

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2024-085



2024 年半年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人蒋铁峰、主管会计工作负责人余志良及会计机构负责人袁斐声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司第三届董事会第十二次会议审议通过了 2024 年半年度报告及摘要，本公司董事聂黎明因公务未能亲自出席本次董事会，授权董事余志良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、公司面临的风险和应对措施”部分，描述了公司经营中可能存在的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	3
第三节 管理层讨论与分析	5
第四节 公司治理	42
第五节 环境和社会责任	43
第六节 重要事项	44
第七节 股份变动及股东情况	60
第八节 优先股相关情况	65
第九节 债券相关情况	66
第十节 财务报告	72

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- (三) 在其他证券市场公布的半年度报告。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称：招商蛇口

股票代码：001979

股票上市证券交易所：深圳证券交易所

公司的中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

公司的中文简称：招商蛇口

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

公司的外文简称：CMSK

公司法定代表人：蒋铁峰

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

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

三、其他情况

1、公司联系方式

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司网址：www.cmsk1979.com

电子邮箱：cmskir@cmhk.com

2、信息披露及备置地点

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

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

公司半年度报告备置地点：公司财务管理部

四、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	51,272,627,222.97	51,442,432,800.57	-0.33%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,417,272,188.89	2,152,800,276.25	-34.17%
归属于上市公司股东的扣除非经	1,398,591,463.38	1,392,394,514.04	0.45%

常性损益的净利润（元）			
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,287,719,313.06	26,518,604,011.42	-95.14%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.22	-50.00%
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.22	-50.00%
加权平均净资产收益率	0.99%	1.99%	下降 1 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	912,693,150,372.01	908,508,499,680.74	0.46%
归属于上市公司股东的净资产（元）	113,549,796,609.64	119,723,389,659.58	-5.16%

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

注：2、报告期内，公司营业收入同比下降 0.33%，归属于上市公司股东的净利润同比下降 34.17%，主要系公司开发业务项目结转毛利率同比下降，以及转让子公司股权投资收益同比减少。

注：3、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额同比下降 95.14%，主要系房地产项目销售回款同比减少。

截止披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	不适用，公司不存在优先股
支付的永续债利息（元）	432,498,281.13
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.11

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	2,664,914.60
计入当期损益的政府补助	49,075,459.46
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-59,728,933.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,595,454.18
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,345,516.98
减：所得税影响额	21,038,509.10
少数股东权益影响额（税后）	2,233,177.47
合计	18,680,725.51

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2024 年上半年，我国加大宏观政策调控力度，加快培育新质生产力，新动能持续增强，国内生产总值同比增长 5.0%，经济运行总体平稳。

中国房地产调控政策延续宽松基调，政策着力点更聚焦于去库存。“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”进一步为行业指明了未来的发展方向。尽管政策宽松，但新房市场总体延续调整态势，房地产市场整体依然维持底部震荡。二手房以价换量背景下成交规模降幅小于新房，进一步挤压新房市场空间。1-6 月，全国新建商品房销售面积 4.79 亿平方米，同比下降 19.0%，新建商品房销售额 4.71 万亿元，下降 25.0%，但与 1-5 月的同比降幅相比，均有不同程度的收窄。

受经济增速放缓、供给增加、预期较弱、需求不足等因素影响，写字楼、产业园的租金及出租率双双承压；公寓业务则受房地产疲软及保租房入市冲击，竞争加剧；在扩内需促消费政策带动下，消费意愿增强促进客流增长，商业呈现弱复苏态势，商业租金整体实现微涨。

随着房地产市场深度调整，物业管理行业的增量亦逐步减少，存量竞争白热化，物企经营呈现规模增长放缓、盈利下滑趋势。会展行业逐步恢复至 2019 年水平，但也面临展览规模持续增长压力大、国内大馆竞争加剧等挑战；旅游行业呈现稳步复苏态势，湾区游轮作为新兴业态展现发展潜力，海上客运亦持续恢复。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略介绍

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

（二）主营业务介绍

多元丰盛，承载美好。招商蛇口以综合发展为纲，围绕开发业务、资产运营和城市服务三类业务配套提供覆盖客户全生命周期的产品与服务。开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售；资产运营业务包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理；城市服务主要包括物业管理、邮轮、会展、代建等业务。

1、开发业务

招商蛇口是绿色人居的探路者、实践者和领跑者。公司坚持区域聚焦、城市深耕发展策略，创新研发了住宅人居系统，从“好房子”到“好生活”打造高质量的品质人居，将客户关怀深入到业主生活的各个角落。打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商蛇口开发的社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。

报告期内，随着公司在主要核心城市推出多个品质项目，招商蛇口全新的产品态度和表现水准赢得了市场肯定和客户认可，逐渐形成稳定的产品新谱系，保持产品力领先优势。

2.资产运营

资产运营业务涵盖集中商业、产业办公、公寓酒店及零星物业等六种业态的物业运营及资产管理。通过招商商管、产业园区事业部及招商伊敦等专业公司，对物业分业态、分产品进行全生命周期的精细化运营管理，致力于实现物业资产价值与投资回报双提升。从项目投资到建设，从运营到退出，在物业生命周期的每个阶段做到行业标杆水平，关注并努力释

放项目所有经营潜能，帮助商户与项目一同成长，为客户提供美好生活感受。公司坚持轻重并举，持续打造多元美好生活空间。

3.城市服务

城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、代建等业务。公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造城市服务生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业管理服务业态多元，包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，并积极探索“物业+康养”社区居家养老业务赛道。邮轮业务集邮轮港口运营、海上客运、湾区与城市游轮、海洋文旅产业运营为一体，海洋邮轮运营、邮轮物供、免税业务、低空业务协同发展，致力于成为国内领先的海上文旅产业运营服务商；会展业务以场馆建设咨询、场馆运营管理、自办展会作为三大主营业务，打造会展管理轻资产输出核心能力，赋能公司综合发展；代建业务积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

（三）报告期公司经营情况概述

2024 年上半年，面对严峻的市场形势，公司坚定战略导向，坚持精耕细作、稳中求进。

公司秉持稳健的财务管理策略，“三道红线”始终处于绿档。报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率 62.42%、净负债率 59.17%、现金短债比为 1.63。在满足“三道红线”的同时，公司采取稳杠杆和优结构的融资策略，报告期末银行融资占比达 64.6%，一年内到期有息债务占比仅 16.7%，较 2023 年末降低 3.34 个百分点，整体债务结构稳固、风险可控。报告期内，公司全面落实降本增效举措，狠抓资金成本降低，紧抓 LPR 下行的市场窗口，充分发挥公司信用优势进行高息债务置换，资金成本显著降低，报告期内新增融资成本 3.01%，报告期末综合资金成本 3.25%，较年初降低 22 个 BP。

1.开发业务：守稳基本盘，精雕细琢提品质

2024 年 1-6 月，公司累计实现签约面积 438.71 万平方米，累计实现签约销售金额 1,009.52 亿元，销售规模稳居行业前五。销售结构持续优化，销售权益比稳步提升增厚业绩，上半年销售权益比为 65%，同比提升了 9 个百分点。高能级核心城市的市场地位持续巩固，强心 30 城销售业绩贡献占比 91%；核心 10 城销售业绩贡献占比 66%，同比去年提升 2 个百分点。公司在全国 12 个城市进入当地流量销售金额 TOP5，其中深圳、西安、长沙、合肥、南通排名当地 TOP1，南京、佛山进入 TOP3，上海、成都、重庆、苏州、徐州进入 TOP5。新推盘项目营销管理精细度不断提升，各重点工作模块管控力度持续强化，上半年公司新推盘项目首开当日去化率同比提升 17 个百分点。

上半年，公司强化投资管控，坚持以销定投、聚焦核心、轻重并举的投资策略。报告期内，公司获取 7 宗地块，总计容建筑面积 80.13 万平方米，总地价 146.14 亿元，公司需支付地价为 99.97 亿元，在“核心 10 城”的投资金额占比达 86%；获取代建项目 26 个，合计新增管理面积 178 万平方米；获取 4 个轻资产管理输出项目，涉及产业、公寓、办公等业态，合计新增管理面积 16.3 万平方米。

践行以质为基，面对当下不确定的市场环境，公司加大“向内求索”的力度，追求品质致胜。上半年，为实现快速、稳定地输出有市场竞争力的产品，公司推行首席设计师制，从机制保障、产品研发、条线赋能、人才培养等多维度，全面重塑产品管理体系。公司始终坚持以客户为本的核心价值理念，持续迭代产品营造和工程检查评估体系，通过规范管控动作、明确技术要求等措施，提升产品落地品质。长沙天青、杭州璀璨映澜、佛山华玺、上海臻境等各地新面市的项目呈现效果优秀，赢得市场肯定。

2.资产运营：把稳转型舵，精益运营提回报

上半年，公司管理范围内全口径资产运营收入 36 亿元，同比上涨 15%，EBITDA 实现 18.95 亿元，同比上涨 14%。公司强化精益运营管理降本增效，持续提升资产投资回报水平。报告期内，公司开业三年以上稳定期项目 EBITDA 回报率达 6.34%，同比提升 0.2 个百分点。

报告期内，公司持有业务多点开花，新入市 7 个长租公寓、2 个产业园、1 个集中商业和 1 个酒店。公司坚定轻重并举，

报告期内成功竞得上海松江泗泾 TOD 集中商业项目，获取无锡惠山堰桥智能制造产业园等 4 个轻资产运营管理项目。

1) 产业园

公司产业园业态布局国内核心一二线 17 个城市，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。报告期末，公司管理范围内的产业园在营主要项目 34 个，总经营建筑面积约 252 万平方米，在建及筹备项目规划经营建筑面积约 66 万平方米。2024 上半年，公司产业园运营收入实现 5.72 亿元，开业三年以上项目出租率达 88%。

近年来，公司聚焦数智科技、绿色科技和生命科技三大新兴产业方向，联合高校院所、重点实验室、领军科学家在公司管理的产业园联合打造产业创新平台，以“产业投资+孵化服务”协同模式，通过共建创新中心承载新质生产力，截至目前累计引入 5 家国家级重点平台或高校院所、15 个代表性产学研项目，搭建起一套科技成果商业化加速模式。

公司连续四年获评行业权威机构全国产城发展商综合实力第一名，六年蝉联中国产业园区运营商第一名。上半年，公司荣获中国产业园区轻资产运营商 10 强首位，持续巩固榜首优势。

2) 集中商业

报告期末，公司管理范围内的集中商业在营项目 38 个，总经营建筑面积约 215 万平方米，在建及筹开项目总经营建筑面积约 296 万平方米。上半年，公司集中商业运营收入为 8.38 亿元，开业三年以上项目出租率 90%。报告期内新开业三亚崖州招商花园里，开业招商率达 90%，全场品牌崖州区首店率达 99%，推动片区商业提档升级。

集中商业聚力发展“海上世界”及“招商花园城”产品线，继深圳蛇口海上世界后，打造了厦门海上世界——集邮轮母港、智慧办公、沉浸式主题商业、奢华酒店建筑群、滨海文娱等多业态为一体的城市新地标。项目开业以来举办了厦门国际时尚周风尚发布会、厦门国际动漫节、2023 哔哩哔哩千人干杯跨年夜、厦门元宵民俗文化节等 10 余场城市级大型文化休闲活动，累计接待市民及游客超 2,000 万人次，丰富城市的生活和旅游体验。同时，厦门海上世界引入大量娱乐体验业态，拥有目前厦门最大的室内海洋王国，总体量超 3 万平方米，年接待量可达 10 万人次，已然成为岛内约会、各路游客体验打卡优选地。

3) 公寓

报告期末，公司管理范围内的长租公寓布局 19 个城市，已开业项目经营建筑面积约 133 万平方米，房源总数 3.24 万间；建设期项目规划建筑面积约 83 万平方米。报告期内，公司长租公寓业务运营收入为 6.29 亿元，开业 1 年以上公寓出租率达 90%。上半年在深圳、上海、杭州、合肥等城市新开业 7 个项目，新增房 2,898 间；其中深圳壹栈仕林臻邸项目，开业 3 个月时点出租率已达 100%。

公司围绕壹间、壹棧、壹棠三条产品线构筑核心竞争力。投资端向北深杭等核心城市核心区域聚焦，最大化释放集约运营的规模效应。产品端不断推动壹棠、壹间产品标准迭代。报告期内，公司大体量项目壹间槟榔园分批完成房源升级改造，改造房源入市两个月内出租率已达 95%，租金水平稳步上升。服务端升级服务力六大模型，深化服务场景下的数字化平台赋能，结合社群活动、会员体系运营，不断提高住客满意度与品牌粘性，打造中高端市场服务品质标杆。

自证监会和发改委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》后，公司积极以融促产。报告期内公司以壹棧太子湾、壹棧林下两个优质项目为基础资产，开展基础设施公募 REITs 申报发行工作，目前已完成相关部门的审核。后续，随着租赁住房 REITs 的发行，公司的商业、写字楼、产业园、公寓等主要持有经营业态均建立了资本市场退出通道，进一步确立了公司资产运营“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式与投融资机制。

4) 写字楼

报告期内，公司写字楼实现运营收入 6.50 亿元，开业三年以上项目出租率 80%。写字楼业务持续强化产业聚能，打造“空间-产业”生态圈。上海东虹桥中心上半年揭牌产业互联网创新发展中心，首批入驻企业 5 家，引入产业发展专家 12 名，持续聚焦工业互联网、商业互联网、绿色经济和智慧城市四大万亿级产业板块，构建区域企业生态圈。

5) 酒店

报告期内，公司酒店业务实现运营收入为4.96亿元。报告期内新开业1个三亚崖州湾馨乐庭酒店，新增客房数133间，开业当月入住率100%，携程、美团、去哪儿等线上渠道评分均在4.8及以上。酒店业务上半年荣获第十九届中国文旅星光奖“年度资产管理业主奖”，伊敦睿选酒店品牌荣获“年度卓越投资价值商务酒店品牌”奖项。

公司运营管理的主力业态产品线相关情况

主力业态	产品线	经营建筑面积（万平方米）	出租率
产业园	智慧城	132	87%
	网谷	82	82%
	意库	38	84%
商业	花园城	154	94%
	海上世界	8	79%
	花园里	7	84%
公寓	壹间	54	90%
	壹栈	26	94%
	壹棠	14	79%

3.城市服务：筑稳增长极，以轻带重促发展

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，保持战略定力，坚持“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，坚定发展信心，贯彻“经营+管理”双轮驱动，持续深化提质增效，经营业绩呈现总体平稳的运行态势。报告期内，招商积余实现营业收入78.39亿元，较上年增长12.34%，截至2024年6月，招商积余在管项目2,209个，管理面积达3.85亿平方米。

招商积余深耕基础物业管理沃土，物业管理业务多领域市场拓展持续发力，上半年实现新签年度合同额18.93亿元，其中第三方项目新签年度合同额17.40亿元；报告期内非住宅业态稳健增长，管理面积为2.52亿平方米，占比66%，实现基础物业营业收入46.33亿元，占基础物业管理总收入的比重超七成，核心业态如金融、互联网、航空、高校、医院、交通等项目拓展表现强劲。市场化住宅项目新签年度合同金额1.69亿元，同比增长超70%。

招商积余聚焦影响力建设，品牌价值不断提升，荣获克而瑞物管“2024中国物业服务力百强TOP4”“2024中国学校物业服务力TOP2”“2024中国公建物业服务力TOP1”等荣誉。

2) 会展

上半年招商会展不断突破，扎实推进展会服务力提升，积极拓展自办展及轻资产业务，赋能综合开发。顺利筹开杭州大会展中心、重庆科学会堂双项目，实现会展专业服务对外输出成功落地。

旗下运营的深圳国际会展中心项目上半年累计办展28场，展览面积193万平方米，其中举办10万平方米以上大型展览8场，包含20万平方米以上超大型展览2场，首次落地深圳国际会展中心举办的展览36万平方米；上半年累计承接举办31场覆盖会议、演艺、企业年会、发布会等多种非展活动。

3) 邮轮

招商邮轮上半年共接待旅客261万人次，同比增长12%。其中，邮轮港口业务方面，推进跨境直升机项目建设，实现“直升机+客船+客机”多式联运接驳通航，全球首条eVTOL跨城跨湾航线首次试飞成功。国际邮轮业务方面，顺利完成3.23和4.18环球邮轮“太平洋世界”号访问蛇口邮轮母港共5,515人次的保障，“亚洲旗舰”MSC荣耀号6月29日在蛇口邮轮母港正式首航。水上客运业务方面，动态调整各航线经营策略，提升航线旅客上座率及销售收入；推动水上客运与商业、酒店、物业业务协同；湾区游业务方面，紧抓客户需求，持续优化海洋文旅产品，上新深中大桥观光航线，积极推进两艘湾区游轮新船建造工作。

4) 代建

代建业务是招商蛇口“城市服务”业务重要组成部分，公司自 2010 年起开展代建业务，已累计承接代建项目超 530 个，布局城市超 23 个，累计管理面积超 1,800 万平方米，服务客户涵盖各地政府、各类企业，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等九大产品业态的综合代建能力。

为推动代建业务规模化、专业化、品牌化发展，公司于 2024 年 3 月正式设立专业公司招商建管，作为招商蛇口旗下统筹管理并开展代建业务的专业公司。上半年，公司新增 26 个代建项目，新增代建管理面积约 178 万平方米，新进驻苏州、合肥等城市；在履约项目有序推进，多个项目上半年先后获得国际国家级奖项。

4.创新发展，数字化、智能化、绿色化赋能传统业态

围绕公司战略稳步推进多项重点数字化赋能举措落地。开发业务方面，聚焦当前业务发展重难点开展新产品建设，全面升级成本管理系统，实现多阶段目标精细化管理及动态成本多维度监控等目标；搭建客研数字化平台，集成全国市场数据，辅助决策及专家研判，赋能精准营销。资产运营方面，持续推进能耗能效管理，实现集中商业节电率 5.48%，冷站智控节电率 33.9%，有效监控和管理能源消耗，促进节能减排；打造“ONE 蛇口”客户生态圈，基于招商蛇口多元化业务优势，串联客户全生命周期生活场景满足客户多样化、品质化的服务诉求。城市服务方面，建立一站式对客服务平台“积余服务”，提升客户触达效率及服务体验；积极利用 AI 大模型建设物业工单助手，提高工单生成效率并实现自动质检，助力物业服务品质提升。

同时，公司持续加强数字化产品的自主可控能力，推动国家专利及软件著作权的申请及授权。2024 年上半年，公司共获得数字化专利 9 项，申报中数字化专利 5 项，共获得数字化软著授权 3 项。

作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口在行业内发挥示范引领作用。公司在双碳行动纲领的指引下加快低碳建筑建设，报告期内，装配式建筑面积新增 221 万平方米，占新开工项目面积比例为 89%；新增绿色建筑项目 19 个，新增建筑面积 250 万平方米。截至 2024 年 6 月底，公司累计建设绿色建筑项目 505 个，建筑面积达 6,043 万平方米；超低能耗、近零能耗及零能耗建筑累计 34 个，建筑面积累计 253 万平方米。

5.ESG 体系有机融入经营管理，稳步推动可持续发展

2024 年上半年，公司坚定落实可持续发展战略，根据第一阶段的可持续能力提升计划，重点提升“绿色运营”“责任营销”“客户服务”等十项关键议题管理能力；高质量披露公司 2023 年可持续发展报告，首次以 TCFD 框架进行信息披露，在优化可持续发展相关信息可抓取性与披露质量的同时，推动公司可持续发展报告走向标准化、国际化；市场表现保持优异，MSCI ESG 评级 A（为 A 股房地产企业最高评级），国证、中证等 ESG 评级均为 AAA（行业第一）。

6.持续激发组织活力，进一步营造干事创业氛围

报告期内，公司在组织与文化采取了多种举措激发组织活力与文化凝聚力。在组织方面，根据行业形势变化，结合公司经营导向，继续落实业务聚焦、管理聚焦，明确各层组织定位及调整方向：一方面，开发区域由 7 个整合为 5 个，以“做强总部、做专区域、做实城市公司”为导向，建立并落地开发区域职能配置原则，提升组织效率和标准化。另一方面，全面梳理非开发业务模式，既顺应市场趋势和公司战略导向，成立代建业务专业公司“招商建管”，也进行业务整合推动组织精简，完成会展、产业园、物业及公寓酒店业务的组织架构整合和管理模式优化。在文化方面，公司在新形势下推动实施 2024 年文化聚力行动方案，发扬公司 45 年来的文化引领优势，深入激发组织内生动力，既是依托招商局集团和公司深厚的历史文化底蕴，充分挖掘“招商血脉 蛇口基因”的深刻内涵，又是建立明确的企业文化行为标签，以正向引导牵引员工行为改变，牵引组织行为优化，驱动高效型、创新型、关爱型组织建设，进一步营造干事创业的组织氛围，凝聚打造以奋斗者为主体的员工队伍，为公司转型高质量发展奠定坚实的人才基石。

7.公司荣誉硕果累累

2024 年上半年，招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略荣获包括中国房地产 TOP10

研究组评定“2024 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10 第二位”“2024 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10 第三位”“2024 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10 第二位”和“2024 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10 第二位”“2024 中国房地产上市公司代建运营优秀企业”“2024 中国房地产上市公司治理 TOP10”“2024 中国产业新城运营商综合实力 TOP10”；此外，还荣获易居研究院“2024 房地产上市公司 A 股十强第三位”；经济观察报“2024 可持续蓝筹价值企业”“2024 美好品质力先锋企业”；中物智库“2024 中国物业服务综合实力百强企业第三名”；克而瑞地新引力商管峰会“2024 中国不动产商管综合实力 TOP10”；方升研究第十届产业园区大会“2024 年度中国产业园区运营商 50 强第一名”；观点机构“2024 住房租赁企业运营卓越表现”等荣誉奖项。招商蛇口运营的蛇口滨海文化创意产业带荣获文化和旅游部颁发的“国家文化产业示范基地”称号等荣誉奖项。

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 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、商业、办公	竣工	70%	173,080	359,506	418,554	-	359,506	-	359,506	-	-	-
2	北京雍合府	北京大兴	住宅、商业、办公	竣工	52%	39,491	97,999	133,734	-	97,999	-	97,999	-	4,519	4,601
3	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,736	153,000	175,677	-	153,000	-	153,000	-	955	8,063
4	北京华樾领尚	北京朝阳	住宅	竣工	25%	26,610	74,269	85,833	-	74,269	-	74,269	-	284	81,052
5	北京环球财金	北京朝阳	办公、商业	竣工	33%	46,166	92,416	120,389	-	92,416	-	92,416	-	-	-
6	北京龙樾合玺	北京朝阳	住宅	竣工	50%	34,119	86,081	107,204	-	86,081	56,695	86,081	-	4,251	-
7	北京壹·亮马	北京朝阳	住宅、商业	竣工	10%	56,169	119,174	138,309	-	119,174	-	119,174	-	8,416	821
8	北京永定府	北京东城	住宅、商业	在建	17%	29,270	73,579	72,670	-	37,559	37,559	37,559	-	-	40,096
9	北京招商臻园	北京丰台	住宅	在建	100%	35,877	80,072	89,608	72,083	80,072	-	-	80,072	11,053	-
10	北京幸福里润园	北京海淀	住宅	竣工	33%	55,613	83,319	106,089	-	83,319	-	83,319	-	461	1,403
11	北京长安悦玺	北京石景山	住宅	在建	20%	41,609	119,078	134,778	-	119,078	-	95,228	23,850	6,022	23,957
12	北京顺义臻珑府	北京顺义	住宅、商业	竣工	40%	125,102	219,204	271,755	-	219,204	102,142	219,204	-	19,466	74,205
13	北京璀璨公元	北京通州	住宅	在建	100%	29,562	65,035	72,739	-	65,035	-	-	65,035	8,303	-
14	北京璀璨时代	北京亦庄	住宅	在建	80%	43,400	86,768	97,124	557	86,768	-	-	86,768	44,268	-
15	北京招商玺	北京大兴	住宅	在建	90%	77,391	177,165	190,704	77,456	177,165	-	-	177,165	24,720	-
16	北京元玺	北京石景山	住宅	在建	20%	68,398	191,401	203,289	45,812	110,157	-	-	110,157	24,767	-
17	天津运河文化城	天津北辰	住宅、商业	在建	17%	98,300	177,700	180,872	-	166,312	-	166,312	-	-	-
18	天津果岭	天津团泊新城东区	住宅	竣工	77%	184,900	224,267	233,614	-	224,267	-	224,267	-	-	-
19	天津大运河府	天津北辰	住宅、商业	在建	25%	130,000	253,274	266,127	-	250,874	-	198,985	51,889	7,084	34,252
20	天津雍祥府	天津北辰	住宅、商业	竣工	33%	118,800	197,630	210,977	-	197,630	-	197,630	-	4,498	2,566
21	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	406,821	410,024	-	406,821	-	406,821	-	45,403	2,405
22	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	在建	13%	149,200	173,024	170,116	-	160,428	-	160,428	-	499	2,644
23	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	215,638	213,122	-	215,638	-	215,638	-	91	195
24	天津十里观澜	天津河北	住宅、商业	竣工	40%	85,800	182,242	189,725	-	182,242	28,990	182,242	-	20,052	20,675
25	天津江山玺	天津南开	住宅、商业	在建	100%	34,000	101,031	110,583	-	101,031	53,727	53,727	47,304	8,383	17,748
26	天津招商网谷	天津武清	产业园	在建	100%	100,062	182,806	201,841	-	97,793	-	97,793	-	1,086	367
27	沈阳东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	113,000	225,909	244,018	-	115,094	16,339	42,280	72,813	12,725	-
28	沈阳公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	在建	100%	163,200	326,366	351,657	-	326,366	78,644	315,971	10,395	39,008	21,749
29	沈阳观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	在建	100%	77,700	155,275	170,593	-	155,275	76,903	149,935	5,340	29,090	24,265

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
30	沈阳曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	65,200	129,798	145,518	-	129,798	-	129,798	-	-	-
31	沈阳时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	竣工	49%	27,600	52,449	56,467	-	52,449	7,105	52,449	-	576	-
32	沈阳江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,300	214,796	234,618	-	85,440	13,824	13,824	71,615	3,281	8,192
33	沈阳雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,100	92,703	100,641	-	92,703	-	92,703	-	-	-
34	沈阳钻石山	沈阳浑南	办公、商业	竣工	100%	31,300	219,093	215,696	-	219,093	-	219,093	-	1,192	3,904
35	青岛海德公学	青岛高新区	住宅	竣工	100%	140,993	224,147	244,463	-	224,147	-	224,147	-	-	286
36	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	51%	189,203	308,437	338,250	-	308,437	-	272,342	36,095	10,340	4,100
37	青岛依云四季	青岛市北	住宅、商业	竣工	51%	20,162	70,869	78,739	-	70,869	-	70,869	-	1,419	8,020
38	青岛文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	在建	49%	30,824	77,570	86,241	-	77,570	69,860	69,860	7,709	16,786	51,414
39	青岛璀璨璟园	青岛李沧	住宅	在建	39%	40,166	81,446	90,678	27,782	81,446	-	-	81,446	12,744	-
40	青岛世园 27	青岛李沧	住宅	拟建	39%	21,239	31,859	34,117	-	-	-	-	-	-	-
41	青岛网谷项目	青岛高新区	产业园	在建	100%	598,713	997,272	1,000,703	-	483,396	-	483,396	-	4,095	6,922
42	青岛雍华府	青岛城阳	住宅	竣工	100%	100,184	180,719	190,273	-	180,719	-	180,719	-	-	4,030
43	济南公园 1872	济南历下	住宅、商业	竣工	95%	38,217	95,226	109,148	-	95,226	-	95,226	-	-	-
44	济南雍和府	济南长清	住宅	竣工	100%	61,351	104,613	118,525	-	104,613	-	104,613	-	13	-
45	济南盛福地块	济南历下	住宅、商业	在建	60%	86,899	238,378	265,169	-	238,378	-	164,168	74,210	30,578	2,459
46	哈尔滨贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商业、办公	在建	85%	520,600	1,165,746	1,263,833	-	1,156,338	34,798	1,106,101	50,237	29,879	30,916
47	哈尔滨学府 1872	哈尔滨平房	住宅、商业	竣工	100%	30,887	58,685	62,565	-	58,685	-	58,685	-	9,279	6,584
48	大连海德公园 B	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	51,300	124,880	135,701	-	124,880	-	124,880	-	-	-
49	大连公园 1872 II	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	91,300	210,245	201,975	-	210,245	59,276	122,943	87,302	13,736	52,479
50	大连公园 1872 I	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	174,200	437,981	464,014	-	437,981	-	434,974	3,007	4,898	3,305
51	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	94,000	226,663	275,812	-	226,663	18,522	226,663	-	177	671
52	大连星光照澜	大连甘井子	住宅、商业	竣工	32%	96,700	167,199	180,589	-	167,199	-	167,199	-	5,769	3,455
53	大连雍景湾	大连金州	住宅、商业	竣工	100%	59,100	80,411	85,307	-	80,411	-	80,411	-	468	757
54	大连凤栖台	大连旅顺口	住宅、商业	在建	30%	56,900	96,674	64,686	-	61,891	-	61,891	-	2,398	1,810
55	大连臻园	大连中山	住宅、商业	竣工	55%	90,200	236,979	252,449	-	236,979	8,294	236,979	-	4,956	5,856
56	保定雄安招商公园 1872	雄安新区启动区西部	住宅、商业、办公	竣工	100%	111,964	204,564	224,088	-	204,564	20,168	204,564	-	7,068	12,672
57	日照莱顿小镇	日照东港	住宅	竣工	100%	337,573	540,288	624,844	-	540,288	-	540,288	-	-	130
58	太原时代主场	太原小店	住宅、商业	在建	51%	217,184	729,590	694,914	-	658,672	-	166,208	492,464	71,997	680
59	长春公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,200	230,689	245,678	-	230,689	-	78,140	152,549	25,185	15,805

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
60	长春学府 1872	长春新区 (北湖开发区)	住宅、商业	竣工	100%	69,490	125,268	138,723	-	125,268	-	125,268	-	10,275	6,326
61	烟台雍景湾	烟台芝罘	住宅、商业	竣工	49%	62,100	199,968	220,848	-	199,968	-	199,968	-	16,024	9,267
62	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	417,800	576,597	613,907	-	562,234	72,004	562,234	-	27,341	65,188
63	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	510,885	709,522	741,008	-	211,609	-	209,925	1,684	13,467	2,326
64	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,253	266,480	294,800	-	266,480	-	266,480	-	-	494
65	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,800	100,556	114,169	-	100,556	-	100,556	-	-	130
66	上海招商主城	上海宝山	住宅	竣工	100%	75,000	150,022	173,919	-	150,022	-	150,022	-	-	169
67	上海依云湖	上海金山	住宅	竣工	34%	43,600	87,219	100,064	-	87,219	-	87,219	-	39	156
68	上海云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,300	69,289	72,829	-	69,289	-	69,289	-	-	-
69	上海十里江湾 I	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,800	60,746	73,395	-	60,746	-	60,746	-	1,785	3,181
70	上海十里江湾 II	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,400	68,320	73,663	-	68,320	-	68,320	-	1,424	6,045
71	上海依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,600	146,488	164,583	-	146,488	-	146,488	-	104	459
72	上海静安市北	上海静安	住宅	竣工	20%	27,800	69,523	80,413	-	69,523	-	69,523	-	13	-
73	上海崇明陈家镇	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,400	109,472	112,036	-	109,472	-	109,472	-	78	208
74	上海泗泾项目	上海松江	住宅	竣工	51%	40,100	72,157	79,858	-	72,157	-	72,157	-	65	163
75	上海虹桥公馆二期	上海青浦	住宅	竣工	100%	73,126	160,055	161,802	-	160,055	-	160,055	-	78	91
76	上海未来悦	上海奉贤	住宅	竣工	49%	49,500	89,213	96,291	-	89,213	-	89,213	-	494	1,052
77	上海虹口北外滩	上海虹口	住宅	竣工	90%	21,724	54,311	62,014	-	54,311	-	54,311	-	2,314	2,262
78	上海云玺	上海虹口	住宅、商业、办公	竣工	51%	12,584	47,771	52,148	-	47,771	-	47,771	-	1,300	1,287
79	上海天汇世纪玺	上海静安	住宅	竣工	33%	24,400	72,401	81,700	-	72,401	72,782	72,401	-	-	72,718
80	上海松江丰盛道	上海松江	住宅	竣工	25%	105,900	211,717	234,332	-	211,717	-	211,717	-	20,072	-
81	上海虹玺	上海虹口	住宅	竣工	66%	23,078	61,156	67,781	-	61,156	66,528	61,156	-	-	-
82	上海云湖壹号	上海金山	住宅	在建	33%	79,900	143,745	162,496	-	143,745	-	80,336	63,409	12,059	7,932
83	上海璀璨城市	上海浦东新区	住宅、商业、办公	竣工	73%	31,808	75,001	83,431	-	75,001	-	75,001	-	-	2,958
84	上海虹口弘安里	上海虹口	住宅	在建	41%	37,334	41,214	45,429	-	41,214	-	-	41,214	14,296	-
85	上海虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	竣工	33%	77,369	170,188	203,996	-	170,188	170,188	170,188	-	-	166,647

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
86	上海虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	竣工	51%	49,010	112,647	129,761	-	112,647	57,532	112,647	-	3,500	38,064
87	上海璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	竣工	100%	79,328	142,363	146,361	-	142,363	-	142,363	-	11,609	7,709
88	上海蟠龙府	上海青浦	住宅	在建	20%	38,845	98,860	106,658	-	98,860	-	-	98,860	-	-
89	上海苏河玺	上海普陀	住宅	在建	100%	36,111	96,777	111,731	-	96,777	-	-	96,777	3,640	-
90	上海汇元玺	上海徐汇	住宅	在建	32%	21,943	54,857	63,255	-	54,857	-	-	54,857	9,373	-
91	上海公园 1872 南	上海闵行	住宅	在建	49%	75,500	135,976	164,094	-	135,976	-	-	135,976	131	-
92	上海璀璨时代	上海青浦	住宅	竣工	70%	28,741	57,638	61,553	-	57,638	-	57,638	-	2,678	55,504
93	上海嘉定远香湖	上海嘉定	住宅	在建	49%	26,400	63,249	68,651	-	63,249	-	-	63,249	-	-
94	上海公园 1872 北	上海闵行	住宅	在建	50%	63,300	113,884	140,625	-	113,884	-	-	113,884	-	-
95	上海天汇玺	上海普陀	住宅	在建	45%	20,741	51,853	63,132	-	51,852	-	-	51,852	1,714	-
96	上海虹桥公馆三期	上海青浦	住宅	在建	60%	77,074	131,909	155,932	-	131,909	-	-	131,909	-	-
97	上海蟠龙府二期	上海青浦	住宅、商业	在建	50%	60,142	126,291	149,943	-	122,624	-	-	122,624	-	-
98	上海雍汇庭	上海徐汇	住宅	在建	65%	18,096	45,239	54,033	-	45,239	-	-	45,239	-	-
99	上海浦东星耀翠湾	上海浦东	住宅	在建	50%	39,560	79,743	87,510	-	79,743	-	-	79,743	11,877	-
100	上海浦东公园 1872	上海浦东	住宅	在建	80%	26,081	53,759	55,163	-	53,759	-	-	53,759	144	-
101	上海松江 R4 长租公寓	上海松江	住宅	在建	100%	26,556	66,389	65,145	-	66,389	-	-	66,389	-	-
102	上海云澜湾	上海松江	住宅	在建	100%	45,160	72,256	81,059	-	72,256	-	-	72,256	32,049	-
103	上海静安北站	上海静安	住宅、商业	在建	40%	52,157	71,547	75,254	71,547	71,547	-	-	71,547	-	-
104	上海浦东三林	上海浦东新区	住宅	在建	100%	85,423	187,931	217,745	93,006	93,006	-	-	93,006	24,634	-
105	上海闵行浦江	上海闵行	住宅	在建	60%	58,300	116,566	138,094	116,566	116,566	-	-	116,566	28,813	-
106	上海杨浦 19 街坊	上海杨浦	住宅	在建	70%	12,666	17,100	18,620	17,100	17,100	-	-	17,100	-	-
107	上海宝山潘广路项目	上海宝山	住宅、商业	在建	100%	129,400	329,835	339,496	68,787	68,787	-	-	68,787	29,291	-
108	上海闵行江汇	上海宝山	综合	竣工	90%	46,884	164,392	131,521	-	164,392	-	164,392	-	4,995	-
109	上海时代潮派*	上海松江	住宅、商业	在建	100%	129,625	297,765	214,665	125,054	125,054	-	-	125,054	19,979	-
110	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,600	197,045	208,660	-	197,045	-	197,045	-	96	-
111	太仓四季华庭	太仓港区	住宅	竣工	33%	42,427	83,369	89,310	-	83,369	-	83,369	-	-	182
112	太仓依云悦府	太仓沙溪镇	住宅、商业	竣工	25%	23,900	42,569	45,638	-	42,569	-	42,569	-	-	520

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
113	太仓海上时光	太仓港区	住宅	竣工	11%	69,200	135,565	148,513	-	135,565	-	135,565	-	-	100
114	太仓依云水岸	太仓港区	住宅	竣工	20%	34,800	69,598	74,961	-	69,598	-	69,598	-	-	603
115	太湖湖境天著	太仓城厢镇	住宅	竣工	33%	69,993	136,138	151,972	-	136,138	-	136,138	-	-	-
116	太仓心望雅苑	太仓高新区	住宅	竣工	51%	54,922	96,075	108,867	-	96,075	-	96,075	-	-	-
117	厦门海上世界	厦门东渡	办公、商业	在建	60%	163,300	721,000	778,717	-	422,696	-	422,696	-	3,940	3,927
118	厦门雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,900	159,257	86,398	-	159,257	-	159,257	-	482	1,193
119	厦门 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,500	186,274	152,565	-	186,274	-	186,274	-	11,177	3,405
120	厦门悦鹭湾	厦门海沧	住宅、商业	在建	49%	20,400	189,445	58,419	-	56,540	-	-	56,540	6,136	-
121	厦门璟云	厦门海沧	住宅、商业	在建	51%	18,104	41,640	49,683	-	41,640	-	-	41,640	2,487	-
122	厦门湾湖臻境	厦门湖里	住宅	在建	100%	36,319	130,600	149,220	-	130,600	-	-	130,600	14,811	-
123	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	111,471	124,094	-	111,471	-	111,471	-	-	130
124	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	竣工	89%	389,900	696,304	679,192	-	696,304	-	696,304	-	9,940	4,724
125	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	67,200	244,442	261,775	-	244,442	-	244,442	-	4,284	4,000
126	漳州半山云海	漳州开发区	住宅、商业	竣工	100%	58,800	88,175	96,432	-	88,175	-	88,175	-	10,432	2,862
127	漳州文璟苑	漳州龙海	住宅、商业	竣工	80%	44,600	116,009	119,841	-	116,009	-	116,009	-	16,054	14,888
128	双鱼岛 A30	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,268	104,705	-	-	-	-	-	-	-
129	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,230	44,439	-	-	-	-	-	-	-
130	温州鹿宸印	温州鹿城	住宅、商业	竣工	33%	41,400	124,266	133,875	-	124,266	-	124,266	-	2,823	-
131	温州锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商业	竣工	16%	69,900	169,665	182,121	-	169,665	-	169,665	-	-	-
132	温州檀境	温州鹿城	住宅、商业	竣工	40%	56,200	182,781	198,512	-	182,781	-	182,781	-	8,507	9,462
133	温州天樾玺	温州鹿城	住宅、商业	在建	50%	115,700	424,805	486,599	-	424,805	-	-	424,805	26,701	-
134	温州天樾玺·玺上	温州鹿城	住宅、商业	在建	34%	57,700	188,918	200,698	-	188,918	-	-	188,918	16,279	-
135	福州海玥公馆	福州长乐	住宅、商业	竣工	49%	47,300	94,676	105,122	-	94,676	-	94,676	-	7,893	-
136	福州和樾风华	福州晋安	住宅	竣工	49%	25,100	70,412	75,021	-	70,412	70,412	70,412	-	5,274	-
137	温岭云樾天境	台州温岭	住宅、商业	在建	30%	39,500	138,338	152,344	-	138,338	-	-	138,338	16,593	-
138	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,000	356,008	392,412	-	356,008	-	356,008	-	474	472
139	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	竣工	33%	56,800	93,819	96,298	-	93,819	-	93,819	-	13	13
140	绍兴金融活力城 I	绍兴越城	住宅、商业	在建	23%	191,200	550,350	609,445	-	469,840	-	104,230	365,610	-	48,150
141	绍兴金融活力城 II	绍兴越城	住宅、商业	在建	23%	199,300	573,256	633,778	-	343,846	-	314,299	29,547	-	67,849
142	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,737	198,244	207,464	-	198,244	-	198,244	-	-	143
143	慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,556	124,663	133,958	-	124,663	-	124,663	-	-	130
144	宁波明月江南	宁波鄞州	住宅	竣工	50%	64,706	153,225	163,631	-	153,225	-	153,225	-	-	-
145	宁波涌潮印	宁波鄞州	住宅	竣工	34%	40,148	74,302	78,677	-	74,302	-	74,302	-	156	-
146	宁波云望里	宁波海曙	住宅	竣工	30%	19,079	47,132	50,837	-	47,132	-	47,132	-	657	800
147	宁波三里江印	宁波鄞州	住宅、商业	竣工	80%	29,383	76,434	100,080	-	76,434	-	76,434	-	793	26

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
148	宁波凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	竣工	32%	126,165	285,716	305,367	-	285,716	-	285,716	-	22,392	22,087
149	宁波雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,283	180,935	185,880	-	180,935	-	-	180,935	6,963	-
150	宁波鄞州下应	宁波鄞州	住宅	竣工	30%	13,896	31,484	33,518	-	31,484	-	31,484	-	4,281	-
151	宁波三里风荷	宁波镇海	住宅	竣工	33%	64,871	160,318	165,242	-	160,318	-	160,318	-	41,019	-
152	宁波鄞州雷公巷	宁波鄞州	住宅、商业	竣工	60%	13,486	47,711	61,697	-	47,711	47,711	47,711	-	-	20,573
153	宁波江北天鑫	宁波江北	住宅	在建	99%	29,982	68,957	74,652	-	68,957	-	-	68,957	25,053	-
154	宁波海曙长乐 I	宁波海曙	住宅	在建	70%	17,376	52,125	55,833	52,125	52,125	-	-	52,125	-	-
155	宁波海曙长乐 II	宁波海曙	住宅	在建	70%	36,268	85,805	93,625	-	70,515	-	-	70,515	56,151	-
156	金华春熙明月	金华金东	住宅、商业	竣工	33%	54,047	113,491	120,467	-	113,491	-	113,491	-	-	39
157	金华云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	37,076	66,672	69,228	-	66,672	-	66,672	-	3,796	6,397
158	金华云湖臻品	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	57,463	103,420	110,371	-	103,420	-	103,420	-	469	369
159	嘉兴璀璨时代	嘉兴南湖	住宅	竣工	30%	67,300	146,295	164,168	-	146,295	-	146,295	-	-	13
160	平湖悦宸里	嘉兴平湖	住宅	竣工	25%	84,700	188,281	203,217	-	188,281	-	188,281	-	-	4,163
161	桐乡乌镇项目	桐乡乌镇	住宅、商业	在建	90%	126,297	189,445	209,436	-	96,327	-	96,327	-	11,357	2,692
162	杭州汇港城	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	279,355	292,374	-	279,355	-	279,355	-	-	589
163	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,900	103,870	114,334	-	103,870	-	103,870	-	555	382
164	杭州星未来	杭州余杭	住宅	竣工	50%	47,700	95,366	108,385	-	95,366	-	95,366	-	182	208
165	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅、商业	竣工	87%	78,100	228,944	240,221	-	228,944	-	228,944	-	-	124
166	杭州祥宸府	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	51%	43,900	109,898	100,400	-	109,898	-	109,898	-	-	-
167	杭州天樾四季	杭州临平	住宅、商业	在建	25%	131,400	183,949	193,761	-	183,949	-	143,058	40,891	9,067	57,867
168	杭州天澜里	杭州西湖	住宅	竣工	51%	27,200	84,345	83,202	-	84,345	-	84,345	-	509	-
169	杭州花宸里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	37,300	103,106	115,994	-	103,106	-	103,106	-	7,490	6,725
170	杭州珺悦	杭州淳安	住宅	竣工	50%	23,400	53,885	58,736	-	53,885	-	53,885	-	140	227
171	杭州云望之宸	杭州富阳	住宅	竣工	51%	30,000	70,438	80,902	-	70,438	-	70,438	-	1,273	2,042
172	杭州花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	在建	51%	47,500	109,284	107,681	-	109,284	-	-	109,284	161	-
173	杭州花栖云境里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	62%	44,600	108,632	102,112	-	108,632	-	108,632	-	299	828
174	杭州花屿观澜里	杭州萧山	住宅	竣工	73%	52,500	179,254	136,210	-	179,254	-	179,254	-	2,220	2,704
175	杭州花曜里	杭州萧山	住宅	竣工	20%	11,400	28,543	31,418	-	28,543	-	28,543	-	-	-
176	杭州运晓花望府	杭州拱墅	住宅	在建	50%	26,684	74,253	57,840	-	74,253	-	-	74,253	585	-
177	杭州锦翠金宸府	杭州拱墅	住宅	在建	34%	60,600	145,351	158,320	-	145,351	-	-	145,351	20,826	-
178	杭州晨语汀澜里	杭州临平	住宅	在建	34%	41,700	91,722	101,669	-	91,722	-	-	91,722	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
179	杭州湖翠晓印轩	杭州萧山	住宅	在建	70%	89,000	89,834	123,120	-	89,834	-	-	89,834	2,133	-
180	杭州运晓花映里	杭州拱墅	住宅	在建	50%	28,890	72,238	76,687	-	72,238	-	-	72,238	1,053	-
181	杭州望澜翠印府	杭州上城	住宅	在建	50%	39,390	78,778	84,700	-	78,778	-	-	78,778	-	-
182	杭州缤印爱达城	杭州临平	住宅、商业	在建	100%	127,800	523,883	349,233	-	523,883	-	-	523,883	27,095	-
183	杭州湖岩臻品府	杭州萧山	住宅、商业	在建	98%	54,461	70,799	94,269	-	70,799	-	-	70,799	949	-
184	杭州湖秀臻和府	杭州萧山	住宅	在建	100%	24,700	32,059	41,175	-	32,059	-	-	32,059	41,175	-
185	杭州乔司新城 F14	杭州余杭	住宅	在建	100%	32,500	58,585	56,768	-	58,585	-	-	58,585	15,715	-
186	杭州庆隆小河 20	杭州拱墅	住宅	在建	70%	14,835	37,083	39,441	37,083	37,083	-	-	37,083	23,678	-
187	深圳海谷科技大厦	深圳宝安	产业园	竣工	43%	26,885	129,242	77,020	-	129,242	-	129,242	-	3,141	3,620
188	深圳会展湾雍境花园	深圳宝安	住宅、商业	在建	70%	37,850	151,400	149,180	-	130,180	-	-	130,180	18,204	-
189	深圳会展湾雍境名邸	深圳宝安	住宅	在建	100%	25,246	111,890	106,640	-	86,390	-	-	86,390	-	-
190	深圳招商雍和府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	9,031	54,293	45,459	-	54,293	-	54,293	-	56	14,769
191	深圳招商臻府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	20,602	117,413	99,407	-	117,413	-	117,413	-	-	-
192	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	84,200	84,200	-	84,200	-	84,200	-	-	259
193	深圳招商雍山郡花园	深圳龙岗	住宅、商业	在建	34%	24,989	130,327	123,718	-	103,702	-	-	103,702	9,991	-
194	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,864	199,262	162,988	-	199,262	-	199,262	-	-	-
195	深圳中海珑悦理	深圳龙华	住宅、商业	竣工	30%	12,010	75,389	62,920	-	75,389	75,389	75,389	-	14,488	-
196	深圳龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	在建	34%	27,388	122,291	111,816	-	91,245	-	-	91,245	7,086	-
197	深圳雍云府	深圳龙华	住宅	在建	94%	27,186	95,150	78,722	-	87,966	-	-	87,966	9,683	-
198	深圳四海臻邸	深圳南山	住宅	在建	100%	2,996	12,000	11,867	-	12,000	-	-	12,000	5,922	-
199	深圳一湾臻邸	深圳南山	住宅	在建	70%	24,272	124,953	118,790	-	84,894	-	-	84,894	15,991	-
200	深圳渔二村项目	深圳南山	住宅、公寓、商业	在建	51%	9,072	65,772	55,824	65,772	65,772	-	-	65,772	-	-
201	深圳招商仕林臻邸	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	18,465	52,186	56,999	-	52,186	-	52,186	-	-	-
202	深圳润樾山花园项目	深圳坪山	住宅	竣工	23%	33,100	133,473	119,518	-	133,473	-	133,473	-	-	-

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 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
203	深圳玺悦台	深圳坪山	住宅	竣工	35%	32,400	164,403	113,744	-	164,403	-	164,403	-	7,313	4,305
204	深圳紫樾润府	深圳坪山	住宅、商业	在建	49%	16,448	82,344	78,065	-	82,202	-	-	82,202	8,815	-
205	深圳太子湾环港大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	12,811	53,940	49,960	-	53,690	-	-	53,690	-	-
206	深圳太子湾滨海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	12,409	59,412	59,225	-	59,412	-	59,412	-	-	-
207	深圳太子湾泓玺大厦	深圳南山	公寓、商业	在建	100%	14,111	72,000	64,156	-	63,440	-	-	63,440	2,343	-
208	深圳太子湾领海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	51%	13,952	79,569	79,490	-	79,569	-	79,569	-	-	-
209	深圳太子湾领航大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	6,965	37,796	37,702	-	37,796	-	37,796	-	-	-
210	深圳太子湾瑞玺大厦	深圳南山	公寓、商业	在建	100%	13,938	95,000	94,603	-	90,283	-	-	90,283	3,652	-
211	深圳太子湾湾海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	11,609	62,842	62,842	-	62,842	-	62,842	-	-	-
212	深圳太子湾望海大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	11,879	70,000	70,000	-	70,000	-	-	70,000	-	-
213	深圳太子湾云滨大厦	深圳南山	办公、人才公寓、商业	在建	100%	10,225	49,330	48,678	-	25,051	-	-	25,051	-	-
214	深圳太子湾云玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	51%	14,055	74,845	79,249	-	74,845	-	74,845	-	-	-
215	深圳招商玺家园	深圳南山	住宅、商业	在建	100%	51,565	118,470	107,288	-	96,288	-	-	96,288	-	-
216	深圳商务广场	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	27,778	79,890	79,883	-	79,890	-	79,890	-	-	-
217	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	378,326	-	378,326	-	378,326	-	-	113
218	深圳大空港国际会展中心	深圳宝安	商业	在建	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	1,543,300	-	1,082,675	460,625	49,767	8,874
219	深圳招商臻城花园	深圳龙岗	住宅	竣工	51%	43,068	247,067	277,448	-	247,067	-	247,067	-	17,904	58,971
220	深圳招商局前海经贸中心	深圳前海	办公、商业	竣工	43%	17,420	115,614	99,380	-	115,614	-	115,614	-	-	-
221	深圳招商局前海时代中心	深圳前海	办公、商业	在建	43%	35,268	381,859	347,390	-	334,201	-	-	334,201	-	-
222	深圳臻玺家园	深圳前海	住宅、商业	在建	43%	14,347	50,576	39,017	-	46,976	-	-	46,976	6,243	-
223	深圳玖尚公寓	深圳前海	公寓	竣工	43%	9,379	23,428	23,881	-	23,428	-	23,428	-	-	-
224	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅、商业	竣工	100%	79,422	198,553	221,921	-	198,553	-	198,553	-	13	2,275
225	珠海湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	竣工	50%	48,797	97,229	103,056	-	97,229	-	97,229	-	9,146	-
226	珠海湖心明悦	珠海斗门	住宅	竣工	34%	36,679	73,130	76,732	-	73,130	-	73,130	-	1,325	-
227	珠海依云华府	珠海斗门	综合	竣工	100%	106,354	244,646	209,965	-	244,646	-	244,646	-	-	338

