总额比例 12.75%，主要系对联合营公司权益法投资收益 149,669.03 万元和长期股权投资处置收益 28,516.06 万元。

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

	2022 年末		2022 年初		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
预付账款	395,153.63	0.45%	1,186,676.77	1.39%	-0.94	预付土地款减少
其他应收款	12,677,803.40	14.30%	11,956,727.38	13.96%	0.34	联合营公司垫款增加
长期股权投资	7,464,369.96	8.42%	6,156,061.89	7.19%	1.23	联合营公司投资项目增加
商誉	201,338.82	0.23%	35,795.00	0.04%	0.19	业务并购的影响
短期借款	150,869.20	0.17%	362,806.23	0.42%	-0.25	归还短期借款
长期借款	12,107,354.89	13.66%	10,777,967.61	12.59%	1.07	融资规模扩大
应付债券	3,974,900.00	4.48%	2,610,450.20	3.05%	1.43	发行公司债券及中期票据
递延所得税负债	274,326.07	0.31%	164,684.88	0.19%	0.12	业务并购的影响

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	9,546.10	9,758.24	-	-	-	-	-	19,304.34
2. 衍生金融资产	-	3,441.80	-	-	-	-	-	3,441.80
3. 其他非流动金融资产	128,738.53	2,501.71	-	-	11,258.49	4,324.21	475.90	138,650.42
金融资产小计	138,284.63	15,701.75	-	-	11,258.49	4,324.21	475.90	161,396.56
金融负债								
衍生金融负债	10,603.80	-10,603.80	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	44,940.34	-20,868.08	-	-	-	-	-17,731.33	6,340.93

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 3.82 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 434.18 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 99.94 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 5.90 亿元，用于质押的长期股权投资账面价值 1.86 亿元。

七、投资状况分析

1、总体情况

报告期内，本公司投资主要集中于开发业务板块，总体投资情况如下：

	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	4,976,371	6,695,223	-26%
非股权投资	12,728,440	12,689,696	0%

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
上海招普置业有限公司	出资设立	306,250.00	70%	新世界（沈阳）房地产开发有限公司	40年	已设立	-1,172.08	否
上海虹诺置业有限公司	追加投资	256,420.00	100%		永久	已设立	-2,626.22	否
杭州潮悦房地产开发有限公司	追加投资	255,031.48	73%	RecoMarblePrivateLimited	永久	已设立	-1,782.61	否
深圳市招航置业有限公司	出资设立	215,418.00	70%	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	永久	已设立	1.89	否
太仓招宏商务咨询有限公司	追加投资	196,509.45	66%	江苏海鸿投资控股集团有限公司、深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙）	20年	已设立	-7.35	否
南京玄盛房地产开发有限公司	追加投资	175,000.00	100%		永久	已设立	-4,582.11	否
上海招科置业有限公司	追加投资	152,201.00	100%		20年	已设立	-1,642.48	否
上海弘安里企业发展有限公司	追加投资	151,200.00	80%	上海虹口城市更新建设发展有限公司	20年	已设立	-307.72	否
上海招政置业有限公司	出资设立	132,000.00	60%	南昌市政公用房地产集团有限公司	永久	已设立	-1,159.00	否
天津招正房地产开发有限公司	追加投资	123,000.00	100%		20年	已设立	-2,714.40	否
苏州招华房地产开发有限公司	出资设立	120,000.00	100%		永久	已设立	-853.71	否
太仓嘉虹商务咨询有限公司	追加投资	113,673.12	73%	南京美的房地产发展有限公司	20年	已设立	-30.73	否
南通招城置业有限公司	收购	110,500.01	80%	南通城市建设集团有限公司	永久	股权已过户	-87.30	否
合肥卓盛房地产开发有限公司	出资设立	110,000.00	100%		永久	已设立	-2,226.43	否
重庆招商启盛房地产开发有限公司	追加投资	100,000.00	100%		永久	已设立	-1,954.81	否
合计		2,517,203.06					-21,145.06	

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：万元

项目名称	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	截至报告期末累计实现的收益
上海苏河玺	649,956.45	649,956.45	主体施工	未结转
南京招商局中心臻境城（原南京玄武G24项目）	481,429.70	927,277.20	一至六期在建	未结转
上海虹桥公馆三期	442,492.22	442,492.22	主体施工	未结转
深圳前海前湾项目	404,141.53	404,141.53	桩基施工	未结转
苏州沁苏禧	382,511.53	382,511.53	主体施工	未结转
上海西虹桥项目	373,586.98	373,586.98	主体施工	未结转

普陀中山北项目	352,763.21	352,763.21	桩基施工	未结转
深圳沙井会展北项目	266,379.93	266,379.93	主体施工	未结转
上海浦东高行项目	254,847.58	481,307.08	主体施工	未结转
上海徐汇华泾项目	226,180.18	226,180.18	桩基施工	未结转
上海会卓路西虹桥三期项目	207,037.06	207,037.06	主体施工	未结转
深圳国际会展中心商业配套项目	198,819.32	3,127,964.95	已竣工	136,331.17
南京百家臻园	185,464.11	185,464.11	主体施工	未结转
合肥璟悦湾项目	185,150.52	185,150.52	主体施工	未结转
重庆招商渝天府（原重庆招商启盛项目）	179,242.43	525,771.90	一期在建，二至四期未开工	未结转
杭州杨岐山	174,248.02	174,248.02	主体施工	未结转
徐州金融集聚区项目	173,333.55	310,742.90	一期竣工，二、三、四、五期在建	80,368.65
长沙滨江项目（原长沙滨江 C3 项目）	158,971.90	158,971.90	主体施工	未结转
西安招商城市主场 DK-2	158,025.95	439,669.09	主体施工	36,581.30
武汉未来中心（原武汉经开 152 项目）	157,607.48	294,789.48	一、二、四期在建，三、五、六、七期未开工	未结转
包河 20 项目	154,216.64	154,216.64	主体施工	未结转
深圳龙华九龙山项目	151,291.48	151,291.48	桩基施工	未结转
长沙观沙岭项目	143,835.65	143,835.65	一期、二期在建	未结转
重庆招商 1872	136,999.33	136,999.33	一期在建，二、三、四期未开工	未结转
合肥雍润府	127,888.88	127,888.88	主体施工	未结转
合肥雍境湾	126,572.90	126,572.90	主体施工	未结转
湛江招商国际邮轮城	113,623.83	327,526.85	一、二期已竣工，三、四期在建	87,907.76
成都天府新区总部基地项目	113,473.03	724,307.09	一竣工、二期在建，其余前期规划和报建	66,486.90
厦门海上世界	103,376.37	399,493.14	一期竣工，二、三期在建	37,740.62
温州云谷二期	101,064.67	101,064.67	前期规划和报建	未结转

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130 万元	公允价值计量	3,478.29	-737.06	-	-	-	-737.06	3,065.81	其他非流动金融资产	自有资金
股票	600225	卓朗科技	9,455.18	公允价值计量	9,546.10	9,758.24	-	-	-	9,758.24	19,304.34	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	13,024.39	9,021.18	-	-	-	9,021.18	22,370.15	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期			不适用										

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	非关联方	否	交叉货币掉期	156,744.00	2020.9.8	2023.8.28	156,744.00	-	-	-	156,744.00	0.55%	14,045.60
合计				156,744.00	--	--	156,744.00	-	-	-	156,744.00	0.55%	14,045.60
衍生品投资资金来源						不涉及。							
涉诉情况						无。							
衍生品投资审批董事会公告披露日期						无。							
衍生品投资审批股东会公告披露日期						无。							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明						为规避发行美元债券给公司带来的汇率及利率风险，公司采用交叉货币掉期的方式，适时锁定汇率及利率风险，以此降低汇率及利率波动带来的不确定性风险，减少外汇负债及实现融资成本锁定。公司已制定相应管理制度明确了衍生金融工具及外汇资金交易业务的职责分工与审批流程，建立了完善的监督机制，通过业务流程、决策流程和交易流程的风险控制，有效降低操作风险。							
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定						报告期内，已投资 CCS 衍生品产生公允价值变动收益 14,045.6 万元，与美元债券汇兑损益金额对冲，不影响净利润金额。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。							
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明						无。							
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见						无。							

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期未出售重大股权。

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市赤湾房地产开发有限公司	子公司	房地产销售	51,000.00	1,052,479.25	131,083.89	745,869.53	299,138.28	224,347.38
深圳招商房地产有限公司			300,000.00	3,431,740.86	1,692,449.77	33,090.43	150,201.74	154,950.64
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司			-	1,234,351.85	237.72	426,403.66	174,776.96	131,111.49
上海招虹置业有限公司			160,000.00	1,227,654.77	457,745.43	662,568.39	156,443.14	117,332.45

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		
成都招蓉房地产开发有限公司	新设	无重大影响
广东招建建设工程有限公司	新设	无重大影响
杭州南茂房地产开发有限公司	新设	无重大影响
杭州晟英企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥璟盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥君盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥朗盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥启盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥沁达企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥沁景企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥沁贤企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥沁云企业管理有限公司	新设	无重大影响
合肥盈盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
合肥卓盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
嘉兴牧贤商务咨询有限公司	新设	无重大影响
南京耀盛房地产开发有限公司	新设	无重大影响
南京招平置盛商业管理有限公司	新设	无重大影响
厦门招商商业管理有限公司	新设	无重大影响
上海灿家装饰工程有限公司	新设	无重大影响
上海斐清装饰工程有限公司	新设	无重大影响
上海睦蕴装饰工程有限公司	新设	无重大影响
上海招承商业管理有限公司	新设	无重大影响
上海招汇置业有限公司	新设	无重大影响
上海招普置业有限公司	新设	无重大影响
上海招新锦实置业有限公司	新设	无重大影响
上海招屿置业有限公司	新设	无重大影响
上海招政置业有限公司	新设	无重大影响
上海招卓置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招光物业租赁有限公司	新设	无重大影响
深圳市招航置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招辉置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招隆置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招商蛇口壹栈住房租赁有限公司	新设	无重大影响
深圳市招兴置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招雍置业有限公司	新设	无重大影响

深圳招商观颐健康产业有限公司	新设	无重大影响
深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	新设	无重大影响
深圳招商五和地产开发有限公司	新设	无重大影响
苏州前山商业管理有限公司	新设	无重大影响
苏州招弘企业管理有限公司	新设	无重大影响
苏州招华房地产开发有限公司	新设	无重大影响
苏州招信企业管理有限公司	新设	无重大影响
太仓招琛商务咨询有限公司	新设	无重大影响
太仓招润商务咨询有限公司	新设	无重大影响
温州臻玺置业有限公司	新设	无重大影响
西安盛玺装饰工程有限公司	新设	无重大影响
徐州淮盛商业运营管理有限公司	新设	无重大影响
漳州双福房地产开发有限公司	新设	无重大影响
漳州双熙运营管理有限公司	新设	无重大影响
长沙招麓房地产有限公司	新设	无重大影响
长沙招尚房地产有限公司	新设	无重大影响
长沙招新房地产有限公司	新设	无重大影响
长沙招岳企业管理有限公司	新设	无重大影响
中信金石-招商蛇口二期资产支持专项计划	新设	无重大影响
Get Rich GP Corporation	新设	无重大影响
杭州招雅企业管理有限公司	收购	无重大影响
广州国际金融大厦	收购	无重大影响
杭州凯铁企业管理有限公司	收购	无重大影响
河南鸣谦置业有限公司	收购	无重大影响
金华市鸿恩置业有限公司	收购	无重大影响
兰溪嘉盛置业有限公司	收购	无重大影响
明华（蛇口）海员服务公司	收购	无重大影响
上海航空工业集团物业管理有限公司	收购	无重大影响
上海汇勤物业发展有限公司	收购	无重大影响
上海浦中实业发展有限公司	收购	无重大影响
上海融谷软件有限公司	收购	无重大影响
上海中慧物业管理有限公司	收购	无重大影响
深圳市汇勤物业管理有限公司	收购	无重大影响
深圳市招平盛泰投资有限公司	收购	无重大影响
深圳市招平盛圆投资有限公司	收购	无重大影响
深圳市招盛阁置业管理有限公司	收购	无重大影响
新中物业管理（中国）有限公司	收购	无重大影响
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	收购	无重大影响
中苑出租汽车有限公司	收购	无重大影响
南通招城置业有限公司	收购	无重大影响
上海招南实业发展有限公司	收购	无重大影响
苏州招荣房地产开发有限公司	收购	无重大影响
盐城师山招海置业有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
佛山招商东盈房地产有限公司	清算注销	无重大影响
广裕控股有限公司	清算注销	无重大影响
杭州润和东欣置业有限公司	清算注销	无重大影响
杭州晟英企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
汇宇有限公司	清算注销	无重大影响
嘉善旭招置业有限公司	清算注销	无重大影响
杰卓发展有限公司	清算注销	无重大影响
精基有限公司	清算注销	无重大影响
南京江洲盛瑞装饰有限公司	清算注销	无重大影响
厦门市景湖城房地产有限公司	清算注销	无重大影响
上海旭导实业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市美越房地产顾问有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招辉置业有限公司	清算注销	无重大影响

深圳市招商置地投资有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招商瑞诚房地产有限公司	清算注销	无重大影响
天津港威房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
长春市招源房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
长沙招岳企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
浙江省地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
浙江浙宝房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
佛山市凯达城投资发展有限公司	协议转让	无重大影响
合肥启盛房地产开发有限公司	协议转让	无重大影响
武汉招盈置业有限公司	协议转让	无重大影响
香港华商置业（北京）有限公司	协议转让	无重大影响
招商局航华科贸中心有限公司	协议转让	无重大影响
MING YUAN PROPERTY (HUABEI) CORPORATION	协议转让	无重大影响
SA VeniceI	协议转让	无重大影响
SA VeniceII	协议转让	无重大影响
VAST JOINT LIMITED	协议转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

不适用。

十一、公司未来发展的展望

（一）市场环境分析

当前，世界百年变局加速演进，外部各类不稳定因素较多，地缘政治风险此起彼伏、欧美经济面临一定衰退风险；国内经济恢复的基础尚不牢固，仍然面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。展望 2023 年，中央经济工作会议和政府工作报告重新将稳增长置于优先位置，扩内需、提信心，着力推动高质量发展，预计随着相关政策的出台和落实，我国经济将重回稳健增长的轨道。

在“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”的主基调下，以“增信心、防风险、促转型”为主线的政策引导下，市场预期和信心将逐步回暖。因城施策、精准施策，大力支持刚性和改善性住房需求，将促进房地产行业平稳健康发展。

国家对房地产行业的支持也将利好物业管理行业，为物业行业提供了稳定的增量发展空间，行业长期看好的发展逻辑没有变。但行业竞争将进一步加剧，机会与挑战并存，转型升级任务更加紧迫，企业发展要从“规模为王”转为“有质量的规模增长”。

随着经济持续维持合理增速轨道，促进消费信心回暖，各类商务活动、旅游消费等有望明显增加，预计集中商业写字楼、产业园区及公寓酒店等经营性业态将会迎来显著复苏，这类经营业态的经营情况有望明显改善。

（二）2023 年度经营计划

开发业务方面，坚定区域聚焦和城市深耕策略，坚持“以销定投”原则，持续更新优化并运用好“强心 30 城”、“核心 6+10 城”分档、板块地图与竞企对标等策略工具，重投核心城市；2023 年计划实现签约销售金额 3,300 亿元，计划新开工计容面积约 1,000 万平方米，计划竣工计容面积约 1,600 万平方米。

资产运营方面，加强城市规划和板块的深入研究，结合五好标准、聚焦核心城市，主动拓展优质商业项目，同时积极关注优质标的收并购机会；持续提升各业态经营管理能力，提升 EBITDA 回报率。

城市服务方面，物业管理业务坚持轻型化、规模化、科技化、市场化发展，持续推动“沃土云林”商业模式落地，实现高质量发展；做大轻资产业务，围绕产业园、物业、公寓、商业、会展等产品线，从“梳理品牌、打造标杆、赋能主业”入手，重点培育各类产品轻资产管理能力，通过打造标杆项目，不断提升专业管理能力，实现专业管理输出，使轻资产业务成为新的业绩增长点。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	调研的基本情况索引
------	------	------	--------	------	-----------

2022年1月5日	深圳	实地调研	机构	广发证券等
2022年1月11日	深圳	线上策略会	机构	摩根大通等
2022年1月13日	深圳	线上策略会	机构	国盛证券等
2022年1月14日	深圳	实地调研	机构	招商证券等
2022年2月16日	深圳	实地调研	机构	中信证券等
2022年2月25日	深圳	线上策略会	机构	华泰证券等
2022年2月28日	深圳	线上策略会	机构	华创证券等
2022年3月1日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券等
2022年3月2日	深圳	线上策略会	机构	招商证券等
2022年3月3日	深圳	线上策略会	机构	长江证券等
2022年3月4日	深圳	线上策略会	机构	东方证券等
2022年3月18日	深圳	线上策略会	机构	浙商证券等
2022年3月22日	深圳	业绩发布会暨投资者交流会	机构、个人	申万宏源、海通证券、中金公司、广发证券等
2022年3月29日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等
2022年4月15日	深圳	线上策略会	机构	国泰君安等
2022年4月26日	深圳	线上策略会	机构	安信证券等
2022年5月11日	深圳	线上策略会	机构	信达证券等
2022年5月31日	深圳	线上策略会	机构	美银证券等
2022年6月2日	深圳	线上策略会	机构	华泰证券等
2022年6月6日	深圳	线上策略会	机构	申万证券等
2022年6月8日	深圳	线上策略会	机构	中金公司等
2022年6月14日	深圳	线上策略会	机构	光大证券等
2022年6月14日	深圳	线上策略会	机构	东北证券等
2022年6月17日	深圳	线上策略会	机构	中信建投等
2022年6月20日	深圳	线上策略会	机构	平安证券等
2022年6月21日	深圳	线上策略会	机构	瑞信集团等
2022年6月22日	深圳	实地调研	机构	招商证券等
2022年6月22日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等
2022年6月23日	深圳	线上策略会	机构	国泰君安等
2022年6月24日	深圳	线上策略会	机构	花旗集团等
2022年6月28日	深圳	线上策略会	机构	中信证券等
2022年6月30日	深圳	线上策略会	机构	国信证券等
2022年7月1日	深圳	线上策略会	机构	东方证券等
2022年7月7日	深圳	线上策略会	机构	兴业证券等
2022年7月8日	深圳	线上策略会	机构	天风证券等
2022年7月14日	杭州	策略会	机构	民生证券等
2022年7月14日	成都	策略会	机构	招商证券等
2022年7月15日	成都	策略会	机构	华创证券等
2022年7月26日	深圳	线上策略会	机构	长江证券等
2022年8月18日	深圳	实地调研	机构	国金证券等
2022年8月31日	深圳	线上策略会	机构	瑞银证券等

- 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。

2022年9月1日	青岛	策略会	机构	长江证券等
2022年9月1日	上海	策略会	机构	东方证券等
2022年9月2日	杭州	策略会	机构	广发证券等
2022年9月6日	深圳	策略会	机构	东北证券等
2022年9月6日	青岛	策略会	机构	中泰证券等
2022年9月7日	上海	策略会	机构	浙商证券等
2022年9月8日	上海	策略会	机构	民生证券等
2022年9月9日	长沙	策略会	机构	国盛证券等
2022年9月27日	深圳	实地调研	机构	招商证券等
2022年10月17日	深圳	线上策略会	机构	中金公司等
2022年11月1日	深圳	实地调研	机构	东吴证券等
2022年11月1日	深圳	线上策略会	机构	花旗集团等
2022年11月1日	上海	策略会	机构	国金证券等
2022年11月2日	上海	策略会	机构	中信建投证券等
2022年11月3日	上海	策略会	机构	华泰证券等
2022年11月3日	上海	策略会	机构	天风证券等
2022年11月4日	深圳	线上策略会	机构	高盛中国等
2022年11月4日	深圳	线上策略会	机构	申万证券等
2022年11月9日	线上	策略会	机构	美银证券等
2022年11月9日	深圳	实地调研	机构	平安证券等
2022年11月11日	深圳	线上策略会	机构	申万证券等
2022年11月16日	上海	策略会	机构	兴业证券等
2022年11月17日	上海	策略会	机构	开源证券等
2022年11月23日	线上	策略会	机构	中金公司等
2022年11月24日	上海	策略会	机构	招商证券等
2022年11月25日	上海	策略会	机构	中信证券等
2022年12月9日	深圳	线上策略会	机构	国信证券等
2022年12月9日	深圳	线上策略会	机构	中信证券等
2022年12月13日	深圳	线上策略会	机构	海通证券等
2022年12月21日	深圳	线上策略会	机构	国盛证券等
2022年12月22日	深圳	线上策略会	机构	信达证券等
2022年12月23日	深圳	线上策略会	机构	光大证券等
2022年12月23日	深圳	线上策略会	机构	首创证券等
2022年12月27日	深圳	线上策略会	机构	中信建投等
2022年1月1日至2022年6月30日		线上调研、电话沟通	机构、个人	

注：上述策略会均采用一对一、一对多的的方式进行。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

报告期内公司不存在同业竞争情况。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2022年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.20%	2022年3月1日	2022年3月2日	《证券时报》、 《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券日报》、巨 潮资讯网
2022年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.19%	2022年5月27日	2022年5月28日	
2021年年度股东大会	年度股东大会	68.89%	2022年6月24日	2022年6月25日	
2022年第三次临时股东大会	临时股东大会	67.04%	2022年12月8日	2022年12月8日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，本公司不存在优先股。

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
许永军	董事长	现任	男	59	2019.08	2024.10	359,466				359,466
张军立	董事	现任	男	54	2022.12	2024.10					
蒋铁峰	董事	现任	男	49	2019.11	2024.10	122,000				122,000
	总经理	现任			2019.10	2024.10					
刘昌松	董事	现任	男	46	2022.12	2024.10					
朱文凯	董事	现任	男	55	2019.11	2024.10	207,027				207,027
罗立	董事	现任	女	39	2022.12	2024.10					
屈文洲	独立董事	现任	男	50	2018.09	2024.10					
蔡元庆	独立董事	现任	男	53	2018.09	2024.10					
孔英	独立董事	现任	男	62	2020.03	2024.10					
周松	监事会主席	现任	男	50	2018.09	2024.10					
阎帅	监事	现任	男	50	2022.12	2024.10					
杨运涛	监事	现任	男	56	2022.03	2024.10					
王奎	职工监事	现任	男	37	2020.11	2024.10					
裘莉莉	职工监事	现任	女	33	2020.11	2024.10					
聂黎明	副总经理	现任	男	51	2018.08	2024.10	89,000				89,000
黄均隆	财务总监	现任	男	56	2015.12	2024.10	124,000				124,000
刘晔	副总经理	现任	男	50	2021.01	2024.10	89,000				89,000
	总法律顾问	现任			2019.11	2024.10					
伍斌	副总经理	现任	男	52	2022.12	2024.10					
吕斌	副总经理	现任	男	41	2022.12	2024.10	26,900				26,900
余志良	董事会秘书	现任	男	44	2023.01	2024.10	11,653				11,653
胡芹	监事	离任	女	56	2016.04	2022.02					
褚宗生	董事	离任	男	61	2016.01	2022.11	167,637				167,637
邓伟栋	董事	离任	男	55	2021.10	2022.11					
罗慧来	董事	离任	男	60	2016.11	2022.11	93,333				93,333
赵卫朋	监事	离任	男	51	2021.10	2022.11					
刘宁	副总经理	离任	女	54	2019.03	2023.01	148,601				148,601
	董事会秘书	离任			2015.12	2023.01					
合计	--	--	--	--	--	--	1,438,617				1,438,617

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是，具体情况详见“公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
胡芹	监事	离任	2022年2月10日	年龄原因
褚宗生	董事	离任	2022年11月8日	年龄原因
邓伟栋	董事	离任	2022年11月8日	工作安排原因
罗慧来	董事	离任	2022年11月8日	年龄原因
赵卫朋	董事	离任	2022年11月8日	工作安排原因

刘 宁	副总经理、董事会秘书	离任	2023 年 1 月 15 日	年龄原因
-----	------------	----	-----------------	------

2、任职情况

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

董事会成员

许永军：毕业于西北轻工业学院（现为陕西科技大学）应用化学专业，获硕士学位。现任本公司董事长、党委书记。历任招商局物流集团有限公司市场总监、副总经理、常务副总经理、总经理、党委副书记；招商地产总经理；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。

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

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

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、招商局海南开发投资有限公司总经理。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。

罗立，美国注册管理会计师，香港证券及投资学会高级从业资格。毕业于中央财经大学经济学院，获经济学硕士学位。现任本公司董事，招商局集团有限公司财务部（产权部）副部长，中国外运股份有限公司董事。历任中国外运长航集团财务部资金主管；中外运长航财务公司结算部总经理、总经理助理、党委委员；招商局集团有限公司财务部（产权部）总经理助理；招商局国际财务公司副总经理。

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

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

孔 英：教授。毕业于加拿大卡尔顿大学，获博士学位。现任本公司独立董事，清华大学教授、博士生导师，加拿大约克大学经济系终身教授，清华大学 SIGS-IMR 碳中和和研究中心主任、清华大学深圳国际研究生院企业创新与成长研究所所长、政府与社会资本合作(PPP)研究中心主任、低碳城市可持续发展世界联盟主席，清华-伯克利深圳学院教授、博士生导师、低碳经济与金融风险研究实验室主任、北京师范大学湾区国际商学院院长。被认定为深圳市领军人才、深圳市海外高层次人才，被聘为深圳市先行示范区专家组专家、深圳市人大常委立法委员会专家，海能达通信股份有限公司独立董事，侨银城市管理股份有限公司独立董事，历任北京大学教授、博士生导师、北京大学汇丰商学院副院长兼学术主任。

监事会成员

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

阎 帅，毕业于哈尔滨工程大学工业自动化专业，获工学学士学位，后获北京航空航天大学管理学硕士学位。现任本公司监事、招商局集团有限公司党建工作部部长。历任国办秘书二局副局长；招商局金融集团有限公司副总经理；

招商局集团有限公司人力资源部部长；招商局港口集团股份有限公司董事。

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

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

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

高级管理人员

蒋铁峰：董事总经理，见前述董事介绍。

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

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

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

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

吕 斌：毕业于南京工程学院电子系电子信息工程专业，获学士学位。现任公司副总经理、华中区域总经理、华中区域党委书记、武汉公司总经理、华中区域商业管理公司董事长。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。

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）。现任公司董事会秘书、总经理助理、财务管理部总经理。历任招商局地产控股股份有限公司厦门公司财务总监、招商局置地有限公司财务总监、瑞嘉投资实业有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张军立	招商局集团有限公司	董事会秘书	2022.09		是
张军立	招商局集团有限公司	总经理助理	2022.09		是
张军立	招商局集团有限公司	办公室主任	2021.05		是
刘昌松	招商局集团有限公司	产业发展部/业务协同部部长	2022.11		是
朱文凯	招商局海南开发投资有限公司	总经理	2019.01		否
罗立	招商局集团有限公司	财务部（产权部）副部长	2022.01		是
罗立	中国外运股份有限公司	董事	2022.09		否
周松	招商局集团有限公司	总会计师	2018.11		是
周松	招商银行股份有限公司	非执行董事	2018.10		否
阎帅	招商局集团有限公司	党建工作部部长	2020.10		是
杨运涛	招商局集团	风险管理部/法律合	2021.09		是

		规部/审计部部长			
杨运涛	中国长江航运集团有限公司	监事会主席	2021.10		否
杨运涛	招商局港口集团股份有限公司	监事会主席	2021.10		否

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱文凯	深圳市绿色建筑协会	副会长	2019.07		否
朱文凯	武汉理工大学深圳研究院	理事	2019.05		否
屈文洲	厦门大学	教授	2007.12		是
屈文洲	厦门大学	金圆研究院院长	2016.04		否
屈文洲	厦门大学	管理学院 MBA 中心主任	2018.01		否
屈文洲	厦门大学	中国资本市场研究中心主任	2008.04		否
屈文洲	福耀玻璃工业集团股份有限公司	独立董事	2019.10		是
屈文洲	安徽海螺水泥股份有限公司	独立董事	2022.05		是
蔡元庆	深圳大学法学院	教授	2007.12		是
蔡元庆	深圳市纺织（集团）股份有限公司	独立董事	2017.07		是
蔡元庆	欧菲光集团股份有限公司	独立董事	2017.07		是
蔡元庆	奥美医疗用品股份有限公司	独立董事	2016.09	2022.9	是
蔡元庆	深圳中电港技术股份有限公司	独立董事	2021.03		是
蔡元庆	广东领益智造股份有限公司	独立董事	2022.10		是
孔英	加拿大约克大学	终身教授	2004.07		是
孔英	清华大学	教授	2014.05		是
孔英	清华大学	深圳国际研究生院社会科学与管理学部主任	2014.05		是
孔英	北京师范大学珠海校区	湾区国际商学院院长	2021.03		是
孔英	海能达通信股份有限公司	独立董事	2019.12		是
孔英	侨银城市管理股份有限公司	独立董事	2022.06		是
聂黎明	深圳市房地产业协会	副会长	2019.10		否
聂黎明	深圳工业总会	副会长	2021.10		否
聂黎明	深圳市南山区第八届人民代表大会	区级人大代表	2021.09		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

不适用。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
许永军	董事长	男	59	现任	546.62	否
张军立	董事	男	54	现任		是
蒋铁峰	董事	男	49	现任	522.13	否
	总经理			现任		

刘昌松	董事	男	46	现任		是
朱文凯	董事	男	55	现任	474.02	否
罗立	董事	女	39	现任		是
屈文洲	独立董事	男	50	现任	20	否
蔡元庆	独立董事	男	53	现任	20	否
孔英	独立董事	男	62	现任	20	否
周松	监事会主席	男	50	现任		是
阎帅	监事	男	50	现任		是
杨运涛	监事	男	56	现任		是
王奎	职工监事	男	37	现任	81.18	否
裘莉莉	职工监事	女	33	现任	53.33	否
聂黎明	副总经理	男	51	现任	471.53	否
黄均隆	财务总监	男	56	现任	383.7	否
刘晔	副总经理	男	50	现任	383.7	否
	总法律顾问			现任		
伍斌	副总经理	男	52	现任	27.36	否
吕斌	副总经理	男	41	现任	37.24	否
余志良	董事会秘书	男	44	现任		否
胡芹	监事	女	56	离任		否
褚宗生	董事	男	61	离任		是
邓伟栋	董事	男	55	离任		是
罗慧来	董事	男	60	离任		是
赵卫朋	监事	男	51	离任		是
刘宁	副总经理	女	54	离任	334.82	否
	董事会秘书			离任		
合计	-	-	-	-	3375.63	-

注：1、伍斌、吕斌自 2022 年 12 月 29 日起担任公司副总经理，上表薪酬为其任职当月从公司获得的税前报酬总额；

2、余志良自 2023 年 1 月 16 日起担任公司董事会秘书，故未列示。

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	披露索引
第三届董事会 2022 年第一次临时会议	2022 年 1 月 21 日	2022 年 1 月 22 日	《证券时报》、 《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券日报》、 巨潮资讯网
第三届董事会 2022 年第二次临时会议	2022 年 2 月 11 日	2022 年 2 月 12 日	
第三届董事会 2022 年第三次临时会议	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 24 日	
第三届董事会第二次会议	2022 年 3 月 18 日	2022 年 3 月 22 日	
第三届董事会 2022 年第四次临时会议	2022 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 21 日	
第三届董事会第三次会议	2022 年 4 月 27 日	仅审议《2022 年第一季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告。	
第三届董事会 2022 年第五次临时会议	2022 年 5 月 10 日	2022 年 5 月 11 日	
第三届董事会 2022 年第六次临时会议	2022 年 6 月 1 日	2022 年 6 月 2 日	
第三届董事会 2022 年第七次临时会议	2022 年 7 月 27 日	2022 年 7 月 29 日	
第三届董事会 2022 年第八次临时会议	2022 年 8 月 3 日	2022 年 8 月 4 日	
第三届董事会第四次会议	2022 年 8 月 26 日	仅审议《关于审议<2022 年半	

		年度报告>及摘要的议案》一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告。
第三届董事会 2022 年第九次临时会议	2022 年 9 月 27 日	2022 年 9 月 28 日
第三届董事会第五次会议	2022 年 10 月 28 日	仅审议《2022 年第三季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形，免于公告。
第三届董事会 2022 年第十次临时会议	2022 年 11 月 10 日	2022 年 11 月 11 日
第三届董事会 2022 年第十一次临时会议	2022 年 12 月 8 日	2022 年 12 月 9 日
第三届董事会 2022 年第十二次临时会议	2022 年 12 月 16 日	2022 年 12 月 17 日
第三届董事会 2022 年第十三次临时会议	2022 年 12 月 29 日	2022 年 12 月 30 日

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
许永军	17	0	17	0	0	否	4
张军立	3	0	3	0	0	否	1
蒋铁峰	17	0	17	0	0	否	4
刘昌松	3	0	3	0	0	否	1
朱文凯	17	0	17	0	0	否	4
罗立	3	0	3	0	0	否	1
屈文洲	17	0	17	0	0	否	4
蔡元庆	17	0	17	0	0	否	4
孔英	17	0	17	0	0	否	4

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，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。报告期内，独立董事按照证券监管要求，独立、客观、审慎地对公司提供财务资助、聘任高级管理人员、利润分配、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
战略委员会	许永军、蒋铁峰、邓伟栋、罗慧	1	2022 年 3 月 17 日	2021 年度履职情况报告、2022 年投资计划、中长期发展规划	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司实际	不适用	不适用

	来、屈文洲、孔英				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。		
审计委员会	屈文洲、朱文凯、蔡元庆	5	2022年3月11日	2021年度财务报告(未定稿)	各位委员严格按照相关法律法规开展工作, 勤勉尽责, 根据公司实际情况, 结合自身专业和经验, 对公司内部控制、合规管理提出了相关意见。	不适用	不适用
			2022年3月18日	2021年度财务报告、2021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、2021年度内部控制自我评价报告、续聘外部审计机构、募集资金使用、提供担保等情况的检查报告			
			2022年4月25日	2022年一季度审计工作情况报告、2022年第一季度报告			
			2022年8月25日	2022年半年度财务报告、2022年半年度审计工作情况报告、关于提供担保、财务资助等情况的检查报告(2022年上半年)			
			2022年10月26日	2022年三季度审计工作情况报告、2022年第三季度报告			
薪酬与考核委员会	蔡元庆、屈文洲、孔英	2	2022年3月17日	2021年度履职情况报告、2021年公司高级管理人员薪酬审核意见、2022年综合管理部薪酬激励模块工作计划	各位委员严格按照相关法律法规开展工作, 勤勉尽责, 根据公司实际情况, 结合自身专业和经验, 对公司薪酬、考核、激励等工作提出了相关意见。	不适用	不适用
			2022年12月20日	经理层成员经营业绩考核办法(试行)、薪酬管理办法(试行)			
提名委员会	孔英、张军立、蔡元庆	3	2022年3月17日	2021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
			2022年11月9日	补选第三届董事会非独立董事候选人			
			2022年12月28日	聘任公司高级管理人员			

八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量(人)	312
报告期末主要子公司在职工的数量(人)	57,725

报告期末在职员工的数量合计（人）	58,037
当期领取薪酬员工总人数（人）	58,037
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,970
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	48,234
销售人员	1,410
技术人员	4,191
财务人员	1,280
行政人员	2,922
合计	58,037
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	2,160
本科	11,574
大专	14,024
中专及以下	30,279
合计	58,037

2、薪酬政策

2022 年，公司坚持综合发展基调，对标市场优秀企业，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，注重吸引、激励和保留核心人才。

一是持续深化薪酬管控机制。明确以价值创造为核心的薪酬配置原则，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。建立与人力效能挂钩的工资总额分配机制，与人员编制脱钩，与人力效能、组织绩效、关键业绩等挂钩，人效增、工资增；人效降、工资降。

二是坚定落实薪酬精益管理。积极响应市场变化，及时调整激励策略，构建短中长期相结合的全面薪酬激励体系，不同业务、组织适用差异化薪酬激励工具，兼顾保障性因素与激励性因素，增强激励效果。

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

3、培训计划

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

2022 年，招商蛇口培训中心以“优化运营管理体系、赋能人才绩效提升、激活组织价值创造”为目标，充分发挥价值，提高人才培养成效。持续打造“高管远航班”、“转型先锋班”、“新航程系列”等公司重点人才培养项目，持续强化人才培养力度，形成多元化的人才供应格局。组织“高管远航班”第二期，共计 41 名学员顺利结业，完成行动学习课题 41 个。组织开展“转型先锋班（E 班）”学习项目，培养转型先锋人才 43 人。组织实施“新航程”计划“启航”、“破浪”、“驰行”阶段培养，共计培养“新航程”449 人。实施“新任经理班”第十一期，培养新经理 48 人。开展“商业开发项目总班”，培养具有商业全价值链视野和经营思维的开发项目总，共输出人才 46 人。全年招商蛇口培训中心共举办各类公司级人才培养项目 3 类，组织实施集中培训学习 17 个班次，公司级项目全年累计参培人员共计 2,618 人次，培训 434 课时。持续输送公司业务发展需要的各类管理人才。

2023 年招商蛇口培训中心将持续深化培养体系、推进培训分级管理、赋能业务一线、迭代项目设计，通过组织开展针对性的人才培养项目、内部讲师和课程体系建设，结合丰富、多元、立体的培训模式，覆盖各层级群体的学习需求，

强化员工各项能力及综合素质，促进公司组织力提升。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	3,544,932
劳务外包支付的报酬总额（元）	106,007,754

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

不适用。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.30
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	7,739,098,182
现金分红金额（元）（含税）	1,779,992,581.86
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	1,779,992,581.86
可分配利润（元）	4,729,771,016.49
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
一、以公司 2023 年 3 月 17 日享有利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，每 10 股派 2.30 元现金（含税）；即分配现金股利总额 1,779,992,581.86 元；剩余未分配利润留存至下一年度； 二、本年度不进行资本公积金转增股本； 三、本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划。

项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。截至 2022 年末，累计 331 个项目实施实际跟投，跟投总金额达 25.59 亿元，占跟投项目资金峰值的 0.37%，其中 2022 年新增跟投项目 33 个，新增跟投本金 9.44 亿元。截至报告期末，所有项目未出现退出情形。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

董事会负责建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告等。董事会下设董事会审计委员会，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，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重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

不适用。

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
兰溪嘉盛置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华市鸿恩置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海航空工业集团物业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
河南鸣谦置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
赣州中航九方商业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
昆山市中航地产有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市中航城投资有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市汇勤物业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海汇勤物业发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
新中物业管理（中国）有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
广州国际金融大厦	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海浦中实业发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
中苑出租汽车有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海中慧物业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
上海融谷软件有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招平盛泰投资有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招盛阁置业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市招平盛圆投资有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
明华（蛇口）海员服务公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州凯轶企业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

2、内部控制审计报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制审计报告》。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况
无。

二、社会责任情况

详见《招商蛇口 2022 年可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2022 年，招商蛇口持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，聚焦“巩固拓展脱贫攻坚成果，有效衔接乡村振兴”，扎实推进产业振兴和教育改善等工作，为新疆叶城县、莎车县两县改善民生、稳定增收、民族团结做出贡献。

报告期内，招商蛇口通过招商局慈善基金会捐赠资金 3000 万元人民币用于 2022 年乡村振兴项目，该笔资金由招商局基金会统筹规划并实施。2022 年，招商蛇口主要参与的乡村振兴项目情况如下：

新疆叶城乡村振兴项目，含两个子项目：一是环境整治及产业发展项目，支持叶城在伯西热克乡 9 村、10 村建设生态宜居美丽乡村，包括民居围墙外立面改造、房顶平改坡、院内改造等，进一步改善农村人居环境，项目受益农户 300 户约 3000 人，并提供 100 余个就业岗位。项目当年建成，获得广大群众和新疆各级政府认可。伯西热克乡 10 村于 2022 年底被列为自治区级乡村振兴示范点。二是冷链物流基地设备配套项目，支持补充购置一批货架、紫外线消毒设备、加湿器等，完善冷链物流基地硬件基础。目前，该基地已吸引京东、顺丰、华凌牛业、新疆果业等 20 家企业入驻。

新疆莎车乡村振兴项目，含两个子项目：一是易地搬迁安置区驼奶乳制品加工设备购置项目，支持莎车完善驼奶乳制品加工厂设施设备，进一步巩固易地搬迁安置点脱贫攻坚成果，培育扶持壮大乡村特色产业。设备计划于 2023 年 6 月 30 日前投入使用。二是温室大棚及配套附属设施建设项目，支持莎车在戈壁产业园新建温室大棚 56 座，并配套建设水、电、路等附属设施，进一步发挥产业园的引领示范作用，促进群众稳定增收。受当年天气影响，项目当年未建成，计划于 2023 年 6 月 30 日前建成投用。

新疆教育促进项目：向叶城、莎车两县困难家庭学生及成绩优异学生捐赠校服，进一步营造积极向上的校园氛围，改善教育环境，校服还在制作中，计划 2023 年 6 月 30 日前完成校服分发。

2023 年，招商蛇口将继续紧密围绕国家乡村振兴战略，积极参与做好乡村建设、乡村发展和乡村治理各项工作，助力帮扶地区全面乡村振兴。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	持有招商蛇口股份的董事和高管	股份减持承诺	截止本次换股吸收合并前，所直接持有的招商蛇口股票如存在锁定期的，则在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于招商局蛇口的发行价；招商蛇口上市后6个月内如股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有招商局蛇口股票的锁定期自动延长至少6个月。	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	招商蛇口	其他承诺	<p>本公司将严格履行本公司就发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。</p> <p>（一）如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得进行公开再融资； 3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴； 4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更； 5、给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。 <p>（二）如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商蛇口	其他承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金报告书》（以下简称“《报告书》”）的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招商蛇口首次公开发行的全部新股； 	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商蛇口将依法赔偿投资者损失。			
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	1、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。	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； 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。	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	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：	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			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	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； 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。	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
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、《报告书》的内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、如《报告书》的内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断招商蛇口是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将依法回购招商蛇口首次公开发行的全部新股，且招商局集团将购回已转让的原限售股份； 3、如《报告书》有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，招商局集团将依法赔偿投资者损失。	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
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	股份减持承诺	招商局集团所持招商蛇口的股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期限自动延长至少6个月。	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
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(因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、	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

			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(因不可抗力及法律、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(因不可抗力及法律、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。			
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	<p>1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务(以下合称“主营业务”)的唯一整合平台。</p> <p>2、本次换股吸收合并完成之日起，在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业(不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同)均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。</p> <p>4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，招商局集团将给予招商蛇口选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制招商局集团及招商局集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，招商局集团及招商局集团控制的其他企业应尽最大</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

			<p>努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>6、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业与招商蛇口及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，招商蛇口有权要求招商局集团进行协调并通过招商蛇口在合理时限内收购或招商局集团对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>7、不利用控股股东的地位和对招商蛇口的实际控制能力，损害招商蛇口以及招商蛇口其他股东的权益。</p> <p>8、自该承诺函出具日起，招商局集团承诺赔偿招商蛇口因招商局集团违反该承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	保证招商蛇口的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产，保证招商局集团以及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商蛇口的资金、资产，不以招商蛇口的资金、资产进行违规担保。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、将尽量避免和减少与招商蛇口及其控制的经济实体之间的关联交易。</p> <p>2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护招商蛇口及招商蛇口其他股东的利益。</p> <p>3、保证不利用在招商蛇口的地位和影响力，通过关联交易损害招商蛇口及招商蛇口其他股东的合法权益。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	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	如招商蛇口（含招商地产）因本次换股吸收合并完成前缴纳社会保险或住房公积金事宜需要承担任何责任或者需要根据国家有关部门要求缴纳相关费用时，招商局集团愿意承担缴纳该等费用及其他任何责任，并根据国家有关部门要求及时予以缴纳；如因此给招商蛇口及其子公司造成的一切直接和间接损失，招商局集团愿意承担相应的补偿责任；或在招商蛇口及其子公司必须先行支付该等费用的情况下，及时向招商蛇口及其子公	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