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
228	中山臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,771	311,310	323,949	-	311,310	-	153,334	157,976	27,783	2,977
229	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,501	272,257	275,627	-	272,257	-	272,257	-	12,851	16,627
230	中山映月台	中山西区	住宅、商业	竣工	50%	51,679	142,665	145,218	-	142,665	-	142,665	-	195	351
231	汕头金凤半岛	汕头金平	住宅	在建	50%	121,671	424,120	466,677	-	378,778	114,351	326,733	52,045	39,155	-
232	南宁招商榕园	南宁高新区	住宅、商业	竣工	100%	19,987	79,944	89,527	-	79,944	-	79,944	-	-	273
233	南宁招商樾园	南宁高新区	住宅、商业	竣工	100%	18,626	74,504	73,138	-	74,504	-	74,504	-	-	694
234	南宁招商樾江府	南宁青秀	住宅	在建	100%	84,504	241,682	267,644	-	241,682	64,702	64,702	176,980	826	11,887
235	南宁十里云裳	南宁武鸣	住宅、商业	竣工	51%	149,113	162,092	158,192	-	162,092	-	162,092	-	4,317	4,173
236	南宁臻樾府	南宁邕宁	住宅、商业	竣工	60%	31,074	77,686	85,543	-	77,686	77,686	77,686	-	8,499	48,265
237	柳州招商境界	柳州柳东新区	住宅	竣工	100%	42,293	54,981	60,635	-	54,981	-	54,981	-	3,047	3,752
238	惠州未来花园	惠州惠城	住宅、商业	竣工	35%	110,969	352,375	375,908	-	352,375	38,804	352,375	-	19,633	41,198
239	惠州依山华府	惠州惠城	住宅、商业	在建	100%	38,789	108,609	114,729	-	108,609	31,005	57,433	51,176	1,782	4,717
240	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,100	274,617	284,355	-	274,617	-	274,617	-	247	221
241	广州江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	67,900	245,290	250,304	-	200,639	-	86,725	113,914	7,031	541
242	广州珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	126,600	319,033	352,347	5,311	254,194	-	170,005	84,189	11,703	10,063
243	广州天钜	广州白云	住宅	竣工	37%	9,800	44,235	47,151	-	44,235	-	44,235	-	-	126
244	广州雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	44,900	143,523	153,611	41,556	100,855	50,882	50,882	49,973	15,220	-
245	广州和府	广州从化	住宅	竣工	19%	100,400	309,673	322,036	-	309,673	57,295	309,673	-	17,356	6,698
246	广州意库	广州番禺	商业	竣工	74%	438,300	343,614	385,051	-	343,614	-	343,614	-	-	594
247	广州海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	15,400	94,625	96,565	-	94,625	-	50,201	44,424	-	-
248	广州鹭山府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	13,800	54,486	51,554	-	54,486	-	54,486	-	-	89
249	广州臻珑府	广州黄埔	住宅	在建	37%	22,500	84,297	86,504	-	78,415	-	34,140	44,276	3,199	785
250	广州天誉花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,334	97,534	104,532	-	97,534	-	57,647	39,887	-	575
251	广州湾区 1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,907	229,325	241,871	-	108,830	-	-	108,830	1,632	-
252	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,996	172,275	171,903	-	172,275	-	172,275	-	-	-
253	广州东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	35,500	101,344	112,883	-	101,344	-	101,344	-	-	127
254	广州臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	83,200	301,819	344,543	-	301,819	2,843	301,819	-	8,658	12,022
255	广州西派天河序	广州天河	住宅	在建	36%	47,300	144,576	157,451	58,804	128,400	-	-	128,400	10,308	-
256	广州中央公馆*	广州黄埔	住宅	在建	25%	37,700	162,157	168,726	107,476	107,476	-	-	107,476	14,087	-
257	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、公寓	竣工	67%	39,036	138,170	153,169	-	138,170	-	138,170	-	1,463	30,092
258	佛山悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,765	255,627	-	231,765	-	231,765	-	20,594	22,108
259	佛山东樾湾府	佛山南海	住宅、商业	在建	19%	74,718	176,523	194,915	-	176,522	-	93,696	82,826	15,541	27,772
260	佛山峰睿公馆	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	11,304	33,892	37,814	-	33,892	-	33,892	-	3,437	2,016
261	佛山天璞	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	12,688	27,861	30,863	-	27,861	-	27,861	-	65	13

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
262	佛山誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,350	184,197	-	165,350	-	165,350	-	585	286
263	佛山樾园	佛山三水	住宅、商业	竣工	37%	70,500	225,500	245,812	-	225,500	-	225,500	-	10,777	11,729
264	佛山曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,820	179,861	-	171,820	-	171,820	-	1,766	1,209
265	佛山臻玥府	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	87,197	-	78,368	30,541	30,541	47,827	9,603	24,812
266	佛山天禧	佛山南海	住宅、商业	竣工	37%	43,518	115,221	128,195	-	115,221	-	115,221	-	-	819
267	佛山华玺 02-27	佛山南海	住宅	在建	38%	15,477	47,204	53,295	-	47,204	-	-	47,204	-	-
268	佛山华玺 01-13	佛山南海	住宅	在建	38%	20,683	66,185	71,991	-	66,185	-	-	66,185	22,114	-
269	东莞万象府	东莞南城	住宅、商业	竣工	21%	197,953	395,152	426,216	-	395,152	-	395,152	-	-	909
270	东莞凤岗雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	100%	5,498	13,745	15,804	-	13,745	-	13,745	-	-	212
271	东莞锦上花园	东莞凤岗	住宅、商业	竣工	50%	32,419	90,772	99,300	-	90,772	32,958	90,772	-	7,400	-
272	东莞北岸时区花园	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	56,800	283,894	304,539	-	45,312	-	-	45,312	-	-
273	东莞未来时区花园	东莞黄江	住宅、商业	在建	30%	19,797	89,084	97,974	-	88,095	-	-	88,095	8,150	-
274	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,611	69,129	76,413	-	69,129	-	69,129	-	-	-
275	东莞湾熙金融中心	东莞南城	办公、商业	在建	70%	12,297	102,510	105,859	-	60,435	-	-	60,435	4,656	-
276	东莞东樾花园	东莞石碣	住宅、商业	竣工	50%	41,587	124,738	122,800	-	124,738	-	124,738	-	1,438	-
277	东莞依城大观花园	东莞谢岗镇	住宅、商业	竣工	40%	76,630	214,565	234,165	-	214,565	-	214,565	-	16,989	20,120
278	东莞长安一湾云璟	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,354	221,746	239,067	-	221,746	-	-	221,746	11,493	-
279	肇庆依云水岸	肇庆新区	住宅、商业	竣工	100%	56,638	141,596	154,327	-	141,596	-	141,596	-	-	3,068
280	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商业	在建	51%	141,800	575,589	698,800	-	575,589	20,923	519,287	56,302	27,740	24,110
281	重庆锦星汇	重庆渝北	住宅	竣工	74%	21,749	75,301	82,556	-	75,301	-	75,301	-	-	416
282	重庆城市主场	重庆渝北	住宅	竣工	74%	10,956	32,868	37,303	-	32,868	-	32,868	-	-	26
283	重庆依云江湾	重庆巴南	住宅	竣工	74%	202,916	382,766	426,574	-	382,766	-	382,766	-	-	912
284	重庆时光序	重庆九龙坡	住宅	竣工	74%	12,825	23,859	28,916	-	23,859	-	23,859	-	903	640
285	重庆招商 1872	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	115,535	357,539	394,783	-	219,041	-	-	219,041	43,527	-
286	重庆公园上城	重庆北碚	住宅	竣工	74%	61,679	74,015	84,318	-	74,015	-	74,015	-	78	78
287	重庆嘉景湾	重庆渝北	住宅	竣工	37%	94,631	112,742	127,393	-	112,742	-	112,742	-	4,526	6,245
288	重庆雍璟城	重庆渝北	住宅、商业	竣工	74%	182,855	365,577	403,368	-	365,577	-	365,577	-	24,464	31,665
289	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业、办公	在建	74%	362,500	1,521,274	1,443,275	-	1,254,926	41,029	1,038,402	216,523	51,204	40,970
290	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,312	89,365	97,062	-	89,365	-	89,365	-	982	801

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
291	重庆理想城二期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	38%	74,723	131,911	147,497	-	131,911	-	119,445	12,466	13	-
292	重庆理想城一期	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	36%	97,965	153,114	175,774	-	153,114	-	139,315	13,799	1,040	298
293	重庆渝天府 AH09	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	180,219	362,703	404,412	-	199,629	-	64,214	135,415	9,383	7,971
294	重庆渝天府 AH20	重庆沙坪坝	住宅、商业	在建	74%	186,552	310,711	351,311	-	136,867	-	84,726	52,142	1,263	1,338
295	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业、办公	在建	37%	402,305	1,101,426	1,088,500	-	1,101,426	-	868,837	232,589	10,047	6,726
296	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	211,621	345,347	370,786	-	326,017	61,252	326,017	-	67,629	66,395
297	郑州公园与湖	郑州中原	住宅	竣工	50%	69,300	154,468	169,182	-	154,468	-	154,468	-	2,512	4,860
298	郑州招商时代锦宸	郑州惠济	住宅	竣工	100%	9,400	39,434	42,070	-	39,434	-	39,434	-	4,221	3,560
299	郑州招商时代天宸	郑州惠济	住宅	在建	100%	21,100	88,359	93,742	-	88,359	-	-	88,359	15,162	-
300	郑州卢森堡中心	郑州新区	住宅、商业、办公	在建	19%	103,967	203,196	252,847	-	203,196	-	166,560	36,636	275	-
301	郑州招商林屿境*	郑州市二七区	住宅	拟建	50%	43,100	107,824	115,468	-	-	-	-	-	-	-
302	西安臻境·御璟天宸	西安高新	住宅	在建	19%	79,636	222,880	246,192	-	222,880	-	-	222,880	-	-
303	西安云兰	西安长安	住宅	在建	52%	39,865	95,793	103,011	5,058	95,199	-	-	95,199	23,650	-
304	西安臻观府	西安雁塔	住宅	竣工	38%	59,104	165,491	166,452	-	165,491	-	165,491	-	-	652
305	西安臻境	西安雁塔	住宅	竣工	87%	42,276	118,440	131,856	-	118,440	-	118,440	-	-	660
306	西安依云曲江	西安雁塔	住宅	竣工	74%	134,600	537,534	445,468	-	537,534	-	537,534	-	-	-
307	西安长安玺	西安雁塔	住宅	竣工	38%	27,673	40,336	43,950	-	40,336	-	40,336	-	-	199
308	西安雍澜湾	西安长安	住宅	在建	87%	62,705	156,762	180,429	-	154,430	72,295	72,295	82,136	18,973	63,394
309	西安云山间	西安雁塔	住宅、商业	在建	74%	59,387	118,772	129,577	37,244	111,945	-	-	111,945	41,439	-
310	西安天青云麓	西安高新区	住宅	在建	52%	50,884	122,262	134,483	115,048	115,048	-	-	115,048	26,364	-
311	西安招商雲墨	西安高新区	住宅	在建	74%	33,022	92,317	101,874	87,358	87,358	-	-	87,358	53,478	-
312	西安港务揽阅	西安港务区	住宅	在建	74%	143,503	358,757	382,166	119,993	140,608	-	-	140,608	104,450	-
313	西安西安序	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	53,811	107,599	114,387	-	107,599	-	107,599	-	24,055	16,147
314	西安央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,699	83,834	-	77,699	-	77,699	-	6,666	15,048
315	西安招商局丝路中心城市主场盛会	西安港务区	办公、商业	竣工	51%	112,900	321,609	350,358	-	321,609	-	321,609	-	8,724	26,125
316	西安招商城市主场央畔	西安港务区	住宅	竣工	51%	260,500	727,773	781,879	-	727,773	-	727,773	-	105	4,862

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
317	武汉兰亭风华	武汉汉南	住宅	竣工	49%	68,600	192,079	201,025	-	192,079	-	192,079	-	-	-
318	武汉凤凰湾	武汉汉南	住宅	竣工	20%	29,000	63,896	66,985	-	63,896	-	63,896	-	-	-
319	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	519,600	1,092,700	1,111,597	-	1,092,700	-	1,092,700	-	-	11,505
320	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	69,673	185,922	211,558	-	185,922	-	185,922	-	-	689
321	武汉琨瑜之星	武汉江夏	住宅	竣工	21%	46,231	66,490	76,316	-	66,490	-	66,490	-	-	-
322	武汉凤凰城	武汉经济开发区	住宅	在建	100%	152,032	355,416	385,952	-	295,264	-	275,202	20,062	-	-
323	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业、办公	竣工	100%	97,990	340,500	362,050	-	340,500	-	340,500	-	-	9,178
324	武汉依云水岸	武汉汉南	住宅	在建	35%	114,703	286,758	324,548	-	150,422	-	150,422	-	-	11,350
325	武汉江山风华	武汉汉阳	住宅	竣工	51%	44,053	189,137	196,806	-	189,137	-	189,137	-	10,345	9,129
326	武汉招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	81,799	85,198	-	81,799	-	81,799	-	-	-
327	武汉经开之窗	武汉经济开发区	商业、办公	在建	80%	90,386	225,962	255,411	-	37,661	-	-	37,661	-	-
328	武汉未来中心 II	武汉经济开发区	住宅、商业、办公	在建	50%	261,329	800,554	784,898	-	161,559	-	-	161,559	17,600	-
329	武汉未来中心 III	武汉经济开发区	住宅	在建	50%	41,218	98,924	108,721	-	97,164	-	-	97,164	14,952	-
330	武汉未来中心 I	武汉经济开发区	住宅、商业、办公	在建	50%	329,243	751,433	837,561	-	203,779	-	118,722	85,057	11,234	3,796
331	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	竣工	40%	88,900	222,304	255,836	-	222,304	-	222,304	-	4,286	4,839
332	武汉壹品澜荟	武汉临空港开发区	住宅、商业、办公	在建	20%	68,100	229,947	269,275	-	87,894	-	62,894	25,000	6,273	4,436
333	武汉汉口 1872	武汉硚口	住宅、商业	在建	51%	102,100	376,595	377,604	-	300,226	-	139,868	160,358	17,349	392
334	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、办公	竣工	80%	143,376	780,368	834,875	-	780,368	-	780,368	-	4,402	3,065
335	武汉武昌序	武汉武昌	住宅	在建	100%	17,239	51,800	56,798	35,354	51,800	-	-	51,800	14,962	-
336	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50%	53,200	95,802	109,684	-	95,802	-	95,802	-	-	-
337	十堰锦程世家	十堰张湾	住宅	竣工	100%	55,462	166,386	134,734	-	166,386	-	166,386	-	-	-
338	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	在建	100%	213,661	559,703	602,334	-	549,226	-	445,567	103,659	23,193	1,275
339	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,886	566,615	581,142	-	566,615	-	541,416	25,199	3,217	15,917
340	昆明依云国际社区	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,126,908	2,313,175	2,545,999	-	281,417	-	276,206	5,210	20,152	21,035
341	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	在建	51%	73,089	377,156	445,352	-	308,386	67,946	280,267	28,119	20,674	15,809
342	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,656	151,888	168,225	-	151,888	-	151,888	-	-	-
343	昆明雍珑府	昆明官渡	住宅	在建	100%	20,361	77,376	85,115	-	77,376	18,240	46,668	30,708	19,823	17,094
344	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	343,564	1,143,111	1,282,627	-	659,898	-	658,274	1,624	20,536	22,051

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
345	昆明雍和府	昆明五华	住宅	竣工	51%	93,263	298,436	322,984	-	298,436	-	298,436	-	-	981
346	成都中央华城	成都成华	综合	竣工	100%	81,353	414,982	441,547	-	414,982	-	414,982	-	975	1,040
347	成都依云上城	成都龙泉驿	住宅、商业	竣工	100%	115,413	692,276	756,155	-	692,276	-	692,276	-	-	507
348	成都雍景府	成都新都	住宅	竣工	100%	60,405	108,728	120,172	-	108,728	-	108,728	-	-	390
349	成都大魔方	成都高新	综合	竣工	100%	126,602	773,985	907,507	-	773,985	119,214	773,985	-	138	819
350	成都新川臻境	成都高新区	住宅	在建	100%	27,782	69,454	76,508	-	69,454	-	-	69,454	182	-
351	成都郫江樾	成都简阳	住宅、商业	在建	100%	42,524	106,311	114,267	-	106,311	-	78,250	28,061	13,398	5,975
352	成都依山樾	成都简阳	住宅	竣工	100%	25,810	64,524	71,064	-	64,524	64,524	64,524	-	11,912	41,293
353	成都未来公园	成都金牛	住宅、商业	在建	43%	191,600	418,512	482,165	40,147	376,020	92,522	133,771	242,249	39,925	57,754
354	成都天府玺	成都双流	住宅	竣工	100%	48,249	72,373	90,110	-	72,373	-	72,373	-	143	1,404
355	成都愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	76,100	84,796	-	76,100	-	76,100	-	78	-
356	成都时代公园	成都天府新区	住宅、商业	在建	51%	525,300	1,792,830	1,792,857	70,839	1,205,970	97,612	594,631	611,339	64,092	52,628
357	成都麓湖西派臻境	成都双流	住宅、商业	在建	30%	50,500	91,500	101,047	53,521	76,715	-	-	76,715	27,331	-
358	成都武侯西派臻境	成都武侯	住宅	在建	40%	70,450	140,895	155,875	105,461	123,107	-	-	123,107	64,559	-
359	成都中环臻邸*	成都成华	住宅	在建	70%	31,100	62,104	69,098	62,104	62,104	-	-	62,104	26,234	-
360	襄阳雍江国际	襄阳樊城	住宅、商业	在建	55%	80,499	182,158	184,298	-	182,158	-	60,141	122,017	13,493	39
361	乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	313,893	362,663	377,799	-	240,209	-	-	240,209	86,563	-
362	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商业	在建	51%	144,146	192,778	207,236	-	51,238	-	51,238	-	-	-
363	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	500,896	-	388,902	-	385,457	3,445	367	982
364	芜湖未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,299	231,659	247,767	-	231,659	183,202	208,809	22,850	10,580	-
365	芜湖星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,681	235,362	252,362	-	235,362	121,721	121,721	113,641	9,606	64,623
366	合肥雍棠府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,428	224,200	249,087	-	224,200	-	224,200	-	143	-
367	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	177,953	387,119	466,488	-	387,119	-	387,119	-	2,086	-
368	合肥公园 1872 II	合肥新站	住宅	竣工	100%	49,738	89,529	119,612	-	89,529	-	89,529	-	143	-
369	合肥公园 1872 I	合肥新站	住宅	竣工	100%	62,211	111,979	136,495	-	111,979	-	111,979	-	234	65
370	合肥东望府	合肥包河	住宅	竣工	100%	106,552	221,349	246,226	-	221,349	-	221,349	-	325	7,627
371	合肥雍境湾	合肥包河	住宅	竣工	100%	67,965	109,209	131,205	-	109,209	113,251	109,209	-	12,854	82,050
372	合肥雍境湾二期	合肥包河	住宅	在建	100%	37,491	59,985	73,372	-	59,985	-	-	59,985	7,270	-
373	合肥雍润府	合肥包河	住宅	在建	100%	52,245	106,024	119,293	-	106,024	-	-	106,024	28,279	-
374	合肥臻悦	合肥包河	住宅	在建	51%	44,516	111,289	137,562	-	111,289	-	-	111,289	1,482	-
375	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,063	269,069	350,175	-	269,069	-	269,069	-	91	190

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
376	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	100%	103,276	249,911	296,522	-	249,911	-	249,911	-	107	1,246
377	合肥臻境	合肥滨湖	住宅	竣工	67%	31,648	56,967	70,772	-	56,967	58,751	56,967	-	-	49,377
378	合肥高新区长租公寓项目	合肥高新	住宅	在建	100%	48,161	103,690	126,575	98,244	98,244	-	-	98,244	-	-
379	合肥萃语云筑	合肥经开	住宅	竣工	33%	61,389	113,793	123,029	-	113,793	-	113,793	-	9,387	9,807
380	合肥璟园	合肥经开	住宅、商业	在建	33%	170,913	373,628	414,463	15,462	373,628	-	-	373,628	26,876	-
381	合肥公园万象	合肥经开	住宅	竣工	33%	133,078	266,155	320,890	-	266,155	-	266,155	-	750	-
382	合肥天青臻境	合肥蜀山	住宅	在建	70%	61,667	92,474	100,428	-	92,474	-	-	92,474	29,506	-
383	合肥和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	竣工	30%	42,786	77,015	92,686	-	77,015	-	77,015	-	13,440	10,506
384	合肥滨奥花园	合肥新站	住宅、体育	竣工	100%	350,004	425,592	410,393	-	425,592	71,826	425,592	-	24,072	29,048
385	合肥璟悦湾·奥体北	合肥新站	住宅、商业	在建	100%	142,037	271,123	310,386	-	257,625	102,432	106,768	150,857	30,571	87,346
386	合肥时光印象	合肥瑶海	住宅	在建	49%	43,445	80,105	87,906	-	80,105	-	-	80,105	412	-
387	合肥四季臻邸	合肥包河	住宅	在建	99%	79,755	180,790	192,044	75,069	172,419	-	-	172,419	39,632	-
388	合肥 BK01 号地块*	合肥滨湖	住宅	在建	70%	28,800	51,837	57,705	51,837	51,837	-	-	51,837	-	-
389	句容天悦府	镇江句容	住宅、商业	竣工	26%	53,900	104,844	110,902	-	104,844	-	104,844	-	1,605	100
390	句容依云尚城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	359,477	388,697	-	308,214	-	308,214	-	47	4,884
391	扬州璟萃	扬州广陵	住宅、商业	竣工	100%	21,000	31,495	34,923	-	31,495	18,521	31,495	-	8,095	16,971
392	扬州云筑	扬州广陵	住宅、商业	竣工	34%	47,400	94,738	106,311	-	94,738	44,861	94,738	-	13,109	15,569
393	扬州云萃	扬州邗江	住宅	在建	70%	64,600	116,444	131,563	-	116,444	8,247	91,458	24,986	12,255	11,713
394	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅	竣工	60%	83,200	120,879	137,635	-	120,879	-	120,879	-	50	150
395	盐城范公路西地块	盐城亭湖	住宅	在建	45%	27,800	72,163	79,157	-	72,163	-	-	72,163	-	-
396	盐城盐城开放大道东地块	盐城亭湖	住宅、商业	在建	55%	65,400	178,434	187,132	-	167,199	-	-	167,199	-	-
397	盐城都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	59,100	147,734	164,042	-	97,959	59,134	59,134	38,825	10,572	43,510
398	盐城雍华府	盐城盐都	住宅	在建	51%	90,800	263,268	293,473	-	186,452	32,285	57,596	128,856	11,598	2,471
399	宿迁智慧光年	宿迁宿豫	住宅	竣工	51%	47,400	118,593	133,045	-	118,593	27,594	118,593	-	21,828	17,790
400	南通云樾东方	南通开发区	住宅	在建	17%	86,700	172,843	203,949	-	155,186	-	155,186	-	-	-
401	南通滨江项目一期	南通崇川	住宅	在建	51%	190,500	393,550	447,589	-	392,318	28,120	346,553	45,765	14,044	13,779
402	南通观江海	南通通州	住宅	竣工	23%	69,900	104,949	120,429	-	104,949	-	104,949	-	2,895	3,133
403	南通如东雍华府	南通如东	住宅	竣工	50%	56,900	113,850	129,256	-	113,850	-	113,850	-	9,972	10,387
404	南通宸星雅苑	南通如皋	住宅、商业	竣工	25%	31,000	68,237	78,213	-	68,237	-	68,237	-	5,692	8,261
405	南通如东东方颂	南通如东	住宅	在建	33%	49,000	100,454	116,608	-	100,454	-	77,381	23,073	4,098	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
406	南通如东东望府	南通如东	住宅	竣工	51%	38,800	77,591	87,628	-	77,591	33,663	77,591	-	9,416	9,212
407	南通滨江项目大二期	南通崇川	住宅	在建	80%	100,200	166,695	182,571	-	63,070	11,880	11,880	51,190	4,329	-
408	南通中创公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	81,700	196,615	222,689	-	196,615	-	85,557	111,058	11,133	84,443
409	启东十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	100%	450,100	989,440	1,011,658	-	485,381	29,346	401,192	84,188	34,952	13,251
410	琴臻/琴雅院\琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	152,300	191,464	196,324	-	191,464	39,165	191,464	-	16,504	21,365
411	琴鸣雅院\琴湖溪里花园城一期	常熟琴湖片区	住宅、商业、医院	竣工	70%	157,000	138,748	130,354	-	138,748	-	138,748	-	-	-
412	琴颂雅院\琴鑫鸣商务广场	常熟琴湖片区	住宅、商业、办公	竣工	70%	89,500	158,663	171,459	-	158,663	-	158,663	-	5,721	15,729
413	常熟臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	在建	27%	90,000	171,008	185,160	-	171,008	-	169,055	1,953	1,174	263
414	昆山和光璀璨	苏州昆山	住宅	在建	49%	49,029	98,059	107,044	-	98,059	-	-	98,059	16,112	-
415	昆山东望璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	34%	94,600	189,277	206,660	-	189,277	186,250	186,250	3,027	12,623	133,940
416	昆山瑰丽江樾苑	苏州昆山	住宅	竣工	31%	12,900	33,624	36,081	-	33,624	33,624	33,624	-	728	32,228
417	昆山璀璨璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	44%	134,600	248,933	272,199	-	248,933	-	-	248,933	22,071	-
418	苏州辉映时代	苏州工业园区	住宅	竣工	40%	58,100	116,157	131,683	-	116,157	-	116,157	-	91	-
419	苏州滨河四季云庭	苏州高新区	住宅	竣工	25%	86,700	190,790	208,417	-	190,790	-	190,790	-	-	-
420	苏州大悦澜庭	苏州高新区	住宅	竣工	20%	72,300	144,482	159,237	-	144,482	-	144,482	-	2,587	1,599
421	苏州金茂府	苏州高新区	综合	竣工	25%	194,300	388,791	426,954	-	388,791	-	388,791	-	2,017	-
422	苏州金融谷商务中心	苏州高新区	住宅、商业	竣工	40%	72,200	43,003	56,054	-	43,003	-	43,003	-	-	498
423	苏州前山澜庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	46%	231,257	268,415	254,846	-	268,415	-	268,415	-	4,662	6,562
424	苏州浅悦静庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	28%	151,100	281,320	295,825	-	281,320	-	281,320	-	5,261	1,607
425	苏州湖西璀璨	苏州工业园区	住宅	在建	100%	25,500	45,491	50,914	-	45,491	-	-	45,491	14,069	-
426	苏州沁苏禧	苏州工业园区	住宅	在建	100%	58,200	116,468	132,660	-	116,468	-	-	116,468	1,976	-
427	苏州润月雅筑	苏州工业园区	住宅	在建	49%	48,200	57,886	66,298	-	57,886	-	-	57,886	1,066	-
428	苏州文禧	苏州工业园区	住宅	在建	60%	25,300	50,614	57,974	-	50,614	-	-	50,614	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
429	苏州天阅湖滨雅苑	苏州工业园区	住宅	竣工	24%	71,800	107,751	128,278	-	107,751	-	107,751	-	-	-
430	苏州璟萃雅园	苏州吴中	住宅	竣工	60%	60,500	133,074	144,610	-	133,074	-	133,074	-	234	193
431	苏州柳岸晓风	苏州吴中	住宅	竣工	25%	77,900	155,800	174,509	-	155,800	-	155,800	-	2,184	9,330
432	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	住宅、商业	竣工	34%	173,300	344,924	381,535	-	344,924	-	344,924	-	-	613
433	苏州蔚然璀璨	苏州吴中	住宅、商业	竣工	45%	49,700	99,150	107,578	-	99,150	25,901	99,150	-	11,633	13,456
434	苏州蔚然锦绣	苏州吴中	住宅、商业	竣工	40%	48,300	96,593	104,088	-	96,593	-	96,593	-	6,266	8,964
435	苏州铂悦春和万象雅苑	苏州相城	住宅、商业	在建	20%	162,200	308,511	321,386	-	306,729	-	131,913	174,816	16,322	1,710
436	苏州臻和璟园	苏州吴中	住宅	在建	60%	23,105	36,459	39,732	-	36,459	-	-	36,459	5,349	-
437	张家港依云兰庭	张家港	住宅	竣工	51%	66,200	119,178	129,362	-	119,178	-	119,178	-	-	-
438	南京云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,400	69,485	70,861	-	69,485	-	69,485	-	-	-
439	南京东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	91,000	254,866	234,526	-	254,866	-	254,866	-	77	-
440	南京名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,700	54,207	57,381	-	54,207	-	54,207	-	-	585
441	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	125,000	267,005	296,599	-	267,005	-	267,005	-	26	832
442	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	34%	44,800	98,524	105,437	-	98,524	-	98,524	-	-	21
443	南京雍荣府	南京栖霞	住宅	竣工	55%	79,900	183,117	189,635	-	183,117	-	183,117	-	455	143
444	南京平澜府	南京高淳	住宅	竣工	21%	103,000	143,901	173,783	-	143,901	-	143,901	-	636	673
445	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	15%	136,800	469,791	408,843	-	381,043	-	313,241	67,802	5,532	-
446	南京丁家庄	南京栖霞	办公、商业	拟建	60%	59,000	411,114	353,198	-	-	-	-	-	-	-
447	南京江心印	南京建邺	住宅	竣工	38%	44,800	125,301	136,707	-	125,301	-	125,301	-	7,637	7,009
448	南京越江时代	南京江北新区	住宅、商业	在建	22%	66,100	165,142	178,209	-	165,142	-	135,085	30,057	16,604	104,176
449	南京长江时代 13	南京江北新区	住宅	竣工	38%	34,500	77,517	85,222	-	77,517	-	77,517	-	494	-
450	南京长江时代 14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	31,000	69,484	76,147	-	69,484	-	69,484	-	453	-
451	南京长江时代 15	南京江北新区	住宅	竣工	22%	22,500	50,532	55,694	-	50,532	-	50,532	-	174	-
452	南京长江时代 16	南京江北新区	住宅	竣工	17%	28,700	64,502	70,988	-	64,502	-	64,502	-	248	-
453	南京百家臻园	南京江宁	住宅	在建	79%	25,600	66,579	71,127	-	66,579	-	-	66,579	3,951	-
454	南京都荟天地	南京江宁	综合	竣工	12%	108,500	416,741	443,600	-	416,741	-	416,741	-	9,380	7,501
455	南京悦峯	南京江宁	住宅	竣工	29%	74,700	171,000	184,770	-	171,000	-	171,000	-	-	-
456	南京璀璨璟园	南京江宁	住宅	在建	80%	49,628	104,217	114,322	-	104,217	-	-	104,217	19,199	-
457	南京西江瑞府	南京浦口	住宅	竣工	35%	78,900	213,007	227,577	-	213,007	-	213,007	-	239	389
458	南京雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,800	237,027	284,324	-	237,027	-	237,027	-	559	207
459	南京山语境府	南京栖霞	住宅	竣工	35%	31,600	46,129	54,625	-	46,129	-	46,129	-	494	-
460	南京山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,000	44,206	51,170	-	44,206	-	44,206	-	2,521	2,326

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
461	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	43%	199,000	217,327	421,739	27,436	209,972	26,848	85,345	124,627	18,794	15,368
462	南京云萃府	南京秦淮	住宅	在建	15%	20,400	57,199	62,794	-	57,199	-	55,484	1,715	2,548	38,258
463	南京钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,700	234,856	245,433	-	234,856	11,612	203,647	31,209	12,921	7,515
464	南京文璟和颂府	南京秦淮	住宅	在建	43%	29,200	75,960	79,931	-	75,958	-	-	75,958	31,826	-
465	南京招商局中心·臻境	南京玄武	住宅、商业	在建	79%	143,700	477,195	493,385	-	477,195	-	138,487	338,708	35,884	6,737
466	南京和峰南岸	南京雨花台	住宅、商业	竣工	15%	26,800	79,879	87,664	-	79,879	-	79,879	-	-	-
467	南京河西奥体北 G01 地块*	南京建邺	住宅	拟建	40%	29,800	65,579	70,559	-	-	-	-	-	-	-
468	常州牡丹招商公园学府	常州武进	住宅	在建	49%	87,700	192,951	207,421	-	192,951	9,054	183,577	9,374	4,755	3,022
469	常州龍宸壹號	常州新北	住宅、商业	竣工	49%	92,600	185,242	200,937	-	185,242	-	185,242	-	20,821	14,743
470	长沙麓山府	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	60%	30,083	68,056	73,237	-	68,056	68,056	68,056	-	481	55,888
471	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	51%	96,273	261,755	281,666	-	261,755	261,755	261,755	-	3,889	1,253
472	长沙雍山湖	长沙岳麓	住宅	竣工	80%	111,100	224,512	238,525	-	224,512	-	224,512	-	3,257	3,124
473	长沙梅溪湖·桂语雲峯	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	86,249	385,791	401,568	-	385,791	-	129,096	256,696	20,262	102,071
474	长沙梅溪湖项目·臻境	长沙岳麓	公寓、商业	在建	100%	12,538	96,246	94,711	-	96,246	-	-	96,246	9,601	-
475	长沙梅溪湖花园城	长沙岳麓	商业	在建	100%	8,077	50,048	27,007	-	50,048	-	-	50,048	-	-
476	长沙江山境三期	长沙岳麓	住宅	在建	95%	28,700	114,665	122,108	17,051	114,665	-	-	114,665	37,075	-
477	长沙天青府	长沙岳麓	住宅	在建	80%	82,400	173,025	183,220	95,612	95,612	-	-	95,612	41,875	-
478	长沙璀璨学府	长沙天心	住宅	在建	60%	75,600	221,298	234,926	-	93,201	-	-	93,201	32,544	-
479	长沙天汇	长沙天心	住宅、商业	竣工	51%	8,765	39,380	41,509	-	39,380	-	39,380	-	260	401
480	长沙滨江境	长沙岳麓	住宅	竣工	100%	55,600	172,477	182,805	-	172,477	172,477	172,477	-	25,935	138,415
481	长沙江山境项目	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,700	432,905	399,898	112,170	432,905	-	-	432,905	41,162	-
482	徐州金融集聚区·淮海	徐州云龙	住宅、商业、办公	在建	65%	302,446	832,746	920,428	-	832,746	33,000	787,788	44,958	2,983	23,006
483	徐州金融集聚区·淮盛	徐州云龙	住宅、商业、办公	在建	65%	28,687	125,031	148,601	-	125,031	37,122	115,740	9,291	65	31,402
484	徐州雍润府 B	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,700	133,514	146,695	-	133,514	46,273	87,311	46,204	11,589	19,537
485	徐州雍润府 C	徐州云龙	住宅	在建	49%	41,800	100,109	102,057	-	96,056	-	-	96,056	-	-
486	徐州招商序	徐州云龙	住宅	在建	65%	106,200	220,452	231,549	61,426	169,346	-	-	169,346	41,590	-
487	徐州山水间	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,600	375,153	432,803	-	375,153	45,207	271,194	103,959	37,970	50,459
488	无锡山水拾涧	无锡滨湖	住宅	竣工	30%	38,800	65,968	74,777	-	65,968	34,064	65,968	-	8,899	18,464
489	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	竣工	34%	173,700	205,134	260,929	-	205,134	-	205,134	-	10,452	17,498

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	可租售面积 (m ²)	2024 年上半年开工计容面积 (m ²)	累计开工计容面积 (m ²)	2024 年上半年竣工计容面积 (m ²)	累计竣工计容面积 (m ²)	2024 年 6 月末在建计容面积 (m ²)	2024 年上半年签约销售面积 (m ²)	2024 年上半年结转面积 (m ²)
490	无锡溪西云境	无锡惠山	住宅	竣工	41%	53,000	95,274	104,728	-	95,274	-	95,274	-	104	221
491	无锡云锦东方	无锡惠山	住宅	竣工	10%	53,900	119,116	129,146	-	119,116	120,403	119,116	-	3,173	-
492	无锡璟萃	无锡经开区	住宅	竣工	51%	27,300	49,189	54,273	-	49,189	-	49,189	-	7,009	32,566
493	无锡公园上城	无锡梁溪	住宅	在建	30%	59,800	160,621	174,282	-	160,621	53,848	53,848	106,773	8,553	19,411
494	南昌依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,500	204,184	190,508	21,606	204,184	-	44,508	159,676	17,646	-
495	赣州章江新区	赣州章贡	住宅、商业	竣工	100%	113,300	320,763	325,480	-	320,763	-	320,763	-	1,560	1,469
496	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅、商业	竣工	12%	61,486	104,931	101,698	-	104,931	-	104,931	-	3,039	1,363
497	三亚招商臻园	三亚崖州	住宅	在建	13%	57,369	143,421	141,230	-	143,421	-	39,917	103,504	32,898	-
498	三亚海月花园	三亚崖州	住宅	竣工	100%	92,143	230,086	226,471	-	230,086	-	230,086	-	10,472	20,277
499	三亚综合服务中心	三亚崖州	住宅	竣工	13%	148,706	334,056	321,567	-	334,056	-	334,056	-	19,330	9,089
500	三亚深海装备产业园二期	三亚崖州	产业园	在建	13%	63,578	95,846	72,714	-	53,471	49,671	53,471	-	-	-
501	三亚崖州湾科技城*	三亚崖州	住宅	在建	13%	21,780	54,451	55,272	54,451	54,451	-	-	54,451	-	-
502	海口雍江湾	海口琼山	住宅、商业	竣工	100%	17,745	62,109	68,710	-	62,109	-	62,109	-	7,335	7,136
503	海口雍华府\招商局大厦	海口秀英	住宅、商业	在建	70%	40,180	184,022	134,559	-	130,070	-	130,070	-	1,918	4,915
504	香港日出康城 13 期	香港	住宅	在建	25%	12,140	143,694	127,600	-	143,694	-	-	143,694	-	-
505	香港日出康城 11 期	香港	住宅	在建	30%	11,794	88,858	77,129	-	88,858	-	-	88,858	2,776	-
506	香港将军澳百胜角项目	香港	住宅	在建	49%	4,501	27,006	24,620	27,006	27,006	-	-	27,006	-	-
507	香港土瓜湾荣光街项目	香港	住宅、商业	在建	30%	2,876	25,884	21,732	-	25,884	-	-	25,884	-	-
508	香港九龙城盛德街项目	香港	住宅、商业	拟建	30%	4,283	38,547	33,183	-	-	-	-	-	-	-
509	中白工业园	白俄罗斯明斯克州	酒店	竣工	55%	23,257	18,072	-	-	18,072	18,072	18,072	-	-	-
510	新西兰项目	奥克兰	住宅	在建、拟建	100%	233,276	151,749	151,749	2,535	13,489	6,663	7,659	5,830	1,269	2,184
合计						41,915,039	99,171,079	105,171,803	2,475,909	86,597,740	4,695,915	65,527,408	21,070,331	4,261,810	3,987,589

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2024 年上半年新获取的项目。

注 2：新西兰项目（上表第 510 号）是公司在新西兰的房地产项目汇总信息。

注 3：上表中项目的计划投资额、累计投资额等投资情况，请参见本报告“合并财务报表项目注释（六）：7、存货”。未来，可能因引入合作方共同开发等原因，导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因，导致公司项目的计划投资、计容积率规划建筑面积等指标发生变化；可能因开发计划调整等原因导致开工面积及竣工面积

等指标发生变化。

注 4：上表中包含了公司控股以及参股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。

主要项目出租情况

报告期末，公司拥有可出租土地面积 150.40 万平方米，出租率 100%，报告期出租收入 0.36 亿元；公司拥有的可出租物业总可出租面积 599.18 万平方米，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 24.81 亿元，同比增加 18.85%，总体出租率 84.36%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山、天津、徐州、西安等地拥有酒店客房 3,982 套，酒店收入 5.17 亿元。

土地出租	可出租土地面积	累计已出租面积	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价
	(万平方米)	(万平方米)			(元/平米/年)
土地	150.40	902.21	3,633.15	100.00	48.32
出租性物业类别	可出租面积 (万平方米)	累计已出租面积 (万平方米)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)	平均单价 (元/平方米/月)
公寓及住宅	127.29	639.23	61,010.55	84.67	95.44
写字楼	113.93	449.46	40,275.60	65.92	89.61
厂房	164.82	860.84	41,813.43	88.05	48.57
商铺及商业中心	158.29	871.80	92,805.42	91.95	106.45
其他	34.85	192.16	12,241.92	91.72	63.71
出租性物业合计	599.18	3,013.49	248,146.92	84.36	82.35
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入 (万元)	入住率 (%)	平均净房价
酒店	3,982	402,438	51,699.39	-	(元/间/晚) -

土地一级开发情况

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 (平方米)	累计平整土地面积 (平方米)	本期平整土地面积 (平方米)	累计销售面积 (平方米)	本期销售面积 (平方米)	累计结算土地面积 (平方米)	本期结算土地面积 (平方米)	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

常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世紀大道西侧，沙家浜路北侧	70%	77,017	50,037	395,100	395,100	4,100	0	0	0	0	48,219	4,215	48,761
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	330,795	19,749,440	18,782,506	200,000	14,094,003	29,886	14,094,003	29,886	713,643	1,100	655,464
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	223,068	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	0	2,870

融资途径

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	1,389	1.75%-7.35%	247	383	498	261
票据	/	/	/	/	/	/
债券	548	2.40%-4.15%	60	139	231	118
非银行类贷款	/	/	/	/	/	/
信托融资	71	3.20%-5.10%	47	4	20	/
基金融资	/	/	/	/	/	/
其他	143	3.95%-4.65%	6	11	/	126
合计	2,151	1.75%-7.35%	360	537	749	505

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 426.17 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（适用于投资主体为上市公司董监高）

不适用。

三、核心竞争力分析

（一）招商局集团强大的协同优势

作为招商蛇口的控股股东和实际控制人，招商局集团旗下拥有一批横跨实业和金融两大领域的优秀企业。招商局集团 150 多年的稳健经营，一定程度上为公司多渠道、低成本地获取资源起到了良好的促进作用，为公司稳步发展保驾护航。近年来，集团内部资源整合频频、产融协同高效，为公司实现综合发展提供了强有力的资源与资金支撑，进一步促进了公司对内获取互补资源、对外强化竞争优势。此外，招商局集团强大的企业背景，在全国乃至世界范围具有较大的影响力，其拥有的外部协同资源也给公司带来巨大的商业机遇。

（二）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、经济高速增长红利和房地产金融化红利等“四个红利”的消退，行业发展逻辑正发生根本变化，行业处在发展的震荡期和转折点，但财务稳健、布局优化、产融创新、诚信经营的企业依然能够赢得市场与客户，甚至获得行业集中度提升红利，穿越周期在激烈的竞争中不断胜出，实现可持续发展。基于对行业变化和发展趋势的研判，公司制定了前瞻性的招商蛇口中长期转型规划，明确了“四个聚焦、三个转变、两个降低、一个提升”的战略转型要求，核心是在稳定开发业务基本盘的前提下，提升资产运营和城市服务等非开发业务在收入及利润中的占比，形成稳健均衡的业务结构。上半年，公司将“强心 30 城”的分档由“6+10+14”进一步聚焦为“10+X”，投资上重点聚焦“核心 10 城”。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。

（三）持续稳健的财务和经营管理能力

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

（四）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

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

（五）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

2024 年上半年，公司实现营业收入 512.73 亿元，同比下降 0.33%，实现归属于上市公司股东的净利润 14.17 亿元，同比下降 34.17%，基本每股收益 0.11 元/股，同比下降 50%。

2、主要财务数据同比变动情况

单位：万元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,127,262.72	5,144,243.28	-0.33%	
营业成本	4,512,789.04	4,307,636.92	4.76%	
税金及附加	117,217.67	177,190.77	-33.85%	开发业务毛利率同比下降，土地增值税同比减少
销售费用	137,229.61	129,046.04	6.34%	销售佣金代理费同比增加
管理费用	77,202.28	88,511.77	-12.78%	职工薪酬同比减少
财务费用	106,663.75	109,071.11	-2.21%	
投资收益	111,513.61	146,763.88	-24.02%	转让子公司股权投资收益同比减少
所得税费用	111,150.18	117,167.86	-5.14%	随本期利润总额减少而减少
经营活动产生的现金流量净额	128,771.93	2,651,860.40	-95.14%	房地产项目销售回款同比减少
投资活动产生的现金流量净额	79,241.69	636,589.01	-87.55%	收到联合营公司往来款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-746,975.22	-1,636,311.97	54.35%	支付合作方往来款同比减少
现金及现金等价物净增加额	-545,610.91	1,658,366.53	-132.90%	

3、营业收入构成

单位：万元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,127,262.72	100%	5,144,243.28	100%	-0.33%
分行业					
开发业务	3,990,269.72	77.82%	4,162,846.13	80.92%	-4.15%
资产运营	309,653.85	6.04%	273,901.84	5.32%	13.05%
城市服务	827,339.15	16.14%	707,495.31	13.76%	16.94%
分地区					
华北区域	557,176.33	10.87%	600,619.00	11.68%	-7.23%
华东区域	920,701.65	17.96%	1,050,480.36	20.42%	-12.35%
江南区域	1,916,300.80	37.37%	950,205.12	18.47%	101.67%
华西区域	816,507.44	15.92%	1,396,783.60	27.15%	-41.54%
华南区域	817,650.25	15.95%	1,047,473.72	20.36%	-21.94%
海外及其他区域	98,926.25	1.93%	98,681.48	1.92%	0.25%

注 1：根据公司战略布局规划，调整了公司分区域管理架构，上年同期分地区已做同口径调整。

注 2：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售。报告期内，房地产项目平均结转单价下降，开发业务营业收入同比减少。

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，持有物业运营管理规模扩大，资产运营业务营业收入同比增加。

注 4：城市服务业务主营包括物业管理、邮轮、会展、代建、康养等城市运营服务。其中，邮轮板块的收入含蛇口邮轮母港运营、湾区观光游、湾区水上客运、邮轮运营等业务收入，2024 年上半年邮轮板块整体收入约 3.30 亿元，占公司营业收入

入比重为 0.64%。报告期内，物业管理业务规模扩大，城市服务业务营业收入同比增加。

注 5：报告期内，受房地产项目结转地区结构变动影响，江南区域、华西区域、华南区域营业收入同比变动较大。

4、占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：万元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减 (百分点)
分行业						
开发业务	3,990,269.72	3,501,854.97	12.24%	-4.15%	2.37%	-5.58
城市服务	827,339.15	725,251.58	12.34%	16.94%	13.48%	2.67
分地区						
华北区域	557,176.33	549,404.80	1.39%	-7.23%	12.01%	-16.94
华东区域	920,701.65	730,488.43	20.66%	-12.35%	-17.21%	4.66
江南区域	1,916,300.80	1,664,783.39	13.13%	101.67%	113.83%	-4.94
华西区域	816,507.44	750,430.60	8.09%	-41.54%	-39.19%	-3.56
华南区域	817,650.25	739,818.16	9.52%	-21.94%	-13.03%	-9.27

注 1：毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入。

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

四、非主营业务导致利润重大变化说明

不适用。

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	本报告期末		上年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,279,794.48	9.07%	8,828,951.29	9.72%	-0.65	调整融资结构，归还借款
应收账款	560,309.94	0.61%	347,422.31	0.38%	0.23	应收物管费增加
预付款项	378,132.57	0.41%	895,726.36	0.99%	-0.58	预付土地款减少
其他应收款	11,496,681.51	12.60%	11,843,046.43	13.04%	-0.44	应收合作方、关联方往来款减少
存货	42,444,748.54	46.50%	41,670,213.55	45.87%	0.64	房地产项目投入增加
其他流动资产	3,147,476.48	3.45%	2,744,276.19	3.02%	0.43	预缴税金增加
应付账款	5,127,120.32	5.62%	6,066,182.19	6.68%	-1.06	应付工程款减少
合同负债	17,984,557.14	19.70%	16,153,267.69	17.78%	1.92	销售回款增加
应交税费	333,265.72	0.37%	712,580.68	0.78%	-0.41	支付税费
长期借款	13,117,732.02	14.37%	11,877,067.46	13.07%	1.30	调整融资结构，增加长期借款规模

2、主要境外资产情况

不适用。

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	63,752.63	-6,242.85	-	-	204.05	52,440.75	-	5,273.08
2. 其他非流动金融资产	146,512.47	13,487.75			3,270.00	539.31	21.45	162,752.36
金融资产小计	210,265.10	7,244.90			3,474.05	52,980.06	21.45	168,025.44
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

4、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 6 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 661 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 130 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 0 亿元，用于股权质押的其他账面价值 2 亿元。

七、投资状况分析

1、总体情况

	报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
股权投资	2,493,053	3,396,076	-26.59%
非股权投资	4,429,066	4,923,399	-10.04%

• 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
上海招广置业有限公司	追加投资	300,000.00	100%	无	永久	已设立	-1,706.04	否
华先有限公司	追加投资	279,097.66	100%	无	永久	已设立	5,505.42	否
上海招松置业有限公司	出资设立	262,540.00	100%	无	永久	已设立	-2,055.59	否
上海招玖置业有限公司	追加投资	222,000.00	100%	无	20 年	已设立	5,303.28	否
招商局置业有限公司	追加投资	180,661.63	100%	无	永久	已设立	-735.80	否
深圳市招华会展置地有限公司	追加投资	140,000.00	50%	深圳华侨城股份有限公司	永久	已设立	-13.89	否
深圳市招华会展实业有限	追加投资	105,000.00	50%	深圳华侨城股份有	永久	已设立	-5,683.48	否

公司				限公司				
深圳招商房地产有限公司	追加投资	102,046.00	100%	无	永久	已设立	47,469.51	否
长沙招裕房地产有限公司	追加投资	101,650.00	95%	湖北天创房地产开发 有限公司	永久	已设立	-416.99	否
深圳市招扬置业有限公司	追加投资	100,000.00	100%	无	永久	已设立	0.03	否
上海招旅置业有限公司	追加投资	83,242.80	60%	宁波市星旅置业有 限公司	永久	已设立	-1,038.62	否
长沙招溪房地产有限公司	追加投资	80,000.00	80%	梅溪湖投资（长 沙）有限公司	20 年	已设立	-166.15	否
广州顺茂房地产开发有 限公司	追加投资	70,944.00	50%	金茂投资（广东） 有限公司	永久	已设立	-204.39	否
北京鸿远京投置业有 限公司	追加投资	66,020.00	50%	南通市鸿远置业有 限公司	永久	已设立	0.00	否
上海招阳置业有限公司	追加投资	56,000.00	70%	南通市鸿远置业有 限公司	永久	已设立	-352.63	否
CHINA MERCHANTS PROPERTIES DEVELOPMENT (NZ) LIMITED	追加投资	52,309.69	100%	无	永久	已设立	-623.17	否
合计	--	2,201,511.78	--	--	--	--	45,281.49	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：万元

项目名称	本报告期投入 金额	截至报告期 末累计实际 投入金额	项目进度	截止报告期 末累计实现 的收益
上海松江泗泾 TOD 项目	550,143.04	550,143.04	一期主体施工，二期及商业桩基施工	未结转
上海潘广路项目	252,207.15	252,207.15	一期主体施工，二期及商业桩基施工	未结转
上海闵行浦江项目	171,254.01	254,496.51	主体施工	未结转
西安港务区项目	167,742.73	217,142.73	一、二地块主体施工，三地块规划报建	未结转
西安招商雲墨	148,322.68	173,322.68	主体施工	未结转
合肥招商玺	134,174.51	134,174.51	规划报建	未结转
西安天青云麓	127,641.22	155,141.22	主体施工	未结转
长沙天青府	92,646.27	96,798.91	一期主体施工，二期规划报建	未结转
成都天府新区总部基地项目	83,457.60	1,065,039.46	一期、二期、六期、八期、十九期竣工，三至 五期、十一期、十二期、十三期、十五期、十 六期、二十期在建，其余前期规划和报建	286,427.87
杭州庆隆小河项目	78,996.56	150,543.49	主体施工	未结转
南京招商局中心臻境城	61,636.79	1,100,702.79	一期竣工，二至五期在建	26,286.02
宁波海曙长乐项目	55,709.87	182,614.43	主体施工	未结转
武汉武昌序	54,236.15	54,236.15	主体施工	未结转
长沙江山境	51,247.58	434,859.69	主体施工	未结转

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：万元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	00144	招商局港口	HK\$2,130万元	公允价值计量	2,892.65	269.96	-	-	-	287.77	3,180.42	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	11,515.93	-6,242.85	-	-	-	-6,242.85	5,273.08	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	14,408.58	-5,972.89	-	-	-	-5,955.08	8,453.50	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）			不适用										

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023	向特定对象发行股票	849,999.99	842,819.01	64,032.97	607,873.48				234,945.53	存放于募集资金专户，部分暂时补充流动资金	无
合计	--	849,999.99	842,819.01	64,032.97	607,873.48				234,945.53	--	无
募集资金总体使用情况说明											
<p>经中国证券监督管理委员会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可〔2023〕1280号)同意，公司于2023年10月19日在深圳证券交易所每股人民币11.81元的发行价格，向特定对象发行A股股票719,729,043股，每股面值为人民币1.00元，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣除约定的承销费(含增值税)合计人民币55,485,655.00元后，公司实际收到上述A股的募股资金人民币8,444,514,342.83元，扣除需由公司支付的其他发行费用人民币16,324,292.67元后，实际募集资金净额为人民币8,428,190,050.16元。上述募集资金于2023年9月20日全部到账，并经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具德师报(验)字(23)第00239号验资报告。</p> <p>截至2024年6月30日止，本公司累计使用募集资金人民币6,078,734,848.66元，其中以前年度累计使用人民币5,438,405,101.74元，2024年上半年使用人民币640,329,746.92元。截至2024年6月30日止，公司累计使用闲置募集资金人民币2,000,000,000.00元暂时补充流动资金。尚未使用的募集资金余额为人民币365,880,534.81元(其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费等人民币16,475,333.31元)。</p>											

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度%(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
长春公园 1872 项目	否	90,000.00	90,000.00	4,877.55	24,209.18	26.90	2023-10	-2,625.07	否	否
沈阳招商公园 1872 项目	否	84,000.00	84,000.00	13,581.06	30,404.16	36.20	2023-9	-3,884.76	否	否
重庆招商渝天府项目	否	75,000.00	75,000.00	16,753.54	51,504.24	68.67	2023-12	-21.29	否	否
上海虹桥公馆三期项目	否	55,000.00	13,500.00	-	13,500.00	100.00	2024-12	403.54	否	否
重庆招商 1872 项目	否	42,000.00	42,000.00	13,100.23	23,843.90	56.77	2024-12	-3,402.35	否	否
合肥臻和园项目	否	20,000.00	4,500.00	-	4,500.00	100.00	2025-10	274.47	否	否
徐州山水间花园二期项目	否	20,000.00	3,400.00	-	3,400.00	100.00	2023-12	-2,093.15	否	否
合肥滨奥花园项目	否	20,000.00	61,600.00	6,037.57	20,259.13	32.89	2023-12	77,260.41	是	否

郑州招商时代锦宸苑项目	否	14,000.00	14,000.00	3,286.62	10,023.76	71.60	2023-12	370.53	是	否
南京百家臻园项目	否	10,000.00	42,000.00	6,396.40	13,410.10	31.93	2024-12	-401.20	否	否
补充流动资金及偿还债务	否	412,819.01	412,819.01	-	412,819.01	100.00				
承诺投资项目小计	--	842,819.01	842,819.01	64,032.97	607,873.48	--	--	65,881.13	--	--
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	--						--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--						--	--	--	--
超募资金投向小计	--					--	--		--	--
合计	--	842,819.01	842,819.01	64,032.97	607,873.48	--	--	65,881.13	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	1、长春公园 1872 项目尚未全部交付，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 2、沈阳招商公园 1872 项目尚未全部交付，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 3、重庆招商渝天府项目尚未全部交付，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 4、上海虹桥公馆三期项目尚未交付，尚未结转收入，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 5、重庆招商 1872 项目尚未交付，尚未结转收入，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 6、合肥臻和园项目尚未交付，尚未结转收入，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 7、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 8、南京百家臻园项目尚未交付，尚未结转收入，2024 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司于 2024 年 2 月 26 日召开的第三届董事会 2024 年第三次临时会议和第三届监事会 2024 年第二次临时会议审议通过《关于以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金人民币 96,622.37 万元。公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金专项说明的审核报告》（德师报（核）字（24）第 E00010 号）。									

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	公司于 2023 年 10 月 30 日召开第三届董事会第九次会议和第三届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，独立财务顾问中信证券发表明确同意意见。为提高募集资金使用效益，减少财务费用，降低经营成本，在确保不影响募集资金使用计划的前提下，根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《管理制度》等相关规定，公司使用不超过 20.00 亿元(含 20.00 亿元)闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月(自公司董事会审议批准之日起计算)。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时作出如下承诺：1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途；2、闲置募集资金使用期限不超过 12 个月，在本次补充流动资金到期日之前，将该资金归还至募集资金专户；3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。截至 2024 年 6 月 30 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 200,000.00 万元暂时补充流动资金。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2024 年 6 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金本金为人民币 234,945.53 万元，占所募集资金净额的 27.88%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照本公司年度募集资金项目投资计划逐步使用，尚未使用完毕，将继续按计划逐步用于募集资金项目。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司于 2024 年 2 月 7 日召开的第三届董事会 2024 年第二次临时会议和第三届监事会 2024 年第一次临时会议以及于 2024 年 2 月 23 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案》，同意公司根据实际情况，在募集资金投入总额不变的前提下，对上海虹桥公馆三期项目、合肥臻和园项目、徐州山水间花园二期项目、合肥滨奥花园项目、南京百家臻园项目等五个募投项目拟投入募集资金金额进行调整。公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。 公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

(3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

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
上海招卓置业有限公司	子公司	房地产销售	2,000.00	67,696.27	51,011.85	308,712.58	68,229.50	51,172.12
上海招南实业发展有限公司			140,000.00	263,865.69	205,614.42	195,359.46	47,515.72	35,712.68
成都天府招商轨道交通城市发展有限公司			300,000.00	1,183,467.52	254,161.86	117,344.85	37,425.52	28,118.26
上海兴美置业有限公司	联营公司	房地产销售	260,000.00	461,160.27	380,580.87	830,374.18	166,391.35	129,295.76
上海隽廷房地产开发有限公司			320,000.00	581,808.82	447,436.08	918,043.54	169,909.81	127,424.86

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		
西安招黎云舒房地产有限公司	新设	无重大影响
余味餐饮（深圳）有限公司	新设	无重大影响
合肥招弘企业管理有限公司	新设	无重大影响
上海招松置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招顺置业有限公司	新设	无重大影响
深圳招商建设管理有限公司	新设	无重大影响
深圳市招启置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招辰置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招阳置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招恒置业有限公司	新设	无重大影响
佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	新设	无重大影响
杭州崇盛房地产建设管理有限公司	新设	无重大影响
中山科城积余城市运营服务有限公司	新设	无重大影响
招商到家汇科技（浙江）有限公司	新设	无重大影响
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	新设	无重大影响
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	收购	无重大影响
长沙溪尚房地产开发有限公司	收购	无重大影响
成都招晟房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
济南煜华园区运营管理有限公司	清算注销	无重大影响
嘉兴招鑫置业有限公司	清算注销	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、公司面临的风险和应对措施

（一）国内外宏观形势变化

我国经济运行平稳向好的基础还不稳固，二季度经济增速回落，传统产业尚需进一步转型升级，新增长动能尚在培育发展中，短期需求不足、预期偏弱问题与中长期结构转型阵痛相互交织，经济稳增长、防风险压力仍然存在。外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。世界经济增速总体维持低位运行，地缘政治环境依然趋紧，贸易保护主义持续抬头，外部环境对我国发展的不利影响持续加大。

（二）房地产市场及政策变化

虽然房地产政策持续放松，但市场改善持续性不足。目前居民对楼市后续走势观望情绪较重，市场可能仍将维持低位调整态势。

（三）资产运营方面的风险

零售市场呈温和复苏态势，保障性住房供应放量加剧竞争，客户有效需求不足，租金仍处下行通道，同环比降幅扩大。降本增效和“以价换量”短期内仍是各大资产运营方的首选经营策略。

（四）物业管理行业发展存在不确定性

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

（五）应对与举措与下半年重点工作

招商蛇口将继续锚定行业“五强”目标，坚定“四三二一”战略定力，时刻保持紧迫感，向市场要效益，向管理要效率，在新形势中寻找结构性机会，开拓进取，谋求企业的长远发展。

下半年，公司将继续坚持以销定投、聚焦核心、轻重并举的投资原则，在确保现金流、风险可控的前提下，根据库存情况进行适当补货，重点关注核心城市确定性较高的优质项目，同时加大转型业务拓展力度，积极拓展轻资产管理输出、代建及物业管理项目，实现稳健的高质量发展。

开发业务方面，精挑细选聚焦核心城市优质项目，精雕细琢打磨产品品质提升服务质量，精诚合作促去化抓回款，精打细算降本增效，重视防范经营风险，确保安全生产平稳可控。资产运营方面，加强自身运营能力建设，以优质的多业态协同和精细的成本管控，打造明星标杆项目，提升资产价值。城市服务方面，深耕优势赛道，打造主营业务相关多元化生态，通过加强科技应用赋能内部管理提效，不断提升服务质量和经营效率。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

本公司披露了“质量回报双提升”行动方案公告，详见公司于本报告同日披露的《关于“质量回报双提升”行动方案的公告》。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.53%	2024 年 2 月 23 日	2024 年 2 月 24 日	《证券时报》、 《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券日报》、巨 潮资讯网
2023 年年度股东大会	年度股东大会	68.78%	2024 年 6 月 26 日	2024 年 6 月 27 日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用，本公司不存在优先股。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
聂黎明	副总经理	离任	2024 年 4 月 30 日	工作变动原因
屈文洲	独立董事	离任	2024 年 6 月 26 日	个人原因
叶建芳	独立董事	被选举	2024 年 6 月 26 日	股东大会选举
黄均隆	财务总监、董事会秘书	离任	2024 年 7 月 5 日	年龄原因
余志良	财务总监、董事会秘书	聘任	2024 年 7 月 8 日	聘任
彭以良	副总经理	聘任	2024 年 7 月 8 日	聘任
刘昌松	非独立董事	离任	2024 年 8 月 5 日	工作变动原因
周松	监事会主席	离任	2024 年 8 月 6 日	工作变动原因
阎帅	监事会主席	被选举	2024 年 8 月 7 日	监事会选举
聂黎明	董事	被选举	2024 年 8 月 23 日	股东大会选举

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

项目跟投实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。报告期内，2024 年上半年新增跟投项目 2 个，新增跟投本金 0.37 亿元。截至报告期末，因项目清算等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

(一) 上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

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

(三) 环境治理和保护的投入及缴纳环境保护税的相关情况：招商蛇口按照《HSE 费用提取（预算）与使用管理指引》将环保治理费用纳入年度 HSE 支出费用计划，并按照计划进行落实。

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口在行业内发挥着示范引领作用。公司在双碳行动纲领的指引下加快低碳建筑建设，报告期内，装配式建筑面积新增 220.9 万平米，占新开工项目面积比例为 89.1%；新增绿色建筑项目 19 个，新增建筑面积 250.29 万平米。截至 2024 年 6 月底，公司累计建设绿色建筑项目 505 个，建筑面积达 6,043.01 万平米；超低能耗、近零能耗及零能耗建筑累计 34 个，建筑面积累计 253.1 万平米。

二、社会责任情况

招商蛇口持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，2024 年重点助力新疆叶城、莎车县和贵州威宁县全面推进乡村振兴，持续聚焦人的多维需求，全方位助力人的发展。

报告期内，招商蛇口通过招商局慈善基金会捐赠资金用于新疆叶城、莎车县和贵州威宁县的产业振兴、生态振兴和基本公共服务项目，资金由招商局基金会统筹规划并实施。整体项目从安全保障、美好生活和自我实现三个层级围绕环境改善、产业振兴、青少年成长及创业等方面支持帮扶县提升县域社会经济发展能力，促进乡村社区长足发展、群众幸福满意。截至 2024 年 6 月 30 日，项目开展情况如下：

(一) 支持特殊教育学校，注重弱势群体教育保障。支持莎车县特殊教育学校升级教学设备，包括“班班通”系统、培智教学系统以及帮助维修操场塑胶跑道，为当地特教学生提供良好的学习环境。开展“让生命听见声音”公益助残项目，支持莎车县 10 名重度听障患者实施人工耳蜗植入手术。

(二) 支持打造生态宜居的乡村社区。实施贵州威宁生态振兴项目，主要包括建设污水收集和处理设施以及饮用水源点排洪沟治理，该项目有利于对改善乡村人居环境，提升乡村生产生活条件。

(三) 支持脱贫地区产业发展，带动就业增收。支持贵州威宁县开展“家庭牧场”项目，提升群众发展养殖产业的热情，助力威宁肉牛养殖产业可持续发展；支持贵州威宁县开展有机蔬菜基地共建项目，旨在打造数智化程度较高的有机蔬菜基地，实现绿色发展；支持新疆叶城结合古核桃树资源禀赋，充分发挥比较优势，开展“七仙园”文旅融合项目，助力当地发展核桃文旅产业。

(四) 支持青少年成长。持续向新疆叶城、莎车两县困难家庭学生及成绩优异学生捐赠校服，营造积极向上的学习氛围，2024 年预计捐赠校服 1.5 万套。

(五) 支持青年创新创业。从贵州威宁县各乡（镇）中选取有从事产业创业活动和有创业意向的返乡大学生，开展创业意识、创业能力、直播带货等技能培训，助力当地大学生就业增收。

下半年，招商蛇口将继续在招商局集团的引领下，创新思路理念、方式方法和工作举措，切实助力定点帮扶县巩固拓展脱贫攻坚成果、发展可持续产业，推动乡村高水平公共服务，并围绕消费帮扶、人才培养等方面持续发力，助力乡村振兴；同时积极参与消费帮扶，继续购买“27° 农”品牌产品，帮助农户实现稳定增收。

第六节 重要事项

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

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

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			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。			
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、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。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	就招商蛇口及其下属子公司因标的资产所涉及的瑕疵土地使用权、房产（即招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的未取得完备权属证书的土地使用权、房产）等情形，致使招商蛇口及其下属子公司在完善相关瑕疵土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿（包括为完善本次换股吸收合并完成前存在的已出租土地使用权的法律手续而收回承租方在前述土地上的建筑物所可能发生的赔偿）、罚款、税费等办证费用的，由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担。	2015年11月24日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。 2、本次换股吸收合并完成之日起，在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

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

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

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

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

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

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大额物业管理													
招商银行股份有限公司	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	28,055	3.77%	无	不适用	现金结算	无	无	无
招商证券股份有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	2,684	0.36%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,640	0.22%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						32,379	4.35%						
大额出租													
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	1,822	0.71%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
招商港务(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	土地出租	按照市场价格执行	市场价格	1,630	0.64%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
大额出租小计						3,452	1.35%						
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	18,463	17.54%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	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	1,629	1.55%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网
大额利息收入小计						20,092	19.09%						
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	24,024	5.42%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	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	16,701	3.77%	无	不适用	现金结算	无	2024-03-19	巨潮资讯网

招商局融资租赁有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	保理融资	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	2,965	0.67%	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						43,690	9.86%						
其他关联交易													
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	购买船舶	按照市场价格执行	市场价格	4,978	31.06%	25,000	不适用	现金结算	无	2023-12-30	巨潮资讯网
其他关联交易小计						4,978	--						
合计				--	--	104,591	--		--	--	--	--	--
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）				2024年3月15日，公司召开了第三届董事会第十次会议。审议通过了《关于审议2024年度日常关联交易的议案》，同意关联方向公司子公司出租部分土地使用权及物业；接受关联方的委托，对相关物业提供资产管理和运营服务；向关联方提供资产运营管理、咨询服务等日常关联交易，预计关联交易收入17,227万元；同意公司子公司向关联方承租物业、接受关联方提供的数字化系统使用、广告宣传等日常关联交易，预计关联交易支出10,453万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

不存在非经营性关联债权债务往来

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行存款	否	3,638,177		287,808	0.2%-2.4%	18,463	3,350,369
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	房地产开发投入	否	1,508	129	418			1,219
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)	
深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	受同一控股股东控制的其他企业	项目垫款	29,334	1,056				30,390	
湛江港(集团)股份有限公司		应付股利		3,881				3,881	
招商局集团有限公司					147,421			147,421	
招商局轮船有限公司					13,114			13,114	
招商局投资发展有限公司					8,997			8,997	
中外运长航实业发展有限公司		项目垫款、应付股利	4,038	20,572				24,610	
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	银行贷款	1,667,035	791,671	433,892	1.8%-4.35%	24,024	2,024,814	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述应付关联方债务主要为金融机构贷款、股东借款及利息、应付股利，该等债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	400,000	0.2%-2.1%	251,542	1,448,202	1,540,746	158,998

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	3,000,000	2.35%-3.4%	1,489,688	918,309	1,263,713	1,144,284

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

不适用。

7、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

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

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

温州市光悦房地产开发有限公司	2020-12-25	116,000	2020-12-23	29,904	连带责任保证	3年	否	否	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)				报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						
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)		29,904				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招商局漳州开发区有限公司	2023-5-20	170,000	2023-10-10	170,000	连带责任保证	否	是	3年	否	否
瑞嘉投资实业有限公司	2019-8-6	195,000	2019-8-1	188,400	连带责任保证	否	否	5年	否	否
深圳招商商置投资有限公司	2021-11-20-	100,000	2022-1-20	100,000	连带责任保证	否	否	15年	否	否
招商局维京游轮有限公司	2021-3-5	338,658	2021-3-25	276,391	连带责任保证	否	否	13年	否	否
镇江盈盛房地产开发有限公司	2021-5-10	230,000	2021-6-10	129,300	连带责任保证	否	否	13年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,033,658		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		864,091				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙招商尚房地产有限公司	2023-3-20	300,000	2023-3-30	168,807	连带责任保证	否	否	6年	否	否
招商局集团大厦有限公司	2021-10-21	183,510	2021-10-19	129,066	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)				报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		483,510		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		297,873				

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）		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	1,633,168	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	1,191,868
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			10.50%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）			
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）			574,263
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			
上述三项担保金额合计（D+E+F）			
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）			
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）			

3、委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
结构性存款	自有闲置资金	361,450			
大额存单	自有闲置资金	31,000	30,000		
银行理财	自有闲置资金	18,000			
合计		410,450	30,000	0	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 2,370 亿元。

十三、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

不适用。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,322,906,824	14.60%				-584,608,098	-584,608,098	738,298,726	8.15%
1、国家持股									
2、国有法人持股	817,116,435	9.02%				-79,846,740	-79,846,740	737,269,695	8.14%
3、其他内资持股	410,532,135	4.53%				-409,503,104	-409,503,104	1,029,031	0.01%
其中：境内法人持股	409,363,306	4.52%				-409,363,306	-409,363,306		
境内自然人持股	1,168,829	0.01%				-139,798	-139,798	1,029,031	0.01%
4、外资持股	95,258,254	1.05%				-95,258,254	-95,258,254		
其中：境外法人持股	95,258,254	1.05%				-95,258,254	-95,258,254		
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	7,737,929,353	85.40%				584,608,098	584,608,098	8,322,537,451	91.85%
1、人民币普通股	7,737,929,353	85.40%				584,608,098	584,608,098	8,322,537,451	91.85%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	9,060,836,177	100.00%				-	-	9,060,836,177	100.00%

股份变动的原因

2023年6月16日，公司收到中国证监会出具的《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280号），同意公司发行股份募集配套资金不超过85亿元。2023年10月19日，公司向特定对象发行新增股份在深圳证券交易所上市。2024年4月22日，12名发行对象解除股份限售，解除限售的股份数量为584,468,300股。具体见公司2024年4月18日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之部分限售股份上市流通的提示性公告》。

报告期内，因部分离任董事、高管锁定股解除限售，减少有限售条件股份139,798股。

股份变动的批准情况

不适用。

股份变动的过户情况

不适用。

股份回购的实施进展情况

不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用。

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

不适用。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期		
华泰资产管理有限公司	152,413,209	152,413,209		-	向特定对象发行股份锁定	2024年4月22日		
国泰君安证券股份有限公司	79,846,740	79,846,740		-				
工银瑞信基金管理有限公司	76,403,890	76,403,890		-				
华夏人寿保险股份有限公司	59,271,803	59,271,803		-				
国泰基金管理有限公司	48,687,551	48,687,551		-				
国泰君安资产管理（亚洲）有限公司	48,433,530	48,433,530		-				
摩根士丹利国际股份有限公司	25,402,201	25,402,201		-				
大成基金管理有限公司	21,782,450	21,782,450		-				
UBSAG	21,422,523	21,422,523		-				
广发证券股份有限公司	16,934,801	16,934,801		-				
上海国泰君安证券资产管理有限公司	16,934,801	16,934,801		-				
新世界（中国）地产投资有限公司	16,934,801	16,934,801		-				
许永军	359,466	89,867		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	31,432		94,296				
蒋铁峰	91,500			91,500				
罗慧来	70,000	17,500		52,500				
朱文凯	155,270			155,270				
聂黎明	66,750		22,250	89,000				
黄均隆	93,000			93,000				
刘晔	66,750			66,750				
吕斌	20,175			20,175				
刘宁	111,450	23,249		88,201				
余志良	8,740			8,740				
合计	585,637,129	584,630,348	22,250	1,029,031	--	--		

二、证券发行与上市情况

不适用。

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	92,085			报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	50.84%	4,606,899,949	-	-	4,606,899,949		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	5.03%	456,121,891	-	456,121,891	-		
招商局轮船有限公司	国有法人	4.52%	409,823,160	-	-	409,823,160		
招商局投资发展有限公司	国有法人	3.10%	281,147,804	-	281,147,804	-		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.82%	255,872,810	110,371,386	-	255,872,810		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	0.89%	80,914,679	-6,972,500	-	80,914,679		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	0.79%	71,921,238	29,614,379	-	71,921,238		
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	基金、理财产品等	0.79%	71,725,403	12,453,600	-	71,725,403		
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	0.75%	67,677,157	-	-	67,677,157		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	63,558,500	-	63,559,322		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商局集团有限公司	4,606,899,949	人民币普通股	4,606,899,949					
招商局轮船有限公司	409,823,160	人民币普通股	409,823,160					
香港中央结算有限公司	255,872,810	人民币普通股	255,872,810					
全国社保基金一一二组合	80,914,679	人民币普通股	80,914,679					
全国社保基金四一三组合	71,921,238	人民币普通股	71,921,238					

华夏人寿保险股份有限公司一自有资金	71,725,403	人民币普通股	71,725,403
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	人民币普通股	67,677,157
深圳华侨城股份有限公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
国开金融有限责任公司	63,559,322	人民币普通股	63,559,322
北京诚通金控投资有限公司	55,460,835	人民币普通股	55,460,835
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	不适用。		

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

单位：股

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
招商局集团有限公司	4,606,899,949	50.84%	-	-	4,606,899,949	50.84%	-	-
深圳市投资控股有限公司	456,121,891	5.03%	-	-	456,121,891	5.03%	-	-
招商局轮船有限公司	409,823,160	4.52%	-	-	409,823,160	4.52%	-	-
招商局投资发展有限公司	281,147,804	3.10%	-	-	281,147,804	3.10%	-	-
香港中央结算有限公司	145,501,424	1.61%	-	-	255,872,810	2.82%	-	-
全国社保基金一一二组合	87,887,179	0.97%	-	-	80,914,679	0.89%	-	-
全国社保基金四一三组合	42,306,859	0.47%	-	-	71,921,238	0.79%	-	-
华夏人寿保险股份有限公司一自有资金	59,271,803	0.65%	-	-	71,725,403	0.79%	-	-
中国证券金融股份有限公司	67,677,157	0.75%	-	-	67,677,157	0.75%	-	-
深圳华侨城股份有限公司	822	0.00%	63,558,500	0.70%	63,559,322	0.70%	-	0.00%
国开金融有限责任公司	63,559,322	0.70%	-	-	63,559,322	0.70%	-	-
北京诚通金控投资有限公司	65,460,829	0.72%	-	-	55,460,835	0.61%	-	-

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

单位：股

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化情况			
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量	期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量

		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳华侨城股份有限公司	本报告期新增	0	0%	63,559,322	0.70%

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2023 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)								一次还本	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.SZ	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	80,000	2.90%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22 蛇口 04	149957.SZ	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22 蛇口 05	148107.SZ	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	400,000	2.60%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22 蛇口 06	148108.SZ	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	100,000	3.12%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	22 蛇口 07	148119.SZ	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	136,000	2.75%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	22 蛇口 09	148154.SZ	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	264,000	2.40%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)	22 蛇口 10	148155.SZ	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 蛇口 01	148382.SZ	2023-07-14	2023-07-18	2026-07-18	250,000	2.79%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23 蛇口 02	148383.SZ	2023-07-14	2023-07-18	2028-07-18	250,000	3.15%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二	23 蛇口 03	148427.SZ	2023-08-18	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所

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 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23 蛇口 04	148428.SZ	2023-08-18	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	23 蛇口 05	148525.SZ	2023-11-24	2023-11-28	2026-11-28	384,000	3.20%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	24 蛇口 01	148859.SZ	2024-08-08	2024-08-12	2027-08-12	210,000	2.10%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	24 蛇口 02	148860.SZ	2024-08-08	2024-08-12	2029-08-12	290,000	2.30%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排 (如有)	面向专业机构投资者公开发行								
适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交								
是否存在终止上市交易的风险 (如有) 和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度	20 招商蛇口 MTN001B	102000278.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	70,000	3.30%	按年付息, 到	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
第一期中期票据(品种二)								期一次还本	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(品种二)	20招商蛇口MTN002B	102001579.IB	2020-08-18	2020-08-20	2025-08-20	100,000	3.89%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种一)	21招商蛇口MTN001A	102103011.IB	2021-11-16	2021-11-18	2024-11-18	150,000	3.23%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2021年度第一期中期票据(品种二)	21招商蛇口MTN001B	102103012.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	150,000	3.55%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22招商蛇口MTN001A(并购)	102280211.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	64,500	2.89%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22招商蛇口MTN001B(并购)	102280212.IB	2022-01-24	2022-01-26	2027-01-26	64,500	3.30%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN002A	102280437.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	100,000	3.20%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第二期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN002B	102280438.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	71,000	3.55%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种一)	22招商蛇口MTN003A	102282194.IB	2022-09-27	2022-09-29	2025-09-29	200,000	2.75%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第三期中期票据(品种二)	22招商蛇口MTN003B	102282195.IB	2022-09-27	2022-09-29	2027-09-29	100,000	3.15%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第四期绿色中期票据	22招商蛇口GN004	132280121.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	55,000	2.75%	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第八期超短期融资券	23招商蛇口SCP008	012382476.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	0	2.45%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年度第七期超短期融资券	23招商蛇口SCP007	012382475.IB	2023-06-29	2023-07-03	2024-03-29	0	2.45%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股	23招商蛇口	012382981.IB	2023-08-	2023-	2024-	0	2.26%	到期一	银行

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
股份有限公司 2023 年度第九期超短期融资券	SCP009		09	08-10	02-06			次还本付息	间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 招商蛇口 MTN001	102382094.IB	2023-08-15	2023-08-17	2026-08-17	200,000	2.80%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第十期超短期融资券	23 招商蛇口 SCP010	012383166.IB	2023-08-21	2023-08-23	2024-02-19	0	2.15%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 漳州开发 MTN002	102382208.IB	2023-08-22	2023-08-24	2026-08-24	70,000	3.00%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 漳州开发 MTN001	102382658.IB	2023-10-08	2023-10-10	2026-10-10	100,000	3.25%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据	23 招商蛇口 GN002	132380073.IB	2023-10-16	2023-10-18	2026-10-18	40,000	2.90%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 招商蛇口 MTN003	102382766.IB	2023-10-18	2023-10-19	2026-10-19	70,000	3.10%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 招商蛇口 MTN004	102383338.IB	2023-12-12	2023-12-14	2026-12-14	160,000	3.20%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP001	012480442.IB	2024-01-31	2024-02-01	2024-04-30	0	2.52%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP002	012480526.IB	2024-02-07	2024-02-08	2024-05-08	0	2.27%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP004	012481088.IB	2024-03-26	2024-03-27	2024-06-25	0	2.09%	到期一次还本付息	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	24 招商蛇口 SCP003	012481089.IB	2024-03-26	2024-03-27	2024-06-25	0	2.09%	到期一次还本付息	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）						
适用的交易机制			公开交易						

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
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、报告期内信用评级结果调整情况

不适用。

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

不适用。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.55	1.56	-0.64%
资产负债率	68.15%	67.34%	提高 0.81 个百分点
速动比率	0.57	0.58	-1.72%
	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	182,622.85	300,859.26	-39.30%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	
利息保障倍数	1.06	1.29	-17.83%
现金利息保障倍数	2.75	8.90	-69.10%
EBITDA 利息保障倍数	1.30	1.35	-3.70%
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	

第十节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元。

2024年6月30日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	82,797,944,805.90	88,289,512,877.44
其中：存放财务公司款项	六、1	1,589,984,225.18	2,515,421,674.36
交易性金融资产	六、2	52,730,837.46	637,526,313.89
应收票据	六、3	9,569,517.39	25,992,131.85
应收账款	六、4	5,603,099,431.03	3,474,223,073.90
预付款项	六、5	3,781,325,659.39	8,957,263,641.54
其他应收款	六、6	114,966,815,073.95	118,430,464,277.09
其中：应收利息		-	-
应收股利		74,048,576.06	230,658,973.97
存货	六、7	424,447,485,447.72	416,702,135,482.50
其他流动资产	六、8	31,474,764,794.97	27,442,761,937.78
流动资产合计		663,133,735,567.81	663,959,879,735.99
非流动资产：			
长期应收款	六、9	-	27,643,933.11
长期股权投资	六、10	82,458,369,709.17	80,141,650,987.21
其他非流动金融资产	六、11	1,627,523,643.47	1,465,124,699.98
投资性房地产	六、12	129,317,541,196.48	127,027,974,867.29
固定资产	六、13	11,258,582,057.42	11,618,289,686.35
其中：固定资产原价		15,132,689,884.06	15,232,142,213.03
累计折旧		3,855,864,150.37	3,595,608,850.41
固定资产减值准备		18,243,676.27	18,243,676.27
在建工程	六、14	1,138,163,998.05	973,463,772.97
使用权资产	六、15	2,545,296,678.60	3,009,794,092.05
无形资产	六、16	1,868,147,825.32	1,914,997,310.39
开发支出	六、17	64,728,037.02	68,697,963.73
商誉	六、18	2,013,388,206.90	2,013,388,206.90
长期待摊费用	六、19	994,209,096.95	1,042,611,776.50
递延所得税资产	六、20	15,267,668,931.17	14,759,340,785.74
其他非流动资产	六、21	1,005,795,423.65	485,641,862.53
非流动资产合计		249,559,414,804.20	244,548,619,944.75
资产总计		912,693,150,372.01	908,508,499,680.74

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并资产负债表-续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、24	3,379,128,800.21	1,378,956,447.61
应付账款	六、25	51,271,203,168.27	60,661,821,880.93
预收款项	六、26	212,907,638.75	177,478,019.33
合同负债	六、27	179,845,571,397.73	161,532,676,865.97
应付职工薪酬	六、28	1,787,820,134.33	2,722,043,120.48
其中：应付工资		1,731,344,909.32	2,652,863,351.19
应付福利费		-	-
应交税费	六、29	3,332,657,224.55	7,125,806,750.78
其他应付款	六、30	116,808,562,675.88	115,942,824,063.38
其中：应付利息		-	-
应付股利		3,993,929,676.67	601,491,967.90
一年内到期的非流动负债	六、31	35,657,801,251.44	39,265,313,864.01
其他流动负债	六、32	34,401,120,904.91	37,216,976,133.96
流动负债合计		426,696,773,196.07	426,023,897,146.45
非流动负债：			
长期借款	六、33	131,177,320,207.56	118,770,674,582.32
应付债券	六、34	48,181,000,000.00	51,327,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、35	2,755,089,110.94	3,044,534,317.96
长期应付款	六、36	3,683,205,605.63	3,061,844,036.08
预计负债	六、37	6,875,523.52	94,505,376.92
递延收益	六、38	3,435,110,771.08	3,771,364,729.43
递延所得税负债	六、20	2,648,165,594.70	2,691,312,211.98
其他非流动负债	六、39	3,483,093,229.05	3,033,089,229.05
非流动负债合计		195,369,860,042.48	185,794,324,483.74
负债合计		622,066,633,238.55	611,818,221,630.19

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并资产负债表-续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
股东权益：			
股本	六、40	9,060,836,177.00	9,060,836,177.00
其他权益工具	六、41	16,789,130,000.00	21,089,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、41	16,789,130,000.00	21,089,130,000.00
资本公积	六、42	20,581,365,104.66	20,447,940,098.68
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、43	418,787,016.24	512,344,587.35
专项储备	六、44	5,939,381.64	4,706,197.57
盈余公积	六、45	4,468,964,177.44	4,468,964,177.44
未分配利润	六、46	62,224,774,752.66	64,139,468,421.54
归属于母公司股东权益合计		113,549,796,609.64	119,723,389,659.58
少数股东权益		177,076,720,523.82	176,966,888,390.97
股东权益合计		290,626,517,133.46	296,690,278,050.55
负债和股东权益总计		912,693,150,372.01	908,508,499,680.74

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		17,932,395,565.87	28,335,916,740.01
其中：存放财务公司款项		1,094,093,727.84	2,255,973,900.18
交易性金融资产		-	522,067,013.69
应收账款	十五、1	1,792,115,486.38	1,784,901,290.19
预付款项		82,722,335.48	81,341,107.07
其他应收款	十五、2	222,126,416,044.38	215,253,900,505.47
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,218,055,644.46	2,128,022,864.46
存货		36,622,929.55	31,132,220.17
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		250,481.97	250,467.12
流动资产合计		241,970,522,843.63	246,009,509,343.72
非流动资产：			
长期股权投资	十五、3	95,831,456,329.36	92,317,421,825.16
其他非流动金融资产		617,422,372.96	618,315,514.33
投资性房地产		1,896,604,395.80	1,943,508,125.86
固定资产		134,940,374.71	141,349,892.85
其中：固定资产原价		328,348,156.70	329,190,253.14
累计折旧		193,407,781.99	187,840,360.29
固定资产减值准备		-	-
使用权资产		5,285,546.86	6,149,064.99
无形资产		13,541,690.31	13,935,462.51
长期待摊费用		30,160,780.08	38,170,497.38
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	22,271,596.96
非流动资产合计		98,529,411,490.08	95,101,121,980.04
资产总计		340,499,934,333.71	341,110,631,323.76

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司资产负债表-续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		2,001,611,111.11	500,559,722.22
应付账款		129,763,418.98	141,596,341.12
预收款项		1,067,655.40	456,700.22
合同负债		7,050,854.97	7,057,711.92
应付职工薪酬		353,360,960.85	401,248,238.98
其中：应付工资		352,583,355.53	400,347,692.08
应付福利费		-	-
应交税费		41,133,771.51	1,316,220,731.29
其他应付款		157,431,694,513.68	146,338,848,377.87
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,920,827,264.43	30,290,422.30
一年内到期的非流动负债		16,800,099,883.97	13,267,332,576.34
其他流动负债		1,934,002,405.37	5,963,746,226.36
流动负债合计		178,699,784,575.84	167,937,066,626.32
非流动负债：			
长期借款		50,375,927,214.65	52,120,357,214.65
应付债券		46,481,000,000.00	49,627,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		1,872,804.49	2,027,106.16
长期应付款		1,401,005,959.84	725,178,880.17
递延收益		1,064,087,671.59	1,399,373,643.86
递延所得税负债		178,998,355.66	160,474,691.24
其他非流动负债		6,795,424,000.00	6,601,477,600.00
非流动负债合计		106,298,316,006.23	110,635,889,136.08
负债合计		284,998,100,582.07	278,572,955,762.40

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司资产负债表-续

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
股东权益：			
股本		9,060,836,177.00	9,060,836,177.00
其他权益工具		16,789,130,000.00	21,089,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		16,789,130,000.00	21,089,130,000.00
资本公积		23,730,935,498.60	23,730,935,498.60
减：库存股		-	-
其他综合收益		-64,245,465.71	-42,381,032.11
盈余公积		4,238,457,087.10	4,238,457,087.10
未分配利润		1,746,720,454.65	4,460,697,830.77
股东权益合计		55,501,833,751.64	62,537,675,561.36
负债和股东权益总计		340,499,934,333.71	341,110,631,323.76

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、47	51,272,627,222.97	51,442,432,800.57
减：营业总成本		49,571,087,592.90	48,177,704,979.65
其中：营业成本	六、47	45,127,890,368.20	43,076,369,200.05
税金及附加	六、48	1,172,176,683.54	1,771,907,730.75
销售费用	六、49	1,372,296,105.43	1,290,460,361.98
管理费用	六、50	772,022,817.25	885,117,721.44
研发费用	六、51	60,064,101.29	63,138,892.91
财务费用	六、52	1,066,637,517.19	1,090,711,072.52
其中：利息费用	六、52	1,917,243,118.53	2,260,066,464.41
利息收入	六、52	1,052,613,840.96	1,340,631,966.90
加：其他收益	六、53	74,942,730.94	114,831,075.10
投资收益(损失以“-”号填列)	六、54	1,115,136,052.35	1,467,638,845.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、54	1,090,177,461.67	653,805,851.16
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、55	72,449,046.14	90,792,108.26
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、56	-38,440,003.83	-43,832,402.19
资产减值损失		-	-
资产处置收益	六、57	2,664,914.60	748,857.38
二、营业利润		2,928,292,370.27	4,894,906,304.92
加：营业外收入	六、58	73,780,647.35	86,598,061.12
减：营业外支出	六、59	43,428,756.28	8,190,355.49
三、利润总额		2,958,644,261.34	4,973,314,010.55
减：所得税费用	六、60	1,111,501,848.06	1,171,678,550.82
四、净利润		1,847,142,413.28	3,801,635,459.73
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		1,847,142,413.28	3,801,635,459.73
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		1,417,272,188.89	2,152,800,276.25
2.少数股东损益		429,870,224.39	1,648,835,183.48

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并利润表-续

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额	六、43	-100,462,128.46	67,140,482.40
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-93,557,571.11	58,091,774.77
(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		-93,557,571.11	58,091,774.77
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-21,864,433.60	-36,773.23
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		-71,693,137.51	58,128,548.00
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-6,904,557.35	9,048,707.63
六、综合收益总额		1,746,680,284.82	3,868,775,942.13
归属于母公司股东的综合收益总额		1,323,714,617.78	2,210,892,051.02
归属于少数股东的综合收益总额		422,965,667.04	1,657,883,891.11
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.11	0.22
(二)稀释每股收益		0.11	0.22

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	1,406,007,590.41	128,223,709.51
减：营业成本	十五、4	132,454,505.79	145,202,524.98
税金及附加		568,034,017.57	19,251,604.76
销售费用		-	-
管理费用		62,450,393.57	95,500,964.19
财务费用		-372,956,143.74	199,335,133.80
其中：利息费用		313,489,320.59	1,118,613,629.54
利息收入		673,381,395.42	892,094,655.71
加：其他收益		3,855,679.40	10,261,948.45
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	561,407,628.99	1,849,772,462.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-36,483,914.86	-35,446,170.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)		1,767,727.06	605,462.14
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-1,088,400,347.34	-
资产处置收益		37,270.19	12,436.03
二、营业利润		494,692,775.52	1,529,585,790.88
加：营业外收入		656,407.94	769,615.67
减：营业外支出		9,720.37	507,114.91
三、利润总额		495,339,463.09	1,529,848,291.64
减：所得税费用		-122,649,018.56	-286,270,864.52
四、净利润		617,988,481.65	1,816,119,156.16
持续经营净利润		617,988,481.65	1,816,119,156.16
终止经营净利润		-	-

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司利润表-续

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额		-21,864,433.60	-36,773.23
(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		-21,864,433.60	-36,773.23
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-21,864,433.60	-36,773.23
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		596,124,048.05	1,816,082,382.93

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,100,357,232.80	103,858,376,754.05
收到的税费返还		1,535,900,971.23	1,612,754,078.05
收到其他与经营活动有关的现金	六、64(1)	4,730,298,980.68	6,299,875,135.16
经营活动现金流入小计		72,366,557,184.71	111,771,005,967.26
购买商品、接受劳务支付的现金		48,602,634,174.42	53,558,905,597.91
支付给职工以及为职工支付的现金		4,383,778,582.28	4,450,318,892.34
支付的各项税费		13,414,977,146.53	15,434,633,456.29
支付其他与经营活动有关的现金	六、64(2)	4,677,447,968.42	11,808,544,009.30
经营活动现金流出小计		71,078,837,871.65	85,252,401,955.84
经营活动产生的现金流量净额	六、65(1)	1,287,719,313.06	26,518,604,011.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,119,726,407.25	460,593,773.69
取得投资收益收到的现金		275,092,453.01	81,747,950.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,954,155.18	1,005,350.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、65(3)	-	1,180,274,661.63
收到其他与投资活动有关的现金	六、64(3)	6,873,330,822.82	18,185,418,980.39
投资活动现金流入小计		8,270,103,838.26	19,909,040,716.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,765,195,543.67	3,022,072,607.36
投资支付的现金		1,260,290,105.98	2,805,249,343.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、65(2)	24,541,200.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	六、64(4)	3,427,660,058.33	7,715,828,630.88
投资活动现金流出小计		7,477,686,907.98	13,543,150,581.64
投资活动产生的现金流量净额		792,416,930.28	6,365,890,135.12

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并现金流量表-续

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		973,427,320.00	4,311,055,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		973,427,320.00	473,925,000.00
取得借款收到的现金		62,041,237,705.21	50,026,200,045.85
收到其他与筹资活动有关的现金	六、64(5)	12,322,783,016.72	19,382,050,025.80
筹资活动现金流入小计		75,337,448,041.93	73,719,305,071.65
偿还债务支付的现金		61,449,157,888.82	43,737,998,754.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,390,911,678.08	6,644,609,058.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		333,367,185.75	411,334,527.35
支付其他与筹资活动有关的现金	六、64(6)	16,967,130,656.38	39,699,817,007.87
筹资活动现金流出小计		82,807,200,223.28	90,082,424,820.54
筹资活动产生的现金流量净额		-7,469,752,181.35	-16,363,119,748.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-66,493,126.70	62,290,867.72
五、现金及现金等价物净增加(减少)额(减少以“-”号填列)		-5,456,109,064.71	16,583,665,265.37
加：期初现金及现金等价物余额		87,651,936,754.64	85,854,576,318.44
六、期末现金及现金等价物余额	六、65(4)	82,195,827,689.93	102,438,241,583.81

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		130,214,633.10	169,100,827.87
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		788,750,357.91	1,291,771,431.31
经营活动现金流入小计		918,964,991.01	1,460,872,259.18
购买商品、接受劳务支付的现金		143,419,195.93	281,349,271.47
支付给职工以及为职工支付的现金		137,696,658.36	143,202,875.93
支付的各项税费		1,776,770,420.16	30,059,038.35
支付其他与经营活动有关的现金		94,183,712.85	91,746,405.97
经营活动现金流出小计		2,152,069,987.30	546,357,591.72
经营活动产生的现金流量净额		-1,233,104,996.29	914,514,667.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		530,893,141.37	-
取得投资收益收到的现金		516,628,354.32	469,554,625.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,653.24	45,147.14
收到其他与投资活动有关的现金		240,752,927.92	767,135,574.86
投资活动现金流入小计		1,288,346,076.85	1,236,735,347.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,651,209.29	91,271,324.90
投资支付的现金		556,053,600.00	14,260,800,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		113,027,500.00	124,375,000.00
投资活动现金流出小计		694,732,309.29	14,476,446,324.90
投资活动产生的现金流量净额		593,613,767.56	-13,239,710,977.88

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司现金流量表-续

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	3,837,130,000.00
取得借款收到的现金		32,965,990,000.00	28,653,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,672,174,930.38	24,848,499,308.87
筹资活动现金流入小计		40,638,164,930.38	57,339,029,308.87
偿还债务支付的现金		38,045,820,000.00	28,668,483,429.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,098,698,067.61	4,396,885,474.31
支付其他与筹资活动有关的现金		10,261,724,030.43	6,382,300,099.89
筹资活动现金流出小计		50,406,242,098.04	39,447,669,003.99
筹资活动产生的现金流量净额		-9,768,077,167.66	17,891,360,304.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	38,120.60
五、现金及现金等价物净增加额		-10,407,568,396.39	5,566,202,115.06
加：期初现金及现金等价物余额		28,330,617,851.12	25,996,647,477.36
六、期末现金及现金等价物余额		17,923,049,454.73	31,562,849,592.42

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	9,060,836,177.00	-	-21,089,130,000.00	-	-20,447,940,098.68	-	-512,344,587.35	473,598,539.35	4,706,197.57	4,468,964,177.44	64,139,468,421.54	176,966,888,390.97	296,690,278,050.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	9,060,836,177.00	-	-21,089,130,000.00	-	-20,447,940,098.68	-	-512,344,587.35	473,598,539.35	4,706,197.57	4,468,964,177.44	64,139,468,421.54	176,966,888,390.97	296,690,278,050.55
三、本期增减变动金额	-	-	-4,300,000,000.00	-	133,425,005.98	-	-93,557,571.11	-71,693,137.51	1,233,184.07	-	-1,914,693,668.88	109,832,132.85	-6,063,760,917.09
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-93,557,571.11	-71,693,137.51	-	-	1,417,272,188.89	422,965,667.04	1,746,680,284.82
(二)股东投入和减少资本	-	-	-4,300,000,000.00	-	133,425,005.98	-	-	-	-	-	-	969,088,341.72	-3,197,486,652.30
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,715,728,144.84	2,715,728,144.84
2.其他权益工具持有者减少资本	-	-	-4,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,300,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	133,425,005.98	-	-	-	-	-	-	-	-1,746,639,803.12
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,331,965,857.77	-1,282,209,953.46	-4,614,175,811.23
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-1,282,209,953.46	-4,181,677,530.10
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-432,498,281.13	-	-432,498,281.13
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	1,233,184.07	-	-	-11,922.45	1,221,261.62
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	26,563,534.74	-	-	13,421,029.29	39,984,564.03
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-25,330,350.67	-	-	-13,432,951.74	-38,763,302.41
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	9,060,836,177.00	-	-16,789,130,000.00	-	-20,581,365,104.66	-	-418,787,016.24	401,905,401.84	5,939,381.64	4,468,964,177.44	62,224,774,752.66	177,076,720,523.82	290,626,517,133.46

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

合并股东权益变动表-续

人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年初余额	7,739,098,182.00	-	18,188,500,000.00	-	10,213,669,540.03	-	515,930,272.75	477,147,451.52	5,098,085.84	4,192,128,386.34	60,857,479,065.00	182,728,573,636.48	284,440,477,168.44
三、本年增减变动金额	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	10,234,270,558.65	-	-3,585,685.40	-3,548,912.17	-391,888.27	276,835,791.10	3,281,989,356.54	-5,761,685,245.51	12,249,800,882.11
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-3,585,685.40	-3,548,912.17	-	-	6,319,420,453.25	2,782,299,605.53	9,098,134,373.38
(二)股东投入和减少资本	1,321,737,995.00	-	2,900,630,000.00	-	10,234,270,558.65	-	-	-	-	-	-	-4,852,009,036.87	9,604,629,516.78
1.股东投入的普通股	1,321,737,995.00	-	-	-	16,034,244,813.32	-	-	-	-	-	-	-616,411,463.10	16,739,571,345.22
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,900,630,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900,630,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-5,799,974,254.67	-	-	-	-	-	-	-4,235,597,573.77	-10,035,571,828.44
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-3,037,431,096.71	-3,692,282,137.80	-6,452,877,443.41
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276,835,791.10	-276,835,791.10	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,779,992,581.86	-3,692,282,137.80	-5,472,274,719.66
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-980,602,723.75	-	-980,602,723.75
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-391,888.27	-	-	306,323.63	-85,564.64
1.上期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	59,696,681.50	-	-	37,159,534.96	96,856,216.46
2.上期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-60,088,569.77	-	-	-36,853,211.33	-96,941,781.10
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	20,447,940,098.68	-	512,344,587.35	473,598,539.35	4,706,197.57	4,468,964,177.44	64,139,468,421.54	176,966,888,390.97	296,690,278,050.55

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-42,381,032.11	-	-	4,238,457,087.10	4,460,697,830.77	62,537,675,561.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-42,381,032.11	-	-	4,238,457,087.10	4,460,697,830.77	62,537,675,561.36
三、本期增减变动金额	-	-	-4,300,000,000.00	-	-	-	-21,864,433.60	-	-	-	-2,713,977,376.12	-7,035,841,809.72
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-21,864,433.60	-	-	-	617,988,481.65	596,124,048.05
(二)股东投入和减少资本	-	-	-4,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,300,000,000.00
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者减少资本	-	-	-4,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,300,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,331,965,857.77	-3,331,965,857.77
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-2,899,467,576.64
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-432,498,281.13	-432,498,281.13
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	9,060,836,177.00	-	16,789,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-64,245,465.71	-	-	4,238,457,087.10	1,746,720,454.65	55,501,833,751.64

附注为财务报表的组成部分

2024年6月30日

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

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况-续

本公司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2024年8月30日已经本公司董事会批准。

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

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本集团对自2024年6月30日起12个月的持续经营能力进行了评价, 未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3. 记账基础和计价原则

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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-续

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司于 2024 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年 6 月 30 日止半年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司之从事房地产开发经营业务的子公司, 营业周期大于一年, 该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用, 于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