			司给予全额补偿，以确保招商蛇口及其子公司不会因此遭受任何损失。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	于招商蛇口任职期间，每年转让的股份不超过所持有招商蛇口股份总数的百分之二十五；在卖出后六个月内再行买入招商蛇口股份，或买入后六个月内再行卖出招商蛇口股份的，则所得收益归招商蛇口所有。从招商蛇口离职后半年内，将不转让所持有的招商蛇口股份。	2015年9月16日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、本公司保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； 3、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证重组预案及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整； 4、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件的内容均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次重组的信息披露和申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形； 2、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》相关规定的行为，最近36个月内不存在受到中国证券监督管理委员会的行政处罚的情形，最近12个月内不存在受到证券交易所的公开谴责的情形；最近36个月内不存在与经济纠纷有关的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件情形； 3、本公司以及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）不存在最近36个月内因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重，或者受到刑事处罚，或者因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形；不存在最近12个月内受到证券交易所的公开谴责的情形，或其他重大失信行为；不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；不存在最近12个月内未履行向投资者所作出的公开承诺的情形；最近36个月内不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>案件情形。</p> <p>4、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近36个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>5、本公司现有董事、监事及高级管理人员的任职符合法律、行政法规和规范性文件以及本公司章程的规定，本公司不存在政府公职人员、原政府公职人员、高校党政领导干部在本公司违规兼职（任职）的情形。</p> <p>如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>			
重大资产重组	招商蛇口	其他承诺	<p>截至本承诺函签署之日，本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p> <p>本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	<p>1、本人保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如本人在本次重大重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人愿意就此承担个别及连带的法律责任；</p> <p>2、本人保证向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重组因所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交公司董事会，由公司董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权公司董事会审核后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿公司因此遭受的全部损失。			
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》相关规定的行为，最近36个月内不存在受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，最近12个月内不存在受到证券交易所的公开谴责的情形；3、截至本承诺函签署之日，本人不存在受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，亦不存在涉嫌重大违法违规情形；4、截至本承诺函签署之日，本人不存在中国证监会及其派出机构、证券交易所采取监管措施、纪律处分或者行政处罚的情形；5、本人最近36个月内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿公司因此遭受的全部损失。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	参与审议重组方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，将承担因此给上市公司造成的任何损失。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	招商局集团	其他承诺	1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证在参与本次重组过程中所提供信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；2、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司保证为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；4、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>方的下属公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及本公司控制的作为本次重组交易参与方的下属公司如在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任；如本次重组所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在上市公司直接与间接拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内本公司将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会并督促下属公司将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本公司或本公司下属公司未在两个交易日内提交锁定申请的，本公司同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司或本公司下属公司的账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司或本公司下属公司的账户信息的，本公司同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定本公司或本公司下属公司在上市公司的相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺自愿锁定相关股份用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
重大资产重组	招商局集团	其他承诺	<p>截至本承诺函签署之日，本公司不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p> <p>本公司不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证为本次共同增资所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本公司保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本公司将依法承担全部法律责任。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等其他权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至本次共同增资完成； 3、在本次共同增资实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款； 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	1、本公司及本公司董事最近五年内未受过重大行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况； 2、本公司不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录； 3、本公司及本公司的董事不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件； 4、本公司及本公司董事最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海实业发展有限公司	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本公司及本公司董事均不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			行规定》(中国证券监督管理委员会公告[2016]16号)第十三条规定的情形,即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的,自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的,上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。 本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为,如违反上述承诺,将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	1、本公司将及时向上市公司提供本次重组相关信息,并保证为本次共同增资所提供的有关信息真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司或者投资者造成损失的,将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任; 2、本公司保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与原始资料或原件一致;所有文件的签名、印章均是真实的,该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;保证已履行了法定的披露和报告义务,不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项;如违反上述承诺,本公司将依法承担全部法律责任。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。	2019 年 12 月 8 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日,本公司已依法履行了作为股东的出资义务,出资来源符合所适用法律的要求,不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为,不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东,合法持有目标公司股权,在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形; 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰,不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形,且该等股权未设定任何抵押、质押等其他项权利,不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排,亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况;该等股权资产权属清晰,不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形,该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时,本公司保证此种状况持续至本次共同增资完成; 3、在本次共同增资实施完毕之前,本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利; 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款; 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中,以及目	2019 年 12 月 8 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司进行本次共同增资的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	1、本公司及本公司董事最近五年内未受过重大行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。 2、本公司不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。 3、本公司及本公司的董事不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。 4、本公司及本公司董事最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本公司及本公司董事均不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。 本公司不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，将承担相应赔偿责任。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司全体董事、监事、高级管理人员	其他承诺	1、本人最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。 2、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。 3、本人最近五年内诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 本人承诺遵守上述承诺。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海开发投资控股有限公司全体董事、监事、高级管理人员	其他承诺	截至本承诺函签署之日，本人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]16号）第十三条规定的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，本人承诺将遵守上述承诺。			
重大资产重组	深圳市招商前海驰迪实业有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市招商前海驰迪实业有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件；</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			<p>署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
重大资产重组	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件；</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
重大资产重组	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司保证在本次重组过程中所提供的信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；</p> <p>2、本公司及本公司控制的子公司（以下简称“子公司”）保证向上市公司和参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>3、本公司及子公司保证为本次重组所出具的说明及确认均真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、本公司及子公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司及子公司若在本次重组过程中提供的有关文件、资料和信息并非真实、准确、完整，或存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司愿意就此承担个别和连带的法律责任。</p>	2019年12月8日	持续有效	报告期内严格履行了承诺

			本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
重大资产重组	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	其他承诺	<p>1、本公司及本公司控制的下属企业、及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。</p> <p>2、本公司及本公司控制的下属企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。</p> <p>3、本公司、本公司控制的下属企业及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。</p> <p>4、本公司、本公司控制的下属企业及本公司董事、监事和高级管理人员自公司设立以来诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。</p> <p>5、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承诺相应赔偿责任。</p>	2019年12月8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					

根据《深圳市前海开发投资控股有限公司, 深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》(以下简称《“增资协议”》) 约定, 深圳市招商前海实业发展有限公司 (以下简称“招商前海实业”) 以其持有的深圳市招商前海驰迪实业有限公司 (以下简称“招商驰迪”) 100% 股权向深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司 (以下简称“合资公司”) 进行增资, 前海投控以其持有的前海鸿昱 100% 股权对合资公司进行增资完成后, 合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让, 针对合资合作范围用地, 前海投控及招商前海实业将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本 (契税除外) 作为可用于税前扣除计税基础。未来, 若税务机关实际认定的计税基础与《增资协议》的约定产生差异, 差额部分可能需由交易各方向合资公司进行补偿或合资公司向交易各方进行补偿。

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

不适用。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

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

不适用。

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

报告期内，公司对分部会计政策业务分部进行了调整，由社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营调整为开发业务、资产运营、城市服务，并对上年同期业务分部数据进行了追溯调整。

详见本报告第九节财务报告附注（四）、重要会计政策变更。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 78 家，其中新设立子公司 55 家，其他原因新增子公司 23 家。本年度不再纳入合并范围的公司 29 家，其中注销 20 家，协议转让 9 家。

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

八、聘任、解聘会计师事务所情况

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	1,663.15
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴汪斌、顾翥平
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

注：上述审计费包含了公司上市子公司招商局置地和招商积余审计费。

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	8,942	0.73%	无	不适用	现金结算	无	2022-1-27	巨潮资讯网
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	3,950	0.32%	无	不适用	现金结算	无	2022-1-27	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司		销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	2,799	0.23%	无	不适用	现金结算	无	2022-1-27	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						15,691	1.28%						
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	3,211	0.24%	无	不适用	现金结算	无	2022-3-22	巨潮资讯网
大额出租小计						3,211	0.24%						
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	32,194	11.07%	4,000,000	否	现金结算	无	2022-3-22	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	5,996	2.06%	2,000,000	否	现金结算	无	2021-3-23	巨潮资讯网
大额利息收入小计						38,190	13.13%						
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	59,216	5.39%	4,000,000	否	现金结算	无	2022-3-22	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	46,844	4.27%	5,000,000	否	现金结算	无	2021-3-23	巨潮资讯网
深圳市招平臻满投资中心（有限合伙）	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	7,688	0.70%	无	不适用	现金结算	无	无	无
共青城招银恒远股权投资合伙企业（有限合伙）	最终控制方之联营企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	7,530	0.69%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券投资有限公司	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	3,861	0.35%	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						125,139	11.40%						
其他关联交易													
招商局慈善基金会	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	捐赠支出	按协议价格执行	协议价格	3,000	25.45%	3,000	否	现金结算	无	2022-12-30	巨潮资讯网
招商证券股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	咨询顾问费	按照市场价格执行	市场价格	1,831	10.39%	无	不适用	现金结算	无	无	无

合计	--	--	187,062	--		--	--	--	--	--
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）	2022年3月18日，公司召开了第三届董事会第二次会议。审议通过了《关于审议2022年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司租赁办公场所等日常关联交易，预计关联交易收入13,888万元；同意公司子公司向关联方承租写字楼等日常关联交易，预计关联交易支出6,449万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
深圳市招商局创新投资基金中心（有限合伙）（注1）	受同一控股股东控制的其他企业	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）	股权投资、投资管理、资产管理	20,004	204	-245	-402
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）（注2）		深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	房地产开发经营	10,000	63,061	10,000	-

注1：2021年11月，本公司与深圳市招商局创新投资基金中心（有限合伙）共同设立招商蛇口（深圳）产业创新私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），本年我方出资100万元，持股比例49.99%。

注2：2022年12月，本公司与深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）共同设立深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司，本年我方实际出资5,100万元，持股比例51%。

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	期初余额	本期新增金额	本期收回金额	利率	本期利息	期末余额
-----	------	------	--------	------	--------	--------	----	------	------

			营性资金占用	(万元)	(万元)	(万元)		(万元)	(万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	1,889,454	918,788		0.3%-2.4%	32,194	2,808,242
深圳金城融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	1,795	390	802			1,383
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	项目前期垫款	4,592		4,592			-	
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)		合作意向金		404,408	200,000		7,688	204,408	
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)		项目前期垫款		26,000				26,000	
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	1,370,121	650,272	792,520	3.6%-4.93%	59,216	1,227,873	
湛江港(集团)股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	应付股利	4,185					4,185	
中外运长航实业发展有限公司		项目前期垫款	1,755	1,700				3,455	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息、应付股利，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额(万元)	存款利率范围	期初余额(万元)	发生额(万元)	期末余额(万元)
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	270,000.00	1.495%-2.1%	663,001	173,872	836,873

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度(万元)	贷款利率范围	期初余额(万元)	发生额(万元)	期末余额(万元)
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	3,000,000	3.7%-4.75%	1,376,968	510,699	1,887,667

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

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000	2020-12-23	60,600	连带责任保证	3 年	否	贷款合同项下的所有债务完全清偿完毕之日止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			116,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						60,600
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局漳州开发区有限公司	2020-4-21	170,000	2020-9-2	170,000	连带责任保证	否	否	5 年	否	否
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	2020-4-21	470,000	2021-7-1	97,000	连带责任保证	否	否	5 年	否	否

深圳市招华国际会展发展有限公司	2018-3-27	114,075	2018-6-27	98,700.84	连带责任保证	否	否	15 年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	195,000	2019-8-1	154,725	连带责任保证	否	否	7 年	否	否
招商局置地有限公司	2020-4-21	195,000	2021-6-22	130,500	连带责任保证	否	否	5 年	否	否
招商局积余产业运营服务股份有限公司	2020-9-16	200,000	2021-2-2	180,000	连带责任保证	否	否	自债务履行期限届满之日起两年	否	否
招商局维京游轮有限公司	2021-3-5	338,658	2021-3-25	338,658	连带责任保证	否	否	13 年	否	否
镇江盈盛房地产开发有限公司	2021-3-27	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)						48,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,912,733	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						1,298,884
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局集团大厦有限公司	2021-10-21	178,660	2021-10-19	117,350	连带责任保证	否	否	4 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						19,370
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			178,660	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						117,350
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)						67,370
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			2,207,393	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						1,476,834
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				14.52%						
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)	924,721
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)	924,721
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
结构性存款	自有资金	649,400	-	-	-
银行理财产品	自有资金	10,000	-	-	-
大额存单	自有资金	23,000	23,000	-	-
合计		682,400	23,000	-	-

(2) 委托贷款情况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
980	自有资金	9,800	0

4、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行等银行签署借款合同，截至报告期末，合同授信额度总额折合人民币 2,693 亿元。

十六、其他重大事项的说明

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

本次交易申请文件已于 2023 年 3 月 13 日获得深交所受理，尚需深交所审核通过并报中国证券监督管理委员会注册，能否获得审核通过与注册尚存在不确定性，公司将根据该事项的审核进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

十七、公司子公司重大事项

不适用。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,617,821	0.02%				-482,356	-482,356	1,135,465	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,617,821	0.02%				-482,356	-482,356	1,135,465	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,617,821	0.02%				-482,356	-482,356	1,135,465	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,921,624,771	99.98%				-183,662,054	-183,662,054	7,737,962,717	99.99%
1、人民币普通股	7,921,624,771	99.98%				-183,662,054	-183,662,054	7,737,962,717	99.99%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	7,923,242,592	100.00%				-184,144,410	-184,144,410	7,739,098,182	100.00%

股份变动的原因

报告期内，因部分离任董事、高管股份锁定期届满、变更部分董事、监事以及新聘部分高级管理人员，导致本公司有限售条件股份减少 482,356 股；公司将存放在股票回购专用证券账户的 184,144,410 股股份进行注销，本次注销完成后，公司总股本由 7,923,242,592 股减少至 7,739,098,182 股。

股份变动的批准情况

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

股份变动的过户情况

不适用。

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

股份变动未对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产造成影响。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
许永军	269,599			269,599	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
褚宗生	125,728	41,909		167,637		
蒋铁峰	91,500			91,500		
罗慧来	70,000	23,333		93,333		
朱文凯	155,270			155,270		
聂黎明	66,750			66,750		
黄均隆	93,000			93,000		
刘 晔	66,750			66,750		
吕 斌		20,175		20,175		
孙承铭	17,250		17,250			
刘 伟	336,000		336,000			
李延喜	4,125		4,125			
刘清亮	38,000		38,000			
张 林	130,687		130,687			
龚 镭	41,711		41,711			
刘 宁	111,451			111,451		
合计	1,617,821	85,417	567,773	1,135,465	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行情况

债券简称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行规模 (亿元)	上市日期	获准上市 交易规模 (亿元)	交易终止 日期	披露索引	披露日期
22 蛇口 09	2022-12-12	2.40%	26.4	2022-12-20	26.4	2022-12-14	巨潮资讯网	2022-12-09
22 蛇口 10	2022-12-12	2.80%	10	2022-12-20	10	2022-12-14		2022-12-09
22 蛇口 07	2022-11-14	2.75%	13	2022-11-23	13	2022-11-16		2022-11-10
22 蛇口 05	2022-10-26	2.60%	40	2022-11-03	40	2022-10-28		2022-10-25
22 蛇口 06	2022-10-26	3.12%	10	2022-11-03	10	2022-10-28		2022-10-25
22 蛇口 03	2022-06-20	2.90%	8	2022-06-28	8	2022-06-22		2022-06-17
22 蛇口 04	2022-06-20	3.40%	10	2022-06-28	10	2022-06-22		2022-06-17
22 蛇口 02	2022-06-02	3.50%	40	2022-06-15	40	2022-06-07		2022-06-01

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	79,895		年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	63,742				
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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	59.53%	4,606,899,949			4,606,899,949		
招商局轮船有限公司	国有法人	5.30%	409,823,160			409,823,160		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.93%	148,988,221	-22,724,721		148,988,221		
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	1.49%	115,060,778	-61,502,427		115,060,778		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.08%	83,880,158	83,880,158		83,880,158		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.87%	67,677,157			67,677,157		
兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.87%	67,067,452	46,567,702		67,067,452		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.82%	63,559,322			63,559,322		
国开金融有限责任公司	国有法人	0.82%	63,559,322			63,559,322		
工银瑞信投资-工商银行-工银瑞信投资管理有限公司	基金、理财产品等	0.65%	50,229,512			50,229,512		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949					
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160					
香港中央结算有限公司	148,988,221	人民币普通股	148,988,221					
北京诚通金控投资有限公司	115,060,778	人民币普通股	115,060,778					
全国社保基金一一二组合	83,880,158	人民币普通股	83,880,158					
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157					
兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	67,067,452	人民币普通股	67,067,452					
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					
工银瑞信投资-工商银行-工银瑞信投资管理有限公司	50,229,512	人民币普通股	50,229,512					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用。							

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	统一社会信用代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	91110000100005220B	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.02%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.14%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商局港口控股有限公司 45.93%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 28.05%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.49%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 23.08%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.23%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有山西路桥股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.70%股份；持有深圳高速公路集团股份有限公司 8.12%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有浙江沪杭甬高速公路股份有限公司 6.07%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 5.99%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.81%股份；持有 JD Logistics, Inc.2.44%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有 Linklogis Inc.2.20%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.10%股份；持有海通证券股份有限公司 0.06%股份；持有广东湘农绿色农业股份有限公司 0.02%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国有控股

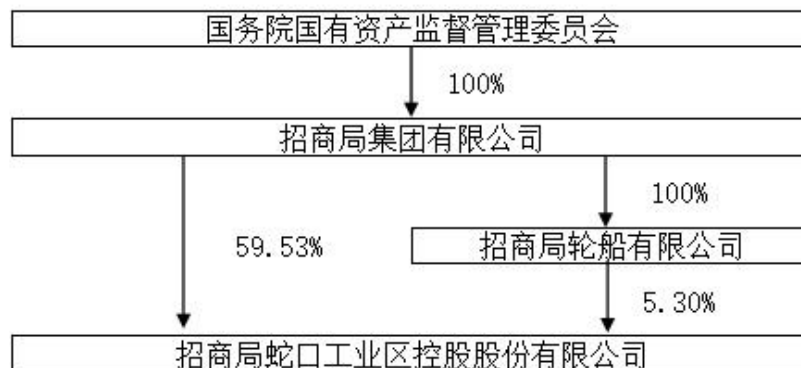
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
招商局集团	缪建民	1986 年 10 月 14 日	91110000100005220B	交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开

			发与经营等
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有招商局置地有限公司 74.35%股份；持有辽宁港口股份有限公司 69.15%股份；持有招商局公路网络科技控股股份有限公司 68.72%股份；持有招商局港口集团股份有限公司 63.02%股份；持有中国外运股份有限公司 57.64%股份；持有招商局能源运输股份有限公司 54.14%股份；持有招商局积余产业运营服务股份有限公司 51.16%股份；持有招商局港口控股有限公司 45.93%股份；持有招商证券股份有限公司 44.17%股份；持有招商银行股份有限公司 29.97%股份；持有安徽皖通高速公路股份有限公司 29.94%股份；持有上海国际港务（集团）股份有限公司 28.05%股份；持有招商局南京油运股份有限公司 27.97%股份；持有招商局中国基金有限公司 27.59%股份；持有四川成渝高速公路股份有限公司 24.88%股份；持有中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 24.49%股份；持有宁波舟山港股份有限公司 23.08%股份；持有锦州港股份有限公司 19.08%股份；持有福建发展高速公路股份有限公司 17.75%股份；持有黑龙江交通发展股份有限公司 16.52%股份；持有湖北楚天智能交通股份有限公司 16.32%股份；持有山东高速股份有限公司 16.23%股份；持有河南中原高速公路股份有限公司 15.43%股份；持有吉林高速公路股份有限公司 14.04%股份；持有广西五洲交通股份有限公司 13.86%股份；持有长城证券股份有限公司 12.36%股份；持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 11.69%股份；持有山西路桥股份有限公司 9.59%股份；持有齐鲁高速公路股份有限公司 8.70%股份；持有深圳高速公路集团股份有限公司 8.12%股份；持有现代投资股份有限公司 8.04%股份；持有浙江沪杭甬高速公路股份有限公司 6.07%股份；持有顺丰控股股份有限公司 6.03%股份；持有攀钢集团钒钛资源股份有限公司 5.99%股份；持有国际商业结算控股有限公司 2.81%股份；持有 JD Logistics, Inc. 2.44%股份；持有青岛港国际股份有限公司 2.36%股份；持有 Linklogis Inc. 2.20%股份；持有东方时代网络传媒股份有限公司 1.20%股份；持有长航凤凰股份有限公司 1.02%股份；持有中国船舶重工股份有限公司 0.53%股份；持有中国移动多媒体广播控股有限公司 0.16%股份；持有中石化炼化工程（集团）股份有限公司 0.10%股份；持有海通证券股份有限公司 0.06%股份；持有广东湘农绿色农业股份有限公司 0.02%股份；持有天津银行股份有限公司 0.02%股份；持有中国国际航空股份有限公司 0.02%股份；持有中国银行股份有限公司 0.01%股份。		

公司报告期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 0.06%。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用。

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

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

5、其他持股在 10%以上的法人股东

公司不存在其他持股在 10%以上的法人股东。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

详见本报告“第六节 重要事项”之“一、承诺事项履行情况”。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

报告期内，公司未实施股份回购。

第八节 债券相关情况

一、企业债券

不适用。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	22 蛇口 09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	2,640,000,000	2.40	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	1,000,000,000	2.80	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	22 蛇口 07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	1,360,000,000	2.75	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22 蛇口 05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	4,000,000,000	2.60	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22 蛇口 06	148108	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	1,000,000,000	3.12	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	800,000,000	2.90	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	1,000,000,000	3.40	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 蛇口 02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	4,000,000,000	3.50	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 蛇口 04	149498	2021-06-03	2021-06-07	2024-06-07	1,160,000,000	3.37	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	1,000,000,000	3.66	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 蛇口 02	149449	2021-04-12	2021-04-14	2024-04-14	700,000,000	3.56	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	300,000,000	3.80	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 蛇口 01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	1,040,000,000	4.15	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	19 蛇口 04	112930	2019-07-10	2019-07-12	2022-07-12	0	3.58	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	19 蛇口 03	112929	2019-07-10	2019-07-12	2024-07-12	1,500,000,000	4.13	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 蛇口 02	112922	2019-06-21	2019-06-25	2022-06-25	0	3.75	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 蛇口 01	112921	2019-06-21	2019-06-25	2024-06-25	2,300,000,000	4.21	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18 蛇口 03	112715	2018-06-07	2018-06-11	2023-06-11	1,840,000,000	5.25	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 蛇口 01	112678	2018-04-13	2018-04-17	2023-04-17	2,000,000,000	5.00	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	17 蛇口 01	112613	2017-11-16	2017-11-20	2022-11-20	0	5.40	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								
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
22 蛇口 09、22 蛇口 10、22 蛇口 07、22 蛇口 05、22 蛇口 06	债券受托管理人：中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层	-	冯源	0755-23835062
	资信评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）	-	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）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
22 蛇口 03、22 蛇口 04、22 蛇口 02、21 蛇口 04、21 蛇口 03、21 蛇口 02、21 蛇口 01、20 蛇口 01、19 蛇口 04、19 蛇口 03、19 蛇口 02、19 蛇口 01、18 蛇口 03、18 蛇口 01、17 蛇口 01	债券受托管理人：中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层	-	冯源	0755-23835062
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888

报告期内上述机构未发生变化。

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 蛇口 09	2,640,000,000	2,640,000,000	0	公司与募集资金托管银行、债券受托管理人签订三方资金监管协议、对募集资金实行专户存储，对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用	不适用	公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致
22 蛇口 10	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 蛇口 07	1,360,000,000	1,360,000,000	0			
22 蛇口 05	4,000,000,000	4,000,000,000	0			
22 蛇口 06	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 蛇口 03	800,000,000	800,000,000	0			
22 蛇口 04	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 蛇口 02	4,000,000,000	4,000,000,000	0			

募集资金未用于建设项目。

公司报告期内未变更上述债券募集资金用途。

5、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP002	012380819.IB	2023-03-03	2023-03-06	2023-06-02	1,300,000,000	2.29	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP001	012380311.IB	2023-01-17	2023-01-18	2023-05-18	1,300,000,000	2.16	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第四期绿色中期票据	22 招商蛇口 GN004	132280121.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	550,000,000	2.75	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第五期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP005	012283500.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	1,000,000,000	1.80	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第六期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP006	012283503.IB	2022-10-11	2022-10-12	2023-04-10	1,290,000,000	1.80	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	22 招商蛇口 MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	2,000,000,000	2.75	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	22 招商蛇口 MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	1,000,000,000	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 年度第四期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP004	012282441.IB	2022-07-11	2022-07-13	2023-01-09	1,300,000,000	2.08	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP003	012282346.IB	2022-06-30	2022-07-01	2022-11-28	0	2.00	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP002	012281566.IB	2022-04-21	2022-04-22	2022-10-19	0	2.40	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 招商蛇口 SCP001	012281064.IB	2022-03-16	2022-03-18	2022-06-16	0	2.40	到期一次还本付息	银行间债券市场

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	22 招商蛇口 MTN002A	10228043 7.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	1,000,000,000	3.20	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)	22 招商蛇口 MTN002B	10228043 8.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	710,000,000	3.55	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22 招商蛇口 MTN001A(并购)	10228021 1.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	645,000,000	2.89	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 招商蛇口 MTN001B(并购)	10228021 2.IB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	645,000,000	3.30	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种一)	21 招商蛇口 MTN001A	10210301 1.IB	2021-11-16	2021-11-18	2024-11-18	1,500,000,000	3.23	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种二)	21 招商蛇口 MTN001B	10210301 2.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	1,500,000,000	3.55	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第九期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP009	01218003 1.IB	2021-11-15	2021-11-17	2022-08-14	0	2.84	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第八期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP008	01210374 8.IB	2021-10-14	2021-10-18	2022-07-15	0	2.88	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第七期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP007	01210350 0.IB	2021-09-22	2021-09-23	2022-03-22	0	2.74	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第六期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP006	01210334 9.IB	2021-09-08	2021-09-10	2022-03-09	0	2.69	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第五期超短期融资券	21 招商蛇口 SCP005	01210276 6.IB	2021-07-27	2021-07-29	2022-04-25	0	2.70	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 招商蛇口 MTN003	10200232 5.IB	2020-12-16	2020-12-18	2023-12-18	1,600,000,000	3.76	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 漳州开发 MTN001	10200190 4.IB	2020-10-14	2020-10-16	2023-10-16	1,000,000,000	3.90	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2020 年度第二期中	20 漳州开发	10200170	2020-	2020-	2023-	700,000,	3.90	按年付息, 到期	银行间债

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
期票据	MTN002	1.IB	08-31	09-02	09-02	000		一次还本	券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种一)	20 招商蛇口 MTN002A	102001578.IB	2020-08-18	2020-08-20	2023-08-20	2,000,000,000	3.53	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN002B	102001579.IB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	1,000,000,000	3.89	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一)	20 招商蛇口 MTN001A	102000277.IB	2020-03-05	2020-03-09	2023-03-09	1,300,000,000	3.00	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN001B	102000278.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	700,000,000	3.30	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(品种二)	18 招商蛇口 MTN001B	101801180.IB	2018-10-18	2018-10-22	2023-10-22	700,000,000	5.27	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场
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
21 招商蛇口 SCP009、21 招商蛇口 SCP008、20 招商蛇口 MTN001A、20 招商蛇口 MTN001B	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行	-	罗莹莹、甘亚雯	0755-88023712
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙)	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 MTN002A、22 招商蛇口 MTN002B、22 招商蛇口	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、谢宇倩	010-67596478、0755-81683042
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
商蛇口 MTN001A(并购)、 22 招商蛇口 MTN001B(并购)、 20 招商蛇口 MTN003、18 招商 蛇口 MTN001B	公司 会计师事务所：德勤华 永会计师事务所（特殊 普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
23 招商蛇口 SCP001、22 招商蛇 口 MTN003A、22 招商蛇口 MTN003B	存续期管理机构：中国 工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	何世悦	010-81011218
	资信评级机构：联合资 信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层 (100022)	-	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）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
21 招商蛇口 MTN001A、21 招 商蛇口 MTN001B、20 招 商蛇口 MTN002A、20 招 商蛇口 MTN002B	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	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华 永会计师事务所（特殊 普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 SCP005	存续期管理机构：中国 银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	-	李欣童	010-66595024
	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 (100022)	-	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）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 SCP003、21 招商蛇 口 SCP007、21 招 商蛇口 SCP005	存续期管理机构：中国 银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	-	李欣童	010-66595024
	资信评级机构：中诚信 国际信用评级有限责任 公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华 永会计师事务所（特殊 普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 GN004、23 招商蛇 口 SCP002	存续期管理机构：中国 农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	范楷	010-85209781
	资信评级机构：联合资 信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层 (100022)	-	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）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崙平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 SCP006、22 招商蛇 口 SCP001	存续期管理机构：中国 农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	范楷	010-85209781
	资信评级机构：中诚信	北京市东城区南竹杆胡同 2 号	-	刘旭冉	010-66428877

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	国际信用评级有限责任公司	1 幢 60101			
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 SCP004	存续期管理机构：兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行 15 楼	-	张昊、吴丹	010-89926522、0755-82049629
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
21 招商蛇口 SCP006	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	-	郭宣彤	0755-23371717
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
22 招商蛇口 SCP002	存续期管理机构：中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号、甲 25 号中国光大中心	-	曹翔	010-63639308
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	刘旭冉	010-66428877
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼	吴汪斌、顾崑平	吴汪斌	021-61418888
20 漳州开发 MTN001	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 楼	-	陈妮娜	0755-88026246
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	杜洲	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所	福建省厦门市思明区鹭江道 8 号国际银行大厦 26 楼 EFGH 单元	吴汪斌、徐慧	吴汪斌	0592-2107298
20 漳州开发 MTN002	存续期管理机构：中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	-	周鹏、黄颖	010-67596478、0591-87823313
	资信评级机构：联合资信评估有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	杜洲	010-85679696
	会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所	福建省厦门市思明区鹭江道 8 号国际银行大厦 26 楼 EFGH 单元	吴汪斌、徐慧	吴汪斌	0592-2107298

报告期内上述机构未发生变化。

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 招商蛇口 GN004	550,000,000	550,000,000	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
22 招商蛇口 SCP005	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 招商蛇口 SCP006	1,290,000,000	1,290,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000	2,000,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 招商蛇口 SCP004	1,300,000,000	1,300,000,000	0			
22 招商蛇口 SCP003	1,290,000,000	1,290,000,000	0			
22 招商蛇口 SCP002	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 招商蛇口 SCP001	1,290,000,000	1,290,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN002A	1,000,000,000	1,000,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000	710,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN001A(并购)	645,000,000	645,000,000	0			
22 招商蛇口 MTN001B(并购)	645,000,000	645,000,000	0			

募集资金用于建设项目情况

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发行规模为 5.5 亿元,全部用于绿色商品房项目建设,包括武汉未来中心、杭州汇港城三期、海曙金茂府、凤麓和鸣、江心印园-一期、无锡雍荣府-全期、招商玺家园一期。截至报告期末,前述项目进展情况正常。

公司报告期内未变更上述债券募集资金用途。

5、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用。

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

否。

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

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	1.55	1.53	1.31%
资产负债率	67.91%	67.68%	增加 0.23 个百分点
速动比率	0.57	0.55	3.64%
	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	338,745.03	885,907.00	-61.76%
EBITDA 全部债务比	0.15	0.16	-6.25%
利息保障倍数	1.5	2.55	-41.18%
现金利息保障倍数	5.19	5.79	-10.36%
EBITDA 利息保障倍数	2.69	2.73	-1.47%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

第九节 财务报告

审计报告

德师报（审）字（23）第 P02108 号
（第 1 页，共 4 页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商蛇口 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 存货减值

如财务报表附注六、8 所述，2022 年 12 月 31 日，招商蛇口在合并财务报表中列报的存货账面余额为人民币 418,767,559,712.12 元，相应的存货跌价准备为人民币 7,218,338,744.63 元。招商蛇口对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

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

三、关键审计事项 - 续

1. 存货减值 - 续

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

2. 土地增值税的计提

如财务报表附注六、50 所述，2022 年度，招商蛇口在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币 6,641,654,990.06 元。于每个资产负债表日，招商蛇口根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税，土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时，招商蛇口实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性，且涉及管理层的重大会计估计，因此，我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项，我们执行的审计程序主要包括：

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

审计报告 - 续

德师报（审）字（23）第 P02108 号
（第 3 页，共 4 页）

四、其他信息

招商蛇口管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督招商蛇口的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

审计报告 - 续

德师报（审）字（23）第 P02108 号
（第 4 页，共 4 页）

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国•上海

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

2023 年 3 月 17 日

2022年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金	六、1	86,243,123,769.77	79,533,031,631.89
其中：存放财务公司款项	六、1	8,368,734,186.51	6,630,005,420.43
交易性金融资产	六、2	193,043,353.23	95,460,998.85
衍生金融资产	六、3	34,418,000.00	-
应收票据	六、4	28,034,131.79	19,462,448.37
应收账款	六、5	3,884,563,481.63	3,279,273,984.95
预付款项	六、6	3,951,536,317.04	11,866,767,664.89
其他应收款	六、7	126,778,034,025.63	119,567,273,823.79
存货	六、8	411,549,220,967.49	417,636,475,021.01
其他流动资产	六、9	22,525,167,226.48	21,060,336,386.91
流动资产合计		655,187,141,273.06	653,058,081,960.66
非流动资产：			
长期应收款	六、10	23,536,320.56	18,510,049.87
长期股权投资	六、11	74,643,699,601.94	61,560,618,880.52
其他非流动金融资产	六、12	1,386,504,182.47	1,287,385,330.99
投资性房地产	六、13	119,887,005,281.49	109,067,180,906.81
固定资产	六、14	10,820,177,521.84	9,233,575,623.88
在建工程	六、15	810,073,745.57	465,188,580.70
使用权资产	六、16	2,128,248,936.86	2,235,852,562.29
无形资产	六、17	1,389,227,617.31	1,379,235,653.95
开发支出	六、18	83,429,866.58	51,051,913.58
商誉	六、19	2,013,388,206.90	357,950,001.13
长期待摊费用	六、20	1,109,470,832.61	1,115,977,895.23
递延所得税资产	六、21	16,503,320,858.01	15,732,340,369.10
其他非流动资产	六、22	486,151,996.50	640,397,669.17
非流动资产合计		231,284,234,968.64	203,145,265,437.22
资产总计		886,471,376,241.70	856,203,347,397.88

2022年12月31日

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款	六、23	1,508,692,016.58	3,628,062,315.14
衍生金融负债	六、24	-	106,038,000.00
应付票据	六、25	126,936,670.65	95,690,800.45
应付账款	六、26	56,118,119,707.29	57,813,505,891.28
预收款项	六、27	164,739,413.17	128,179,848.35
合同负债	六、28	144,921,607,722.57	148,710,250,503.25
应付职工薪酬	六、29	2,225,495,358.87	2,315,364,049.41
应交税费	六、30	12,256,781,903.51	13,519,577,513.89
其他应付款	六、31	131,345,979,149.34	122,805,821,674.31
一年内到期的非流动负债	六、32	39,033,631,784.74	33,570,170,014.37
其他流动负债	六、33	36,207,711,034.25	45,385,841,125.76
流动负债合计		423,909,694,760.97	428,078,501,736.21
非流动负债：			
长期借款	六、34	121,073,548,863.46	107,779,676,128.58
应付债券	六、35	39,749,000,000.00	26,104,502,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、36	2,259,322,361.43	2,233,119,075.21
长期应付款	六、37	3,531,455,677.18	3,577,881,778.11
预计负债	六、38	5,862,474.50	41,408,984.71
递延收益	六、39	3,885,743,487.04	4,555,969,577.02
递延所得税负债	六、21	2,743,260,742.25	1,646,848,813.70
其他非流动负债	六、40	4,873,010,706.43	5,430,253,300.46
非流动负债合计		178,121,204,312.29	151,369,659,657.79
负债合计		602,030,899,073.26	579,448,161,394.00
股东权益：			
股本	六、41	7,739,098,182.00	7,923,242,592.00
其他权益工具	六、42	18,188,500,000.00	24,098,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、42	18,188,500,000.00	24,098,500,000.00
资本公积	六、43	10,213,669,540.03	14,188,503,865.59
减：库存股	六、44	-	3,999,999,476.59
其他综合收益	六、45	515,930,272.75	383,053,337.21
专项储备	六、46	5,098,085.84	6,648,764.35
盈余公积	六、47	4,192,128,386.34	4,192,128,386.34
未分配利润	六、48	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72
归属于母公司股东权益合计		101,711,903,531.96	108,671,258,616.62
少数股东权益		182,728,573,636.48	168,083,927,387.26
股东权益合计		284,440,477,168.44	276,755,186,003.88
负债和股东权益总计		886,471,376,241.70	856,203,347,397.88

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2022年12月31日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动资产：			
货币资金		25,996,647,477.36	19,637,205,296.79
其中：存放财务公司款项		8,076,067,981.24	6,476,629,409.99
应收账款	十五、1	2,517,568,487.50	2,515,638,626.59
预付款项		179,286,405.84	181,918,067.81
其他应收款	十五、2	225,547,344,326.25	218,789,707,330.86
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		102,133,237.50	-
其他流动资产		226,624.66	39,381.34
流动资产合计		254,343,206,559.11	241,124,508,703.39
非流动资产：			
长期应收款		-	91,919,913.74
长期股权投资	十五、3	69,806,303,734.55	60,248,446,495.36
其他非流动金融资产		617,981,224.39	684,913,403.95
投资性房地产		1,751,941,009.77	1,774,946,626.48
固定资产		161,689,969.30	182,343,805.29
在建工程		-	-
使用权资产		2,854,171.97	6,829,524.63
无形资产		14,723,006.91	15,510,551.31
长期待摊费用		46,438,699.13	71,155,444.13
递延所得税资产		256,220,096.56	28,928,779.90
其他非流动资产		22,190,000.00	107,190,000.00
非流动资产合计		72,680,341,912.58	63,212,184,544.79
资产总计		327,023,548,471.69	304,336,693,248.18

2022年12月31日

母公司资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末数	上年年末数
流动负债：			
短期借款		-	2,077,829,918.06
应付账款		209,625,734.48	45,458,163.71
预收款项		940,499.39	1,704,999.04
合同负债		7,063,106.35	7,150,597.00
应付职工薪酬		343,415,076.18	203,048,295.25
应交税费		1,651,440,287.58	2,743,119,079.32
其他应付款		155,225,126,352.34	145,031,245,567.98
一年内到期的非流动负债		26,480,726,449.18	10,545,572,843.59
其他流动负债		4,828,747,263.18	10,299,391,340.70
流动负债合计		188,747,084,768.68	170,954,520,804.65
非流动负债：			
长期借款		48,432,400,794.44	53,454,738,328.92
应付债券		38,249,000,000.00	21,440,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		741,752,100.00	1,053,571,260.00
递延收益		1,477,013,560.58	2,007,816,094.41
递延所得税负债		110,800,327.10	117,112,743.40
其他非流动负债		6,992,160,000.00	2,246,569,006.76
非流动负债合计		96,003,126,782.12	80,319,807,433.49
负债合计		284,750,211,550.80	251,274,328,238.14
股东权益：			
股本		7,739,098,182.00	7,923,242,592.00
其他权益工具		18,188,500,000.00	24,098,500,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		18,188,500,000.00	24,098,500,000.00
资本公积		7,696,690,685.28	11,512,545,751.87
减：库存股		-	3,999,999,476.59
其他综合收益		-42,344,258.88	-49,075,284.49
盈余公积		3,961,621,296.00	3,961,621,296.00
未分配利润		4,729,771,016.49	9,615,530,131.25
股东权益合计		42,273,336,920.89	53,062,365,010.04
负债和股东权益总计		327,023,548,471.69	304,336,693,248.18

附注为财务报表的组成部分

2022年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	六、49	183,002,659,096.28	160,643,412,999.94
减：营业成本	六、49	147,774,506,787.70	119,723,490,970.59
税金及附加	六、50	7,784,666,767.98	9,680,548,789.81
销售费用	六、51	4,081,095,713.33	3,914,244,683.91
管理费用	六、52	2,313,005,101.90	2,144,929,660.78
研发费用	六、53	125,039,738.12	115,803,508.04
财务费用	六、54	1,959,869,316.48	2,006,020,942.69
其中：利息费用	六、54	4,127,315,406.43	4,488,220,982.41
利息收入	六、54	2,909,275,293.08	2,604,364,365.51
加：其他收益	六、55	361,233,251.80	252,042,410.49
投资收益	六、56	2,016,506,102.13	3,727,884,616.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、56	1,496,690,317.38	1,672,222,933.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益	六、57	471,736,286.78	157,136,102.64
信用减值利得（损失）	六、58	-1,413,948,889.96	-1,058,122,488.58
资产减值利得（损失）	六、59	-5,045,469,342.28	-3,390,914,790.62
资产处置收益	六、60	5,884,386.75	6,783,015.19
二、营业利润		15,360,417,465.99	22,753,183,309.39
加：营业外收入	六、61	574,542,743.66	204,352,259.21
减：营业外支出	六、62	117,861,203.03	114,935,955.72
三、利润总额		15,817,099,006.62	22,842,599,612.88
减：所得税费用	六、63	6,718,621,761.33	7,640,862,538.18
四、净利润		9,098,477,245.29	15,201,737,074.70
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		9,098,477,245.29	15,201,737,074.70
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		4,264,079,662.72	10,372,254,168.70
2.少数股东损益		4,834,397,582.57	4,829,482,906.00

2022年12月31日止年度

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
五、其他综合收益的税后净额	六、45	149,055,013.59	-203,871,634.33
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		132,876,935.54	-194,207,923.60
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	153,126.92
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	153,126.92
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		132,876,935.54	-194,361,050.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,731,025.61	-54,621,432.84
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-	-
6.外币财务报表折算差额		126,145,909.93	-139,739,617.68
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		16,178,078.05	-9,663,710.73
六、综合收益总额		9,247,532,258.88	14,997,865,440.37
归属于母公司股东的综合收益总额		4,396,956,598.26	10,178,046,245.10
归属于少数股东的综合收益总额		4,850,575,660.62	4,819,819,195.27
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.41	1.16
(二) 稀释每股收益		0.41	1.16

附注为财务报表的组成部分

2022年12月31日止年度

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	十五、4	1,131,705,100.46	505,493,877.01
减：营业成本	十五、4	721,370,031.55	336,833,676.32
税金及附加		271,975,099.12	55,357,872.98
销售费用		-	-
管理费用		405,306,352.50	373,928,541.15
财务费用		-268,850,322.56	-251,748,890.95
其中：利息费用		2,172,812,739.51	1,474,102,555.65
利息收入		2,261,754,922.96	1,817,068,213.51
加：其他收益		32,432,880.76	17,540,647.67
投资收益	十五、5	420,908,402.30	5,906,745,185.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-189,162,763.02	316,263,732.40
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		33,090,800.29	118,919,527.14
信用减值利得（损失）		-247,307.34	-2,294,590.22
资产减值利得		-	-
资产处置收益		11,202.63	1,584,668.97
二、营业利润		488,099,918.49	6,033,618,117.05
加：营业外收入		2,310,587.70	11,297,934.56
减：营业外支出		30,123,515.26	40,201,402.59
三、利润总额		460,286,990.93	6,004,714,649.02
减：所得税费用		60,264,360.25	303,623,266.61
四、净利润		400,022,630.68	5,701,091,382.41
持续经营净利润		400,022,630.68	5,701,091,382.41
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		6,731,025.61	-49,075,284.49
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		6,731,025.61	-49,075,284.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,731,025.61	-49,075,284.49
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		406,753,656.29	5,652,016,097.92

附注为财务报表的组成部分

2022年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		188,425,593,036.58	194,178,182,331.03
收到的税费返还		5,943,194,049.10	2,929,937,311.24
收到其他与经营活动有关的现金	六、64（1）	13,512,181,731.68	13,855,850,867.61
经营活动现金流入小计		207,880,968,817.36	210,963,970,509.88
购买商品、接受劳务支付的现金		131,373,763,273.39	124,326,442,322.95
支付给职工以及为职工支付的现金		8,455,714,985.35	7,666,151,157.81
支付的各项税费		30,765,176,367.90	29,294,576,710.63
支付其他与经营活动有关的现金	六、64（2）	15,112,324,092.41	23,699,788,172.90
经营活动现金流出小计		185,706,978,719.05	184,986,958,364.29
经营活动产生的现金流量净额	六、65（1）	22,173,990,098.31	25,977,012,145.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		789,804,742.25	2,027,101,221.04
取得投资收益收到的现金		534,346,630.94	200,510,009.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		228,040,190.17	4,751,931.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、65（3）	1,091,754,685.77	2,342,812,939.27
收到其他与投资活动有关的现金	六、64（3）	32,009,118,738.50	41,399,755,927.61
投资活动现金流入小计		34,653,064,987.63	45,974,932,028.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,012,195,700.54	10,007,475,776.92
投资支付的现金		7,379,752,056.27	12,249,864,372.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、65（2）	2,109,024,084.97	1,439,973,185.95
支付其他与投资活动有关的现金	六、64（4）	29,166,430,110.16	46,554,135,185.50
投资活动现金流出小计		44,667,401,951.94	70,251,448,521.08
投资活动产生的现金流量净额		-10,014,336,964.31	-24,276,516,492.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,502,908,382.24	27,016,027,436.28
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,412,908,382.24	8,942,397,436.28
取得借款收到的现金		134,604,599,848.24	116,567,829,971.68
收到其他与筹资活动有关的现金	六、64（5）	42,439,874,462.34	43,006,134,994.15
筹资活动现金流入小计		191,547,382,692.82	186,589,992,402.11
偿还债务支付的现金		111,257,568,959.27	113,531,624,468.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,045,119,163.59	15,898,741,775.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,813,420,362.95	1,791,604,823.18
支付其他与筹资活动有关的现金	六、64（6）	71,119,145,113.11	68,321,019,474.98
筹资活动现金流出小计		197,421,833,235.97	197,751,385,718.80
筹资活动产生的现金流量净额		-5,874,450,543.15	-11,161,393,316.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		186,623,062.77	-151,576,878.81
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		6,471,825,653.62	-9,612,474,542.06
加：年初现金及现金等价物余额		79,382,750,664.82	88,995,225,206.88
六、年末现金及现金等价物余额	六、65（4）	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82

附注为财务报表的组成部分

2022年12月31日止年度

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		228,486,348.62	382,660,255.33
收到的税费返还		285,991.54	-
收到其他与经营活动有关的现金		373,932,399.08	711,166,236.43
经营活动现金流入小计		602,704,739.24	1,093,826,491.76
购买商品、接受劳务支付的现金		457,789,521.33	267,828,646.50
支付给职工以及为职工支付的现金		328,267,080.21	338,030,935.26
支付的各项税费		1,770,226,270.54	335,875,037.86
支付其他与经营活动有关的现金		465,438,327.30	441,073,602.57
经营活动现金流出小计		3,021,721,199.38	1,382,808,222.19
经营活动产生的现金流量净额		-2,419,016,460.14	-288,981,730.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		740,570,534.03	13,255,539,140.96
取得投资收益收到的现金		956,714,257.38	1,841,559,861.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		273,000.00	55,163.00
收到其他与投资活动有关的现金		873,660,497.27	4,735,014,241.21
投资活动现金流入小计		2,571,218,288.68	19,832,168,406.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		100,213,874.18	36,830,020.65
投资支付的现金		5,574,419,013.55	14,195,799,632.14
支付其他与投资活动有关的现金		2,118,610,724.57	1,857,917,970.42
投资活动现金流出小计		7,793,243,612.30	16,090,547,623.21
投资活动产生的现金流量净额		-5,222,025,323.62	3,741,620,783.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,090,000,000.00	18,073,630,000.00
取得借款收到的现金		81,924,013,018.28	69,094,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		14,500,778,636.43	6,788,159,852.27
筹资活动现金流入小计		98,514,791,654.71	93,956,589,852.27
偿还债务支付的现金		60,550,974,652.76	71,201,659,562.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,596,732,549.29	10,448,235,329.15
支付其他与筹资活动有关的现金		14,361,439,084.97	29,728,828,575.10
筹资活动现金流出小计		84,509,146,287.02	111,378,723,466.37
筹资活动产生的现金流量净额		14,005,645,367.69	17,422,133,614.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		222,763.32	-72,449.52
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		6,364,826,347.25	13,969,567,010.67
加：年初现金及现金等价物余额		19,631,821,130.11	33,601,388,140.78
六、年末现金及现金等价物余额		25,996,647,477.36	19,631,821,130.11

附注为财务报表的组成部分

2022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	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	14,188,503,865.59	3,999,999,476.59	383,053,337.21	351,001,541.59	6,648,764.35	4,192,128,386.34	61,879,181,147.72	168,083,927,387.26	276,755,186,003.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	14,188,503,865.59	3,999,999,476.59	383,053,337.21	351,001,541.59	6,648,764.35	4,192,128,386.34	61,879,181,147.72	168,083,927,387.26	276,755,186,003.88
三、本年增减变动金额	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	132,876,935.54	126,145,909.93	-1,550,678.51	-	-1,021,702,082.72	14,644,646,249.22	7,685,291,164.56
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	132,876,935.54	126,145,909.93	-	-	4,264,079,662.72	4,850,575,660.62	9,247,532,258.88
（二）股东投入和减少资本	-184,144,410.00	-	-5,910,000,000.00	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	13,173,486,914.33	7,104,507,655.36
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,619,748,742.59	15,619,748,742.59
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-5,910,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,910,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-184,144,410.00	-	-	-	-3,974,834,325.56	-3,999,999,476.59	-	-	-	-	-	-2,446,261,828.26	-2,605,241,087.23
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,285,781,745.44	-3,379,698,099.79	-8,665,479,845.23
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,179,113,018.28	-3,379,698,099.79	-7,558,811,118.07
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,106,668,727.16	-	-1,106,668,727.16
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,550,678.51	-	-	281,774.06	-1,268,904.45
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	61,192,766.75	-	-	39,874,862.63	101,067,629.38
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-62,743,445.26	-	-	-39,593,088.57	-102,336,533.83
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44

2022年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										未分配利润			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积				
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	14,068,226,700.23	3,999,999,476.59	577,410,248.33	490,741,159.27	9,424,580.81	4,192,128,386.34	58,125,932,525.83	151,986,781,262.24	253,357,146,819.19	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,107,862.06	-6,719,396.04	-246,827,258.10	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	14,068,226,700.23	3,999,999,476.59	577,410,248.33	490,741,159.27	9,424,580.81	4,192,128,386.34	57,885,824,663.77	151,980,061,866.20	253,110,319,561.09	
三、本年增减变动金额	-	-	3,624,500,000.00	-	120,277,165.36	-	-194,356,911.12	-139,739,617.68	-2,775,816.46	-	3,993,356,483.95	16,103,865,521.06	23,644,866,442.79	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-194,207,923.60	-139,739,617.68	-	-	10,372,254,168.70	4,819,819,195.27	14,997,865,440.37	
（二）股东投入和减少资本	-	-	3,624,500,000.00	-	120,277,165.36	-	-	-	-	-	-	15,085,692,336.71	18,830,469,502.07	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,505,017,774.77	14,505,017,774.77	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	120,277,165.36	-	-	-	-	-	-	580,674,561.94	700,951,727.30	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,379,046,672.27	-3,801,934,621.99	-10,180,981,294.26	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,953,022,836.48	-3,801,934,621.99	-8,754,957,458.47	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,426,023,835.79	-	-1,426,023,835.79	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-148,987.52	-	-	-	148,987.52	-	-	
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-148,987.52	-	-	-	148,987.52	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,775,816.46	-	-	288,611.07	-2,487,205.39	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	34,222,147.61	-	-	17,043,702.42	51,265,850.03	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-36,997,964.07	-	-	-16,755,091.35	-53,753,055.42	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	14,188,503,865.59	3,999,999,476.59	383,053,337.21	351,001,541.59	6,648,764.35	4,192,128,386.34	61,879,181,147.72	168,083,927,387.26	276,755,186,003.88	

附注为财务报表的组成部分

2022年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

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

2022年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-	-	-	3,961,621,296.00	10,293,751,624.98	50,165,161,788.26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-266,203.87	-266,203.87
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	7,923,242,592.00	-	20,474,000,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-	-	-	3,961,621,296.00	10,293,485,421.11	50,164,895,584.39
三、本年增减变动金额	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-49,075,284.49	-	-	-	-677,955,289.86	2,897,469,425.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-49,075,284.49	-	-	-	5,701,091,382.41	5,652,016,097.92
（二）股东投入和减少资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	3,624,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,624,500,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,379,046,672.27	-6,379,046,672.27
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,953,022,836.48	-4,953,022,836.48
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,426,023,835.79	-1,426,023,835.79
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	3,980.79	-	-	3,980.79
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,980.79	-	-	-3,980.79
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	7,923,242,592.00	-	24,098,500,000.00	-	11,512,545,751.87	3,999,999,476.59	-49,075,284.49	-	-	3,961,621,296.00	9,615,530,131.25	53,062,365,010.04

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、城市服务。

本公司的合并及母公司财务报表于2023年3月17日已经本公司董事会批准。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 财务报表的编制基础

编制基础

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

持续经营

本集团对自2022年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

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

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

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

10. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2 金融工具减值

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

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

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

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

10.2.1 信用风险显著增加

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

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

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

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

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

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

10.4.1.2 其他金融负债

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债 - 续

10.4.1.2.1 财务担保合同

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

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

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

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

准则规定。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 金融工具 - 续

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 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。

10.6 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收款项

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 应收款项 - 续

各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下:

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

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下:

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

12. 存货

12.1 存货的分类

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 存货 - 续

12.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

12.3 存货可变现净值的确定依据

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

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

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

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

12.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 合同资产

13.1 合同资产的确认方法及标准

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

13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

14. 持有待售资产

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资

15.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

15.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.3 后续计量及损益确认方法

15.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

15.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时, 以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外, 如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务, 则按预计承担的义务确认预计负债, 计入当期投资损失。被投资单位以后

期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 长期股权投资 - 续

15.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

17. 固定资产

17.1 确认条件

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 固定资产 - 续

17.2 折旧方法

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

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

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

17.3 其他说明

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

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

18. 在建工程

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

19. 借款费用

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 借款费用 - 续

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

20. 无形资产

20.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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

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

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

20.2 内部研究开发支出会计政策

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 无形资产 - 续

20.2 内部研究开发支出 - 续

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

21. 长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

22. 长期待摊费用

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

23. 合同负债

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 职工薪酬

24.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

24.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

24.3 辞退福利的会计处理方法

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

25. 预计负债

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

26. 股份支付

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

26.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

26.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

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

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

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

28. 收入

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

28. 收入 - 续

28.1 商品销售收入

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

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

28.2 提供劳务收入

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 合同成本

29.1 取得合同的成本

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

29.2 履行合同的成本

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

29.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

30. 政府补助

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

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

30.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

30.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

31.1 当期所得税

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

31.3 所得税的抵销

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

31.3 所得税的抵销 - 续

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

32. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

32.1 本集团作为承租人

32.1.1 租赁的分拆

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

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

32.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.2 使用权资产 - 续

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

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

32.1.3 租赁负债

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.3 租赁负债 - 续

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

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

32.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

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

32.1.5 租赁变更

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.1 本集团作为承租人 - 续

32.1.6 售后租回交易

本集团作为卖方及承租人

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

32.2 本集团作为出租人

32.2.1 租赁的分拆

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

32.2.2 租赁的分类

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

32.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.2 租赁的分类 - 续

32.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

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。

32.2.3 转租赁

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

32.2.4 租赁变更

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

32. 租赁 - 续

32.2 本集团作为出租人 - 续

32.2.4 租赁变更 - 续

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。

33. 非货币性资产交换

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

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

34. 债务重组

34.1 作为债权人记录债务重组义务

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 安全生产费

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

36. 其他

36.1 保修金

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

36.2 维修基金

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

四、重要会计政策变更

1. 企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释 15 号”)，规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。

固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，应当按照收入准则、《企业会计准则第 1 号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

四、重要会计政策变更 - 续

1. 企业会计准则解释第15号 - 续

亏损合同的判断

解释第15号明确, 企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行。企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定, 累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目, 不调整前期比较财务报表数据。经评估, 本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

2. 企业会计准则解释第16号

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

关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

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

关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策变更 - 续

3. 分部报告披露

为适应管理经营策略的优化调整，本集团于2022年12月1日开始，对报告分部进行了调整。

调整前：

本集团的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，本集团确定了三个报告分部，分别为园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

调整后：

本集团的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上，本集团确定了三个报告分部，分别为开发业务、资产运营业务、城市服务业务。

对于上述分部报告的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整，详见附注十四、1。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 税项

1. 主要税种及税率

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

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

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

2. 税收优惠

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	本年年末数	上年年末数
库存现金		
人民币	542,682.21	695,121.11
港元	89,448.27	31,074.03
小计	632,130.48	726,195.14
银行存款		
人民币	53,035,722,850.09	53,187,195,492.38
美元	442,808,304.80	1,916,728,677.45
港元	1,384,066,166.93	763,398,751.90
欧元	-	-
其他	201,142,448.14	442,323,466.42
小计	55,063,739,769.96	56,309,646,388.15
其他货币资金(注)		
人民币	31,172,162,588.26	23,196,492,392.85
美元	-	-
小计	31,172,162,588.26	23,196,492,392.85
银行存款应收利息	6,589,281.07	26,166,655.75
合计	86,243,123,769.77	79,533,031,631.89
其中: 存放在境外的款项总额	1,878,692,639.55	4,239,350,995.40
存放财务公司的款项总额	8,368,734,186.51	6,630,005,420.43

注: 本年末其他货币资金 31,172,162,588.26 元, 主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款 30,790,204,418.00 元。

2. 交易性金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
交易性金融资产	193,043,353.23	95,460,998.85
其中: 权益工具投资	193,043,353.23	95,460,998.85
合计	193,043,353.23	95,460,998.85

(1) 权益工具投资情况

项目	本年年末数	上年年末数
权益工具的成本	94,951,846.48	94,951,846.48
公允价值	193,043,353.23	95,460,998.85
累计计入损益的公允价值变动金额	98,091,506.75	509,152.37

3. 衍生金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
货币掉期工具	34,418,000.00	-

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	本年年末数	上年年末数
银行承兑汇票	974,025.00	-
商业承兑汇票	27,060,106.79	19,462,448.37
合计	28,034,131.79	19,462,448.37

(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, 本集团因出票人未履约而转为应收账款的票据

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

(5) 应收票据信用损失准备

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
单项计提信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	46,609,287.35	90.52	32,024,611.94	68.71
正常风险组合	28,041,753.48	100.00	7,621.69	0.03	4,882,655.62	9.48	4,882.66	0.10
合计	28,041,753.48	100.00	7,621.69		51,491,942.97	100.00	32,029,494.60	

本年计提、收回或转回的应收票据信用损失准备情况:

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(注)	
单项计提预期信用损失的应收票据	32,024,611.94	-	-	-	-32,024,611.94	-
正常风险组合	4,882.66	2,739.03	-	-	-	7,621.69
合计	32,029,494.60	2,739.03	-	-	-32,024,611.94	7,621.69

注: 本年应收票据的信用损失准备其他变动是因出票人未履约而转为应收账款所致。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	4,043,746,803.03	3,366,223,363.29
减：信用损失准备	159,183,321.40	86,949,378.34
账面价值	3,884,563,481.63	3,279,273,984.95

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	869,362,677.77	71,168,737.29	733,595,538.08	711,979,782.45	122,923,625.76	2,509,030,361.35	750,350.07	66,986.49	723,422.92	708,037.58	123,581.69	2,372,378.75	2,506,657,982.60
正常风险组合	1,238,573,403.95	109,722,143.84	47,587,848.83	19,607,051.67	37,135,763.37	1,452,626,211.66	16,441,462.69	4,310,517.74	9,859,949.74	10,281,689.99	37,135,763.37	78,029,383.53	1,374,596,828.13
单项计提信用损失准备的应收账款	-	5,657,885.38	31,899,246.42	29,434,928.57	15,098,169.65	82,090,230.02	-	5,602,914.27	31,854,088.35	26,226,386.85	15,098,169.65	78,781,559.12	3,308,670.90
合计	2,107,936,081.72	186,548,766.51	813,082,633.33	761,021,762.69	175,157,558.78	4,043,746,803.03	17,191,812.76	9,980,418.50	42,437,461.01	37,216,114.42	52,357,514.71	159,183,321.40	3,884,563,481.63

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	2,294,484,848.23	27,172,231.26	1.18	2,294,643,483.12	17,225,898.63	0.75
1至2年	813,082,633.33	42,437,461.01	5.22	800,884,391.20	16,633,405.24	2.08
2至3年	761,021,762.69	37,216,114.42	4.89	194,591,223.89	13,292,681.99	6.83
3年以上	175,157,558.78	52,357,514.71	29.89	76,104,265.08	39,797,392.48	52.29
合计	4,043,746,803.03	159,183,321.40		3,366,223,363.29	86,949,378.34	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	2,509,030,361.35	62.05	2,372,378.75	0.09	2,506,657,982.60	2,552,000,050.18	75.81	2,522,784.39	0.10	2,549,477,265.79
正常风险组合	1,452,626,211.66	35.92	78,029,383.53	5.37	1,374,596,828.13	782,275,513.31	23.24	60,162,562.30	7.69	722,112,951.01
单项计提信用损失准备的应收账款	82,090,230.02	2.03	78,781,559.12	95.97	3,308,670.90	31,947,799.80	0.95	24,264,031.65	75.95	7,683,768.15
合计	4,043,746,803.03	100.00	159,183,321.40		3,884,563,481.63	3,366,223,363.29	100.00	86,949,378.34		3,279,273,984.95

(5) 信用损失准备变动情况

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	86,949,378.34	53,444,225.97	-2,015,481.71	-11,606,452.85	387,039.71	32,024,611.94	159,183,321.40

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
本年年初数	62,685,346.69	24,264,031.65	86,949,378.34
转入已发生信用减值	-24,799,187.60	24,799,187.60	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提预期信用损失	53,208,126.51	236,099.46	53,444,225.97
本年转回预期信用损失	-1,453,159.38	-562,322.33	-2,015,481.71
合并范围变动等其他原因的影响	387,039.71	32,024,611.94	32,411,651.65
本年核销应收账款金额	-9,626,403.65	-1,980,049.20	-11,606,452.85
本年年末数	80,401,762.28	78,781,559.12	159,183,321.40

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

5. 应收账款 - 续

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备本年年末数
客户一	561,500,792.66	1至2年及2至3年	13.89	561,500.80
客户二	365,866,192.58	2至3年及3年以上	9.05	365,866.19
客户三	340,364,186.00	1至2年及2至3年	8.42	340,364.19
客户四	172,931,910.50	2至3年	4.28	644,799.01
客户五	172,002,156.25	1年以内	4.25	172,002.15
合计	1,612,665,237.99		39.89	2,084,532.34

6. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,425,323,571.73	36.07	10,991,868,033.18	92.63
1至2年	1,760,250,263.86	44.55	340,624,653.49	2.87
2至3年	317,720,205.12	8.04	89,909,448.33	0.76
3年以上	448,242,276.33	11.34	444,365,529.89	3.74
合计	3,951,536,317.04	100.00	11,866,767,664.89	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项情况

单位名称	本年年末数	账龄	未结转原因
供应商一	905,000,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	570,150,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商三	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商四	289,654,111.00	2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商五	91,500,000.00	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商六	49,664,581.82	1至2年	未达到合同约定的结算条件
供应商七	37,956,576.05	1至2年	未达到合同约定的结算条件
合计	2,337,175,268.87		

(3) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	本年年末金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
------	--------	----	----------------	-------

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单位名称	本年年末金额	账龄	占预付款项 总额的比例 (%)	未结算原因
供应商一	1,239,850,000.00	1年以内及1至2年	31.38	未达到合同约定的结算条件
供应商二	570,150,000.00	1至2年	14.43	未达到合同约定的结算条件
供应商三	393,250,000.00	3年以上	9.95	未达到合同约定的结算条件
供应商四	289,654,111.00	2至3年	7.33	未达到合同约定的结算条件
供应商八	132,402,034.87	1年以内	3.35	未达到合同约定的结算条件
合计	2,625,306,145.87		66.44	

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	28,824,500.00	27,900,800.36
其他应收款	126,749,209,525.63	119,539,373,023.43
合计	126,778,034,025.63	119,567,273,823.79

(2) 应收股利

被投资单位	本年年末数	上年年末数
账龄1年以内的应收股利	8,824,500.00	7,900,800.36
其中: 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	8,824,500.00	7,900,800.36
账龄1年以上的应收股利	20,000,000.00	20,000,000.00
其中: 漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	28,824,500.00	27,900,800.36
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	28,824,500.00	27,900,800.36

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款

项目	原值						信用损失准备						净值	计提理由
	账龄					合计	账龄					合计		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险组合	36,109,389,551.00	27,776,887,898.15	30,523,173,534.18	9,022,627,395.92	18,123,755,738.06	121,555,834,117.31	32,058,872.08	20,939,685.57	30,523,723.69	9,040,580.38	18,965,538.16	111,528,399.88	121,444,305,717.43	注1
正常风险组合	1,658,720,131.26	1,072,884,789.64	150,529,325.06	30,825,488.22	92,991,422.64	3,005,951,156.82	1,875,578.10	5,054,801.45	22,859,893.09	12,711,238.40	92,991,422.64	135,492,933.68	2,870,458,223.14	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	19,760,000.00	-	389,054,863.16	580,743,826.59	4,551,863,407.77	5,541,422,097.52	8,134,065.56	-	155,603,229.21	321,076,169.33	2,622,163,048.36	3,106,976,512.46	2,434,445,585.06	注3
合计	37,787,869,682.26	28,849,772,687.79	31,062,757,722.40	9,634,196,710.73	22,768,610,568.47	130,103,207,371.65	42,068,515.74	25,994,487.02	208,986,845.99	342,827,988.11	2,734,120,009.16	3,353,997,846.02	126,749,209,525.63	

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

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(a) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	本年年末数	上年年末数
关联方往来款	52,897,404,350.29	42,673,797,593.17
合作方往来款	68,703,714,819.09	70,253,043,571.16
土地及其他保证金	5,945,715,146.63	6,164,184,678.55
其他往来款	2,556,373,055.64	2,439,245,350.73
合计	130,103,207,371.65	121,530,271,193.61
减: 信用损失准备	3,353,997,846.02	1,990,898,170.18
账面价值	126,749,209,525.63	119,539,373,023.43

(b) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	66,637,642,370.05	68,063,002.76	0.10	81,853,352,399.66	84,163,891.76	0.10
1至2年	31,062,757,722.40	208,986,845.99	0.67	11,204,240,392.66	20,892,967.94	0.19
2至3年	9,634,196,710.73	342,827,988.11	3.56	11,770,560,561.31	474,056,167.12	4.03
3年以上	22,768,610,568.47	2,734,120,009.16	12.01	16,702,117,839.98	1,411,785,143.36	8.45
合计	130,103,207,371.65	3,353,997,846.02		121,530,271,193.61	1,990,898,170.18	

(c) 信用损失准备情况

类别	本年年初数	本年变动				本年年末数
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	1,990,898,170.18	1,412,335,496.02	-49,818,089.35	-502,739.12	1,085,008.29	3,353,997,846.02

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(c) 信用损失准备情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

信用减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	
本年年初余额	292,178,818.76	-	1,698,719,351.42	1,990,898,170.18
本年年初余额在本年:				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-68,046,595.75	-	68,046,595.75	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年新增	71,058,388.63	-	1,341,277,107.39	1,412,335,496.02
本年转回	-49,251,547.25	-	-566,542.10	-49,818,089.35
本年核销	-502,739.12	-	-	-502,739.12
合并范围变动	1,085,008.29	-	-	1,085,008.29
本年年末余额	246,521,333.56	-	3,107,476,512.46	3,353,997,846.02

(d) 本年实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	502,739.12

(e) 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	款项性质	本年年末数	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	信用损失准备 本年年末数
客户六	合作方往来	4,465,804,408.00	1年以内及1至2年	3.43	4,465,804.41
客户七	合作方往来	4,361,232,413.00	1至2年及2至3年	3.35	4,361,232.41
客户八	合作方往来	4,047,582,224.98	1年以内、1至2年及3年以上	3.11	4,096,289.99
客户九	合作方往来	3,591,538,725.31	1年以内	2.76	3,591,538.73
客户十	合作方往来	3,240,361,643.91	1年以内	2.49	-
合计		19,706,519,415.20		15.14	16,514,865.54

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货

(1) 存货分类

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	19,383,428.30	501,827.12	18,881,601.18	27,349,785.27	912,082.44	26,437,702.83
库存商品	49,767,142.10	410,255.32	49,356,886.78	42,894,909.82	-	42,894,909.82
周转材料及其他存货	49,500,368.33	-	49,500,368.33	37,139,462.81	-	37,139,462.81
土地开发成本	42,648,979,758.97	-	42,648,979,758.97	46,136,206,603.14	-	46,136,206,603.14
拟开发产品	19,702,308,521.57	-	19,702,308,521.57	21,246,069,100.04	-	21,246,069,100.04
在建开发产品	277,522,072,406.88	2,334,844,420.71	275,187,227,986.17	284,966,330,575.07	2,446,469,702.59	282,519,860,872.48
已完工开发产品	78,775,548,085.97	4,882,582,241.48	73,892,965,844.49	70,115,502,012.68	2,487,635,642.79	67,627,866,369.89
合计	418,767,559,712.12	7,218,338,744.63	411,549,220,967.49	422,571,492,448.83	4,935,017,427.82	417,636,475,021.01

(2) 土地开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,572,708,006.31	39,807,446,997.92
深圳太子湾土地(注2)	不适用	不适用	不适用	-	3,385,578,955.25
漳州双鱼岛土地(注3)	未定	未定	未定	1,911,349,985.32	1,767,203,758.71
漳州开发区土地(注4)	未定	未定	未定	1,164,921,767.34	1,175,976,891.26
合计				42,648,979,758.97	46,136,206,603.14

注 1: 深圳前海湾土地系 2019 年度土地整备获得的土地。

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

注 3: 漳州双鱼岛土地系根据国海管字(2007)318号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地, 并于 2021 年 12 月换发取得不动产权证书。截至 2022 年 12 月 31 日, 漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为 217.09 万平方米。

注 4: 漳州开发区土地系自 1993 年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至 2022 年 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 422.44 万平方米。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(3) 拟开发产品

本年末, 本集团拟开发产品中土地储备面积为 349.25 万平方米, 土地储备金额为 1,970,230.85 万元。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳太子湾 DY03-03 地块	未定	未定	6.16	196,130,561.40	191,066,325.30
深圳太子湾 DY01-01 地块	2023 年 1 月	2025 年 12 月	10.68	162,736,670.51	126,062,328.63
深圳太子湾北	2024 年 12 月	2027 年 12 月	134.00	24,789,585.46	-
深圳饼干厂项目	2024 年 3 月	2026 年 12 月	41.00	615,000,000.00	-
哈尔滨贝肯山	2023 年 5 月	2024 年 11 月	4.40	70,433,022.22	70,433,022.22
青岛汇智园	2023 年 9 月	2025 年 9 月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
天津网谷项目	2024 年 6 月	2026 年 12 月	8.89	155,505,154.76	141,246,315.27
合肥新站 XZ202004 项目	2023 年 1 月	2023 年 12 月	3.90	140,883,494.45	140,883,494.45
漳州双鱼岛 A30 项目	未定	未定	15.63	575,770,000.00	-
漳州双鱼岛 A32 项目	未定	未定	5.62	121,776,900.00	-
南通滨江大二期	2023 年 3 月	2025 年 12 月	52.31	944,171,765.26	-
温州云谷二期	2023 年 1 月	2025 年 11 月	47.67	2,842,449,743.83	-
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
太原招商时代主场	2023 年 3 月	2025 年 4 月	26.60	901,916,535.00	901,916,535.00
武汉未来中心 (原武汉经开 152 项目)	2023 年 6 月	2025 年 4 月	52.30	2,338,981,560.32	-
成都天府新区总部基地项目	2023 年 4 月	2025 年 8 月	59.31	4,149,463,696.29	4,821,491,640.59
重庆招商渝天府	2023 年 6 月	2025 年 6 月	33.52	2,172,021,058.73	2,413,842,046.34
昆明空港国际新城	2023 年 6 月	2026 年 12 月	135.49	2,004,041,942.72	1,921,083,025.68
重庆招商 1872	2023 年 6 月	2024 年 12 月	53.00	669,022,399.15	-
海南大灵湖 (注 1)	不适用	不适用	不适用	-	972,251,123.66
新西兰项目	2023 年 3 月	2023 年 12 月	未定	687,843,550.54	642,836,574.00
其他				19,429,706.42	26,990,175.07
转至在建开发产品的项目 (注 2)				-	7,966,025,319.32
合计				19,702,308,521.57	21,246,069,100.04

注 1: 该项目与当地已签订土地置换协议, 原土地已注销, 新置换土地的手续暂未完成。

注 2: 本年拟开发产品转至在建开发产品的项目包括深圳太子湾 DY01-02 地块、合肥云际轩 (原合肥 BK202105 地块)、南京招商局中心臻境城 (原南京玄武 G24 项目)、西安招商华宇长安玺、长沙梅溪湖花园城等项目。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2023年8月	146.79	4,366,902,328.42	4,059,396,566.70
深圳三联旧改	2017年9月	2023年8月	28.60	2,768,862,069.20	1,996,930,872.35
深圳溪涌项目	未定	2026年12月	100.00	426,303,569.82	222,030,196.81
深圳太子湾 DY01-02 地块	2022年5月	2025年11月	8.87	145,371,294.63	-
深圳太子湾 DY03-04 地块	2019年6月	2024年8月	21.33	371,094,758.72	253,378,029.34
深圳太子湾 DY03-05 地块	2019年6月	2024年8月	13.83	353,578,190.48	241,274,401.50
深圳太子湾 DY03-07 地块	2019年3月	2024年12月	20.00	509,262,011.99	317,085,218.63
深圳太子湾 DY03-08 地块	2022年4月	2024年9月	65.07	4,107,122,819.59	-
深圳渔二村	未定	2025年4月	31.17	702,934,866.82	453,254,351.53
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	1,058,871,816.53	1,003,015,607.50
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	133.83	684,020,163.82	541,481,496.16
深圳坪地项目	未定	未定	未定	111,531,570.59	105,816,010.45
深圳沙井瑞远城市更新	2020年1月	2023年8月	7.36	566,091,326.55	412,138,692.67
深圳招北公寓	2021年10月	2023年9月	17.05	370,912,510.05	115,103,983.10
深圳微波山	2021年5月	不适用	2.87	-	50,018,735.36
惠州依山华府项目	2021年3月	2023年6月	11.91	764,800,341.15	632,229,112.48
东莞谢岗依城大观花园	2020年10月	2023年8月	12.89	920,325,108.49	2,211,184,987.33
东莞招商局中心项目	2021年11月	2024年10月	18.00	731,978,314.81	572,089,561.26
深圳龙华九龙山项目	2022年11月	2024年11月	24.67	1,569,439,253.17	-
四海 K501-0010 地块	2022年11月	2024年10月	6.92	25,440,731.34	-
深圳前海前湾项目	2022年8月	2024年10月	55.18	4,126,064,838.85	-
深圳沙井会展北项目	2022年9月	2025年1月	42.16	2,823,726,265.05	-
大连海德公园	2017年3月	2023年3月	8.22	657,346,193.74	512,286,504.11
大连公园 1872	2018年6月	2023年11月	45.38	3,161,822,808.26	3,377,208,725.54
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2023年6月	19.21	1,346,485,212.96	1,759,263,017.60
青岛火炬园	2016年9月	2025年3月	13.35	39,379,838.68	39,101,535.00
青岛汇智园(原青岛火炬园)	2016年9月	2023年9月	12.38	707,016,443.15	298,835,780.02
青岛公园 1872	2019年10月	2023年6月	42.32	1,321,240,245.71	978,121,951.65
沈阳公园 1872	2021年3月	2023年9月	45.38	3,145,938,018.23	2,532,800,811.27
沈阳招商观园	2021年3月	2023年6月	18.93	1,337,882,806.16	1,048,829,785.06
沈阳东望府	2021年8月	2024年9月	37.57	2,113,590,175.63	1,924,178,115.94
沈阳江山和樾	2021年7月	2023年10月	19.64	972,517,368.54	840,619,788.58
天津九方城市广场	2011年6月	未定	13.40	323,744,871.37	381,424,871.37
天津江山玺项目	2021年9月	2024年3月	48.23	3,634,517,163.07	3,210,420,693.61
烟台招商西岸	2014年5月	2024年5月	31.51	510,468,651.74	1,525,599,283.29
烟台雍景湾	2020年5月	2023年9月	15.09	86,205,643.37	1,705,872,860.76
长春公园 1872	2021年1月	2023年9月	27.37	1,820,609,934.05	1,603,360,156.16
大连臻园北区	2020年8月	2023年5月	27.45	1,953,695,259.53	1,639,651,251.08
济南盛福地块	2021年2月	2023年6月	29.74	1,967,093,172.27	1,589,015,033.97
雄安招商公园 1872	2021年8月	2023年8月	17.98	1,538,448,317.44	674,948,719.29
常熟琴湖文化艺术中心	2021年9月	2023年6月	3.39	234,841,585.57	107,094,106.46
常熟琴萃雅院	2021年7月	2023年6月	16.94	1,319,957,585.13	1,146,439,435.64

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
杭州天澜里	2020年8月	2023年3月	19.67	1,855,016,009.61	1,652,339,335.07
杭州湘北项目	2020年8月	2023年7月	27.36	2,656,689,102.85	2,499,356,184.78
杭州花屿观澜里	2021年3月	2023年10月	45.74	3,480,198,992.20	3,179,964,927.75
杭州云望之宸	2020年12月	2023年9月	17.25	1,493,763,185.47	1,342,738,623.22
杭州花栖云境里	2021年4月	2023年8月	22.73	1,703,505,876.66	1,515,062,204.60
杭州瓏悦家园	2020年10月	2023年7月	6.36	493,223,989.94	448,635,346.91
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年6月	19.65	1,467,603,261.39	1,296,910,062.36
杭州杨岐山	2022年7月	2025年2月	27.69	1,939,204,748.30	-
合肥新站 XZ202004 项目	2020年11月	2023年12月	48.12	2,992,616,392.87	2,054,393,381.85
合肥云际轩 (原合肥 BK202105 地块)	2022年4月	2023年12月	14.10	1,008,976,263.13	-
合肥瓏悦湾项目	2022年3月	2023年12月	37.18	2,174,361,372.05	-
合肥雍境湾	2022年5月	2024年9月	22.00	1,397,497,494.41	-
合肥雍润府	2022年8月	2024年12月	22.90	1,408,082,064.77	-
南京丁家庄项目	2019年6月	2026年3月	38.32	964,065,706.31	960,055,650.28
南京 2019G35 项目	2019年10月	2023年4月	49.48	64,351,103.13	3,803,741,020.85
南京江心印项目	2021年10月	2023年12月	53.94	4,478,046,330.67	4,123,601,909.24
南京招商局中心臻境城 (原南京玄武 G24 项目)	2021年10月	2023年12月	150.00	10,983,245,444.67	2,486,242,942.64
南京百家臻园	2022年9月	2024年12月	24.00	1,936,488,964.97	-
南通滨江项目	2020年5月	2023年12月	121.00	3,570,439,936.74	7,844,860,984.29
南通雍华苑	2021年3月	2023年6月	15.24	1,124,398,288.61	923,625,708.79
南通东望府	2021年5月	2023年10月	13.71	1,134,766,385.41	984,552,604.69
南通中创公园道	2021年9月	2024年1月	55.43	4,245,305,617.68	3,785,251,584.13
南通滨江大二期	2022年6月	2024年12月	52.31	2,114,924,899.74	-
宁波三里江印	2020年9月	2023年9月	26.41	525,318,705.95	1,784,241,752.65
宁波奉化凤麓和鸣府	2020年9月	2023年5月	55.69	4,958,122,033.43	4,350,373,878.82
宁波金华云悦臻境小区	2021年5月	2023年4月	16.36	1,373,019,821.39	1,226,515,236.92
宁波金华云湖臻品小区(注1)	2021年10月	2023年10月	19.41	1,594,115,682.34	-
宁波里印中心 (原宁波鄞家项目)	2021年12月	2024年12月	14.58	808,435,559.95	596,044,829.00
上海四平路项目	2020年12月	2024年2月	37.40	3,669,723,363.71	3,572,078,679.69
上海招商外滩玺	2020年9月	2023年10月	60.80	5,192,909,212.42	4,995,054,760.93
上海招商虹玺	2021年6月	2024年3月	72.00	6,574,159,299.92	6,140,034,194.44
上海璀璨城市曹路南地块 (原上海曹路 D1E-11 地块)	2021年9月	2023年9月	19.05	1,376,831,101.27	1,055,521,644.43
上海浦东高行项目	2022年1月	2024年3月	63.24	5,153,193,143.33	-
上海虹桥公馆三期	2022年9月	2025年2月	58.00	4,572,412,571.40	-
上海西虹桥项目	2022年10月	2025年5月	56.50	3,853,586,547.24	-
上海会卓路西虹桥三期项目	2022年8月	2024年6月	29.62	2,139,456,200.53	-
上海徐汇华泾项目	2022年11月	2025年7月	32.50	2,306,217,257.26	-
上海苏河玺	2022年7月	2025年10月	76.61	6,671,375,234.57	-
嘉定南翔项目	2022年2月	2024年4月	36.08	2,724,592,039.54	-
普陀中山北项目	2022年9月	2025年6月	42.92	3,617,686,350.77	-
苏州前山澜庭 (原苏州金融小镇)	2018年6月	2024年6月	59.96	484,438,241.99	3,314,132,779.87
苏州瓏萃雅园	2021年6月	2023年12月	34.03	2,793,184,754.52	2,523,666,054.98

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
苏州蔚然璀璨花园	2021年4月	2023年5月	17.11	1,355,320,388.11	1,144,149,785.15
苏州沁苏禧	2022年8月	2024年8月	50.50	3,962,887,498.26	-
苏州文禧花园	2022年10月	2024年9月	23.27	1,740,827,203.25	-
徐州山水间	2020年6月	2023年10月	52.00	2,250,630,420.72	3,228,415,056.50
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2023年11月	93.56	2,228,453,087.56	4,280,878,425.39
徐州2020-51号地块	2021年5月	2023年12月	28.00	2,036,081,775.33	1,778,561,460.96
扬州云萃	2021年10月	2023年9月	19.15	1,532,409,177.70	1,197,453,893.17
扬州璟萃	2021年11月	2024年8月	6.52	424,542,965.53	389,300,804.36
扬州云筑	2021年9月	2023年9月	17.11	1,379,069,907.44	1,129,945,023.34
无锡璟萃项目	2021年8月	2024年1月	14.28	1,363,566,897.90	1,093,592,001.93
宿迁智慧光年小区	2021年6月	2023年9月	13.40	1,075,166,975.47	839,850,622.78
浙江商雅置业项目	2020年2月	2024年6月	29.20	556,208,739.11	1,530,735,472.99
镇江依云尚城	2014年6月	2024年6月	6.52	106,134,954.38	108,558,307.47
启东协兴港项目	2019年11月	2023年7月	74.39	818,532,592.57	2,244,755,269.50
漳州双鱼湾	2019年12月	2023年1月	10.59	827,492,018.31	607,396,688.08
漳州卡达凯斯	2013年10月	2023年12月	16.80	749,039,916.51	297,452,058.53
厦门海上世界	2016年9月	2023年9月	58.69	823,593,475.87	636,761,049.63
赣州招商局中心	2018年6月	2023年12月	7.49	625,345,427.00	399,844,425.36
盐城雍华府(注1)	2021年6月	2023年9月	52.00	3,751,927,193.29	-
盐城雍誉府	2022年11月	2024年10月	29.63	12,897,496.02	8,735,203.76
包河20项目	2022年11月	2024年8月	25.84	1,568,630,483.88	-
昆山中航酒店(注2)	未定	未定	2.60	253,955,992.30	-
武汉电动车项目	2018年9月	2023年12月	12.45	419,659,323.54	490,911,636.15
武汉凤凰城	2018年12月	2023年12月	4.46	62,141,888.07	62,935,067.35
武汉江山和樾	2019年12月	2023年6月	32.85	681,106,512.53	2,879,779,762.37
武汉经开之窗 (原武汉壹品澜庭)	2018年8月	2023年12月	21.17	448,286,987.01	423,295,081.69
武汉一江璟城	2017年12月	2023年6月	85.25	355,251,585.66	778,987,061.43
汉口1872项目 (原武汉国著上宸)	2020年8月	2023年4月	88.54	7,058,803,906.25	7,001,788,369.84
武汉汉南193项目一期	2020年5月	2023年7月	18.47	263,287,485.43	988,293,082.39
武汉未来中心 (原武汉经开152项目)	2021年1月	2023年10月	120.00	4,937,994,961.66	2,705,244,678.47
武汉经开077项目(注3)	不适用	不适用	不适用	-	2,489,131,096.90
十堰兰溪谷	2019年5月	2024年11月	5.07	154,742,784.25	1,462,607,627.57
郑州雍景城	2018年5月	2024年12月	29.36	1,564,545,498.24	1,955,065,697.33
郑州美境项目	2021年6月	2023年9月	11.65	941,481,648.11	825,960,045.15
郑州雍景城锦苑	2018年7月	2025年11月	4.14	201,736,551.71	661,880,512.40
郑州招商时代锦宸苑	2022年6月	2024年12月	5.26	348,982,314.13	-
襄阳雍江国际	2020年4月	2024年8月	21.39	741,493,648.47	1,297,945,047.92
宜昌依云水岸	2018年10月	2023年12月	30.20	839,954,917.64	833,637,638.46
太原招商时代主场	2021年3月	2023年9月	28.27	1,404,772,156.61	1,055,113,212.51
长沙麓山府(原长沙窑塘项目)	2022年5月	2023年11月	7.76	411,143,586.10	-
长沙滨江项目	2022年7月	2024年12月	31.40	1,757,884,226.92	-
长沙观沙岭项目	2022年9月	2025年10月	53.85	2,618,123,287.46	-
长沙梅溪湖花园城	2022年7月	2025年7月	15.09	364,524,751.22	1,460,108.29

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	本年年末数	上年年末数
西安招商华宇长安玺	2020年9月	2023年5月	10.29	804,372,214.16	244,641,960.34
西安招商城市主场	2019年12月	2023年12月	62.98	2,851,148,299.08	3,612,889,915.68
西安招商丝路中心	2019年12月	2023年7月	24.86	187,767,977.53	1,400,741,089.01
西安招商雍澜湾项目	2021年7月	2023年12月	30.10	2,178,892,839.03	1,630,310,190.64
西安招商西安序项目	2021年7月	2025年6月	33.28	2,661,327,164.07	2,328,366,746.09
成都天府新区总部基地项目	2020年5月	2023年12月	225.06	4,170,383,520.55	2,548,893,555.14
成都天府玺项目	2021年6月	2023年5月	19.17	1,349,445,898.01	1,138,931,184.45
成都招商依山樾	2021年7月	2023年7月	7.94	608,439,646.05	451,963,525.56
成都招商瀚江樾	2021年5月	2023年3月	13.63	1,028,966,341.14	721,848,939.26
重庆理想城	2019年10月	2023年7月	11.86	166,259,076.84	1,186,093,944.64
重庆雍璟城	2018年4月	2023年5月	11.71	1,009,655,428.52	1,425,193,350.20
重庆长嘉汇	2010年10月	2023年11月	42.09	1,765,931,904.04	1,224,713,024.90
重庆公园大道	2014年8月	2024年10月	126.06	1,006,401,034.98	1,293,285,054.55
重庆招商渝天府	2021年6月	2023年9月	61.59	3,248,595,150.59	1,177,868,072.55
重庆时光序	2021年5月	2023年5月	5.38	508,144,782.79	401,717,937.12
重庆招商 1872	2022年8月	2024年12月	53.00	749,487,731.02	-
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2025年12月	27.68	547,062,148.99	824,769,093.29
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	42,566,856.93	42,064,708.86
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2024年11月	7.18	54,826,393.28	35,751,925.47
昆明巫家坝项目	2019年5月	2023年9月	43.90	1,707,395,947.36	2,764,964,722.71
昆明空港国际新城	2020年2月	2026年12月	48.96	735,241,782.45	1,113,170,145.51
昆明雍珑府	2021年5月	2023年9月	16.28	1,304,890,625.12	929,364,191.41
广州海珠天珺	2020年11月	2024年3月	65.64	5,285,657,262.23	5,071,397,118.14
广州臻珑府	2021年4月	2023年11月	28.32	2,314,087,854.73	2,229,628,550.06
广州招商湾区 1872 项目 (原广州南沙庆盛项目)	2021年7月	2024年2月	64.28	4,977,631,675.37	4,494,974,655.06
珠海依云华府	2017年3月	2023年9月	17.31	1,108,396,025.71	837,826,361.00
中山马鞍岛项目	2020年11月	2023年8月	64.74	2,298,270,093.63	4,305,485,312.98
南宁招商樾江府	2020年8月	2023年12月	27.83	2,044,117,215.62	1,771,286,896.45
南宁臻樾府项目	2021年6月	2023年5月	10.27	879,720,410.43	751,562,229.04
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2023年5月	89.87	2,310,397,497.02	1,981,714,278.17
海南区域总部项目	2019年8月	2024年3月	17.49	226,555,454.71	1,232,431,661.62
海口雍江湾 (原海口滨江新城项目)	2021年3月	2023年3月	12.00	1,047,239,067.30	802,155,790.96
新西兰项目	2014年10月	2023年1月	18.91	183,234,788.75	235,286,569.00
转至完工开发产品的项目 (注4)				-	79,354,018,450.45
其他				367,945,693.55	30,101,616.89
合计				277,522,072,406.88	284,966,330,575.07

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(4) 在建开发产品 - 续

注 1: 该等项目系本年收购。

注 2: 该等项目系本年从投资性房地产转入。

注 3: 该项目因出售股权不再纳入合并范围。

注 4: 在建开发产品转至完工开发产品的项目包括蕲春健康科技园项目、青岛同顺园、青岛招商依云四季、北京臻珑府、北京都会中心、深圳赤湾半山港湾花园、深圳玺悦台项目、东莞招商雍祥府、太仓心望雅苑、上海崇明陈家镇项目、上海虹桥公馆二期(原上海徐泾崧泽大道项目)、上海松江泗泾 11-01 项目、常熟琴臻雅院、常熟琴颂雅院、苏州蔚然锦绣花园、苏州辉映时代、常熟琴湖溪里、成都大魔方、武汉招商愉樾(原武汉汉阳 082 项目)、武汉壹品澜庭、佛山招商岸芷汀兰、南京紫金智谷人工智能产业园项目、南京 2019G67 项目、南京雍宁府、南京东望府、南京 2020G13 项目、西安臻观府、西安华宇臻境西地块、西安招商未央玺项目、佛山招商悦府、佛山招商越园、重庆公园上城、无锡雍荣府、无锡云境华庭、三亚海月花园项目(原三亚深海科技城项目)、杭州闻博花城、杭州智慧网谷项目、温岭云樾观岭、日照莱顿小镇、晋宁依湾郡(晋宁和润项目)、昆明雍和府、郑州招商依云上城、郑州青寨项目、宁波涌潮印府、深圳前海锦玺项目、深圳前海领玺项目、长春招商学府 1872、哈尔滨学府 1872、中山雍华朗廷、合肥诚园、长沙招商华发依云天汇、肇庆依云水岸、长沙招商华发依云曦城、南通海门邮轮城、扬州运河上宸、长沙雍山湖、合肥东望府、漳州文璟苑等项目。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
深圳双玺	2019年11月	16,018,722.38	-	16,018,722.38	-
深圳壹海城	2019年12月	445,365,260.92	-	-	445,365,260.92
深圳太子湾商务广场	2018年11月	29,449,104.40	-	-	29,449,104.40
深圳招商中环	2021年4月	1,651,205,674.23	-	922,377,051.38	728,828,622.85
深圳招商东岸	2019年6月	177,843,331.69	-	104,694,254.51	73,149,077.18
深圳滨海大厦	2019年12月	177,630,205.58	-	177,630,205.58	-
深圳湾海大厦	2020年6月	224,569,632.15	-	14,751,516.18	209,818,115.97
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	63,665,570.71	-	7,073,129.28	56,592,441.43
深圳前海启动区一期	2020年12月	265,278,855.96	-	68,684,682.36	196,594,173.60
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	8,393,100,521.41	-	300,017,183.76	8,093,083,337.65
深圳太子湾 DY01-06 地块	2021年9月	414,129,709.47	-	275,160,333.57	138,969,375.90
深圳太子湾 DY02-02 地块	2020年12月	111,204,686.41	-	111,204,686.41	-
深圳太子湾 DY02-04 地块	2021年8月	22,951,971.28	-	19,648,883.15	3,303,088.13
深圳黄金台旧改	2021年12月	129,569,927.04	-	123,070,127.57	6,499,799.47
深圳赤湾半山港湾花园	2022年4月	-	4,122,144,005.40	4,122,144,005.40	-
深圳艾美特	2021年8月	1,110,643,066.12	-	289,755,707.42	820,887,358.70
深圳玺悦台项目	2022年12月	-	3,750,894,072.96	2,252,265,393.69	1,498,628,679.27
深圳玖尚公寓 (原深圳前海锦玺项目)	2022年12月	-	671,483,835.68	455,495,348.44	215,988,487.24
深圳嶼玺家园 (原深圳前海领玺项目)	2022年11月	-	1,169,245,219.51	1,167,013,034.77	2,232,184.74
东莞麻涌雍华府	2021年5月	68,095,248.05	-	5,430,345.09	62,664,902.96
东莞谢岗项目	2022年11月	-	1,853,948,031.00	1,775,854,719.86	78,093,311.14
东莞招商雍华府	2022年12月	-	441,526,371.70	183,887,724.56	257,638,647.14
惠州惠东中航城	2010年12月	61,732,342.78	-	409,257.24	61,323,085.54
坪山招商花园项目	2016年8月	49,241,900.63	-	49,241,900.63	-
北京中国玺	2019年6月	81,531,716.69	-	20,773,109.96	60,758,606.73
北京都会中心	2022年12月	1,013,168,557.70	777,277,707.59	816,709,505.02	973,736,760.27
北京雍合府	2020年12月	2,186,125,449.23	-	1,968,001,156.43	218,124,292.80
北京臻珑府	2022年12月	-	5,730,014,845.69	5,384,971,287.62	345,043,558.07
大连臻园南区	2016年11月	343,438,641.46	-	282,594,808.67	60,843,832.79
大连海德公园	2022年4月	220,020,951.77	35,255,402.08	79,000,212.68	176,276,141.17
大连公园 1872	2022年6月	593,798,593.01	549,308,761.22	176,692,592.25	966,414,761.98
大连雍景湾	2019年11月	53,162,098.50	-	11,079,125.11	42,082,973.39
大连海德学府	2021年9月	301,337,972.04	-	267,510,442.88	33,827,529.16
哈尔滨贝肯山	2022年12月	769,346,822.50	981,208,871.79	1,003,532,424.77	747,023,269.52
哈尔滨学府 1872	2022年10月	-	502,408,971.42	220,121,724.79	282,287,246.63
青岛海德花园	2018年12月	280,561,082.38	-	3,544,237.30	277,016,845.08
青岛合心园	2016年12月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛基金谷	2016年12月	28,943,456.42	-	4,439,940.45	24,503,515.97
青岛火炬园	2019年4月	153,847,617.15	-	21,672,570.82	132,175,046.33
青岛雍华府	2020年12月	404,255,833.91	80,473,539.72	192,895,030.20	291,834,343.43
青岛公园 1872	2021年12月	473,627,372.63	-	388,570,487.50	85,056,885.13
青岛同顺园	2022年9月	-	534,263,749.66	-	534,263,749.66
青岛招商依云四季	2022年8月	-	1,091,150,348.05	869,106,774.71	222,043,573.34
日照莱顿小镇	2022年12月	46,719,931.17	607,108,728.28	490,991,137.98	162,837,521.47
天津招商天玺	2015年12月	1,548,102,631.61	-	91,004,554.57	1,457,098,077.04
天津贝肯山项目	2020年12月	463,135,362.71	-	15,928,562.20	447,206,800.51
天津网谷项目	2020年6月	711,743,120.47	-	39,592,991.33	672,150,129.14
天津果岭	2020年12月	42,916,872.50	-	42,916,872.50	-
天津公园 1872	2021年9月	818,990,361.60	-	373,707,150.04	445,283,211.56