三、重要会计政策及会计估计-续

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法-续

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉-续

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

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

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

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

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

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

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法-续

7.2 合并财务报表的编制方法-续

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

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

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法-续

7.2 合并财务报表的编制方法-续

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

9. 现金及现金等价物

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

10. 外币业务和外币报表折算

10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

10.2 外币财务报表折算

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

10. 外币业务和外币报表折算-续

10.2 外币财务报表折算-续

期初余额和上期实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

11. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

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

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

11.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.1 金融资产的分类、确认和计量-续

金融资产满足下列条件之一的, 表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的:

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.1 金融资产的分类、确认和计量-续

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.1 金融资产的分类、确认和计量-续

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

11.2 金融工具减值

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

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.2 金融工具减值-续

11.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.2 金融工具减值-续

11.2.1 信用风险显著增加-续

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

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

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.2 金融工具减值-续

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

11.2.4 减记金融资产

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

11.3 金融资产的转移

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.3 金融资产的转移-续

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.4 金融负债和权益工具的分类-续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量-续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债-续

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

11.4.1.2 其他金融负债

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

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.4 金融负债和权益工具的分类-续

11.4.2 金融负债的终止确认

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

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

11.4.3 权益工具

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

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

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

11. 金融工具-续

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具-续

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

11.6 金融资产和金融负债的抵销

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

12. 应收票据

12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

三、重要会计政策及会计估计-续

12. 应收票据-续

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

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

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

13. 应收账款

13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据, 除单项计提信用损失准备的应收账款外, 对其他应收账款分为低风险组合及正常风险组合。本集团采用的共同信用风险特征包括: 信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

13.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

三、重要会计政策及会计估计-续

14. 其他应收款

14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据, 将其他应收款分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

15. 存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

15.1.1 存货类别

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

15. 存货-续

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法-续

15.1.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时, 采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

15.1.3 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

15.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

16. 合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

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

16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

17. 持有待售非流动资产或处置组

17.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将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

18. 长期股权投资

18.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

18.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

18. 长期股权投资-续

18.3 后续计量及损益确认方法

18.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

18.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

18. 长期股权投资-续

18.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

19. 投资性房地产

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

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量, 采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下:

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

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

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

20. 固定资产

20.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与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。

20.2 折旧方法

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三、重要会计政策及会计估计-续

20. 固定资产-续

20.2 折旧方法-续

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

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

20.3 其他说明

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

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

21. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下:

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

22. 借款费用

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

三、重要会计政策及会计估计-续

22. 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。

23. 无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	从土地出让起始日起，按其出让年限平均摊销	-
软件	直线法	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	-
著作权	直线法	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	-
其他	直线法	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	-

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

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

23. 无形资产-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。

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

24. 长期资产减值

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

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

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

25. 长期待摊费用

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

26. 合同负债

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

27. 职工薪酬

27.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

27.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

27.3 辞退福利的会计处理方法

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

三、重要会计政策及会计估计-续

28. 预计负债

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

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

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

29. 股份支付

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

29.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

29.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

29.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理-续

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

30. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

31. 收入

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3) 本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计-续

31. 收入-续

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策-续

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

商品销售收入

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

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

提供劳务收入

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

32. 合同成本

32.1 取得合同的成本

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

32.2 履行合同的成本

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

32.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

33. 政府补助

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

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

33.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

33.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

34. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

34.1 当期所得税

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

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

34. 递延所得税资产/递延所得税负债-续

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债-续

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。

34.3 所得税的抵销

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

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

35. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

35.1 本集团作为承租人

35.1.1 租赁的分拆

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

35. 租赁-续

35.1 本集团作为承租人-续

35.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

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

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

35.1.3 租赁负债

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

35. 租赁-续

35.1 本集团作为承租人-续

35.1.3 租赁负债-续

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

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计-续

35. 租赁-续

35.1 本集团作为承租人-续

35.1.5 租赁变更

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。

35.1.6 售后租回交易

本集团作为卖方及承租人

本集团按照收入准则的规定, 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的, 本集团继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债, 并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的, 在租赁期开始日后, 本集团按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定对售后租回所形成的使用权资产和租赁负债进行后续计量。本集团在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时, 确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

35.2 本集团作为出租人

35.2.1 租赁的分拆

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

三、 重要会计政策及会计估计-续

35. 租赁-续

35.2 本集团作为出租人-续

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

35.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

35.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

租赁收款额, 是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项, 包括:

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额, 存在租赁激励的, 扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 购买选择权的行权价格, 前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

三、 重要会计政策及会计估计-续

35. 租赁-续

35.2 本集团作为出租人-续

35.2.3 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。

35.2.4 租赁变更

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

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

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

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

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

三、重要会计政策及会计估计-续

36. 非货币性资产交换

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

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

37. 债务重组

37.1 作为债权人记录债务重组义务

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

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

38. 安全生产费

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

三、重要会计政策及会计估计-续

39. 其他

39.1 保修金

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

39.2 维修基金

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

四、重要会计政策变更

1. 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

- 《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号)(以下简称“解释第 17 号”)中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定;

2. 本集团采用上述规定及指引的主要影响

关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定, 本集团在对负债的流动性进行划分时, 仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利(以下简称“推迟清偿负债的权利”), 而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债, 如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称“契约条件”), 本集团在对相关负债的流动性进行划分时, 仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件, 而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

2. 本集团采用上述规定及指引的主要影响-续

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债, 若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认, 则不影响该项负债的流动性划分; 反之, 若上述选择权不能分类权益工具, 则会影响到该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

五、税项

1. 主要税种及税率

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

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

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

2. 税收优惠

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期末余额	期初余额
库存现金		
人民币	272,662.62	215,673.98
港元	1,603.52	18,729.39
小计	274,266.14	234,403.37
银行存款		
人民币	49,012,155,126.41	55,391,862,968.89
美元	290,012,774.81	505,870,231.73
港元	417,324,815.76	310,956,067.32
其他	18,917,841.47	10,018,778.67
小计	49,738,410,558.45	56,218,708,046.61
其他货币资金(注)		
人民币	33,026,030,478.00	32,044,925,990.04
小计	33,026,030,478.00	32,044,925,990.04
银行存款应收利息	33,229,503.31	25,644,437.42
合计	82,797,944,805.90	88,289,512,877.44
其中: 存放在境外的款项总额	1,979,862,433.12	1,513,752,507.74
存放财务公司的款项总额	1,589,984,225.18	2,515,421,674.36

注: 于2024年6月30日其他货币资金主要包括《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款。

2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	52,730,837.46	637,526,313.89
其中: 权益工具投资	52,730,837.46	115,459,300.20
债权工具投资	-	522,067,013.69
合计	52,730,837.46	637,526,313.89

(1) 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	94,951,846.48	95,251,846.48
公允价值	52,730,837.46	115,459,300.20
累计计入损益的公允价值变动金额	-42,221,009.02	20,207,453.72

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

3. 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	5,886,446.67	5,339,655.00
商业承兑汇票	3,683,070.72	20,652,476.85
合计	9,569,517.39	25,992,131.85

(2) 于2024年6月30日, 本集团无已质押的应收票据。

(3) 于2024年6月30日, 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) 于2024年6月30日, 本集团无因出票人未履约而转为应收账款的票据。

(5) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)
单项计提信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	9,578,946.34	100.00	9,428.95	0.10	26,018,150.00	100.00	26,018.15	0.10
合计	9,578,946.34	100.00	9,428.95		26,018,150.00	100.00	26,018.15	

(6) 信用损失准备的情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	26,018.15	5,742.19	-22,331.39	-	-	9,428.95
合计	26,018.15	5,742.19	-22,331.39	-	-	9,428.95

4. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	期末余额	期初余额
应收账款	5,877,412,753.45	3,719,865,091.89
减: 信用损失准备	274,313,322.42	245,642,017.99
账面价值	5,603,099,431.03	3,474,223,073.90

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应收账款-续

(2) 应收账款分类情况

项目	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内		180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上			
低风险组合	2,308,069,024.16	172,553,392.48	97,116,021.74	148,836,322.12	277,599,883.96	3,004,174,644.46	2,298,470.47	173,080.60	106,276.29	148,831.85	277,515.43	3,004,174.64	3,001,170,469.82
正常风险组合	1,362,662,091.45	136,781,298.86	112,127,398.11	57,656,770.80	66,663,561.76	1,735,891,120.98	26,579,631.08	7,136,657.88	22,610,578.48	28,826,241.10	66,663,561.76	151,816,670.30	1,584,074,450.68
单项计提信用损失准备的应收账款	700,313.87	330,136.84	8,323,323.29	464,059,381.22	663,933,832.79	1,137,346,988.01	700,313.87	330,136.84	8,268,352.18	18,649,199.28	91,544,475.31	119,492,477.48	1,017,854,510.53
合计	3,671,431,429.48	309,664,828.18	217,566,743.14	670,552,474.14	1,008,197,278.51	5,877,412,753.45	29,578,415.42	7,639,875.32	30,985,206.95	47,624,272.23	158,485,552.50	274,313,322.42	5,603,099,431.03

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应收账款-续

(3) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	3,981,096,257.66	37,218,290.74	0.93	1,891,143,332.45	29,676,779.37	1.57
1至2年	217,566,743.14	30,985,206.95	14.24	181,425,807.69	36,204,965.59	19.96
2至3年	670,552,474.14	47,624,272.23	7.10	768,230,625.07	50,429,804.48	6.56
3年以上	1,008,197,278.51	158,485,552.50	15.72	879,065,326.68	129,330,468.55	14.71
合计	5,877,412,753.45	274,313,322.42		3,719,865,091.89	245,642,017.99	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险组合	3,004,174,644.46	51.11	3,004,174.64	0.10	3,001,170,469.82	1,558,286,448.41	41.89	1,531,444.04	0.10	1,556,755,004.37
正常风险组合	1,735,891,120.98	29.53	151,816,670.30	8.75	1,584,074,450.68	1,022,286,902.77	27.48	122,673,343.77	12.00	899,613,559.00
单项计提信用损失准备的应收账款	1,137,346,988.01	19.36	119,492,477.48	10.51	1,017,854,510.53	1,139,291,740.71	30.63	121,437,230.18	10.66	1,017,854,510.53
合计	5,877,412,753.45	100.00	274,313,322.42		5,603,099,431.03	3,719,865,091.89	100.00	245,642,017.99		3,474,223,073.90

(5) 信用损失准备变动情况

类别	期初余额	本期变动					期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	245,642,017.99	32,171,402.89	-3,500,098.46	-	-	-	274,313,322.42

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期		
	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初余额	124,204,787.81	121,437,230.18	245,642,017.99
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本期计提预期信用损失	32,171,402.89	-	32,171,402.89
本期转回预期信用损失	-1,555,345.76	-1,944,752.70	-3,500,098.46
合并范围变动等其他原因的影响	-	-	-
本期核销应收账款金额	-	-	-
期末余额	154,820,844.94	119,492,477.48	274,313,322.42

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应收账款-续

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

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备期末余额
客户一	1,044,913,249.63	2至3年及3年以上	17.78	30,454,279.87
客户二	261,499,492.00	3年以上	4.45	261,499.49
客户三	146,067,186.00	2至3年	2.49	146,067.19
客户四	110,216,438.90	1年以内	1.88	110,892.72
客户五	93,470,713.01	1年以内	1.59	1,791,803.89
合计	1,656,167,079.54		28.19	32,764,543.16

5. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,054,038,323.81	27.87	6,242,617,641.28	69.69
1至2年	395,885,724.91	10.47	397,509,184.52	4.44
2至3年	1,576,745,520.06	41.70	1,561,491,252.99	17.43
3年以上	754,656,090.61	19.96	755,645,562.75	8.44
合计	3,781,325,659.39	100.00	8,957,263,641.54	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项情况

单位名称	期末余额	账龄	未结转原因
供应商一	1,810,000,000.00	1至2年及2至3年	未达到合同约定的结算条件
供应商二	393,250,000.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
供应商三	289,877,311.00	3年以上	未达到合同约定的结算条件
合计	2,493,127,311.00		

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 预付款项-续

(3) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项总额的比例(%)	未结算原因
供应商一	1,810,000,000.00	1至2年及2至3年	47.87	未达到合同约定的结算条件
供应商二	393,250,000.00	3年以上	10.40	未达到合同约定的结算条件
供应商三	289,877,311.00	3年以上	7.67	未达到合同约定的结算条件
供应商四	79,361,343.94	1年以内	2.10	未达到合同约定的结算条件
供应商五	59,731,539.89	1年以内及1至2年	1.58	未达到合同约定的结算条件
合计	2,632,220,194.83		69.62	

6. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收股利	74,048,576.06	230,658,973.97
其他应收款	114,892,766,497.89	118,199,805,303.12
合计	114,966,815,073.95	118,430,464,277.09

(2) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
账龄1年以内的应收股利	59,048,576.06	210,658,973.97
其中: 中国深圳外轮代理有限公司	-	11,232,000.00
招商局港口控股有限公司	1,313,769.60	-
漳州招商局码头有限公司	57,734,806.46	57,734,806.46
深圳市润招房地产有限公司	-	132,000,000.00
苏州仁安置业有限公司	-	9,692,167.51
账龄1年以上的应收股利	15,000,000.00	20,000,000.00
其中: 漳州招商局码头有限公司	15,000,000.00	20,000,000.00
合计	74,048,576.06	230,658,973.97
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	74,048,576.06	230,658,973.97

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

6. 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	20,664,756,277.43	12,796,929,671.02	31,312,135,731.84	26,441,881,979.23	21,692,165,792.19	112,907,869,451.71	18,661,850.25	12,181,079.32	30,174,988.62	28,038,389.56	32,455,650.02	121,511,957.77	112,786,357,493.94	注1
正常风险组合	175,368,111.48	56,427,984.34	73,990,428.51	67,676,061.59	126,632,651.65	500,095,237.57	3,387,028.85	2,186,192.05	14,791,234.16	31,428,603.59	121,406,456.80	173,199,515.45	326,895,722.12	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	7,601,909.36	45,200,000.00	75,200,000.00	19,760,000.00	4,712,593,430.89	4,860,355,340.25	1,214,844.00	-	-	-	3,079,627,214.42	3,080,842,058.42	1,779,513,281.83	注3
合计	20,847,726,298.27	12,898,557,655.36	31,461,326,160.35	26,529,318,040.82	26,531,391,874.73	118,268,320,029.53	23,263,723.10	14,367,271.37	44,966,222.78	59,466,993.15	3,233,489,321.24	3,375,553,531.64	114,892,766,497.89	

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

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

6. 其他应收款-续

(3) 其他应收款-续

(a) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	33,746,283,953.63	37,630,994.47	0.11	43,377,008,029.26	48,048,882.95	0.11
1至2年	31,461,326,160.35	44,966,222.78	0.14	25,227,629,333.61	45,422,686.55	0.18
2至3年	26,529,318,040.82	59,466,993.15	0.22	25,215,725,819.23	207,334,106.65	0.82
3年以上	26,531,391,874.73	3,233,489,321.24	12.19	27,745,253,962.65	3,065,006,165.48	11.05
合计	118,268,320,029.53	3,375,553,531.64		121,565,617,144.75	3,365,811,841.63	

(b) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	38,352,658,484.84	41,936,726,159.54
合作方往来款	73,677,372,577.09	73,068,500,826.83
土地及其他保证金	3,843,830,526.75	4,732,353,879.66
其他往来款	2,394,458,440.85	1,828,036,278.72
合计	118,268,320,029.53	121,565,617,144.75
减: 信用损失准备	3,375,553,531.64	3,365,811,841.63
账面价值	114,892,766,497.89	118,199,805,303.12

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险组合	112,907,869,451.71	95.47	121,511,957.77	0.11	112,786,357,493.94	116,001,567,245.98	95.42	108,065,504.69	0.09	115,893,501,741.29
正常风险组合	500,095,237.57	0.42	173,199,515.45	34.63	326,895,722.12	514,834,114.79	0.42	178,573,255.95	34.69	336,260,858.84
单项计提信用损失准备的应收账款	4,860,355,340.25	4.11	3,080,842,058.42	63.39	1,779,513,281.83	5,049,215,783.98	4.15	3,079,173,080.99	60.98	1,970,042,702.99
合计	118,268,320,029.53	100.00	3,375,553,531.64		114,892,766,497.89	121,565,617,144.75	100.00	3,365,811,841.63		118,199,805,303.12

(d) 信用损失准备情况

类别	期初余额	本期变动					期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	其他变动	
信用损失准备	3,365,811,841.63	21,386,845.04	-11,601,556.44	-	796,514.26	-840,112.85	3,375,553,531.64

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

6. 其他应收款-续

(3) 其他应收款-续

(d) 信用损失准备情况-续

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

信用减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	286,638,760.64	-	3,079,173,080.99	3,365,811,841.63
期初余额在本期:				
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-800,000.00	-	800,000.00	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	18,922,803.38	-	2,464,041.66	21,386,845.04
本期转回	-10,006,492.21	-	-1,595,064.23	-11,601,556.44
本期核销	-	-	-	-
合并范围变动	796,514.26	-	-	796,514.26
其他变动	-840,112.85	-	-	-840,112.85
期末余额	294,711,473.22	-	3,080,842,058.42	3,375,553,531.64

(e) 本期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	-

(f) 本年不存在收回或转回的重要信用损失准备。

(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户六	合作方往来款	6,138,843,835.61	1年以内及2至3年	5.19	-
客户七	合作方往来款	4,959,304,408.00	1至2年	4.19	4,959,304.41
客户八	合作方往来款	4,194,105,726.00	3年以上	3.55	4,194,105.73
客户九	合作方往来款	3,864,180,667.17	1年以内、1至2年及3年以上	3.27	3,796,986.37
TRIUMPHANTALLYINVESTMENTSLIMITED	关联方往来款	3,107,375,348.53	3年以上	2.63	3,107,375.36
合计		22,263,809,985.31		18.83	16,057,771.87

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	15,582,156.68	501,827.12	15,080,329.56	18,620,744.32	501,827.12	18,118,917.20
库存商品	45,244,164.82	410,255.32	44,833,909.50	53,273,784.40	410,255.32	52,863,529.08
周转材料及其他 存货	237,575,305.95	-	237,575,305.95	208,496,594.33	-	208,496,594.33
土地开发成本	42,562,551,519.54	-	42,562,551,519.54	42,539,802,987.52	-	42,539,802,987.52
拟开发产品	13,846,254,928.70	-	13,846,254,928.70	19,821,756,342.69	-	19,821,756,342.69
在建开发产品	289,480,076,381.45	1,309,695,332.77	288,170,381,048.68	275,292,307,463.08	2,404,440,126.22	272,887,867,336.86
已完工开发产品	83,751,352,769.62	4,180,544,363.83	79,570,808,405.79	85,511,539,956.44	4,338,310,181.62	81,173,229,774.82
合计	429,938,637,226.76	5,491,151,779.04	424,447,485,447.72	423,445,797,872.78	6,743,662,390.28	416,702,135,482.50

(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)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地(注1)	未定	未定	未定	39,406,252,264.25	39,405,934,501.87
漳州双鱼岛土地(注2)	未定	未定	未定	1,938,916,494.72	1,927,312,583.92
漳州开发区土地(注3)	未定	未定	未定	1,217,382,760.57	1,206,555,901.73
合计				42,562,551,519.54	42,539,802,987.52

注1: 深圳前海湾土地系2019年度土地整备获得的土地。

注2: 漳州双鱼岛土地系根据国海管字〔2007〕318号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地, 并于2021年12月换发取得不动产权证书。截至2024年6月30日, 漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为217万平方米。

注3: 漳州开发区土地系自1993年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至2024年6月30日, 正在进行一级开发或已经完成一级开发的漳州开发区土地使用权及海域使用权面积共452万平方米。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(3) 拟开发产品

于2024年6月30日, 本集团拟开发产品中土地储备面积为257.45万平方米, 土地储备金额为1,384,625.49万元。

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)	期末余额	期初余额
深圳饼干厂项目	2024年12月	2026年12月	41.07	651,654,133.22	639,841,696.81
深圳太子湾DY03-03地块	未定	未定	6.16	197,556,847.08	197,555,903.68
深圳太子湾北	2024年12月	2027年12月	134.00	78,124,547.65	44,753,742.01
深圳龙岗五和枢纽片区重点更新单元	2029年6月	2032年2月	318.20	263,358,412.40	213,404,376.42
天津网谷项目	2025年6月	2027年12月	8.89	155,505,154.76	155,505,154.76
哈尔滨贝肯山	2024年8月	2026年6月	2.81	70,433,022.22	70,433,022.22
南通滨江大二期	2024年12月	2026年12月	16.03	944,171,765.26	944,171,765.26
启东协兴港项目	2028年6月	2030年3月	32.75	293,334,237.57	293,334,237.57
青岛汇智园	2025年9月	2027年9月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
武汉未来中心	2026年12月	2028年6月	50.95	2,119,436,198.16	2,119,436,198.16
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
昆明空港国际新城	2025年4月	2026年8月	80.03	2,101,613,712.17	2,063,989,879.28
成都天府新区总部基地项目	2025年3月	2026年9月	106.52	1,414,583,140.93	1,525,462,687.20
重庆招商渝天府	2025年6月	2027年3月	40.64	2,668,109,473.47	2,668,109,473.47
重庆招商1872	2024年12月	2026年12月	22.00	1,100,792,191.50	1,100,792,191.50
海南区域总部项目	2025年6月	2027年11月	9.43	106,463,852.33	106,463,852.33
新西兰项目	2024年9月	2025年6月	55.87	769,327,571.19	759,578,908.25
转至在建开发产品的项目(注)			-	-	5,994,252,700.62
其他				1,849,494.28	14,729,378.64
合计				13,846,254,928.70	19,821,756,342.69

注: 本年拟开发产品转在建开发产品的项目包括合肥臻第园、西安港务区项目, 西安天青云麓、长沙天青府。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
深圳渔二村	2022年11月	2026年9月	28.48	795,580,039.48	761,245,103.31
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	133.83	1,061,445,895.31	977,990,952.35
深圳国际会展中心商业配套项目	2017年4月	2025年4月	40.25	3,583,082,696.43	3,488,079,781.87
深圳招商东岸	2016年6月	2025年9月	17.46	986,833,274.46	985,796,852.89
深圳臻玺家园	2023年4月	2025年9月	19.44	569,708,758.71	487,654,732.47
深圳太子湾招商玺家园	2022年4月	2024年09月	63.30	4,877,895,271.02	4,629,533,907.72
深圳太子湾瑞玺大厦	2019年3月	2024年12月	26.40	850,237,953.27	731,831,652.19
深圳太子湾云滨大厦	2022年5月	2025年5月	8.87	264,937,620.88	232,217,056.51
深圳太子湾环港大厦	2023年3月	2024年12月	12.32	237,529,113.63	205,312,467.90
深圳太子湾望海大厦	2019年6月	2024年8月	13.83	521,227,891.47	462,685,349.15
深圳太子湾泓玺大厦	2019年6月	2024年8月	21.33	580,195,034.50	510,493,804.48
深圳四海 K501-0010 地块	2022年11月	2024年09月	7.28	152,177,979.56	94,633,782.90
深圳沙井会展北项目	2022年9月	2025年9月	40.99	3,460,465,221.98	3,378,476,855.38
深圳三联旧改	2017年9月	2027年12月	149.79	1,468,810,107.91	1,213,114,759.04
深圳前海前湾项目	2022年8月	2025年9月	55.18	4,732,982,435.98	4,580,753,042.89
深圳坪地项目	2019年6月	未定	未定	111,749,083.90	111,749,083.90
深圳龙华九龙山项目	2022年11月	2025年8月	24.67	2,005,548,447.63	1,909,820,109.68
深圳沙井会展北新地块 (A3010602)	2023年3月	2026年4月	33.00	2,016,952,038.16	1,930,879,944.67
深圳四海 K501-0002 地块	2024年02月	2026年04月	16.96	76,181,285.21	-
深圳溪涌项目	未定	2026年12月	103.11	534,871,608.15	505,975,732.97
惠州依山华府项目	2021年3月	2024年12月	10.77	649,189,897.72	607,384,577.78
东莞招商局中心项目	2021年11月	2025年10月	18.00	952,953,390.76	937,402,971.59
北京招商玺	2023年9月	2026年6月	113.99	8,869,309,786.92	8,412,744,045.63

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
天津江山玺项目	2021年9月	2025年9月	22.22	1,887,557,083.65	4,027,224,751.62
北京亦庄台湖 0032 地块	2023年8月	2025年10月	46.22	3,695,306,182.46	3,549,627,905.37
北京市丰台区羊坊 020 项目	2023年9月	2025年12月	48.90	3,563,182,152.99	3,379,627,917.30
北京通州东小马	2023年7月	2025年2月	33.13	2,692,238,563.59	2,539,307,319.66
太原招商时代主场	2021年3月	2024年9月	42.60	2,422,354,066.23	2,384,008,085.03
沈阳东望府	2021年8月	2024年8月	34.50	2,391,526,185.55	2,315,400,575.55
大连公园 1872	2018年6月	2025年01月	13.36	1,077,307,624.87	2,136,664,488.27
沈阳公园 1872	2021年3月	2025年06月	22.06	1,364,672,385.98	1,659,064,162.11
长春公园 1872	2021年1月	2024年10月	18.10	1,410,258,544.52	1,361,521,429.35
沈阳江山和樾	2021年7月	2025年1月	19.11	993,924,327.06	1,087,705,810.95
沈阳招商观园	2021年3月	2025年1月	8.97	683,474,338.99	1,053,988,831.30
哈尔滨贝肯山	2014年6月	2024年10月	3.99	380,445,397.74	664,713,584.28
天津贝肯山项目(注1)	2014年9月	2026年12月	8.67	817,787,552.58	-
天津九方城市广场	2011年6月	未定	未定	323,744,871.37	323,744,871.37
上海浦东三林	2023年12月	2026年9月	101.14	8,088,056,255.82	7,428,765,161.05
上海苏河玺	2022年7月	2025年10月	77.09	7,458,071,836.05	7,242,789,688.29
南京越城天地	2018年10月	2025年01月	99.40	6,701,531,300.12	7,207,968,724.16
厦门西潘 B-05 地块	2023年6月	2025年11月	82.71	7,258,675,284.21	6,871,784,437.40
上海招商虹玺	2021年6月	2024年9月	72.00	6,969,382,900.97	6,823,009,189.72
南京招商局中心臻境城	2021年10月	2024年12月	90.00	6,878,174,069.20	6,648,308,659.08
上海虹桥公馆三期	2022年9月	2025年2月	58.00	5,259,005,525.17	5,036,473,749.60
苏州沁苏禧	2022年8月	2024年8月	52.76	5,019,972,567.73	4,559,165,956.50
上海西虹桥项目	2022年10月	2025年5月	56.50	4,552,671,129.05	4,387,796,039.06
上海天汇玺	2022年9月	2025年6月	42.92	4,003,574,984.97	3,877,421,837.17
上海松江泗泾 TOD 项目	2024年4月	2026年8月	102.03	4,984,697,637.10	-
合肥招商玺	2024年4月	2026年1月	20.93	1,374,405,963.69	-
上海杨浦平凉 19 街坊	2024年1月	2027年4月	25.03	1,712,346,926.93	-
上海闵行浦江项目	2024年1月	2026年3月	44.11	3,170,054,402.35	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
上海潘广路项目	2024年2月	2026年6月	57.24	4,222,055,588.79	-
盐城雍华府	2021年6月	2024年7月	49.32	3,739,926,435.94	3,750,476,695.66
温州云谷	2023年1月	2025年12月	47.62	3,639,849,919.92	3,513,063,581.45
杭州锦翠金宸府	2022年7月	2025年9月	40.55	3,622,282,663.41	3,503,115,440.28
徐州金融集聚区项目	2018年5月	2024年12月	40.48	2,571,620,349.29	3,136,939,492.19
合肥璟悦湾项目	2022年3月	2024年9月	24.12	1,663,815,810.61	2,783,619,096.08
杭州缤印爱达城	2023年5月	2025年12月	37.58	2,989,573,894.08	2,725,275,350.76
南通中创公园道	2021年9月	2024年9月	29.42	2,617,629,251.05	2,597,486,930.92
上海徐汇华泾项目	2022年11月	2025年7月	32.50	2,652,899,841.56	2,596,600,702.71
南通滨江大二期	2022年6月	2024年9月	31.29	2,502,007,453.17	2,392,471,378.79
杭州湖翠晓印轩	2022年7月	2025年2月	27.69	2,358,613,882.96	2,183,742,674.76
南京百家臻园	2022年9月	2024年12月	25.31	2,278,945,729.36	2,183,668,272.26
南京璀璨璟园	2023年5月	2025年7月	28.15	2,270,535,519.62	2,145,347,245.07
上海松江永丰项目	2023年8月	2025年11月	28.66	2,248,040,721.60	2,045,923,166.66
上海周浦1872项目	2023年5月	2025年9月	24.23	2,106,692,499.13	2,036,650,252.56
苏州文禧花园	2022年10月	2024年9月	23.27	2,016,907,510.35	1,912,417,434.45
合肥臻和园	2022年11月	2024年10月	21.42	1,968,113,533.09	1,882,286,857.25
南通滨江项目	2020年5月	2025年3月	12.50	1,164,504,300.25	1,699,298,325.34
合肥雍润府	2022年8月	2024年12月	22.90	1,753,577,675.51	1,697,666,424.06
杭州湖岩臻品府	2023年5月	2025年7月	23.31	1,802,441,133.75	1,651,440,277.77
杭州花芸春境府	2021年4月	2024年8月	19.65	1,728,370,482.42	1,640,388,775.88
合肥臻第园	2023年8月	2025年9月	39.39	2,622,058,195.42	1,560,084,523.49

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
无锡璟萃项目	2021年8月	2025年1月	1.48	121,569,457.94	1,557,961,788.09
徐州2020-51号地块	2021年5月	2025年9月	7.78	773,723,163.38	1,523,054,885.07
杭州庆隆小河项目	2023年12月	2026年12月	17.62	1,563,896,772.49	1,486,415,667.84
徐州山水间	2020年6月	2024年10月	17.43	905,597,802.32	1,462,528,071.62
合肥天青臻境项目	2023年7月	2025年6月	23.12	1,621,506,196.25	1,432,326,685.43
合肥云际轩	2022年4月	2024年9月	1.33	46,899,549.86	1,264,020,581.79
宁波璀璨天鑫	2023年6月	2026年2月	16.30	1,264,623,316.50	1,156,698,048.04
厦门璟云	2022年10月	2024年9月	14.52	1,227,556,169.98	1,153,474,149.39
苏州湖西璀璨	2023年4月	2025年7月	14.61	1,138,066,786.25	1,106,903,329.23
宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目	2023年8月	2025年12月	17.98	1,218,519,241.83	1,026,914,058.86
宁波里印中心	2021年12月	2024年12月	6.87	585,709,204.04	981,898,052.70
南京丁家庄项目	2019年6月	未定	未定	964,950,203.33	964,422,528.41
宜昌依云水岸	2018年10月	2025年12月	30.20	883,639,933.76	883,294,552.26
苏州招文项目	2023年10月	2025年10月	11.90	911,900,629.41	859,281,068.57
杭州映澜璀璨里	2023年10月	2026年2月	13.74	910,119,667.47	811,249,853.03
合肥雍境湾	2022年5月	2024年11月	12.04	970,639,563.22	2,676,238,789.60
合肥滨奥花园	2020年11月	2024年8月	3.49	343,712,187.68	901,004,800.50
扬州云筑	2021年9月	2025年8月	1.08	106,677,400.50	739,576,612.21
宁波海曙长乐 CL-01-06a 项目	2023年11月	2026年5月	13.19	781,243,447.06	737,862,150.06
南通东望府	2021年5月	2025年1月	2.36	226,829,715.61	697,859,382.02
杭州湖秀臻和府	2023年8月	2026年6月	10.17	752,389,216.84	666,606,719.00
启东协兴港项目	2019年11月	2026年10月	13.99	507,821,704.39	638,859,063.62
扬州云萃	2021年10月	2024年12月	4.39	439,415,962.14	599,215,276.83
济南招商滨河府天环中心	2021年2月	2024年9月	8.56	628,022,330.09	592,620,143.25
上海东虹桥中心	2018年10月	2024年11月	6.74	630,026,862.25	592,311,243.73

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
浙江商雅置业项目	2020年2月	2025年12月	14.62	581,941,429.88	581,934,411.22
烟台招商西岸	2014年5月	2026年12月	3.52	82,723,761.03	557,865,889.32
昆山中航城项目	2013年9月	2025年6月	2.60	253,959,534.24	253,959,534.24
烟台雍景湾	2020年5月	2024年12月	15.09	219,447,757.96	221,348,982.50
青岛公园 1872	2019年10月	2026年12月	3.09	166,597,025.70	166,597,025.70
镇江依云尚城	2014年6月	2026年6月	6.52	106,530,734.71	106,327,370.53
青岛火炬园	2016年9月	2027年3月	13.35	48,440,938.85	48,142,792.61
漳州双鱼岛 A32 项目	2022年5月	2024年12月	5.62	132,374,163.53	132,374,163.53
漳州双鱼岛 A30 项目	2022年5月	2025年4月	17.06	613,167,024.87	609,608,248.80
汉口 1872 项目	2020年8月	2024年10月	56.18	4,754,757,752.75	4,586,675,369.97
武汉未来中心	2021年1月	2024年10月	62.51	4,594,443,414.14	4,366,335,515.24
长沙江山境	2022年9月	2025年10月	53.85	3,654,673,355.61	3,439,758,730.94
长沙滨江项目	2022年7月	2024年12月	2.82	129,496,578.01	2,599,440,925.45
乌鲁木齐高新项目(注2)	2022年4月	2024年10月	36.69	2,522,246,576.13	-
西安招商雲墨	2024年1月	2025年10月	19.69	1,655,672,953.13	-
西安港务区项目	2024年1月	2026年12月	51.52	2,978,840,940.01	614,900.00
西安招商雍澜湾项目	2021年7月	2025年3月	17.10	1,588,665,111.86	2,496,561,120.41
西安招商云山间	2023年7月	2025年9月	20.88	1,602,252,276.17	1,521,326,913.15
西安云兰	2023年7月	2025年12月	18.19	1,504,519,568.60	1,354,625,435.46
西安天青云麓	2024年1月	2026年11月	22.13	1,583,437,247.08	-
长沙观沙岭 19 地块	2023年7月	2026年3月	20.31	1,422,332,309.09	1,292,861,163.10
长沙天欣学府	2023年8月	2025年7月	20.75	1,302,992,633.23	1,262,419,161.03
襄阳雍江国际	2020年4月	2024年8月	12.45	967,206,645.90	919,414,228.83
郑州招商时代天宸	2023年3月	2025年5月	12.14	886,890,737.89	803,542,364.76
郑州雍景城	2018年5月	2026年12月	2.17	102,194,191.97	793,289,384.45
长沙梅溪湖花园城	2022年7月	2025年7月	10.52	686,592,586.81	641,592,851.55
郑州招商林屿境	2024年4月	2026年9月	9.83	376,511,125.80	-
长沙天青府	2024年2月	2026年2月	22.81	1,196,978,237.94	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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)	期末余额	期初余额
长沙桂语雲峯(注2)	2021年9月	2024年12月	44.45	3,576,268,266.32	-
武汉电动车项目	2018年9月	2026年12月	12.45	479,049,051.82	477,699,081.85
武汉经开之窗	2018年8月	2025年12月	21.17	458,554,645.75	458,263,171.44
武汉武昌序	2023年10月	2026年2月	13.69	1,031,905,352.63	449,918,877.87
十堰兰溪谷	2019年05月	2024年11月	5.07	424,958,969.65	413,433,786.42
武汉汉南193项目一期	2020年5月	2026年12月	8.07	264,418,801.74	264,091,259.85
武汉凤凰城	2018年12月	2026年12月	4.46	62,141,888.07	62,141,888.07
成都中环臻邸(注2)	2024年1月	2026年3月	32.80	1,184,000,669.82	-
成都天府新区总部基地项目	2020年5月	2024年11月	127.21	5,538,366,430.80	5,306,486,159.51
重庆长嘉汇	2010年10月	2024年11月	51.28	1,640,500,556.15	2,367,016,674.17
重庆招商渝天府	2021年6月	2027年3月	40.64	2,236,367,582.87	1,997,168,834.65
重庆招商1872	2022年8月	2024年12月	31.00	2,206,753,265.99	1,958,133,217.80
重庆公园大道	2014年8月	2028年12月	126.06	1,928,577,099.17	1,610,424,222.06
成都招商新川臻境	2023年2月	2024年12月	19.32	1,600,886,551.91	1,522,353,372.19
昆明巫家坝项目	2019年5月	2025年3月	13.73	1,205,578,418.93	1,158,811,774.02
昆明空港国际新城	2020年2月	2025年12月	15.04	808,557,919.91	823,715,585.87
昆明雍珑府	2021年5月	2025年1月	6.69	622,349,990.16	815,851,248.44
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2018年6月	2025年12月	27.68	568,093,586.79	560,364,983.29
成都招商粼江樾	2021年5月	2025年1月	3.25	296,227,865.14	289,820,164.24
昆明雨花国际商务中心	2017年12月	2025年12月	7.18	61,974,608.64	59,644,339.59
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2018年5月	2025年12月	3.74	37,352,984.40	38,549,908.86
广州招商湾区1872项目	2021年7月	2024年10月	64.28	5,619,219,483.63	5,474,572,138.19
广州海珠天珺	2020年11月	2024年8月	33.74	2,816,619,023.61	2,671,466,464.40
南宁招商樾江府	2020年8月	2025年9月	20.17	1,648,615,134.14	2,201,314,410.65
珠海依云华府	2017年3月	2024年8月	17.31	1,436,293,576.69	1,358,132,169.89
广州臻珑府	2021年4月	2024年9月	14.84	1,257,236,194.82	1,214,480,175.64
湛江招商国际邮轮城	2018年7月	2025年8月	7.54	660,458,469.38	660,458,469.38
中山臻湾府	2020年11月	2024年9月	64.74	2,636,292,943.33	2,503,658,749.98
新西兰项目	2014年10月	未定	未定	162,647,738.08	283,240,050.27
转至完工开发产品的项目(注3)			-	-	9,264,013,936.57
其他			-	734,138,928.37	398,045,724.13
合计				289,480,076,381.45	275,292,307,463.08

注1: 该项目系本期从投资性房地产转入。

注2: 该等项目系本期收购。

注3: 本年开发成本转至开发产品的项目包括长沙麓山府、漳州 G-41 工业厂房、扬州璟萃、宿迁智慧光年小区、苏州蔚然璀璨花园、上海会卓路西虹桥三期项目、上海璀璨城市、嘉定南翔项目、大连臻园北区、大连海德公园、成都招商依山樾、常熟琴萃雅院、雄安招商公园 1872、南宁臻樾府项目等。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳艾美特	2021年8月	321,652,581.46	-	103,924,625.95	217,727,955.51
深圳国际会展中心商业配套项目	2021年12月	6,654,374,892.54	-	300,556,492.11	6,353,818,400.43
深圳玖尚公寓	2022年12月	68,910,209.43	3,063.80	-	68,913,273.23
深圳前海启动区一期	2020年12月	194,345,668.24	10,651.93	-	194,356,320.17
深圳三联旧改	2023年6月	2,558,096,423.68	-	712,699,415.36	1,845,397,008.32
深圳沙井瑞远城市更新	2023年12月	98,289,155.80	-	88,627,275.09	9,661,880.71
深圳太子湾商务广场	2018年11月	29,449,104.40	-	-	29,449,104.40
深圳湾海大厦	2020年6月	207,931,323.52	-	-	207,931,323.52
深圳玺悦台项目	2022年12月	816,456,095.04	-	140,473,176.30	675,982,918.74
深圳壹海城	2019年12月	443,610,594.52	1,157,569.54	-	444,768,164.06
中航巽寮湾花园	2023年11月	10,906,213.00	-	-	10,906,213.00
深圳招商中环	2021年4月	397,953,700.22	-	12,460,356.04	385,493,344.18
深圳中航格澜阳光花园	2007年12月	49,519,312.15	-	3,536,564.64	45,982,747.51
东莞麻涌雍华府	2021年5月	61,300,639.87	-	-	61,300,639.87
东莞谢岗依城大观花园	2023年12月	314,496,746.11	-	232,295,470.87	82,201,275.24
东莞招商雍祥府	2022年12月	223,430,973.83	-	6,788,562.47	216,642,411.36
惠州惠东中航城	2010年12月	60,913,828.30	-	204,628.62	60,709,199.68
惠州依山华府项目	2023年9月	231,437,303.80	-	40,958,586.81	190,478,716.99
北京都会中心	2022年12月	378,032,962.07	442,501.76	-	378,475,463.83
大连海德公园	2024年4月	688,239,142.51	257,507,406.68	6,579,322.77	939,167,226.42
沈阳雍景湾	2020年10月	18,570,165.58	677,064.22	1,313,050.50	17,934,179.30
沈阳招商曦城	2021年11月	62,064,012.42	-	1,006,560.72	61,057,451.70
雄安招商公园 1872	2024年1月	560,562,942.86	271,592,507.10	152,487,083.80	679,668,366.16
北京雍合府	2020年12月	179,364,037.86	2,044,029.06	84,378,180.46	97,029,886.46
北京臻珑府	2022年12月	177,056,329.23	-	13,916,314.81	163,140,014.42
大连公园 1872	2024年1月	976,207,881.28	1,169,909,082.84	1,047,216,424.75	1,098,900,539.37
大连雍景湾	2019年11月	15,317,799.17	-	5,419,544.23	9,898,254.94
大连臻园北区	2024年3月	176,220,130.45	82,584,757.35	72,015,584.68	186,789,303.12
大连臻园南区	2016年11月	28,188,463.98	724,455.43	2,970,499.91	25,942,419.50
哈尔滨贝肯山	2024年6月	510,008,793.84	310,463,884.19	271,529,408.65	548,943,269.38
哈尔滨学府 1872	2022年10月	78,079,088.47	-	53,839,481.20	24,239,607.27

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳公园 1872	2024年1月	503,464,085.92	356,397,312.54	267,139,473.84	592,721,924.62
沈阳招商观园	2024年2月	56,316,893.31	393,932,527.57	245,449,186.32	204,800,234.56
太原招商时代主场	2023年9月	15,169,691.96	-	5,864,698.52	9,304,993.44
天津贝肯山项目	2020年12月	142,957,557.39	-	71,660,964.79	71,296,592.60
天津网谷项目	2020年6月	586,543,158.35	-	3,344,329.97	583,198,828.38
天津招商天玺	2015年12月	1,360,889,758.94	-	4,544,695.45	1,356,345,063.49
长春公园 1872	2023年10月	344,915,339.87	6,805,284.88	187,114,498.80	164,606,125.95
长春招商学府 1872	2022年11月	140,134,412.20	-	60,354,240.81	79,780,171.39
昆山中航城项目	2011年12月	172,920,643.13	-	172,920,643.13	-
徐州金融集聚区项目	2024年1月	1,463,666,625.67	1,006,920,267.19	577,397,090.58	1,893,189,802.28
常熟琴臻雅院	2022年11月	398,972,529.87	-	100,050,797.28	298,921,732.59
合肥依云华府	2020年6月	63,259,510.67	-	228,300.36	63,031,210.31
青岛海德花园	2018年12月	275,551,439.95	771,428.57	2,027,689.32	274,295,179.20
青岛雍华府	2020年12月	45,473,988.87	-	30,468,825.44	15,005,163.43
上海虹桥公馆	2022年12月	91,959,259.77	-	625,013.41	91,334,246.36
常熟琴萃雅院	2024年1月	472,021,349.78	771,541,667.76	326,519,655.42	917,043,362.12
赣州雍景湾	2021年12月	136,289,917.64	-	13,472,438.97	122,817,478.67
赣州招商局中心	2023年8月	1,005,650,415.56	-	-	1,005,650,415.56
杭州公园 1872	2021年8月	88,736,754.05	-	15,502,211.49	73,234,542.56
杭州花栖云境里	2023年7月	86,033,245.26	-	3,705,894.22	82,327,351.04
杭州花屿观澜里	2023年7月	189,754,242.17	-	65,741,527.22	124,012,714.95
杭州珺悦家园	2023年9月	15,194,705.37	-	2,638,761.45	12,555,943.92
杭州天澜里	2023年3月	102,120,322.53	-	12,284,533.57	89,835,788.96
杭州闻博花城	2022年5月	19,376,371.56	-	959,521.61	18,416,849.95
杭州湘北项目	2023年5月	648,179,717.11	-	173,395,132.74	474,784,584.37
杭州云望之宸	2023年7月	200,630,252.24	-	37,859,587.55	162,770,664.69
杭州智慧网谷项目	2022年11月	449,815,670.10	-	-	449,815,670.10
合肥诚园	2022年3月	209,492,544.46	-	366,805.63	209,125,738.83
合肥东望府	2022年12月	271,612,257.69	-	64,703,609.21	206,908,648.48
合肥滨奥花园	2024年3月	291,849,114.19	334,124,316.70	285,718,801.18	340,254,629.71
合肥雍华府	2021年6月	193,984,103.75	-	17,700,387.50	176,283,716.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南招商滨河府天环中心	2023年8月	53,819,882.02	-	17,026,310.07	36,793,571.95
嘉定南翔项目	2024年4月	385,987,706.69	1,874,780,870.02	1,431,153,723.53	829,614,853.18
南京2019G35项目	2023年9月	151,963,697.58	-	6,009,487.80	145,954,209.78
南京2019G67项目	2022年8月	57,912,108.85	-	550,944.09	57,361,164.76
南京2020G13项目	2022年12月	44,556,250.76	-	-	44,556,250.76
南京东望府	2022年1月	94,202,811.39	-	-	94,202,811.39
南京江心印项目	2023年11月	1,509,310,644.93	-	282,258,331.42	1,227,052,313.51
南京山语境府	2021年12月	27,247,829.88	46,045.63	-	27,293,875.51
南京依云华府	2019年11月	44,846,404.50	-	482,282.87	44,364,121.63
南京雍宁府	2022年1月	13,449,325.24	-	1,769,208.79	11,680,116.45
南京越城天地	2024年05月	838,371,802.76	936,380,938.83	509,740,449.67	1,265,012,291.92
南京招商局中心臻境城	2023年12月	1,557,134,083.83	-	249,607,984.86	1,307,526,098.97
南京紫金智谷人工智能产业园项目	2022年04月	86,407,656.34	-	112,503.22	86,295,153.12
南通滨江项目	2024年4月	1,213,623,226.97	555,656,092.30	186,706,573.25	1,582,572,746.02
南通东望府	2024年5月	206,420,455.63	533,651,147.85	143,572,506.00	596,499,097.48
南通雍华苑	2023年6月	258,134,330.27	-	107,753,889.17	150,380,441.10
南通中创公园道	2024年3月	2,103,359,258.26	32,834,182.24	2,061,401,337.14	74,792,103.36
宁波奉化凤麓和鸣府	2023年6月	2,363,857,189.16	-	391,338,647.10	1,972,518,542.06
宁波海曙金茂府	2021年4月	17,209,946.03	-	1,045,812.02	16,164,134.01
宁波金华云湖臻品小区	2023年10月	272,401,072.41	-	7,518,044.44	264,883,027.97
宁波金华云悦臻境小区	2023年6月	314,475,986.23	-	152,639,699.01	161,836,287.22
宁波明月江南	2021年12月	20,138,279.99	-	-	20,138,279.99
宁波三里江印	2023年6月	13,566,177.25	-	263,492.69	13,302,684.56
宁波上湖城章	2020年12月	11,126,822.84	-	16,172.33	11,110,650.51
宁波涌潮印府	2022年9月	29,951,911.39	-	-	29,951,911.39
青岛公园1872	2023年9月	128,181,405.71	-	45,343,178.31	82,838,227.40
青岛合心园	2016年12月	117,464,817.71	-	-	117,464,817.71
青岛火炬园	2019年4月	91,309,829.06	-	21,767,307.08	69,542,521.98
青岛基金谷	2016年12月	15,263,647.06	-	-	15,263,647.06
青岛同顺园	2022年9月	522,652,915.54	-	14,147,135.20	508,505,780.34
青岛招商依云四季	2022年8月	49,198,009.35	-	31,853,033.23	17,344,976.12
厦门海上世界	2023年6月	2,809,878,953.78	-	40,315,591.39	2,769,563,362.39
厦门臻园	2021年8月	1,626,486,233.97	4,093,999.92	111,193,295.78	1,519,386,938.11
上海璀璨城市	2023年11月	168,054,047.01	16,861,996.96	108,802,035.80	76,114,008.17

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海璀璨公馆	2024年3月	149,350,558.32	98,811,215.95	155,635,056.24	92,526,718.03
启东协兴港项目	2024年3月	183,581,517.50	173,005,370.16	74,008,109.72	282,578,777.94
上海四平路项目	2023年10月	966,609,161.64	-	33,560,701.02	933,048,460.62
上海松江泗泾11-01项目	2022年8月	22,720,933.59	-	3,398,735.87	19,322,197.72
上海招商外滩玺	2023年11月	288,381,467.40	-	75,860,418.83	212,521,048.57
苏州辉映时代	2022年9月	23,886,286.02	-	1,482,775.80	22,403,510.22
苏州金融小镇	2021年10月	35,207,811.11	-	7,652,022.54	27,555,788.57
苏州前山澜庭	2023年11月	197,454,301.17	-	120,418,837.79	77,035,463.38
常熟琴颂雅苑	2022年4月	309,234,860.05	-	183,849,722.73	125,385,137.32
常熟琴鑫商务广场	2021年11月	103,936,220.92	-	46,723,155.12	57,213,065.80
苏州蔚然璀璨花园	2024年1月	512,342,482.98	431,519,438.67	216,587,479.61	727,274,442.04
苏州蔚然锦绣花园	2022年12月	173,082,842.84	-	142,406,869.31	30,675,973.53
宿迁智慧光年小区	2024年1月	364,650,433.50	249,780,621.25	163,667,564.78	450,763,489.97
太仓心望雅苑	2022年12月	11,948,550.61	17,019.12	-	11,965,569.73
温州博悦湾	2021年12月	21,292,228.21	7,920.79	-	21,300,149.00
徐州2020-51号地块	2024年1月	310,242,341.12	781,598,000.26	335,931,732.04	755,908,609.34
徐州山水间	2024年6月	166,048,162.59	685,725,217.48	584,908,258.02	266,865,122.05
烟台雍景湾	2022年6月	1,037,561,402.95	-	96,031,711.23	941,529,691.72
烟台招商东岸	2021年7月	383,945,886.81	-	11,918,217.63	372,027,669.18
烟台招商西岸	2024年5月	49,227,871.78	544,590,188.01	475,297,980.84	118,520,078.95
盐城雍华府	2023年6月	135,995,447.27	-	31,418,447.66	104,576,999.61
扬州云萃	2024年3月	412,483,464.94	161,381,690.82	151,375,989.21	422,489,166.55
扬州云筑	2024年1月	244,970,895.97	634,659,697.08	237,298,552.03	642,332,041.02
扬州运河上宸	2022年3月	27,678,386.66	-	433,924.47	27,244,462.19
宜昌依云水岸	2021年10月	60,789,658.50	-	-	60,789,658.50
漳州半山云海	2023年3月	755,850,672.21	23,881,868.01	29,945,103.91	749,787,436.31
漳州卡达凯斯	2023年10月	792,257,607.69	-	39,321,853.42	752,935,754.27
漳州兰溪谷	2021年6月	448,316,383.83	-	32,992,516.64	415,323,867.19
漳州文璟苑	2022年12月	515,493,627.13	-	122,233,393.33	393,260,233.80
漳州芯云谷	2019年10月	683,265,985.10	540,946.78	-	683,806,931.88
漳州G-41工业厂房	2024年3月	-	15,253,953.97	15,253,953.97	-
浙江商雅置业项目	2022年9月	334,944,373.27	-	35,949,443.21	298,994,930.06
镇江依云尚城	2021年12月	23,428,238.05	-	20,657,634.70	2,770,603.35
武汉招商公园1872	2021年12月	102,713,257.01	-	24,354,953.64	78,358,303.37
武汉招商愉樾	2022年7月	592,173,734.37	-	340,324.05	591,833,410.32
西安招商城市主场	2023年12月	258,785,042.57	-	116,992,466.97	141,792,575.60
西安招商丝路中心	2022年8月	885,964,125.20	-	253,760,573.42	632,203,551.78
郑州雍景城	2024年6月	1,172,629,344.30	794,013,556.85	734,229,657.72	1,232,413,243.43
郑州招商依云上城	2022年9月	768,870,642.37	5,937,343.86	49,296,332.43	725,511,653.80