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
烟台招商西岸	2022年12月	62,816,335.92	1,454,884,178.53	1,480,273,737.17	37,426,777.28
烟台招商东岸	2021年7月	475,096,813.46	-	-	475,096,813.46
烟台雍景湾	2022年6月	-	2,229,618,852.00	763,030,754.43	1,466,588,097.57
济南雍和府	2020年10月	446,972,423.57	-	352,428,369.17	94,544,054.40
沈阳钻石山	2018年9月	48,568,070.13	-	30,917,369.49	17,650,700.64
沈阳雍景湾	2020年10月	138,730,616.75	-	87,499,759.88	51,230,856.87
沈阳招商曦城	2021年11月	479,832,001.65	-	372,936,661.43	106,895,340.22
长春招商学府 1872	2022年11月	-	1,330,717,890.53	934,786,474.80	395,931,415.73
常州招商花园城	2019年9月	31,488,676.07	-	14,348,974.11	17,139,701.96
杭州 ipark	2019年7月	10,737,187.98	-	10,737,187.98	-
杭州信雅达国际创意中心	2013年12月	57,233,737.74	-	57,233,737.74	-
杭州千岛湖印	2021年6月	70,244,625.64	-	64,932,013.52	5,312,612.12
杭州闻博花城	2022年5月	108,050,540.25	2,556,435,187.89	2,615,126,361.64	49,359,366.50
杭州祥宸府	2021年12月	3,388,796,439.41	-	3,370,520,433.84	18,276,005.57
杭州公园 1872	2021年8月	428,777,307.96	-	221,020,591.29	207,756,716.67
杭州智慧网谷项目	2022年11月	-	449,815,670.10	-	449,815,670.10
南京依云华府	2019年11月	45,657,867.23	-	-	45,657,867.23
南京桃园世纪	2021年9月	413,969,412.21	-	274,797,294.02	139,172,118.19
南京雍宁府	2022年1月	59,566,193.71	8,371,200.77	48,717,718.99	19,219,675.49
南京兰溪谷	2018年9月	30,690,125.29	-	24,402,658.09	6,287,467.20
南京紫金智谷人工智能产业园项目	2022年4月	209,618,720.90	81,219,155.27	184,978,635.55	105,859,240.62
南京山语境府	2021年12月	1,162,880,329.80	-	1,059,740,699.23	103,139,630.57
南京 2019G67 项目	2022年8月	2,095,813,718.99	2,421,952,498.26	4,439,502,712.71	78,263,504.54
南京 2019G35 项目	2022年12月	-	4,392,715,532.07	4,278,954,985.79	113,760,546.28
南京 2020G13 项目	2022年12月	-	2,298,938,152.49	2,235,645,274.29	63,292,878.20
南京宁珑名筑	2021年5月	33,775,385.99	-	18,567,596.63	15,207,789.36
南京东望府	2022年1月	214,986,477.31	32,735,406.06	150,606,861.15	97,115,022.22
南通海门邮轮城	2022年7月	16,062,895.35	1,056,281,011.80	1,042,976,809.56	29,367,097.59
南通滨江项目	2022年12月	-	5,940,588,076.65	5,234,406,870.16	706,181,206.49
宁波上湖城章	2020年12月	65,928,383.11	-	23,907,846.14	42,020,536.97
宁波明月江南	2021年12月	40,360,318.85	-	15,988,498.50	24,371,820.35
宁波海曙金茂府	2021年4月	38,623,265.03	-	12,165,428.68	26,457,836.35
宁波涌潮印府	2022年9月	-	2,175,168,968.37	2,122,151,174.42	53,017,793.95
宁波三里江印	2022年12月	-	1,642,359,292.68	1,594,535,610.71	47,823,681.97
宁波公园 1872	2019年10月	-	39,114,784.10	14,505,604.06	24,609,180.04
上海招商主城	2020年3月	27,804,282.43	-	18,916,463.94	8,887,818.49
上海松江新桥	2020年7月	20,834,036.31	-	20,834,036.31	-
上海崇明陈家镇项目	2022年9月	-	2,083,727,092.45	2,024,246,480.01	59,480,612.44
上海虹桥公馆	2022年12月	84,155,093.58	5,038,813,517.90	4,978,356,157.65	144,612,453.83
上海松江泗泾 11-01 项目	2022年8月	-	1,966,095,828.89	1,926,430,792.09	39,665,036.80
上海宝山花园城	2017年8月	-	50,501,034.73	50,501,034.73	-
苏州蔚然锦绣花园	2022年12月	-	1,526,287,407.21	701,417,449.04	824,869,958.17
苏州金融小镇	2021年10月	343,276,008.89	-	111,786,350.10	231,489,658.79
苏州前山澜庭 (原苏州金融小镇)	2022年9月	114,025,253.32	3,657,850,844.62	3,416,419,689.73	355,456,408.21
苏州辉映时代	2022年9月	322,017,628.80	1,668,404,499.91	1,943,643,311.83	46,778,816.88
苏州花园里	2019年8月	-	270,826,822.06	151,291,962.19	119,534,859.87
苏州琴湖溪里	2022年2月	-	697,274,324.73	697,274,324.73	-
太仓依云四季	2021年9月	39,436,588.29	-	21,816,579.39	17,620,008.90
太仓心望雅苑	2022年12月	-	1,777,976,039.31	1,754,166,516.58	23,809,522.73

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
常熟琴鸣雅苑	2020年12月	94,184,003.23	-	81,538,920.85	12,645,082.38
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	139,784,059.44	-	35,847,838.52	103,936,220.92
常熟琴颂雅院	2022年4月	-	2,945,438,996.73	1,380,635,976.41	1,564,803,020.32
常熟琴臻雅院	2022年11月	-	2,007,750,036.17	1,358,258,727.01	649,491,309.16
合肥雍华府	2021年6月	685,654,575.98	-	393,375,171.72	292,279,404.26
合肥依云华府	2020年6月	142,646,102.70	-	75,132,820.29	67,513,282.41
合肥诚园	2022年3月	220,079,938.14	876,657,056.66	897,492,989.98	199,244,004.82
合肥东望府	2022年12月	-	3,386,745,414.42	2,741,397,968.30	645,347,446.12
温岭云樾观岭项目	2022年7月	-	4,279,099,942.15	4,265,140,665.02	13,959,277.13
温州博悦湾	2021年12月	248,415,672.00	-	223,932,738.52	24,482,933.48
镇江依云尚城	2021年12月	153,239,949.20	4,358,883.49	2,105,449.88	155,493,382.81
张家港依云兰庭	2021年10月	1,110,546,294.52	-	696,489,702.74	414,056,591.78
扬州运河上宸	2022年3月	196,828,780.78	63,058,674.12	226,934,625.65	32,952,829.25
厦门海上世界	2021年12月	2,816,862,879.04	-	355,956,055.87	2,460,906,823.17
厦门臻园	2021年8月	3,707,315,334.33	-	1,195,942,543.41	2,511,372,790.92
漳州芯云谷	2019年10月	685,963,552.74	-	-	685,963,552.74
漳州卡达凯斯	2020年9月	24,434,657.73	-	9,883,806.05	14,550,851.68
漳州兰溪谷	2021年6月	833,261,499.19	-	212,620,065.86	620,641,433.33
漳州文璟苑	2022年12月	-	910,875,041.95	224,845,227.25	686,029,814.70
赣州雍景湾	2021年12月	196,010,562.74	-	24,671,270.00	171,339,292.74
福州雍景湾	2021年12月	1,599,448,965.41	-	1,542,137,238.35	57,311,727.06
龙岩中航紫金云熙	2018年1月	141,992,128.31	-	14,064,378.05	127,927,750.26
徐州金融集聚区项目	2022年11月	-	4,412,972,468.69	2,767,840,528.54	1,645,131,940.15
启东协兴港项目	2022年6月	-	1,768,179,956.83	1,509,394,759.52	258,785,197.31
无锡雍荣府	2022年8月	-	1,960,263,362.57	1,851,953,902.00	108,309,460.57
无锡云境华庭	2022年10月	-	1,512,542,548.10	804,784,984.69	707,757,563.41
徐州山水间	2022年12月	-	1,558,201,634.38	-	1,558,201,634.38
禾顺制衣厂房	不适用	-	21,804,015.37	-	21,804,015.37
浙江商雅置业项目	2022年9月	-	1,353,699,456.25	641,818,212.83	711,881,243.42
武汉凤凰城	2020年12月	44,472,100.00	-	-	44,472,100.00
武汉招商公园 1872	2021年12月	315,633,947.31	-	159,258,445.66	156,375,501.65
武汉江湾国际	2017年12月	97,668,634.99	465,750,333.23	47,725,804.39	515,693,163.83
武汉招商樾望	2020年12月	68,062,909.06	-	6,729,834.42	61,333,074.64
武汉一江璟城	2022年12月	1,489,797,486.43	737,751,012.41	1,560,188,348.32	667,360,150.52
武汉东城华府	2020年6月	226,555,678.39	-	130,808,830.67	95,746,847.72
武汉招商拾光里	2019年8月	38,566,641.87	-	3,156,026.91	35,410,614.96
武汉海洋天地	2021年2月	228,011,404.41	-	136,507,390.74	91,504,013.67
武汉壹品澜庭	2022年12月	78,982,106.43	1,138,737,410.12	629,142,962.53	588,576,554.02
武汉喜瑞得酒店	2020年12月	46,059,607.18	-	40,547,845.53	5,511,761.65
武汉汉南 193 项目一期	2022年6月	-	899,769,562.33	627,267,438.18	272,502,124.15
武汉招商愉樾	2022年7月	-	1,574,476,836.38	816,931,505.31	757,545,331.07
武汉江山风华	2022年12月	-	2,601,274,865.04	1,975,821,459.16	625,453,405.88
汉口 1872 项目	2022年12月	-	582,077,304.95	500,575,813.45	81,501,491.50
十堰阳光城	2020年12月	25,597,196.22	-	13,360,973.65	12,236,222.57
十堰兰溪谷	2022年9月	159,422,766.37	1,676,070,048.55	1,445,203,951.34	390,288,863.58
郑州雍景城	2022年2月	868,638,581.96	1,062,297,146.45	690,473,824.17	1,240,461,904.24
郑州招商依云上城	2022年9月	449,385,556.91	755,051,010.75	243,849,223.61	960,587,344.05
郑州青寨项目	2022年12月	-	1,244,961,909.35	584,849,936.97	660,111,972.38
宜昌依云水岸	2021年10月	526,732,636.42	-	437,619,333.74	89,113,302.68

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期 竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	250,525,250.88	1,764,285,860.34	1,682,429,147.17	332,381,964.05
长沙招商华发依云天汇	2022年8月	-	518,260,155.03	245,119,256.91	273,140,898.12
长沙雍山湖	2022年11月	-	2,671,837,522.32	1,332,163,066.13	1,339,674,456.19
衡阳中航城市花园	2015年8月	236,243,614.49	-	6,029,653.26	230,213,961.23
蕲春健康科技园项目	2022年4月	-	153,707,012.71	-	153,707,012.71
襄阳雍江国际	2022年12月	-	775,270,206.45	732,670,716.79	42,599,489.66
西安依云曲江	2021年3月	74,524,293.10	-	21,826,437.00	52,697,856.10
西安招商城市主场	2022年10月	116,207,042.39	2,543,548,172.24	2,492,604,788.26	167,150,426.37
西安臻观府	2022年3月	-	2,623,682,053.04	2,592,984,274.80	30,697,778.24
西安招商丝路中心	2022年8月	-	1,631,564,325.83	484,605,300.17	1,146,959,025.66
西安招商未央玺项目	2022年12月	-	1,710,049,701.38	78,299,307.00	1,631,750,394.38
西安华宇臻境西地块	2022年12月	-	2,406,692,038.11	862,367,406.75	1,544,324,631.36
成都中央华城	2021年6月	728,103,318.02	-	537,773,353.07	190,329,964.95
成都依云上城	2021年8月	124,497,731.25	-	43,552,305.18	80,945,426.07
成都雍华府	2021年12月	114,131,158.44	-	22,720,818.40	91,410,340.04
成都大魔方	2022年12月	398,644,431.66	3,644,572,494.20	3,467,534,791.42	575,682,134.44
成都中航国际广场	2013年12月	89,841,187.20	-	17,467,475.84	72,373,711.36
成都雍景府	2021年11月	641,652,744.04	-	553,752,818.75	87,899,925.29
成都天府新区总部基地项目	2022年4月	-	1,556,134,537.91	1,336,880,809.74	219,253,728.17
重庆花园城	2017年9月	32,867,350.46	-	3,658,767.98	29,208,582.48
重庆城市主场	2020年12月	57,198,843.16	-	18,722,207.60	38,476,635.56
重庆依城锦星汇	2017年10月	15,411,487.55	-	730,103.87	14,681,383.68
重庆云邸	2020年9月	266,833,496.13	-	150,810,213.95	116,023,282.18
重庆雍璟城	2022年4月	828,965,007.74	896,077,285.78	1,050,381,376.02	674,660,917.50
重庆依云江湾	2021年12月	550,330,368.07	-	187,133,112.32	363,197,255.75
重庆长嘉汇	2022年6月	991,215,108.31	201,393,709.45	395,572,568.17	797,036,249.59
重庆公园大道	2022年12月	2,066,475,591.59	759,994,716.93	1,198,711,704.99	1,627,758,603.53
重庆理想城	2022年6月	-	1,019,834,867.82	924,524,666.60	95,310,201.22
重庆公园上城	2022年2月	58,841,553.01	416,373,535.66	390,705,420.85	84,509,667.82
昆明海公馆	2018年12月	67,427,836.60	-	4,125,242.82	63,302,593.78
昆明雍景湾	2020年7月	36,668,970.89	-	4,110,223.14	32,558,747.75
昆明雨花国际商务中心	2021年2月	771,586,601.52	-	215,657,249.97	555,929,351.55
昆明空港国际新城	2022年8月	870,444,733.61	1,087,720,218.18	1,095,252,467.05	862,912,484.74
昆明雍和府	2022年8月	257,845,307.46	1,400,801,238.29	1,355,637,810.32	303,008,735.43
昆明巫家坝项目	2022年5月	-	1,957,301,424.54	1,686,326,621.58	270,974,802.96
昆山九方城市花园 (原昆山九方城 A6 地块)	2017年1月	29,446,708.69	-	1,151,885.78	28,294,822.91
毕节招商花园城	2019年4月	67,870,528.43	-	62,644,493.34	5,226,035.09
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2020年12月	590,344,754.95	-	562,943,939.97	27,400,814.98
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2021年12月	-	503,204,684.19	152,208,760.39	350,995,923.80
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2022年8月	-	660,574,793.54	308,927,290.36	351,647,503.18
广州金山谷	2021年3月	291,573,018.17	21,358,597.31	19,870,652.16	293,060,963.32
广州雍景湾	2022年12月	161,011,514.43	50,552,509.32	35,685,879.26	175,878,144.49
广州龙湖招商天钜	2021年12月	1,150,222,301.76	-	949,826,777.69	200,395,524.07
佛山招商曦岸	2021年5月	694,378,506.14	-	288,909,795.60	405,468,710.54
佛山招商熙园	2019年9月	25,410,858.79	-	25,410,858.79	-
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	35,898,255.28	1,377,131,108.58	325,277,714.61	1,087,751,649.25
佛山招商悦府	2022年2月	303,463,834.47	1,361,735,484.70	627,477,729.43	1,037,721,589.74
佛山招商越园	2022年7月	158,483,452.27	1,253,764,285.03	452,853,594.82	959,394,142.48
佛山依云国际	2018年5月	272,976,732.38	-	202,422,344.56	70,554,387.82

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(5) 已完工开发产品 - 续

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
佛山依云公馆	2021年12月	20,138,425.53	-	20,138,425.53	-
佛山依云置地中心	2018年12月	830,249,867.34	-	733,821,753.08	96,428,114.26
佛山时代天禧	2021年6月	84,654,654.70	-	67,782,772.77	16,871,881.93
佛山招商天璞府 (原佛山招商雍华府)	2021年12月	62,301,032.15	-	57,013,948.95	5,287,083.20
中山雍华朗廷	2022年12月	651,883,321.64	1,452,210,784.54	897,393,831.35	1,206,700,274.83
中山臻湾府	2022年11月	-	2,712,220,297.70	1,171,849,610.09	1,540,370,687.61
珠海招商雍华府	2019年8月	18,452,510.69	-	7,189,363.96	11,263,146.73
珠海依云华府	2021年6月	225,242,940.20	-	130,650,100.10	94,592,840.10
珠海依云水岸	2017年3月	21,692,452.53	-	2,184,770.53	19,507,682.00
南宁雍景湾	2018年12月	45,535,699.54	-	679,611.06	44,856,088.48
南宁招商榕园	2021年11月	31,650,378.38	-	7,441,446.87	24,208,931.51
南宁招商樾园	2021年11月	89,781,524.58	-	34,914,638.71	54,866,885.87
南宁招商禧园	2021年11月	18,643,262.74	-	4,666,070.64	13,977,192.10
南宁招商境界	2019年12月	16,100,481.22	-	-	16,100,481.22
南宁十里云裳	2021年7月	559,105,833.86	-	87,029,919.80	472,075,914.06
柳州招商境界	2021年6月	513,969,267.86	-	160,302,001.44	353,667,266.42
湛江招商国际邮轮城	2022年11月	214,968,623.64	635,998,436.11	720,855,598.19	130,111,461.56
肇庆依云水岸	2022年1月	145,475,444.79	543,584,076.27	572,497,290.95	116,562,230.11
海南区域总部项目	2022年4月	-	1,235,151,134.62	897,400,440.54	337,750,694.08
三亚海月花园项目	2022年12月	-	2,260,634,708.95	54,901,841.28	2,205,732,867.67
新西兰项目	2022年12月	145,387,471.00	250,867,449.03	383,915,634.64	12,339,285.39
其他		141,687,361.24	125,662,755.32	88,028,213.03	179,321,903.53
合计		70,115,502,012.68	153,730,002,839.99	145,069,956,766.70	78,775,548,085.97

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(6) 存货跌价准备

项目	本年初数	本年计提	本年减少		其他变动	本年年末数
			转回	转销		
新西兰项目	4,412,044.00	-	-	-	67,865.45	4,479,909.45
北京都会中心	448,839,771.08	-	-	79,622,916.72	-	369,216,854.36
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-	243,171,232.12
天津公园 1872	-	131,246,469.52	-	-	-	131,246,469.52
昆山中航酒店	-	88,289,300.00	-	-	-	88,289,300.00
张家港依云兰庭	-	105,000,000.00	-	-	-	105,000,000.00
成都雍华府	39,256,049.30	-	-	1,506,694.24	-	37,749,355.06
成都大魔方	-	160,291,966.05	-	-	-	160,291,966.05
武汉江湾国际	-	122,685,193.08	-	-	-	122,685,193.08
武汉招商愉樾	176,169,685.71	216,422,038.23	-	-	-	392,591,723.94
武汉一江璟城	-	513,025,574.68	-	-	-	513,025,574.68
武汉东城华府	-	72,798,596.50	-	-	-	72,798,596.50
武汉壹品澜庭	-	170,745,925.53	-	-	-	170,745,925.53
武汉汉南 193 项目一期	216,281,848.09	65,178,796.87	-	83,443,491.45	-	198,017,153.51
宜昌依云水岸	133,000,561.76	-	-	122,799,931.28	-	10,200,630.48
佛山招商曦岸	95,529,811.51	-	-	25,040,416.62	-	70,489,394.89
佛山招商岸芷汀兰	571,953,171.43	-	-	23,911,902.51	-	548,041,268.92
佛山招商悦府	347,703,977.86	-	-	151,795,569.93	-	195,908,407.93
佛山招商越园	47,329,049.08	-	-	15,594,271.90	-	31,734,777.18
镇江依云尚城	-	55,399,063.53	-	-	-	55,399,063.53
重庆雍璟城	172,085,710.31	151,373,751.81	-	11,755,127.42	-	311,704,334.70
佛山依云国际	-	23,003,236.22	-	-	-	23,003,236.22
杭州云望之宸	-	87,161,233.67	-	-	-	87,161,233.67
杭州信雅达国际创新中心 (注)	32,452,441.00	-	-	-	-32,452,441.00	-
珠海依云华府	188,566,618.34	-	-	5,382,826.03	-	183,183,792.31
烟台招商东岸	86,098,161.49	-	-	-	-	86,098,161.49
昆明雨花国际商务中心	-	145,278,724.76	-	-	-	145,278,724.76
郑州招商依云上城	321,517,420.49	55,253,129.65	-	63,516,982.83	-	313,253,567.31
大连公园 1872	-	91,531,321.27	-	-	-	91,531,321.27
沈阳招商曦城	-	32,712,473.31	-	-	-	32,712,473.31
合肥雍华府	219,913,156.50	-	-	127,414,866.73	-	92,498,289.77
济南雍和府	75,434,599.44	14,536,167.01	-	21,413,527.23	-	68,557,239.22
珠海招商雍华府	1,365,318.15	-	-	1,365,318.15	-	-
厦门臻园	731,361,991.84	152,262,535.02	-	258,805,736.90	-	624,818,789.96
福州雍景湾	142,579,616.61	15,599,545.44	-	138,031,263.02	-	20,147,899.03
肇庆依云水岸	154,648,113.82	39,364,187.22	-	139,977,817.84	-	54,034,483.20
柳州招商境界	84,163,277.04	54,973,587.08	-	44,514,840.07	-	94,622,024.05
南通东望府	-	351,131,907.18	-	-	-	351,131,907.18
衡阳中航城市花园项目	38,647,955.62	29,252,000.00	-	-	-	67,899,955.62
龙岩中航紫金云熙	37,811,375.07	39,774,243.16	-	9,630,773.24	-	67,954,844.99
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
南宁臻樾府项目	-	55,974,465.88	-	-	-	55,974,465.88
扬州云萃	-	282,239,602.00	-	-	-	282,239,602.00
扬州云筑	-	318,725,131.80	-	-	-	318,725,131.80
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	4,935,017,427.82	3,641,230,166.47	-	1,325,524,274.11	-32,384,575.55	7,218,338,744.63

注： 其他变动系本年转至投资性房地产所致。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 存货 - 续

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 15,448,309,505.03 元 (上年末: 13,294,099,033.02 元); 本年用于确定借款利息费用的资本化率为 4.58% (上年: 4.86%)。

(8) 本年末, 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 43,418,449,283.18 元 (上年末: 54,553,787,387.41 元)。

9. 其他流动资产

项目	本年年末数	上年年末数
预交税金及留抵进项税	20,536,745,237.17	19,664,711,051.89
合同取得成本 (注)	1,008,766,395.24	1,347,009,898.33
其他	979,655,594.07	48,615,436.69
合计	22,525,167,226.48	21,060,336,386.91

注: 2022年12月31日, 本集团确认合同取得成本 1,008,766,395.24 元, 该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

10. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

款项类别	本年年末数				上年年末数			
	未来 12 个月内 计提预期信用 损失的长期 应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (未发生 信用减值) 的长期应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (已发生 信用减值) 的长期应收款	合计	未来 12 个月内 计提预期信用 损失的长期 应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (未发生 信用减值) 的长期应收款	整个存续期 计提预期信用 损失 (已发生 信用减值) 的长期应收款	合计
应收融资租赁款	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
账面余额合计	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
减: 信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87
减: 一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
一年后到期的长期应收款	23,536,320.56	-	-	23,536,320.56	18,510,049.87	-	-	18,510,049.87

(2) 本年年末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 本年年末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加(减少)	外币报表 折算影响数	本年年末数
对合营企业投资	25,053,353,420.23	8,903,442,654.56	2,321,495,329.08	-350,958,752.18	-	31,284,341,993.53
对联营企业投资	37,400,183,057.07	7,293,868,318.09	1,394,732,253.13	918,721,776.73	249,617,667.01	44,467,658,565.77
合计	62,453,536,477.30	16,197,310,972.65	3,716,227,582.21	567,763,024.55	249,617,667.01	75,752,000,559.30
减：长期股权投资减值准备	892,917,596.78	215,383,360.58	-	-	-	1,108,300,957.36
净额	61,560,618,880.52	15,981,927,612.07	3,716,227,582.21	567,763,024.55	249,617,667.01	74,643,699,601.94

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	556,625.48	24,000,000.00	-	-5,320,092.47	-	-	-	-	-	19,236,533.01	-
深圳市招华国际会展运营有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	7,425,349.30	-	-	1,831,436.15	-	-	-	-	-	9,256,785.45	-
深招湾启(深圳)发展有限公司	11,838,747.63	-	-	-168,000.00	-	-	-	-	-	11,670,747.63	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,999,071.33	-	-	-510.00	-	-	-	-	-	50,998,561.33	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	2,957,918.63	3,000,000.00	-	-1,983,676.97	-	-	-	-	-	3,974,241.66	-
广铁招商(深圳)发展有限公司	9,999,876.83	-	-	-500.00	-	-	-	-	-	9,999,376.83	-
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市宝湾鼎盛发展有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳市招商名巨置地有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	507,421.03	-	-	365,099.00	-	-	-	-	-	872,520.03	-
惠州市昭乐房地产有限公司(注4)	12,511,925.55	-	-	50,754,443.67	-	-	-	-	2,843,426.52	66,109,795.74	-
东莞市恒安房地产开发有限公司(注4)	147,796,130.35	-	-	57,631,240.90	-	-	-	-	7,499,824.58	212,927,195.83	-
广州市万尚房地产有限公司	95,780,223.21	-	-	1,036,931.05	-	-	-	-	-	96,817,154.26	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务有限公司(注1)	-	2,550,000.00	-	-2,550,000.00	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司	-	-	-	1,449,662.44	-	-	-	-	-	1,449,662.44	-
广州润嘉置业有限公司	223,664.62	-	-	-132,928.83	-	-	-	-	-	90,735.79	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招盈城市更新投资有限公司(注1)	554,945.31	-	-	-554,945.31	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	67,730,842.69	-	-	-169,809.02	-	-	-	-	-	67,561,033.67	-
佛山招商珑原房地产有限公司	191,066,906.94	-	-	1,562,084.86	-	-	-	-	-	192,628,991.80	-
佛山鼎图房地产有限公司	502,190,746.49	-	-	6,808,397.96	-	-	-	-	-	508,999,144.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司	22,025,829.00	50,367,600.00	-	-7,969,024.40	-	-	-	-	-	64,424,404.60	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	496,374,409.20	-	-	-9,894,859.18	-	-	-	-	-	486,479,550.02	-
佛山招商映月房地产有限公司	727,963.52	1,196,000.00	-	-513,678.94	-	-	-	-	-	1,410,284.58	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
佛山招瑞房地产有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
佛山招商尚贤房地产有限公司	12,000,040.20	-	-	-600,000.00	-	-	-	-	-	11,400,040.20	-
佛山招商祥舜房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
佛山招商璞海房地产有限公司	11,919,392.33	-	-	-748,435.50	-	-	-	-	-	11,170,956.83	-
珠海景华房地产有限公司	199,157,635.51	-	-	-5,575,775.36	-	-	-	-	-	193,581,860.15	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	317,877,337.96	-	-	-23,420,976.47	-	-	-	-	-	294,456,361.49	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)	542,400,000.00	156,380,000.00	-	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	197,998,599.77	-	-108,540,000.00	3,379,175.80	-	-	-72,200,000.00	-	-	20,637,775.57	-
南京汇隆房地产有限公司	535,358,939.58	-	-	-13,876,921.74	-	-	-	-	-	521,482,017.84	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	279,099,045.86	-	-	5,769,529.98	-	-	-	-	-	284,868,575.84	-
南京盛香园房地产开发有限公司	1,487,929,145.57	-	-	163,198,202.60	-	-	-	-	-	1,651,127,348.17	-
南京招阳房地产开发有限公司	48,589,376.22	-	-	-1,084,057.14	-	-	-	-	-	47,505,319.08	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	5,348,772.42	-	-	3,818,111.59	-	-	-	-	-	9,166,884.01	-
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)	223,089,121.20	-	-	6,472,505.53	-	-	-28,560,000.00	-	-1,823,001.55	199,178,625.18	-
南京悦宁房地产开发有限公司	54,931,860.78	-	-	14,726,952.05	-	-	-	-	-	69,658,812.83	-
南京锦华置业有限公司	74,407,014.89	-	-	1,184,592.18	-	-	-	-	-	75,591,607.07	-
南京悦霖房地产开发有限公司	6,533,493.42	-	-	418,321.09	-	-	-	-	-	6,951,814.51	-
南京锦达装饰有限公司(注1)	521,180.41	-	-	-521,180.41	-	-	-	-	-	-	-
南京悦怡装饰有限公司(注1)	411,738.88	-	-	-411,738.88	-	-	-	-	-	-	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	371,728,122.61	-	-	-2,395,530.00	-	-	-	-	-	369,332,592.61	-
上海锦泾置业有限公司	17,819,560.79	-	-	1,530,425.45	-	-	-15,147,000.00	-	-	4,202,986.24	-
上海绿地南坤置业有限公司	16,146,426.79	-	-	-6,318,321.96	-	-	-	-	-	9,828,104.83	-
上海浦隽房地产开发有限公司(注4)	455,482,522.28	-	-	102,521,847.00	-	-	-	-	-997,875.39	351,962,799.89	-
上海北郊招智企业发展有限公司	255,000,000.00	-	-255,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
上海仁聚置业有限公司(注4)	349,471,026.96	-	-	179,914,940.00	-	-	-	-	4,095,158.56	533,481,125.52	-
上海盛察实业发展有限公司	162,017,629.74	-	-	-6,532,559.34	-	-	-	-	-	155,485,070.40	-
上海孚金置业有限公司	48,110,184.87	-	-	-540,534.88	-	-	-	-	-	47,569,649.99	-
上海弘安里企业发展有限公司(注4)	142,258,767.35	1,512,000,000.00	-	-3,077,171.75	-	-	-	-	-14,599,454.70	1,636,582,140.90	-
上海融文置业有限公司(注4)	317,126,294.40	231,200.00	-	-9,016,387.17	-	-	-	-	-6,455,782.29	301,885,324.94	-
上海隽廷房地产开发有限公司	1,054,954,164.19	-	-	-3,069,000.00	-	-	-	-	-	1,051,885,164.19	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司(注4)	45,061,289.83	-	-	-414,019.61	-	-	-	-	1,378,476.34	46,025,746.56	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他			
一、合营企业												
嘉兴金久房地产开发有限公司	51,234,224.50	-	-	-2,358,273.18	-	-	-	-	-	-	48,875,951.32	-
南通市华昌房地产有限公司	39,429,528.21	-	-	-171,700.00	-	-	-	-	-	-	39,257,828.21	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	29,481,554.40	-	-	757,852.70	-	-	-	-	-	-	30,239,407.10	-
太仓远汇置业有限公司	64,869,247.40	-	-	4,420,907.55	-	-	-	-	-	-	69,290,154.95	-
太仓市鑫聆房地产开发有限公司	44,629,475.87	-	-	2,069,197.69	-	-	-	-	-	-	46,698,673.56	-
太仓鸿郡科技发展有限公司(注6)	99,880,851.16	-	-	-	-	-	-	-	-99,880,851.16	-	-	-
南通招弘建设开发有限责任公司	11,218,500.02	-	-	-8,514,899.00	-	-	-	-	-	-	2,703,601.02	-
如东威新房地产开发有限责任公司(注1) (注4)	17,197,868.56	-	-	-5,379,000.00	-	-	-	-16,577,750.00	4,758,881.44	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司(注4)	35,649,182.72	-	-	-8,320,700.00	-	-	-	-	-2,454,532.42	-	24,873,950.30	-
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州招雅企业管理有限公司(注5)	967,658,136.41	-	-	25,738,404.62	-	-	-	-	-993,396,541.03	-	-	-
杭州景航企业管理有限公司	4,900,000.00	-	-4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州商玥企业管理有限公司	1,125,000,000.00	-	-1,125,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州保悦置业有限公司(注4)	1,599,013,087.08	-	-2,756,000.00	-9,497,628.73	-	-	-	-	-49,680,184.17	-	1,537,079,274.18	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	33,970,157.26	-	-	-3,461,042.80	-	-	-	-	-	-	30,509,114.46	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司(注4)	138,051,233.37	-	-	-19,018,160.40	-	-	-	-	-649,493.16	-	118,383,579.81	-
绍兴光祈房地产开发有限公司(注4)	961,491.55	-	-	-7,569,939.53	-	-	-	-	6,687,391.16	-	78,943.18	-
苏州锦铂置业有限公司(注4)	25,823,758.76	-	-	-109,231.45	-	-	-	-	-1,303,672.01	-	24,410,855.30	-
苏州招诺商务咨询有限公司(注4)	1,739,274,116.33	-	-	-15,549,398.87	-	-	-	-	-1,720,727.12	-	1,722,003,990.34	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司(注4)	210,541,733.55	-	-	-16,619,579.94	-	-	-	-	1,486,633.54	-	195,408,787.15	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	1,262,597,846.31	-	-	4,816,932.51	-	-	-56,350,000.00	-	-	-	1,211,064,778.82	-
苏州劲商房地产开发有限公司	854,358,907.60	200,000.00	-714,000,000.00	-27,314,547.72	-	-	-27,200,000.00	-	-	-	86,044,359.88	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	61,914,645.97	-	-	-3,002,000.00	-	-	-	-	-	-	58,912,645.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	91,574,733.83	1,948,805.59	-	-2,083,100.97	-	-	-	-	-	-	91,440,438.45	-
苏州泓昶置业有限公司(注4)	32,787,448.84	-	-	989,383.10	-	-	-	-	-289,348.67	-	33,487,483.27	-
苏州璟隽咨询管理有限公司(注4)	120,863,365.91	-	-	29,185,094.75	-	-	-	-	-1,360,471.70	-	148,687,988.96	-
常熟市尚源房地产开发有限公司(注4)	201,247,333.56	-	-52,000.00	-23,005,908.01	-	-	-	-	-62,983.55	-	178,126,442.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
常熟优达思琴湖科教发展有限公司 (注 4)	6,881,201.60	-	-	-45,634.97	-	-	-	-	-55,856.76	6,779,709.87	-
常州金阖诚置业有限公司 (注 4)	725,606,750.98	-	-	-16,123,951.21	-	-	-	-	-36,707,451.96	672,775,347.81	-
无锡市三合房地产发展有限公司 (注 4)	269,170,582.31	-	-	-5,630,000.00	-	-	-	-	9,847,570.18	273,388,152.49	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	446,746,359.68	1,645,291.99	-	102,324,997.68	-	-	-	-	-	550,716,649.35	-
徐州铭润房地产开发有限公司 (注 4)	375,376,328.16	245,000,000.00	-	-1,690,500.00	-	-	-	-	-4,264,634.99	614,421,193.17	-
盐城梁盛通置业有限公司	45,440,478.42	-	1,641,500.00	-895,500.00	-	-	-	-	-	42,903,478.42	-
盐城海洲置业有限公司 (注 4)	208,499,907.46	-	-	-84,840,000.00	-	-	-	-	-3,092,147.47	120,567,759.99	-
启东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00	-
漳州市滨北置业有限公司	22,389,102.66	-	-	1,036,525.18	-	-	-	-	-	23,425,627.84	-
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	12,267,812.11	-	-	-215,463.54	-	-	-	-	-	12,052,348.57	-
厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	-	-	-7,689.91	-	-	-	-	-	1,469,992,310.09	-
福州中欣投资有限公司	411,638,775.05	-	-	-1,747,954.63	-	-	-	-	-	409,890,820.42	-
济南安齐房地产开发有限公司	448,736,588.64	-	-	62,168,326.33	-	-	-	-10,000,000.00	-	500,904,914.97	10,000,000.00
烟台招商财金物业服务服务有限公司	1,813,168.37	-	-	235,674.12	-	-	-	-	-	2,048,842.49	-
烟台招孚商业管理有限公司 (注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,940,703.48	-	-	546.30	-	-	-	-	-	2,941,249.78	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	4,545,000.00	-	-	1,221,476.38	-	-	-	-	-	5,766,476.38	-
郑州润兴置业有限公司	51,667,925.33	-	-	502,591.89	-	-	-	-	-	52,170,517.22	-
重庆万招置业有限公司	-	-	-	8,992,631.10	-	-	-	-	-	8,992,631.10	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	239,345,312.11	-	-	24,938,556.86	-	-	-	-	-	264,283,868.97	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
成都中交花源美庐置业有限公司	77,091,036.35	-	-	10,158,870.04	-	-	-	-	-	87,249,906.39	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司 (注 4)	399,346,476.40	-	-	-6,558,338.89	-	-	-	-	-23,408,305.85	369,379,831.66	-
成都禾招物业管理有限公司	4,566,802.90	-	-	499,025.98	-	-	-	-	-	5,065,828.88	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	2,450,000.00	-	-	256,023.37	-	-	-	-	-	2,706,023.37	-
武汉右岸网谷产业园有限公司 (注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中关村协同发展投资有限公司	122,883,653.37	-	-	-4,270,173.55	-	-	-	-	-	118,613,479.82	-
北京浩远房地产开发有限公司	70,601,778.54	-	-	4,661,922.41	-	-	-	-	-	75,263,700.95	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
北京鹏悦置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京朝金房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338,083,793.78
北京亚林西房地产开发有限公司	47,409,160.12	-	-	-273,177.50	-	-	-	-	-	47,135,982.62	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司(注1) (注4)	523,391.46	-	-	-5,386,287.33	-	-	-	-	4,862,895.87	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司(注4)	287,464,003.96	-	-	-3,944,747.94	-	-	-	-	-93,304.84	283,425,951.18	-
北京招城房地产开发有限公司(注4)	465,698,969.32	-	-	-24,248,889.64	-	-	-	-	-17,145,649.33	424,304,430.35	-
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	126,562,445.62	-	-	-101,530.54	-	-	-	-	-	126,460,915.08	-
海南金海招商局房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RED SEA WORLD S.A.	14,708.69	130,162,554.30	-	-2,236,888.72	-	-	-	-	-	127,940,374.27	-
RED SEA GLOBAL S.A.	1,111,689.27	-	-	-	-	-	-	-	-	1,111,689.27	-
南通招城置业有限公司(注2)(注5)	-	96,174,509.43	-	-6,125.00	-	-	-	-	-96,168,384.43	-	-
北京景晟乾通置业有限公司(注1)(注2)	-	3,407,380.00	-	-3,407,380.00	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司(注2)(注4)	-	730,704,420.58	-	-13,060,198.75	-	-	-	-	-17,319,322.66	700,324,899.17	-
中建地产(苏州)有限公司(注2)(注4)	-	998,456,398.67	-637,984.21	-26,905,545.01	-	-	-	-	-10,773,104.52	960,139,764.93	-
东莞招商启城房地产开发有限公司(注2)	-	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
深圳招华会展能源科技发展有限公司(注2)	-	10,000,000.00	-	29,620.50	-	-	-	-	-	10,029,620.50	-
上海象招房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	990,780,000.00	-35,283,900.00	-2,082,966.89	-	-	-	-	-2,330,454.68	951,082,678.43	-
上海象商房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	810,000,000.00	-52,952,069.27	-675,000.00	-	-	-	-	-5,045,371.50	751,327,559.23	-
昆山市悦城置业有限公司(注2)	-	792,000,000.00	-	-764,551.56	-	-	-	-	-	791,235,448.44	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司 (注2)	-	52,530,000.00	-	-4,721,674.30	-	-	-	-	-	47,808,325.70	-
福州中晋投资有限公司(注2)	-	709,030,000.00	-	-7,571,824.02	-	-	-	-	-	701,458,175.98	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司 (注2)(注4)	-	53,460,000.00	-	-5,425,200.00	-	-	-	-	-3,075,753.81	44,959,046.19	-
西安招商禾雅房地产有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州崇逸置业有限公司(注2)	-	197,200,000.00	-7,051,875.60	-7,374,933.40	-	-	-	-	-	182,773,191.00	-
杭州缤煌企业管理有限公司(注2) (注4)	-	408,000,000.00	-13,680,000.00	-3,960,540.27	-	-	-	-	-2,301,043.47	388,058,416.26	-
合肥常仁装饰工程有限公司(注2)	-	500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
长沙溪尚房地产开发有限公司(注2)	-	612,000,000.00	-	-4,649,833.30	-	-	-	-	-	607,350,166.70	-
广州招赢房地产有限责任公司(注4) (注6)	-	-301,518,494.00	-	-6,133,595.49	-	-	-	-	575,816,738.20	871,201,636.71	-
深圳市润招房地产有限公司(注6)	-	-	-	185,458,746.83	-	-	-	-	261,675,285.72	447,134,032.55	-
无锡合赢企业管理有限公司(注1)	-	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资 基金合伙企业(有限合伙)(注2)	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司 (注2)	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
小计	24,160,435,823.45	8,903,442,654.56	-2,321,495,329.08	364,001,670.90	-	-	-199,457,000.00	-26,577,750.00	515,503,423.08	30,364,846,646.75	919,495,346.78

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	146,844,127.29	-	-	23,417,497.39	-	-	-27,247,354.95	-	-	143,014,269.73	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	330,768,031.52	-	-	27,713,900.76	-	-	-12,600,000.00	-	-	345,881,932.28	-
深圳市招华会展实业有限公司	961,484,453.38	-	-	-154,233,028.17	-	-	-	-	-	807,251,425.21	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	207,781,180.19	-	-	33,250,000.00	-	-	-67,200,000.00	-	-	173,831,180.19	-
深圳招商华侨城投资有限公司	657,632,177.23	-	-	3,150,000.00	-	-	-6,153,786.13	-	-	654,628,391.10	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	13,297,035.58	-	-	-553,005.50	-	-	-	-	-	12,744,030.08	-
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商邮轮服务有限公司	8,251,775.78	-	-	784.00	-	-	-	-	-	8,252,559.78	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,609,086.36	-	-	133,328.92	-	-	-1,678,781.89	-	-	10,063,633.39	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	119,514,510.45	-	-	-17,000,000.00	-	-	-	-	-	102,514,510.45	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,524,807.19	-	-	-211,008.58	-	-	-	-	-	291,313,798.61	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,534,237.29	-	-	61,171.38	-	-	-	-	-	2,595,408.67	-
深圳市润招房地产有限公司(注6)	261,675,285.72	-	-	-	-	-	-	-	-261,675,285.72	-	-
深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业(有限合伙)	13,697,493.99	173,401.00	-	447,452.38	-	-	-13,796,677.56	-	-	521,669.81	-
深圳市招圣国际教育有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	783,996,702.51	-	-	-4,672,766.04	-	-	-	-	-	779,323,936.47	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,675,992,425.10	-	-	-7,602,965.51	-	-	-	-	-	1,668,389,459.59	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	9,970,261.88	-	-	3,042,529.51	-	-	-	-	-	13,012,791.39	-
广州市番禺创新科技园有限公司	271,965,238.15	-	-	1,194,105.50	-	-	-	-	-	273,159,343.65	-
广州联森房地产有限公司	101,488,355.81	-	-	-251,088.25	-	-	-	-	-	101,237,267.56	-
广州联洲房地产有限公司	111,991,810.93	-	-	-3,083,464.09	-	-	-	-	-	108,908,346.84	-
广州云都房地产开发有限公司	2,716,356.92	-	-	27,579,014.31	-	-	-	-	-	30,295,371.23	-
广州矿荣房地产开发有限公司	667,794,720.53	-	-	9,964,261.40	-	-	-	-	-	677,758,981.93	-
广州顺茂房地产开发有限公司	627,484,952.84	-	-	-82,418,800.00	-	-	-	-	-	545,066,152.84	-
广州诚品置业有限公司	205,930,201.02	-	-	6,697,510.42	-	-	-	-	-	212,627,711.44	-
广州云佳房地产开发有限公司	41,928,947.16	-	-	5,233,088.40	-	-	-	-	-	47,162,035.56	-
广州市矿誉投资有限公司(注4)	1,181,847,474.47	-	-	-10,349,991.13	-	-	-	-	-8,906,273.58	1,162,591,209.76	-
广州招赢房地产有限责任公司(注6)	584,433,305.26	-	-	-	-	-	-	-	-584,433,305.26	-	-
佛山市清皓置业有限公司	1,621,969,298.03	-	-	27,090.45	-	-	-	-	-	1,621,996,388.48	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
佛山市南海区肇商房地产开发有限公司(注4)	131,591,326.82	-	-	-4,125,000.00	-	-	-	-	-380,530.31	127,085,796.51	-
东莞市嘉房地产开发有限公司	52,767,850.91	-	-	15,550,775.84	-	-	-40,000,000.00	-	-	28,318,626.75	-
东莞市景源房地产开发有限公司	22,104,754.00	-	-	-6,080,299.75	-	-	-	-	-	16,024,454.25	-
东莞市招美房地产开发有限公司(注4)	422,662,681.70	-	-	41,451,057.30	-	-	-	2,504,910.12	-	466,618,649.12	-
东莞市润合房地产有限公司	1,396,205,356.76	-	-	431,735,199.87	-	-	-	-	-	1,827,940,556.63	-
东莞弘璟实业投资有限公司	495,670,000.00	-	-	-2,722,833.41	-	-	-	-	-	492,947,166.59	-
东莞市保汇实业投资有限公司(注4)	979,561,741.01	-	-	-6,900,000.00	-	-	-	-	-14,346,940.96	958,314,800.05	-
珠海雍景华越房地产有限公司	99,961,428.52	-	-	-4,415,783.87	-	-	-	-	-	95,545,644.65	-
招商局海南开发投资有限公司	726,050,027.09	-	-	48,834,983.34	-	-	-	-	-	774,885,010.43	-
南京世招荟晟置业有限公司	144,540,221.35	-	-	237,488.02	-	-	-	-	-	144,777,709.37	-
南京招商兴盛房地产有限公司	29,845,945.67	-	-	-1,787,493.75	-	-	-	-	-	28,058,451.92	-
葛洲坝南京置业有限公司	177,308,265.75	-	-	-12,981,350.36	-	-	-	-	-	164,326,915.39	-
南京善盛房地产开发有限公司	258,280,537.31	-	-	-21,797,945.13	-	-	-40,000,000.00	-	-	196,482,592.18	-
南京招商金城物业管理有限公司	5,891,417.56	-	-	735,000.00	-	-	-1,078,000.00	-	-	5,548,417.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	142,405,029.98	-	-	5,870,547.24	-	-	-	-	-	148,275,577.22	-
南京十心房地产有限公司	384,644,604.25	-	-	30,333,975.08	-	-	-	-	-	414,978,579.33	-
南京铎耀房地产开发有限公司	1,744,868,640.20	-	-	-7,925,308.55	-	-	-	-	-	1,736,943,331.65	-
南京和璟珑玥装饰有限公司	400,000.00	-	-	82,845.52	-	-	-	-	-	482,845.52	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	13,531,938.83	-	-	-1,658,798.88	-	-	-	-	-1,613,958.55	10,259,181.40	-
南京招裕装饰有限公司	543,532.77	-	-	1,719,900.00	-	-	-	-	-	2,263,432.77	-
南京求真装饰工程有限公司	1,121,111.28	-	-	10,525,573.73	-	-	-	-	-	11,646,685.01	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司(注4)	431,642,242.84	-	-	-4,942,703.85	-	-	-	-	-2,234,216.14	424,465,322.85	-
上海乐都置业有限公司	200,258,031.22	-	-	-23,954,815.29	-	-	-	-	-	176,303,215.93	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,321.88	-	-	4.00	-	-	-	-	-	61,249,325.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海申江体育文化投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	103,335,516.26	-	-	11,837,157.60	-	-	-	-	-	115,172,673.86	-
上海兴美置业有限公司	858,000,000.00	-	-	-25,080,000.00	-	-	-	-	-	832,920,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	-	336,000,000.00	-321,704.89	-800,000.00	-	-	-	-	-	334,878,295.11	-
宁波春望商贸有限公司(注4)	75,069,023.25	-	-	-906,549.48	-	-	-	-	154,466.56	74,316,940.33	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、联营企业											
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	20,575,648.43	-	-	-1,781,615.88	-	-	-	-	2,063,841.92	20,857,874.47	-
宁波维悦置业有限公司(注4)	27,225,301.02	-	-	-6,245,214.45	-	-	-	-	-183,982.88	20,796,103.69	-
宁波盛锐房地产开发有限公司(注4)	27,699,685.41	-	-	-4,758,253.18	-	-	-	-	-225,534.32	22,715,897.91	-
宁波世圆企业管理咨询有限公司	57,115,118.78	-	-	39,996,701.48	-	-	-	-	-	97,111,820.26	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	19,360,477.94	-	-	31,599,897.16	-	-	-	-	-	50,960,375.10	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,533,082.88	-	-	-285,065.64	-	-	-	-	-	50,248,017.24	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	131,541,000.00	-	-	-5,625,004.38	-	-	-	-	-	125,915,995.62	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	885,630,536.08	-	-886,763,851.28	1,199,148.71	-	-	-	-	-	65,833.51	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	175,367,903.67	-	-	90,657,106.15	-	-	-156,842,903.67	-	-	109,182,106.15	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	356,432,839.69	-	-	-2,989,000.00	-	-	-	-	-	353,443,839.69	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	48,860,795.92	-	-	-568,725.58	-	-	-	-	-	48,292,070.34	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	8,383,283.66	-	-	-568,234.36	-	-	-	-	-	7,815,049.30	-
无锡润泰置业有限公司(注4)	443,570,253.75	-	-	-46,476,035.32	-	-	-	-	24,280,176.66	421,374,395.09	-
无锡浦锦企业管理有限公司(注4)	320,787,840.00	-	-	35,205,280.85	-	-	-	-	-1,052,826.19	354,940,294.66	-
无锡天河地铁生态置业有限公司(注1)(注4)	26,586,402.00	-	-	-4,549,500.00	-	-	-	-	-22,036,902.00	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	109,499,313.81	-	-	-1,528,547.71	-	-	-	-	-	107,970,766.10	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	609,075,166.99	-	-	91,930,047.70	-	-	-	-	-	701,005,214.69	-
杭州北隆房地产开发有限公司(注4)	103,145,422.95	-	-	-4,101,643.84	-	-	-	-	1,129,148.64	100,172,927.75	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	75,281,514.69	-	-	-2,492,655.44	-	-	-	-	-	72,788,859.25	-
杭州万璟置业有限公司	403,775,315.84	-	-	-3,893,148.76	-	-	-	-	-	399,882,167.08	-
杭州信榕房地产开发有限公司(注4)	101,727,596.06	-	-	53,484,546.94	-	-	-	-	3,221,547.86	158,433,690.86	-
杭州瑾帆投资管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	463,822,399.67	-	-	85,586,287.34	-	-	-	-	643,921.1625	550,052,608.17	-
杭州星旭商务咨询有限公司(注4)	40,344,593.54	-	-507,000.00	-5,670,363.50	-	-	-	-	-20,121.45	34,147,108.59	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	105,961,039.92	-	-	803,598.48	-	-	-	-	-	106,764,638.40	-
苏州仁安置业有限公司(注4)	151,742,525.79	-	-	11,836,885.87	-	-	-	-	2,365,859.44	165,945,271.10	-
苏州新晟捷置地有限公司	-	-	-	27,322,060.12	-	-	-	-	-	27,322,060.12	-
苏州悦顺房地产开发有限公司(注4)	456,430,428.17	-	-	29,435,251.46	-	-	-	-	289,348.68	486,155,028.31	-
苏州华恒商用置业有限公司	545,576,825.60	522,000.00	-	163,138,657.67	-	-	-	-	-	709,237,483.27	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余 额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变 动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
二、 联营企业											
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司(注4)	630,800.00	-	-	-630,800.00	-	-	-	-	377,825.86	377,825.86	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
苏州融招置业有限公司	4,900,000.00	-	-4,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州相茂置业有限公司(注4)	48,818,949.49	-	-	-2,788,369.22	-	-	-	-	-6,016,918.87	40,013,661.40	-
徐州新绿洲房地产咨询有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
如东博业房地产开发有限公司	89,022,242.44	-	-	-3,604,000.00	-	-	-	-12,925,308.89	-	72,492,933.55	12,925,308.89
温州市光悦房地产开发有限公司	1,180,844,028.63	-	-	-2,741,631.65	-	-	-	-	-	1,178,102,396.98	-
衢州亿佳企业管理有限公司	13,731,995.07	-	-1,232,489.07	-4,207,899.66	-	-	-	-	-	8,291,606.34	-
昆山顺拓房地产开发有限公司(注4)	132,547,805.50	5,840,665.20	-6,489,628.00	8,535,400.00	-	-	-	-	26,441,025.00	166,875,267.70	-
昆山宝业房产开发有限公司	228,933,133.18	-	-	-2,293,581.25	-	-	-	-	-	226,639,551.93	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	20,149,649.90	-	-	3,872,892.94	-	-	-	-	-	24,022,542.84	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	31,162,988.65	-	-	-13,023,283.49	-	-	-	-	-	18,139,705.16	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	16,291,455.82	-	-	931,928.02	-	-	-	-	-	17,223,383.84	-
常州牡丹招商置业有限公司(注4)	39,845,143.34	269,500,000.00	-	80,792,846.90	-	-	-	-	-10,472,018.89	379,665,971.35	-
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	-	252,350,000.00	-	-3,098,052.31	-	-	-	-	-	249,251,947.69	-
漳州招商局码头有限公司	573,045,689.69	-	-	27,183,522.42	-	-	-	-	-	600,229,212.11	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,249,643.05	-	-	181,902.16	-	-	-	-	-	93,431,545.21	-
中外运物流(福建)有限公司	44,429,766.95	-	-	3,458,614.11	-	-	-3,345,748.28	-	-	44,542,632.78	-
招商局漳州开发区丝路新能源有限公司	38,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	38,500,000.00	-
南昌青茂置业有限公司	40,663,413.92	4,000,000.00	-	-1,602,981.20	-	-	-	-	-	43,060,432.72	-
青岛伊敦战新兴产业投资基金合伙企业(有限合伙)	87,500,000.00	87,500,000.00	-	-5,677,884.06	-	-	-	-	-	169,322,115.94	-
青岛绿华置业有限公司	146,865,450.79	784,000,000.00	-262,153.49	-4,365,550.82	-	-	-	-	-	926,237,746.48	-
青岛青港中航产业运营服务有限公司	2,940,000.00	-	-	386,313.58	-	-	-	-	-	3,326,313.58	-
威海华发投资有限公司(注4)	474,395,512.58	-	-	70,850,653.66	-	-	-	-	-3,906,132.07	541,340,034.17	-
日照市招商高新城市运营服务有限公司	1,016,700.22	-	-	618,322.89	-	-	-	-	-	1,635,023.11	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	2,947,915.10	-	-	324,549.98	-	-	-	-	-	3,272,465.08	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、 联营企业											
山东铁航物业管理有限公司	4,638,008.41	-	-	1,320,633.93	-	-	-1,533,243.19	-	-	4,425,399.15	-
山东大舜积余城市服务有限公司	1,470,000.00	-	-1,470,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	76,718,122.56	-	-	59,835,098.09	-	-	-	-	-	136,553,220.65	-
新郑市碧玺置业有限公司	18,046,602.86	-	-	-1,125,741.92	-	-	-	-	-	16,920,860.94	-
太原中诚商正置业有限公司	201,185,334.14	-	-	1,509,543.74	-	-	-	-	-	202,694,877.88	-
西安沃呈房地产开发有限公司	21,154,777.59	-	-	-1,104,653.96	-	-	-	-	-	20,050,123.63	-
西咸新区文茂房地产有限公司	62,444,291.28	-	-	-2,438,647.81	-	-	-	-	-	60,005,643.47	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	4,591,666.67	-	-	6,913,193.47	-	-	-	-	-	11,504,860.14	-
武汉润广招房地产开发有限公司	51,016,543.71	-	-	-2,087,464.55	-	-	-	-	-	48,929,079.16	-
湖北长投房地产开发有限公司(注1)	17,442,307.41	-	-	-17,442,307.41	-	-	-	-	-	-	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	9,167,416.20	-	-	-421,848.50	-	-	-	-	-	8,745,567.70	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	7,363,081.23	-	-	-1,091,668.14	-	-	-	-	-	6,271,413.09	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	71,950,962.12	-	-	47,388,980.42	-	-	-	-	-	119,339,942.54	-
四川遂航智达物业服务集团有限公司	2,450,000.00	-	-	1,283,717.89	-	-	-	-	-	3,733,717.89	-
合肥禹博房地产开发有限公司	72,420,165.21	-	-	39,112,425.00	-	-	-	-	-	111,532,590.21	-
合肥居峰置业有限公司	-	-	-	130,867,315.92	-	-	-	-	-	130,867,315.92	-
合肥招阳房地产开发有限公司	187,210,445.00	-	-4,804,000.00	-984,569.00	-	-	-	-	-	181,421,876.00	-
合肥和逸房地产开发有限公司	81,279,472.00	4,164,228.00	-	-837,566.00	-	-	-	-	-	84,606,134.00	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	8,962,102.00	-	-	-4,527,866.00	-	-	-	-	-	4,434,236.00	-
芜湖创耀置业有限公司	50,107,175.00	502,202,846.00	-	-10,620,328.00	-	-	-	-	-	541,689,693.00	-
广西广投智慧服务集团有限公司	8,000,000.00	-	-	1,448,972.92	-	-	-	-	-	9,448,972.92	-
北京招商局天平物业管理有限公司	3,884,219.74	-	-	40,505.00	-	-	-	-	-	3,924,724.74	-
天津国际邮轮母港有限公司	87,703,707.69	-	-	-16,302,973.10	-	-	-	-	-	71,400,734.59	-
天津市联展房地产开发有限公司	107,579,280.38	-	-	-100,758,111.84	-	-	-	-	-	6,821,168.54	-
天津旭浩房地产开发有限公司	52,555,157.27	-	-	1,547,470.73	-	-	-15,000,000.00	-	-	39,102,628.00	-
天津合发房地产开发有限公司(注1)(注4)	225,347,830.06	-	-	-87,191,000.00	-	-	-	-175,880,301.69	37,723,471.63	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司(注4)	530,765,351.45	-	-	9,600,000.00	-	-	-	-	-7,592,892.43	532,772,459.02	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	349,658,132.43	-	-	-34,018,822.70	-	-	-270,000,000.00	-	-	45,639,309.73	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	52,166,737.93	-	-	-3,227,213.90	-	-	-	-	-	48,939,524.03	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	278,482,045.15	-	-	112,887,928.39	-	-	-	-	-	391,369,973.54	-
沈阳光助恒荣房地产开发有限公司	207,194,305.46	-	-	-1,783,455.26	-	-	-	-	-	205,410,850.20	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、 联营企业											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,016,048,532.69	-	-	-13,658,166.14	-	-	-	-	-	1,002,390,366.55	-
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED (注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	175,517,262.15	-	-	3,642,022.98	-	-	-	-	22,653,263.25	201,812,548.38	-
China Merchants and SPF Investment Fund Management Co. Ltd.	1,118,605.56	-	-	-2,094.77	-	-	-565,009.50	-	-	551,501.29	-
招商局商业房地产投资信托基金	1,147,999,801.03	-	-	-137,067,521.02	-	-	-97,102,524.66	-	-	913,829,755.35	-
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	139,858,949.51	-	-	2,847,416.95	-	-	-8,208,538.61	-	-	134,497,827.85	-
友英有限公司	143,699,384.96	-	-	168,601,602.08	-	-	-	-	13,710,834.55	326,011,821.59	-
悦景集团有限公司	931,194,943.03	-	-	-15,249,455.11	-	-	-	-	87,106,721.54	1,003,052,209.46	-
置俊投资有限公司	1,238,630,500.00	-	-456,300,000.00	-250,938.16	-	-	-	-	126,146,855.20	908,226,417.04	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	131,066,806.50	28,649,600.00	-	-22,263,848.14	6,731,025.61	-	-	-	-	144,183,583.97	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	665,973,634.32	-	-	12,416,304.51	-	-	-24,959,999.64	-	-	653,429,939.19	-
招商局京光地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
欣桦有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州凯联企业管理有限公司(注2)(注5)	-	180,565,000.00	-	-7,471,869.93	-	-	-	-	-173,093,130.07	-	-
招商新城管理服务(无锡)有限公司(注2)	-	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	-
东莞武地泓海置业有限公司(注2)(注4)	-	490,062,547.00	-	-2,148,510.40	-	-	-	-	-39,115,713.40	448,798,323.20	-
合肥启盛房地产开发有限公司(注3)	-	-	-	-1,333,209.55	-	-	-	-	661,112,760.00	659,779,550.45	-
SA VENICE I (注3)	-	-	-	-5,159,148.03	-	-	-	-	138,375,079.91	133,215,931.88	-
武汉招盈置业有限公司(注3)(注4)	-	-	-	-6,750,213.44	-	-	-	-	725,619,197.09	718,868,983.65	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
二、 联营企业											
上海置滨江招置业有限公司 (注2)(注4)	-	512,000,000.00	-	-721,322.57	-	-	-	-	-1,567,714.43	509,710,963.00	-
上海招政嘉城市建设有限公司 (注2)(注4)	-	343,000,000.00	-25,993,426.40	-4,292,400.00	-	-	-	-	-521,101.42	312,193,072.18	-
苏州招荣房地产开发有限公司 (注2)(注5)	-	7,500,000.00	-	-2,119,791.72	-	-	-	-	-5,380,208.28	-	-
陕西瑞迅置业有限公司(注2)(注4)	-	416,000,000.00	-	-5,173,426.90	-	-	-	-	-8,146,466.51	402,680,106.59	-
SOLAR ESTATE LIMITED(注2)	-	350.89	-	-	-	-	-	-	-7.53	343.36	-
杭州北桐房地产开发有限公司(注2)	-	225,000,000.00	-	-2,277,748.66	-	-	-	-	-	222,722,251.34	-
杭州北榆房地产开发有限公司(注2)	-	175,000,000.00	-5,688,000.00	-10,396,071.70	-	-	-	-	-	158,915,928.30	-
宁波康海置业有限公司(注2)(注4)	-	258,373,220.95	-	-4,774,507.08	-	-	-	-	644,309.97	254,243,023.84	-
风鹏(深圳)私募股权基金管理 有限责任公司(注2)	-	1,590,000.00	-	-15,617.31	-	-	-	-	-	1,574,382.69	-
成都国生积余不动产管理 有限公司(注2)	-	4,900,000.00	-	1,470,000.00	-	-	-	-	-	6,370,000.00	-
北京百川恒升物业管理有限公司(注2)	-	1,950,000.00	-	1,046,276.79	-	-	-	-	-	2,996,276.79	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司 (注2)	-	1,350,000.00	-	225,051.47	-	-	-	-	-	1,575,051.47	-
太仓鸿郡科技发展有限公司(注6)	-	-	-	-	-	-	-	-	99,880,851.16	99,880,851.16	-
深圳市启越房地产开发有限公司 (注2)(注4)	-	401,872,714.29	-	1,200.00	-	-	-	-	-3,372,424.58	398,501,489.71	-
深圳市润商房地产有限公司 (注2)(注4)	-	333,200,000.00	-	24,500.00	-	-	-	-	-3,918,470.63	329,306,029.37	-
杭州铎璟置业有限公司(注2)	-	1,514,301,744.76	-	-	-	-	-	-	-	1,514,301,744.76	-
合肥和旭房地产有限公司(注2)	-	147,000,000.00	-	-1,888,427.48	-	-	-	-	-	145,111,572.52	-
厦门悦兆投资有限公司(注2)	-	4,900,000.00	-	-499,605.26	-	-	-	-	-	4,400,394.74	-
小计	37,400,183,057.07	7,293,868,318.09	-1,394,732,253.13	1,132,688,646.48	6,731,025.61	-	-787,312,568.08	-188,805,610.58	816,232,339.73	44,278,852,955.19	188,805,610.58
合计	61,560,618,880.52	16,197,310,972.65	-3,716,227,582.21	1,496,690,317.38	6,731,025.61	-	-986,769,568.08	-215,383,360.58	300,728,916.65	74,643,699,601.94	1,108,300,957.36

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 1: 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下:

被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	累计权益法调整金额
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
广州合景隆泰置业发展有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
广州招商高利泽养老服务有限公司	51.00	22,950,000.00	-22,950,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
广州招盈城市更新投资有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
南京铁盛商业管理有限公司	55.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
南京招汇公寓管理有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
南京锦达装饰有限公司	25.00	500,000.00	-500,000.00
南京悦怡装饰有限公司	20.00	400,000.00	-400,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
如东威新房地产开发有限责任公司	33.00	23,100,000.00	-23,100,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
烟台招孚商业管理有限公司	51.00	255,000.00	-255,000.00
武汉右岸网谷产业园有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	16.60	8,300,000.00	-8,300,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
无锡天河地铁生态置业有限公司	30.00	26,586,402.00	-26,586,402.00
杭州瑾帆投资管理有限公司	25.00	267,525.00	-267,525.00
徐州新绿洲房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
湖北长投房地产开发有限公司	40.00	20,623,590.00	-20,623,590.00
天津合发房地产开发有限公司	24.70	350,740,000.00	-350,740,000.00
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	49.00	380.01	-380.01

注 2: 系本年新增联合营企业。

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

11. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

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

注 6: 其他变动系联营企业或合营企业合作协议变更所产生的重分类影响。

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

项目	本年年初数	合并范围 变更影响	本年增加	本年减少		外币报表 折算影响	本年年末数
				减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	-	---	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	-	---	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	-	---	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限责任公司	-	-	16,577,750.00	-	---	-	16,577,750.00
如东博业房地产开发有限公司	-	-	12,925,308.89	-	---	-	12,925,308.89
天津合发房地产开发有限公司	-	-	175,880,301.69	-	---	-	175,880,301.69
济南安齐房地产开发有限公司	-	-	10,000,000.00	-	---	-	10,000,000.00
合计	892,917,596.78	-	215,383,360.58	-	---	-	1,108,300,957.36

12. 其他非流动金融资产

项目	本年年末数	上年年末数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,386,504,182.47	1,287,385,330.99
其中: 权益工具投资	1,386,504,182.47	1,287,385,330.99
合计	1,386,504,182.47	1,287,385,330.99

(1) 权益工具投资情况

项目	本年年末数	上年年末数
权益工具的成本	809,228,456.04	736,290,480.75
公允价值	1,386,504,182.47	1,287,385,330.99
累计计入损益的公允价值变动金额	577,275,726.43	551,094,850.24

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.本年年初数	60,320,995,759.49	56,306,319,353.27	116,627,315,112.76
2.本年增加金额	13,051,720,434.21	7,396,355,386.09	20,448,075,820.30
(1) 外购	8,248,641,163.91	1,312,357,602.76	9,560,998,766.67
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	4,448,706,758.54	504,008,660.69	4,952,715,419.23
(3) 合并范围变更增加	303,492,182.13	2,875,368,643.32	3,178,860,825.45
(4) 外币报表折算影响	48,156,466.75	74,955,445.84	123,111,912.59
(5) 其他增加(含重分类)	2,723,862.88	2,629,665,033.48	2,632,388,896.36
3.本年减少金额	7,099,286,868.52	509,437,954.64	7,608,724,823.16
(1) 处置	132,940,879.26	270,941,911.29	403,882,790.55
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	1,486,028,988.76	238,496,043.35	1,724,525,032.11
(3) 合并范围变更减少	2,771,311,940.46	-	2,771,311,940.46
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	2,709,005,060.04	-	2,709,005,060.04
4.本年年末数	66,273,429,325.18	63,193,236,784.72	129,466,666,109.90
二、累计折旧和累计摊销			
1.本年年初数	5,541,042,128.26	999,141,374.42	6,540,183,502.68
2.本年增加金额	1,555,103,064.35	259,465,102.92	1,814,568,167.27
(1) 计提或摊销	1,405,223,433.22	232,876,923.41	1,638,100,356.63
(2) 存货\固定资产\在建工程\其他项目转入	133,286.56	-	133,286.56
(3) 合并范围变更增加	141,657,139.30	14,107,343.67	155,764,482.97
(4) 外币报表折算影响	8,089,205.27	3,388,184.66	11,477,389.93
(5) 其他增加(含重分类)	-	9,092,651.18	9,092,651.18
3.本年减少金额	687,959,563.97	19,377,934.48	707,337,498.45
(1) 处置	7,826,375.70	15,603,627.65	23,430,003.35
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	106,987,701.55	3,774,306.83	110,762,008.38
(3) 合并范围变更减少	564,052,835.54	-	564,052,835.54
(4) 外币报表折算影响	-	-	-
(5) 其他减少(含重分类)	9,092,651.18	-	9,092,651.18
4.本年年末数	6,408,185,628.64	1,239,228,542.86	7,647,414,171.50
三、减值准备			
1.本年年初数	856,241,416.95	163,709,286.32	1,019,950,703.27
2.本年增加金额	763,635,952.69	382,109,746.33	1,145,745,699.02
(1) 计提	763,635,952.69	379,963,537.58	1,143,599,490.27
(2) 外币报表折算影响	-	2,146,208.75	2,146,208.75
(3) 其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本年减少金额	121,099,499.34	112,350,246.04	233,449,745.38
(1) 处置	62,414,615.97	112,350,246.04	174,764,862.01
(2) 外币报表折算影响	-	-	-
(3) 其他减少(含重分类)	58,684,883.37	-	58,684,883.37
4.本年年末数	1,498,777,870.30	433,468,786.61	1,932,246,656.91
四、账面价值			
1.本年年末数	58,366,465,826.24	61,520,539,455.25	119,887,005,281.49
2.本年年初数	53,923,712,214.28	55,143,468,692.53	109,067,180,906.81

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

13. 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	本年年末数
正在办理权属证书的新物业	1,592,235,814.33
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	168,535,344.79
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	130,545,773.58
其他	80,659,549.12
合计	1,971,976,481.82

(3) 本年末，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 9,994,243,173.92 元（上年末：11,155,146,364.90 元）。

14. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	本年年末数	上年年末数
固定资产	10,820,177,521.84	9,233,575,623.88
合计	10,820,177,521.84	9,233,575,623.88

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	港口及码头设施	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、账面原值:					
1.本年年初数	7,128,418,402.53	16,215,186.36	1,200,222,693.76	3,500,041,425.43	11,844,897,708.08
2.本年增加金额	2,402,770,970.39	2,364,000.00	252,754,047.40	114,785,611.87	2,772,674,629.66
(1) 购置	10,251,929.89	-	29,661,383.53	19,435,729.33	59,349,042.75
(2) 在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	298,427,407.68	2,364,000.00	23,546,254.51	-	324,337,662.19
(3) 合并范围变更增加	2,092,896,270.85	-	178,964,116.17	94,721,528.50	2,366,581,915.52
(4) 其他增加	1,195,361.97	-	20,582,293.19	628,354.04	22,406,009.20
3.本年减少金额	375,889,228.10	-	184,808,378.26	27,870,996.46	588,568,602.82
(1) 处置或报废	30,011,918.00	-	123,900,511.50	26,316,504.46	180,228,933.96
(2) 转往投资性房地产/其他项目	32,382,674.80	-	118,672.57	-	32,501,347.37
(3) 合并范围变更减少	-	-	229,295.90	1,493,943.00	1,723,238.90
(4) 其他减少	313,494,635.30	-	60,559,898.29	60,549.00	374,115,082.59
4.本年年末数	9,155,300,144.82	18,579,186.36	1,268,168,362.90	3,586,956,040.84	14,029,003,734.92
二、累计折旧					
1.本年年初数	1,427,333,834.58	362,334.00	789,863,257.80	374,645,176.05	2,592,204,602.43
2.本年增加金额	548,907,903.39	1,790,977.58	246,494,819.24	207,651,554.68	1,004,845,254.89
(1) 计提	350,495,783.07	1,790,977.58	85,054,549.18	150,374,828.62	587,716,138.45
(2) 在建工程/存货/投资性房地产/其他项目转入	1,096,158.36	-	-	-	1,096,158.36
(3) 合并范围变更增加	197,190,115.37	-	155,778,105.39	57,190,640.05	410,158,860.81
(4) 其他增加	125,846.59	-	5,662,164.67	86,086.01	5,874,097.27
3.本年减少金额	222,256,063.02	-	158,297,472.13	25,913,785.36	406,467,320.51
(1) 处置或报废	28,511,322.10	-	112,799,310.02	24,302,100.39	165,612,732.51
(2) 转往投资性房地产/其他项目	7,680,243.38	-	15,658.00	-	7,695,901.38
(3) 合并范围变更减少	-	-	209,289.21	1,359,538.70	1,568,827.91
(4) 其他减少	186,064,497.54	-	45,273,214.90	252,146.27	231,589,858.71
4.本年年末数	1,753,985,674.95	2,153,311.58	878,060,604.91	556,382,945.37	3,190,582,536.81
三、减值准备					
1.本年年初数	6,503,239.98	-	12,614,241.79	-	19,117,481.77
2.本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	873,805.50	-	873,805.50
(1) 本年转销	-	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	873,805.50	-	873,805.50
4.本年年末数	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1.本年年末数	7,394,811,229.89	16,425,874.78	378,367,321.70	3,030,573,095.47	10,820,177,521.84
2.本年年初数	5,694,581,327.97	15,852,852.36	397,745,194.17	3,125,396,249.38	9,233,575,623.88

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	本年年末数
未办理竣工结算	236,806,574.59
正在办理权属证书新物业	83,959,688.12
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	34,188,097.62
临时建筑, 不具备办理权属登记条件	66,615,197.15
其他原因	4,851,856.90
合计	426,421,414.38

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 固定资产 - 续

- (4) 本年末, 本集团用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 589,989,736.51 元 (年初: 1,035,918,533.08 元)。

15. 在建工程

- (1) 在建工程汇总

项目	本年年末数	上年年末数
在建工程	810,073,745.57	465,188,580.70
合计	810,073,745.57	465,188,580.70

- (2) 在建工程情况

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
徐州海盛酒店项目	228,546,250.94	-	228,546,250.94	117,966,873.95	-	117,966,873.95
赣州招商局中心酒店	193,408,939.10	-	193,408,939.10	123,211,012.36	-	123,211,012.36
明斯克国际展会中心项目	184,321,305.00	-	184,321,305.00	72,515,649.01	-	72,515,649.01
双鱼岛碧海银滩	93,823,951.82	-	93,823,951.82	93,810,254.65	-	93,810,254.65
明华一期改造项目	72,557,961.24	-	72,557,961.24	-	-	-
其他	37,415,337.47	-	37,415,337.47	57,684,790.73	-	57,684,790.73
合计	810,073,745.57	-	810,073,745.57	465,188,580.70	-	465,188,580.70

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

16. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车及船舶	其他	合计
一、账面原值					
1. 本年初数	2,992,786,437.00	1,248,219.24	179,441.81	2,712,212.90	2,996,926,310.95
2. 本年增加金额	306,153,856.41	13,749,867.42	-	-	319,903,723.83
(1) 新增增加	297,079,889.78	13,749,867.42	-	-	310,829,757.20
(2) 合并范围变更增加	8,456,636.37	-	-	-	8,456,636.37
(3) 汇率变动增加	617,330.26	-	-	-	617,330.26
3. 本年减少金额	129,262,653.03	432,024.20	179,441.81	174,852.78	130,048,971.82
(1) 不再租入	127,783,693.26	432,024.20	179,441.81	174,852.78	128,570,012.05
(2) 合并范围变更减少	1,478,959.77	-	-	-	1,478,959.77
4. 本年年末数	3,169,677,640.38	14,566,062.46	-	2,537,360.12	3,186,781,062.96
二、累计折旧					
1. 本年初数	759,342,579.37	440,753.75	179,441.81	1,110,973.73	761,073,748.66
2. 本年增加金额	342,160,613.33	1,715,706.47	-	599,465.58	344,475,785.38
(1) 计提	337,467,645.17	1,715,706.47	-	599,465.58	339,782,817.22
(2) 合并范围变更增加	4,238,008.62	-	-	-	4,238,008.62
(3) 汇率变动增加	454,959.54	-	-	-	454,959.54
3. 本年减少金额	78,194,117.83	432,024.20	179,441.81	174,852.78	78,980,436.62
(1) 不再租入	77,504,738.34	432,024.20	179,441.81	174,852.78	78,291,057.13
(2) 合并范围变更减少	689,379.49	-	-	-	689,379.49
4. 本年年末数	1,023,309,074.87	1,724,436.02	-	1,535,586.53	1,026,569,097.42
三、减值准备					
1. 本年初数	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
4. 本年年末数	31,963,028.68	-	-	-	31,963,028.68
四、账面价值					
1. 本年年末数	2,114,405,536.83	12,841,626.44	-	1,001,773.59	2,128,248,936.86
2. 本年初数	2,233,443,857.63	807,465.49	-	1,601,239.17	2,235,852,562.29

(2) 在损益中确认的金额

房屋及建筑物	本年累计数
使用权资产的折旧费用 (注 1)	339,782,817.22
租赁负债的利息费用 (注 2)	241,151,961.12
短期租赁费用	88,409,568.51
低价值资产租赁费用	5,879,276.00
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (注 3)	-
转租使用权资产取得的收入	164,384,145.84
售后租回交易产生的相关损益	144,249,408.02

注 1: 于 2022 年度, 不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2: 于 2022 年度, 资本化的租赁负债的利息费用为 125,054,361.67 元。

注 3: 于 2022 年度, 不存在资本化的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为 2,432,156,741.96 元。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

17. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	著作权	其他	合计
一、账面原值					
1.本年年初数	1,605,627,617.71	71,885,181.60	3,396,226.42	12,316,788.70	1,693,225,814.43
2.本年增加金额	11,471,655.20	61,983,552.77	2,801,613.20	9,740,000.00	85,996,821.17
(1) 购置	1,652,454.53	56,559,796.11	2,801,613.20	500,000.00	61,513,863.84
(2) 合并范围变更增加	-	5,415,649.04	-	9,240,000.00	14,655,649.04
(3) 从存货转入	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	9,819,200.67	8,107.62	-	-	9,827,308.29
3.本年减少金额	-	499,554.45	-	-	499,554.45
(1) 处置	-	442,811.95	-	-	442,811.95
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(3) 其他减少	-	56,742.50	-	-	56,742.50
4.本年年末数	1,617,099,272.91	133,369,179.92	6,197,839.62	22,056,788.70	1,778,723,081.15
二、累计摊销					
1.本年年初数	218,523,783.23	20,376,517.18	377,360.76	3,871,991.43	243,149,652.60
2.本年增加金额	44,732,923.88	19,087,657.84	1,901,931.15	3,398,078.38	69,120,591.25
(1) 计提	44,682,427.21	16,338,357.98	1,901,931.15	3,398,078.38	66,320,794.72
(2) 合并范围变更增加	-	2,743,387.17	-	-	2,743,387.17
(3) 其他增加	-	-	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	50,496.67	5,912.69	-	-	56,409.36
3.本年减少金额	-	278,546.93	-	-	278,546.93
(1) 处置	-	278,546.93	-	-	278,546.93
(2) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
4.本年年末数	263,256,707.11	39,185,628.09	2,279,291.91	7,270,069.81	311,991,696.92
三、减值准备					
1.本年年初数	70,840,507.88	-	-	-	70,840,507.88
2.本年增加金额	6,663,259.04	-	-	-	6,663,259.04
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	6,663,259.04	-	-	-	6,663,259.04
3.本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 其他减少	-	-	-	-	-
4.本年年末数	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
四、账面价值					
1.本年年末数	1,276,338,798.88	94,183,551.83	3,918,547.71	14,786,718.89	1,389,227,617.31
2.本年年初数	1,316,263,326.60	51,508,664.42	3,018,865.66	8,444,797.27	1,379,235,653.95

(2) 于2022年12月31日, 未办妥产权证书的土地使用权情况如下:

项目	本年年末数
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	14,486,706.83

18. 开发支出

项目	本年年初数	本年增加			本年减少		本年年末数
		内部开发支出	购置	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	51,051,913.58	99,126,466.38	27,512,370.57	4,276,373.93	47,788,277.22	50,748,980.66	83,429,866.58

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

19. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
		企业合并形成	处置	
北京华商大厦有限公司	27,297,506.00	-	-	27,297,506.00
招商置地	159,560,861.23	-	-	159,560,861.23
招商局积余产业运营服务股份有限公司	171,091,633.90	-	-	171,091,633.90
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	8,784,231.07	-	8,784,231.07
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	-	176,269,129.50	-	176,269,129.50
新中物业管理(中国)有限公司	-	315,691,266.63	-	315,691,266.63
深圳市汇勤物业管理有限公司	-	128,038,303.20	-	128,038,303.20
深圳市招平盛圆投资有限公司	-	433,274,394.28	-	433,274,394.28
深圳市招平盛泰投资有限公司	-	593,380,881.09	-	593,380,881.09
合计	357,950,001.13	1,655,438,205.77	-	2,013,388,206.90

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时, 本集团将相关资产组和资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较, 如果可收回金额低于账面价值, 相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组和资产组组合的可收回金额的确定方法包括按公允价值减预计处置费用确定和按预计未来现金流量的现值确定。公允价值使用市场法确定。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续预测期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定; 后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平, 并结合本集团的商业计划、行业发展趋势及通货膨胀率等因素后确定, 其采用的增长率不会超过宏观经济长期平均增长率。本集团采用税前折现率9.94%-13.64%对商誉进行减值测试。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括收入增长率、毛利率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的价值时, 与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

(4) 商誉减值测试的影响

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

20. 长期待摊费用

项目	本年年初数	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末数
固定资产改良支出	1,087,563,731.43	189,502,660.36	207,620,473.22	19,232,644.46	1,050,213,274.11
其他	28,414,163.80	52,254,851.54	21,383,580.60	27,876.24	59,257,558.50
合计	1,115,977,895.23	241,757,511.90	229,004,053.82	19,260,520.70	1,109,470,832.61

21. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	本年年末数		上年年末数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部销售未实现利润(注)	8,649,625,340.22	34,598,501,360.88	8,860,004,154.79	35,440,016,619.16
预提土地增值税	4,558,359,364.16	18,232,389,193.36	4,524,204,077.16	18,096,816,308.66
资产减值准备	259,154,534.34	1,036,618,137.36	239,781,945.87	959,127,783.28
可抵扣亏损	2,494,524,767.55	9,978,099,070.20	1,458,618,139.41	5,834,472,557.66
其他	541,656,851.74	2,166,627,406.92	649,732,051.87	2,599,040,457.41
合计	16,503,320,858.01	66,012,235,168.72	15,732,340,369.10	62,929,473,726.17

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	本年年末数		上年年末数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
附属公司待分配利润	250,719,459.77	4,863,319,706.99	226,744,909.52	1,489,064,492.65
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	2,213,940,831.59	8,855,763,326.38	1,125,932,121.40	4,503,728,485.62
资产公允价值调整(注2)	33,487,845.63	133,951,382.52	33,402,750.00	133,611,000.00
其他	245,112,605.26	976,463,219.76	260,769,032.78	1,035,554,948.68
合计	2,743,260,742.25	14,829,497,635.65	1,646,848,813.70	7,161,958,926.95

注1: 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	本年年末数	上年年末数
可抵扣暂时性差异	13,553,227,970.20	9,194,334,219.61
可抵扣亏损	18,210,884,062.38	10,098,214,435.18
合计	31,764,112,032.58	19,292,548,654.79

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

21. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	本年年末数	上年年末数	备注
2022	-	649,668,318.82	
2023	658,933,100.29	658,933,100.29	
2024	1,215,728,072.09	1,347,746,917.60	
2025	2,603,542,609.26	2,798,643,126.69	
2026	4,612,846,927.77	3,731,333,745.80	
2027	8,160,890,998.29	-	
无到期期限之可抵扣亏损	958,942,354.68	911,889,225.98	香港子公司亏损
合计	18,210,884,062.38	10,098,214,435.18	

22. 其他非流动资产

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
预付股权收购款	-	-	-	283,620,000.00	-	283,620,000.00
履约保证金	222,193,150.66	306,000.00	221,887,150.66	307,193,150.66	306,000.00	306,887,150.66
其他(注)	264,264,845.84	-	264,264,845.84	49,890,518.51	-	49,890,518.51
合计	486,457,996.50	306,000.00	486,151,996.50	640,703,669.17	306,000.00	640,397,669.17

注：其他主要系本集团内部土地使用权交易抵销后形成的预付土地增值税。

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数
保证借款(注)	1,089,063,626.22	916,717,916.56
抵押借款	419,050,646.60	-
信用借款	-	2,704,730,756.30
短期借款应计利息	577,743.76	6,613,642.28
合计	1,508,692,016.58	3,628,062,315.14

注：保证借款主要系由本公司提供担保的借款。

(2) 本年末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

24. 衍生金融负债

项目	本年年末数	上年年末数
货币掉期工具	-	106,038,000.00

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

25. 应付票据

种类	本年年末数	上年年末数
商业承兑汇票	126,936,670.65	95,690,800.45
银行承兑汇票	-	-
合计	126,936,670.65	95,690,800.45

本年末, 本集团无已到期未支付的应付票据。

26. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	本年年末数	上年年末数
工程款	50,722,621,056.93	50,760,636,745.65
地价款	2,964,564,882.84	5,589,349,244.30
保修金	658,367,928.01	608,359,471.27
其他	1,772,565,839.51	855,160,430.06
合计	56,118,119,707.29	57,813,505,891.28

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	本年年末数	未偿还或结转的原因
宁波海曙金茂府项目	340,247,715.86	工程未结算
太子湾太子广场项目	234,845,355.27	工程未结算
太子湾 02-04 项目	234,616,953.76	工程未结算
厦门海上世界项目	201,927,834.13	工程未结算
漳州卡达凯斯项目	175,260,328.42	工程未结算
深圳市葵涌镇经济发展有限公司拆迁补偿款	152,722,958.29	未达支付条件
北京雍合府项目	150,124,359.65	工程未结算
杭州祥宸府项目	137,838,313.02	工程未结算
深圳太子湾 DY02-02 地块项目	136,516,789.69	工程未结算
扬州运河上宸项目	133,774,949.43	工程未结算
深圳招商东岸项目工程款	131,131,638.37	工程未结算
天津贝肯山项目	127,244,796.72	工程未结算
广州金山谷项目	118,139,673.74	工程未结算
合计	2,274,391,666.35	

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

27. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	本年年末数	上年年末数
租金	145,875,851.56	107,184,188.29
其他	18,863,561.61	20,995,660.06
合计	164,739,413.17	128,179,848.35

28. 合同负债

(1) 合同负债分类

项目	本年年末数	上年年末数
售楼款	143,770,824,032.03	147,465,549,279.82
其他	1,150,783,690.54	1,244,701,223.43
合计	144,921,607,722.57	148,710,250,503.25

(2) 本年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
深圳太子湾 DY03-08 地块	10,620,598,383.07	预售
深圳赤湾半山港湾花园	-7,043,118,863.53	结转收入
上海浦东高行项目	6,787,009,438.95	预售
上海招商虹玺	6,622,444,483.05	预售
上海虹桥公馆	-6,576,399,249.44	结转收入
北京臻珑府	-5,474,198,327.39	结转收入
温岭云樾观岭项目	-5,035,464,631.30	结转收入
苏州沁苏禧	4,836,509,560.94	预售
南京 2019G35 项目	-4,799,725,212.87	结转收入
南京 2019G67 项目	-4,682,409,364.89	结转收入
西安招商城市主场 DK1DK2	4,494,307,514.07	预售
南通滨江项目	-4,222,787,267.43	结转收入
广州海珠天珺	4,094,531,904.36	预售
上海四平路项目	3,889,398,967.86	预售
深圳玖尚公寓 (原深圳前海锦玺项目)	-3,605,152,794.49	结转收入
南京招商局中心臻境城	3,428,997,895.01	预售
西安臻观府	-3,233,444,370.57	结转收入
杭州祥宸府	-3,155,483,973.97	结转收入
西安招商城市主场 DK3	-2,867,559,058.80	结转收入
南京江心印项目	2,634,113,406.59	预售
上海招商外滩玺	2,627,931,147.67	预售
上海松江泗泾 11-01 项目	-2,595,579,200.07	结转收入

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

28. 合同负债 - 续

(3) 账龄超过1年的重要合同负债

项目	本年年末数	未偿还或结转的原因
上海招商外滩玺	3,356,698,376.39	未达入伙条件
杭州花屿观澜里	2,234,811,536.70	未达入伙条件
合计	5,591,509,913.09	

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下:

项目名称	本年年末数	上年年末数	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳太子湾 DY03-08 地块	10,620,598,383.07	-	100.00	2024年9月
上海浦东高行项目	6,787,009,438.95	-	100.00	2024年3月
上海招商虹玺	6,622,444,483.05	-	98.84	2024年3月
上海招商外滩玺	5,984,629,524.06	3,356,698,376.39	100.00	2023年10月
广州海珠天珺	5,312,202,377.14	1,217,670,472.78	90.18	2024年3月
西安招商城市主场 DK1DK2	4,872,730,611.44	378,423,097.37	79.68	2023年5月
苏州沁苏禧	4,836,509,560.94	-	100.00	2024年8月
上海四平路项目	3,889,398,967.86	-	100.00	2024年2月
徐州金融集聚区项目	3,587,472,169.98	3,823,813,170.11	66.93	2023年11月
成都天府新区总部基地项目	3,554,919,185.25	1,873,724,510.97	87.44	2025年8月
南京招商局中心臻境城	3,428,997,895.01	-	31.10	2023年12月
杭州花屿观澜里	3,408,064,773.54	2,234,811,536.70	93.39	2023年10月
南京江心印项目	3,037,639,988.18	403,526,581.59	63.62	2023年12月
合肥新站 XZ202004 项目	2,937,398,477.31	852,573,479.15	50.54	2023年12月
徐州山水间	2,676,208,980.87	1,560,295,533.93	68.37	2023年10月
宁波奉化凤麓和鸣府	2,530,615,873.17	1,418,135,912.03	46.33	2023年5月
大连臻园北区	2,510,395,498.23	1,723,097,122.37	47.93	2023年5月
深圳招北公寓	2,493,870,529.63	-	99.36	2023年9月
上海苏河玺项目	2,414,763,750.68	-	36.81	2025年10月
上海璀璨城市曹路南地块	2,360,516,189.45	-	70.53	2023年9月
杭州湘北项目	2,090,123,683.31	1,814,551,368.57	69.08	2023年5月
苏州璟萃雅园	2,076,401,509.70	346,067,667.14	100.00	2023年12月
杭州天澜里	1,828,290,601.33	1,711,209,230.65	98.81	2023年3月
南通中创公园道	1,800,482,469.69	200,441,455.56	34.42	2024年1月
上海会卓路西虹桥三期项目	1,724,746,703.43	-	100.00	2024年6月
南通滨江项目	1,714,942,486.05	5,937,729,753.48	65.29	2023年12月
嘉定南翔项目	1,618,195,916.96	-	41.09	2024年4月
西安华宇臻境西地块	1,606,731,737.41	822,793,627.15	82.01	2022年12月
武汉未来中心	1,564,040,565.65	349,774,361.69	99.84	2025年4月
重庆长嘉汇	1,519,486,560.54	889,978,869.65	46.95	2023年11月
广州臻珑府	1,508,320,828.62	430,660,051.67	63.48	2023年11月
杭州花栖云境里	1,430,718,914.58	503,334,603.68	91.14	2023年8月
济南盛福地块	1,400,950,874.77	230,871,611.21	28.21	2023年6月
太原招商时代主场	1,351,783,806.01	440,972,142.00	27.94	2025年4月
汉口 1872 项目	1,351,681,089.64	426,991,330.01	52.27	2023年4月
宁波金华云湖臻品小区	1,333,664,501.25	-	74.64	2023年10月
合肥云际轩	1,263,093,836.14	-	84.12	2023年12月
哈尔滨贝肯山	1,080,844,591.92	2,213,486,651.52	100.00	2024年11月
重庆招商渝天府	1,032,753,954.24	65,341,929.15	11.36	2025年6月
合计	113,163,641,289.05	35,226,974,446.52		