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
十堰兰溪谷	2022年9月	84,300,759.67	-	5,536,836.43	78,763,923.24
汉口1872项目	2023年7月	1,156,200,123.91	-	708,094.80	1,155,492,029.11
衡阳中航城市花园	2015年8月	221,045,687.90	-	-	221,045,687.90
蕲春健康科技园	2022年4月	153,580,456.75	-	-	153,580,456.75
十堰阳光城	2020年12月	26,764,920.75	-	-	26,764,920.75
武汉凤凰城	2020年12月	44,938,566.74	-	-	44,938,566.74
武汉海洋天地	2021年2月	103,417,307.77	-	-	103,417,307.77
武汉汉南193项目一期	2022年6月	167,543,417.21	-	65,147,052.98	102,396,364.23
武汉江山和樾	2023年6月	323,285,936.83	-	153,718,363.19	169,567,573.64
武汉江湾国际	2017年12月	47,969,266.29	-	47,969,266.29	-
武汉未来中心	2023年9月	224,944,101.64	-	61,356,552.14	163,587,549.50
武汉一江环城	2023年7月	1,037,121,142.92	-	30,406,116.30	1,006,715,026.62
武汉壹品澜庭	2022年12月	216,115,473.27	-	39,273,078.27	176,842,395.00
武汉招商拾光里	2019年8月	33,740,947.85	-	-	33,740,947.85
武汉招商樾望	2020年12月	56,856,138.20	-	2,682,384.02	54,173,754.18
西安华宇臻境西地块	2022年12月	170,228,941.15	-	7,161,597.49	163,067,343.66
西安招商华宇长安玺	2023年7月	39,996,311.87	-	4,538,303.89	35,458,007.98
西安招商未央玺项目	2022年12月	292,185,725.85	-	261,288,550.12	30,897,175.73
西安招商西安序项目	2024年3月	3,074,764,090.43	191,158,439.11	496,171,016.50	2,769,751,513.04
西安臻观府	2022年3月	26,247,260.00	-	5,483,805.33	20,763,454.67
襄阳雍江国际	2022年12月	42,929,439.03	3,166,680.92	-	46,096,119.95
长沙雍山湖	2023年8月	204,216,179.61	510,160.38	38,686,364.70	166,039,975.29
长沙桂语雲峯(注)	2024年1月	-	1,532,057,914.64	1,532,057,914.64	-
长沙招商华发依云曦城	2022年6月	247,828,320.95	-	10,259,525.25	237,568,795.70
郑州招商时代锦宸苑	2023年12月	128,678,947.17	-	41,186,050.08	87,492,897.09
成都大魔方	2022年12月	171,203,060.52	-	5,715,973.23	165,487,087.29
成都天府玺项目	2023年8月	87,527,748.17	-	7,109,458.24	80,418,289.93
成都天府新区总部基地项目	2024年6月	1,910,100,562.02	779,521,085.07	552,011,320.22	2,137,610,326.87
成都依云上城	2021年8月	65,590,668.50	-	1,661,094.88	63,929,573.62
成都雍景府	2021年11月	13,878,518.84	-	876,318.45	13,002,200.39
成都招商粼江樾	2023年7月	754,519,082.86	-	72,126,866.11	682,392,216.75
成都中航国际广场	2013年12月	68,185,392.98	-	-	68,185,392.98
成都中央华城	2021年6月	90,864,622.70	-	7,264,091.24	83,600,531.46
晋宁依山郡(晋宁和润项目)	2021年12月	101,993,274.53	-	44,991,364.70	57,001,909.83
晋宁依湾郡(晋宁和润项目)	2022年8月	108,141,081.08	-	49,134,173.01	59,006,908.07
晋宁依云郡(晋宁和润项目)	2020年12月	17,891,420.13	1,917,926.51	-	19,809,346.64
昆明海公馆	2018年12月	50,468,096.97	-	2,095,462.91	48,372,634.06
昆明空港国际新城	2023年7月	743,915,346.76	-	173,252,903.46	570,662,443.30
昆明巫家坝项目	2023年2月	355,097,682.56	-	164,800,067.82	190,297,614.74
昆明雍和府	2022年8月	69,473,913.91	-	9,752,236.63	59,721,677.28
昆明雍景湾	2020年7月	32,558,747.75	-	-	32,558,747.75
昆明雍珑府	2024年1月	595,349,791.65	287,587,786.97	310,976,303.00	571,961,275.62
昆明雨花国际商务中心	2021年2月	278,081,062.85	-	64,910,261.14	213,170,801.71
重庆城市主场	2020年12月	32,852,236.57	-	1,738,360.53	31,113,876.04

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆公园大道	2022年12月	1,304,279,739.74	-	57,820,545.67	1,246,459,194.07
重庆公园上城	2022年02月	80,898,241.32	-	1,190,313.81	79,707,927.51
重庆花园城	2017年9月	23,402,320.15	-	-	23,402,320.15
重庆理想城	2023年03月	256,596,433.27	-	166,259,076.82	90,337,356.45
重庆时光序	2023年7月	56,309,010.75	-	12,521,463.36	43,787,547.39
重庆依云江湾	2021年12月	275,523,145.61	-	8,060,336.78	267,462,808.83
重庆雍璟城	2023年6月	706,585,011.55	-	359,012,649.56	347,572,361.99
重庆云邸	2020年09月	82,281,707.88	-	11,846,813.63	70,434,894.25
重庆长嘉汇	2024年6月	898,554,195.64	549,514,777.24	564,189,369.64	883,879,603.24
重庆招商渝天府	2023年5月	286,234,643.72	-	113,128,814.02	173,105,829.70
佛山时代天禧	2021年6月	14,619,548.59	-	2,805,484.50	11,814,064.09
佛山招商岸芷汀兰	2022年3月	1,005,685,853.83	277,283.80	388,474,331.91	617,488,805.72
佛山招商曦岸	2021年5月	196,642,739.79	-	16,521,744.24	180,120,995.55
佛山招商悦府	2022年2月	418,782,828.69	-	268,271,481.93	150,511,346.76
佛山招商越园	2022年7月	227,869,040.26	-	107,279,033.88	120,590,006.38
广州海珠天珺	2023年12月	2,953,963,544.05	-	-	2,953,963,544.05
广州金山谷	2021年3月	272,989,633.20	-	3,689,135.10	269,300,498.10
广州龙湖招商天钜	2021年12月	137,377,227.14	-	5,790,405.88	131,586,821.26
广州雍景湾	2022年12月	175,746,556.94	-	10,673,210.45	165,073,346.49
广州臻珑府	2023年12月	36,576,909.02	-	31,512,221.34	5,064,687.68
柳州招商境界	2021年06月	227,934,823.00	-	41,075,106.74	186,859,716.26
南宁十里云裳	2021年7月	336,831,544.56	-	28,347,286.08	308,484,258.48
南宁雍景湾	2018年12月	44,374,368.51	-	-	44,374,368.51
南宁招商境界	2019年12月	16,100,481.22	-	-	16,100,481.22
南宁招商榕园	2021年11月	21,892,507.06	-	-	21,892,507.06
南宁招商禧园	2021年11月	10,159,525.67	-	-	10,159,525.67
南宁招商樾园	2021年11月	39,599,259.70	-	5,734,023.01	33,865,236.69
湛江招商国际邮轮城	2023年12月	1,437,670,656.49	-	269,002,740.63	1,168,667,915.86
肇庆依云水岸	2022年1月	26,355,985.96	-	12,506,389.30	13,849,596.66
中山雍华朗廷	2022年12月	601,127,564.80	387.66	221,809,968.30	379,317,984.16
中山臻湾府	2022年11月	130,576,548.64	3,092,696.65	70,369,635.68	63,299,609.61
珠海依云华府	2021年6月	79,547,660.76	-	1,809,102.82	77,738,557.94
珠海依云水岸	2017年3月	10,837,441.46	-	651,763.17	10,185,678.29
珠海招商雍华府	2019年8月	10,420,685.83	-	1,174,475.06	9,246,210.77
佛山依云置地中心	2018年12月	96,428,114.26	-	-	96,428,114.26
海口雍江湾	2023年1月	409,716,157.87	-	117,054,546.23	292,661,611.64
海南区域总部项目	2022年4月	361,150,352.60	-	36,444,894.71	324,705,457.89
三亚海月花园项目	2022年12月	742,426,348.62	-	195,676,946.97	546,749,401.65

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(5) 已完工开发产品-续

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新西兰项目	2024年6月	79,695,535.87	144,429,576.00	96,817,655.63	127,307,456.24
成都招商依山樾	2024年1月	-	735,730,195.54	445,472,972.93	290,257,222.61
长沙滨江项目	2024年6月	-	2,857,757,472.09	2,258,063,441.89	599,694,030.20
合肥璟悦湾项目	2024年2月	-	1,305,749,847.75	1,056,085,313.09	249,664,534.66
西安招商雍澜湾项目	2024年3月	-	1,299,771,341.64	1,177,643,860.02	122,127,481.62
扬州璟萃	2024年5月	-	593,864,187.46	299,930,599.33	293,933,588.13
无锡璟萃项目	2024年3月	-	1,437,749,235.57	895,574,236.08	542,174,999.49
合肥雍境湾	2024年6月	-	1,928,904,334.75	1,428,936,955.33	499,967,379.42
南宁招商樾江府	2024年6月	-	668,261,030.30	128,419,124.29	539,841,906.01
天津江山玺项目	2024年1月	-	2,243,543,104.95	813,077,644.71	1,430,465,460.24
上海会卓路西虹桥三期项目	2024年3月	-	2,537,612,429.12	2,518,372,173.16	19,240,255.96
宁波里印中心	2024年6月	-	516,302,180.54	511,495,528.00	4,806,652.54
沈阳江山和樾	2024年1月	-	124,987,306.11	74,614,265.88	50,373,040.23
南宁臻樾府项目	2024年1月	-	1,070,260,834.12	624,270,450.04	445,990,384.08
合肥云际轩	2024年6月	-	1,277,431,372.07	1,054,944,799.79	222,486,572.28
长沙麓山府	2024年3月	-	711,194,527.33	630,139,711.76	81,054,815.57
其他		365,980,964.41	84,648,730.51	98,680,589.72	351,949,105.20
合计		85,511,539,956.44	36,409,641,946.72	38,169,829,133.54	83,751,352,769.62

注： 该项目系本期收购。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(6) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少		其他变动 (注)	期末余额
			转回	转销		
大连公园 1872	394,747,573.42	-	-	117,590,865.95	-	277,156,707.47
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	356,416.29	-	242,814,815.83
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
沈阳招商曦城	18,810,227.20	-	-	-	-	18,810,227.20
沈阳招商观园	105,602,792.43	-	-	18,157,544.83	-	87,445,247.60
北京都会中心	41,199,746.51	-	-	-	-	41,199,746.51
扬州云筑	196,042,819.92	-	-	52,298,557.77	-	143,744,262.15
南通东望府	249,771,575.58	-	-	38,469,223.49	-	211,302,352.09
上海四平路项目	368,065,469.96	-	-	-	-	368,065,469.96
宜昌依云水岸	6,003,377.96	-	-	-	-	6,003,377.96
扬州云萃	119,647,202.42	-	-	28,477,300.43	-	91,169,901.99
扬州璟萃	132,647,369.00	-	-	71,332,842.21	-	61,314,526.79
烟台招商东岸	86,098,161.49	-	-	-	-	86,098,161.49
无锡璟萃项目	219,979,900.00	-	-	129,098,649.23	-	90,881,250.77
张家港依云兰庭	1,333,282.98	-	-	39,602.46	-	1,293,680.52
昆山中航城项目	188,543,350.52	-	-	76,670,691.55	-	111,872,658.97
厦门臻园	412,749,432.86	-	-	18,440,555.85	-	394,308,877.01
合肥雍华府	58,168,245.17	-	-	5,713,831.87	-	52,454,413.30
杭州云望之宸	10,529,471.80	-	-	1,986,945.91	-	8,542,525.89
福州雍景湾	4,629,295.42	-	-	-	-	4,629,295.42
郑州雍景城	497,607,102.64	-	-	187,998,470.99	-	309,608,631.65
武汉一江环城	459,655,554.48	-	-	12,140,574.30	-	447,514,980.18
武汉汉南 193 项目一期	154,906,339.27	-	-	26,754,598.25	-	128,151,741.02
郑州招商依云上城	265,370,517.68	-	-	11,679,919.57	-	253,690,598.11
武汉招商愉樾	313,790,062.90	-	-	-	-	313,790,062.90
武汉壹品澜庭	82,633,463.74	-	-	9,065,679.29	-	73,567,784.45
武汉江湾国际	19,479,889.05	-	-	19,479,889.05	-	-
蕲春健康科技园	72,250,181.52	-	-	-	-	72,250,181.52
衡阳中航城市花园	67,899,955.62	-	-	-	-	67,899,955.62
重庆雍璟城	254,839,977.93	-	-	27,333,924.75	-	227,506,053.18
昆明雍珑府	324,644,672.82	-	-	69,075,242.39	-	255,569,430.43
昆明雨花国际商务中心	51,931,864.48	-	-	19,770,577.55	-	32,161,286.93
珠海依云华府	182,843,385.81	-	-	63,027.08	-	182,780,358.73
肇庆依云水岸	19,274,355.14	-	-	9,568,543.42	-	9,705,811.72
南宁臻樾府项目	55,974,465.88	-	-	37,893,856.04	-	18,080,609.84
南宁招商樾江府	42,958,854.42	-	-	1,728,396.71	-	41,230,457.71

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 存货-续

(6) 存货跌价准备-续

项目	期初余额	本期计提	本期减少		其他变动 (注)	期末余额
			转回	转销		
柳州招商境界	66,271,087.19	-	-	8,139,630.89	-	58,131,456.30
佛山招商越园	7,738,228.86	-	-	3,308,479.69	-	4,429,749.17
佛山招商悦府	78,530,274.77	-	-	53,625,432.85	-	24,904,841.92
佛山招商曦岸	50,221,110.32	-	-	3,104,759.94	-	47,116,350.38
佛山招商岸芷汀兰	487,657,393.34	-	-	193,035,703.83	-	294,621,689.51
佛山依云国际	154,650.10	-	-	-	-	154,650.10
新西兰项目	4,564,005.40	-	-	-	-110,876.81	4,453,128.59
其他	1,917,563.50	-	-	-	-	1,917,563.50
合计	6,743,662,390.28	-	-	1,252,399,734.43	-110,876.81	5,491,151,779.04

注：其他变动系汇率变动的影响。

(7) 存货 2024 年 6 月 30 日余额中含有借款费用资本化金额为 16,740,485,111.00 元(2023 年 12 月 31 日: 15,647,493,199.59 元); 本期用于确定借款利息费用的资本化率为 3.76%(上年: 4.41%)。

(8) 2024 年 6 月 30 日, 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 66,105,404,106.93 元(2023 年 12 月 31 日: 53,127,043,065.55 元)。

8. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税金及留抵进项税	29,100,884,120.62	25,434,900,814.46
合同取得成本(注)	1,402,432,516.56	1,035,105,926.11
其他	971,448,157.79	972,755,197.21
合计	31,474,764,794.97	27,442,761,937.78

注：2024 年 6 月 30 日, 本集团确认合同取得成本 1,402,432,516.56 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。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

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

(2) 期末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 期末无因转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	其他增加(减少)	外币报表折算影响数	期末余额
对合营企业投资	31,885,735,263.48	816,569,744.93	494,812,893.51	-612,342,689.60	1,001,721.32	31,596,151,146.62
对联营企业投资	49,351,291,372.20	3,400,338,168.43	1,189,200,043.14	378,319,759.06	16,844,954.47	51,957,594,211.02
合计	81,237,026,635.68	4,216,907,913.36	1,684,012,936.65	-234,022,930.54	17,846,675.79	83,553,745,357.64
减: 长期股权投资减值准备	1,095,375,648.47	-	-	-	-	1,095,375,648.47
净额	80,141,650,987.21	4,216,907,913.36	1,684,012,936.65	-234,022,930.54	17,846,675.79	82,458,369,709.17

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
招商力宝医院管理(深圳)有限公司	20,227,515.71	-	-	-10,912,715.93	-	-	-	-	-	9,314,799.78	-
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	10,869,806.83	-	-	1,242,371.13	-	-	-	-	-	12,112,177.96	-
深圳招商振鹏发展有限公司	50,846,294.89	-	-	-	-	-	-	-	-	50,846,294.89	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	2,980,983.59	-	-	-600,238.84	-	-	-	-	-	2,380,744.75	-
广铁招商(深圳)发展有限公司	9,999,814.12	-	-	-	-	-	-	-	-	9,999,814.12	-
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市宝湾鼎泰发展有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳市招商名巨置地有限公司	10,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,200,000.00	-
深圳招商江岭城市服务有限公司	1,220,567.19	-	-	88,638.52	-	-	-	-	-	1,309,205.71	-
惠州市昭乐房地产有限公司(注4)	87,054,390.46	-	-	1,339,172.27	-	-	-	-	1,051,918.95	89,445,481.68	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	211,847,580.72	-	-	12,610,000.00	-	-	-	-	-	224,457,580.72	-
广州市万尚房地产有限公司	49,041,817.71	-	-	68,612.00	-	-	-	-	-	49,110,429.71	-
广州合景隆泰置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务服务有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州新合房地产有限责任公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州润嘉置业有限公司	90,735.79	-	-	-	-	-	-	-	-	90,735.79	-
广州市穗云置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招盈城市更新投资有限公司	519,415.92	-	-	-	-	-	-	-	-	519,415.92	-
中山市碧商房地产开发有限公司	85,620,701.60	-	-	-	-	-	-	-	-	85,620,701.60	-
佛山招商珑原房地产有限公司(注6)	207,511,629.09	-	-50,000,000.00	-9,394,914.67	-	-	-148,116,714.42	-	-	-	-
佛山鼎图房地产有限公司	528,973,744.45	-	-	-644,200.00	-	-	-	-	-	528,329,544.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司	476,924,301.46	-	-	-6,048,600.00	-	-	-	-	-	470,875,701.46	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	506,428,050.02	-	-	17,226,050.00	-	-	-	-	-	523,654,100.02	-
佛山招商映月房地产有限公司	1,399,390.15	-	-	-12,000.00	-	-	-	-	-	1,387,390.15	-
佛山招商瑞房地产有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
佛山招商尚贤房地产有限公司	10,545,875.10	-	-	-469,720.00	-	-	-	-	-	10,076,155.10	-
佛山招商祥舜房地产有限公司	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,000,000.00	-
佛山招商璞海房地产有限公司	10,108,956.83	-	-	-584,064.00	-	-	-	-	-	9,524,892.83	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
一、合营企业(续)											
珠海景华房地产有限公司	188,905,688.95	-	-	-	-	-	-	-	-	188,905,688.95	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	267,181,861.49	-	-	-417,500.00	-	-	-	-	-	266,764,361.49	-
芜湖长商投资中心(有限合伙)	698,780,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	20,614,430.96	-	-	-5.26	-	-	-	-	-	20,614,425.70	-
南京汇隆房地产有限公司	520,907,319.10	-	-	242,714.08	-	-	-	-	-	521,150,033.18	-
南京弘威盛房地产开发有限公司	34,992,976.29	-	-	2,430,004.86	-	-	-	-	-	37,422,981.15	-
南京招阳房地产开发有限公司	55,980,753.21	-	-	-7,865,005.53	-	-	-	-	-	48,115,747.68	-
南京铁盛商业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	5,541,708.38	-	-	297,908.72	-	-	-	-	-	5,839,617.10	-
南京招汇公寓管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司	201,484,993.41	-	-	12,179,709.35	-	-	-	-	-	213,664,702.76	-
南京悦宁房地产开发有限公司	66,595,912.67	-	-	-139,152.42	-	-	-	-	-	66,456,760.25	-
南京锦华置业有限公司	109,608,693.64	-	-	-2,231,153.60	-	-	-	-	-	107,377,540.04	-
南京悦霖房地产开发有限公司	36,415,691.32	-	-	596,109.91	-	-	-	-	-	37,011,801.23	-
南京锦达装饰有限公司	3,552,605.05	-	-	59,088.02	-	-	-	-	-	3,611,693.07	-
南京悦怡装饰有限公司	2,800,539.59	-	-	-115,771.70	-	-	-	-	-	2,684,767.89	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	232,961,510.23	-	-	-15,775,378.22	-	-	-	-	-	217,186,132.01	-
上海锦沅置业有限公司	2,733,899.32	-	-	-620.00	-	-	-	-	-	2,733,279.32	-
上海绿地南坤置业有限公司	12,674,398.78	-	-	-183,600.00	-	-	-	-	-	12,490,798.78	-
上海浦隼房地产开发有限公司	276,052,598.32	-	-	-45,095,847.40	-	-	-	-	-	230,956,750.92	-
上海仁崇置业有限公司	390,721,533.40	-	-	-492,600.00	-	-	-	-	-	390,228,933.40	-
上海盛察实业发展有限公司	224,003,552.13	-	-	-2,334,156.00	-	-	-	-	-	221,669,396.13	-
上海孚金置业有限公司	47,109,587.35	-	-	140,591.57	-	-	-	-	-	47,250,178.92	-
上海弘安里企业发展有限公司(注4)	1,585,340,360.90	-	-	-9,162,314.93	-	-	-	-	-13,392,033.45	1,562,786,012.52	-
上海融文置业有限公司	301,130,357.44	-	-314,900,000.00	82,810,003.32	-	-	-	-	-	69,040,360.76	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,503,544.70	-	-	18,492.45	-	-	-	-	-	46,522,037.15	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	45,501,396.36	-	-	-31,647.00	-	-	-	-	-	45,469,749.36	-
南通市华昌房地产有限公司	38,677,962.53	-	-	4,259,179.31	-	-	-	-	-	42,937,141.84	-
启东金碧置业发展有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业(续)											
太仓市鑫盈房地产开发有限公司	37,939,272.71	-	-	-50,073.90	-	-	-	-	-	-	37,889,198.81
太仓远汇置业有限公司	71,270,506.36	-	-	4,026.00	-	-	-	-	-	-	71,274,532.36
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	48,165,447.03	-	-	-3,541,128.16	-	-	-	-	-	-	44,624,318.87
南通招弘建设开发有限责任公司	43,182,107.67	-	-	2,031,441.59	-	-	-	-	-	-	45,213,549.26
如东威新房地产开发有限责任公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司	14,216,831.00	-	-	1,009,893.94	-	-	-	-	-	-	15,226,724.94
杭州臻美投资有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州保悦置业有限公司	1,525,426,380.04	-	-	-2,053,915.47	-	-	-	-	-	-	1,523,372,464.57
平湖恒璟房地产开发有限公司	34,419,232.77	-	-	209,819.00	-	-	-	-	-	-	34,629,051.77
平湖市卓耀房地产开发有限公司	136,172,525.47	-	-	865,711.50	-	-	-	-	-	-	137,038,236.97
绍兴光祈房地产开发有限公司	175,124,210.15	-	-	-1,229,891.00	-	-	-	-	-	-	173,894,319.15
苏州锦铂置业有限公司	51,589,629.48	-	-	1,042,172.69	-	-	-	-	-	-	52,631,802.17
苏州招诺商务咨询有限公司	2,135,010,105.72	-	-	7,987,425.00	-	-	-	-	-	-	2,142,997,530.72
苏州金悦凯商务咨询有限公司	195,414,040.97	-	-	353,166.00	-	-	-	-	-	-	195,767,206.97
苏州安茂置业有限公司	223,542,374.52	-	-	12,083,400.00	-	-	-	-	-	-	235,625,774.52
苏州劲商房地产开发有限公司	81,620,104.50	-	-	4,049,985.50	-	-	-	-	-	-	85,670,090.00
苏州灏溢房地产开发有限公司	58,015,765.97	-	-	-166,000.00	-	-	-	-	-	-	57,849,765.97
苏州盛玺房地产有限公司	96,223,313.02	-	-	-221,627.70	-	-	-	-	-	-	96,001,685.32
苏州泓昶置业有限公司	15,410,894.06	-	-	-41,568.00	-	-	-	-	-	-	15,369,326.06
苏州璟隽咨询管理有限公司	153,465,861.75	-	-	-36,300.00	-	-	-	-	-	-	153,429,561.75
常熟市尚源房地产开发有限公司	160,394,567.87	-	-	176,751.48	-	-	-	-	-	-	160,571,319.35
常州金闾诚置业有限公司(注4)	752,600,006.30	-	-	27,450,750.35	-	-	-	-	-473,528.64	-	779,577,228.01
无锡市三合房地产发展有限公司	270,119,570.39	-	-	-12,797,862.52	-	-	-	-	-	-	257,321,707.87
无锡市美商骏房地产发展有限公司	409,797,222.69	-	-	18,628,873.34	-	-	-	-	-	-	428,426,096.03
徐州铭润房地产开发有限公司(注4)	618,928,108.39	-	-	5,880.00	-	-	-	-	198,886.26	-	619,132,874.65
盐城梁盛通置业有限公司	40,285,931.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,285,931.25
盐城海洲置业有限公司	111,947,199.22	-	-	-11,233,200.00	-	-	-	-	-	-	100,713,999.22
启东招商商业运营管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100,000.00
漳州市滨北置业有限公司	26,894,921.46	-	-9,875,000.00	-245.78	-	-	-15,000,000.00	-	-	-	2,019,675.68

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业(续)											
厦门海上世界爱冰雪投资有限公司	11,317,271.52	-	-	-2,484,046.63	-	-	-	-	-	8,833,224.89	-
厦门添旭投资有限公司	1,469,991,773.61	-	-	-555.40	-	-	-	-	-	1,469,991,218.21	-
福州中欣投资有限公司	429,099,656.47	-	-	-1,365,206.34	-	-	-	-	-	427,734,450.13	-
济南安齐房地产开发有限公司	474,340,073.17	-	-	7,303,658.08	-	-	-	-	-	481,643,731.25	10,000,000.00
烟台招商财金物业服务有限公司	2,112,409.47	-	-	-398,999.41	-	-	-	-	-	1,713,410.06	-
烟台招孚商业管理有限公司	257,795.82	-	-	390,322.67	-	-	-	-	-	648,118.49	-
青岛鑫诚中航城市服务有限公司	2,990,249.77	-	-	-	-	-	-	-	-	2,990,249.77	-
山东省机场管理集团中航物业有限公司	6,540,251.00	-	-	495,000.00	-	-	-	-	-	7,035,251.00	-
郑州润兴置业有限公司	48,880,221.31	-	-	-8,178.58	-	-	-	-	-	48,872,042.73	-
重庆万招置业有限公司	4,083,540.05	-	-	-608,803.93	-	-	-	-	-	3,474,736.12	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	281,714,558.42	-	-	2,318,639.36	-	-	-	-	-	284,033,197.78	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	2,493,780.08	-	-	-	-	-	-	-	-	2,493,780.08	-
成都中交花源美庐置业有限公司	67,477,034.53	-	-	-2,951,358.72	-	-	-	-	-	64,525,675.81	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(注4)	338,490,205.79	-	-	-31,170,961.34	-	-	-	-	-14,790,689.19	292,528,555.26	-
成都禾招物业管理有限公司	5,461,828.89	-	-	189,000.00	-	-	-	-	-	5,650,828.89	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,112,505.05	-	-	490,000.00	-	-	-	-	-	3,602,505.05	-
武汉右岸网谷产业园有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中关村协同发展投资有限公司(注1)	118,530,642.33	-	-	-6,091,231.05	-	-	-	-	-	112,439,411.28	-
北京浩远房地产开发有限公司	73,986,712.52	-	-	2,436,302.14	-	-	-	-	-	76,423,014.66	-
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	37,637,924.00	-	-	77,396.00	-	-	-	-	-	37,715,320.00	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	283,526,290.55	-	-	185,065,406.93	-	-	-	-	-	468,591,697.48	-
北京招城房地产开发有限公司(注4)	353,491,814.00	-	-	-16,797,000.00	-	-	-	-	-11,183,269.84	325,511,544.16	-
天津顺集置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	126,253,594.71	-	-	-	-	-	-	-	-	126,253,594.71	-
红海世界有限公司	126,753,513.41	112,669,398.81	-	-917,952.68	-	-	-	-	994,772.61	239,499,732.15	-
红海寰球有限公司	1,236,574.05	-	-	-	-	-	-	-	6,948.71	1,243,522.76	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业(续)											
北京景晟乾通置业有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	1,009,451,287.48	-	-	4,048,830.00	-	-	-	-	-	1,013,500,117.48	-
中建地产(苏州)有限公司	1,087,044,424.38	-	-120,000,000.00	108,014,280.00	-	-	-80,000,000.00	-	-	995,058,704.38	-
东莞招商启城房地产开发有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
深圳招华会展能源科技发展有限公司	10,029,620.57	-	-	-163,350.00	-	-	-	-	-	9,866,270.57	-
上海象招房地产开发有限公司	977,944,624.15	-	-	468,311.00	-	-	-	-	-	978,412,935.15	-
上海象商房地产开发有限公司	803,484,321.69	-	-	641,250.00	-	-	-	-	-	804,125,571.69	-
昆山市悦城置业有限公司	787,697,457.28	-	-	1,832,160.00	-	-	-	-	-	789,529,617.28	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司(注5)	37,442,218.32	-	-	-4,785,416.31	-	-	-	-	-32,656,802.01	-	-
福州中晋投资有限公司	692,073,531.04	-	-	-117,547.85	-	-	-	-	-	691,955,983.19	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司(注4)	39,951,110.31	-	-	-3,885,184.92	-	-	-	-	-518,928.78	35,546,996.61	-
杭州崇逸置业有限公司	174,723,437.60	-	-	-105,057.53	-	-	-	-	-	174,618,380.07	-
合肥常仁装饰工程有限公司	500,000.00	-	-	1,892,400.00	-	-	-	-	-	2,392,400.00	-
长沙溪尚房地产开发有限公司(注5)	601,865,926.05	-	-	-1,858,252.84	-	-	-	-	-600,007,673.21	-	-
广州招赢房地产有限责任公司	887,996,514.57	-	-	-2,971,150.01	-	-	-	-	-	885,025,364.56	-
深圳市润招房地产有限公司	295,608,986.36	-	-	-1,534,598.59	-	-	-	-	-	294,074,387.77	-
无锡合赢企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商蛇口(深圳)产业创新私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	25,983,275.34	-	-	-622,557.70	-	-	-	-	-	25,360,717.64	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业(续)											
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,020,000.00	-	-	-31,755.21	-	-	-	-	-	1,988,244.79	-
上海招象惠新房地产开发有限公司(注4)	376,133,111.86	-	-	-5,548,025.00	-	-	-	-	-512,087.30	370,072,999.56	-
上海北城房地产开发有限公司(注4)	1,856,499,839.82	-	-	-481,792.91	-	-	-	-	9,880,108.31	1,865,898,155.22	-
北京怡置京西房地产开发有限公司	1,098,393,515.62	-	-	-3,934,000.00	-	-	-	-	-	1,094,459,515.62	-
武汉未来中心商业管理有限公司	1,539,814.23	-	-	169,787.05	-	-	-	-	-	1,709,601.28	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司	2,450,000.00	-	-	416,500.00	-	-	-	-	-	2,866,500.00	-
育商(广州)城市运营服务有限公司	2,487,730.00	-	-	588.00	-	-	-	-	-	2,488,318.00	-
深圳市招商置业有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
昆山保瑞房地产开发有限公司(注4)	36,834,391.47	-	-	-1,309,991.73	-	-	-	-	-4,042,469.86	31,481,929.88	-
苏州润悦招禧置业有限公司	610,642,980.13	-	-	7,313,956.25	-	-	-	-	-	617,956,936.38	-
广州穗信置业有限公司(注2)	-	16,500,363.00	-	-396,000.00	-	-	-	-	-	16,104,363.00	-
南京盛科房地产开发有限公司(注2)(注4)	-	10,200,000.00	-37,893.51	-2,210,287.49	-	-	-	-	-1,218,795.60	6,733,023.40	-
杭州临空招商会展管理有限公司(注2)	-	16,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	16,000,000.00	-
北京鸿远京投置业有限公司(注2)	-	660,199,983.12	-	-	-	-	-	-	-	660,199,983.12	-
南京怡盛商业管理有限公司(注2)	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
小计	30,966,239,916.70	816,569,744.93	-494,812,893.51	298,439,389.18	-	-	-243,116,714.42	-	-666,663,643.04	30,676,655,799.84	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

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	151,283,919.40	-	-	11,737,180.18	-	-	-	-	-	163,021,099.58	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	349,043,936.54	-	-	23,500,266.23	-	-	-	-	-	372,544,202.77	-
深圳市招华会展实业有限公司(注4)	268,080,515.81	1,050,000,000.00	-	-48,892,311.66	-	-	-	-	-13,455,162.74	1,255,733,041.41	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	169,689,225.63	-	-	16,149,960.00	-	-	-	-	-	185,839,185.63	-
深圳招商华侨城投资有限公司	691,067,975.46	-	-	7,497,350.00	-	-	-	-	-	698,565,325.46	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	11,672,084.67	-	-	-502,743.82	-	-	-	-	-	11,169,340.85	-
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	8,299,085.27	-	-	82,680.84	-	-	-	-	-	8,381,766.11	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,738,925.38	-	-	741,769.11	-	-	-	-	-	12,480,694.49	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	89,736,815.69	-	-	-7,502,700.00	-	-	-	-	-	82,234,115.69	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	291,150,912.01	-	-	-152,060.15	-	-	-	-	-	290,998,851.86	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,612,399.72	-	-	-	-	-	-	-	-	2,612,399.72	-
深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业(有限合伙)	517,648.09	-	-	-	-	-	-	-	-	517,648.09	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	775,657,528.15	-	-	-3,077,706.98	-	-	-	-	-	772,579,821.17	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,667,454,697.42	-	-	-7,763,593.78	-	-	-	-	-	1,659,691,103.64	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	12,138,014.16	-	-	-	-	-	-	-	-	12,138,014.16	-
广州市番禺创新科技园有限公司	257,363,170.56	-	-	1,244,845.00	-	-	-	-	-	258,608,015.56	-
广州联森房地产有限公司	32,938,794.02	-	-27,200,000.00	-674,264.90	-	-	-	-	-	5,064,529.12	-
广州联洲房地产有限公司	40,698,677.44	-	-28,811,600.00	214,830.37	-	-	-	-	-	12,101,907.81	-
广州云都房地产开发有限公司	29,208,659.96	-	-	1,483,200.00	-	-	-	-	-	30,691,859.96	-
广州矿荣房地产开发有限公司	536,748,212.11	-	-485,100,000.00	365,200.20	-	-	-	-	-	52,013,412.31	-
广州顺茂房地产开发有限公司	510,535,321.73	709,440,000.00	-	-2,043,900.00	-	-	-	-	-	1,217,931,421.73	-
广州诚品置业有限公司	205,033,951.71	-	-	-10,658.62	-	-	-	-	-	205,023,293.09	-
广州云佳房地产开发有限公司	45,500,689.32	-	-	46,175.99	-	-	-	-	-	45,546,865.31	-
广州市矿誉投资有限公司(注4)	1,163,378,819.73	-	-	-2,209,974.21	-	-	-	-	-7,844,523.85	1,153,324,321.67	-
佛山市清皓置业有限公司	1,621,992,155.27	-	-	895,000.00	-	-	-	-	-	1,622,887,155.27	-
佛山市南海区肇商房地产开发有限公司	142,024,140.92	-	-	681,450.00	-	-	-	-	-0.01	142,705,590.91	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
三、联营企业(续)											
东莞市嘉房房地产开发有限公司	11,148,761.48	-	-	65,435.79	-	-	-	-	-	11,214,197.27	-
东莞市景源房地产开发有限公司	13,285,932.49	-	-	40,058.01	-	-	-	-	-	13,325,990.50	-
东莞市招美房地产开发有限公司	487,219,031.58	-	-	-4,674,350.00	-	-	-	-	-	482,544,681.58	-
东莞市润合房地产有限公司	1,861,325,686.68	-	-	-149,820.00	-	-	-300,000,000.00	-	-	1,561,175,866.68	-
东莞弘瓌实业投资有限公司	444,314,814.38	-	-	4.00	-	-	-	-	-	444,314,818.38	-
东莞市保汇实业投资有限公司(注4)	877,381,682.90	-	-	69,000.00	-	-	-	-	3,980,253.44	881,430,936.34	-
珠海雅景华越房地产有限公司	102,820,292.86	-	-	-624,138.00	-	-	-	-	-	102,196,154.86	-
招商局海南开发投资有限公司	818,303,923.11	-	-	-1,350,360.00	-	-	-	-	-	816,953,563.11	-
南京世招荟晟置业有限公司	144,445,653.81	-	-	232,286.96	-	-	-	-	-	144,677,940.77	-
南京招商兴盛房地产有限公司	28,239,717.67	-	-	20,293.64	-	-	-	-	-	28,260,011.31	-
葛洲坝南京置业有限公司	188,177,103.09	-	-	-4,980,000.00	-	-	-	-	-	183,197,103.09	-
南京善盛房地产开发有限公司	157,313,668.34	-	-	-1,598,000.00	-	-	-	-	36,000,000.00	191,715,668.34	-
南京招商金城物业管理有限公司	6,386,317.56	-	-	524,300.00	-	-	-	-	-	6,910,617.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	125,892,713.54	-	-	-2,382,750.00	-	-	-	-	-	123,509,963.54	-
南京十心房地产有限公司	415,104,890.16	2,428,168.43	-	1,300,444.11	-	-	-	-	-	418,833,502.70	-
南京铤耀房地产开发有限公司	2,011,869,251.12	-	-	-14,347,517.98	-	-	-	-	-	1,997,521,733.14	-
南京聚盛房地产开发有限公司(注4)	8,154,243.55	-	-	4,599,997.30	-	-	-	-	769,558.03	13,523,798.88	-
南京招裕装饰有限公司	2,967,970.77	-	-	-1,026.00	-	-	-	-	-	2,966,944.77	-
南京求真装饰工程有限公司(注6)	2,427,337.51	-	-2,428,168.43	830.92	-	-	-	-	-	-	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	418,603,275.26	-	-	36,539,312.79	-	-	-	-	-	455,142,588.05	-
上海乐都置业有限公司	170,494,659.88	-	-	-	-	-	-	-	-	170,494,659.88	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,325.88	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,325.88	-
上海曼翊企业管理有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海孚达置业有限公司	108,455,386.32	-	-	-	-	-	-	-	-	108,455,386.32	-
上海兴美置业有限公司	825,896,000.00	-	-	426,676,000.00	-	-	-	-	-	1,252,572,000.00	-
上海招鸿房地产开发有限公司	334,037,964.31	-	-	1,346,029.04	-	-	-	-	-	335,383,993.35	-
宁波春望商贸有限公司	74,183,181.71	-	-	-510,077.43	-	-	-	-	-	73,673,104.28	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
三、联营企业(续)											
宁波鸿茂置业有限公司(注4)	12,627,300.66	-	-	-	-	-	-	-	-1,575,245.74	11,052,054.92	-
宁波雅悦置业有限公司(注4)	30,158,762.04	-	-	2,739,972.34	-	-	-	-	-188,011.11	32,710,723.27	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	25,777,696.48	-	-	-1,939,327.97	-	-	-	-	-	23,838,368.51	-
宁波世圆企业管理咨询有限公司	101,160,007.30	-	-	-1,182,241.20	-	-	-	-	-	99,977,766.10	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,590,967.88	-	-	62,380.00	-	-	-	-	-	44,653,347.88	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	47,162,627.86	-	-	-290,010.00	-	-	-	-	-	46,872,617.86	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	140,016,179.96	-	-	-952,360.00	-	-	-	-	-	139,063,819.96	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	74,118,857.77	-	-	771,609.05	-	-	-	-	-	74,890,466.82	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	353,296,839.69	-	-	-105,350.00	-	-	-	-	-	353,191,489.69	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	48,061,687.91	-	-	-76,056.35	-	-	-	-	-	47,985,631.56	-
无锡嘉盛商远建筑科技有限公司	2,713,149.32	-	-	-772,500.00	-	-	-	-	-	1,940,649.32	-
无锡润泰置业有限公司	356,664,190.64	-	-	-22,771,351.52	-	-	-	-	-	333,892,839.12	-
无锡浦锦企业管理有限公司	326,540,126.82	-	-	3,473,400.00	-	-	-	-	-	330,013,526.82	-
无锡天河地铁生态置业有限公司(注4)	-	-	-	-16,533,185.21	-	-	-	-	19,180,000.00	2,646,814.79	-
杭州宸远招盛置业有限公司	106,814,740.62	-	-	-109,652.81	-	-	-	-	-	106,705,087.81	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	697,382,826.46	-	-	4,944,000.00	-	-	-	-	-	702,326,826.46	-
杭州北隆房地产开发有限公司	103,157,257.61	-	-	4,224,225.82	-	-	-	-	-	107,381,483.43	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	73,721,444.92	-	-	-1,330,384.37	-	-	-	-	-	72,391,060.55	-
杭州万璟置业有限公司	60,692,630.17	-	-	-3,146,183.12	-	-	-	-	-	57,546,447.05	-
杭州信榕房地产开发有限公司	200,800,084.24	-	-	-75,357.43	-	-	-	-	-	200,724,726.81	-
杭州瑞帆投资管理有限公司	56,410,412.16	-	-	61,002,367.69	-	-	-	-	-	117,412,779.85	-
杭州浙茂企业管理有限公司(注4)	507,806,071.12	-	-	11,144,859.66	-	-	-	-	256,501.25	519,207,432.03	-
杭州星旭商务咨询有限公司	14,656,207.19	-	-	63,454.47	-	-	-	-	-	14,719,661.66	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	32,634,480.99	-	-	2,044,556.00	-	-	-	-	-	34,679,036.99	-
苏州仁安置业有限公司	56,518,520.19	-	-51,000,000.00	-63,000.00	-	-	-	-	-	5,455,520.19	-
苏州新晟捷置地有限公司	82,846,140.98	-	-	-22,500.00	-	-	-	-	-	82,823,640.98	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	492,440,472.25	-	-375,000,000.00	8,006,547.25	-	-	-	-	-	125,447,019.50	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备		
三、联营企业(续)										
苏州华恒商用置业有限公司	822,963,302.30	-	-	-590,870.00	-	-	-	-	-	822,372,432.30
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	41,307,186.10	-	-	545,216.80	-	-	-	-	-	41,852,402.90
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00
苏州相茂置业有限公司(注4)	77,057,118.54	-	-	3,134,992.34	-	-	-	-	-142,305.88	80,049,805.00
徐州新绿洲房地产咨询有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
温州市光悦房地产开发有限公司	1,292,796,414.65	-	-	-2,379,434.99	-	-	-	-	-	1,290,416,979.66
衢州亿佳企业管理有限公司	2,779,889.77	-	-	-370,351.26	-	-	-	-	-	2,409,538.51
昆山顺拓房地产开发有限公司	165,537,467.76	-	-	3,322,375.00	-	-	-	-	-	168,859,842.76
昆山宝业房产开发有限公司	78,470,901.83	-	-	2,667,560.00	-	-	-	-	-	81,138,461.83
昆山卓弥房地产开发有限公司	23,939,179.44	-	-	-38,326.00	-	-	-	-	-	23,900,853.44
镇江亿腾房地产开发有限公司	15,342,627.90	-	-	-403,107.33	-	-	-	-	-	14,939,520.57
镇江悦璟房地产开发有限公司	19,841,928.45	-	-	-	-	-	-	-	-	19,841,928.45
常州牡丹招商置业有限公司	382,227,082.47	-	-	2,613,699.94	-	-	-	-	-	384,840,782.41
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	244,912,441.51	-	-	-	-	-	-	-	-	244,912,441.51
漳州招商局码头有限公司	549,660,991.79	-	-	7,316,008.19	-	-	-	-	-	556,976,999.98
漳州招商局厦门湾港务有限公司	93,838,653.71	-	-	-2,537,500.00	-	-	-	-	-	91,301,153.71
中外运物流(福建)有限公司	46,777,742.63	-	-	971,739.90	-	-	-	-	-	47,749,482.53
南昌青茂置业有限公司	14,520,021.73	-	-	-2,607,449.27	-	-	-	-	-	11,912,572.46
青岛伊敦战新兴产业投资基金合伙企业(有限合伙)	265,229,955.63	-	-	-3,414,222.72	-	-	-	-	-	261,815,732.91
青岛绿华置业有限公司	917,987,846.78	-	-	13,110,538.60	-	-	-	-	-	931,098,385.38
上海隽廷房地产开发有限公司(注4)	1,055,359,880.92	-	-	420,502,032.99	-	-	-	-	677,148.76	1,476,539,062.67
青岛青港中航产业运营服务有限公司(注6)	4,633,151.72	-	-4,296,274.71	16,045.99	-	-	-352,923.00	-	-	-
威海华发投资有限公司	423,653,208.33	-	-	-651,175.00	-	-	-	-	-	423,002,033.33
日照市招商高新城市运营服务有限公司	2,314,883.21	-	-	416,500.00	-	-	-	-	-	2,731,383.21
烟台蓝天中航城市服务有限公司	3,664,465.08	-	-	151,249.01	-	-	-	-	-	3,815,714.09
山东铁航物业管理服务有限公司	5,011,290.36	-	-	735,000.00	-	-	-	-	-	5,746,290.36

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
三、联营企业(续)											
河南郑欧丝路建设发展有限公司	136,842,844.58	-	-	-2,478,550.00	-	-	-	-	-	-	134,364,294.58
新郑市碧玺置业有限公司	12,324,336.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,324,336.62
太原中诚商正置业有限公司	202,528,252.75	-	-	77,110.75	-	-	-	-	-	-	202,605,363.50
西安沃呈房地产开发有限公司	20,021,043.53	-	-	-425,162.21	-	-	-	-	-	-	19,595,881.32
西咸新区文茂房地产有限公司	58,617,569.52	-	-	-1,051,545.71	-	-	-	-	-36,000,000.00	-	21,566,023.81
武汉碧曜房地产开发有限公司	10,598,976.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,598,976.93
武汉润广招房地产开发有限公司	48,113,983.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,113,983.41
湖北长投房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	10,862,112.19	-	-	-342,418.86	-	-	-	-	-	-	10,519,693.33
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	5,068,986.63	-	-	-388,884.03	-	-	-	-	-	-	4,680,102.60
武汉泓耀房地产开发有限公司	112,238,460.71	-	-	-663,606.13	-	-	-	-	-	-	111,574,854.58
四川遂航智达物业服务有限公司	4,708,229.88	-	-	989,065.00	-	-	-	-	-	-	5,697,294.88
合肥禹博房地产开发有限公司	106,532,927.97	-	-	-217,400.00	-	-	-	-	-	-	106,315,527.97
合肥居峰置业有限公司	149,893,509.22	-	-	-339,600.00	-	-	-	-	-	-	149,553,909.22
合肥招阳房地产开发有限公司	214,345,229.22	-	-	330,000.00	-	-	-	-	-	-	214,675,229.22
合肥和逸房地产开发有限公司	80,290,662.94	-	-	-4,302,780.00	-	-	-	-	-	-	75,987,882.94
芜湖荣众房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖创耀置业有限公司	526,384,805.47	-	-	-96,433,568.00	-	-	-	-	-	-	429,951,237.47
广西广投智慧服务集团有限公司	11,003,006.94	-	-	1,556,000.00	-	-	-	-	-	-	12,559,006.94
北京招商局天平物业管理有限公司	3,972,967.44	-	-	15,038.49	-	-	-	-	-	-	3,988,005.93
天津国际邮轮母港有限公司	49,034,403.23	-	-	-7,938,982.30	-	-	-	-	-	-	41,095,420.93
天津市联展房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津旭浩房地产开发有限公司	39,102,628.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,102,628.00
天津合发房地产开发有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司(注4)	660,471,964.43	-	-80,000,000.00	20,626,972.90	-	-	-	-	2,778,813.28	-	603,877,750.61
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	45,384,720.14	-	-	-80,240.72	-	-	-	-	-	-	45,304,479.42
大连旅顺口开泰置业有限公司	11,677,995.21	-	-	-1,372,290.00	-	-	-	-	-	-	10,305,705.21

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备			其他
三、联营企业(续)											
大连金泓舟房地产开发有限公司	352,927,754.46	-	-	-2,178,744.21	-	-	-	-	-	350,749,010.25	-
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	179,184,421.86	-	-	-603,709.60	-	-	-	-	-	178,580,712.26	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,004,164,490.48	-	-	139,741.22	-	-	-	-	-	1,004,304,231.70	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	208,611,637.91	-	-	-1,685,297.00	-	-	-	-	1,401,941.42	208,328,282.33	-
招商局商业房地产投资信托基金	792,252,689.38	-	-	-19,203,112.12	-	-	-16,352,894.31	-	-	756,696,682.95	-
中信金石-招商蛇口一期资产支持专项计划	134,497,827.85	-	-134,500,000.00	26,420,469.41	-	-	-26,418,297.26	-	-	-	-
中信证券-招商蛇口消费基础设施一期资产支持专项计划	-	137,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	137,000,000.00	-
友英有限公司	340,804,622.01	-	-	2,909,534.40	-	-	-	-	2,313,444.89	346,027,601.30	-
悦景集团有限公司	1,020,611,908.91	-	-	3,707,912.59	-	-	-	-	6,908,711.18	1,031,228,532.68	-
置俊投资有限公司	921,238,163.53	-	-	-139,095.35	-	-	-	-	6,220,854.63	927,319,922.81	-
China-BelarusJoint-StockClosedCompanyIndustrialParkDevelopmentCompany	145,355,073.98	-	-	-6,699,249.03	-21,864,433.60	-	-	-	-	116,791,391.35	-
欣桦有限公司(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商新城管理服务(无锡)有限公司	1,590,527.72	-	-	825,120.01	-	-	-400,000.00	-	-	2,015,647.72	-
TRIUMPHANTALLYINVESTMENTSLIMITED(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞武地泓海置业有限公司(注4)	406,751,394.33	-	-	-12,029,255.00	-	-	-	-	-11,087,148.16	383,634,991.17	-
合肥启盛房地产开发有限公司(注4)	623,356,630.67	-	-	-7,672,500.00	-	-	-	-	-13,411.99	615,670,718.68	-
SAVENICEI	1,265,775,827.65	-	-	-2,453,976.25	-	-	-	-	-	1,263,321,851.40	-
武汉招盈置业有限公司(注4)	673,257,404.08	-	-	-2,147,909.38	-	-	-	-	-21,748,512.06	649,360,982.64	-
上海置滨江招置业有限公司(注4)	499,263,462.37	-	-	-1,383,008.00	-	-	-	-	-165,532.64	497,714,921.73	-
上海招政嘉城市建设有限公司(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
陕西瑞迅置业有限公司(注4)	391,076,622.14	-	-864,000.00	2,776,766.54	-	-	-	-	-1,715,974.17	391,273,414.51	-
SOLARESTATELIMITED	348.43	-	-	-	-	-	-	-	2.35	350.78	-
杭州北桐房地产开发有限公司	213,518,656.13	-	-	-1,502,307.41	-	-	-	-	-	212,016,348.72	-
杭州北榆房地产开发有限公司	165,699,831.57	-	-	-478,876.65	-	-	-	-	-	165,220,954.92	-
宁波康海置业有限公司(注4)	245,684,067.01	-	-	-3,114,540.65	-	-	-	-	12,286.33	242,581,812.69	-
凤鹏(深圳)私募股权基金管理有限责任公司	5,093,038.91	-	-	-	-	-	-	-	-	5,093,038.91	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-续