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

28. 合同负债 - 续

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

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

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为110,122,734,781.73元, 本年新增的合同负债金额为106,334,092,001.05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。

29. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
一、短期薪酬	2,311,609,255.22	7,330,492,469.08	7,425,110,788.89	2,216,990,935.41
二、离职后福利-设定提存计划	2,442,858.15	744,805,888.60	742,964,986.11	4,283,760.64
三、辞退福利	1,110,295.81	105,571,257.41	102,652,470.63	4,029,082.59
四、其他	201,640.23	3,385,365.44	3,395,425.44	191,580.23
合计	2,315,364,049.41	8,184,254,980.53	8,274,123,671.07	2,225,495,358.87

(2) 短期薪酬列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.工资、奖金、津贴和补贴	2,256,676,890.57	6,209,397,654.38	6,313,269,582.85	2,152,804,962.10
2.职工福利费	-	303,576,480.26	303,576,480.26	-
3.社会保险费	1,871,537.29	317,978,184.95	315,722,513.06	4,127,209.18
其中: 医疗保险费及生育保险	1,809,785.79	278,790,542.64	277,384,422.00	3,215,906.43
补充医疗保险	1,304.28	23,298,490.66	23,298,490.66	1,304.28
工伤保险费	10,252.51	11,356,569.50	11,315,943.72	50,878.29
其他	50,194.71	4,532,582.15	3,723,656.68	859,120.18
4.住房公积金	214,670.89	343,388,693.29	343,158,359.00	445,005.18
5.工会经费和职工教育经费	52,323,442.40	108,997,284.63	102,456,649.06	58,864,077.97
6.其他短期薪酬	522,714.07	47,154,171.57	46,927,204.66	749,680.98
合计	2,311,609,255.22	7,330,492,469.08	7,425,110,788.89	2,216,990,935.41

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
1.基本养老保险	2,133,010.15	552,709,001.38	551,488,835.77	3,353,175.76
2.失业保险费	56,863.87	15,441,790.65	15,397,441.17	101,213.35
3.企业年金缴费	252,984.13	176,655,096.57	176,078,709.17	829,371.53
合计	2,442,858.15	744,805,888.60	742,964,986.11	4,283,760.64

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

30. 应交税费

项目	本年年末数	上年年末数
所得税	10,403,145,163.96	11,624,203,739.51
土地增值税	121,728,879.46	512,674,110.01
增值税	1,342,035,118.93	1,068,629,547.53
契税	139,263,171.23	17,381,411.21
个人所得税	37,053,051.11	31,195,503.82
城市维护建设税	73,332,930.45	82,851,497.81
教育费附加	59,095,047.54	64,452,132.87
房产税	37,045,527.03	32,287,257.45
土地使用税	12,624,877.66	12,159,096.98
其他	31,458,136.14	73,743,216.70
合计	12,256,781,903.51	13,519,577,513.89

31. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	本年年末数	上年年末数
应付股利	805,979,626.90	870,808,860.50
其他应付款	130,539,999,522.44	121,935,012,813.81
合计	131,345,979,149.34	122,805,821,674.31

(2) 应付股利

项目	本年年末数	上年年末数
子公司应付少数股东之股利	805,979,626.90	814,644,023.87
划分为权益工具的永续债股利	-	56,164,836.63
合计	805,979,626.90	870,808,860.50

本年末, 超过1年的应付股利余额为524,449,195.83元, 系投资方尚未领取的股利。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

31. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	本年年末数	上年年末数
合作公司往来	47,123,989,781.59	50,938,219,759.56
关联公司往来	38,577,028,993.87	26,278,972,609.85
代收及暂收款	1,767,528,876.49	2,995,249,980.37
保证金	5,120,463,420.76	4,217,079,038.91
股权收购款	416,846,609.69	471,462,121.28
保理款	33,675,300,124.52	30,505,822,960.45
其他	3,858,841,715.52	6,528,206,343.39
合计	130,539,999,522.44	121,935,012,813.81

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	本年年末数		上年年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	88,000,900,252.46	67.41	88,524,244,097.46	72.60
1至2年	19,766,980,004.96	15.14	14,290,612,533.98	11.72
2至3年	6,259,092,496.51	4.80	5,486,455,878.84	4.50
3年以上	16,513,026,768.51	12.65	13,633,700,303.53	11.18
合计	130,539,999,522.44	100.00	121,935,012,813.81	100.00

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	本年年末数	未偿还或结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	7,840,869,020.63	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	1,804,259,978.48	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	1,509,979,968.47	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
绍兴铎越置业有限公司	1,507,514,400.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
深圳 TCL 房地产有限公司	1,403,940,499.66	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
苏州安茂置业有限公司	1,008,717,191.05	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
温州市光悦房地产开发有限公司	869,356,400.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
佛山市清皓置业有限公司	752,417,500.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
厦门港务地产有限公司	599,146,623.50	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
杭州盛寅房地产开发有限公司	583,625,400.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	19,349,826,981.79	—

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

32. 一年内到期的非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
一年内到期的长期借款(注)	23,862,680,937.59	27,252,081,472.81
其中: 质押借款	766,705,750.00	743,299,500.00
抵押借款	6,182,155,994.26	5,133,138,180.52
保证借款	10,798,900,006.32	14,708,956,669.43
信用借款	6,114,919,187.01	6,666,687,122.86
长期借款应计利息	256,833,719.41	321,966,588.82
一年内到期的租赁负债	302,663,052.11	337,146,411.44
一年内到期的应付债券	12,041,858,000.00	4,160,000,000.00
应付债券应计利息	839,224,551.23	522,234,579.05
一年内到期的长期应付款	1,730,371,524.40	976,740,962.25
合计	39,033,631,784.74	33,570,170,014.37

注: 一年内到期的长期借款说明详见附注六、34。

33. 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

项目	本年年末数	上年年末数
预提土地增值税	18,476,958,189.79	20,151,990,900.50
待转销项税	13,325,549,851.23	13,580,722,115.83
应付超短期融资券	3,611,889,589.05	8,664,818,972.60
其他	793,313,404.18	2,988,309,136.83
合计	36,207,711,034.25	45,385,841,125.76

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

33. 其他流动负债 - 续

(2) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年年末数
21招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2021-07-29	270天	1,000,000,000.00	1,011,539,726.03	-	8,432,876.71	-	1,019,972,602.74	-
21招商蛇口SCP006	1,500,000,000.00	2021-09-10	180天	1,500,000,000.00	1,512,491,917.81	-	7,406,712.33	-	1,519,898,630.14	-
21招商蛇口SCP007	1,500,000,000.00	2021-09-23	180天	1,500,000,000.00	1,511,260,273.97	-	9,008,219.18	-	1,520,268,493.15	-
21招商蛇口SCP008	1,300,000,000.00	2021-10-18	270天	1,300,000,000.00	1,307,693,150.68	-	20,002,191.79	-	1,327,695,342.47	-
21招商蛇口SCP009	3,000,000,000.00	2021-11-17	270天	3,000,000,000.00	3,016,458,904.11	-	46,565,753.42	-	3,063,024,657.53	-
22招商蛇口SCP001	1,290,000,000.00	2022-03-18	90天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	7,633,972.60	-	1,297,633,972.60	-
22招商蛇口SCP002	1,000,000,000.00	2022-04-22	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	11,835,616.44	-	1,011,835,616.44	-
22招商蛇口SCP003	1,290,000,000.00	2022-07-01	150天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	10,602,739.73	-	1,300,602,739.73	-
22招商蛇口SCP004	1,300,000,000.00	2022-07-13	180天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	12,742,136.99	-	-	1,312,742,136.99
22招商蛇口SCP005	1,000,000,000.00	2022-10-12	180天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	3,994,520.55	-	-	1,003,994,520.55
22招商蛇口SCP006	1,290,000,000.00	2022-10-12	180天	1,290,000,000.00	-	1,290,000,000.00	5,152,931.51	-	-	1,295,152,931.51
21招商积余SCP001	300,000,000.00	2021-05-31	270天	300,000,000.00	305,375,000.00	-	1,282,534.25	-	306,657,534.25	-
合计				15,770,000,000.00	8,664,818,972.60	7,170,000,000.00	144,660,205.50	-	12,367,589,589.05	3,611,889,589.05

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

34. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	本年年末数	上年年末数
质押借款(注1)	2,049,115,750.00	2,395,310,250.00
抵押借款(注2)	20,745,714,688.73	25,914,901,774.37
保证借款(注3)	47,072,905,306.98	50,984,436,968.95
信用借款	75,068,494,055.34	55,737,108,608.07
合计	144,936,229,801.05	135,031,757,601.39
减: 一年内到期的长期借款	23,862,680,937.59	27,252,081,472.81
其中: 质押借款	766,705,750.00	743,299,500.00
抵押借款	6,182,155,994.26	5,133,138,180.52
保证借款	10,798,900,006.32	14,708,956,669.43
信用借款	6,114,919,187.01	6,666,687,122.86
一年后到期的长期借款	121,073,548,863.46	107,779,676,128.58

注1: 质押借款主要系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。

注2: 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款, 参见附注六、66。

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

上述借款年利率区间:

	本年年末数	上年年末数
上述借款年利率区间	1.30%-6.50%	1.30%-7.05%

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券

(1) 应付债券

项目	本年年末数	上年年末数
17 蛇口 01 (品种一)	-	1,368,853,041.10
18 蛇口 01 (品种一)	2,071,780,821.92	2,071,780,821.92
18 蛇口 03 (品种一)	1,894,519,452.05	1,894,519,452.05
19 蛇口 01 (品种一)	2,350,935,232.88	2,350,935,232.88
19 蛇口 02 (品种二)	-	1,223,671,232.88
19 蛇口 03 (品种一)	1,530,041,506.85	1,530,041,506.85
19 蛇口 04 (品种二)	-	610,416,328.77
20 蛇口 01 (品种一)	1,045,557,589.04	1,045,557,589.04
20 招商蛇口 MTN001A	1,331,947,945.21	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B	718,923,013.70	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A	2,026,112,328.77	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B	1,014,387,671.23	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003	1,602,472,328.77	1,602,472,328.77
20 漳州开发 MTN001	1,008,227,397.26	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002	709,175,833.33	709,251,666.66
美元私募债券	1,604,381,511.04	1,472,374,618.54
19 招商蛇口 ABN001	-	1,012,103,561.64
21 招商积余 MTN001	1,554,502,500.00	1,553,696,250.00
21 招商蛇口 MTN001A	1,505,973,287.67	1,505,840,547.95
21 招商蛇口 MTN001B	1,506,565,068.49	1,506,419,178.08
21 蛇口 01 (品种一)	308,214,246.58	308,183,013.70
21 蛇口 02 (品种二)	717,956,054.79	717,887,780.82
21 蛇口 03 (品种一)	1,020,957,260.27	1,020,856,986.30
21 蛇口 04 (品种二)	1,182,384,186.30	1,182,277,084.93

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(1) 应付债券 - 续

项目	本年年末数	上年年末数
22 蛇口 01 (品种二)	4,079,780,821.92	-
22 蛇口 02 (品种一)	812,267,397.26	-
22 蛇口 02 (品种二)	1,017,978,082.19	-
22 蛇口 03 (品种一)	4,018,520,547.95	-
22 蛇口 03 (品种二)	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)	1,001,380,821.92	-
22 招商蛇口 GN004	550,124,315.07	-
22 招商蛇口 MTN001A	671,736,575.34	-
22 招商蛇口 MTN001B	664,827,123.29	-
22 招商蛇口 MTN002A	1,026,301,369.86	-
22 招商蛇口 MTN002B	730,716,438.36	-
22 招商蛇口 MTN003A	2,014,164,383.56	-
22 招商蛇口 MTN003B	1,008,112,328.77	-
22 招商蛇口 ABN001	3,315,762,917.81	-
合计	52,630,082,551.23	30,786,736,579.05
减: 一年内到期的应付债券	12,881,082,551.23	4,682,234,579.05
一年后到期的应付债券	39,749,000,000.00	26,104,502,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	合并范围变更影响	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	本年年末数
17 蛇口 01 (品种一) (注 1)	人民币 1,360,000,000.00	2017-11-20	5 年	1,360,000,000.00	1,368,853,041.10	-	-	64,586,958.90	-	1,433,440,000.00	-	-
18 蛇口 01 (品种一) (注 1)	人民币 2,000,000,000.00	2018-04-17	5 年	2,000,000,000.00	2,071,780,821.92	-	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	2,071,780,821.92
18 蛇口 03 (品种一) (注 1)	人民币 1,840,000,000.00	2018-06-11	5 年	1,840,000,000.00	1,894,519,452.05	-	-	96,600,000.00	-	96,600,000.00	-	1,894,519,452.05
19 蛇口 01 (品种一) (注 1)	人民币 2,300,000,000.00	2019-06-25	5 年	2,300,000,000.00	2,350,935,232.88	-	-	96,830,000.00	-	96,830,000.00	-	2,350,935,232.88
19 蛇口 02 (品种二) (注 1)	人民币 1,200,000,000.00	2019-06-25	3 年	1,200,000,000.00	1,223,671,232.88	-	-	21,328,767.12	-	1,245,000,000.00	-	-
19 蛇口 03 (品种一) (注 1)	人民币 1,500,000,000.00	2019-07-12	5 年	1,500,000,000.00	1,530,041,506.85	-	-	61,950,000.00	-	61,950,000.00	-	1,530,041,506.85
19 蛇口 04 (品种二) (注 1)	人民币 600,000,000.00	2019-07-12	3 年	600,000,000.00	610,416,328.77	-	-	11,063,671.23	-	621,480,000.00	-	-
20 蛇口 01 (品种一) (注 2)	人民币 1,040,000,000.00	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	1,045,557,589.04	-	-	43,160,000.00	-	43,160,000.00	-	1,045,557,589.04
21 蛇口 01 (品种一) (注 2)	人民币 300,000,000.00	2021-04-14	5 年	300,000,000.00	308,183,013.70	-	-	11,431,232.88	-	11,400,000.00	-	308,214,246.58
21 蛇口 02 (品种二) (注 2)	人民币 700,000,000.00	2021-04-14	3 年	700,000,000.00	717,887,780.82	-	-	24,988,273.97	-	24,920,000.00	-	717,956,054.79
21 蛇口 03 (品种一) (注 2)	人民币 1,000,000,000.00	2021-06-07	5 年	1,000,000,000.00	1,020,856,986.30	-	-	36,700,273.97	-	36,600,000.00	-	1,020,957,260.27
21 蛇口 04 (品种二) (注 2)	人民币 1,160,000,000.00	2021-06-07	3 年	1,160,000,000.00	1,182,277,084.93	-	-	39,199,101.37	-	39,092,000.00	-	1,182,384,186.30
22 蛇口 01 (品种二) (注 2)	人民币 4,000,000,000.00	2022-06-07	5 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	79,780,821.92	-	-	-	4,079,780,821.92
22 蛇口 02 (品种一) (注 2)	人民币 800,000,000.00	2022-06-22	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	12,267,397.26	-	-	-	812,267,397.26
22 蛇口 02 (品种二) (注 2)	人民币 1,000,000,000.00	2022-06-22	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	17,978,082.19	-	-	-	1,017,978,082.19
22 蛇口 03 (品种一) (注 3)	人民币 4,000,000,000.00	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	18,520,547.95	-	-	-	4,018,520,547.95
22 蛇口 03 (品种二) (注 3)	人民币 1,000,000,000.00	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	5,556,164.38	-	-	-	1,005,556,164.38
22 蛇口 04 (品种一) (注 3)	人民币 1,360,000,000.00	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	-	-	1,360,000,000.00	4,713,424.66	-	-	-	1,364,713,424.66
22 蛇口 05 (品种一) (注 3)	人民币 2,640,000,000.00	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	-	-	2,640,000,000.00	3,124,602.74	-	-	-	2,643,124,602.74
22 蛇口 05 (品种二) (注 3)	人民币 1,000,000,000.00	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	1,380,821.92	-	-	-	1,001,380,821.92
20 招商蛇口 MTN001A (注 4)	人民币 1,300,000,000.00	2020-03-09	3 年	1,300,000,000.00	1,331,947,945.21	-	-	39,000,000.00	-	39,000,000.00	-	1,331,947,945.21
20 招商蛇口 MTN001B (注 4)	人民币 700,000,000.00	2020-03-09	5 年	700,000,000.00	718,923,013.70	-	-	23,100,000.00	-	23,100,000.00	-	718,923,013.70
20 招商蛇口 MTN002A (注 5)	人民币 2,000,000,000.00	2020-08-20	3 年	2,000,000,000.00	2,026,112,328.77	-	-	70,600,000.00	-	70,600,000.00	-	2,026,112,328.77
20 招商蛇口 MTN002B (注 5)	人民币 1,000,000,000.00	2020-08-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,387,671.23	-	-	38,900,000.00	-	38,900,000.00	-	1,014,387,671.23
20 招商蛇口 MTN003 (注 6)	人民币 1,600,000,000.00	2020-12-18	3 年	1,600,000,000.00	1,602,472,328.77	-	-	60,160,000.00	-	60,160,000.00	-	1,602,472,328.77
20 漳州开发 MTN001 (注 7)	人民币 1,000,000,000.00	2020-10-16	3 年	1,000,000,000.00	1,008,227,397.26	-	-	37,397,260.28	-	37,397,260.28	-	1,008,227,397.26
20 漳州开发 MTN002 (注 8)	人民币 700,000,000.00	2020-09-02	3 年	700,000,000.00	709,251,666.66	-	-	27,603,333.31	-	27,679,166.64	-	709,175,833.33
美元私募债券 (注 9)	美元 230,000,000.00	2020-08-28	3 年	1,500,727,000.00	1,472,374,618.54	-	-	57,211,560.00	-	62,560,667.50	137,356,000.00	1,604,381,511.04
19 招商蛇口 ABN001 (注 10)	人民币 1,000,000,000.00	2019-09-12	3 年	1,000,000,000.00	1,012,103,561.64	-	-	7,741,917.81	-	1,019,845,479.45	-	-
21 招商积余 MTN001 (注 11)	人民币 1,500,000,000.00	2021-02-02	3 年	1,500,000,000.00	1,553,696,250.00	-	-	58,856,250.00	-	58,050,000.00	-	1,554,502,500.00
21 招商蛇口 MTN001A (注 12)	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	1,505,840,547.95	-	-	48,582,739.72	-	48,450,000.00	-	1,505,973,287.67
21 招商蛇口 MTN001B (注 12)	人民币 1,500,000,000.00	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,419,178.08	-	-	53,395,890.41	-	53,250,000.00	-	1,506,565,068.49

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年年初数	合并范围变更影响	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	外币报表折算影响	本年年末数
22 招商蛇口 GN004 (注 13)	人民币 550,000,000.00	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	-	-	550,000,000.00	124,315.07	-	-	-	550,124,315.07
22 招商蛇口 MTN001A (注 14)	人民币 645,000,000.00	2022-01-26	3 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	26,736,575.34	-	-	-	671,736,575.34
22 招商蛇口 MTN001B (注 14)	人民币 645,000,000.00	2022-01-26	5 年	645,000,000.00	-	-	645,000,000.00	19,827,123.29	-	-	-	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A (注 14)	人民币 1,000,000,000.00	2022-03-07	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	26,301,369.86	-	-	-	1,026,301,369.86
22 招商蛇口 MTN002B (注 14)	人民币 710,000,000.00	2022-03-07	5 年	710,000,000.00	-	-	710,000,000.00	20,716,438.36	-	-	-	730,716,438.36
22 招商蛇口 MTN003A (注 15)	人民币 2,000,000,000.00	2022-09-29	3 年	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00	14,164,383.56	-	-	-	2,014,164,383.56
22 招商蛇口 MTN003B (注 15)	人民币 1,000,000,000.00	2022-09-29	5 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	8,112,328.77	-	-	-	1,008,112,328.77
22 招商蛇口 ABN001 (注 16)	人民币 3,200,000,000.00	2022-03-11	15 年	3,200,000,000.00	-	-	3,200,000,000.00	116,762,917.81	-	1,000,000.00	-	3,315,762,917.81
合计				55,850,727,000.00	30,786,736,579.05	-	25,550,000,000.00	1,506,454,546.05	-	5,350,464,573.87	137,356,000.00	52,630,082,551.23
减: 一年内到期的应付债券					4,682,234,579.05							12,881,082,551.23
一年后到期的应付债券					26,104,502,000.00							39,749,000,000.00

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 1: 2017年7月17日, 经中国证监会证监许可(2017)1278号文核准, 本公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券额度, 额度有效期2年。

本公司于2017年11月20日发行了2017年第一期公司债券, 发行总额为24亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为13.6亿元, 票面年利率为5.40%。2022年11月20日, 本公司已赎回2017年第一期公司债券。

本公司于2018年4月17日发行了2018年第一期公司债券, 发行总额为30亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为20亿元, 票面年利率为5.00%。

本公司于2018年6月11日发行了2018年第二期公司债券, 发行总额为40亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为18.4亿元, 票面年利率为5.25%。

本公司于2019年6月25日发行了2019年第一期公司债券, 发行总额为35亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为23亿元, 票面年利率为4.21%; 品种二期限为3年, 发行规模为12亿元, 票面年利率为3.75%。2022年6月25日, 本公司已赎回2019年第一期品种二公司债券。

本公司于2019年7月12日发行了2019年第二期公司债券, 发行总额为21亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为15亿元, 票面年利率为4.13%; 品种二期限为3年, 发行规模为6亿元, 票面年利率为3.58%。2022年7月12日, 本公司已赎回2019年第二期品种二公司债券。

注 2: 2020年7月17日, 经中国证监会证监许可(2020)1524号文核准, 本公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过100亿元的公司债券额度, 额度有效期2年。

本公司于2020年11月17日发行了2020年第一期公司债券, 发行总额为10.4亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为10.4亿元, 票面年利率为4.15%。

本公司于2021年4月14日发行了2021年第一期公司债券, 发行总额为10亿元, 其中品种一期限为5年, 发行规模为3亿元, 票面利率为3.8%; 其中品种二期限为3年, 发行规模为7亿元, 票面利率为3.56%。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 2: - 续

本公司于 2021 年 6 月 7 日发行了 2021 年第二期公司债券, 发行总额为 21.6 亿元, 其中品种一期限为 5 年, 发行规模为 10 亿元, 票面利率为 3.66%; 其中品种二期限为 3 年, 发行规模为 11.6 亿元, 票面利率为 3.37%。

本公司于 2022 年 6 月 7 日发行了 2022 年第一期公司债券, 发行总额为 40 亿元, 其中品种二期限为 5 年, 发行规模为 40 亿元, 票面年利率为 3.50%。

本公司于 2022 年 6 月 22 日发行了 2022 年第二期公司债券, 发行总额为 18 亿元, 其中品种一期限为 3 年, 发行规模为 8 亿元, 票面年利率为 2.90%; 其中品种二期限为 5 年, 发行规模为 10 亿元, 票面年利率为 3.40%。

注 3: 2022 年 9 月 26 日, 经中国证监会证监许可(2022)2284 号文核准, 本公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元的公司债券额度, 额度有效期 2 年。

本公司于 2022 年 10 月 28 日发行了 2022 年第三期公司债券, 发行总额为 50 亿元, 其中品种一期限为 3 年, 发行规模为 40 亿元, 票面年利率为 2.60%; 其中品种二期限为 5 年, 发行规模为 10 亿元, 票面年利率为 3.12%。

本公司于 2022 年 11 月 16 日发行了 2022 年第四期公司债券, 发行总额为 13.6 亿元, 其中品种一期限为 3 年, 发行规模为 13.6 亿元, 票面年利率为 2.75%。

本公司于 2022 年 12 月 14 日发行了 2022 年第五期公司债券, 发行总额为 36.4 亿元, 其中品种一期限为 3 年, 发行规模为 26.4 亿元, 票面年利率为 2.40%; 其中品种二期限为 5 年, 发行规模为 10 亿元, 票面年利率为 2.80%。

注 4: 本公司于 2018 年 9 月 28 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 30 亿元中期票据额度(中市协注(2018)MTN559 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 3 月 9 日发行了 2020 年度第一期中期票据, 发行总额为 20 亿元。其中 13 亿期限为 3 年, 票面年利率为 3.00%; 7 亿期限为 5 年, 票面年利率为 3.30%。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 5: 本公司于 2018 年 9 月 26 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 30 亿元中期票据额度 (中市协注〔2018〕MTN551 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 8 月 20 日发行了 2020 年度第二期中期票据, 发行总额为 30 亿元。其中 10 亿期限为 5 年, 票面年利率为 3.89%; 20 亿期限为 3 年, 票面年利率为 3.53%。

注 6: 本公司于 2020 年 12 月 1 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 100 亿元资产支持票据额度 (中市协注〔2020〕MTN1345 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2020 年 12 月 18 日发行了 2020 年度第三期中期票据, 发行总额为 16 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 3.76%。

注 7: 本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 7 月 29 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 10 亿元中期票据额度 (中市协注〔2020〕MTN858 号), 额度有效期 2 年。

招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 10 月 16 日发行了 2020 年度第一期中期票据, 发行总额为 10 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 3.90%。

注 8: 本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 7 月 29 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 7 亿元中期票据额度 (中市协注〔2020〕MTN859 号), 额度有效期 2 年。

招商局漳州开发区有限公司于 2020 年 8 月 31 日发行了 2020 年度第二期中期票据, 发行总额为 7 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 3.90%。

注 9: 本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司于 2020 年 8 月 28 日发行了总额为美元 2.3 亿私募债券, 期限为 3 年, 票面利率为 3M USD LIBOR+1.1%。

注 10: 本公司于 2019 年 3 月 12 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 100 亿元资产支持票据额度 (中市协注〔2019〕ABN16 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2019 年 9 月 12 日发行第一期 19 招商蛇口 ABN001 债券, 发行总额为 10 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 3.98%。2022 年 9 月 12 日, 本公司已赎回 2019 年第一期 ABN001 债券。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 11: 本公司之子公司招商局积余产业服务股份有限公司于 2021 年 1 月 14 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 15 亿元中期票据额度 (中市协注 (2021) MTN38 号), 额度有效期 2 年。

本公司之子公司招商局积余产业服务股份有限公司于 2021 年 2 月 2 日发行了 2021 年第一期中期票据, 发行总额为 15 亿元, 期限为 3 年, 票面年利率为 3.87%。

注 12: 本公司于 2021 年 11 月 3 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 30 亿元中期票据额度 (中市协注 (2021) MTN959 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2021 年 11 月 18 日发行了 2021 年第一期中期票据, 发行总额为 30 亿元, 其中品种一期限为 3 年, 发行规模为 15 亿元, 票面利率为 3.23%; 品种二期限为 5 年, 发行规模为 15 亿元, 票面利率为 3.55%。

注 13: 本公司于 2022 年 12 月 12 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 5.5 亿元绿色债务融资工具 (中市协注 (2022) GN31 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2022 年 12 月 29 日发行了 2022 年度第四期绿色中期票据, 发行总额为 5.5 亿元, 发行期限为 5 年, 票面年利率为 2.75%。

注 14: 本公司于 2022 年 1 月 12 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 30 亿元中期票据额度 (中市协注 (2022) MTN32 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2022 年 1 月 26 日发行了 2022 年度第一期中期票据, 发行总额为 12.9 亿元。其中 6.45 亿期限为 3 年, 票面年利率为 2.89%; 6.45 亿期限为 5 年, 票面年利率为 3.30%。

本公司于 2022 年 3 月 7 日发行了 2022 年度第二期中期票据, 发行总额为 17.1 亿元。其中 10 亿期限为 3 年, 票面年利率为 3.20%; 7.1 亿期限为 5 年, 票面年利率为 3.55%。

注 15: 本公司于 2022 年 9 月 14 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 30 亿元中期票据额度 (中市协注 (2022) MTN859 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2022 年 9 月 29 日发行了 2022 年度第三期中期票据, 发行总额为 30 亿元。其中 20 亿期限为 3 年, 票面年利率为 2.75% (SHIBOR1Y+74BP); 10 亿期限为 5 年, 票面年利率为 3.15% (SHIBOR1Y+114BP)。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

35. 应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动 - 续

注 16: 本公司于 2022 年 1 月 26 日在中国银行间市场交易商协会获准注册 32.01 亿元定向资产支持票据额度 (中市协注〔2022〕ABN13 号), 额度有效期 2 年。

本公司于 2022 年 3 月 11 日发行了 2022 年度第一期定向资产支持票据, 发行总额为 32 亿元, 发行期限为 15 年, 票面年利率为 3.50% (2022 年 3 月 11 日 SHIBOR 3M+114BP)。

36. 租赁负债

(1) 租赁负债

房屋及建筑物	本年年末数	上年年末数
租赁付款额	3,177,480,951.02	3,249,745,800.14
减: 未确认的融资费用	615,495,537.48	679,480,313.49
合计	2,561,985,413.54	2,570,265,486.65
减: 一年内到期的租赁负债	302,663,052.11	337,146,411.44
一年以后到期的租赁负债	2,259,322,361.43	2,233,119,075.21

(2) 租赁负债到期期限

项目	本年年末数
资产负债表日后第 1 年	302,663,052.11
资产负债表日后第 2 年	354,124,214.55
资产负债表日后第 3 年	307,228,555.91
以后年度	1,597,969,590.97
合计	2,561,985,413.54

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

37. 长期应付款

项目	本年年末数	上年年末数
售后租回融资款 (注)	5,202,743,432.61	4,469,417,816.48
本体维修基金	46,117,329.73	48,184,484.64
其他	12,966,439.24	37,020,439.24
合计	5,261,827,201.58	4,554,622,740.36
减: 一年内到期的长期应付款	1,730,371,524.40	976,740,962.25
一年后到期的长期应付款	3,531,455,677.18	3,577,881,778.11

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

37. 长期应付款 - 续

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。

38. 预计负债

项目	本年年末数	上年年末数	形成原因
未决诉讼	1,240,886.26	30,192,181.69	注
其他	4,621,588.24	11,216,803.02	注
合计	5,862,474.50	41,408,984.71	

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

本集团之子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司, 由于部分交付房屋的质量与面积问题与业主产生纠纷, 业主提出仲裁并要求赔偿违约金。截至本财务报表批准报出日, 因该项仲裁被要求赔偿违约金合计 1,120,807.09 元。

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

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

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失, 因此确认相应的预计负债。

39. 递延收益

项目	本年初数	本年增加	本年减少	本年年末数	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,240,162,841.17	-	-	2,240,162,841.17	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注)	1,958,437,417.98	-	520,042,705.01	1,438,394,712.97	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	357,369,317.87	43,281,306.00	193,464,690.97	207,185,932.90	收到政府拨款
合计	4,555,969,577.02	43,281,306.00	713,507,395.98	3,885,743,487.04	

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

39. 递延收益 - 续

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

涉及政府补助的项目:

负债项目	本年年初数	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	本年年末数	与资产相关/与收益相关
漳州开发区四区政府土地收益金返还	66,604,973.48	-	-	-	-	66,604,973.48	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,753,319.20	-	-	146,377.58	-	44,606,941.62	与收益相关
住房租赁中央财政专项资金	123,912,509.29	31,751,862.26	-	120,511,572.26	-6,025,578.60	29,127,220.69	与收益相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	16,953,240.54	-	-	854,785.20	-	16,098,455.34	与收益相关
风华剧院改造补助	16,050,436.00	-	-	1,605,043.60	-	14,445,392.40	与收益相关
双创平台建设	15,999,999.89	-	-	8,000,000.02	-	7,999,999.87	与收益相关
漳州开发区双鱼岛地块补偿	-	6,623,800.00	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
电动出租车补贴款	-	3,324,740.02	-	521,359.92	-	2,803,380.10	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,717,328.72	-	-	257,857.80	-	5,459,470.92	与收益相关
蕲春健康科技园室内装修政府专项资金	4,724,775.00	-	-	-	-	4,724,775.00	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究	3,100,000.00	-	-	-	-	3,100,000.00	与收益相关
海洋经济发展补助资金	1,808,571.19	-	-	246,071.04	-	1,562,500.15	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,449,999.90	-	-	200,000.04	-	1,249,999.86	与收益相关
天津响螺湾项目开发奖励扶持基金	51,600,000.00	-	-	-	-51,600,000.00	-	与收益相关
其他	4,694,164.66	1,580,903.72	-	2,701,268.89	-794,776.02	2,779,023.47	与资产或收益相关
合计	357,369,317.87	43,281,306.00	-	135,044,336.35	-58,420,354.62	207,185,932.90	

40. 其他非流动负债

项目	本年年末数	上年年末数
房地产信托基金及资产支持计划补贴款(注1)	63,409,252.38	449,403,412.64
其他(注2)	4,809,601,454.05	4,980,849,887.82
合计	4,873,010,706.43	5,430,253,300.46

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

41. 股本

项目	本年年初数	本年增减变动				小计	本年年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他(注)		
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他内资持股	1,617,821.00	-	-	-	-482,356.00	-482,356.00	1,135,465.00
其中: 境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,617,821.00	-	-	-	-482,356.00	-482,356.00	1,135,465.00
3.投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,617,821.00	-	-	-	-482,356.00	-482,356.00	1,135,465.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	7,921,624,771.00	-	-	-	-183,662,054.00	-183,662,054.00	7,737,962,717.00
无限售条件股份合计	7,921,624,771.00	-	-	-	-183,662,054.00	-183,662,054.00	7,737,962,717.00
合计	7,923,242,592.00	-	-	-	-184,144,410.00	-184,144,410.00	7,739,098,182.00

注: 本年其他变动系本公司于2022年6月20日注销库存股184,144,410股。

42. 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

2018年9月26日, 本公司在中国银行间市场交易商协会获准注册40亿元中期票据额度(中市协注〔2018〕MTN552号), 额度有效期2年。2018年10月, 本公司发行2018年度第一期中期票据(品种一)13亿元及2018年度第一期中期票据(品种二)7亿元。2021年10月, 本公司偿还了2018年度第一期中期票据(品种一)13亿元。

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

2019年12月, 本公司与招商银行股份有限公司签订了编号为2019-ZSSK-QTD02的《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 招商银行股份有限公司向本公司提供5亿元投资本金。2022年12月, 本公司向招商银行股份有限公司偿还了5亿元投资本金。

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

2020年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益914号集合资金信托计划(招商蛇口可续期)投资合同》, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供15.45亿元投资本金。2021年3月和9月, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司分别提供9亿元和25亿元投资本金。2021年12月, 将20亿元投资本金转为长期借款核算。2022年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了补充协议, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供18.9亿元投资本金。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

42. 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

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

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

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2亿元投资本金。

(2) 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	本年年初数		本年增加		本年减少		本年年末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	--	24,098,500,000.00	--	2,090,000,000.00	--	8,000,000,000.00	--	18,188,500,000.00

相关会计处理的依据:

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

43. 资本公积

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

注: 本年减少主要系注销库存股所产生的资本公积变动。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

44. 库存股

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
回购股份	3,999,999,476.59	-	3,999,999,476.59	-

45. 其他综合收益

项目	本年年初余额	本年发生额					其他综合收益结转留存收益	本年年末余额
		本年所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	383,053,337.21	149,055,013.59	-	-	132,876,935.54	16,178,078.05	-	515,930,272.75
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-54,621,432.84	6,731,025.61	-	-	6,731,025.61	-	-	-47,890,407.23
外币财务报表折算差额	437,674,770.05	142,323,987.98	-	-	126,145,909.93	16,178,078.05	-	563,820,679.98
其他综合收益合计	383,053,337.21	149,055,013.59	-	-	132,876,935.54	16,178,078.05	-	515,930,272.75

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	132,876,935.54	-	132,876,935.54	-194,207,923.60	-	-194,207,923.60
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	153,126.92	-	153,126.92
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	132,876,935.54	-	132,876,935.54	-194,361,050.52	-	-194,361,050.52
其中: 外币财务报表折算差额	126,145,909.93	-	126,145,909.93	-139,739,617.68	-	-139,739,617.68
三、归属于少数股东的其他综合收益	16,178,078.05	-	16,178,078.05	-9,663,710.73	-	-9,663,710.73
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	52,458.87	-	52,458.87
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	16,178,078.05	-	16,178,078.05	-9,716,169.60	-	-9,716,169.60
其中: 外币财务报表折算差额	16,178,078.05	-	16,178,078.05	-9,716,169.60	-	-9,716,169.60
合计	149,055,013.59	-	149,055,013.59	-203,871,634.33	-	-203,871,634.33

46. 专项储备

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
安全生产费	6,648,764.35	61,192,766.75	62,743,445.26	5,098,085.84

47. 盈余公积

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

48. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	61,879,181,147.72	58,125,932,525.83
加: 年初未分配利润调整数	-	-240,107,862.06
其中: 会计政策变更影响	-	-240,107,862.06
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后年初未分配利润	61,879,181,147.72	57,885,824,663.77
加: 本年归属于母公司股东的净利润	4,264,079,662.72	10,372,254,168.70
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	4,179,113,018.28	4,953,022,836.48
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	1,106,668,727.16	1,426,023,835.79
其他	-	-148,987.52
年末未分配利润	60,857,479,065.00	61,879,181,147.72

49. 营业收入和营业成本

(1) 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	183,002,659,096.28	147,774,506,787.70	160,643,412,999.94	119,723,490,970.59

(2) 营业收入按业务板块分类

项目	本年累计数		上年累计数 (已重述)	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	165,563,850,486.39	130,694,427,689.99	145,283,010,109.97	106,052,428,091.00
资产运营	4,219,736,878.80	4,715,157,293.78	4,619,765,831.11	3,850,095,204.18
城市服务	13,219,071,731.09	12,364,921,803.93	10,740,637,058.86	9,820,967,675.41
合计	183,002,659,096.28	147,774,506,787.70	160,643,412,999.94	119,723,490,970.59

(3) 履约义务的说明

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

49. 营业收入和营业成本 - 续

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

本年末, 本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为137,701,501,285.34元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来1至3年内, 在房地产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

50. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
土地增值税	6,641,654,990.06	8,578,735,573.78
城市维护建设税	341,307,790.69	357,594,444.08
教育费附加	251,702,328.72	251,854,905.65
其他	550,001,658.51	492,363,866.30
合计	7,784,666,767.98	9,680,548,789.81

51. 销售费用

项目	本年累计数	上年累计数
职工薪酬	275,445,519.38	338,142,876.34
广告推广费	1,203,254,094.25	1,553,400,495.33
销售机构费用及佣金	2,492,998,655.85	1,927,433,389.85
其他	109,397,443.85	95,267,922.39
合计	4,081,095,713.33	3,914,244,683.91

52. 管理费用

项目	本年累计数	上年累计数
人工费用	1,749,543,272.18	1,569,476,023.27
办公及行政费用	196,129,396.43	214,745,863.59
折旧与摊销	104,834,263.37	100,381,919.84
其他	262,498,169.92	260,325,854.08
合计	2,313,005,101.90	2,144,929,660.78

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

53. 研发费用

项目	本年累计数	上年累计数
数字信息化系统研发	67,309,142.03	68,174,293.62
研发人员费用	34,098,625.31	35,944,728.68
软课题研究费用	-	481,962.25
产业、产品标准化研发费用	21,680,711.53	10,257,051.79
其他研发费用	1,951,259.25	945,471.70
合计	125,039,738.12	115,803,508.04

54. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息支出	10,977,078,523.56	10,729,198,337.38
减: 已资本化利息	6,849,763,117.13	6,240,977,354.97
减: 利息收入	2,909,275,293.08	2,604,364,365.51
汇兑损失	593,482,639.79	-26,061,031.38
其他	148,346,563.34	148,225,357.17
合计	1,959,869,316.48	2,006,020,942.69

注: 本年度租赁负债的利息费用为116,097,599.45元。

55. 其他收益

产生其他收益的来源	本年累计数	上年累计数
财政扶持资金	140,896,658.38	67,348,017.85
增值税加计抵减	56,348,959.05	42,187,650.63
其他税务优惠	24,682,280.87	13,808,660.48
企业贡献奖励金	27,317,100.00	27,924,100.00
稳岗补贴	15,299,093.84	6,556,227.29
成品油价格改革补贴款	15,285,545.95	10,121,500.00
代扣代缴手续费返还	9,251,134.84	8,596,179.51
双创平台建设	8,000,000.02	8,000,000.03
产业发展专项资金	6,827,076.40	12,573,243.40
香港政府跨境轮渡补贴	6,514,400.00	3,339,200.00
公寓装修补助	-	10,260,000.00
其他小额补助	50,811,002.45	41,327,631.30
合计	361,233,251.80	252,042,410.49

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

56. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	13,387,649.10	11,469,689.00
其中: 处置收益	1,725,958.90	2,288,115.20
分红收入	11,661,690.20	9,181,573.80
长期股权投资收益	1,781,850,930.15	3,796,559,319.98
其中: 权益法核算确认的投资收益	1,496,690,317.38	1,672,222,933.63
股权处置收益	285,160,612.77	2,124,336,386.35
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	219,143,810.97	231,014.29
取得控制权时, 原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	2,123,711.91	4,083,290.26
债务重组产生的投资收益	-	-84,458,697.38
合计	2,016,506,102.13	3,727,884,616.15

57. 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	97,582,354.38	909,152.37
衍生金融资产	34,418,000.00	-
其他非流动金融资产	25,017,084.41	192,451,950.27
衍生金融负债	106,038,000.00	-36,225,000.00
按公允价值计量的其他非流动负债	208,680,847.99	-
合计	471,736,286.78	157,136,102.64

58. 信用减值利得(损失)

项目	本年累计数	上年累计数
应收票据减值损失	-2,739.03	-32,007,419.21
应收账款减值损失	-51,428,744.26	-48,632,851.13
其他应收款减值损失	-1,362,517,406.67	-977,482,218.24
合计	-1,413,948,889.96	-1,058,122,488.58

59. 资产减值利得(损失)

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价损失	-3,641,230,166.47	-1,718,983,441.46
投资性房地产减值损失	-1,143,599,490.27	-779,013,752.38
长期股权投资减值损失	-215,383,360.58	-892,917,596.78
使用权资产减值损失	-31,963,028.68	-
其他减值损失	-13,293,296.28	-
合计	-5,045,469,342.28	-3,390,914,790.62

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

60. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年累计数	上年累计数
非流动资产处置收益	5,884,386.75	6,783,015.19
其中: 固定资产处置收益	1,432,681.10	2,078,300.63
在建工程处置收益	-	1,556,000.00
其他	4,451,705.65	3,148,714.56
合计	5,884,386.75	6,783,015.19

61. 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	342,402,185.03	150,280,688.64	342,402,185.03
与企业日常活动无关的政府补助	380,000.00	2,484,604.00	380,000.00
拆迁补偿收入	659,037.00	509,554.46	659,037.00
其他利得(注)	231,101,521.63	51,077,412.11	231,101,521.63
合计	574,542,743.66	204,352,259.21	574,542,743.66

注: 本年其他利得主要系本公司之子公司增持合营公司股权时, 初始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份额的差额 130,518,494.00 元。

计入当期损益的政府补助:

项目	本年累计数	上年累计数	来源和依据	与资产相关/与收益相关
小额补助	380,000.00	2,484,604.00	地方财政各项资金补助批文	与收益相关
合计	380,000.00	2,484,604.00		

62. 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	33,546,323.25	49,655,000.00	33,546,323.25
赔偿金、违约金支出	34,468,039.08	39,867,989.45	34,468,039.08
预计未决诉讼及仲裁损失	-	9,958,771.28	-
非流动资产报废、毁损损失	10,460,906.42	1,897,573.94	10,460,906.42
其他支出	39,385,934.28	13,556,621.05	39,385,934.28
合计	117,861,203.03	114,935,955.72	117,861,203.03

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

63. 所得税费用

(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	7,420,830,181.74	9,790,540,372.31
递延所得税费用	-702,208,420.41	-2,149,677,834.13
合计	6,718,621,761.33	7,640,862,538.18

(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	15,817,099,006.62
按法定税率计算的所得税费用	3,954,274,751.66
子公司适用不同税率的影响	-22,982,204.68
调整以前期间所得税的影响	-39,857,103.56
非应税收入的影响	-424,898,994.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	362,480,781.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-295,792,584.40
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	3,462,417,517.08
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	39,989,550.25
其他	-317,009,951.72
所得税费用	6,718,621,761.33

64. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
收到经营性往来款	6,759,655,603.63	6,760,222,134.67
收到的保证金、押金、意向金	3,970,343,644.59	4,584,689,554.24
代收、暂收款	1,381,053,412.82	1,167,981,742.39
利息收入	1,131,278,849.19	1,014,154,018.66
政府补助	269,850,221.45	328,803,417.65
合计	13,512,181,731.68	13,855,850,867.61

(2) 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	8,494,192,512.33	13,657,554,978.67
支付或退还押金、保证金	2,908,509,894.87	5,760,864,735.48
销售费用支付的现金	2,584,585,488.23	3,517,078,796.93
管理费用支付的现金	946,155,602.20	660,161,996.21
财务费用支付的现金	178,880,594.78	104,127,665.61
合计	15,112,324,092.41	23,699,788,172.90

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

64. 现金流量表项目 - 续

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年累计数	上年累计数
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	29,745,039,932.94	39,336,664,499.44
收回债权款	1,183,676,727.65	-
取得子公司收到的现金净额	1,080,402,077.91	2,063,091,428.17
合计	32,009,118,738.50	41,399,755,927.61

(4) 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	26,261,529,708.69	44,937,276,957.09
为取得子公司而代偿款项	2,650,000,000.00	1,600,239,533.50
处置子公司减少的现金净额	254,900,401.47	16,618,694.91
合计	29,166,430,110.16	46,554,135,185.50

(5) 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	24,818,467,521.71	32,402,012,900.35
发行产品融入资金	14,565,255,320.36	4,509,649,170.64
售后租回融资款	2,138,654,166.67	5,478,506,292.00
收到员工跟投款	917,497,453.60	615,966,631.16
合计	42,439,874,462.34	43,006,134,994.15

(6) 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	45,179,223,476.27	57,049,768,656.24
发行产品偿还资金	14,688,172,100.06	-
偿还永续债	8,000,000,000.00	9,728,000,000.00
支付的租赁款	2,432,156,741.96	692,223,265.93
返还员工跟投款	772,023,618.35	542,496,606.48
因子公司减资/注销支付少数股东资金	15,750,000.00	276,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金	31,819,176.47	32,530,946.33
合计	71,119,145,113.11	68,321,019,474.98