(2) 按权益法核算的股权投资-续

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值准备	其他		
三、联营企业(续)											
成都国生积余不动产管理有限公司	9,575,060.31	-	-	2,744,000.00	-	-	-	-	-	12,319,060.31	-
北京百川恒升物业管理有限公司	3,191,276.79	-	-	187,250.76	-	-	-	-	-	3,378,527.55	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	2,826,051.47	-	-	171,000.00	-	-	-	-	-	2,997,051.47	-
深圳市启越房地产开发有限公司(注4)	364,145,340.59	-	-	-1,500,000.00	-	-	-	-	-1,819,625.01	360,825,715.58	-
深圳市润商房地产有限公司(注4)	312,116,406.43	-	-	-3,266,291.00	-	-	-	-	-648,873.93	308,201,241.50	-
杭州锦璟置业有限公司	1,816,562,404.39	-	-	-9,227,263.32	-	-	-	-	-	1,807,335,141.07	-
合肥和旭房地产有限公司	142,112,445.50	-	-	-	-	-	-	-	-	142,112,445.50	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	1,058,379,073.18	-	-	6,685,289.02	-	-	-15,279,999.06	-	-	1,049,784,363.14	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,450,000.00	-	-	-28,224.00	-	-	-	-	-	2,421,776.00	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,900,000.00	-	-	-459,669.00	-	-	-	-	-	4,440,331.00	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	1,960,000.00	-	-	-1,519,000.00	-	-	-	-	-	441,000.00	-
南京盛文房地产开发有限公司	800,697,017.86	-	-	-2,092,960.33	-	-	-	-	-	798,604,057.53	-
广州市天河区顺信房地产有限公司	1,468,516,505.89	-	-	-710,500.00	-	-	-	-	-	1,467,806,005.89	-
西安招商禾雅房地产有限公司	4,978,526.95	-	-	-	-	-	-	-	-	4,978,526.95	-
杭州北榕房地产开发有限公司	407,139,868.10	-	-	-1,939,160.36	-	-	-	-	-	405,200,707.74	-
成都愉派置业有限公司	500,101,404.60	-	-	-406,237.52	-	-	-	-	-	499,695,167.08	-
成都冠麓置业有限公司	232,825,771.43	-	-	-134,810.15	-	-	-	-	-	232,690,961.28	-
青岛世园兴茂置业有限公司	160,164,694.33	-	-	11,760.63	-	-	-	-	-	160,176,454.96	-
青岛世园方茂置业有限公司	384,194,447.33	-	-	-4,172,247.09	-	-	-	-	-	380,022,200.24	-
加汉有限公司(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京招商未来科技城物业管理有限公司	1,976,379.05	-	-	83,857.02	-	-	-	-	-	2,060,236.07	-
华夏国际邮轮有限公司(注2)	-	1,500,000,000.00	-	-6,776.30	-	-	-	-	-	1,499,993,223.70	-
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司(注2)	-	1,470,000.00	-	46,550.00	-	-	-	-	-	1,516,550.00	-
小计	49,175,411,070.51	3,400,338,168.43	-1,189,200,043.14	791,738,072.49	-21,864,433.60	-	-358,804,113.63	-	-15,904,811.73	51,781,713,909.33	175,880,301.69
合计	80,141,650,987.21	4,216,907,913.36	-1,684,012,936.65	1,090,177,461.67	-21,864,433.60	-	-601,920,828.05	-	-682,568,454.77	82,458,369,709.17	1,095,375,648.47

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-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
广州新合房地产有限责任公司	34.00	34,000,000.00	-34,000,000.00
广州市穗云置业有限公司	25.00	9,980,477.76	-9,980,477.76
南京铁盛商业管理有限公司	51.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
南京招汇公寓管理有限公司	55.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.60	8,330,000.00	-8,330,000.00
武汉右岸网谷产业园有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	16.60	8,300,000.00	-8,300,000.00
天津顺集置业有限公司	12.50	3,750,000.00	-3,750,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
湖北长投房地产开发有限公司	40.00	20,623,590.00	-20,623,590.00
芜湖荣众房地产开发有限公司	24.00	11,861,350.00	-11,861,350.00
天津市联展房地产开发有限公司	16.50	150,150,000.00	-150,150,000.00
TRIUMPHANTALLYINVESTMENTSLIMITED	49.00	380.01	-380.01
上海招政嘉城市建设有限公司	49.00	2,450,000.00	-2,450,000.00
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
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
天津合发房地产开发有限公司	24.70	350,740,000.00	-350,740,000.00

注2: 系本期新增联合营企业。

注3: 系未实缴出资的联合营企业。

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

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

10. 长期股权投资-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)“本期新收购之子公司”。

注 6: 系本期注销清算的联合营企业。

(3) 长期股权投资减值准备变动如下

项目	期初余额	合并范围 变更影响	本期增加	本期减少		外币报表 折算影响	期末余额
				减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	-	-	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	-	-	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	-	-	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限责任公司	16,577,750.00	-	-	-	-	-	16,577,750.00
天津合发房地产开发有限公司	175,880,301.69	-	-	-	-	-	175,880,301.69
济南安齐房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
合计	1,095,375,648.47	-	-	-	-	-	1,095,375,648.47

(4) 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

11. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,627,523,643.47	1,465,124,699.98
其中: 权益工具投资	1,627,523,643.47	1,465,124,699.98
合计	1,627,523,643.47	1,465,124,699.98

(1) 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	854,396,101.34	826,938,259.71
公允价值	1,627,523,643.47	1,465,124,699.98
累计计入损益的公允价值变动金额	773,127,542.13	638,186,440.27

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	74,909,600,043.82	63,654,759,356.21	138,564,359,400.03
2.本期增加金额	2,265,908,407.16	1,732,864,690.53	3,998,773,097.69
(1)外购	2,052,353,957.60	1,573,520,024.20	3,625,873,981.80
(2)存货转换为投资性房地产	183,734,907.24	150,754,287.59	334,489,194.83
(3)固定资产转为投资性房地产	-	-	-
(4)其他科目转为投资性房地产	20,785,807.40	3,455,619.84	24,241,427.24
(5)合并范围变更增加	-	-	-
(6)外币报表折算影响	4,373,970.15	5,134,758.90	9,508,729.05
(7)其他增加(含重分类)	4,659,764.77	-	4,659,764.77
3.本期减少金额	407,662,311.27	151,563,749.47	559,226,060.74
(1)处置	5,134,663.00	1,302,233.00	6,436,896.00
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	359,892,381.28	150,261,516.47	510,153,897.75
(3)合并范围变更减少	-	-	-
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	42,635,266.99	-	42,635,266.99
4.期末余额	76,767,846,139.71	65,236,060,297.27	142,003,906,436.98
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	8,021,554,589.60	1,582,368,198.18	9,603,922,787.78
2.本期增加金额	952,538,904.00	221,841,908.08	1,174,380,812.08
(1)计提或摊销	950,506,257.87	221,813,353.36	1,172,319,611.23
(2)存货转换为投资性房地产	-	-	-
(3)固定资产转为投资性房地产	-	-	-
(4)其他科目转为投资性房地产	-	-	-
(5)合并范围变更增加	-	-	-
(6)外币报表折算影响	930,869.60	28,554.72	959,424.32
(7)其他增加(含重分类)	1,101,776.53	-	1,101,776.53
3.本期减少金额	21,711,193.30	2,790,794.83	24,501,988.13
(1)处置	-	-	-
(2)转往存货\固定资产\长期待摊费用	15,747,320.86	2,790,794.83	18,538,115.69
(3)合并范围变更减少	-	-	-
(4)外币报表折算影响	-	-	-
(5)其他减少(含重分类)	5,963,872.44	-	5,963,872.44
4.期末余额	8,952,382,300.30	1,801,419,311.43	10,753,801,611.73
三、减值准备			
1.期初余额	1,172,108,465.27	760,353,279.69	1,932,461,744.96
2.本期增加金额	-	101,883.81	101,883.81
(1)计提	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	101,883.81	101,883.81
(3)其他增加(含重分类)	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1)处置	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	-	-
(3)其他减少(含重分类)	-	-	-
4.期末余额	1,172,108,465.27	760,455,163.50	1,932,563,628.77
四、账面价值			
1.期末余额	66,643,355,374.14	62,674,185,822.34	129,317,541,196.48
2.期初余额	65,715,936,988.95	61,312,037,878.34	127,027,974,867.29

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

12. 投资性房地产-续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末余额
正在办理权属证书的新物业	746,647,327.06
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	361,624,964.95
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	123,965,057.11
其他	73,059,648.80
合计	1,305,296,997.92

(3) 于2024年6月30日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为13,021,013,828.25元(2023年12月31日：11,276,467,004.35元)。

13. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	期末余额	期初余额
固定资产	11,258,582,057.42	11,618,289,686.35
合计	11,258,582,057.42	11,618,289,686.35

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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.期初余额	10,090,428,673.72	24,399,540.33	1,544,136,768.15	3,573,177,230.83	15,232,142,213.03
2.本期增加金额	657,764.62	-	10,125,552.46	4,638,048.13	15,421,365.21
(1)购置	587,449.30	-	7,247,077.13	4,380,263.89	12,214,790.32
(2)本年在建工程转入	70,315.32	-	-	-	70,315.32
(3)本年存货转入	-	-	-	-	-
(4)本年投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(5)合并范围变更增加	-	-	615,286.13	-	615,286.13
(6)其他增加	-	-	2,263,189.20	257,784.24	2,520,973.44
3.本期减少金额	87,737,458.53	-	12,173,819.67	14,962,415.98	114,873,694.18
(1)处置或报废	-	-	10,519,855.13	14,910,187.58	25,430,042.71
(2)转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3)合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4)其他减少	87,737,458.53	-	1,653,964.54	52,228.40	89,443,651.47
4.期末余额	10,003,348,979.81	24,399,540.33	1,542,088,500.94	3,562,852,862.98	15,132,689,884.06
二、累计折旧					
1.期初余额	1,900,444,880.52	4,152,326.50	1,037,740,041.12	653,271,602.27	3,595,608,850.41
2.本期增加金额	154,100,522.67	1,159,059.96	55,537,483.12	75,356,438.90	286,153,504.65
(1)计提	154,100,522.67	1,159,059.96	53,805,669.14	75,129,301.50	284,194,553.27
(2)本年在建工程转入	-	-	-	-	-
(3)本年存货转入	-	-	-	-	-
(4)本年投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(5)合并范围变更增加	-	-	213,473.09	-	213,473.09
(6)其他增加	-	-	1,518,340.89	227,137.40	1,745,478.29
3.本期减少金额	2,442,446.97	-	10,201,496.78	13,254,260.94	25,898,204.69
(1)处置或报废	-	-	9,296,470.82	13,208,578.58	22,505,049.40
(2)转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3)合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(4)其他减少	2,442,446.97	-	905,025.96	45,682.36	3,393,155.29
4.期末余额	2,052,102,956.22	5,311,386.46	1,083,076,027.46	715,373,780.23	3,855,864,150.37
三、减值准备					
1.期初余额	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)本期转销	-	-	-	-	-
(2)其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	6,503,239.98	-	11,740,436.29	-	18,243,676.27
四、账面价值					
1.期末余额	7,944,742,783.61	19,088,153.87	447,272,037.19	2,847,479,082.75	11,258,582,057.42
2.期初余额	8,183,480,553.22	20,247,213.83	494,656,290.74	2,919,905,628.56	11,618,289,686.35

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 固定资产-续

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	期末余额
未办理竣工结算	226,558,625.28
正在办理权属证书新物业	19,349,331.47
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	31,015,105.84
临时建筑, 不具备办理权属登记条件	138,232.09
其他原因	6,714,728.05
合计	283,776,022.73

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

14. 在建工程

(1) 在建工程汇总

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,138,163,998.05	973,463,772.97
合计	1,138,163,998.05	973,463,772.97

(2) 在建工程情况

	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深圳太子湾 02-06 酒店项目	460,673,331.70	-	460,673,331.70	419,457,764.60	-	419,457,764.60
明华一期改造项目	280,446,823.19	-	280,446,823.19	239,010,934.36	-	239,010,934.36
明斯克国际展会中心项目	232,300,235.33	-	232,300,235.33	213,528,560.01	-	213,528,560.01
双鱼岛碧海银滩	93,941,276.79	-	93,941,276.79	93,941,276.79	-	93,941,276.79
大湾区三/四号船舶建造	49,840,011.05	-	49,840,011.05	-	-	-
其他	20,962,319.99	-	20,962,319.99	7,525,237.21	-	7,525,237.21
合计	1,138,163,998.05	-	1,138,163,998.05	973,463,772.97	-	973,463,772.97

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

15. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备、家具、器具及其他设备	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,252,322,591.89	14,836,818.06	2,537,360.12	4,269,696,770.07
2. 本期增加金额	44,486,821.36	925,478.91	-	45,412,300.27
(1) 新增增加	41,667,726.27	925,478.91	-	42,593,205.18
(2) 合并范围变更增加	2,749,374.35	-	-	2,749,374.35
(3) 汇率变动增加	69,720.74	-	-	69,720.74
3. 本期减少金额	368,733,570.03	816,195.04	-	369,549,765.07
(1) 租赁变更或终止减少	368,733,570.03	816,195.04	-	369,549,765.07
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,928,075,843.22	14,946,101.93	2,537,360.12	3,945,559,305.27
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,253,188,126.45	5,178,965.04	1,535,586.53	1,259,902,678.02
2. 本期增加金额	186,642,627.93	3,594,261.10	-	190,236,889.03
(1) 计提	185,439,618.97	3,594,261.10	-	189,033,880.07
(2) 合并范围变更增加	1,145,572.69	-	-	1,145,572.69
(3) 汇率变动增加	57,436.27	-	-	57,436.27
3. 本期减少金额	49,060,745.34	816,195.04	-	49,876,940.38
(1) 租赁变更或终止减少	49,060,745.34	816,195.04	-	49,876,940.38
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,390,770,009.04	7,957,031.10	1,535,586.53	1,400,262,626.67
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末余额	2,537,305,834.18	6,989,070.83	1,001,773.59	2,545,296,678.60
2. 期初余额	2,999,134,465.44	9,657,853.02	1,001,773.59	3,009,794,092.05

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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.期初余额	2,125,008,740.72	194,953,698.30	6,197,839.62	22,590,279.27	2,348,750,557.91
2.本期增加金额	191,686.24	4,365,470.01	-	-	4,557,156.25
(1)购置	-	4,364,823.93	-	-	4,364,823.93
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3)外币报表折算影响	191,686.24	646.08	-	-	192,332.32
(4)其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	1,879,751.46	-	-	1,879,751.46
(1)处置	-	1,879,751.46	-	-	1,879,751.46
(2)外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(3)其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	2,125,200,426.96	197,439,416.85	6,197,839.62	22,590,279.27	2,351,427,962.70
二、累计摊销					
1.期初余额	271,890,865.67	69,643,515.21	4,318,654.71	10,396,445.01	356,249,480.60
2.本期增加金额	29,645,339.06	18,646,745.64	1,019,681.40	2,094,875.22	51,406,641.32
(1)计提	29,645,339.06	18,646,184.67	1,019,681.40	2,094,875.22	51,406,080.35
(2)合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3)外币报表折算影响	-	560.97	-	-	560.97
(4)其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	1,879,751.46	-	-	1,879,751.46
(1)处置	-	1,879,751.46	-	-	1,879,751.46
(2)外币报表折算影响	-	-	-	-	-
4.期末余额	301,536,204.73	86,410,509.39	5,338,336.11	12,491,320.23	405,776,370.46
三、减值准备					
1.期初余额	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-	-
(2)外币报表折算影响	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1)其他减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	77,503,766.92	-	-	-	77,503,766.92
四、账面价值					
1.期末余额	1,746,160,455.31	111,028,907.46	859,503.51	10,098,959.04	1,868,147,825.32
2.期初余额	1,775,614,108.13	125,310,183.09	1,879,184.91	12,193,834.26	1,914,997,310.39

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 无形资产-续

(2) 于2024年6月30日, 未办妥产权证书的土地使用权情况如下:

项目	期末余额
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	12,960,171.43

17. 开发支出

项目	期初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		内部开发支出	购置	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件系统	68,697,963.73	39,800,968.89	509,122.56	-	4,364,823.93	39,915,194.23	64,728,037.02

18. 商誉

(1) 商誉账面原值

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

六、 合并财务报表项目注释-续

18. 商誉-续

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时, 本集团将相关资产组(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较, 如果可收回金额低于账面价值, 相关差额计入当期损益。本集团产生商誉的各资产组的可收回金额的确定方法包括按公允价值减预计处置费用确定和按预计未来现金流量的现值确定。其中, 对深圳市招平盛圆投资有限公司以及深圳市招平盛泰投资有限公司的资产组的可收回金额按公允价值使用市场法确定。对于其他资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定。

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定:

本集团按预计未来现金流量现值确定可收回金额的资产组主要来自于城市服务分部, 提供物业管理服务。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续稳定期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定; 后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时, 与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

18. 商誉-续

(4) 商誉减值测试的影响

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。

19. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
固定资产改良支出	985,571,533.75	45,502,284.62	96,622,942.11	800,493.41	933,650,382.85
其他	57,040,242.75	13,515,217.31	9,996,745.96	-	60,558,714.10
合计	1,042,611,776.50	59,017,501.93	106,619,688.07	800,493.41	994,209,096.95

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
内部销售未实现利润(注)	8,483,845,903.62	33,935,383,614.48	8,395,420,776.67	33,581,683,106.68
预提土地增值税	3,427,756,488.63	13,711,025,954.51	3,464,330,118.11	13,857,320,472.42
资产减值准备	537,664,311.69	2,158,432,347.79	263,627,717.41	1,054,516,547.78
可抵扣亏损	2,576,214,614.29	10,477,958,030.65	2,128,370,960.55	8,627,577,753.58
其他	1,304,001,501.23	5,221,300,774.06	1,223,885,791.17	4,907,521,946.97
合计	16,329,482,819.46	65,504,100,721.49	15,475,635,363.91	62,028,619,827.43

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 递延所得税资产/递延所得税负债-续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
附属公司待分配利润	314,467,513.09	5,712,733,664.36	318,166,447.30	5,833,084,158.37
企业合并取得资产的公允价值调整(注1)	2,086,768,693.63	8,347,074,774.50	2,078,668,368.08	8,314,673,472.31
资产公允价值调整(注2)	33,402,750.00	133,611,000.00	33,402,750.00	133,611,000.00
其他	1,275,340,526.27	5,528,598,620.36	977,369,224.77	3,914,206,181.99
合计	3,709,979,482.99	19,722,018,059.22	3,407,606,790.15	18,195,574,812.67

注1: 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,061,813,888.29	15,267,668,931.17	716,294,578.17	14,759,340,785.74
递延所得税负债	1,061,813,888.29	2,648,165,594.70	716,294,578.17	2,691,312,211.98

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	12,083,266,217.29	13,470,388,066.08
可抵扣亏损	30,498,848,549.59	26,517,262,319.25
合计	42,582,114,766.88	39,987,650,385.33

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2024	709,060,611.58	1,095,963,146.16
2025	2,058,608,719.00	2,492,071,936.34
2026	4,139,865,196.96	4,196,359,396.77
2027	7,642,907,171.14	8,038,390,998.29
2028	9,830,159,260.27	9,830,159,260.27
2029	5,273,829,098.83	-
无到期期限之可抵扣亏损	844,418,491.81	864,317,581.42
合计	30,498,848,549.59	26,517,262,319.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值	账面金额	减值准备	账面价值
履约保证金	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	222,271,596.96	306,000.00	221,965,596.96
其他(注)	806,101,423.65	-	806,101,423.65	263,676,265.57	-	263,676,265.57
合计	1,006,101,423.65	306,000.00	1,005,795,423.65	485,947,862.53	306,000.00	485,641,862.53

注：其他主要系本集团内部土地使用权交易抵销后形成的预付土地增值税。

22. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
货币资金	568,887,612.66	受限的保证金等
应收账款	812,218.40	质押借款
存货	66,105,404,106.93	抵押借款
长期股权投资	207,582,881.79	股权质押
投资性房地产	13,021,013,828.25	抵押借款
合计	79,903,700,648.03	

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

23. 资产减值准备及信用损失准备

项目	本期末初数	合并范围变更影响	本期计提	本期转回	本期核销及转销	本期因出售转出	本期其他增加	本期其他减少	外币报表折算影响	期末余额
应收票据信用损失准备	26,018.15	-	5,742.19	22,331.39	-	-	-	-	-	9,428.95
应收账款信用损失准备	245,642,017.99	-	32,171,402.89	3,500,098.46	-	-	-	-	-	274,313,322.42
其他应收款信用损失准备	3,365,811,841.63	796,514.26	21,386,845.04	11,601,556.44	-	-	2,927,392.40	3,786,536.06	19,030.81	3,375,553,531.64
存货跌价准备	6,743,662,390.28	-	-	-	-	1,252,399,734.43	-	-	-110,876.81	5,491,151,779.04
长期股权投资减值准备	1,095,375,648.47	-	-	-	-	-	-	-	-	1,095,375,648.47
投资性房地产减值准备	1,932,461,744.96	-	-	-	-	-	-	-	101,883.81	1,932,563,628.77
固定资产减值准备	18,243,676.27	-	-	-	-	-	-	-	-	18,243,676.27
无形资产减值准备	77,503,766.92	-	-	-	-	-	-	-	-	77,503,766.92
合计	13,478,727,104.67	796,514.26	53,563,990.12	15,123,986.29	-	1,252,399,734.43	2,927,392.40	3,786,536.06	10,037.81	12,264,714,782.48

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表项目注释-续

24. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款(注)	562,779,776.39	657,462,343.29
抵押借款	635,879,903.47	220,818,738.35
信用借款	2,178,378,202.37	500,000,000.00
短期借款应计利息	2,090,917.98	675,365.97
合计	3,379,128,800.21	1,378,956,447.61

注： 保证借款主要系由本公司及本公司之子公司提供担保的借款。

(2) 本期末，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

25. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	47,381,843,210.96	51,215,297,546.22
地价款	607,800,000.00	5,643,599,380.00
保修金	1,029,229,430.34	1,307,661,849.75
其他	2,252,330,526.97	2,495,263,104.96
合计	51,271,203,168.27	60,661,821,880.93

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应付账款-续

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳臻玺家园项目工程款	398,298,291.03	工程未结算
深圳前海启动区一期项目工程款	253,861,781.26	工程未结算
重庆公园大道项目工程款	244,680,100.98	工程未结算
北京都会中心项目工程款	237,860,946.75	工程未结算
厦门海上世界项目工程款	234,961,077.26	工程未结算
漳州卡达凯斯项目工程款	233,382,036.12	工程未结算
成都中央华城项目工程款	165,358,228.80	工程未结算
成都依云上城项目工程款	160,053,285.91	工程未结算
深圳招商东岸项目工程款	152,722,958.30	工程未结算
玺悦台项目项目工程款	151,957,744.83	工程未结算
广州海珠天珺项目工程款	114,206,616.45	工程未结算
广州金山谷项目工程款	111,940,247.60	工程未结算
东虹桥中心项目工程款	106,461,435.94	工程未结算
大连海德公园项目工程款	104,130,811.90	工程未结算
合计	2,669,875,563.13	

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	212,907,638.75	160,201,721.77
其他	-	17,276,297.56
合计	212,907,638.75	177,478,019.33

(2) 本年末不存在账龄超过一年的重要预收款项。

27. 合同负债

(1) 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
售楼款	178,550,348,929.04	160,487,677,988.31
其他	1,295,222,468.69	1,044,998,877.66
合计	179,845,571,397.73	161,532,676,865.97

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 合同负债-续

(2) 本期内账面价值发生重大变动的金额及原因

项目	变动金额	变动原因
上海会卓路西虹桥三期项目	-3,052,918,262.96	结转收入

(3) 账龄超过1年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳太子湾招商玺家园（原深圳太子湾DY03-08地块）	10,620,598,383.07	未达入伙条件
上海招商虹玺	6,735,526,499.53	未达入伙条件
广州海珠天珺	6,187,156,210.64	未达入伙条件
合计	23,543,281,093.24	

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 合同负债-续

(4) 主要项目期末预收售楼款列示如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预售比例(%)	预计竣工时间
深圳太子湾招商玺家园	10,620,598,383.07	10,620,598,383.07	100.00%	2024年9月
上海苏河玺	8,785,201,844.58	8,443,025,781.03	100.00%	2025年10月
上海虹桥公馆三期	7,320,099,301.40	7,320,775,676.62	99.84%	2025年2月
上海西虹桥项目	6,799,396,437.77	6,799,488,180.89	100.00%	2025年5月
上海招商虹玺	6,735,526,499.53	6,735,526,499.53	100.00%	2024年9月
广州海珠天珺	6,187,156,210.64	6,083,591,741.85	73.01%	2024年8月
苏州沁苏禧	5,263,549,039.68	5,228,402,250.86	99.34%	2024年8月
上海天汇玺	5,038,781,977.77	4,868,265,181.35	96.72%	2025年6月
深圳前海前湾项目	4,825,169,165.21	3,271,552,254.29	99.86%	2025年9月
深圳太子湾瑞玺大厦	4,495,851,267.53	4,031,061,477.69	100.00%	2024年12月
杭州锦翠金宸府	4,153,347,790.55	3,582,506,019.11	92.36%	2025年9月
成都天府新区总部基地项目	3,388,103,807.46	3,047,580,427.57	74.30%	2026年9月
上海徐汇华泾项目	3,261,240,179.75	3,261,240,179.75	100.00%	2025年7月
深圳臻玺家园	3,168,984,670.85	2,175,369,870.97	100.00%	2025年9月
杭州湖翠晓印轩	3,168,543,213.97	3,017,656,751.62	97.56%	2025年2月
长沙江山境	2,757,008,710.28	2,016,657,474.82	54.75%	2025年10月
深圳沙井会展北项目	2,872,064,721.88	2,176,801,062.76	62.32%	2025年9月
西安招商西安序项目	2,677,389,227.80	2,271,845,491.90	77.28%	已竣工
乌鲁木齐高新项目	2,654,853,977.50	-	92.32%	2024年10月
杭州湖岩臻品府	2,610,871,978.08	2,374,349,377.85	99.01%	2025年7月
南京百家臻园	2,529,073,144.18	2,302,279,840.15	97.13%	2024年12月
上海周浦1872项目	2,467,420,016.89	2,347,704,023.24	97.59%	2025年9月
合肥臻和园	2,380,423,007.47	2,362,265,850.35	100.00%	2024年10月
苏州文禧花园	2,259,324,515.33	2,259,324,515.33	100.00%	2024年9月
南京招商局中心臻境城	2,164,532,714.14	1,693,893,222.63	65.46%	2024年12月
成都招商新川臻境	2,161,646,425.94	2,160,825,875.52	89.41%	2024年12月
长沙桂语雲峯	2,145,744,681.87	-	80.37%	2024年12月
太原招商时代主场	2,054,815,999.90	1,487,474,474.49	59.66%	2024年9月
深圳太子湾泓玺大厦	1,944,124,378.43	1,702,850,092.06	100.00%	2024年8月
雍润府	1,919,627,731.53	1,461,462,017.14	85.65%	2024年12月
杭州缙印爱达城	1,713,515,604.93	1,075,825,502.64	44.35%	2025年12月
汉口1872项目	1,692,613,370.93	1,365,698,519.55	77.71%	2024年10月
合肥天青臻境项目	1,686,584,585.95	772,580,520.12	61.82%	2025年6月
西安云兰	1,567,745,159.04	716,233,229.00	67.03%	2025年12月
温州云谷	1,501,432,652.86	936,379,684.37	52.67%	2025年12月
合计	126,972,362,394.69	109,971,091,450.12		

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值的收入

本期本集团确认的包括在期初合同负债账面价值中的收入金额为 320.21 亿元, 本期新增的合同负债金额为 503.34 亿元, 上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同及物业管理合同所形成。

28. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,711,299,487.96	3,031,228,870.42	3,966,687,328.42	1,775,841,029.96
二、离职后福利-设定提存计划	6,317,423.12	399,263,298.63	398,263,119.96	7,317,601.79
三、辞退福利	4,226,948.53	48,936,383.68	48,706,530.49	4,456,801.72
四、其他	199,260.87	722,282.21	716,842.22	204,700.86
合计	2,722,043,120.48	3,480,150,834.94	4,414,373,821.09	1,787,820,134.33

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	2,652,863,351.19	2,552,041,125.92	3,473,559,567.79	1,731,344,909.32
2.职工福利费	-	102,808,416.21	102,808,416.21	-
3.社会保险费	3,287,005.46	150,088,495.85	149,816,344.22	3,559,157.09
其中: 医疗保险费及生育保险	2,396,391.85	138,939,649.99	138,564,953.56	2,771,088.28
补充医疗保险	1,104.28	1,933,148.33	1,824,516.71	109,735.90
工伤保险费	69,075.59	7,148,505.88	7,108,290.53	109,290.94
其他	820,433.74	2,067,191.65	2,318,583.42	569,041.97
4.住房公积金	917,034.68	181,463,283.23	180,594,389.72	1,785,928.19
5.工会经费和职工教育经费	53,558,507.27	33,018,593.77	48,310,547.27	38,266,553.77
6.其他短期薪酬	673,589.36	11,808,955.44	11,598,063.21	884,481.59
合计	2,711,299,487.96	3,031,228,870.42	3,966,687,328.42	1,775,841,029.96

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应付职工薪酬-续

(3) 离职后福利-设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	4,236,601.99	303,590,118.55	302,532,487.98	5,294,232.56
2.失业保险费	130,692.71	12,748,542.68	12,698,547.14	180,688.25
3.企业年金缴费	1,950,128.42	82,924,637.40	83,032,084.84	1,842,680.98
合计	6,317,423.12	399,263,298.63	398,263,119.96	7,317,601.79

29. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	1,693,999,300.21	5,485,733,235.26
土地增值税	325,076,189.97	234,561,634.18
增值税	979,981,377.24	947,157,672.20
契税	11,783,571.23	167,824,164.98
个人所得税	18,553,443.48	37,131,352.35
城市维护建设税	76,007,918.31	76,850,643.20
教育费附加	57,254,067.90	62,551,154.58
房产税	124,542,333.88	63,716,465.83
城镇土地使用税	16,739,374.54	17,494,097.21
其他	28,719,647.79	32,786,330.99
合计	3,332,657,224.55	7,125,806,750.78

30. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

项目	期末余额	期初余额
应付股利	3,993,929,676.67	601,491,967.90
其他应付款	112,814,632,999.21	115,341,332,095.48
合计	116,808,562,675.88	115,942,824,063.38

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他应付款-续

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,899,467,576.64	-
子公司应付少数股东之股利	1,073,102,412.24	571,201,545.60
划分为权益工具的永续债股利	21,359,687.79	30,290,422.30
合计	3,993,929,676.67	601,491,967.90

于2024年6月30日, 超过1年的应付股利余额为487,034,531.72元, 系投资方尚未领取的股利。

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	36,804,182,349.99	37,576,697,948.22
关联公司往来	40,936,707,989.75	40,166,797,035.52
代收及暂收款	2,370,206,903.27	1,370,837,614.52
保证金	2,701,563,762.08	4,998,701,242.22
股权收购款	5,000,000.00	294,073,505.91
保理款	28,206,199,426.77	28,610,831,885.04
其他	1,790,772,567.35	2,323,392,864.05
合计	112,814,632,999.21	115,341,332,095.48

(b) 其他应付款账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	63,375,608,116.31	56.18	68,954,223,501.40	59.78
1至2年	19,198,812,323.24	17.02	15,405,812,161.75	13.36
2至3年	11,105,285,518.71	9.84	15,282,047,364.30	13.25
3年以上	19,134,927,040.95	16.96	15,699,249,068.03	13.61
合计	112,814,632,999.21	100.00	115,341,332,095.48	100.00

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他应付款-续

(3) 其他应付款-续

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州招诺商务咨询有限公司	2,070,520,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
东莞市润合房地产有限公司	1,632,300,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	1,473,320,501.11	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
上海象商房地产开发有限公司	1,385,525,986.25	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
上海隽廷房地产开发有限公司	1,287,000,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,176,008,352.94	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
中铁房地产集团中南有限公司	1,075,546,157.37	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
河南颐城控股有限公司	1,006,694,992.01	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	13,731,717,539.68	——

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款(注)	26,225,695,807.62	27,521,955,975.34
其中：质押借款	-	-
抵押借款	3,799,142,162.71	3,920,585,157.99
保证借款	7,853,003,106.77	8,547,862,499.33
信用借款	14,573,550,538.14	15,053,508,318.02
长期借款应计利息	211,434,266.77	278,541,087.48
一年内到期的租赁负债	312,931,041.96	392,339,295.49
一年内到期的应付债券	6,145,000,000.00	8,662,000,000.00
应付债券应计利息	1,005,590,032.88	720,377,675.67
一年内到期的长期应付款	1,757,150,102.21	1,690,099,830.03
合计	35,657,801,251.44	39,265,313,864.01

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注六、33。

32. 其他流动负债

(1) 其他流动负债列示

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	16,211,949,785.43	16,447,627,483.01
待转销项税	16,353,455,123.33	14,662,607,919.13
应付超短期融资券	-	4,747,276,904.11
其他	1,835,715,996.15	1,359,463,827.71
合计	34,401,120,904.91	37,216,976,133.96

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 招商蛇口 SCP007	1,100,000,000.00	2023-07-03	270 天	1,100,000,000.00	1,113,438,082.19	-	6,443,065.35	-	1,119,881,147.54	-
23 招商蛇口 SCP008	1,000,000,000.00	2023-07-03	270 天	1,000,000,000.00	1,012,216,438.36	-	5,857,332.13	-	1,018,073,770.49	-
23 招商蛇口 SCP009	1,300,000,000.00	2023-08-10	180 天	1,300,000,000.00	1,311,591,013.70	-	2,858,166.63	-	1,314,449,180.33	-
23 招商蛇口 SCP010	1,300,000,000.00	2023-08-23	180 天	1,300,000,000.00	1,310,031,369.86	-	3,714,531.78	-	1,313,745,901.64	-
24 招商蛇口 SCP001	1,300,000,000.00	2024-02-01	89 天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,966,229.51	-	1,307,966,229.51	-
24 招商蛇口 SCP002	1,300,000,000.00	2024-02-08	90 天	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	7,256,557.38	-	1,307,256,557.38	-
24 招商蛇口 SCP003	1,000,000,000.00	2024-03-27	90 天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	5,153,424.66	-	1,005,153,424.66	-
24 招商蛇口 SCP004	1,100,000,000.00	2024-03-27	90 天	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	5,668,767.12	-	1,105,668,767.12	-
合计				9,400,000,000.00	4,747,276,904.11	4,700,000,000.00	44,918,074.56	-	9,492,194,978.67	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款(注 1)	-	179,247,513.32
抵押借款(注 2)	22,041,867,971.25	17,119,458,697.22
保证借款(注 3)	39,895,379,925.33	41,520,647,292.38
信用借款	95,465,768,118.60	87,473,277,054.74
合计	157,403,016,015.18	146,292,630,557.66
减: 一年内到期的长期借款	26,225,695,807.62	27,521,955,975.34
其中: 质押借款	-	-
抵押借款	3,799,142,162.71	3,920,585,157.99
保证借款	7,853,003,106.77	8,547,862,499.33
信用借款	14,573,550,538.14	15,053,508,318.02
一年后到期的长期借款	131,177,320,207.56	118,770,674,582.32

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、22。

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

上述借款年利率区间:

	本期	上期
上述借款年利率区间	1.75%-7.35%	1.30%-6.50%

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 蛇口 01(品种一)	-	2,350,404,657.53
19 蛇口 03(品种一)	1,560,088,114.75	1,529,362,602.74
20 蛇口 01(品种一)	1,066,768,633.88	1,045,321,095.89
21 蛇口 01(品种一)	302,436,164.38	308,183,013.70
21 蛇口 02(品种二)	-	717,887,780.82
21 蛇口 03(品种一)	1,002,506,849.32	1,020,856,986.30
21 蛇口 04(品种二)	-	1,182,277,084.93
22 蛇口 01(品种二)	4,009,589,041.10	4,079,780,821.92
22 蛇口 02(品种一)	800,635,616.44	812,267,397.26
22 蛇口 02(品种二)	1,000,838,356.16	1,017,978,082.19
22 蛇口 03(品种一)	4,070,185,792.35	4,018,520,547.95
22 蛇口 03(品种二)	1,021,055,737.70	1,005,556,164.38
22 蛇口 04(品种一)	1,383,298,360.66	1,364,713,424.66
22 蛇口 05(品种一)	2,674,622,950.82	2,643,124,602.74
22 蛇口 05(品种二)	1,015,300,546.45	1,001,380,821.92
20 招商蛇口 MTN001B	707,214,794.52	718,859,726.03
20 招商蛇口 MTN002B	1,033,585,792.35	1,014,281,095.89
21 招商积余 MTN001	-	1,554,570,976.02
21 招商蛇口 MTN001A	1,529,917,213.11	1,505,840,547.95
21 招商蛇口 MTN001B	1,532,881,147.54	1,506,419,178.08

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 应付债券—续

(1) 应付债券—续

项目	期末余额	期初余额
22 招商蛇口 GN004	557,645,150.27	550,124,315.07
22 招商蛇口 MTN001A	653,017,968.49	662,363,753.42
22 招商蛇口 MTN001B	654,155,465.75	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A	1,010,169,863.01	1,026,301,369.86
22 招商蛇口 MTN002B	718,010,356.16	730,716,438.36
22 招商蛇口 MTN003A	2,041,475,409.84	2,014,164,383.56
22 招商蛇口 MTN003B	1,023,754,098.36	1,008,112,328.77
22 招商蛇口 ABN001	3,239,619,542.36	3,236,631,938.96
23 蛇口 01(品种一)	2,566,700,819.67	2,532,104,109.59
23 蛇口 01(品种二)	2,575,307,377.05	2,536,246,575.34
23 蛇口 02(品种一)	2,559,840,163.93	2,525,224,657.53
23 蛇口 02(品种二)	2,566,489,071.04	2,528,027,397.26
23 蛇口 03(品种一)	3,912,519,344.26	3,851,446,356.16
23 招商蛇口 GN002	408,145,355.19	402,383,561.64
23 招商蛇口 MTN001	2,048,808,743.17	2,021,019,178.08
23 招商蛇口 MTN003	715,178,142.08	704,399,452.05
23 招商蛇口 MTN004	1,627,978,142.08	1,602,524,931.51
23 漳州开发 MTN001	1,023,766,575.31	1,007,390,410.96
23 漳州开发 MTN002	718,083,333.33	707,782,785.36
合计	55,331,590,032.88	60,709,377,675.67
减: 一年内到期的应付债券	7,150,590,032.88	9,382,377,675.67
一年后到期的应付债券	48,181,000,000.00	51,327,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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	期初余额	合并范围 变更影响	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表 折算影响	期末余额
19 蛇口 01(品种一)	2,300,000,000.00	2019-6-25	5年	2,300,000,000.00	2,350,404,657.53	-	-	46,425,342.47	-	2,396,830,000.00	-	-
19 蛇口 03(品种一)	1,500,000,000.00	2019-7-12	5年	1,500,000,000.00	1,529,362,602.74	-	-	30,725,512.01	-	-	-	1,560,088,114.75
20 蛇口 01(品种一)	1,040,000,000.00	2020-11-17	5年	1,040,000,000.00	1,045,321,095.89	-	-	21,447,537.99	-	-	-	1,066,768,633.88
21 蛇口 01(品种一)	300,000,000.00	2021-4-14	5年	300,000,000.00	308,183,013.70	-	-	5,653,150.68	-	11,400,000.00	-	302,436,164.38
21 蛇口 02(品种二)	700,000,000.00	2021-4-14	3年	700,000,000.00	717,887,780.82	-	-	7,032,219.18	-	724,920,000.00	-	-
21 蛇口 03(品种一)	1,000,000,000.00	2021-6-7	5年	1,000,000,000.00	1,020,856,986.30	-	-	18,249,863.02	-	36,600,000.00	-	1,002,506,849.32
21 蛇口 04(品种二)	1,160,000,000.00	2021-6-7	3年	1,160,000,000.00	1,182,277,084.93	-	-	16,814,915.07	-	1,199,092,000.00	-	-
22 蛇口 01(品种二)	4,000,000,000.00	2022-6-7	5年	4,000,000,000.00	4,079,780,821.92	-	-	69,808,219.18	-	140,000,000.00	-	4,009,589,041.10
22 蛇口 02(品种一)	800,000,000.00	2022-6-22	3年	800,000,000.00	812,267,397.26	-	-	11,568,219.18	-	23,200,000.00	-	800,635,616.44
22 蛇口 02(品种二)	1,000,000,000.00	2022-6-22	5年	1,000,000,000.00	1,017,978,082.19	-	-	16,860,273.97	-	34,000,000.00	-	1,000,838,356.16
22 蛇口 03(品种一)	4,000,000,000.00	2022-10-28	3年	4,000,000,000.00	4,018,520,547.95	-	-	51,665,244.40	-	-	-	4,070,185,792.35
22 蛇口 03(品种二)	1,000,000,000.00	2022-10-28	5年	1,000,000,000.00	1,005,556,164.38	-	-	15,499,573.32	-	-	-	1,021,055,737.70

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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	期初余额	合并范围 变更影响	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表 折算影响	期末余额
22 蛇口 04(品种一)	1,360,000,000.00	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	1,364,713,424.66	-	-	18,584,936.00	-	-	-	1,383,298,360.66
22 蛇口 05(品种一)	2,640,000,000.00	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	2,643,124,602.74	-	-	31,498,348.08	-	-	-	2,674,622,950.82
22 蛇口 05(品种二)	1,000,000,000.00	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	1,001,380,821.92	-	-	13,919,724.53	-	-	-	1,015,300,546.45
20 招商蛇口 MTN001B	700,000,000.00	2020-3-9	5 年	700,000,000.00	718,859,726.03	-	-	11,455,068.49	-	23,100,000.00	-	707,214,794.52
20 招商蛇口 MTN002B	1,000,000,000.00	2020-8-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,281,095.89	-	-	19,304,696.46	-	-	-	1,033,585,792.35
21 招商积余 MTN001	1,500,000,000.00	2021-02-02	3 年	1,500,000,000.00	1,554,570,976.02	-	-	3,479,023.98	-	1,558,050,000.00	-	-
21 招商蛇口 MTN001A	1,500,000,000.00	2021-11-18	3 年	1,500,000,000.00	1,505,840,547.95	-	-	24,076,665.16	-	-	-	1,529,917,213.11
21 招商蛇口 MTN001B	1,500,000,000.00	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,419,178.08	-	-	26,461,969.46	-	-	-	1,532,881,147.54
22 招商蛇口 GN004	550,000,000.00	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	550,124,315.07	-	-	7,520,835.20	-	-	-	557,645,150.27
22 招商蛇口 MTN001A	645,000,000.00	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	662,363,753.42	-	-	9,294,715.07	-	18,640,500.00	-	653,017,968.49
22 招商蛇口 MTN001B	645,000,000.00	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	664,827,123.29	-	-	10,613,342.46	-	21,285,000.00	-	654,155,465.75
22 招商蛇口 MTN002A	1,000,000,000.00	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	1,026,301,369.86	-	-	15,868,493.15	-	32,000,000.00	-	1,010,169,863.01

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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	期初余额	合并范围 变更影响	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表 折算影响	期末余额
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000.00	2022-3-7	5年	710,000,000.00	730,716,438.36	-	-	12,498,917.80	-	25,205,000.00	-	718,010,356.16
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000.00	2022-9-29	3年	2,000,000,000.00	2,014,164,383.56	-	-	27,311,026.28	-	-	-	2,041,475,409.84
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000.00	2022-9-29	5年	1,000,000,000.00	1,008,112,328.77	-	-	15,641,769.59	-	-	-	1,023,754,098.36
22 招商蛇口 ABN001	3,197,000,000.00	2022-3-11	15年	3,197,000,000.00	3,236,631,938.96	-	-	62,158,826.60	-	59,171,223.20	-	3,239,619,542.36
23 蛇口 01(品种一) (注1)	2,500,000,000.00	2023-07-17	3年	2,500,000,000.00	2,532,104,109.59	-	-	34,596,710.08	-	-	-	2,566,700,819.67
23 蛇口 01(品种二) (注1)	2,500,000,000.00	2023-07-17	5年	2,500,000,000.00	2,536,246,575.34	-	-	39,060,801.71	-	-	-	2,575,307,377.05
23 蛇口 02(品种一) (注1)	2,500,000,000.00	2023-08-22	3年	2,500,000,000.00	2,525,224,657.53	-	-	34,615,506.40	-	-	-	2,559,840,163.93
23 蛇口 02(品种二) (注1)	2,500,000,000.00	2023-08-22	5年	2,500,000,000.00	2,528,027,397.26	-	-	38,461,673.78	-	-	-	2,566,489,071.04
23 蛇口 03(品种一) (注1)	3,840,000,000.00	2023-11-28	3年	3,840,000,000.00	3,851,446,356.16	-	-	61,072,988.10	-	-	-	3,912,519,344.26
23 招商蛇口 GN002 (注2)	400,000,000.00	2023-10-18	3年	400,000,000.00	402,383,561.64	-	-	5,761,793.55	-	-	-	408,145,355.19
23 招商蛇口 MTN001 (注3)	2,000,000,000.00	2023-08-17	3年	2,000,000,000.00	2,021,019,178.08	-	-	27,789,565.09	-	-	-	2,048,808,743.17
23 招商蛇口 MTN003 (注4)	700,000,000.00	2023-10-19	3年	700,000,000.00	704,399,452.05	-	-	10,778,690.03	-	-	-	715,178,142.08

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 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	期初余额	合并范围 变更影响	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	外币报表 折算影响	期末余额
23 招商蛇口 MTN004 (注 5)	1,600,000,000.00	2023-12-14	3 年	1,600,000,000.00	1,602,524,931.51	-	-	25,453,210.57	-	-	-	1,627,978,142.08
23 漳州开发 MTN001 (注 6)	1,000,000,000.00	2023-10-10	3 年	1,000,000,000.00	1,007,390,410.96	-	-	16,376,164.35	-	-	-	1,023,766,575.31
23 漳州开发 MTN002 (注 7)	700,000,000.00	2023-8-24	3 年	700,000,000.00	707,782,785.36	-	-	10,300,547.97	-	-	-	718,083,333.33
合计	59,987,000,000.00			59,987,000,000.00	60,709,377,675.67	-	-	925,706,080.41	-	6,303,493,723.20	-	55,331,590,032.88
减: 一年内到期的应付债券					9,382,377,675.67							7,150,590,032.88
一年后到期的应付债券					51,327,000,000.00							48,181,000,000.00

六、合并财务报表项目注释—续

34. 应付债券—续

(2) 应付债券的增减变动—续

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

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

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

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

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

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

六、 合并财务报表项目注释—续

34. 应付债券—续

(2) 应付债券的增减变动—续

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

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

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 租赁负债

(1) 租赁负债

房屋及建筑物	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,959,538,971.32	4,588,533,568.07
减: 未确认的融资费用	891,518,818.42	1,151,659,954.62
合计	3,068,020,152.90	3,436,873,613.45
减: 一年内到期的租赁负债	312,931,041.96	392,339,295.49
一年以后到期的租赁负债	2,755,089,110.94	3,044,534,317.96

(2) 租赁负债到期期限

项目	期末余额
资产负债表日后第1年	312,931,041.96
资产负债表日后第2年	302,263,794.38
资产负债表日后第3年	247,630,477.36
以后年度	2,205,194,839.20
合计	3,068,020,152.90

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

36. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
售后租回融资款(注)	5,355,027,516.72	4,688,653,811.82
本体维修基金	49,861,751.88	50,323,615.05
其他	35,466,439.24	12,966,439.24
合计	5,440,355,707.84	4,751,943,866.11
减: 一年内到期的长期应付款	1,757,150,102.21	1,690,099,830.03
一年后到期的长期应付款	3,683,205,605.63	3,061,844,036.08

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。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,955,523.52	90,585,376.92	注 1
其他	3,920,000.00	3,920,000.00	注 2
合计	6,875,523.52	94,505,376.92	

注 1: 本期末的余额主要系本集团之子公司深圳招商美伦酒店管理有限公司鲸山荟会所与前海乔联学前教育(深圳)有限公司及深圳鲸山乔联托育服务有限公司发生房屋租赁合同纠纷形成。截至 2024 年 6 月 30 日, 该诉讼尚待一审重审开庭。

注 2: 本期末的余额主要系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的违约金。

因上述事项很可能导致本集团产生赔偿损失, 因此确认相应的预计负债。

38. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益	2,240,162,841.17	-	-	2,240,162,841.17	与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益
太子湾项目填海及拆迁补偿款(注)	1,371,289,624.92	-	334,056,057.87	1,037,233,567.05	代政府实施太子湾片区的填海造地及拆迁工程
政府补助	159,912,263.34	-	2,197,900.48	157,714,362.86	收到政府拨款
合计	3,771,364,729.43	-	336,253,958.35	3,435,110,771.08	

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。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
其他(注)	3,483,093,229.05	3,033,089,229.05
合计	3,483,093,229.05	3,033,089,229.05

注： 主要系本集团根据相关章程及协议约定，确认的对联合营公司的认缴出资款。

40. 股本

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有法人持股	817,116,435.00	-	-	-	-79,846,740	-79,846,740	737,269,695
2.其他内资持股	410,532,135.00	-	-	-	-409,503,104	-409,503,104	1,029,031
其中：境内法人持股	409,363,306.00	-	-	-	-409,363,306	-409,363,306	-
境内自然人持股	1,168,829.00	-	-	-	-139,798	-139,798	1,029,031
3.外资持股	95,258,254.00	-	-	-	-95,258,254	-95,258,254	-
其中：境外法人持股	95,258,254.00	-	-	-	-95,258,254	-95,258,254	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,322,906,824.00	-	-	-	-584,608,098	-584,608,098	738,298,726
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	7,737,929,353.00	-	-	-	584,608,098	584,608,098	8,322,537,451
无限售条件股份合计	7,737,929,353.00	-	-	-	584,608,098	584,608,098	8,322,537,451
合计	9,060,836,177.00	-	-	-	-	-	9,060,836,177.00

六、 合并财务报表项目注释-续

41. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2020年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了《百瑞恒益914号集合资金信托计划(招商蛇口可续期)投资合同》, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币15.45亿元投资本金。2021年3月和9月, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司分别提供人民币9亿元和人民币25亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺人民币20亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2022年12月, 本公司与百瑞信托有限责任公司签订了补充协议, 根据合同约定, 百瑞信托有限责任公司向本公司提供人民币18.9亿元投资本金。2023年8月, 本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了15.45亿元投资本金。2024年1月至6月, 本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了9亿元投资本金。

2020年12月, 本公司与中原信托有限公司签订了编号为豫中信字〔2020〕227-1号的《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币5.01亿元投资本金。2021年4月, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币7亿元投资本金。2023年12月, 本公司向中原信托有限公司偿还了5.01亿元投资本金。2024年1月至6月, 本公司向中原信托有限公司偿还了7亿元投资本金。

2021年4月至9月, 本公司与中原信托有限公司先后签订了4份《永续债权投资合同》和2份补充协议, 根据合同约定, 中原信托有限公司向本公司提供人民币139.7363亿元投资本金。2021年12月, 本公司应投资人要求签订了补充协议, 承诺人民币27.2113亿元投资本金到期不选择续期, 因此对应部分转为长期借款核算。2023年, 本公司向中原信托有限公司偿还了共计49.835亿元投资本金。2024年1月至6月, 本公司向中原信托有限公司偿还了共计25亿元投资本金。

2022年12月, 本公司与陆家嘴国际信托有限公司签订了《永续债权投资合同》, 根据合同约定, 陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币2亿元投资本金。2023年4月, 根据合同约定, 陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币9.1313亿元投资本金。2024年1月至6月, 本公司向陆家嘴国际信托有限公司偿还了共计2亿元投资本金。

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

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他权益工具-续

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况-续

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

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

(2) 期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	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	-	21,089,130,000.00	-	-	-	4,300,000,000.00	-	16,789,130,000.00

相关会计处理的依据:

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

42. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(或股本)溢价	18,703,432,070.17	191,850,865.65	58,425,859.67	18,836,857,076.15
1.投资者投入的资本	70,889,787,246.43	-	-	70,889,787,246.43
2.收购少数股东权益形成的差额(注)	-6,370,186,554.05	191,850,865.65	58,425,859.67	-6,236,761,548.07
3.其他	-45,816,168,622.21	-	-	-45,816,168,622.21
二、其他资本公积	1,744,508,028.51	-	-	1,744,508,028.51
1.被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	21,224,380.97	-	-	21,224,380.97
2.股份支付	-	-	-	-
3.原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4.其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	20,447,940,098.68	191,850,865.65	58,425,859.67	20,581,365,104.66

注: 上述资本公积的影响详见附注八“2.在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

43. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 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	512,344,587.35	-100,462,128.46	-	-	-93,557,571.11	-6,904,557.35	418,787,016.24
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-47,927,180.46	-21,864,433.60	-	-	-21,864,433.60	-	-69,791,614.06
外币财务报表折算差额	560,271,767.81	-78,597,694.86	-	-	-71,693,137.51	-6,904,557.35	488,578,630.30
其他综合收益合计	512,344,587.35	-100,462,128.46	-	-	-93,557,571.11	-6,904,557.35	418,787,016.24

项目	本期金额			上期金额		
	税前金额	所得税	税后金额	税前金额	所得税	税后金额
一、归属母公司股东的其他综合收益	-93,557,571.11	-	-93,557,571.11	58,091,774.77	-	58,091,774.77
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-93,557,571.11	-	-93,557,571.11	58,091,774.77	-	58,091,774.77
其中: 外币财务报表折算差额	-71,693,137.51	-	-71,693,137.51	58,128,548.00	-	58,128,548.00
二、归属于少数股东的其他综合收益	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35	9,048,707.63	-	9,048,707.63
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35	9,048,707.63	-	9,048,707.63
其中: 外币财务报表折算差额	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35	9,048,707.63	-	9,048,707.63
合计	-100,462,128.46	-	-100,462,128.46	67,140,482.40	-	67,140,482.40

44. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	4,706,197.57	26,563,534.74	25,330,350.67	5,939,381.64

45. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,467,356,634.07	-	-	4,467,356,634.07
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,468,964,177.44	-	-	4,468,964,177.44

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

46. 未分配利润

项目	本期	上年
调整前上期期末未分配利润	64,139,468,421.54	60,857,479,065.00
加: 期初未分配利润调整数	-	-
其中: 会计政策变更影响	-	-
同一控制下企业合并影响	-	-
调整后期初未分配利润	64,139,468,421.54	60,857,479,065.00
加: 本期归属于母公司股东的净利润	1,417,272,188.89	6,319,420,453.25
减: 提取法定盈余公积	-	276,835,791.10
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	2,899,467,576.64	1,779,992,581.86
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	432,498,281.13	980,602,723.75
其他	-	-
期末未分配利润	62,224,774,752.66	64,139,468,421.54

47. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,272,627,222.97	45,127,890,368.20	51,442,432,800.57	43,076,369,200.05

(2) 营业收入按业务板块分类

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	39,902,697,249.52	35,018,549,741.70	41,628,461,254.47	34,209,168,963.37
资产运营	3,096,538,478.38	2,856,824,781.97	2,739,018,436.96	2,476,204,286.52
城市服务	8,273,391,495.07	7,252,515,844.53	7,074,953,109.14	6,390,995,950.16
合计	51,272,627,222.97	45,127,890,368.20	51,442,432,800.57	43,076,369,200.05

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

47. 营业收入和营业成本-续

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

于2024年6月30日, 本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为1,637.12亿元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来1至3年内, 在房地产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

48. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	707,263,308.51	1,328,051,122.85
城市维护建设税	85,698,360.76	94,128,747.27
教育费附加	63,400,768.64	67,724,707.59
其他	315,814,245.63	282,003,153.04
合计	1,172,176,683.54	1,771,907,730.75

49. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	103,374,215.17	106,621,005.86
广告推广费	452,940,670.13	446,730,113.98
销售机构费用及佣金	752,435,024.35	679,969,276.99
其他	63,546,195.78	57,139,965.15
合计	1,372,296,105.43	1,290,460,361.98

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

50. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人工费用	595,027,981.37	658,242,929.85
办公及行政费用	69,631,279.64	92,079,191.23
折旧与摊销	40,005,684.57	48,697,636.08
其他	67,357,871.67	86,097,964.28
合计	772,022,817.25	885,117,721.44

51. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
数字信息化系统研发	31,847,210.16	36,303,817.10
研发人员费用	19,711,377.82	14,734,319.07
产业、产品标准化研发费用	8,505,513.31	12,100,756.74
合计	60,064,101.29	63,138,892.91

52. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	4,429,107,054.71	4,970,802,341.19
减: 已资本化利息	2,511,863,936.18	2,710,735,876.78
减: 利息收入	1,052,613,840.96	1,340,631,966.90
汇兑损失	31,370,636.21	64,186,723.39
其他	170,637,603.41	107,089,851.62
合计	1,066,637,517.19	1,090,711,072.52

注: 2024年1月1日至2024年6月30日止半年度, 租赁负债的利息费用为67,289,756.99元。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
住房租赁中央财政专项资金	2,887,400.05	27,740,210.18
增值税加计抵减	6,777,931.58	21,489,831.38
国内客运航线资助	21,775,908.65	9,437,000.00
代扣代缴手续费返还	8,491,769.51	9,093,018.88
其他税务优惠	8,339,406.29	7,873,852.20
生育津贴	7,386,878.36	6,610,487.51
双创平台建设	-	4,000,000.00
退役军人税收补贴	816,700.51	2,559,218.94
稳岗补贴	1,250,586.68	1,903,476.17
总部企业集聚扶持资金	-	1,299,300.00
产业发展专项资金	3,282,200.00	1,245,200.00
其他小额补助	13,933,949.31	21,579,479.84
合计	74,942,730.94	114,831,075.10

54. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	1,090,177,461.67	1,461,137,903.00
其中: 权益法核算确认的投资收益	1,090,177,461.67	653,805,851.16
股权处置收益	-	807,332,051.84
交易性金融资产	2,040,996.39	-
其中: 持有期间取得的投资收益	2,040,475.39	-
处置收益	521.00	-
其他非流动金融资产	2,572,077.31	4,052,296.22
其中: 持有期间取得的投资收益	1,711,392.72	1,896,328.80
处置收益	860,684.59	2,155,967.42
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	20,345,516.98	2,448,646.23
合计	1,115,136,052.35	1,467,638,845.45

55. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-62,428,462.74	-7,273,218.96
衍生金融资产	-	56,396,000.00
其他非流动金融资产	134,877,508.88	45,207,813.85
按公允价值计量的其他非流动负债	-	-3,538,486.63
合计	72,449,046.14	90,792,108.26

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据减值转回/(损失)	16,589.20	-3,798.25
应收账款减值损失	-28,671,304.43	-32,582,071.31
其他应收款减值损失	-9,785,288.60	-11,246,532.63
合计	-38,440,003.83	-43,832,402.19

57. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益	2,664,914.60	748,857.38
其中: 固定资产处置收益	705,157.61	-309,779.69
其他	1,959,756.99	1,058,637.07
合计	2,664,914.60	748,857.38

58. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	57,174,460.20	61,515,481.96	57,174,460.20
与企业日常活动无关的政府补助	756,436.89	95,100.00	756,436.89
拆迁补偿收入	-	11,668,315.00	-
其他利得	15,849,750.26	13,319,164.16	15,849,750.26
合计	73,780,647.35	86,598,061.12	73,780,647.35

59. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	1,001,000.00	501,000.00	1,001,000.00
赔偿金、违约金支出	22,276,076.13	5,387,140.61	22,276,076.13
非流动资产报废、毁损损失	441,652.61	898,406.58	441,652.61
其他支出	19,710,027.54	1,403,808.30	19,710,027.54
合计	43,428,756.28	8,190,355.49	43,428,756.28

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,722,182,871.46	475,514,637.08
递延所得税费用	-610,681,023.40	696,163,913.74
合计	1,111,501,848.06	1,171,678,550.82

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	2,958,644,261.34
按法定税率计算的所得税费用	739,661,065.33
子公司适用不同税率的影响	46,106,707.79
调整以前期间所得税的影响	152,702,274.68
非应税收入的影响	-287,713,075.68
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	107,134,321.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-208,049,548.23
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	750,365,762.71
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	-3,251,383.99
其他	-185,454,275.86
所得税费用	1,111,501,848.06

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

61. 借款费用

项目	资本化率	资本化金额
存货	1.20%-8.50%	2,308,862,459.64
在建工程	2.40%-4.90%	5,678,001.21
固定资产	-	-
投资性房地产	2.27%-4.75%	197,323,475.33
小计		2,511,863,936.18
计入当期损益的利息费用		1,917,243,118.53
合计		4,429,107,054.71

62. 外币折算

项目	本期金额
计入当期损益的汇兑差额	31,370,636.21
处置境外经营转入当期损益的外币财务报表折算差额	-
合计	31,370,636.21

63. 租赁

(1) 租赁承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用(注1)	67,289,756.99	65,574,758.01
短期租赁费用	42,416,147.36	48,643,371.43
低价值资产租赁费用	8,262,338.63	10,566,749.91
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注2)	-	-
转租使用权资产取得的收入	89,413,660.80	44,997,826.98
与租赁相关的总现金流出	1,500,201,474.58	1,122,320,834.43
售后租回交易产生的相关损益	59,182,008.58	144,907,991.52
售后租回交易现金流入(注3)	1,943,200,000.00	1,551,200,000.00
售后租回交易现金流出	1,278,796,101.98	1,018,499,184.72

注1: 于2024年6月30日止半年度, 不存在资本化的租赁负债利息费用。

注2: 于2024年6月30日止半年度, 不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注3: 于2024年6月30日止半年度, 本集团将部分固定资产和投资性房地产以售后租回方式取得融资款, 该项交易不形成销售。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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. 租赁-续

(2) 经营租赁出租人

项目	本期金额
一、收入情况	
租赁收入	1,830,651,344.50
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	9,982,175,417.26
第1年	1,663,006,271.09
第2年	1,524,500,592.08
第3年	1,346,298,010.93
第4年	1,227,646,771.21
第5年	1,163,231,047.62
5年以上	3,057,492,724.33

(3) 融资租赁出租人

项目	本期金额
一、收入情况	
销售损益	-
租赁投资净额的融资收益	976,207.88
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	-
第2年	-
第3年	-
第4年	-
第5年	-
5年以上	-
三、未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节	
剩余年度将收到的未折现租赁收款额合计	-
减：未实现融资收益	-
加：未担保余值的现值	-
租赁投资净额	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到经营性往来款	1,545,160,967.22	2,135,440,133.73
收到的保证金、押金、意向金	1,829,331,998.64	2,819,419,978.91
代收、暂收款	723,816,664.61	535,070,763.06
利息收入	583,284,887.52	729,402,346.62
政府补助	48,704,462.69	80,541,912.84
合计	4,730,298,980.68	6,299,875,135.16

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付经营性往来款	1,350,429,098.19	4,140,006,446.85
支付或退还押金、保证金	1,125,970,436.59	5,917,595,126.55
销售费用支付的现金	1,640,764,504.31	1,257,733,611.30
管理费用支付的现金	532,027,659.46	447,145,053.45
财务费用支付的现金	28,256,269.87	46,063,771.15
合计	4,677,447,968.42	11,808,544,009.30

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	5,397,636,233.81	16,538,911,338.05
收回债权款	-	2,310,747.65
取得子公司收到的现金净额	1,475,694,589.01	1,644,196,894.69
合计	6,873,330,822.82	18,185,418,980.39

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付合营及联营公司项目前期垫款及其他	3,201,064,771.70	6,901,058,228.19
为取得子公司而代偿款项	226,595,286.63	798,619,163.04
处置子公司减少的现金净额	-	16,151,239.65
合计	3,427,660,058.33	7,715,828,630.88

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	4,484,586,300.47	6,078,332,870.51
发行产品融入资金	5,714,787,616.25	11,561,414,555.29
售后租回融资款	1,943,200,000.00	1,551,200,000.00
收到员工跟投款	180,209,100.00	191,102,600.00
合计	12,322,783,016.72	19,382,050,025.80

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	6,525,843,831.72	28,213,328,646.48
发行产品偿还资金	3,907,608,667.00	7,015,367,526.96
偿还永续债	4,300,000,000.00	3,348,800,000.00
支付的租赁款	1,500,201,474.58	1,122,320,834.43
因子公司减资/注销支付少数股东资金	733,476,683.08	-
合计	16,967,130,656.38	39,699,817,007.87

(7) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	本期期初数	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,378,956,447.61	11,577,737,224.40	55,884,568.00	9,445,740,701.45	187,708,738.35	3,379,128,800.21
长期借款(含一年内到期的金额)	146,571,171,645.14	45,763,500,480.81	5,103,622,118.21	39,823,843,962.21	-	157,614,450,281.95
其他流动负债-应付超短期融资券	4,747,276,904.11	4,700,000,000.00	44,918,074.56	9,492,194,978.67	-	-
应付债券(含一年内到期的金额)	60,709,377,675.67	-	925,706,080.39	6,303,493,723.18	-	55,331,590,032.88
租赁负债(含一年内到期的金额)	3,436,873,613.45	-	57,727,046.56	106,907,682.42	319,672,824.69	3,068,020,152.90
长期应付款-售后租回融资款(含一年内到期的金额)	4,688,653,811.82	1,943,200,000.00	116,467,497.06	1,393,293,792.16	-	5,355,027,516.72
合计	221,532,310,097.80	63,984,437,705.21	6,304,325,384.78	66,565,474,840.09	507,381,563.04	224,748,216,784.66

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,847,142,413.28	3,801,635,459.73
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	38,440,003.83	43,832,402.19
固定资产及投资性房地产折旧	1,456,514,164.50	1,224,653,551.28
使用权资产折旧	189,033,880.07	178,219,773.27
无形资产摊销	51,406,080.35	37,093,526.65
长期待摊费用摊销	106,619,688.07	116,713,572.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	-2,664,914.60	-748,857.38
固定资产报废损失	441,652.61	898,406.58
公允价值变动损失(减: 收益)	-72,449,046.14	-90,792,108.26
财务费用	1,478,015,131.20	1,713,023,567.52
投资损失(减: 收益)	-1,115,136,052.35	-1,467,638,845.45
递延所得税资产减少(减: 增加)	-481,081,100.99	951,194,133.46
递延所得税负债增加(减: 减少)	-43,547,567.69	-255,030,219.72
存货的减少(减: 增加)	2,893,249,279.33	-6,144,185,202.12
经营性应收项目的减少(减: 增加)	4,796,533,290.50	-1,419,438,766.17
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-9,854,797,588.91	27,829,173,617.67
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,287,719,313.06	26,518,604,011.42
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	82,195,827,689.93	102,438,241,583.81
减: 现金的期初余额	87,651,936,754.64	85,854,576,318.44
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	-5,456,109,064.71	16,583,665,265.37

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	1,475,694,589.01
其中: 乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	-	572,989,068.36
长沙溪尚房地产开发有限公司	-	900,118,089.50
成都招晟房地产开发有限公司	-	2,587,431.15
加: 以前期间发生的企业合并/资产购买而取得子公司于本期支付的现金或现金等价物	24,541,200.00	-
其中: 南京盛香园房地产开发有限公司	24,541,200.00	-
取得子公司及其他经营单位支付/(收到)的现金净额	24,541,200.00	-1,475,694,589.01

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	-
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	-	-

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	82,195,827,689.93	87,651,936,754.64
其中: 库存现金	274,266.14	234,403.37
可随时用于支付的银行存款	49,738,410,558.45	56,218,708,046.61
可随时用于支付的其他货币资金	32,457,142,865.34	31,432,994,304.66
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金和现金等价物余额	82,195,827,689.93	87,651,936,754.64
四、受限制货币资金	568,887,612.66	611,931,685.38
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	568,887,612.66	611,931,685.38
五、应收利息	33,229,503.31	25,644,437.42
六、货币资金合计	82,797,944,805.90	88,289,512,877.44

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释-续

66. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			625,484,826.63
其中: 美元	37,823,172.25	7.1225	269,395,544.35
港元	382,085,500.94	0.9123	348,576,602.51
吉布提法郎	21,780,010.79	0.0400	871,200.43
新西兰元	1,512,934.38	4.3898	6,641,479.34
应收账款			482,422.80
其中: 港元	528,798.42	0.9123	482,422.80
其他应收款			5,463,660,944.00
其中: 美元	154,652,777.79	7.1225	1,101,514,409.81
港元	4,781,461,091.95	0.9123	4,362,126,954.19
吉布提法郎	489,500.00	0.0400	19,580.00
应付账款			3,362,178.06
其中: 港元	3,685,386.45	0.9123	3,362,178.06
应付职工薪酬			442,083.32
其中: 港元	484,581.08	0.9123	442,083.32
应交税费			23,106.00
其中: 吉布提法郎	577,650.00	0.0400	23,106.00
其他应付款			3,888,050,930.13
其中: 美元	128,183,062.24	7.1225	912,983,860.80
港元	3,259,788,194.62	0.9123	2,973,904,769.95
吉布提法郎	29,057,484.41	0.0400	1,162,299.38
长期借款			6,768,425.35
其中: 美元	950,287.87	7.1225	6,768,425.35
长期应付款			105,326,373.09
其中: 美元	14,787,837.57	7.1225	105,326,373.09

(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

2024年6月30日止半年度

(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. 政府补助

(1) 本期末按应收金额确认的政府补助

本期末无按应收金额确认的政府补助。

(2) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外 收入金额	本期计入 其他收益 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
漳州开发区四区政府土地收益金返还	66,337,863.52	-	-	-	-	66,337,863.52	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,307,730.74	-	-	146,377.58	-	44,161,353.16	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	15,243,670.14	-	-	427,392.60	-	14,816,277.54	与收益相关
风华剧院改造补助	12,840,348.80	-	-	802,521.80	-	12,037,827.00	与资产相关
漳州开发区双鱼岛地块补偿	6,623,800.00	-	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
电动出租车补贴款	2,121,100.18	-	-	341,139.96	-	1,779,960.22	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	5,205,542.04	-	-	126,964.44	-	5,078,577.60	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	1,312,500.19	-	-	124,999.98	-	1,187,500.21	与收益相关
福建省省级服务业发展引导资金补助	1,049,999.82	-	-	100,000.02	-	949,999.80	与收益相关
其他	1,769,707.91	-	-	128,504.10	-	1,641,203.81	与资产或收益相关
合计	159,912,263.34	-	-	2,197,900.48	-	157,714,362.86	

(3) 计入当期损益的政府补助

项目	本期金额	上期金额
国内客运航线资助	21,775,908.65	9,437,000.00
生育津贴	7,386,878.36	6,610,487.51
产业发展专项资金	3,282,200.00	1,245,200.00
住房租赁中央财政专项资金	2,887,400.05	27,740,210.18
稳岗补贴	1,250,586.68	1,903,476.17
双创平台建设	-	4,000,000.00
小额补助	14,690,386.20	22,973,879.84
合计	51,273,359.94	73,910,253.70

七、 合并范围的变更**1. 非同一控制下企业合并**

本期本集团没有发生非同一控制下企业合并。

2. 处置子公司

本期本集团没有处置子公司。

3. 其他原因的合并范围变动**(1) 本期新设成立的主要子公司**

序号	企业名称	持股比例(%)	投资成本
1	西安招黎云舒房地产有限公司	100.00	尚未实际出资
2	余味餐饮(深圳)有限公司	51.00	2,313,700.00
3	合肥招弘企业管理有限公司	70.00	600,000,000.00
4	上海招松置业有限公司	100.00	2,625,400,000.00
5	深圳市招顺置业有限公司	100.00	尚未实际出资
6	深圳招商建设管理有限公司	100.00	100,000,000.00
7	深圳市招启置业有限公司	100.00	尚未实际出资
8	深圳市招辰置业有限公司	80.00	尚未实际出资
9	深圳市招阳置业有限公司	80.00	尚未实际出资
10	深圳市招恒置业有限公司	80.00	尚未实际出资
11	佛山市城建积余智慧城市服务有限公司	51.00	3,000,000.00
12	杭州崇盛房地产建设管理有限公司	70.00	1,000,000.00
13	中山科城积余城市运营服务有限公司	51.00	尚未实际出资
14	招商到家汇科技(浙江)有限公司	100.00	尚未实际出资
15	杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	70.00	尚未实际出资

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(2) 本期新收购之子公司

公司名称(注)	期末净资产	本期净利润(亏损)
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	58,165,825.98	-7,561,377.42
长沙溪尚房地产开发有限公司	1,165,570,978.46	159,137,794.02
成都招晟房地产开发有限公司	519,678,247.20	-8,646,204.31

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

(3) 本期清算注销之子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
济南煜华园区运营管理有限公司	清算注销
嘉兴招鑫置业有限公司	清算注销

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
招商局置地(深圳)有限公司	深圳	450,100万人民币	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	17,000万人民币	深圳	房地产开发、物业出租	100.00	-	投资设立
深圳招商理财服务有限公司	深圳	200万人民币	深圳	投资	100.00	-	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	346,255.11万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	94,750万人民币	深圳	房地产开发	-	51.00	投资设立
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	2,550,000万人民币	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	-	85.99	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	2,000,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司(注)	深圳	290,000万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华国际会展发展有限公司(注)	深圳	150,000万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	深圳	5,882.3529万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
汇港实业(深圳)有限公司	深圳	3,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注)	深圳	14,681,672万人民币	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	1,000万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	60,000万人民币	深圳	汽车园区开发及管理	65.00	35.00	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	50,000万人民币	深圳	投资兴办实业、物业出租	24.00	76.00	非同一控制下企业合并
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	80,000万人民币	深圳	房地产开发	70.00	-	投资设立
深圳市乐享置业有限公司	深圳	87,000万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	1,000万人民币	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	7,286,954万人民币	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
招商局积余产业运营服务股份有限公司	深圳	106,034.606万人民币	深圳	物业管理	47.45	3.71	非同一控制下企业合并
广州招商房地产有限公司	广州	20,000万人民币	广州	房地产开发	-	100.00	投资设立
广州招盛房地产有限责任公司	广州	1,000万人民币	广州	房地产开发	-	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

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益-续

1. 在子公司中的权益-续

(1) 企业集团的构成——主要子公司-续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
广州保穗置业有限公司(注)	广州	400,000万人民币	广州	房地产开发	-	50.00	收购
佛山依云房地产有限公司(注)	佛山	364,000万人民币	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
珠海依云房地产有限公司	珠海	133,000万人民币	珠海	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥招盛房地产开发有限公司	合肥	115,000万人民币	合肥	房地产开发	-	100.00	投资设立
合肥瑞盛房地产开发有限公司	合肥	100,000万人民币	合肥	房地产开发	100.00	-	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	11,800万美元	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	200,000万人民币	徐州	房地产开发	-	65.00	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	3,000万人民币	常州	房地产开发	100.00	-	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	3,000万人民币	苏州	房地产开发	95.00	5.00	投资设立
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	1,000万人民币	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	486,800万人民币	苏州	商务服务业	-	90.00	投资设立
招商局地产(南京)有限公司	南京	14,838.081712万人民币	南京	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	40,000万人民币	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京玄盛房地产开发有限公司	南京	680,000万人民币	南京	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	160,000万人民币	杭州	房地产开发	100.00	-	投资设立
南通招通置业有限公司	南通	300,000万人民币	南通	房地产开发	-	51.00	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	3,000万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海宝琛置业有限公司	上海	98,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹润置业有限公司	上海	100,000万人民币	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	160,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹裕置业有限公司	上海	486,800万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招弘商务咨询有限公司	上海	1,000万人民币	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海招赞商务咨询有限公司	上海	1,000万人民币	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海虹诺置业有限公司	上海	300,000万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局漳州开发区有限公司	漳州	260,000万人民币	漳州	房地产开发	78.00	-	同一控制下企业合并
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	5,000万人民币	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	厦门	180,000万人民币	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	50,000万人民币	烟台	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	56,996万美元	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	464,000万港元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商致远房地产开发有限公司	重庆	15,200万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
重庆招商启盛房地产开发有限公司	重庆	54,060万人民币	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
成都招商远康房地产开发有限公司	成都	2,041万人民币	成都	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并
成都招商北湖置地有限公司	成都	5,000万人民币	成都	房地产开发	100.00	-	投资设立
成都天府招商轨道城市发展有限公司	成都	300,000万人民币	成都	房地产开发	-	51.00	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	3,000万人民币	武汉	房地产开发	100.00	-	投资设立
武汉招瑞置业有限公司	武汉	91,800万人民币	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	200,000万人民币	武汉	房地产开发	-	50.00	投资设立
西安招平房地产有限公司	西安	186,080万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	800,000万人民币	北京	房地产开发	90.00	10.00	投资设立
招商蛇口(天津)有限公司	天津	150,000万人民币	天津	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
大连招源房地产有限公司	大连	144,500万人民币	大连	房地产开发	-	100.00	投资设立
招商局置业有限公司	香港	1,000万港元	香港	房地产开发	-	100.00	同一控制下企业合并
招商局置地有限公司	开曼群岛	30,000万港元	开曼群岛	投资控股	-	74.35	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	464,001万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	100万港元	香港	房地产开发、 物业出租	-	100.00	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益—续

1. 在子公司中的权益—续

(1) 企业集团的构成——主要子公司—续

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	直接持股 (%)	间接持股 (%)	取得方式
瑞嘉投资实业有限公司	香港	160,000 万港元	香港	投资控股	100.00	-	同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	0.01 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	1 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	0.001 万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	1 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
达峰国际股份有限公司	香港	100 万新台币	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
成惠投资有限公司	香港	0.05 万美元	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	44,908 万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
JumboPacificHoldingsLimited	香港	0.0001 万美元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
ExcelStepsLimited	英属维尔京群岛	0.0015 万港元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
SuperAllianceRealEstatePartnersL.P.	开曼群岛	159,919 万人民币	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	137,646.2 万人民币	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	437,500 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙招商尚房地产有限公司	长沙	1,000 万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
温州臻玺置业有限公司 (注)	温州	100,000 万人民币	温州	房地产开发	-	34.00	投资设立
深圳市招雍置业有限公司	深圳	10,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
深圳市招商航置业有限公司	深圳	307,740 万人民币	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
上海招政置业有限公司	上海	1,000 万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
上海招屿置业有限公司 (注)	上海	193,000 万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立
上海招汇置业有限公司	上海	105,000 万人民币	上海	房地产开发	-	65.00	投资设立
上海招新锦实置业有限公司 (注)	上海	171,000 万人民币	上海	房地产开发	-	45.00	投资设立
杭州北泓房地产开发有限公司	杭州	172,200 万人民币	杭州	房地产开发	-	100.00	收购
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	422,750 万人民币	南京	房地产开发	-	52.00	收购
杭州滨秀房地产开发有限公司	杭州	120,000 万人民币	杭州	房地产开发	-	80.00	收购
招鑫 (厦门) 房地产有限公司	厦门	20,000 万人民币	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招盛房地产开发有限公司	北京	130,000 万人民币	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京招顺房地产开发有限公司	北京	65,000 万人民币	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京中泉京投房地产开发有限公司	北京	300,000 万人民币	北京	房地产开发	-	90.00	收购
上海招宜置业有限公司	上海	350,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招广置业有限公司	上海	300,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海招松置业有限公司	上海	262,540 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
长沙溪尚房地产开发有限公司	长沙	120,000 万人民币	长沙	房地产开发	-	51.00	收购

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

2024年6月30日止半年度

(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	期末持股比例
购买少数股权	合肥沁云企业管理有限公司	2024年1月	49.25%	100.00%
购买少数股权	合肥沁贤企业管理有限公司	2024年2月	49.00%	100.00%
购买少数股权	广州依云房地产有限公司	2024年6月	49.00%	100.00%
购买少数股权	启东招园建设发展有限公司	2024年6月	49.00%	100.00%
购买少数股权	启东招盈建设发展有限公司	2024年6月	49.00%	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	合肥沁云企业 管理有限公司	合肥沁贤企业 管理有限公司	广州依云房地 产有限公司	启东招园建设 发展有限公司	启东招盈建设 发展有限公司
购买成本					
-现金	309,702,785.00	663,660,000.00	64,026,622.33	209,959,300.00	255,911,164.00
-非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本合计	309,702,785.00	663,660,000.00	64,026,622.33	209,959,300.00	255,911,164.00
减: 按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	299,856,820.10	615,080,105.23	65,544,951.53	308,717,579.24	347,874,872.65
差额	-9,845,964.90	-48,579,894.77	1,518,329.20	98,758,279.24	91,963,708.65
其中: 调整资本公积	-9,845,964.90	-48,579,894.77	1,128,877.76	98,758,279.24	91,963,708.65
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
合营企业:		
投资账面价值合计	30,676,655,799.84	30,966,239,916.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	298,439,389.18	204,082,878.24
-其他综合收益	-	-
-综合收益总额	298,439,389.18	204,082,878.24
联营企业:		
投资账面价值合计	51,781,713,909.33	49,175,411,070.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	791,738,072.49	449,722,972.92
-其他综合收益	-21,864,433.60	-36,773.23
-综合收益总额	769,873,638.89	449,686,199.69

(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

2024年6月30日止半年度

(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	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	期末 累积未确认的损失
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	2,960,257.74	68,502.12	3,028,759.86
芜湖荣众房地产开发有限公司	-	3,538,464.00	3,538,464.00
TRIUMPHANTALLYINVESTMENTSLIMITED	87,299,532.82	-	87,299,532.82
广州市穗云置业有限公司	65,926,755.49	21,046,582.63	86,973,338.12
湖北长投房地产开发有限公司	28,124,428.46	-23,362,135.20	4,762,293.26
徐州新绿州房地产咨询有限公司	10,796,076.23	95.04	10,796,171.27
上海招政嘉城市建设有限公司	17,225,781.18	-	17,225,781.18
深圳招商一九七九发展有限公司	70,510,597.30	5,827,919.00	76,338,516.30
广州招商高利泽养老服务有限公司	19,661,446.36	2,080,733.33	21,742,179.69
深圳市招华国际会展运营有限公司	91,449,506.77	5,329,884.88	96,779,391.65
南京招汇公寓管理有限公司	11,050,058.04	-	11,050,058.04
南京铁盛商业管理有限公司	37,356,626.69	13,288,519.13	50,645,145.82
启东金碧置业发展有限公司	24,484,905.51	-302,470.19	24,182,435.32
北京永安佑泰房地产开发有限公司	41,076,746.24	-32,856,483.76	8,220,262.48
杭州臻美投资有限公司	17,919,455.39	-7,917,024.42	10,002,430.97
北京景晟乾通置业有限公司	31,915,676.27	54,587,635.10	86,503,311.37
武汉右岸网谷产业园有限公司	36,105,956.15	42,435,241.03	78,541,197.18
无锡合赢企业管理有限公司	2,784,138.55	1,373,000.00	4,157,138.55
广州合景隆泰置业发展有限公司	109,213,377.14	1,511,632.27	110,725,009.41

九、与金融工具相关的风险

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

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

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港元、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、欧元、吉布提法郎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2024年6月30日，除下表所述资产及负债的美元、港元、新西兰元、新白俄罗斯卢布及以外币为记账本位币的子公司持有的人民币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港元、新西兰元、欧元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额未包括在内。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期末余额	期初余额
货币资金-港元	348,576,602.51	310,974,796.71
货币资金-美元	269,395,544.35	505,870,231.73
货币资金-人民币(注)	16,677,855.45	10,850,560.89
货币资金-新西兰元	6,641,479.34	8,598,681.68
货币资金-吉布提法郎	871,200.43	866,909.87
货币资金-新白俄罗斯卢布	-	553,187.12
应收账款-港元	482,422.80	3,456,237.45
应收账款-美元	-	9,573,890.00
其他应收款-港元	4,362,126,954.19	2,405,667,184.61
其他应收款-人民币(注)	2,655,344,764.21	1,770.00
其他应收款-美元	1,101,514,409.81	1,604,497.23
其他应收款-吉布提法郎	19,580.00	19,482.10
其他非流动金融资产-港元	-	33,386,272.03
其他非流动金融资产-美元	-	1,130,398.92
应付账款-人民币(注)	6,380,521.91	11,606,040.56
应付账款-港元	3,362,178.06	3,878,663.72
应付账款-美元	-	77,082.72
应付账款-欧元	-	100,551.63
应付账款-新白俄罗斯卢布	-	234,227.33
其他应付款-港元	2,973,904,769.95	761,265,194.65
其他应付款-人民币(注)	1,138,720,069.41	1,769,018.26
其他应付款-美元	912,983,860.80	68,447,161.18
其他应付款-吉布提法郎	1,162,299.38	1,156,487.88
其他应付款-新白俄罗斯卢布	-	740,965.79
一年内到期的非流动负债-应付利息-港元	-	35,691,970.20
长期借款-人民币(注)	146,050,000.00	121,150,000.00
长期借款-美元	6,768,425.35	7,023,238.82
长期借款-港元	-	5,177,723,632.60
租赁负债-港元	-	2,442,254.79
长期应付款-美元	105,326,373.09	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

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

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	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	30,987,506.08	30,987,506.08	-187,685,091.86	-187,685,091.86
所有外币	对人民币贬值 5%	-30,987,506.08	-30,987,506.08	187,685,091.86	187,685,091.86

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。于 2024 年 6 月 30 日, 本集团的浮动利率借款合同金额合计为 84,382,150,473.39 元(2023 年 12 月 31 日: 92,347,538,318.08 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	本期		上期	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	上浮 50 个基点	-316,407,568.66	-316,407,568.66	-422,933,249.79	-422,933,249.79
浮动利率借款	下浮 50 个基点	316,407,568.66	316,407,568.66	422,933,249.79	422,933,249.79

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

2024年6月30日, 可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级), 具体包括: 货币资金(附注六、1)、应收票据(附注六、3)、应收账款(附注六、4)、其他应收款(附注六、6)、长期应收款(附注六、9)等。于资产负债表日, 本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注十二、2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

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

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

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2024年6月30日, 本集团尚未使用的银行借款额度为69,057,023,115.85元(2023年12月31日: 188,515,396,557.22元), 其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为9,860,689,641.62元(2023年12月31日: 6,643,437,836.72元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

项目	账面价值	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	3,379,128,800.21	3,411,390,707.80	-	-	3,411,390,707.80
应付账款	51,271,203,168.27	51,271,203,168.27	-	-	51,271,203,168.27
其他应付款	116,808,562,675.88	116,808,562,675.88	-	-	116,808,562,675.88
一年内到期的非流动负债	35,657,801,251.44	36,685,979,286.33	-	-	36,685,979,286.33
其他流动负债	1,835,715,996.15	1,835,715,996.15	-	-	1,835,715,996.15
长期借款	131,177,320,207.56	4,298,286,176.84	122,049,450,104.10	28,960,162,311.36	155,307,898,592.30
应付债券	48,181,000,000.00	209,162,069.54	46,746,481,513.70	3,305,008,219.18	50,260,651,802.42
租赁负债	2,755,089,110.94	239,888,128.94	1,521,608,802.56	2,005,055,062.33	3,766,551,993.83
长期应付款	3,683,205,605.63	173,110,663.46	3,029,253,651.27	1,235,473,404.74	4,437,837,719.47
其他非流动负债	3,483,093,229.05	-	880,243,229.05	2,602,850,000.00	3,483,093,229.05

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
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				
1.交易性金融资产				
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	52,730,837.46	-	-	52,730,837.46
(3)衍生金融资产	-	-	-	-
2.其他非流动金融资产				
(1)债务工具投资	-	-	-	-
(2)权益工具投资	261,822,333.12	-	1,365,701,310.35	1,627,523,643.47
(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	314,553,170.58	-	1,365,701,310.35	1,680,254,480.93
(三)交易性金融负债	-	-	-	-
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中: 发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
(四)其他非流动负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

十、公允价值的披露—续**2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中期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 2024 年 6 月 30 日的收盘价进行计量。

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

本集团未持有第二层次公允价值计量项目。

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	期末 公允价值	期初 公允价值	估值技术	输入值
权益工具投资	767,606,997.94	765,000,139.31	现金流折现法	折现率
权益工具投资	598,094,312.41	671,498,018.27	净资产法	账面价值

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

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	50.84	58.52

于2024年6月30日, 招商局集团有限公司直接持有本公司50.84%的股权, 通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司7.68%的股权。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注八、1(1)。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易-续

3. 本公司合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市招商名巨置地有限公司	合营企业
深圳市宝湾鼎泰发展有限公司	合营企业
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
上海融文置业有限公司	合营企业
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	合营企业
南京铁盛商业管理有限公司	合营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	合营企业
北京景晟乾通置业有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业
北京永安佑泰房地产开发有限公司	合营企业
北京毓锦置业有限公司	合营企业
昆山市悦城置业有限公司	合营企业
北京招城房地产开发有限公司	合营企业
常熟市尚源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
成都中交花源美庐置业有限公司	合营企业
东莞市恒安房地产开发有限公司	合营企业
佛山鼎图房地产有限公司	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
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	合营企业
佛山招商宝华房地产有限公司	合营企业
佛山招商璞海房地产有限公司	合营企业
佛山招商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
福州中欣投资有限公司	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
广州市穗云置业有限公司	合营企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合营企业
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
广州招赢房地产有限责任公司	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
惠州市昭乐房地产有限公司	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
乐活置业国际有限公司	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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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
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
南京锦华置业有限公司	合营企业
南京悦霖房地产开发有限公司	合营企业
山东省机场管理集团中航物业有限公司	合营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	合营企业
南京招汇公寓管理有限公司	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
平湖恒璟房地产开发有限公司	合营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	合营企业
启东金碧置业发展有限公司	合营企业
广铁招商(深圳)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
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
厦门添旭投资有限公司	合营企业
上海孚金置业有限公司	合营企业
上海弘安里企业发展有限公司	合营企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	合营企业
上海隽廷房地产开发有限公司	合营企业
上海绿地南坤置业有限公司	合营企业
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海仁崇置业有限公司	合营企业
上海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
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
深圳招商维京游轮旅游有限公司	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
苏州泓昶置业有限公司	合营企业
苏州锦铟置业有限公司	合营企业
苏州璟隽咨询管理有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
苏州招诺商务咨询有限公司	合营企业
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	合营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	合营企业
太仓远汇置业有限公司	合营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
温州保悦置业有限公司	合营企业
无锡市美商骏房地产发展有限公司	合营企业
成都禾招物业管理有限公司	合营企业
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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
武汉右岸网谷产业园有限公司	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
盐城梁盛通置业有限公司	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
重庆万招置业有限公司	合营企业
珠海景华房地产有限公司	合营企业
苏州润悦招禧置业有限公司	合营企业
上海招象惠新房地产开发有限公司	合营企业
上海北铖房地产开发有限公司	合营企业
江苏招商麒麟物业管理有限公司	合营企业
深圳市招蔚置业有限公司	合营企业
昆山保瑞房地产开发有限公司	合营企业
广州穗信置业有限公司	合营企业
南京盛科房地产开发有限公司	合营企业
北京鸿远京投置业有限公司	合营企业
漳州市滨北置业有限公司	合营企业
中山冠景置业有限公司	合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	合营企业之子公司
苏州融焯置业有限公司	合营企业之子公司
深圳市招商福永产业园发展有限公司	合营企业之子公司
上海祝金房地产发展有限公司	合营企业之子公司
北京亮马置业有限公司	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
商顺置业(深圳)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
武汉招盈置业有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
漳州招商局码头有限公司	联营企业
新郑市碧玺置业有限公司	联营企业
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
武汉润广招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
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
芜湖荣众房地产开发有限公司	联营企业
芜湖创耀置业有限公司	联营企业
无锡天河地铁生态置业有限公司	联营企业
无锡浦锦企业管理有限公司	联营企业
温州市光悦房地产开发有限公司	联营企业

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
天津中海海阔地产有限公司	联营企业
天津市联展房地产开发有限公司	联营企业
天津合发房地产开发有限公司	联营企业
天津国际邮轮母港有限公司	联营企业
太原中诚商正置业有限责任公司	联营企业
太仓辉盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	联营企业
苏州新晟捷置地有限公司	联营企业
苏州相茂置业有限公司	联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	联营企业
苏州仁安置业有限公司	联营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	联营企业
沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
深圳市招华会展实业有限公司	联营企业
深圳市太子湾乐居置业有限公司	联营企业
深圳市蛇口通讯有限公司	联营企业
深圳市滨海酒店资产有限公司	联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	联营企业
深圳市保捷房地产开发有限公司	联营企业
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营企业
上海置滨汇招置业有限公司	联营企业
四川遂航智达物业服务有限公司	联营企业
上海招政嘉城市建设有限公司	联营企业
上海招鸿房地产开发有限公司	联营企业
上海兴美置业有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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
上海兴美置业有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
上海孚达置业有限公司	联营企业
陕西瑞迅置业有限公司	联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
青岛绿华置业有限公司	联营企业
宁波维悦置业有限公司	联营企业
宁波世圆企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波盛锐房地产开发有限公司	联营企业
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	联营企业
宁波康海置业有限公司	联营企业
宁波鸿茂置业有限公司	联营企业
南京招盈房地产开发有限公司	联营企业
杭州星旭商务咨询有限公司	联营企业
广州顺茂房地产开发有限公司	联营企业
广州市矿誉投资有限公司	联营企业
杭州信榕房地产开发有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州矿荣房地产开发有限公司	联营企业
广州云佳房地产开发有限公司	联营企业
广州诚品置业有限公司	联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	联营企业
佛山市清皓置业有限公司	联营企业
广州云都房地产开发有限公司	联营企业
东莞武地泓海置业有限公司	联营企业
东莞市招美房地产开发有限公司	联营企业
东莞市润合房地产有限公司	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司	联营企业
东莞市保汇实业投资有限公司	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司	联营企业
大连金泓舟房地产开发有限公司	联营企业
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	联营企业
常州牡丹招商置业有限公司	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
成都国生积余不动产管理有限公司	联营企业
TRIUMPHAN TALLY INVESTMENTS LIMITED	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
南京十心房地产有限公司	联营企业
南京善盛房地产开发有限公司	联营企业
南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业
南京铎耀房地产开发有限公司	联营企业
南昌青茂置业有限公司	联营企业
昆山卓弥房地产开发有限公司	联营企业
昆山顺拓房地产开发有限公司	联营企业
昆山宝业房产开发有限公司	联营企业
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴世茂新领航置业有限公司	联营企业
嘉善裕灿房地产开发有限公司	联营企业
济南文旅集团积余城市服务有限公司	联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	联营企业
合肥禹博房地产开发有限公司	联营企业
合肥居峰置业有限公司	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司	联营企业
镇江亿腾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
杭州万璟置业有限公司	联营企业
杭州盛寅房地产开发有限公司	联营企业
杭州瑾帆投资管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
杭州宸远招盛置业有限公司	联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	联营企业
山东铁航物业管理有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	联营企业
湖北长投房地产开发有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
南京招商兴盛房地产有限公司	联营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	联营企业
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
南京盛文房地产开发有限公司	联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	联营企业
育商(广州)城市运营服务有限公司	联营企业
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	联营企业
济南先投积余城市服务有限公司	联营企业
广州市天河区顺信房地产有限公司	联营企业

十一、关联方及关联交易-续

3. 本公司合营和联营企业情况-续

合营或联营企业名称	与本公司关系
成都愉派置业有限公司	联营企业
成都冠麓置业有限公司	联营企业
青岛世园兴茂置业有限公司	联营企业
青岛世园方茂置业有限公司	联营企业
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	联营企业
Sky Castle Limited	联营企业
温州新里程房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海欣明置业有限公司	联营企业之子公司
上海浦申置业有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波招望达置业有限公司	联营企业之子公司
金华绿城浙茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
佳侨有限公司	联营企业之子公司
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	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
无锡鑫昇置业有限公司	联营企业之子公司
上海建杉置业有限公司	联营企业之子公司
南通长江置业有限公司	联营企业之子公司
温州新绿州房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州运塘房地产开发有限公司	联营企业之子公司
汕头拓茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUABEI) CORPORATION	联营企业之子公司
Dynamic Wish Limited (又名: 泰卫有限公司)	联营企业之子公司
KHORA MBADO FZCO	联营企业之子公司
河南郑欧丝路置业有限公司	联营企业之子公司
上海光盛房地产开发有限公司	联营企业之子公司

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中外运长航实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮制造有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局慈善基金会	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局保税物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商港务(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
深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳金域融泰投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
招商局港口控股有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江港(集团)股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳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
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
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海星港口发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商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
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
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
辽港控股(营口)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招银津六十二租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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
深圳博光产业园管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	最终控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	本期金额	上期金额
招商局邮轮制造有限公司	购买商品	49,778,761.06	-
深圳招商邮轮服务有限公司	购买商品	16,017,066.89	3,704,854.73
深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	接受劳务	9,604,799.18	-
蛇口电视台	接受劳务	8,077,684.04	9,895,648.37
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	6,258,309.92	12,306,117.37
其他小额	购买商品/接受劳务	15,530,444.65	42,669,000.24
合计		105,267,065.74	68,575,620.71

(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	280,554,553.77	82,803,914.68
招商证券股份有限公司	物业管理	26,838,793.72	18,347,411.60
招商局集团(香港)有限公司	物业管理	16,402,343.12	14,390,012.29
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	物业管理	15,388,510.99	496,626.86
招商局投资发展有限公司	提供劳务	10,206,020.53	5,446,036.64
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理	7,478,706.55	8,159,601.70
辽港控股(营口)有限公司	物业管理	7,344,413.27	-
其他小额	销售商品/提供劳务	84,518,214.99	57,264,126.14
合计		448,731,556.94	186,907,729.91

(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	本期 确认的租赁收入	上期 确认的租赁收入
本公司	招商港务(深圳)有限公司	土地	16,302,151.10	13,080,676.68
	其他	土地	720,802.91	3,565,239.04
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	6,850,809.52	6,306,248.53
	其他	写字楼	2,528,331.43	2,528,331.42
深圳市南油(集团)有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	18,216,687.32	18,821,945.88
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	5,964,636.33	5,368,827.42
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	21,276,679.43	20,556,555.02
合计			71,860,098.04	70,227,823.99

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易-续

5. 关联交易情况-续

(2) 关联租赁情况-续

(b) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本期 确认的租赁费	上期 确认的租赁费
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	本集团合并范围内的其他公司	写字楼	9,199,469.79	17,133,067.91
合计			9,199,469.79	17,133,067.91

(3) 关联方利息收入

关联方	本期金额	上期金额
招商银行股份有限公司	184,629,551.14	265,793,532.61
无锡天河地铁生态置业有限公司	34,233,616.31	15,136,069.21
Dynamic Wish Limited	31,008,742.61	-
深圳市招华会展实业有限公司	26,910,325.47	38,606,001.04
广州市穗云置业有限公司	18,576,913.13	18,474,842.18
上海北铖房地产开发有限公司	18,243,007.02	-
SOLAR ESTATE LIMITED	17,896,356.44	19,335,335.67
北京景晟乾通置业有限公司	17,599,638.68	4,349,231.07
招商局集团财务有限公司	16,287,082.26	32,712,450.37
成都愉派置业有限公司	12,846,208.15	-
昆山保瑞房地产开发有限公司	11,980,925.73	-
东莞武地泓海置业有限公司	11,206,447.81	14,369,284.58
北京招城房地产开发有限公司	11,183,269.84	12,817,396.92
如东威新房地产开发有限责任公司	10,844,902.57	8,997,693.90
宁波鸿茂置业有限公司	9,946,972.59	8,376,020.71
广州市品诚房地产开发有限公司	9,127,191.83	13,209,659.17
广州市天河区顺信房地产有限公司	8,398,943.27	-
南昌青茂置业有限公司	8,080,250.43	-
东莞市保汇实业投资有限公司	6,752,358.30	33,625,887.95
成都冠麓置业有限公司	6,328,816.66	-
上海置滨汇招置业有限公司	351,756.86	20,302,217.85
武汉右岸网谷产业园有限公司	-	54,785,537.29
芜湖创耀置业有限公司	-	32,668,229.11
置俊投资有限公司	-	31,468,495.69
其他小额	22,440,118.12	108,692,385.99
合计	494,873,395.22	733,720,271.31

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(4) 关联方利息支出

关联方	本期金额	上期金额
招商银行股份有限公司	240,243,730.65	358,165,111.63
招商局集团财务有限公司	167,005,220.80	219,056,627.09
招商局融资租赁有限公司	29,646,422.96	5,833,539.62
其他小额	12,015,623.75	33,573,295.82
合计	448,910,998.16	616,628,574.16