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 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	9,098,477,245.29	15,201,737,074.70
加: 资产减值损失	5,045,469,342.28	3,390,914,790.62
信用减值损失	1,413,948,889.96	1,058,122,488.58
固定资产及投资性房地产折旧	2,225,816,495.08	1,678,709,240.24
使用权资产折旧	339,782,817.22	269,894,757.83
无形资产摊销	66,320,794.72	53,678,020.01
长期待摊费用摊销	229,004,053.82	186,467,252.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	-5,884,386.75	-6,783,015.19
固定资产报废损失	10,460,906.42	1,897,573.94
公允价值变动损失 (减: 收益)	-471,736,286.78	-157,136,102.64
财务费用	2,942,801,602.33	2,871,949,604.18
投资损失 (减: 收益)	-2,016,506,102.13	-3,727,884,616.15
递延所得税资产减少 (减: 增加)	-757,348,953.29	-810,596,241.09
递延所得税负债增加 (减: 减少)	55,140,532.88	-1,339,081,593.04
存货的减少 (减: 增加)	18,283,359,840.64	-27,561,875,271.31
经营性应收项目的减少 (减: 增加)	5,913,644,164.12	4,691,773,984.28
经营性应付项目的增加 (减: 减少)	-20,198,760,857.50	30,175,224,198.04
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	22,173,990,098.31	25,977,012,145.59
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	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
减: 现金的年初余额	79,382,750,664.82	88,995,225,206.88
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	6,471,825,653.62	-9,612,474,542.06

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额	金额
本年发生的企业合并/资产购买而取得子公司 并于本年支付的现金或现金等价物	2,452,715,257.66	232,553,939.72
其中: 深圳市招平盛泰投资有限公司	999,500,000.00	-
深圳市招平盛圆投资有限公司	747,165,257.66	-
河南鸣谦置业有限公司	170,050,000.00	-
新中物业管理(中国)有限公司	536,000,000.00	-
苏州招荣房地产开发有限公司	-	200,000,000.00
兰溪嘉盛置业有限公司	-	32,553,939.72
上海招南实业发展有限公司	-	-
盐城师山招海置业有限公司	-	-
杭州招雅企业管理有限公司	-	-
杭州凯轶企业管理有限公司	-	-
南通招城置业有限公司	-	-
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	-	-
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	-
深圳市汇勤物业管理有限公司	-	-
明华(蛇口)海员服务公司	-	-
深圳市招盛阁置业管理有限公司	-	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	343,691,172.69	1,312,956,017.63
其中: 深圳市招平盛泰投资有限公司	1,704,569.98	-
深圳市招平盛圆投资有限公司	1,974,870.87	-
河南鸣谦置业有限公司	20,025,604.57	-
新中物业管理(中国)有限公司	319,986,127.27	-
苏州招荣房地产开发有限公司	-	245,806,584.95
兰溪嘉盛置业有限公司	-	99,876,229.73
上海招南实业发展有限公司	-	655,139,754.30
盐城师山招海置业有限公司	-	80,501,858.25
杭州招雅企业管理有限公司	-	210,116.36
杭州凯轶企业管理有限公司	-	-
南通招城置业有限公司	-	4,860,293.74
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	-	54,544,149.75
上海航空工业集团物业管理有限公司	-	37,789,762.92
深圳市汇勤物业管理有限公司	-	62,977,711.76
明华(蛇口)海员服务公司	-	45,139,316.04
深圳市招盛阁置业管理有限公司	-	26,110,239.83
加: 以前期间发生的企业合并/资产购买而取得子公司 于本年支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	2,109,024,084.97	-1,080,402,077.91

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置/注销子公司的现金净额

项目	金额	金额
本年处置/注销子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,105,205,250.00	160,174,282.00
其中: 武汉招盈置业有限公司	750,205,250.00	-
佛山市凯达城投资发展有限公司	355,000,000.00	-
SA Venice I	-	160,174,282.00
合肥启盛房地产开发有限公司	-	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,450,564.23	415,074,683.47
其中: 武汉招盈置业有限公司	4,272,667.42	-
佛山市凯达城投资发展有限公司	9,177,896.81	-
SA Venice I	-	394,845,102.00
合肥启盛房地产开发有限公司	-	20,229,581.47
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/注销子公司及其他经营单位收到的现金净额	1,091,754,685.77	-254,900,401.47

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	本年年末数	上年年末数
一、现金	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
其中: 库存现金	632,130.48	726,195.14
可随时用于支付的银行存款	55,063,739,769.96	56,309,646,388.15
可随时用于支付的其他货币资金	30,790,204,418.00	23,072,378,081.53
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金和现金等价物余额	85,854,576,318.44	79,382,750,664.82
四、受限制货币资金	381,958,170.26	124,114,311.32
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	381,958,170.26	124,114,311.32
五、应收利息	6,589,281.07	26,166,655.75
六、货币资金合计	86,243,123,769.77	79,533,031,631.89

66. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	本年年末数	受限原因
货币资金	381,958,170.26	受限的保证金等
应收账款	354,000.92	抵押借款
存货	43,418,449,283.18	抵押借款
投资性房地产	9,994,243,173.92	抵押借款
固定资产	589,989,736.51	抵押借款
其他	185,701,743.44	股权质押
合计	54,570,696,108.23	

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

67. 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			2,028,106,368.14
其中: 美元	63,579,861.70	6.9646	442,808,304.80
港元	1,549,485,744.09	0.8933	1,384,155,615.20
新西兰元	44,990,543.08	4.4162	198,687,236.37
吉布提法郎	25,251,402.84	0.0388	979,764.75
新白俄罗斯卢布	536,916.67	2.7480	1,475,447.02
应收账款			33,191,027.18
其中: 港元	37,155,521.30	0.8933	33,191,027.18
其他应收款			3,157,087,593.32
其中: 美元	146,945,934.50	6.9646	1,023,419,655.43
港元	2,388,523,382.84	0.8933	2,133,667,937.89
应付账款			45,441,672.74
其中: 港元	50,600,184.25	0.8933	45,201,144.59
新白俄罗斯卢布	87,528.44	2.7480	240,528.15
应付职工薪酬			15,650,325.46
其中: 港元	17,395,375.22	0.8933	15,539,288.68
吉布提法郎	28,782.99	0.0388	1,116.78
新白俄罗斯卢布	40,000.00	2.7480	109,920.00
应交税费			14,288.67
其中: 港元	15,995.38	0.8933	14,288.67
其他应付款			3,195,870,157.33
其中: 美元	372,196,025.18	6.9646	2,592,196,436.96
港元	674,505,782.08	0.8933	602,536,015.13
吉布提法郎	28,567,984.54	0.0388	1,108,437.80
新白俄罗斯卢布	10,650.45	2.7480	29,267.44
应付股利			7,933,500.22
其中: 港元	8,881,115.21	0.8933	7,933,500.22
应付利息			17,641,710.94
其中: 港元	19,748,920.79	0.8933	17,641,710.94
长期借款			7,285,671,623.94
其中: 港元	8,155,906,889.00	0.8933	7,285,671,623.94
应付债券			1,601,858,000.00
其中: 美元	230,000,000.00	6.9646	1,601,858,000.00
租赁负债			1,405,632.56
其中: 港元	1,573,528.00	0.8933	1,405,632.56

(2) 境外经营实体

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海航空工业集团物业管理有限公司	2022年1月	53,620,000.00	100.00	收购股权	2022年1月12日	取得控制权	140,463,312.51	3,435,245.50
招商积余南航(广州)物业服务有限公司	2022年2月	230,000,000.00	95.00	收购股权	2022年2月16日	取得控制权	139,425,524.67	18,177,600.07
深圳市汇勤物业管理有限公司	2022年7月	436,428,572.00	65.00	收购股权	2022年7月14日	取得控制权	94,990,715.11	5,703,335.67
新中物业管理(中国)有限公司	2022年8月	536,000,000.00	67.00	收购股权	2022年8月15日	取得控制权	258,485,316.36	14,139,253.85
深圳市招平盛泰投资有限公司	2022年9月	999,500,000.00	100.00	收购股权	2022年9月28日	取得控制权	95,570.16	-954,958.68
深圳市招平盛圆投资有限公司	2022年9月	747,165,257.66	100.00	收购股权	2022年9月28日	取得控制权	8,805,853.99	-22,211,045.05

(2) 合并成本及商誉

合并成本	上海航空工业集团物业管理有限公司	招商积余南航(广州)物业服务有限公司	深圳市汇勤物业管理有限公司	新中物业管理(中国)有限公司	深圳市招平盛泰投资有限公司	深圳市招平盛圆投资有限公司
--现金	53,620,000.00	230,000,000.00	436,428,572.00	536,000,000.00	999,500,000.00	747,165,257.66
--非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-	-
--发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-	-	-
--发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-	-	-
--或有对价的公允价值	-	-	-	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-	-	-
合并成本合计	53,620,000.00	230,000,000.00	436,428,572.00	536,000,000.00	999,500,000.00	747,165,257.66
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	44,835,768.93	53,730,870.50	308,390,268.80	220,308,733.37	406,119,118.91	313,890,863.38
商誉	8,784,231.07	176,269,129.50	128,038,303.20	315,691,266.63	593,380,881.09	433,274,394.28

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

1、 非同一控制下企业合并 - 续

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海航空工业集团物业管理有限公司		招商积余南航(广州)物业服务服务有限公司		深圳市汇勤物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	37,789,762.92	37,789,762.92	54,544,692.28	54,544,692.28	62,977,711.76	62,977,711.76
应收款项	45,653,103.13	45,653,103.13	21,785,625.32	21,785,625.32	512,967,494.77	512,967,494.77
存货	49,978.65	49,978.65	233,839.38	233,839.38	258,613.77	258,613.77
固定资产	284,250.65	284,250.65	660,912.40	660,912.40	646,753.62	646,753.62
无形资产	-	-	191,331.02	191,331.02	224,680.30	224,680.30
其他非流动资产	-	-	-	-	312,895.33	312,895.33
递延所得税资产	-	-	3,775,481.54	3,775,481.54	-	-
负债:						
应付款项	38,941,326.42	38,941,326.42	24,587,546.49	24,587,546.49	102,941,582.16	102,941,582.16
递延所得税负债	-	-	45,524.40	45,524.40	-	-
净资产	44,835,768.93	44,835,768.93	56,558,811.05	56,558,811.05	474,446,567.39	474,446,567.39
减: 少数股东权益	-	-	2,827,940.55	2,827,940.55	166,056,298.59	166,056,298.59
取得的净资产	44,835,768.93	44,835,768.93	53,730,870.50	53,730,870.50	308,390,268.80	308,390,268.80

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并范围的变更 - 续

2. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉招盈置业有限公司	750,205,250.00	50.00	协议转让	2022年3月	控制权发生变更	222,452.14	50.00	749,982,797.86	750,205,250.00	222,452.14	资产基础法	-
SA Venice I (注)	144,020,042.35	51.00	协议转让	2022年6月	控制权发生变更	234,001,310.21	49.00	-86,452,590.69	138,372,197.55	224,824,788.24	资产基础法	-12,611,299.05
合肥启盛房地产开发有限公司	442,945,549.20	67.00	增资扩股	2022年10月	控制权发生变更	560,581.13	33.00	660,836,652.88	661,112,760.00	276,107.12	资产基础法	-
佛山市凯达城投资发展有限公司	355,000,000.00	51.00	协议转让	2022年12月	控制权发生变更	56,710,031.82	-	-	-	-	不适用	-

注：于2022年6月13日，本公司之子公司 SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P.（作为卖方）、瑞嘉投资实业有限公司（作为担保方）与 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED（作为买方）签订股权交易协议，将 SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P. 持有的 SA Venice I 51%股权及债权以 1,327,696,770.00 元转让给 TREASURE SUPREME INTERNATIONAL LIMITED。于2022年6月30日交易完成后，SA Venice I 及其下属子公司包括 SA Venice II、香港华商置业（北京）有限公司、VAST JOINT LIMITED、MING YUAN PROPERTY(HUA BEI)CORPORATION 和招商局航华科贸中心有限公司共 6 家公司不再纳入本集团合并财务报表范围。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设成立的主要子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
1	徐州淮盛商业运营管理有限公司	65.00	尚未实际出资
2	西安盛玺装饰工程有限公司	100.00	尚未实际出资
3	深圳招商观颐健康产业有限公司	100.00	尚未实际出资
4	合肥卓盛房地产开发有限公司	100.00	1,100,000,000.00
5	漳州双福房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
6	漳州双熙运营管理有限公司	100.00	尚未实际出资
7	合肥沁云企业管理有限公司	100.00	290,864,000.00
8	合肥君盛房地产开发有限公司	100.00	290,864,000.00
9	Get Rich GP Corporation	100.00	尚未实际出资
10	南京招平置盛商业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
11	上海灿家装饰工程有限公司	72.50	尚未实际出资
12	长沙招麓房地产有限公司	60.00	158,400,000.00
13	合肥沁景企业管理有限公司	84.00	895,000,000.00
14	长沙招新房地产有限公司	100.00	10,000,000.00
15	苏州招华房地产开发有限公司	100.00	1,200,000,000.00
16	杭州晟英企业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
17	嘉兴牧贤商务咨询有限公司	80.00	尚未实际出资
18	上海招普置业有限公司	70.00	3,062,500,000.00
19	上海斐清装饰工程有限公司	80.00	尚未实际出资
20	上海招卓置业有限公司	100.00	尚未实际出资
21	长沙招岳企业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
22	合肥璟盛房地产开发有限公司	100.00	650,000,000.00
23	长沙招尚房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
24	太仓招琛商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
25	合肥沁贤企业管理有限公司	51.00	49,000,000.00
26	温州臻玺置业有限公司(注)	34.00	1,000,000,000.00
27	杭州南茂房地产开发有限公司	70.00	480,000,000.00
28	南京耀盛房地产开发有限公司	100.00	720,000,000.00
29	厦门招商商业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
30	深圳市招雍置业有限公司	100.00	尚未实际出资
31	深圳市招航置业有限公司	70.00	2,154,180,000.00
32	上海招政置业有限公司	60.00	2,200,000,000.00
33	中信金石-招商蛇口二期资产支持专项计划	100.00	220,000,000.00
34	太仓招润商务咨询有限公司	100.00	尚未实际出资
35	上海招屿置业有限公司(注)	50.00	1,930,000,000.00
36	广东招建建设工程有限公司	100.00	尚未实际出资
37	深圳招商五和地产开发有限公司	100.00	100,000,000.00
38	合肥沁达企业管理有限公司	84.00	387,800,000.00
39	苏州招信企业管理有限公司	80.00	490,000,000.00
40	合肥启盛房地产开发有限公司	100.00	50,000,000.00
41	苏州前山商业管理有限公司	100.00	60,000,000.00
42	上海招承商业管理有限公司	51.00	尚未实际出资
43	深圳市招兴置业有限公司	100.00	尚未实际出资
44	深圳市招辉置业有限公司	100.00	尚未实际出资
45	合肥朗盛房地产开发有限公司	100.00	382,500,000.00

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

(1) 本年新设成立的主要子公司 - 续

序号	企业名称	持股比例 (%)	投资成本
46	深圳市招光物业租赁有限公司	100.00	100.00
47	上海招汇置业有限公司	65.00	1,050,000,000.00
48	深圳市招隆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
49	苏州招弘企业管理有限公司	100.00	尚未实际出资
50	上海睦蕴装饰工程有限公司	70.00	尚未实际出资
51	深圳市招商蛇口壹栈住房租赁有限公司	100.00	尚未实际出资
52	成都招蓉房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
53	上海招新锦实置业有限公司 (注)	45.00	1,710,000,000.00
54	合肥盈盛房地产开发有限公司	100.00	尚未实际出资
55	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	51.00	100,000,000.00

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

(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)
盐城师山招海置业有限公司	1,536,453,270.89	-6,120,555.88
兰溪嘉盛置业有限公司	59,400,727.42	-12,002,097.71
河南鸣谦置业有限公司	165,214,933.88	-4,835,066.12
南通招城置业有限公司	1,500,266,230.55	-1,091,281.73
上海招南实业发展有限公司	1,391,987,747.30	-6,850,900.70
杭州凯轶企业管理有限公司	253,573,448.25	-4,774,507.08
苏州招荣房地产开发有限公司	242,634,990.57	-1,712,231.50
杭州招雅企业管理有限公司	6,696,961.12	-

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。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并范围的变更 - 续

3. 其他原因的合并范围变动 - 续

(3) 本年清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市招商置地投资有限公司	清算注销
浙江省地产开发有限公司	清算注销
杭州晟英企业管理有限公司	清算注销
长沙招岳企业管理有限公司	清算注销
厦门市景湖城房地产有限公司	清算注销
佛山招商东盈房地产有限公司	清算注销
杭州润和东欣置业有限公司	清算注销
精基有限公司	清算注销
汇宇有限公司	清算注销
杰卓发展有限公司	清算注销
广裕控股有限公司	清算注销
深圳市招辉置业有限公司	清算注销
南京江洲盛瑞装饰有限公司	清算注销
长春市招源房地产开发有限公司	清算注销
嘉善旭招置业有限公司	清算注销
上海旭导实业有限公司	清算注销
苏州招商瑞诚房地产有限公司	清算注销
浙江浙宝房地产开发有限公司	清算注销
天津港威房地产开发有限公司	清算注销
深圳市美越房地产顾问有限公司	清算注销

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	16.04	67.06	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、物业出租	-	76.00	非同一控制下企业合并
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
深圳市赤湾房地产开发有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	-	49.02	收购
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
广州招盛房地产有限责任公司	广州	广州	房地产业	-	100.00	投资设立
广州保穗置业有限公司(注)	广州	广州	房地产开发	-	50.00	收购
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
中山雍景房地产有限公司	中山	中山	房地产业	-	70.00	投资设立
合肥招盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100.00	投资设立
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100.00	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	1.00	99.00	投资设立
徐州淮海金融招商发展有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	65.00	投资设立
徐州宁盛置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51.00	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	-	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务业	100.00	-	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京江洲盛瑞置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	51.00	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
杭州潮悦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	73.00	投资设立
南通招通置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
南通招润置业有限公司	南通	南通	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产开发	10.00	90.00	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海翰沅置业有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招弘商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海招贤商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海招科置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招玖置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波招商高新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	-	100.00	投资设立
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	收购
招商局漳州开发区有限公司	漳州	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
青岛招商铭华置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	51.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	50.00	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	50.00	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

1. 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成——主要子公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	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	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
云南盛商房地产开发有限公司(注)	滇中新区	滇中新区	房地产开发	-	49.00	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	51.00	投资设立
武汉招城置业有限公司(注)	武汉	武汉	房地产业	-	50.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商蛇口(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
招鑫(天津)投资合伙企业(有限合伙)(注)	天津	天津	商务服务业	-	25.02	投资设立
大连招商源房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
大连招义房地产有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.00	投资设立
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	85.00	非同一控制下企业合并
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商置地	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租	-	100.00	投资设立
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
达峰国际股份有限公司	香港	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司(注)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
Powerwise International Ltd.	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Orienteur Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holdings Limited	香港	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	开曼群岛	开曼群岛	投资控股	-	100.00	收购
苏州招华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	70.00	投资设立
深圳市招商置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海招政置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
上海招屿置业有限公司(注)	上海	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立

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。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(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	年末持股比例
处置少数股权	南京招商未来科技城物业管理有限公司	2022年1月	2.00%	49.00%
处置少数股权	合肥卓灿房地产开发有限公司	2022年4月	33.00%	67.00%
处置少数股权	杭州商裕房地产开发有限公司	2022年5月	38.00%	62.00%
处置少数股权	杭州潮悦房地产开发有限公司	2022年5月	27.00%	73.00%
处置少数股权	太仓嘉虹商务咨询有限公司	2022年6月	27.50%	72.50%
处置少数股权	济南东成中航物业管理有限公司	2022年7月	4.00%	51.00%
处置少数股权	合肥朗盛房地产开发有限公司	2022年12月	49.00%	51.00%
购买少数股权	招商局雄安投资发展有限公司	2022年1月	40.00%	100.00%
购买少数股权	伟邦资产管理顾问有限公司	2022年1月	49.00%	100.00%
购买少数股权	佛山招商新城高新技术有限公司	2022年4月	40.00%	100.00%
购买少数股权	上海招弘商务咨询有限公司	2022年7月	24.06%	100.00%
购买少数股权	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	2022年8月	49.00%	100.00%
购买少数股权	成都招商远康房地产开发有限公司	2022年8月	49.00%	100.00%
购买少数股权	上海招赞商务咨询有限公司	2022年9月	20.00%	100.00%

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

项目	杭州潮悦房地产开发有限公司	太仓嘉虹商务咨询有限公司	济南东成中航物 业管理有限公司
处置对价			
--现金	946,976,747.00	431,289,311.00	1,568,400.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
处置对价合计	946,976,747.00	431,289,311.00	1,568,400.00
减: 按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	938,560,037.64	430,621,203.87	1,477,752.55
差额	8,416,709.36	668,107.13	90,647.45
其中: 调整资本公积	8,416,709.36	668,107.13	46,375.24
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易 - 续

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响 - 续

项目	合肥朗盛房地产开发有限公司	招商局雄安投资发展有限公司	伟邦资产管理顾问有限公司
处置对价/购买成本			
--现金	354,270.00	4,109,009.52	735,758.70
--非现金资产的公允价值	367,500,000.00	-	--
处置对价/购买成本合计	367,854,270.00	4,109,009.52	735,758.70
减: 按处置/购买的股权比例计算的子公司净资产份额	366,082,374.27	4,098,554.91	1,049,935.49
差额	1,771,895.73	-10,454.61	314,176.79
其中: 调整资本公积	1,771,895.73	-10,454.61	233,590.44
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

项目	佛山招商新城高新技术有限公司	上海招弘商务咨询有限公司	沈阳金道汇通房地产开发有限公司
购买成本			
--现金	19,356,422.74	1,182,661,908.16	11,564,000.00
--非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本合计	19,356,422.74	1,182,661,908.16	11,564,000.00
减: 按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	3,014,564.50	1,098,113,005.24	-15,409,944.10
差额	-16,341,858.24	-84,548,902.92	-26,973,944.10
其中: 调整资本公积	-16,341,858.24	-84,548,902.92	-26,973,944.10
调整盈余公积	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-

项目	成都招商远康房地产开发有限公司	上海招赞商务咨询有限公司
购买成本		
--现金	808,500,000.00	982,112,948.00
--非现金资产的公允价值	-	-
购买成本合计	808,500,000.00	982,112,948.00
减: 按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	868,989,326.19	867,174,664.49
差额	60,489,326.19	-114,938,283.51
其中: 调整资本公积	60,489,326.19	-114,938,283.51
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本年年末数/本年累 计数	上年年末数/上年累 计数
合营企业:		
投资账面价值合计	30,364,846,646.75	24,160,435,823.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	364,001,670.90	478,461,257.11
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	364,001,670.90	478,461,257.11
联营企业:		
投资账面价值合计	44,278,852,955.19	37,400,183,057.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	1,132,688,646.48	1,193,761,676.52
——其他综合收益	6,731,025.61	-54,621,432.84
——综合收益总额	1,139,419,672.09	1,139,140,243.68

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认 前期累计的损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年年末 累积未确认的损失
深圳市招华国际会展运营有限公司	86,734,967.47	29,728,250.01	116,463,217.48
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	4,982,636.12	70,550,439.79	75,533,075.91
广州合景隆泰置业发展有限公司	30,943,702.32	33,973,256.03	64,916,958.35
深圳招商一九七九发展有限公司	62,709,551.09	-4,318,413.97	58,391,137.12
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-	33,737,480.52	33,737,480.52
武汉右岸网谷产业园有限公司	13,590,134.58	19,538,458.83	33,128,593.41
启东金碧置业发展有限公司	-	21,933,118.62	21,933,118.62
南京铁盛商业管理有限公司	7,536,993.12	11,927,425.29	19,464,418.41
广州市穗云置业有限公司	-	19,162,305.18	19,162,305.18
广州招商高利泽养老服务有限公司	18,203,413.53	501,187.45	18,704,600.98
北京景晟乾通置业有限公司	-	16,889,391.16	16,889,391.16
徐州新绿州房地产咨询有限公司	7,766,124.18	6,617,180.97	14,383,305.15
杭州瑾帆投资管理有限公司	8,817,790.02	4,464,007.74	13,281,797.76
湖北长投房地产开发有限公司	-	11,288,659.38	11,288,659.38
南京招汇公寓管理有限公司	3,939,426.20	4,064,308.43	8,003,734.63
广州招盈城市更新投资有限公司	-	5,149,606.90	5,149,606.90
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	3,593,912.08	604,455.87	4,198,367.95
杭州臻美投资有限公司	-	2,786,810.65	2,786,810.65
烟台招孚商业管理有限公司	660,894.92	522,702.13	1,183,597.05
无锡天河地铁生态置业有限公司	-	1,086,378.73	1,086,378.73
无锡合赢企业管理有限公司	-	836,071.34	836,071.34
南京悦怡装饰有限公司	-	234,184.44	234,184.44
南京锦达装饰有限公司	-	116,183.95	116,183.95
合肥居峰置业有限公司	206,072.63	-206,072.63	-
上海申江体育文化投资有限公司	2,842,874.64	-2,842,874.64	-
苏州新晟捷置地有限公司	16,575,671.03	-16,575,671.03	-
重庆万招置业有限公司	19,279,374.21	-19,279,374.21	-

九、 与金融工具相关的风险

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

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港元、吉布提法郎、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港元、新西兰元以及新白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2022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、港元、新西兰元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	本年年末数	上年年末数
货币资金-人民币（注）	2,305,016.86	43,015,558.89
货币资金-美元	442,808,304.80	1,916,728,677.45
货币资金-港元	1,384,155,615.20	763,429,825.93
货币资金-新西兰元	198,687,236.37	441,387,011.39
货币资金-吉布提法郎	979,764.75	735,272.76
货币资金-新白俄罗斯卢布	1,475,447.02	201,182.27
应收账款-美元	-	8,606,998.35
应收账款-港元	33,191,027.18	875,918.11

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

项目	本年年末数	上年年末数
其他应收款-美元	1,023,419,655.43	57,604,071.37
其他应收款-人民币(注)	-	7,798,346.29
其他应收款-港元	2,133,667,937.89	1,049,813,295.12
其他应收款-吉布提法郎	-	108,879.40
其他非流动金融资产-美元	1,111,550.16	1,016,237.04
其他非流动金融资产-港元	35,054,929.49	36,415,900.00
应付账款-人民币(注)	60,000.00	16,134,773.58
应付账款-欧元	-	92,427.35
应付账款-美元	-	69,297.94
应付账款-港元	45,201,144.59	13,289,831.76
应付账款-新白俄罗斯卢布	240,528.15	107,899.41
其他应付款-美元	2,592,196,436.96	1,843,081,273.88
其他应付款-人民币(注)	-	351,401.03
其他应付款-港元	602,536,015.13	646,024,228.74
其他应付款-吉布提法郎	1,108,437.80	537,526.33
其他应付款-新白俄罗斯卢布	29,267.44	55,146.81
应付股利-人民币(注)	-	12,127,048.60
应付股利-港元	7,933,500.22	4,321.83
应付利息-人民币(注)	-	298,889.33
应付利息-港元	17,641,710.94	5,332,582.57
长期借款-人民币(注)	160,871,000.00	221,551,450.00
长期借款-港元	7,285,671,623.94	8,779,775,649.62
长期借款-新西兰元	-	447,108,039.99
长期借款-美元	-	7,366,267.86
应付债券-美元	1,601,858,000.00	1,472,374,618.54
租赁负债-港元	1,405,632.56	2,915,284.40

注：上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

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

项目	汇率变动	本年		上年	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	-214,520,135.32	-204,963,148.97	-236,090,131.78	-187,059,103.67
所有外币	对人民币贬值 5%	214,520,135.32	204,963,148.97	236,090,131.78	187,059,103.67

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。本年末, 本集团的浮动利率借款合同金额合计为104,966,550,453.66元(年初: 121,037,818,723.09元)。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响, 本集团的政策是保持这些借款的浮动利率, 目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

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

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	-396,629,513.74	-396,629,513.74	-456,122,212.51	-456,122,212.51
浮动利率借款	下浮 50 个基点	396,629,513.74	396,629,513.74	456,122,212.51	456,122,212.51

1.2 信用风险

2022年12月31日, 可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级), 具体包括: 货币资金(附注六、1)、应收票据(附注六、4)、应收账款(附注六、5)、其他应收款(附注六、7)、长期应收款(附注六、10)等。于资产负债表日, 本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注十二、2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险 - 续

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

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

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

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。本年末, 本集团尚未使用的银行借款额度为157,443,833,464.13元(上年末: 139,048,224,416.97元), 其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为5,555,994,327.18元(上年末: 13,463,611,240.95元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	1,560,721,378.87	-	-	1,560,721,378.87
应付票据	126,936,670.65	-	-	126,936,670.65
应付账款	56,118,119,707.29	-	-	56,118,119,707.29
其他应付款	132,277,618,301.21	-	-	132,277,618,301.21
一年内到期的非流动负债	40,325,928,493.40	-	-	40,325,928,493.40
其他流动负债	3,970,083,300.00	-	-	3,970,083,300.00
长期借款	4,709,761,050.79	110,160,129,525.08	23,930,725,042.86	138,800,615,618.73
应付债券	1,349,634,500.00	39,454,238,069.87	4,091,126,602.74	44,894,999,172.61
租赁负债	107,151,904.61	1,793,642,854.88	960,347,481.52	2,861,142,241.01
长期应付款	165,978,416.83	2,741,042,783.37	1,334,513,505.25	4,241,534,705.45
其他非流动负债	-	1,279,307,502.38	3,592,850,000.00	4,872,157,502.38

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	本年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	223,701,409.23	34,418,000.00	1,355,846,126.47	1,613,965,535.70
1.交易性金融资产	193,043,353.23	34,418,000.00	-	227,461,353.23
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	193,043,353.23	-	-	193,043,353.23
(3) 衍生金融资产	-	34,418,000.00	-	34,418,000.00
2.其他非流动金融资产	30,658,056.00	-	1,355,846,126.47	1,386,504,182.47
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	30,658,056.00	-	1,355,846,126.47	1,386,504,182.47
(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	223,701,409.23	34,418,000.00	1,355,846,126.47	1,613,965,535.70
(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	-	-	63,409,252.38	63,409,252.38
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	63,409,252.38	63,409,252.38

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中年末的公允价值是基于该等权益工具投资于上海证券交易所及香港证券交易所 2022 年 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

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

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

项目	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	769,602,743.53	829,617,883.63	现金流折现法	折现率
权益工具投资	586,243,382.94	422,984,547.36	净资产法	账面价值
其他非流动负债	63,409,252.38	449,403,412.64	现金流折现法	折现率

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

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
招商局集团有限公司	中国北京	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	16,900,000,000.00	59.53	64.89

于2022年12月31日, 招商局集团有限公司直接持有本公司59.53%的股权, 通过其子公司招商局轮船有限公司、深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司5.36%的股权。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注八、1(1)。

3. 本公司合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
北京浩远房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
常熟市尚源房地产开发有限公司	合营企业
成都中文花源美庐置业有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	合营企业
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商尚贤房地产有限公司	合营企业
福州中晋投资有限公司	合营企业
广州合景隆泰置业发展有限公司	合营企业
广州润嘉置业有限公司	合营企业
广州招盈城市更新投资有限公司	合营企业

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州招赢房地产有限责任公司	合营企业
广州市万尚房地产有限公司	合营企业
广州新合房地产有限责任公司	合营企业
广州招商高利泽养老服务有限公司	合营企业
杭州崇逸置业有限公司	合营企业
合肥锦顺房地产开发有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴金久房地产开发有限公司	合营企业
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京汇隆房地产有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
南京盛香园房地产开发有限公司	合营企业
南京溪茂置业有限公司	合营企业
南京招阳房地产开发有限公司	合营企业
南通市华昌房地产有限公司	合营企业
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海锦泾置业有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	合营企业
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	合营企业
深圳市招华国际会展运营有限公司	合营企业
深圳招商一九七九发展有限公司	合营企业
苏州安茂置业有限公司	合营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
郑州润兴置业有限公司	合营企业
中山市碧商房地产开发有限公司	合营企业
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
上海象商房地产开发有限公司	合营企业
上海象招房地产开发有限公司	合营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营企业
苏州锦翎置业有限公司	合营企业
苏州璟隼咨询管理有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	合营企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	合营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
重庆万招置业有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
上海隼廷房地产开发有限公司	合营企业
常州金阖诚置业有限公司	合营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	合营企业
如东威新房地产开发有限责任公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
盐城梁盛通置业有限公司	合营企业
徐州铭润房地产开发有限公司	合营企业
盐城海洲置业有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
RED SEA WORLD S.A.	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
惠州市昭乐房地产有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
乐活置业国际有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
南京锦华置业有限公司	合营企业
福州中欣投资有限公司	合营企业
深圳招商维京游轮旅游有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	合营企业
上海仁嘉房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	合营企业之子公司
北京智地顺欣房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海锦所置业有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
苏州融焯置业有限公司	合营企业之子公司
太仓市万鑫房地产开发有限公司	合营企业之子公司
漳州招商局码头有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州万璟置业有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荟晟置业有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
胜联投资有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
无锡润泰置业有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海孚达置业有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
如东博业房地产开发有限公司	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
武汉招盈置业有限公司	联营企业
武汉润广招房地产开发有限公司	联营企业
上海置滨江招置业有限公司	联营企业
上海招政嘉城市建设有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
欣桦有限公司	联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
SOLAR ESTATE LIMITED	联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	联营企业
深圳市启越房地产开发有限公司	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
合肥和旭房地产有限公司	联营企业
置俊投资有限公司	联营企业

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
南京铎融装饰工程有限公司	联营企业之子公司
深圳博海产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
深圳博融产业园管理有限责任公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
SA Venice II	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
绍兴融鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴铎越置业有限公司	联营企业之子公司
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
无锡鑫昇置业有限公司	联营企业之子公司

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海通(深圳)贸易有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和人寿保险股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁(天津)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局通商融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运长航集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港(集团)股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江友联修造船有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海长航船员管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局仁和养老投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商邮轮服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
阿萨勒湖投资控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	最终控制方之联营企业
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况

(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
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	29,806,269.46	12,886,792.51
浙江友联修造船有限公司	购买商品	27,637,168.15	-
蛇口电视台	购买商品	22,181,478.86	436,940.21
招商局(上海)投资有限公司	购买商品	18,970,716.89	17,619,435.51
招商证券股份有限公司	接受劳务	18,313,083.22	5,002,565.41
招商局集团财务有限公司	购买商品	11,833,617.21	9,492,117.69
招商银行股份有限公司	手续费	7,503,369.28	7,649,111.34
招商港务(深圳)有限公司	购买商品	6,989,289.90	64,849.54
蛇口消息报社	接受劳务	9,908,454.52	3,890,012.95
深圳招商邮轮服务有限公司	接受劳务	5,291,728.16	1,057,486.23
上海长航船员管理有限公司	购买商品	3,937,101.80	8,677,357.33
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	-	44,309,734.51
招商局投资发展有限公司	接受劳务	3,773,584.80	9,317,430.79
其他	购买商品/接受劳务	12,816,489.46	20,027,978.03
合计		178,962,351.71	140,431,812.05

(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	89,424,006.99	2,420,107.47
招商证券股份有限公司	物业管理	39,502,348.08	32,119,166.49
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理	27,994,522.21	23,016,057.14
蛇口集装箱码头有限公司	物业管理	10,170,866.97	7,746,866.52
漳州招商局码头有限公司	提供劳务	5,562,706.02	5,148,081.30
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理	5,540,667.60	1,013,390.90
招商港务(深圳)有限公司	物业管理	5,346,523.73	4,338,521.35
深圳金域融泰投资发展有限公司	物业管理	3,896,620.63	7,323,883.52
招商局仁和养老投资有限公司	物业管理/销售商品	2,142,395.58	501,904,761.08
其他	销售商品/提供劳务	55,708,159.84	49,026,950.41
合计		245,288,817.65	634,057,786.18

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

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	32,113,258.04	34,896,002.02
	招商局保税物流有限公司	土地	6,115,067.30	6,115,067.26
	其他	土地	694,999.23	1,430,170.07
深圳市招广置业管理有限公司	招商局投资发展有限公司	写字楼	13,784,106.52	9,327,670.40
	招商局融资租赁(天津)有限公司	写字楼	9,965,480.46	10,328,346.67
	招商局仁和人寿保险股份有限公司	写字楼	9,187,159.51	14,105,136.19
	其他	写字楼	859,337.12	6,166,987.61
深圳招商商置投资有限公司	招商银行股份有限公司	写字楼	9,567,742.14	8,951,259.97
	其他	写字楼	9,598,452.58	7,514,389.77
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	招商局邮轮制造有限公司	厂房	10,424,907.62	10,121,269.56
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	9,167,755.96	-
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	7,759,994.47	1,995,553.20
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	8,557,586.63	8,186,387.50
合计			127,795,847.58	119,138,240.22

(b) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
招商局邮轮制造有限公司	南通招海置业有限公司	土地	9,491,841.51	-
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	4,658,087.65	2,245,438.35
合计			14,149,929.16	2,245,438.35

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入

关联方	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	321,939,661.87	252,088,648.24
东莞市保汇实业投资有限公司	107,792,149.74	23,445,937.63
芜湖创耀置业有限公司	105,074,148.37	-
北京智地顺欣房地产开发有限公司	120,619,831.75	-
东莞武地泓海置业有限公司	79,827,986.54	-
深圳市招华会展实业有限公司	75,611,242.14	85,753,871.87
招商局集团财务有限公司	59,964,528.22	45,870,046.97
温州保悦置业有限公司	49,653,978.72	23,791,948.70
天津中海海阔地产有限公司	49,113,489.39	2,722,169.85
广州市穗云置业有限公司	44,805,557.26	917,190.77
北京毓锦置业有限公司	35,970,900.91	-
广州市品诚房地产开发有限公司	30,942,747.13	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	29,839,668.59	-
无锡天河地铁生态置业有限公司	29,284,206.49	24,959,484.50
上海招鸿房地产开发有限公司	28,291,590.73	-
北京招城房地产开发有限公司	26,672,477.17	27,749,730.67
如东威新房地产开发有限责任公司	26,448,686.71	9,661,971.42
置俊投资有限公司	24,653,464.00	-
上海隽廷房地产开发有限公司	24,308,360.73	14,513,436.82
苏州相茂置业有限公司	24,067,675.49	6,440,798.89
陕西瑞迅置业有限公司	23,186,097.00	-
上海置滨江招置业有限公司	20,787,784.72	-
宁波鸿茂置业有限公司	18,673,776.68	31,664,558.50
广州招赢房地产有限责任公司	15,065,880.53	17,679,934.12
南京聚盛房地产开发有限公司	14,917,574.47	7,306,865.94
芜湖荣众房地产开发有限公司	13,264,682.57	7,053,986.79
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业(有限合伙)	12,883,333.27	-
苏州融焯置业有限公司	12,815,209.63	7,345,705.17
东莞市景源房地产开发有限公司	12,288,131.39	-
常州金阖诚置业有限公司	11,550,228.36	5,484,458.29
深圳市启越房地产开发有限公司	11,241,415.25	-
南京荟合置业有限公司	10,943,115.78	-
常州牡丹招商置业有限公司	10,899,448.25	23,709,903.62
厦门联招和悦投资有限公司	10,818,220.69	-
宁波康海置业有限公司	8,371,398.21	-
深圳市润商房地产有限公司	7,996,878.84	-
上海象招房地产开发有限公司	7,803,500.54	-

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(3) 关联方利息收入 - 续

关联方	本年累计数	上年累计数
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	7,465,566.04	-
如皋市恒昱房地产有限公司	7,363,597.24	7,063,514.32
惠州市昭乐房地产有限公司	7,291,518.09	12,712,955.81
盐城海洲置业有限公司	7,215,010.75	2,964,015.91
南京招锦弘新房地产开发有限公司	6,702,648.43	13,738,662.00
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	6,244,712.27	-
宁波维悦置业有限公司	5,581,279.33	8,907,375.13
徐州铭润房地产开发有限公司	5,082,578.04	6,787,113.79
北京亮马置业有限公司	4,345,848.08	9,817,479.30
北京金旭开泰房地产开发有限公司	976,229.76	18,913,638.12
南京铎耀房地产开发有限公司	456,764.29	18,811,026.78
北京朝金房地产开发有限公司	-	50,849,992.80
广州市矿誉投资有限公司	-	41,671,605.67
南昌青茂置业有限公司	-	26,608,953.53
东莞市恒安房地产开发有限公司	-	24,463,078.52
天津市联展房地产开发有限公司	-	17,367,367.66
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	-	7,897,235.84
天津合发房地产开发有限公司	-	5,694,947.53
其他	5,938,372.57	55,163,543.37
合计	1,583,053,153.02	947,593,154.84

(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	592,163,244.18	492,305,116.26
招商局集团财务有限公司	468,443,041.81	450,879,093.32
天津招银津六十二租赁有限公司	120,409,095.75	92,320,083.56
深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	76,877,358.49	-
共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	75,295,313.89	-
招商证券投资有限公司	38,608,510.12	26,939,514.40
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	1,307,355.09	5,901,094.51
苏州安茂置业有限公司	-	18,311,657.60
苏州悦顺房地产开发有限公司	-	16,227,235.89
招商局集团有限公司	-	14,532,127.26
其他	9,303,730.62	3,557,389.54
合计	1,382,407,649.95	1,120,973,312.34

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况

本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市招华会展实业有限公司	952,497,372.09	2020年4月26日	2024年10月25日	否
长沙溪尚房地产开发有限公司	853,894,939.79	2022年8月10日	2050年8月9日	否
佳侨有限公司	704,708,873.46	2019年12月23日	2023年12月23日	否
温州市光悦房地产开发有限公司	606,000,000.00	2020年12月23日	2023年12月31日	否
深圳市招华会展实业有限公司	545,000,000.00	2021年5月6日	2033年5月5日	否
陕西瑞迅置业有限公司	365,146,600.00	2025年2月25日	2025年2月25日	否
广州市穗云置业有限公司	357,233,800.00	2020年8月15日	2023年8月15日	否
苏州华恒商用置业有限公司	321,440,000.00	2021年7月27日	2025年8月2日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	311,100,000.00	2020年1月17日	2025年1月16日	否
绍兴铎越置业有限公司	301,300,000.00	2021年11月15日	2029年4月23日	否
广州招赢房地产有限责任公司	266,400,000.00	2022年1月13日	2029年12月14日	否
苏州融焯置业有限公司	261,883,737.50	2022年10月28日	2026年1月27日	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	258,862,727.28	2022年6月30日	2027年11月15日	否
深圳招商华侨城投资有限公司	247,000,000.00	2020年12月21日	2030年12月21日	否
深圳市招华会展实业有限公司	225,000,000.00	2022年3月29日	2025年3月29日	否
绍兴铎越置业有限公司	224,940,000.00	2021年11月15日	2028年6月23日	否
惠州市昭乐房地产有限公司	220,751,910.00	2020年7月26日	2025年4月11日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	208,950,000.00	2020年4月12日	2023年4月11日	否
宁波康海置业有限公司	192,679,300.00	2022年1月26日	2028年1月11日	否
珠海景华房地产有限公司	185,848,335.62	2022年7月08日	2025年7月07日	否
绍兴铎越置业有限公司	181,125,000.00	2021年3月18日	2024年2月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	161,000,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	153,000,000.00	2022年2月24日	2025年2月23日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	137,970,000.00	2021年11月23日	2024年11月22日	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(5) 关联担保情况 - 续

本集团作为担保方 - 续

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海雍景华越房地产有限公司	115,600,000.00	2021年7月02日	2024年7月22日	否
宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2021年12月15日	2027年10月21日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	92,119,460.91	2019年8月14日	2024年8月23日	否
绍兴铎越置业有限公司	80,500,000.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
广州诚品置业有限公司	78,250,000.00	2019年12月27日	2022年12月26日	是
昆山顺拓房地产开发有限公司	76,375,000.00	2021年11月16日	2024年7月29日	否
中山冠景置业有限公司	74,241,000.00	2020年6月23日	2023年6月22日	否
绍兴铎越置业有限公司	72,450,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	69,000,000.00	2022年10月31日	2025年10月30日	否
无锡润泰置业有限公司	68,000,000.00	2021年12月27日	2024年12月26日	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	66,000,000.00	2022年7月7日	2025年6月12日	否
如东博业房地产开发有限公司	64,000,000.00	2021年5月28日	2024年4月18日	否
绍兴铎越置业有限公司	57,500,000.00	2022年12月30日	2030年12月29日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	54,175,000.00	2021年7月28日	2024年7月27日	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	52,800,000.00	2021年6月25日	2027年6月24日	否
东莞市招美房地产开发有限公司	44,820,750.00	2019年11月4日	2022年11月3日	是
平湖恒璟房地产开发有限公司	44,100,000.00	2021年10月18日	2027年10月17日	否
绍兴铎越置业有限公司	42,101,500.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
苏州悦顺房地产开发有限公司	40,500,000.00	2021年5月18日	2024年5月18日	否
广州诚品置业有限公司	38,750,000.00	2020年12月28日	2023年12月28日	否
无锡鑫昇置业有限公司	30,000,000.00	2022年3月28日	2025年3月27日	否
盐城海洲置业有限公司	27,000,000.00	2022年4月2日	2025年4月1日	否
徐州铭润房地产开发有限公司	23,953,027.01	2022年8月15日	2025年8月14日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	20,000,000.00	2022年2月28日	2027年2月21日	否
佛山招商璞海房地产有限公司	19,065,600.00	2022年2月25日	2025年2月24日	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	17,160,000.00	2022年4月27日	2037年4月26日	否
绍兴铎越置业有限公司	10,350,000.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
绍兴铎越置业有限公司	10,062,500.00	2021年11月15日	2026年10月28日	否
合计	9,725,606,433.66			