(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	763,455,141.36	2018年06月25日	2033年08月05日	否
佳侨有限公司	729,953,868.01	2019年12月06日	2024年12月23日	否
泰卫有限公司	673,352,537.00	2022年02月14日	2026年02月14日	否
深圳市招华会展实业有限公司	600,000,000.00	2021年08月26日	2026年08月25日	否
武汉招盈置业有限公司	420,000,000.00	2024年01月01日	2025年06月21日	否
佛山招商宝华房地产有限公司	342,204,907.63	2023年11月15日	2028年11月14日	否
温州市光悦房地产开发有限公司	299,039,563.20	2020年12月23日	2024年10月29日	否
南昌青茂置业有限公司	250,965,000.00	2023年07月01日	2028年06月21日	否
陕西瑞迅置业有限公司	192,030,800.00	2022年08月11日	2025年02月25日	否
广州招赢房地产有限责任公司	152,600,000.00	2022年01月13日	2029年12月14日	否
厦门联招和悦投资有限公司	144,795,000.00	2022年06月25日	2028年06月25日	否
厦门联招和悦投资有限公司	131,249,979.00	2022年06月27日	2029年06月27日	否
青岛绿华置业有限公司	128,331,000.00	2022年03月28日	2025年09月27日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	119,850,000.00	2021年07月29日	2024年07月28日	否
珠海景华房地产有限公司	116,948,604.86	2022年07月08日	2025年07月07日	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	93,736,500.00	2022年04月27日	2037年04月26日	否
Khor Ambado FZCO	83,616,161.75	2019年05月24日	2032年05月24日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	76,697,500.00	2021年09月26日	2025年09月25日	否
苏州华恒商用置业有限公司	66,360,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	64,889,277.05	2020年12月09日	2031年12月31日	否
绍兴铎越置业有限公司	57,500,000.00	2022年12月16日	2029年12月15日	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	49,500,000.00	2022年07月07日	2025年06月12日	否
宁波招望达置业有限公司	48,600,000.00	2022年09月06日	2027年10月21日	否
昆山顺拓房地产开发有限公司	46,430,684.30	2021年11月16日	2024年07月29日	否
东莞弘璟实业投资有限公司	45,000,000.00	2021年08月03日	2024年08月02日	否
南京铎耀房地产开发有限公司	45,000,000.00	2022年11月30日	2025年02月23日	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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
厦门联招和悦投资有限公司	39,151,000.00	2022年06月21日	2027年06月16日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	38,125,000.00	2022年03月30日	2025年03月30日	否
无锡市三合房地产发展有限公司	38,040,000.00	2021年11月23日	2024年11月22日	否
杭州北桐房地产开发有限公司	32,500,000.00	2024年05月31日	2027年05月30日	否
深圳市招华会展实业有限公司	25,250,000.00	2020年04月27日	2024年10月26日	否
佛山招商璞海房地产有限公司	23,925,600.00	2022年02月25日	2025年02月25日	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	23,840,000.00	2022年02月28日	2027年02月27日	否
无锡鑫昇置业有限公司	20,500,000.00	2022年03月22日	2025年03月22日	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	17,972,500.00	2021年12月31日	2025年06月30日	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	14,400,000.00	2022年09月15日	2025年09月15日	否
徐州铭润房地产开发有限公司	14,375,121.61	2022年07月25日	2028年07月24日	否
河南郑欧丝路置业有限公司	11,486,550.95	2024年01月22日	2034年01月16日	否
盐城海洲置业有限公司	8,384,210.53	2022年03月09日	2026年03月08日	否
合计	6,050,056,507.25			

(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	11,432,263,615.13	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	7,518,079,505.82	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		18,950,343,120.95			
深圳市招华会展实业有限公司	借出资金	1,020,533,644.18	2024年03月11日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海北铖房地产开发有限公司	借出资金	951,360,565.77	2024年01月14日	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	861,323,603.55	2024年01月17日	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	839,296,565.27	2024年05月13日	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	795,485,041.45	2024年02月08日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州赢赢房地产有限责任公司	借出资金	773,748,844.47	2024年01月22日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州市天河区顺信房地产有限公司	借出资金	633,330,562.72	2024年01月22日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州穗信置业有限公司	借出资金	502,338,601.61	2024年01月25日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
盐城梁盛通置业有限公司	借出资金	327,866,066.12	2024年03月14日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京盛科房地产开发有限公司	借出资金	242,354,337.50	2024年03月25日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
广州诚品置业有限公司	借出资金	205,129,685.43	2024年02月26日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海融文置业有限公司	借出资金	97,150,000.00	2024年06月30日	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	62,462,617.62	2024年01月26日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商顺置业(深圳)有限公司	借出资金	17,656,905.00	2024年05月14日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	9,380,957.72	实际借出日	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
合计		7,339,417,998.41			

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	7,161,100.00	8,455,500.00

(8) 其他关联交易

(a) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳博光产业园管理有限责任公司	处置股权	-	1,254,366,811.17
合计		-	1,254,366,811.17

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
货币资金	招商银行股份有限公司	33,503,685,196.61	-	36,381,770,286.94	-
	招商局集团财务有限公司	1,589,984,225.18	-	2,515,421,674.36	-
	合计	35,093,669,421.79	-	38,897,191,961.30	-
应收账款	招商银行股份有限公司	110,216,438.90	110,892.72	16,294,425.21	25,094.53
	济南先投积余城市服务有限公司	47,259,623.82	47,259.63	25,203,494.61	25,203.49
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	26,650,095.17	26,650.11	14,363,377.23	14,363.38
	深圳市招华国际会展运营有限公司	21,079,119.12	25,821.33	18,296,523.73	18,296.53
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	14,223,874.05	14,223.95	7,791,409.96	7,791.40
	天津国际邮轮母港有限公司	12,825,974.42	12,825.97	6,723,303.45	6,723.30
	成都国生积余不动产管理有限公司	11,204,360.00	11,204.36	6,193,270.00	6,193.27
	育商(广州)城市运营服务有限公司	10,434,470.69	10,434.47	5,088,777.46	5,088.78
	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	9,908,376.29	-	5,192,806.10	-
	四川遂航智达物业服务有限公司	9,891,550.97	11,140.32	7,656,752.19	7,656.76
	成都禾招物业管理服务有限公司	8,281,071.66	8,281.07	7,878,350.87	7,878.35
	上海浦隼房地产开发有限公司	7,655,436.28	35,096.06	3,511,819.77	40,561.82
	北京朝金房地产开发有限公司	6,792,721.58	1,739,275.38	6,718,164.58	803,962.93
	天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	6,737,341.06	6,737.34	-	-
	攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	6,407,101.01	6,407.10	2,690,544.95	2,690.55
	招商证券股份有限公司	6,197,124.54	-	3,210,546.77	-
	江苏招商麒麟物业管理有限公司	5,641,418.47	5,641.42	1,043,599.78	1,043.60
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	5,144,079.75	35,559.49	1,902,588.57	7,088.26
	山东铁航物业管理有限公司	5,007,969.67	5,007.97	728,072.16	728.07
	其他	107,042,721.48	472,041.58	90,543,413.00	190,625.67
合计	438,600,868.93	2,584,500.27	231,031,240.39	1,170,990.69	
预付款项	长沙溪尚房地产开发有限公司	-	-	229,680,000.00	-
	其他	2,341,700.91	-	517,628.01	-
	合计	2,341,700.91	-	230,197,628.01	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(1) 应收项目-续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收股利	漳州招商局码头有限公司	72,734,806.46	-	77,734,806.46	-
	招商局港口控股有限公司	1,313,769.60	-	-	-
	深圳市润招房地产有限公司	-	-	132,000,000.00	-
	中国深圳外轮代理有限公司	-	-	11,232,000.00	-
	苏州仁安置业有限公司	-	-	9,692,167.51	-
	合计	74,048,576.06	-	230,658,973.97	-
其他应收款	TRIUMPHAN TALLY INVESTMENTS LIMITED	3,107,375,348.53	3,107,375.36	3,107,374,448.89	3,107,374.44
	武汉招盈置业有限公司	1,896,117,903.77	1,896,117.91	1,772,091,586.95	1,772,091.59
	芜湖创耀置业有限公司	1,607,008,331.57	1,607,008.33	1,606,893,213.36	1,606,893.21
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,295,935,670.40	1,295,935.66	1,378,515,548.53	1,378,515.55
	宁波鸿茂置业有限公司	1,130,402,865.18	1,130,402.86	1,106,471,087.80	1,106,471.09
	温州保悦置业有限公司	1,117,989,993.36	1,117,989.99	1,317,989,993.36	1,317,989.99
	北京招城房地产开发有限公司	1,111,136,563.34	1,111,136.56	1,247,428,031.24	1,247,428.03
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,093,739,053.05	1,093,739.05	1,088,128,646.35	1,088,128.65
	深圳市招华会展实业有限公司	1,020,533,644.18	1,020,533.65	2,042,008,699.17	2,042,008.70
	上海弘安里企业发展有限公司	1,013,962,887.00	1,013,962.89	1,579,400,566.13	1,579,400.57
	天津市中辰朝华置业有限公司	955,265,850.00	801,893,202.29	1,044,365,850.00	801,893,202.29
	上海北铖房地产开发有限公司	951,360,565.77	951,360.57	1,007,259,683.33	1,007,259.68
	广州新合房地产有限责任公司	861,411,288.29	435,609,714.23	880,453,437.38	435,609,654.50
	上海浦隽房地产开发有限公司	859,355,187.17	865,035.54	847,683,642.05	847,683.65
	无锡天河地铁生态置业有限公司	839,296,865.27	839,296.86	763,340,031.94	763,340.03
	东莞武地泓海置业有限公司	829,778,635.61	828,632.20	843,876,958.27	842,828.23
	北京景晟乾通置业有限公司	820,677,155.97	820,677.11	846,508,488.80	866,508.49
	广州市穗云置业有限公司	796,685,041.45	796,685.09	777,128,513.50	777,128.52
	广州招赢房地产有限责任公司	773,748,844.47	773,748.82	813,456,780.47	813,456.78
	昆山保瑞房地产开发有限公司	737,751,232.03	737,751.24	876,180,827.89	876,180.83
	深圳市滨海酒店资产有限公司	678,948,945.94	678,948.95	686,948,945.94	686,948.95
	FORTUNE HOPE LIMITED	663,043,368.70	663,043.37	649,216,279.87	649,216.28
	广州市天河区顺信房地产有限公司	633,330,562.51	633,330.56	298,202.52	298.20
	广州市品诚房地产开发有限公司	602,716,504.81	602,716.51	654,850,343.52	654,850.34
	SOLAR ESTATE LIMITED	577,210,213.55	577,210.21	544,388,188.58	544,388.19
	北京朝金房地产开发有限公司	548,828,128.39	14,357,657.94	548,828,128.39	14,248,908.32
	广州穗信置业有限公司	502,338,601.61	502,338.60	-	-
	如东威新房地产开发有限责任公司	460,767,305.68	154,398,037.00	448,297,499.52	154,385,567.20
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	429,901,956.20	429,901.96	439,084,764.08	439,084.76
	天津合发房地产开发有限公司	413,076,057.95	281,883,266.89	511,876,057.95	281,883,266.89
	济南安齐房地产开发有限公司	410,590,436.64	205,176,865.09	398,590,436.64	205,176,865.09
	东莞弘璟实业投资有限公司	408,512,000.00	408,512.00	408,512,000.00	408,512.00
	深圳市招平盛盈投资中心(有限合伙)	401,444,881.81	401,444.88	401,444,881.81	401,444.88
	Sky Castle Limited	347,601,957.17	347,601.95	250,606,493.17	250,606.50
	盐城梁盛通置业有限公司	328,018,742.91	328,018.75	326,968,047.05	326,968.05
	广州合景隆泰置业发展有限公司	297,000,000.00	186,546,892.46	297,000,000.00	186,546,892.46
	陕西瑞迅置业有限公司	295,636,138.12	295,636.14	288,640,243.43	288,640.24
	芜湖荣众房地产开发有限公司	273,139,401.97	273,139.40	273,124,761.88	273,124.76
	南昌青茂置业有限公司	265,704,744.89	265,713.87	257,167,419.52	257,167.42
	湖北长投房地产开发有限公司	250,361,288.12	106,354,037.55	250,361,288.12	106,354,037.59
南京盛科房地产开发有限公司	242,395,083.50	242,395.08	-	-	
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	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(1) 应收项目-续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	天津顺集置业有限公司	220,667,556.25	147,137,379.84	220,667,556.25	147,137,379.84
	广州诚品置业有限公司	205,039,685.43	205,039.70	210,877,653.02	210,877.65
	南京聚盛房地产开发有限公司	205,006,187.26	205,006.19	237,885,044.31	237,885.05
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	204,771,000.00	179,153,698.25
	武汉右岸网谷产业园有限公司	203,367,663.09	203,367.66	226,764,473.25	226,764.47
	厦门市雍景湾房地产有限公司	202,217,455.37	160,805,970.49	202,343,525.20	160,805,518.25
	DynamicWishLimited	197,475,481.82	197,475.48	-	-
	苏州相茂置业有限公司	185,449,002.09	185,449.00	187,843,678.70	187,843.68
	盐城海洲置业有限公司	183,947,913.96	183,947.91	183,947,913.96	183,947.91
	南京铎耀房地产开发有限公司	178,977,497.36	178,977.49	312,252,816.55	312,252.81
	无锡润泰置业有限公司	172,977,547.60	172,977.55	223,754,989.00	223,754.99
	太原中诚商正置业有限责任公司	163,721,246.35	120,601.25	120,601,246.35	120,601.25
	广州云佳房地产开发有限公司	162,230,925.00	162,230.93	162,230,925.00	162,230.93
	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	160,524,906.67	160,524.90	157,058,022.80	157,058.02
	宁波康海置业有限公司	135,712,371.25	135,712.37	237,525,040.80	237,525.04
	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
	深圳市启越房地产开发有限公司	126,395,762.14	126,395.76	338,966,420.45	338,966.42
	成都愉派置业有限公司	125,571,683.94	125,571.68	247,942,652.07	247,942.65
	MING YUAN PROPERTY (HUABEI) CORPORATION	120,007,485.75	120,007.49	120,007,443.92	120,007.44
	上海绿地南坤置业有限公司	113,424,000.00	113,424.00	113,424,000.00	113,424.00
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.60	55,169,571.76	108,026,498.64	55,169,571.73
	如皋市恒昱房地产有限公司	105,988,860.92	105,988.86	113,999,211.03	113,999.20
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	105,908,923.38	105,908.92	187,596,740.00	187,596.74
其他应收款(续)	上海建杉置业有限公司	105,647,346.05	105,647.35	104,836,288.41	104,836.29
	深圳招商华侨城投资有限公司	102,125,934.89	102,125.93	152,125,934.89	152,125.93
	重庆万招置业有限公司	101,638,053.53	101,638.05	106,538,053.53	106,538.05
	上海融文置业有限公司	97,150,000.00	97,150.00	-	-
	常州金阖诚置业有限公司	95,314,524.32	95,314.53	95,326,031.16	95,326.03
	启东金碧置业发展有限公司	94,264,350.00	61,170,064.00	94,264,350.00	61,170,064.00
	成都冠麓置业有限公司	93,864,622.39	93,864.62	116,571,261.01	116,571.26
	北京亮马置业有限公司	90,712,732.14	90,712.73	89,653,777.37	89,653.78
	常州牡丹招商置业有限公司	74,163,023.72	75,018.02	74,163,023.72	75,018.02
	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
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	70,795,666.30	70,795.66	69,128,804.17	69,128.80
	杭州运塘房地产开发有限公司	67,838,060.20	67,838.06	71,624,791.18	71,624.79
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	66,381,810.00	66,381.81
	无锡鑫昇置业有限公司	65,411,360.68	65,791.35	64,471,329.19	64,851.33
	徐州铭润房地产开发有限公司	62,462,617.62	62,462.62	53,642,617.62	53,642.62
	温州新里程房地产开发有限公司	59,445,616.00	59,445.62	59,445,616.00	59,445.62
	佛山招商宝华房地产有限公司	56,332,328.83	56,332.33	33,610,613.03	33,548.31
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	56,000,000.00	56,000.00
	上海欣明置业有限公司	55,390,988.66	55,390.99	64,466,336.00	64,466.34
	深圳招商一九七九发展有限公司	55,240,328.47	55,240.33	54,251,894.63	54,251.89
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	50,061,158.80	53,197.00	50,073,280.95	50,073.28
	上海招象惠新房地产开发有限公司	43,236,800.86	43,236.81	41,924,615.55	41,924.62
	温州新绿洲房地产开发有限公司	43,124,795.87	56,659.28	41,821,798.46	47,069.86
	南京善盛房地产开发有限公司	40,000,000.01	40,000.00	40,000,000.01	40,000.00
	深圳市招蔚置业有限公司	36,400,000.00	36,400.00	36,400,000.00	36,400.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(1) 应收项目-续

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
	合肥和逸房地产开发有限公司	35,689,709.16	35,689.71	43,220,280.14	43,220.28
	天津市联展房地产开发有限公司	34,733,602.32	27,008,256.00	34,733,602.32	27,008,256.00
	惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	32,156,730.66	32,156,730.66	-	-
	招商银行股份有限公司	26,562,406.29	26,562.40	35,492,070.34	35,491.07
	绍兴铎越置业有限公司	24,375,438.07	24,375.44	24,375,438.07	24,375.44
	浙江农投经贸有限公司	14,968,313.34	14,968,313.34	-	-
	上海江瀚房地产开发经营有限公司	18,872,698.59	18,831.36	19,266,362.98	19,266.36
	上海光盛房地产开发有限公司	18,253,791.91	18,253.79	18,253,791.91	18,253.79
	商顺置业(深圳)有限公司	17,656,905.00	17,656.91	-	-
	福州中晋投资有限公司	15,392,092.00	-	-	-
	乐活置业国际有限公司	15,045,315.93	15,045.32	15,045,011.94	15,045.02
	镇江亿腾房地产开发有限公司	13,046,800.00	13,046.80	13,046,800.00	13,046.80
	东莞市景源房地产开发有限公司	12,957,883.97	12,957.88	12,957,883.97	12,957.88
	广州招商高利泽养老服务有限公司	12,778,146.35	12,778.15	12,479,087.95	12,479.09
	宁波维悦置业有限公司	12,483,563.57	12,483.56	39,692,233.93	39,692.24
	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	12,423,085.87	12,423.10	-	-
	南京盛文房地产开发有限公司	12,328,237.11	12,328.24	182,474,605.67	182,474.60
	深圳金域融泰投资发展有限公司	12,188,732.08	-	15,079,369.03	-
	南通长江置业有限公司	11,731,830.29	11,731.83	16,974,953.39	16,974.95
	南京招汇公寓管理有限公司	11,110,151.43	11,110,151.43	9,640,408.77	9,640,408.77
	汕头拓茂房地产开发有限公司	11,018,256.14	10,207.15	720,016,147.59	719,189.85
其他应收款 (续)	苏州融焯置业有限公司	10,447,875.33	10,447.88	10,447,875.33	10,447.88
	南京铁盛商业管理有限公司	7,523,061.85	8,433.35	3,727,643.20	3,727.65
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	5,530,000.00	5,530.00	5,530,000.00	5,530.00
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	5,485,209.94	5,485.21	5,485,209.94	5,485.21
	广州联森房地产有限公司	5,168,722.72	5,168.72	5,168,722.72	5,168.72
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	5,063,599.09	5,063.60	5,063,599.09	5,063.60
	合肥招阳房地产开发有限公司	5,016,843.61	5,016.84	559,523,726.46	559,523.73
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	4,120,258.49	4,120.26	107,597,982.40	107,597.98
	青岛世园方茂置业有限公司	3,900,000.00	3,900.00	33,150,000.00	19,500.00
	青岛世园兴茂置业有限公司	3,900,000.00	3,900.00	13,650,000.00	7,800.00
	惠州市昭乐房地产有限公司	997,449.98	-	35,085,216.94	34,087.77
	上海置滨江招置业有限公司	432,791.00	432.80	146,698,382.83	146,698.39
	上海祝金房地产发展有限公司	184,785.99	184.79	26,283,351.85	26,283.35
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	34,606.00	34.61	24,866,084.18	24,866.09
	深圳市招平密苑投资中心(有限合伙)	250,000,200.00	250,000.00	250,000,000.00	250,000.00
	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	-	-	222,862,354.58	222,862.34
	深圳市润商房地产有限公司	-	-	133,937,745.20	133,937.75
	深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	-	-	121,336,484.47	121,336.48
	长沙溪尚房地产开发有限公司	-	-	107,458,988.25	107,458.99
	上海兴美置业有限公司	-	-	22,370,000.00	22,370.00
	广州云都房地产开发有限公司	-	-	18,004,500.00	18,004.50
	其他	104,485,978.31	328,429.22	83,678,756.52	131,396.39
	合计	38,352,658,484.84	2,908,307,002.88	41,936,726,159.54	2,862,902,483.24

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	招商银行股份有限公司	323,300,635.74	343,380,707.87
	合计	323,300,635.74	343,380,707.87
应付账款	深圳招商维京游轮旅游有限公司	18,680,723.75	53,906,025.73
	海通(深圳)贸易有限公司	7,637,679.29	14,101,829.34
	其他	43,327,245.01	42,742,656.25
	合计	69,645,648.05	110,750,511.32
预收款项	其他	3,670,810.37	1,997,608.28
	合计	3,670,810.37	1,997,608.28
应付股利	招商局集团有限公司	1,474,207,983.68	-
	中外运长航实业发展有限公司	204,900,252.40	-
	深圳市投资控股有限公司	145,959,005.12	-
	招商局轮船有限公司	131,143,411.20	-
	招商局投资发展有限公司	89,967,297.28	-
	湛江港(集团)股份有限公司	38,809,044.77	38,809,044.77
	合计	2,084,986,994.45	38,809,044.77
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	2,110,520,000.00	2,070,520,000.00
	上海象招房地产开发有限公司	1,647,380,000.00	1,647,380,000.00
	东莞市润合房地产有限公司	1,632,300,000.00	1,942,800,000.00
	厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	1,469,801,550.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,402,500,000.00	1,369,500,000.00
	上海象商房地产开发有限公司	1,385,525,986.25	1,385,525,986.25
	北京鸿远京投置业有限公司	1,320,399,966.24	-
	深圳市保卓房地产开发有限公司	1,176,008,352.94	1,176,008,352.94
	上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00	1,155,000,000.00
	绍兴铎越置业有限公司	1,122,514,400.00	1,122,514,400.00
	北京毓锦置业有限公司	982,540,000.00	982,540,000.00
	青岛绿华置业有限公司	960,316,547.98	960,316,547.98
	温州市光悦房地产开发有限公司	911,340,574.80	893,516,400.00
	苏州润悦招禧置业有限公司	832,898,535.70	877,182,309.13
	南京铎耀房地产开发有限公司	831,166,906.98	831,166,906.98
	福州中晋投资有限公司	777,630,000.00	718,830,000.00
	合肥启盛房地产开发有限公司	776,528,460.00	760,322,626.50
	佛山市清皓置业有限公司	751,417,500.00	751,417,500.00
	昆山市悦城置业有限公司	660,000,000.00	-
	杭州北榕房地产开发有限公司	650,603,482.77	683,000,000.00
	杭州盛寅房地产开发有限公司	630,000,000.00	657,000,000.00
	苏州华恒商用置业有限公司	579,600,000.00	672,000,000.00
	济南安齐房地产开发有限公司	529,116,482.40	618,066,482.40
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	525,975,059.50	525,197,783.00
	南京汇隆房地产有限公司	500,010,251.61	500,010,251.61
	佛山鼎图房地产有限公司	485,536,627.34	503,924,906.34
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	479,193,333.33	476,693,333.33
	东莞市招美房地产开发有限公司	449,105,867.68	449,105,867.68
	广州顺茂房地产开发有限公司	448,000,000.00	423,000,000.00
	上海置滨江招置业有限公司	448,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(2) 应付项目-续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款(续)	佛山招商宝华房地产有限公司	446,403,000.00	42,035,915.00
	上海招鸿房地产开发有限公司	432,135,114.00	432,135,114.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	428,593,527.79	391,049,766.62
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	422,927,643.60
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	411,543,000.00	411,543,000.00
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	406,700,000.00	441,000,000.00
	南京十心房地产有限公司	382,200,000.00	382,200,000.00
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	361,253,887.47	351,330,262.49
	大连金泓舟房地产开发有限公司	329,600,000.00	329,600,000.00
	绍兴融鸿房地产开发有限公司	324,981,556.30	324,981,556.30
	深圳市招平淳华投资中心(有限合伙)	303,896,124.99	293,337,236.10
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	275,311,890.55	275,311,890.55
	上海仁崇置业有限公司	259,253,868.34	265,253,868.34
	太原中诚商正置业有限责任公司	255,212,777.77	222,450,277.77
	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
	杭州北桐房地产开发有限公司	237,632,170.39	255,000,000.00
	深圳市润招房地产有限公司	217,140,000.00	309,540,000.00
	南京善盛房地产开发有限公司	216,344,156.10	216,344,156.10
	杭州北榆房地产开发有限公司	213,982,059.34	213,297,348.80
	福州中欣投资有限公司	212,611,000.00	212,611,000.00
	东莞市恒安房地产开发有限公司	208,357,482.75	188,357,482.75
	杭州崇逸置业有限公司	197,172,700.00	197,172,700.00
	合肥和旭房地产有限公司	196,000,000.00	188,650,000.00
	杭州越荣房地产开发有限公司	194,044,175.00	-
	合肥招阳房地产开发有限公司	187,519,771.25	-
	上海光盛房地产开发有限公司	178,035,046.51	178,035,046.51
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	天津中海海阔地产有限公司	160,000,000.00	-
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,059,001.52	158,059,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	155,533,908.81	155,533,908.81
	杭州宸远招盛置业有限公司	151,586,963.65	218,854,465.69
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	151,470,660.00
	上海招政嘉城市建设有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00
	南京荟合置业有限公司	142,800,000.00	114,240,000.00
	南京世招荃晟置业有限公司	138,670,000.00	138,670,000.00
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	132,750,000.00	127,500,000.00
	苏州悦顺房地产开发有限公司	116,718,569.28	482,558,791.31
	厦门联招和悦投资有限公司	106,566,554.58	106,566,554.58
	南京招盈房地产开发有限公司	104,934,418.65	99,534,418.65
嘉善裕灿房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	
深圳市太子湾乐居置业有限公司	99,311,000.00	99,311,000.00	
苏州盛玺房地产有限公司	98,653,926.64	98,653,926.64	
南京锦华置业有限公司	89,500,000.00	87,000,000.00	
广州市矿誉投资有限公司	84,118,814.24	84,118,814.24	
杭州星荣置业有限公司	82,125,042.00	82,125,042.00	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(2) 应付项目-续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款 (续)	中山冠景置业有限公司	80,510,632.60	76,950,000.00
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88
	深圳市保捷房地产开发有限公司	78,400,000.00	78,400,000.00
	合肥居峰置业有限公司	76,432,300.68	76,432,300.68
	中山市碧商房地产开发有限公司	74,256,889.80	73,528,889.80
	合肥禹博房地产开发有限公司	72,389,821.16	72,389,821.16
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	69,515,550.00
	杭州弘招城房地产开发有限公司	69,300,000.00	69,300,000.00
	苏州劲商房地产开发有限公司	67,170,127.00	44,390,127.00
	太仓远汇置业有限公司	66,000,000.00	66,000,000.00
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
	杭州万璟置业有限公司	64,600,000.00	41,800,000.00
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	63,813,637.00	57,940,245.00
	昆山宝业房产开发有限公司	63,524,539.09	147,173,407.47
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	72,491,699.95
	苏州锦铄置业有限公司	59,358,750.00	59,358,750.00
	上海祝金房地产发展有限公司	59,052,180.14	44,096,480.14
	深圳 TCL 光电科技有限公司	24,902,606.36	8,688,998.03
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	57,337,673.75
	广州市万尚房地产有限公司	56,862,517.62	56,862,517.62
	成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	54,745,279.35	64,870,279.35
	郑州润兴置业有限公司	53,312,544.48	52,927,844.25
	天津辉拓房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	49,116,432.63	49,116,432.63
	南通市华昌房地产有限公司	48,790,000.00	48,790,000.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	46,530,000.00	46,530,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	45,740,500.00	44,038,000.00
	珠海景华房地产有限公司	45,666,992.17	15,666,992.17
	深圳市招平臻选投资中心(有限合伙)	42,696,255.95	42,696,255.95
	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176.40	42,657,176.40
	武汉润广招房地产开发有限公司	42,442,075.92	42,442,075.92
	嘉兴金久房地产开发有限公司	39,930,000.00	39,930,000.00
中外运长航实业发展有限公司	37,780,675.81	40,376,519.14	
北京亚林西房地产开发有限公司	36,864,017.38	41,664,017.38	
宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	
珠海雍景华越房地产有限公司	33,700,574.24	30,300,574.24	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	33,053,332.05	33,053,332.05	
无锡市三合房地产发展有限公司	33,019,329.29	33,007,697.39	
阿萨勒湖投资控股有限公司	32,336,156.94	32,155,450.48	
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	31,660,749.98	31,558,111.10	
苏州新晟捷置地有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	
惠州市昭乐房地产有限公司	27,273,182.05	283,925.00	
上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00	

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(2) 应付项目-续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款(续)	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	南京盛文房地产开发有限公司	24,894,993.14	-
	深圳海星港口发展有限公司	24,067,349.01	24,067,349.01
	新郑市碧玺置业有限公司	22,370,000.00	22,370,000.00
	深圳市招华国际会展运营有限公司	21,890,754.68	20,743,096.12
	深圳市滨海酒店资产有限公司	21,566,392.00	19,253,113.60
	南京招商兴盛房地产有限公司	20,460,000.00	20,460,000.00
	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,130,035.80	20,130,035.80
	平湖恒璟房地产开发有限公司	19,578,160.70	19,578,160.70
	常熟市尚源房地产开发有限公司	19,309,091.11	19,309,091.11
	宁波盛锐房地产开发有限公司	18,750,000.00	18,750,000.00
	广州矿荣房地产开发有限公司	18,686,288.95	503,786,288.95
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	18,150,000.00
	南京奥建置业有限公司	16,335,000.00	16,335,000.00
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	上海浦申置业有限公司	15,051,321.91	1,851,321.91
	武汉碧曜房地产开发有限公司	14,600,790.00	14,600,790.00
	苏州璟隼咨询管理有限公司	13,455,687.30	13,455,687.30
	南京招阳房地产开发有限公司	13,310,000.00	13,610,000.00
	苏州嘉众房地产开发有限公司	12,920,000.00	12,920,000.00
	深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	12,901,898.28	-
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,087,300.00	12,082,300.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	11,736,476.31	11,736,476.31
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	11,643,083.50	11,643,083.50
	南京弘威盛房地产开发有限公司	11,180,400.00	12,580,000.00
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	84,465,959.26	90,662,481.50
	广州联森房地产有限公司	10,613,671.85	37,839,746.25
	深圳市宝湾鼎泰发展有限公司	10,200,000.00	-
	深圳市招商名巨置地有限公司	10,200,000.00	-
	招商证券股份有限公司	10,022,634.90	15,256,781.89
	广铁招商(深圳)发展有限公司	10,000,000.00	-
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	23,201,762.24	23,201,762.24
	西咸新区文茂房地产有限公司	9,620,000.00	9,684,401.19
	广州云都房地产开发有限公司	8,995,500.00	-
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	8,874,452.02
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	7,740,771.27	3,275,394.22
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00
	招商局保税物流有限公司	6,679,547.92	6,679,547.92
	深圳招商维京游轮旅游有限公司	5,300,570.15	16,702,452.53
	漳州市滨北置业有限公司	625,000.00	25,500,000.00
	广州联洲房地产有限公司	46,051.89	24,377,024.01
长沙溪尚房地产开发有限公司	-	892,174,653.25	
深圳市招平弘宇投资中心(有限合伙)	-	388,500,000.00	
苏州仁安置业有限公司	-	51,000,000.00	
其他	76,162,376.03	67,162,574.93	
合计	40,936,707,989.75	40,166,797,035.52	

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易-续

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况-续

(2) 应付项目-续

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动负债	招商银行股份有限公司	3,795,978,741.11	4,370,924,727.64
	招商局集团财务有限公司	1,570,915,928.53	1,280,854,979.36
	天津招银津六十二租赁有限公司	218,034,190.69	227,700,246.54
	其他	-	9,785,966.97
	合计	5,584,928,860.33	5,889,265,920.51
长期借款	招商银行股份有限公司	16,128,863,428.14	11,956,048,212.90
	招商局集团财务有限公司	9,871,926,763.62	13,616,020,197.34
	合计	26,000,790,191.76	25,572,068,410.24
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,141,080,754.67	2,201,644,201.62
	合计	2,141,080,754.67	2,201,644,201.62

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

人民币亿元

项目	期末余额	期初余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	458.18	745.67
-土地受让合同	28.66	281.20
-建安工程合同	428.69	463.79
-其他承诺支出	0.83	0.68
合计	458.18	745.67

除上述承诺事项外, 于2024年6月30日, 本集团无其他重大承诺事项。

2. 或有事项

项目	期末余额	期初余额
对外担保形成的或有负债	48,667,222,699.20	59,444,417,033.10
其中: 商品房承购人	42,617,166,191.95	53,067,262,921.51
为合营企业借款担保	1,075,639,221.68	2,219,138,353.03
为联营企业借款担保	4,974,417,285.57	4,158,015,758.56
对外诉讼形成的或有负债	-	-
合计	48,667,222,699.20	59,444,417,033.10

十三、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后发行股份情况

本集团无重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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，现有公司包括深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司、深圳迅隆船务有限公司等。

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。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

本期分部信息列示如下:

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	39,902,697,249.52	3,096,538,478.38	8,273,391,495.07	-	51,272,627,222.97
分部间交易收入	20,913,936.90	150,184,589.02	1,461,798,168.27	-1,632,896,694.19	-
分部营业收入合计	39,923,611,186.42	3,246,723,067.40	9,735,189,663.34	-1,632,896,694.19	51,272,627,222.97
营业费用(注)	38,241,103,264.58	4,018,169,467.60	8,451,452,279.25	-1,139,637,418.53	49,571,087,592.90
其他收益	9,587,320.91	12,686,171.44	52,669,238.59	-	74,942,730.94
投资收益	213,164,399.37	619,383,322.88	562,941,287.44	-280,352,957.34	1,115,136,052.35
公允价值变动收益	-59,728,933.14	36,698,435.75	103,779,424.74	-8,299,881.21	72,449,046.14
信用减值损失	-6,388,207.53	-5,559,877.45	-26,491,918.85	-	-38,440,003.83
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	1,626,603.15	105,279.38	933,032.07	-	2,664,914.60
营业利润	1,840,769,104.60	-108,133,068.20	1,977,568,448.08	-781,912,114.21	2,928,292,370.27
营业外收入	26,823,181.03	36,433,606.29	10,523,860.03	-	73,780,647.35
营业外支出	94,002,138.12	-53,024,055.79	2,450,673.95	-	43,428,756.28
利润总额	1,773,590,147.51	-18,675,406.12	1,985,641,634.16	-781,912,114.21	2,958,644,261.34
所得税费用	834,722,444.64	340,874,963.96	21,956,794.18	-86,052,354.72	1,111,501,848.06
净利润	938,867,702.87	-359,550,370.08	1,963,684,839.98	-695,859,759.49	1,847,142,413.28
资产总额	650,892,577,621.99	479,378,440,983.50	362,203,170,501.18	-579,781,038,734.66	912,693,150,372.01
负债总额	511,720,221,990.22	198,270,427,230.00	300,759,766,785.73	-388,683,782,767.40	622,066,633,238.55
补充信息					
折旧和摊销费用	549,714,053.34	935,294,500.62	253,199,097.82	65,366,161.21	1,803,573,812.99
资本性支出	3,271,020,314.05	513,331,662.61	153,828,311.15	-	3,938,180,287.81
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

2024年6月30日止半年度

(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

上期分部信息列示如下:

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	41,628,461,254.47	2,739,018,436.96	7,074,953,109.14	-	51,442,432,800.57
分部间交易收入	-	1,007,776,053.80	454,487,236.29	-1,462,263,290.09	-
分部营业收入合计	41,628,461,254.47	3,746,794,490.76	7,529,440,345.43	-1,462,263,290.09	51,442,432,800.57
营业费用(注)	38,166,979,706.18	3,571,187,046.59	7,667,826,320.54	-1,228,288,093.66	48,177,704,979.65
其他收益	11,469,068.98	37,328,063.21	66,033,942.91	-	114,831,075.10
投资收益	614,621,301.40	870,835,482.87	1,428,339,578.95	-1,446,157,517.77	1,467,638,845.45
公允价值变动收益	-8,403,048.96	52,857,513.37	46,337,643.85	-	90,792,108.26
信用减值损失	-9,321,900.87	-7,595,690.23	-26,914,811.09	-	-43,832,402.19
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	828,610.32	17,992.64	-97,745.58	-	748,857.38
营业利润	4,070,675,579.16	1,129,050,806.03	1,375,312,633.93	-1,680,132,714.20	4,894,906,304.92
营业外收入	50,799,803.36	33,110,251.51	2,688,006.25	-	86,598,061.12
营业外支出	8,038,138.61	1,052,688.48	-900,471.60	-	8,190,355.49
利润总额	4,113,437,243.91	1,161,108,369.06	1,378,901,111.78	-1,680,132,714.20	4,973,314,010.55
所得税费用	955,531,533.73	311,593,914.22	-124,527,121.25	29,080,224.12	1,171,678,550.82
净利润	3,157,905,710.18	849,514,454.84	1,503,428,233.03	-1,709,212,938.32	3,801,635,459.73
资产总额	625,506,615,771.97	540,445,090,553.01	379,587,605,726.16	597,959,374,212.30	947,579,937,838.84
负债总额	503,354,083,680.10	246,665,545,179.79	322,017,471,774.07	411,258,902,535.19	660,778,198,098.77
补充信息					
折旧和摊销费用	609,979,466.87	618,618,937.03	240,165,568.47	87,916,451.00	1,556,680,423.37
资本性支出	3,671,930,729.71	703,788,097.14	280,638,914.19	-	4,656,357,741.04
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	期末余额	期初余额
应收账款	1,792,643,897.68	1,785,219,135.95
减: 信用损失准备	528,411.30	317,845.76
账面价值	1,792,115,486.38	1,784,901,290.19

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期末余额												账面价值
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	25,000.62	-	-	-	1,776,468,000.00	1,776,493,000.62	25.00	-	-	-	9,900.00	9,925.00	1,776,483,075.62
正常风险组合	14,626,412.30	1,189,434.57	129,545.90	129,854.29	75,650.00	16,150,897.06	292,528.26	59,471.72	25,909.17	64,927.15	75,650.00	518,486.30	15,632,410.76
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	14,651,412.92	1,189,434.57	129,545.90	129,854.29	1,776,543,650.00	1,792,643,897.68	292,553.26	59,471.72	25,909.17	64,927.15	85,550.00	528,411.30	1,792,115,486.38

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期末余额			期初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	15,840,847.49	352,024.98	2.22	8,335,363.49	164,271.27	1.97
1至2年	129,545.90	25,909.17	20.00	340,122.46	68,024.49	20.00
2至3年	129,854.29	64,927.15	50.00	-	-	-
3年以上	1,776,543,650.00	85,550.00	-	1,776,543,650.00	85,550.00	-
合计	1,792,643,897.68	528,411.30		1,785,219,135.95	317,845.76	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
低风险组合	1,776,493,000.62	99.10	9,925.00	-	1,776,483,075.62	1,776,672,011.75	99.52	9,900.00	-	1,776,662,111.75
正常风险组合	16,150,897.06	0.90	518,486.30	3.21	15,632,410.76	8,547,124.20	0.48	307,945.76	3.60	8,239,178.44
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,792,643,897.68	100.00	528,411.30		1,792,115,486.38	1,785,219,135.95	100.00	317,845.76		1,784,901,290.19

(5) 信用损失准备变动情况

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	317,845.76	406,522.13	-195,956.59	-	528,411.30

应收账款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期		
	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
期初数	317,845.76	-	317,845.76
本期计提预期信用损失	406,522.13	-	406,522.13
本期转回预期信用损失	-195,956.59	-	-195,956.59
期末数	528,411.30	-	528,411.30

(6) 本期无实际核销的应收账款。

(7) 本期不存在收回或转回的重要信用损失准备。

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
客户一	959,855,100.00	3年以上	53.54	-
客户二	806,712,900.00	3年以上	45.00	-
客户三	9,900,000.00	3年以上	0.55	9,900.00
客户四	5,118,281.60	1年以内	0.29	102,365.63
客户五	2,599,398.72	1年以内	0.15	77,981.96
合计	1,784,185,680.32		99.53	190,247.59

2. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,218,055,644.46	2,128,022,864.46
其他应收款	219,908,360,399.92	213,125,877,641.01
合计	222,126,416,044.38	215,253,900,505.47

(2) 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳招商房地产有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
招商局漳州开发区供电有限公司	4,500,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	87,629,777.05	87,629,777.05
湛江招商港城投资有限公司	40,393,087.41	40,393,087.41
招商局积余产业运营服务股份有限公司	85,532,780.00	-
合计	2,218,055,644.46	2,128,022,864.46
减: 信用损失准备	-	-
账面价值	2,218,055,644.46	2,128,022,864.46

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(a) 按款项性质列示其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	212,631,593,672.17	212,061,175,140.14
土地及其他保证金	6,921,387,350.36	345,052,999.49
其他	362,889,610.60	729,138,027.19
合计	219,915,870,633.13	213,135,366,166.82
减: 信用损失准备	7,510,233.21	9,488,525.81
账面价值	219,908,360,399.92	213,125,877,641.01

(b) 按账龄披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	128,075,432,852.95	2,392,643.07	-	123,279,932,003.57	2,673,869.55	-
1至2年	32,494,272,139.56	1,380,103.20	-	38,609,282,628.64	2,867,123.62	0.01
2至3年	32,615,744,469.48	2,790,402.38	0.01	28,593,160,746.45	1,897,212.86	0.01
3年以上	26,730,421,171.14	947,084.56	-	22,652,990,788.16	2,050,319.78	0.01
合计	219,915,870,633.13	7,510,233.21	-	213,135,366,166.82	9,488,525.81	-

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额		信用损失准备		账面余额		信用损失准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
低风险组合	219,915,549,415.69	100.00	7,283,955.76	-	213,135,028,468.97	100.00	9,307,642.95	-
正常风险组合	321,217.44	-	226,277.45	70.44	337,697.85	-	180,882.86	53.56
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	219,915,870,633.13	100.00	7,510,233.21	-	213,135,366,166.82	100.00	9,488,525.81	-

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

(d) 信用损失准备情况

类别	期初余额	本期变动			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	9,488,525.81	214,882.98	-2,193,175.58	-	7,510,233.21

其他应收款信用损失准备变动情况如下:

项目	本期			合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初数	9,488,525.81	-	-	9,488,525.81
本期计提预期信用损失准备	214,882.98	-	-	214,882.98
本期转回预期信用损失准备	-2,193,175.58	-	-	-2,193,175.58
期末数	7,510,233.21	-	-	7,510,233.21

(e) 本期无实际核销的其他应收款。

(f) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	信用 损失准备	账龄	占其他应收款 期末余额合计数的 比例(%)	款项性质
招商局置地(深圳)有限公司	16,838,694,079.17	-	1年以内、1至2年及2至3年	7.66	子公司往来款
招商蛇口(天津)有限公司	9,338,032,341.66	-	1年以内、2至3年及3年以上	4.25	子公司往来款
珠海依云房地产有限公司	7,961,507,919.33	-	1年以内、1至2年、2至3年及3年以上	3.62	子公司往来款
深圳市前海平方园区开发有限公司	6,405,669,715.14	-	1年以内及3年以上	2.91	子公司往来款
上海招商置业有限公司	6,150,219,966.39	-	1年以内、1至2年及2至3年	2.80	子公司往来款
合计	46,694,124,021.69	-		21.24	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

项目	期初余额	本期增加	本期减少	其他增加(减少)	期末余额
对子公司投资	89,299,119,311.98	2,447,460,000.00	327,000,000.00	-	91,419,579,311.98
对合营企业投资	165,034,187.03	-	-	-6,072,738.60	158,961,448.43
对联营企业投资	2,908,944,739.24	2,550,000,000.00	-	-61,952,409.86	5,396,992,329.38
合计	92,373,098,238.25	4,997,460,000.00	327,000,000.00	-68,025,148.46	96,975,533,089.79
减: 长期股权投资减值准备	55,676,413.09	1,088,400,347.34	-	-	1,144,076,760.43
账面价值	92,317,421,825.16	3,909,059,652.66	327,000,000.00	-68,025,148.46	95,831,456,329.36

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、子公司											
深圳市招华会展置地有限公司	50,000,000.00	1,400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,450,000,000.00	-
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	390,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	1,126,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	1,126,588,090.25	-
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	50,389,853.31	-	-	-	-	-	-	-	-	50,389,853.31	-
深圳招商迅隆船务有限公司	36,528,603.96	-	-	-	-	-	-	-	-	36,528,603.96	-
深圳招商文化产业有限公司	37,648,709.58	-	-	-	-	-	-	-	-	37,648,709.58	-
深圳南油控股有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳招商网络有限公司	14,999,743.84	-	-	-	-	-	-	-	-	14,999,743.84	-
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48	-	-	-	-	-	-	-	-	20,822,211.48	-
深圳市招商公寓发展有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	229,500,000.00	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	4,018,908,116.37	1,020,460,000.00	27,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,012,368,116.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(南京)有限公司	4,604,390,955.67	-	-	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
上海招商置业有限公司	3,140,928.33	27,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,140,928.33	-
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	21,150,388,566.34	-	-	-	-	-	-	-	-	21,150,388,566.34	-
招商局地产(苏州)有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳招商启航投资管理有限公司	133,466,952.18	-	-	-	-	-	-	-	-	133,466,952.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司(续)											
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	830,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	830,000,000.00	-
海南招商远洋发展有限公司	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	560,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	560,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	51,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	14,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产(杭州)有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	221,826,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-	221,826,141.22	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末数
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、子公司(续)											
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	-
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	10,790,929,579.63	-	-	-	-	-	-	-	-	10,790,929,579.63	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	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	-
云南招昆产城投资有限公司	65,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	65,000,000.00	-
深圳市登峰置业有限公司	57,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000,000.00	-
深圳市乐活置业有限公司	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-
深圳市听海置业有限公司	640,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	640,000,000.00	-
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	999,908,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,908,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
太仓招新置业有限公司	300,000,000.00	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
招商蛇口(温州)置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
招商蛇口网谷(天津)有限公司	304,000,001.00	-	-	-	-	-	-	-	-	304,000,001.00	55,676,413.09
招商局雄安投资发展有限公司	4,984,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	-	4,984,109,009.52	-
南通招海置业有限公司	349,129,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	349,129,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、子公司(续)											
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	-
深圳市商航置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	320,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	320,000,000.00	-
太仓招盈商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	1,965,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,965,094,519.00	-
合肥瑞盛房地产开发有限公司	999,954,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,954,000.00	-
招商局(深圳)邮轮运营有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
招商局邮轮有限公司	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,088,400,347.34	-	1,911,599,652.66	1,088,400,347.34
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
招商蛇口昆钢(昆明)城市发展有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
太仓嘉虹商务咨询有限公司	1,136,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	776,220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	776,220,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳招商观颐健康产业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
太仓招琛商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
上海招承商业管理有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
深圳市南油(集团)有限公司	6,764,287,643.53	-	-	-	-	-	-	-	-	6,764,287,643.53	-
太仓沙桥置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓汇尔置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓云华置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓诺屋置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓浪平置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
小计	89,243,442,898.89	2,447,460,000.00	327,000,000.00	-	-	-	-	1,088,400,347.34	-	90,275,502,551.55	1,144,076,760.43

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末数	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他 综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备			其他
二、合营企业											
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,503,544.70	-	-	18,492.45	-	-	-	-	-	46,522,037.15	-
中关村协同发展投资有限公司	118,530,642.33	-	-	-6,091,231.05	-	-	-	-	-	112,439,411.28	-
小计	165,034,187.03	-	-	-6,072,738.60	-	-	-	-	-	158,961,448.43	-
三、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	151,283,919.40	-	-	11,737,180.18	-	-	-	-	-	163,021,099.58	-
天津国际邮轮母港有限公司	49,034,403.23	-	-	-7,938,982.30	-	-	-	-	-	41,095,420.93	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	349,043,936.54	-	-	23,500,266.23	-	-	-	-	-	372,544,202.77	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	45,384,720.14	-	-	-80,240.72	-	-	-	-	-	45,304,479.42	-
深圳市招华会展实业有限公司	327,392,408.53	1,050,000,000.00	-	-56,834,757.65	-	-	-	-	-	1,320,557,650.88	-
China-BelarusJoint- StockClosedCompanyIndustrialParkDevelopmentCompany	145,355,073.98	-	-	-6,699,249.03	-21,864,433.60	-	-	-	-	116,791,391.35	-
深圳市招商免税商品有限公司	11,738,925.38	-	-	741,769.11	-	-	-	-	-	12,480,694.49	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	162,949,629.35	-	-	-152,060.15	-	-	-	-	-	162,797,569.20	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,004,164,490.48	-	-	139,741.22	-	-	-	-	-	1,004,304,231.70	-
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	660,597,232.21	-	-	5,181,933.15	-	-	-9,676,800.00	-	-	656,102,365.36	-
华夏国际邮轮有限公司	-	1,500,000,000.00	-	-6,776.30	-	-	-	-	-	1,499,993,223.70	-
小计	2,908,944,739.24	2,550,000,000.00	-	-30,411,176.26	-21,864,433.60	-	-9,676,800.00	-	-	5,396,992,329.38	-
合计	92,317,421,825.16	4,997,460,000.00	327,000,000.00	-36,483,914.86	-21,864,433.60	-	-9,676,800.00	1,088,400,347.34	-	95,831,456,329.36	1,144,076,760.43

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商蛇口网谷(天津)有限公司	55,676,413.09	-	-	55,676,413.09
招商局邮轮有限公司	-	1,088,400,347.34	-	1,088,400,347.34
合计	55,676,413.09	1,088,400,347.34	-	1,144,076,760.43

4. 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,406,007,590.41	132,454,505.79	128,223,709.51	145,202,524.98

5. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	559,367,153.60	1,847,552,789.61
其中: 成本法核算的长期股权投资收益	595,851,068.46	2,245,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-36,483,914.86	-35,446,170.99
股权处置收益	-	-362,001,039.40
委托贷款收益	-	2,219,672.87
其他权益工具投资持有利得	2,040,475.39	-
合计	561,407,628.99	1,849,772,462.48

财务报表附注

2024年6月30日止半年度

(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

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	617,988,481.65	1,816,119,156.16
加: 资产减值损失	1,088,400,347.34	-
信用减值损失	-1,767,727.06	-605,462.14
固定资产及投资性房地产折旧	52,625,538.15	51,031,515.19
使用权资产折旧	1,681,698.98	2,399,427.68
无形资产摊销	393,772.20	393,772.20
长期待摊费用摊销	8,362,295.75	13,047,256.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	-37,270.19	-12,436.03
固定资产报废损失	9,720.37	7,114.91
公允价值变动损失(减: 收益)	-	-
财务费用	297,199,225.20	1,058,211,912.43
投资损失(减: 收益)	-561,407,628.99	-1,849,772,462.48
递延所得税资产减少(减: 增加)	-	-175,411,859.83
递延所得税负债增加(减: 减少)	18,523,664.42	-110,800,327.10
存货的减少(减: 增加)	-5,490,709.38	-20,195,553.65
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-822,752,095.87	1,150,475,616.81
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-1,926,834,308.86	-1,020,373,003.23
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	-1,233,104,996.29	914,514,667.46
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	17,923,049,454.73	31,562,849,592.42
减: 现金的期初余额	28,330,617,851.12	25,996,647,477.36
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	-10,407,568,396.39	5,566,202,115.06

2024年6月30日止半年度

补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》的规定，本集团2024年6月30日止半年度非经常性损益如下：

项目	金额
非流动资产处置损益	2,664,914.60
计入当期损益的政府补助	49,075,459.46
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	-59,728,933.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,595,454.18
其他符合非经常性损益定义的损益项目	20,345,516.98
合计	41,952,412.08
减：所得税影响额	21,038,509.10
少数股东权益影响额	2,233,177.47
非经常性损益金额	18,680,725.51

2. 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是招商局蛇口工业区控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	0.99	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.98	0.11	0.11