本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	1,500,000,000.00	2015年9月22日	2022年9月22日	是
招商局集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年1月21日	2022年1月21日	是
招商局集团有限公司	800,000,000.00	2015年4月20日	2022年6月19日	是
招商局集团有限公司	142,470,000.00	2012年11月23日	2022年10月24日	是
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	3,740,820.55	1997年2月26日	2036年3月15日	否
合计	3,446,210,820.55			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(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	13,129,240,880.19	实际借入日	约定还款日	长期借款
招商银行股份有限公司	借入资金	4,722,247,281.16	实际借入日	约定还款日	长期借款
天津招银津六十二租赁有限公司	借入资金	2,333,336,508.21	实际借入日	约定还款日	往来款
上海隽廷房地产开发有限公司	借入资金	1,242,585,968.28	实际借入日	约定还款日	往来款
上海兴美置业有限公司	借入资金	1,155,000,000.00	实际借入日	约定还款日	往来款
合计		22,582,410,637.84			
东莞武地泓海置业有限公司	借出资金	2,580,188,296.00	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
武汉招盈置业有限公司	借出资金	2,193,610,000.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海象招房地产开发有限公司	借出资金	2,050,642,346.20	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	1,805,451,250.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招湾房地产开发有限公司	借出资金	1,771,935,920.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合肥启盛房地产开发有限公司	借出资金	1,607,952,380.00	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海置滨江置业有限公司	借出资金	1,049,695,680.00	2022年6月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市品诚房地产开发有限公司	借出资金	1,026,546,219.40	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海象商房地产开发有限公司	借出资金	854,474,013.75	2022年7月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京智地顺欣房地产开发有限公司	借出资金	748,485,875.82	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞市保汇实业投资有限公司	借出资金	714,951,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市启越房地产开发有限公司	借出资金	674,700,000.00	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北榆房地产开发有限公司	借出资金	484,644,150.00	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
深圳市润商房地产有限公司	借出资金	459,130,000.00	2022年10月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海招政嘉城市建设有限公司	借出资金	428,799,000.00	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州招赢房地产有限责任公司	借出资金	260,661,621.95	2022年8月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	借出资金	154,800,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
东莞弘璟实业投资有限公司	借出资金	89,000,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
重庆万招置业有限公司	借出资金	78,532,382.53	2022年1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	60,000,000.00	2022年12月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市穗云置业有限公司	借出资金	50,837,055.11	2022年2月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	43,120,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波维悦置业有限公司	借出资金	40,200,000.00	2022年5月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
北京毓锦置业有限公司	借出资金	35,238,851.49	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
杭州北桐房地产开发有限公司	借出资金	30,502,700.00	2022年11月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
青岛绿华置业有限公司	借出资金	27,374,364.08	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京招盈房地产开发有限公司	借出资金	24,637,500.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
常州牡丹招商置业有限公司	借出资金	17,630,200.00	2022年3月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	借出资金	15,675,000.01	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城海洲置业有限公司	借出资金	14,100,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波康海置业有限公司	借出资金	9,849,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
宁波招望达置业有限公司	借出资金	9,600,000.00	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州新合房地产有限责任公司	借出资金	6,631,628.89	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州润嘉置业有限公司	借出资金	5,236,266.01	2022年1月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	8,960,824.35		按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		19,433,793,525.59			

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(7) 关键管理人员报酬

项目	本年累计数	上年累计数
关键管理人员薪酬	33,756,300.00	37,342,600.00

(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
Treasure Supreme International Limited	处置股权/债权	1,327,696,770.00	-
深圳博海产业园管理有限责任公司	处置股权	-	1,414,664,719.12
深圳博融产业园管理有限责任公司	处置股权	-	977,171,519.78
其他	收购股权/处置股权/出售资产	-	88,830.00
合计		1,327,696,770.00	2,391,925,068.90

(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	30,000,000.00	40,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	28,082,421,307.94	-	18,894,542,855.82	-
	招商局集团财务有限公司	8,368,734,186.51	-	6,630,005,420.43	-
	合计	36,451,155,494.45	-	25,524,548,276.25	-
应收账款	深圳市招华国际会展运营有限公司	21,680,994.28	21,680.99	26,992,527.94	-
	天津国际邮轮母港有限公司	12,416,640.22	12,416.64	14,112,226.18	14,112.22
	Treasure Supreme international Limited	8,605,615.01	9,137.13	-	-
	上海浦隽房地产开发有限公司	7,903,788.63	843.31	2,682,653.29	2,682.65
	广州新合房地产有限责任公司	7,413,018.36	7,413.02	120,276.00	60,138.00
	招商局保税物流有限公司	6,420,820.69	-	-	-
	东莞市润合房地产有限公司	-	-	13,372,800.00	13,372.80
	其他	45,468,559.19	216,321.69	16,978,459.77	28,622.35
	合计	109,909,436.38	267,812.78	74,258,943.18	118,928.02
预付款项	其他	2,663,120.96	-	113,204.56	-
	合计	2,663,120.96	-	113,204.56	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
	中国深圳外轮代理有限公司	8,824,500.00	-	-	-
	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	-	-	7,900,800.36	-
	合计	28,824,500.00	-	27,900,800.36	-
其他应收款	胜联投资有限公司	3,107,372,549.65	3,107,372.55	3,107,361,260.05	3,695,452.94
	合肥启盛房地产开发有限公司	2,677,395,925.00	2,677,395.92	-	-
	温州保悦置业有限公司	2,505,653,900.17	2,505,653.90	1,694,908,437.50	1,694,908.44
	武汉招盈置业有限公司	2,402,762,098.43	2,402,762.10	-	-
	东莞市保汇实业投资有限公司	2,000,833,672.24	2,000,833.67	1,306,593,518.63	1,306,593.52
	南京盛香园房地产开发有限公司	1,954,442,732.78	1,954,442.73	1,954,442,732.78	1,954,442.73
	深圳市招华会展实业有限公司	1,871,047,020.82	1,871,047.01	1,790,899,104.17	1,790,899.11
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,709,530,152.60	1,709,530.15	790,031,718.15	790,031.71
	芜湖创耀置业有限公司	1,532,280,025.11	1,532,280.03	1,461,612,287.80	1,466,412.29
	东莞武地泓海置业有限公司	1,513,915,472.96	1,513,560.59	-	-
	上海弘安里企业发展有限公司	1,486,942,572.83	1,486,942.58	2,156,843,030.33	2,156,843.03
	北京招城房地产开发有限公司	1,444,605,441.55	1,444,605.44	2,038,344,789.93	2,038,344.79

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	北京景晟乾通置业有限公司	1,204,501,878.68	1,204,501.88	-	-
	天津市中辰朝华置业有限公司	1,144,539,900.00	801,893,202.29	1,293,203,485.34	616,801,950.78
	SA Venice II	1,139,424,962.83	1,139,424.96	-	-
	上海置滨江置业有限公司	1,081,530,893.95	1,081,530.90	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	1,069,833,149.96	435,610,183.52	1,082,332,035.29	433,800,880.59
	广州市品诚房地产开发有限公司	929,074,591.03	929,074.60	1,060,586,782.89	1,060,586.78
	宁波鸿茂置业有限公司	882,925,125.43	882,925.13	1,218,277,598.21	1,218,277.60
	上海浦隽房地产开发有限公司	866,380,835.25	866,380.78	811,990,792.21	811,990.79
	广州招赢房地产有限责任公司	812,765,514.92	812,765.52	538,142,811.29	538,142.81
	无锡天河地铁生态置业有限公司	717,282,365.25	717,282.37	683,836,184.00	683,836.18
	广州市穗云置业有限公司	709,198,850.33	709,198.86	610,867,904.52	610,867.91
	天津合发房地产开发有限公司	684,776,057.92	281,883,266.89	665,016,057.95	665,016.05
	深圳市滨海酒店资产有限公司	677,798,945.93	677,798.95	681,134,979.17	681,134.98
	北京智地顺欣房地产开发有限公司	649,716,322.10	649,716.32	-	-
	欣桦有限公司	639,960,120.00	639,960.12	-	-
	上海象商房地产开发有限公司	631,786,680.29	631,786.68	-	-
	合肥招阳房地产开发有限公司	575,993,726.46	575,993.73	927,686,565.73	927,686.57
	北京朝金房地产开发有限公司	548,475,222.39	14,399,088.05	548,016,271.43	14,604,263.92
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	520,322,049.38	513,859.54	-	-
	SOLAR ESTATE LIMITED	504,128,578.00	504,128.58	-	-
	无锡润泰置业有限公司	472,533,828.73	472,533.79	608,899,964.58	608,899.96
	常州金阖诚置业有限公司	448,652,405.57	448,652.41	832,494,479.26	832,494.48
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	444,510,968.80	444,510.97	812,930,460.04	812,930.46
	如东威新房地产开发有限责任公司	422,828,364.88	154,360,098.06	399,535,072.83	399,535.07
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	412,507,542.00	412,507.54	297,836,248.07	297,836.25
其他应收款	深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	401,444,881.81	401,444.88	-	-
	东莞弘璟实业投资有限公司	400,512,000.00	400,512.00	311,512,000.00	311,512.00
	天津中海海阔地产有限公司	392,616,775.00	392,616.78	557,209,166.67	-
	上海招政嘉城市建设有限公司	340,638,816.58	340,638.82	-	-
	济南安齐房地产开发有限公司	323,190,436.64	205,176,865.09	25,360,276.58	25,360.28
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	186,546,892.46	297,000,000.00	297,000.00
	深圳市启越房地产开发有限公司	286,724,666.68	286,724.67	-	-
	南京聚盛房地产开发有限公司	284,806,224.80	284,806.22	399,319,725.96	399,319.73
	苏州相茂置业有限公司	273,679,285.78	273,679.29	861,789,615.76	776,375.12
	湖北长投房地产开发有限公司	263,395,419.05	106,355,071.72	300,870,527.17	300,870.53
	芜湖荣众房地产开发有限公司	258,424,723.82	258,424.72	253,710,506.00	253,710.51
	厦门市雍景湾房地产有限公司	250,768,574.50	160,804,947.91	313,361,768.25	85,832,252.08
	宁波康海置业有限公司	248,348,719.99	248,348.72	-	-
	天津顺集置业有限公司	242,667,556.25	147,137,379.84	263,667,556.25	65,352,859.11
	南昌青茂置业有限公司	239,986,476.84	239,986.49	239,979,087.06	239,979.08
	衢州亿佳企业管理有限公司	236,195,850.00	236,195.85	236,195,850.00	236,195.85
	南京铎耀房地产开发有限公司	234,837,014.40	234,837.01	-	-
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	234,000,000.00	234,000.00	224,539,194.45	224,539.19
	武汉右岸网谷产业园有限公司	229,428,331.55	229,428.33	220,285,927.08	220,285.93
	盐城梁盛通置业有限公司	218,523,185.04	218,523.18	207,327,181.50	207,327.18
	广州诚品置业有限公司	210,967,653.02	210,967.65	210,967,653.02	210,967.65
	盐城海洲置业有限公司	208,282,902.37	208,282.90	192,040,782.96	192,040.78
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	225,296,547.98	179,153,698.25
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	191,040,719.70	191,040.72	352,825,599.16	352,825.60

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	常州牡丹招商置业有限公司	175,225,256.65	175,225.26	404,396,301.47	404,396.30
	珠海景华房地产有限公司	167,520,250.34	167,520.25	277,624,512.82	277,624.51
	广州云佳房地产开发有限公司	163,431,425.00	163,431.43	163,431,425.00	163,431.43
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	153,970,911.67	153,970.91	154,218,798.24	154,218.80
	佳侨有限公司	151,840,327.00	151,840.33	-	-
	深圳市润商房地产有限公司	144,207,272.22	144,207.27	-	-
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	143,425,484.47	143,425.48	147,007,484.47	147,007.48
	宁波维悦置业有限公司	139,737,990.31	139,737.99	201,216,512.75	201,216.51
	杭州信榕房地产开发有限公司	133,765,500.00	133,765.50	133,765,500.00	133,765.50
	如皋市恒昱房地产有限公司	129,722,508.62	129,722.51	155,177,635.97	155,177.64
	上海绿地南坤置业有限公司	122,604,000.00	122,604.00	148,104,000.00	148,104.00
	MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	120,007,319.79	120,007.32	-	-
	合肥和旭房地产有限公司	118,862,937.54	-	-	-
	天津市联展房地产开发有限公司	112,796,339.82	112,796.34	112,796,339.82	112,796.34
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.63	55,169,571.72	168,790,232.62	168,790.24
	北京亮马置业有限公司	96,985,301.90	96,985.30	123,366,302.94	123,366.30
	启东金碧置业发展有限公司	94,264,350.00	61,170,064.00	117,954,350.00	61,170,064.00
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	92,881,191.90	92,881.20	-	-
	上海欣明置业有限公司	88,452,040.02	88,452.05	84,557,424.79	84,557.44
	广州市矿誉投资有限公司	84,118,814.24	84,118.81	52,571,009.09	52,571.01
	南京招盈房地产开发有限公司	81,365,581.35	81,365.58	70,228,081.35	70,228.08
	重庆万招置业有限公司	78,532,382.53	78,532.38	-	-
	惠州市昭乐房地产有限公司	76,392,793.51	76,392.79	246,775,093.14	246,775.09
	西咸新区文茂房地产有限公司	75,722,232.77	75,722.23	138,803,683.93	138,803.69
	杭州星旭商务咨询有限公司	74,121,042.00	74,121.04	74,121,042.00	74,121.04
	宁波招望达置业有限公司	67,264,717.24	67,264.72	93,719,320.03	93,719.32
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	69,681,810.00	69,681.81
	无锡鑫昇置业有限公司	62,251,808.77	62,251.80	-	-
	温州新里程房地产开发有限公司	59,445,616.00	59,445.62	82,247,288.01	82,247.29
	珠海雍景华越房地产有限公司	58,981,442.46	58,981.44	88,986,348.60	88,986.35
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	58,000,000.00	58,000.00
	深圳招商一九七九发展有限公司	52,091,132.29	52,091.13	50,171,731.70	50,171.73
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	47,186,920.11	47,186.92	126,467,982.90	126,467.98
	南京善盛房地产开发有限公司	40,000,000.01	40,000.00	-	-
	长沙溪尚房地产开发有限公司	39,741,728.37	39,741.73	-	-
	杭州北桐房地产开发有限公司	34,031,270.46	34,031.27	-	-
	苏州融焯置业有限公司	32,136,195.03	32,136.20	614,359,907.08	614,359.91
	招商银行股份有限公司	30,643,357.96	30,662.37	796,268.40	796.27
	北京毓锦置业有限公司	25,740,000.00	25,740.00	-	-
	置俊投资有限公司	25,640,866.00	25,640.87	-	-
	上海祝金房地产发展有限公司	25,283,316.16	25,283.31	16,892,583.81	16,892.58
	武汉泓耀房地产开发有限公司	24,419,804.31	24,419.80	-	-
	绍兴铎越置业有限公司	24,375,438.07	24,375.44	-	-
	上海浦申置业有限公司	22,014,463.82	22,014.46	22,014,463.82	22,014.46
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	20,924,431.41	20,924.43	28,420,490.71	28,420.47
佛山招商宝华房地产有限公司	20,706,000.00	20,706.00	19,686,000.00	19,686.00	
广州云都房地产开发有限公司	18,004,500.00	18,004.50	18,004,500.00	18,004.50	
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	15,882,064.50	15,882.07	48,319,755.00	48,319.76	
乐活置业国际有限公司	15,044,370.21	15,044.37	15,040,555.55	15,040.55	

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数		上年年末数	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	南京溪茂置业有限公司	14,952,600.00	14,952.60	27,952,600.00	27,952.60
	深圳金城融泰投资发展有限公司	13,829,369.03	-	17,919,185.47	-
	南京荟合置业有限公司	13,532,084.38	13,532.08	-	-
	镇江亿腾房地产开发有限公司	13,046,800.00	13,046.80	-	-
	东莞市景源房地产开发有限公司	12,957,883.97	12,957.88	12,957,883.97	12,957.88
	广州招盈城市更新投资有限公司	12,526,006.78	12,526.01	-	-
	广州招商高利泽养老服务有限公司	11,879,327.97	11,879.33	11,297,206.99	11,297.21
	南京招汇公寓管理有限公司	9,640,408.77	7,696,325.08	9,640,408.77	4,158,867.69
	徐州铭润房地产开发有限公司	8,272,684.74	8,272.68	206,124,638.92	206,124.64
	合肥锦顺房地产开发有限公司	5,633,875.97	5,633.88	2,360,032.88	2,360.03
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	5,485,209.94	5,485.21	-	-
	广州联森房地产有限公司	5,281,173.42	5,281.17	5,281,173.42	5,281.17
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	5,063,599.09	5,063.60	114,811,900.00	114,811.90
	上海仁嘉房地产开发有限公司	1,819,852.00	1,819.86	20,306,705.00	20,306.71
	杭州万璟置业有限公司	1,319,878.75	1,319.88	14,876,195.79	21,461.26
	上海隽廷房地产开发有限公司	28,726.15	28.72	1,144,772,398.53	1,144,772.40
	无锡市三合房地产发展有限公司	20,000.00	20.00	79,908,849.55	81,239.94
	上海招南实业发展有限公司	-	-	622,235,100.00	622,235.10
	杭州招雅企业管理有限公司	-	-	369,847,855.00	369,847.86
	上海兴美置业有限公司	-	-	340,857,000.00	340,857.00
	RED SEA WORLD S.A.	-	-	53,521,827.45	53,521.83
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	-	50,342,828.89	50,342.83
	常熟市尚源房地产开发有限公司	-	-	48,013,974.62	48,013.97
	上海锦泾置业有限公司	-	-	25,050,000.00	25,050.00
	青岛绿华置业有限公司	-	-	10,022,741.66	10,022.74
	昆山宝业房产开发有限公司	-	-	9,800,000.00	9,800.00
	佛山招商璞海房地产有限公司	-	-	5,760,000.00	5,760.00
其他	79,462,205.83	61,663.68	75,338,812.25	119,888.39	
合计	52,897,404,350.29	2,844,432,593.02	42,673,797,593.17	1,499,679,976.14	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
短期借款	招商银行股份有限公司	417,529,152.69	479,266,974.99
	招商局集团财务有限公司	-	15,017,645.83
	合计	417,529,152.69	494,284,620.82
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	100,464,657.03	-
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	15,858,690.93	-
	招商证券股份有限公司	8,555,093.82	-
	其他	28,526,491.82	17,944,708.78
	合计	153,404,933.60	17,944,708.78
预收款项	其他	1,898,128.25	370,552.38
	合计	1,898,128.25	370,552.38
应付股利	湛江港(集团)股份有限公司	41,847,044.77	41,847,044.77
	合计	41,847,044.77	41,847,044.77
其他应付款	东莞市润合房地产有限公司	2,073,000,000.00	2,055,000,000.00
	深圳市招平臻满投资中心(有限合伙)	2,044,080,000.00	-
	苏州招诺商务咨询有限公司	1,983,020,000.00	192,325,000.00
	绍兴铎越置业有限公司	1,507,514,400.00	-
	厦门添旭投资有限公司	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,287,000,000.00	-
	上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	-
	苏州安茂置业有限公司	1,008,717,191.05	1,021,074,097.39
	青岛绿华置业有限公司	979,916,547.98	-
	温州市光悦房地产开发有限公司	889,356,400.00	869,356,400.00
	济南安齐房地产开发有限公司	809,590,698.51	814,471,636.81
	佛山市清皓置业有限公司	752,417,500.00	752,417,500.00
	苏州华恒商用置业有限公司	742,000,000.00	560,000,000.00
	长沙溪尚房地产开发有限公司	674,914,653.25	-
	上海象招房地产开发有限公司	654,922,053.80	-
	广州矿荣房地产开发有限公司	650,689,262.01	586,177,725.16
	杭州盛寅房地产开发有限公司	583,625,400.00	583,625,400.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	563,500,000.00	392,000,000.00
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	556,248,880.00	790,907,603.75
	南京铎耀房地产开发有限公司	555,316,906.98	475,495,906.98
	北京毓锦置业有限公司	552,500,000.00	-
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	541,200,000.00	518,100,000.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	519,600,000.00	45,000,000.00
	佛山鼎图房地产有限公司	501,188,158.34	504,810,042.93

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	南京汇隆房地产有限公司	480,792,701.61	480,792,701.61
	东莞市招美房地产开发有限公司	454,105,867.68	454,738,054.42
	上海仁崇置业有限公司	430,753,868.34	821,000,000.00
	广州顺茂房地产开发有限公司	423,000,000.00	-
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	428,807,643.60
	上海招鸿房地产开发有限公司	416,000,000.00	-
	苏州悦顺房地产开发有限公司	413,428,407.30	476,898,535.10
	大连金泓舟房地产开发有限公司	393,600,000.00	393,600,000.00
	武汉招盈置业有限公司	358,476,929.57	-
	深圳市润招房地产有限公司	353,430,000.00	411,180,000.00
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	351,693,333.33	43,193,333.33
	太原中诚商正置业有限责任公司	348,328,753.65	699,658,753.65
	杭州万璟置业有限公司	342,000,000.00	297,820,060.00
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	335,573,333.33	-
	陕西瑞迅置业有限公司	325,114,153.29	-
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	324,981,556.30	-
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	306,367,200.00	-
	深圳市保卓房地产开发有限公司	276,008,352.94	65,308,352.94
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	275,311,890.55	-
	深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	260,000,000.00	-
	合肥锦顺房地产开发有限公司	254,637,900.00	254,637,900.00
	无锡浦锦企业管理有限公司	254,100,000.00	254,100,000.00
	南京弘威盛房地产开发有限公司	251,940,000.00	239,700,000.00
	招商局通商融资租赁有限公司	246,114,432.09	108,629,767.62
	昆山宝业房产开发有限公司	245,173,407.47	320,604,007.47
	杭州宸远招盛置业有限公司	238,854,465.69	242,854,465.69
	南京十心房地产有限公司	235,200,000.00	-
	杭州北榆房地产开发有限公司	212,925,218.97	-
	南京善盛房地产开发有限公司	206,289,362.26	198,289,362.26
	福州中欣投资有限公司	197,911,000.00	60,711,000.00
	合肥居峰置业有限公司	182,032,300.68	182,032,300.68
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	苏州仁安置业有限公司	174,635,583.40	279,635,583.40
	广州市矿誉投资有限公司	168,237,628.48	84,118,814.24
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	150,709,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	155,533,908.81	236,964,933.81
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	148,500,660.00
	合肥和旭房地产有限公司	147,000,000.00	-
	合肥禹博房地产开发有限公司	144,989,821.16	62,844,010.16
	东莞市恒安房地产开发有限公司	142,518,758.62	58,722,671.03
	南京世招荃晟置业有限公司	138,670,000.00	128,870,000.00
	南京招盈房地产开发有限公司	135,000,000.00	135,000,000.00
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	127,500,000.00	69,000,000.00
	杭州崇逸置业有限公司	110,479,400.00	-
	广州联森房地产有限公司	105,843,862.91	78,663,629.87
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	105,308,266.83	401,608,701.36
	西咸新区文茂房地产有限公司	103,120,892.79	140,620,800.00
	广州市万尚房地产有限公司	101,062,517.62	101,062,517.62
	嘉善裕灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
	深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	133,611,000.00
南京荟合置业有限公司	98,148,977.59	112,428,977.59	

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	本年年初数
	深圳市保捷房地产开发有限公司	98,000,000.00	37,730,000.00
	南京铎融装饰工程有限公司	95,850,000.00	55,350,000.00
	佛山招商珑原房地产有限公司	95,741,147.99	95,741,147.99
	苏州盛玺房地产有限公司	93,345,000.00	93,345,000.00
	广州联洲房地产有限公司	92,004,159.90	71,546,981.75
	成都中交花源美庐置业有限公司	82,000,000.00	91,000,000.00
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28
	杭州星荣置业有限公司	80,124,042.00	65,039,796.06
	南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	94,500,000.00
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88
	中山冠景置业有限公司	75,450,000.00	71,950,000.00
	中山市碧商房地产开发有限公司	73,528,889.80	73,528,889.80
	如东博业房地产开发有限公司	72,554,576.13	72,554,576.13
	武汉泓耀房地产开发有限公司	72,520,000.00	78,400,000.00
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	67,541,699.95
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	7,110,000.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	69,300,000.00	58,175,108.67
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	67,270,279.35	67,270,279.35
	苏州嘉众房地产开发有限公司	67,138,471.25	64,438,471.25
	太仓远汇置业有限公司	58,014,000.00	5,214,000.00
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	28,821,250.00
	郑州润兴置业有限公司	52,957,291.64	65,197,410.60
	北京亚林西房地产开发有限公司	52,800,000.00	52,800,000.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	50,000,000.00	65,000,000.00
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
其他应付款	苏州锦钿置业有限公司	46,158,750.00	-
	大连旅顺口开泰置业有限公司	45,156,497.96	70,453,400.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,730,000.00	41,443,733.33
	太仓辉盛房地产开发有限公司	44,038,000.00	36,320,000.00
	苏州灏溢房地产开发有限公司	43,332,651.40	46,042,651.40
	上海祝金房地产发展有限公司	43,023,713.26	43,023,713.26
	武汉润广招房地产开发有限公司	41,187,404.18	-
	绍兴臻悦房地产开发有限公司	40,757,096.33	197,600,000.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	38,940,000.00	36,960,000.00
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	34,547,452.51	17,551,905.21
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,053,332.05	27,041,332.05
	无锡市三合房地产发展有限公司	33,007,697.39	-
	苏州新晟捷置地有限公司	30,600,000.00	223,100,000.00
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	30,432,694.45	-
	珠海雍景华越房地产有限公司	30,300,374.24	-
	合肥和逸房地产开发有限公司	30,253,452.36	15,253,452.36
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	漳州市滨北置业有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00
	南京悦霖房地产开发有限公司	24,367,903.87	25,000,000.00
	阿萨勒湖投资控股有限公司	23,679,685.73	-
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00
	福州中晋投资有限公司	21,849,100.00	-
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,817,682.63	20,724,682.63
	深圳市招华国际会展运营有限公司	20,626,204.06	22,796,757.18

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

6. 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目 - 续

项目名称	关联方	本年年末数	上年年末数
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,130,035.80	20,130,035.80
	平湖恒璟房地产开发有限公司	19,578,160.70	14,678,160.70
	宁波盛锐房地产开发有限公司	18,750,000.00	5,000,000.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	171,600,000.00
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	17,201,762.24	16,848,117.24
	苏州泓昶置业有限公司	16,800,000.00	16,800,000.00
	常熟市尚源房地产开发有限公司	16,659,091.11	-
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	招商局融资租赁(天津)有限公司	15,692,606.00	1,822,346.00
	南京招阳房地产开发有限公司	15,200,000.00	46,700,000.00
	深圳市滨海酒店资产有限公司	14,626,556.80	10,000,000.00
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,600,790.00	8,799,780.00
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	14,056,126.45	17,180,724.15
	南京奥建置业有限公司	13,960,000.00	194,700,000.00
	Treasure Supreme International Limited	13,840,492.00	432,645.44
	苏州璟隼咨询管理有限公司	13,455,687.30	3,555,687.30
	杭州滨秀房地产开发有限公司	13,077,811.27	-
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	12,188,098.07	-
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,082,300.00	12,082,300.00
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	7,882,383.11	14,241,968.96
	招商局投资发展有限公司	7,592,167.08	8,746,425.06
	招商局保税物流有限公司	6,725,260.86	110,902.00
	厦门联招和悦投资有限公司	6,116,554.58	-
	西安沃呈房地产开发有限公司	5,664,476.31	5,664,476.31
	上海锦所置业有限公司	-	34,347,000.00
	共青城招银恒远股权投资合伙企业(有限合伙)	-	933,300,000.00
	芜湖创耀置业有限公司	-	55,860,000.00
	中国外运长航集团有限公司	-	45,923,572.37
	重庆万招置业有限公司	-	29,267,617.47
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	-	13,200,000.00
	芜湖荣众房地产开发有限公司	-	12,000,000.00
	北京浩远房地产开发有限公司	-	10,730,113.78
其他	43,756,798.46	1,359,221,147.08	
合计	38,577,028,993.87	26,278,972,609.85	
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	4,474,542,861.50	601,789,183.61
	招商银行股份有限公司	4,006,655,190.86	2,960,722,020.23
	天津招银津六十二租赁有限公司	234,065,308.86	264,757,529.44
	招商局通商融资租赁有限公司	-	6,240,000.00
	其他	-	4,390,333.18
合计	8,715,263,361.22	3,837,899,066.46	
长期借款	招商局集团财务有限公司	14,402,123,711.58	13,152,868,787.89
	招商银行股份有限公司	7,854,553,917.09	10,261,224,877.11
	其他	-	204,713.13
合计	22,256,677,628.67	23,414,298,378.13	
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,333,336,508.21	2,445,345,594.23
	招商局通商融资租赁有限公司	-	17,814,000.00
	合计	2,333,336,508.21	2,463,159,594.23

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	本年年末数	上年年末数
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-土地受让合同	292.06	227.30
-建安工程合同	436.83	421.66
-其他承诺支出	5.60	20.01
合计	734.49	668.97

除上述承诺事项外, 于2022年12月31日, 本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

本年末, 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为48,177,835,552.43元(上年末: 46,186,312,513.84元), 该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

(2) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

无。

十三、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况

于2023年3月17日, 本公司召开董事会通过了2022年度利润分配预案。本公司以2023年3月17日享有利润分配权的股份总数7,739,098,182股为基数, 每10股派2.30元现金(含税), 共计派送现金股利1,779,992,581.86元。该利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

项目	金额
拟分配的利润或股利	1,779,992,581.86
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。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售, 现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理, 现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。

城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、康养等城市运营服务, 现有公司包括招商局积余产业运营服务股份有限公司、深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司等。

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

(2) 报告分部的财务信息

2022年度分部信息列示如下:

项目	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	165,563,850,486.39	4,219,736,878.80	13,219,071,731.09	-	183,002,659,096.28
分部间交易收入	-	304,036,104.28	1,740,449,805.85	-2,044,485,910.13	-
分部营业收入合计	165,563,850,486.39	4,523,772,983.08	14,959,521,536.94	-2,044,485,910.13	183,002,659,096.28
营业费用(注)	143,790,176,268.16	8,144,512,881.83	15,192,420,909.75	-3,088,926,634.23	164,038,183,425.51
其他收益	6,123,081.68	175,344,352.07	179,765,818.05	-	361,233,251.80
投资收益	-723,694,207.79	3,960,721,795.70	836,247,755.60	-2,056,769,241.38	2,016,506,102.13
公允价值变动收益	103,311,706.80	189,335,111.06	67,431,628.24	111,657,840.68	471,736,286.78
信用减值损失	-1,045,690,761.93	-328,443,967.30	-39,814,160.73	-	-1,413,948,889.96
资产减值损失	-3,534,054,775.04	-1,442,388,324.08	-69,026,243.16	-	-5,045,469,342.28
资产处置收益	322,435.72	4,179,385.64	1,382,565.39	-	5,884,386.75
营业利润	16,579,991,697.67	-1,061,991,545.66	743,087,990.58	-900,670,676.60	15,360,417,465.99
营业外收入	149,747,204.12	404,140,245.62	20,655,293.92	-	574,542,743.66
营业外支出	47,432,080.76	33,791,670.23	36,637,452.04	-	117,861,203.03
利润总额	16,682,306,821.03	-691,642,970.27	727,105,832.46	-900,670,676.60	15,817,099,006.62
所得税费用	5,366,295,537.44	783,151,471.67	398,125,899.98	171,048,852.24	6,718,621,761.33
净利润	11,316,011,283.59	-1,474,794,441.94	328,979,932.48	-1,071,719,528.84	9,098,477,245.29
资产总额	559,913,053,106.21	538,505,890,889.37	369,725,792,188.87	-581,673,359,942.75	886,471,376,241.70
负债总额	453,957,222,857.78	251,442,678,800.57	310,520,821,516.00	-413,889,824,101.09	602,030,899,073.26
补充信息					
折旧和摊销费用	779,607,229.75	1,365,753,965.46	470,635,685.28	244,927,280.35	2,860,924,160.84
资本性支出	8,269,203,407.74	1,970,818,376.56	331,188,809.53	91,486.97	10,571,302,080.80
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

2021年度分部信息列示如下:

项目(已重述)	开发业务	资产运营	城市服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	145,283,010,109.97	4,619,765,831.11	10,740,637,058.86	-	160,643,412,999.94
分部间交易收入	68,622,992.11	179,056,609.49	1,324,126,430.82	-1,571,806,032.42	-
分部营业收入合计	145,351,633,102.08	4,798,822,440.60	12,064,763,489.68	-1,571,806,032.42	160,643,412,999.94
营业费用(注)	121,741,469,226.59	6,586,695,740.06	12,511,200,666.97	-3,254,327,077.80	137,585,038,555.82
其他收益	38,604,070.00	94,747,879.68	118,690,460.81	-	252,042,410.49
投资收益	-1,286,197,894.85	7,765,527,456.01	2,157,309,473.56	-4,908,754,418.57	3,727,884,616.15
公允价值变动收益(损失)	-38,554,441.78	152,416,424.00	188,971,222.40	-145,697,101.98	157,136,102.64
信用减值损失	-490,736,332.07	-505,625,360.77	-58,581,882.22	-3,178,913.52	-1,058,122,488.58
资产减值损失	-1,645,282,043.76	-1,778,907,794.82	-110,335,514.80	143,610,562.76	-3,390,914,790.62
资产处置收益	1,137,315.57	1,535,808.50	4,109,891.12	-	6,783,015.19
营业利润	20,189,134,548.60	3,941,821,113.14	1,853,726,473.58	-3,231,498,825.93	22,753,183,309.39
营业外收入	89,442,693.86	84,079,479.41	32,205,018.63	-1,374,932.69	204,352,259.21
营业外支出	23,294,922.06	40,825,637.08	50,815,396.58	-	114,935,955.72
利润总额	20,255,282,320.40	3,985,074,955.47	1,835,116,095.63	-3,232,873,758.62	22,842,599,612.88
所得税费用	4,647,060,518.63	2,515,391,694.68	265,493,515.86	212,916,809.01	7,640,862,538.18
净利润	15,608,221,801.77	1,469,683,260.79	1,569,622,579.77	-3,445,790,567.63	15,201,737,074.70
资产总额	496,889,695,764.65	575,269,191,922.56	341,001,716,816.04	-556,957,257,105.37	856,203,347,397.88
负债总额	410,908,121,277.06	288,781,571,413.17	270,825,135,841.27	-391,066,667,137.50	579,448,161,394.00
补充信息					
折旧和摊销费用	465,747,908.88	1,201,245,068.63	305,041,910.04	216,714,383.12	2,188,749,270.67
资本性支出	6,914,359,287.83	1,464,185,224.22	3,035,210,495.42	-252,812,410.33	11,160,942,597.14
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	本年年末数	上年年末数
应收账款	2,517,681,860.10	2,515,765,850.00
减: 信用损失准备	113,372.60	127,223.41
账面价值	2,517,568,487.50	2,515,638,626.59

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	本年年末数												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内		180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险组合	5,627,827.35	3,210,410.34	-	-	2,506,741,660.00	2,515,579,897.69	2,417.42	-	-	-	9,900.00	12,317.42	2,515,567,580.27
正常风险组合	1,913,926.96	112,369.07	-	37,016.38	38,650.00	2,101,962.41	38,278.54	5,618.45	-	18,508.19	38,650.00	101,055.18	2,000,907.23
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,541,754.31	3,322,779.41	-	37,016.38	2,506,780,310.00	2,517,681,860.10	40,695.96	5,618.45	-	18,508.19	48,550.00	113,372.60	2,517,568,487.50

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)	应收账款	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	10,864,533.72	46,314.41	0.43	8,687,094.43	18,984.30	0.22
1至2年	-	-	-	298,445.57	59,689.11	20.00
2至3年	37,016.38	18,508.19	50.00	-	-	-
3年以上	2,506,780,310.00	48,550.00	-	2,506,780,310.00	48,550.00	-
合计	2,517,681,860.10	113,372.60		2,515,765,850.00	127,223.41	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数					上年年末数				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低风险组合	2,515,579,897.69	99.92	12,317.42	-	2,515,567,580.27	2,514,886,796.50	99.97	18,045.14	-	2,514,868,751.36
正常风险组合	2,101,962.41	0.08	101,055.18	4.81	2,000,907.23	879,053.50	0.03	109,178.27	12.42	769,875.23
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,517,681,860.10	100.00	113,372.60		2,517,568,487.50	2,515,765,850.00	100.00	127,223.41		2,515,638,626.59

(5) 信用损失准备变动情况

类别	本年年初余额	本年变动			年本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	127,223.41	62,405.18	76,255.99	-	113,372.60

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年		
	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
本年年初数	127,223.41	-	127,223.41
本年计提预期信用损失	62,405.18	-	62,405.18
本年转回预期信用损失	76,255.99	-	76,255.99
本年年末数	113,372.60	-	113,372.60

(6) 本年无实际核销的应收账款。

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(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	本年年末数	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	信用损失准备本年年末数
深圳市蛇口新泰置业有限公司	959,855,100.00	3年以上	38.12	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3年以上	32.04	-
汇港实业(深圳)有限公司	676,275,000.00	3年以上	26.86	-
太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	53,998,660.00	3年以上	2.14	-
深圳市交通局	9,900,000.00	3年以上	0.39	-
合计	2,506,741,660.00		99.55	-

2. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

项目	本年年末数	上年年末数
应收股利	499,355,087.41	509,298,977.30
其他应收款	225,047,989,238.84	218,280,408,353.56
合计	225,547,344,326.25	218,789,707,330.86

(2) 应收股利

项目(或被投资单位)	本年年末数	上年年末数
湛江招商港城投资有限公司	43,555,087.41	43,555,087.41
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	-	7,900,800.36
深圳市招商公寓发展有限公司	455,800,000.00	455,800,000.00
招商蛇口企业管理(深圳)有限公司	-	2,043,089.53
合计	499,355,087.41	509,298,977.30
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	499,355,087.41	509,298,977.30

(3) 其他应收款

(a) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	本年年末数	上年年末数
关联方往来款	223,963,645,734.91	214,093,226,167.29
土地及其他保证金	270,946,699.49	3,656,765,060.79
其他	823,817,292.79	540,576,455.68
合计	225,058,409,727.19	218,290,567,683.76
减: 信用损失准备	10,420,488.35	10,159,330.20
账面价值	225,047,989,238.84	218,280,408,353.56

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(b) 按账龄披露

项目	本年年末数			上年年末数		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
1年以内	141,408,995,536.62	5,288,767.58	-	162,550,405,455.18	4,090,542.32	-
1至2年	52,868,863,663.76	2,501,689.24	-	22,454,816,671.33	323,623.88	-
2至3年	7,840,502,950.65	288,822.78	-	15,896,563,600.26	1,908,603.78	0.01
3年以上	22,940,047,576.16	2,341,208.75	0.01	17,388,781,956.99	3,836,560.22	0.02
合计	225,058,409,727.19	10,420,488.35		218,290,567,683.76	10,159,330.20	

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	本年年末数				上年年末数			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
低风险组合	225,058,405,068.63	100.00	10,415,829.79	-	218,290,563,270.96	100.00	10,154,917.40	-
正常风险组合	4,658.56	-	4,658.56	100.00	4,412.80	-	4,412.80	100.00
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	225,058,409,727.19	100.00	10,420,488.35		218,290,567,683.76	100.00	10,159,330.20	

(d) 信用损失准备情况

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用损失准备	10,159,330.20	4,685,583.23	4,424,425.08	-	-	10,420,488.35

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

项目	本年			
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
本年年初数	10,159,330.20	-	-	10,159,330.20
本年计提预期信用损失准备	4,685,583.23	-	-	4,685,583.23
本年转回预期信用损失准备	4,424,425.08	-	-	4,424,425.08
本年年末数	10,420,488.35	-	-	10,420,488.35

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(e) 本年无实际核销的其他应收款。

(f) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	本年年末余额	信用 损失准备	账龄	占其他应收款 本年年末余额合 计数的比例 (%)	款项性质
招商局置地(深圳)有限公司	15,690,018,562.00	-	1年以内、1至2年	6.97	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	9,890,080,823.23	-	1年以内、1至2年、 2至3年、3年以上	4.39	子公司往来款
招商局地产(常州)有限公司	8,198,964,958.23	-	1年以内、1至2年	3.64	子公司往来款
招商局地产(苏州)有限公司	6,886,700,547.13	-	1年以内、1至2年	3.06	子公司往来款
招商局地产(杭州)有限公司	6,352,407,844.12	-	1年以内	2.82	子公司往来款
合计	47,018,172,734.71	-		20.88	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	其他增加 (减少)	本年年末数
对子公司投资	55,324,532,189.46	10,934,889,364.36	-	-	66,259,421,553.82
对合营企业投资	169,323,419.54	-	-	-4,684,193.16	164,639,226.38
对联营企业投资	4,810,267,299.45	28,649,600.00	886,763,851.28	-514,233,680.73	3,437,919,367.44
合计	60,304,122,908.45	10,963,538,964.36	886,763,851.28	-518,917,873.89	69,861,980,147.64
减: 长期股权投资减值准备	55,676,413.09	-	-	-	55,676,413.09
账面价值	60,248,446,495.36	10,963,538,964.36	886,763,851.28	-518,917,873.89	69,806,303,734.55

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	466,588,090.25	660,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,126,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳招商迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化产业有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	3,556,357,016.37	462,551,100.00	-	-	-	-	-	-	-	4,018,908,116.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(南京)有限公司	4,604,390,955.67	-	-	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,140,928.33	-
招商蛇口(天津)有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产(北京)有限公司	7,200,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	7,200,388,566.34	-
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航投资管理有限公司	113,466,952.18	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	133,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产(厦门)有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产(武汉)有限公司	30,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,586,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	7,586,275.00	-
深圳市蛇口新泰置业有限公司	690,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	690,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00	546,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	560,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	51,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅商置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	210,262,141.22	11,564,000.00	-	-	-	-	-	-	-	221,826,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
招商局地产(太仓)有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
南宁招商汇天房地产有限公司	29,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	8,627,424,465.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,627,424,465.00	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
深圳市招广置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京招商台湖投资发展有限公司	13,062,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	13,062,000.00	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
上海宝琛置业有限公司	971,670,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	971,670,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
湖北招阳置业有限公司	1,070,428,660.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
上海虹润置业有限公司	999,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,500,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	294,790,419.16	5,209,580.84	-	-	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	304,000,001.00	-	-	-	-	-	-	-	-	304,000,001.00	55,676,413.09
招商局雄安投资发展有限公司	30,000,000.00	4,954,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	4,984,109,009.52	-
南通招海置业有限公司	341,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	341,900,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
太仓商盛商务咨询有限公司	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
深圳市万维大厦管理有限公司	107,303,177.37	-	-	-	-	-	-	-	-	107,303,177.37	-
深圳市创业壹号管理有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动								本年年末数	减值准备 本年年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司											
深圳市商航置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	30,000,000.00	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	30,000,000.00	120,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
太仓招盈商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	10,000,000.00	1,955,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	1,965,094,519.00	-
合肥瑞盛房地产开发有限公司	999,954,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,954,000.00	-
招商局(深圳)邮轮运营有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
招商局邮轮有限公司	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00	-
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
招商蛇口昆钢(昆明)城市发展有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
太仓嘉虹商务咨询有限公司	10,000,000.00	1,126,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	5,100,000.00	771,120,000.00	-	-	-	-	-	-	-	776,220,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳招商观颐健康产业有限公司	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
太仓招琛商务咨询有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
太仓招润商务咨询有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
上海招商商业管理有限公司	-	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
小计	55,268,855,776.37	10,934,889,364.36	-	-	-	-	-	-	-	66,203,745,140.73	55,676,413.09

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(2) 长期股权投资分类 - 续

被投资单位	本年年初数	本年增减变动							本年年末数	减值准备 本年年末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备			其他
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,439,766.17	-	-	-414,019.61	-	-	-	-	-	46,025,746.56	-
中关村协同发展投资有限公司	122,883,653.37	-	-	-4,270,173.55	-	-	-	-	-	118,613,479.82	-
小计	169,323,419.54	-	-	-4,684,193.16	-	-	-	-	-	164,639,226.38	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	146,844,127.29	-	-	23,417,497.39	-	-	-27,247,354.95	-	-	143,014,269.73	-
天津国际邮轮母港有限公司	87,703,707.69	-	-	-16,302,973.10	-	-	-	-	-	71,400,734.59	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	330,768,031.52	-	-	27,713,900.76	-	-	-12,600,000.00	-	-	345,881,932.28	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	349,658,132.43	-	-	-34,018,822.70	-	-	-270,000,000.00	-	-	45,639,309.73	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,019,641,180.04	-	-	-162,903,931.49	-	-	-	-	-	856,737,248.55	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	131,066,806.50	28,649,600.00	-	-22,263,848.14	6,731,025.61	-	-	-	-	144,183,583.97	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,609,086.36	-	-	133,328.92	-	-	-1,678,781.89	-	-	10,063,633.39	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	163,323,524.53	-	-	-211,008.58	-	-	-	-	-	163,112,515.95	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,016,048,532.69	-	-	-13,658,166.14	-	-	-	-	-	1,002,390,366.55	-
恒禧(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	885,630,536.08	-	-886,763,851.28	1,199,148.71	-	-	-	-	-	65,833.51	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	665,973,634.32	-	-	12,416,304.51	-	-	-24,959,999.64	-	-	653,429,939.19	-
小计	4,810,267,299.45	28,649,600.00	-886,763,851.28	-184,478,569.86	6,731,025.61	-	-336,486,136.48	-	-	3,437,919,367.44	-
合计	60,248,446,495.36	10,963,538,964.36	-886,763,851.28	-189,162,763.02	6,731,025.61	-	-336,486,136.48	-	-	69,806,303,734.55	55,676,413.09

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资 - 续

(3) 长期股权投资减值准备变动如下:

项目	本年年初数	本年增加	本年减少	本年年末数
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09

4. 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	1,131,705,100.46	721,370,031.55	505,493,877.01	336,833,676.32

5. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
成本法核算的长期股权投资收益	606,298,007.23	1,844,136,363.86
权益法核算的长期股权投资收益	-189,162,763.02	316,263,732.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-	3,743,664,342.05
委托贷款收益	3,773,158.09	2,680,747.67
其他投资收益	-	-
合计	420,908,402.30	5,906,745,185.98

1. 当期非经常性损益明细表

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

项目	金额
非流动资产处置损益	66,457,957.82
计入当期损益的政府补助	352,362,116.96
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	130,518,494.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	434,242,086.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	312,091,385.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-116,611,072.63
合计	1,179,060,968.24
减：所得税影响额	182,382,990.26
少数股东权益影响额	120,048,576.78
非经常性损益金额	876,629,401.20

- (2) “其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

项目	金额	原因
存货评估增值摊销	-95,446,003.09	注
其他	-21,165,069.54	
合计	-116,611,072.63	

注： 存货评估增值摊销主要为以前年度本集团取得对北京招合房地产开发有限公司控制权，于购买日本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，产生存货评估增值；后续按该公司实际结转的存货面积占购买日待结转存货总可售面积比例，相应转销存货评估增值，本年实际转销 85,138,259.79 元。

2. 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	3.76	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.71	0.29	0.29