

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2025-079



2025 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。

本公司第四届董事会第三次会议审议通过了 2025 年半年度报告及摘要，董事长蒋铁峰董事因公务未能亲自出席本次会议，授权董事、总经理朱文凯代为出席会议并行使表决权；董事张军立、聂黎明因公务未能亲自出席本次董事会，均授权董事余志良代为出席会议并行使表决权，其余董事出席了会议。经半数以上董事推举，由董事、总经理朱文凯主持了本次会议。

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	6
第四节 公司治理、环境和社会	44
第五节 重要事项	46
第六节 股份变动及股东情况	62
第七节 债券相关情况	66
第八节 财务报告	71

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
变更前的股票简称（如有）	/		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	招商蛇口		
公司的外文名称（如有）	CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	CMSK		
公司的法定代表人	蒋铁峰		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余志良	朱瑜
联系地址	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼	
电话	0755-26688322	
电子信箱	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）	51,485,077,366.85	51,272,627,222.97	0.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,448,186,676.22	1,417,272,188.89	2.18%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	961,750,078.00	1,398,591,463.38	-31.23%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,005,897,177.68	1,287,719,313.06	-255.77%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.11	27.27%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.11	27.27%
加权平均净资产收益率	1.26%	0.99%	上升 0.27 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）	868,039,948,209.83	860,308,816,014.37	0.90%
归属于上市公司股东的净资产（元）	104,154,305,191.49	111,006,837,433.28	-6.17%

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

注 2、报告期内，公司营业收入同比上升 0.41%，归属于上市公司股东的净利润同比上升 2.18%，主要系公司开发业务项目结转毛利率同比上升。

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 255.77%，主要系房地产项目销售回款同比减少，购地款同比增加。

截至披露前一交易日的公司总股本：

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

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）	190,249,827.11
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.14

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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	18,112,111.77
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	34,318,229.90
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	1,246,131.60

金融资产和金融负债产生的损益	
债务重组损益	-407,452.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,206,571.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	472,518,795.16
减：所得税影响额	28,691,458.42
少数股东权益影响额（税后）	-3,546,811.86
合计	486,436,598.22

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2025 年上半年，我国有效实施更加积极有为的宏观政策，着力扩大国内需求，稳住楼市股市，加快培育新质生产力，国民经济在复杂内外部环境下展现出较强韧性，国内生产总值同比增长 5.3%，经济运行总体平稳。

我国房地产市场支持政策继续发力，中央和地方密集出台多项措施，推动市场止跌回稳。政策主要围绕提振需求、优化供给、打造“好房子”、构建新模式等方面展开，需求端包括下调个人住房公积金贷款利率、提升公积金贷款额度、实施购房补贴、契税优惠及“以旧换新”等，供给端包括推进“好房子”建设、城市更新、收购闲置存量土地和商品房等。上半年市场整体延续修复态势，新房市场基本平稳，二手房成交延续增长态势，但二季度以来市场止跌回稳态势有所减弱。1-6 月，全国新建商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，新建商品房销售额 4.42 万亿元，下降 5.5%，面积和金额降幅与 1-5 月相比有所扩大。

2025 年上半年，全国主要城市的购物中心、产业园、写字楼、公寓酒店等经营依然面临压力。购物中心空置率有所上升，租金依旧下行，经营难度增大；产业园与写字楼市场供需失衡趋势延续；公寓市场呈现出“市场化+保租房”双轨发展特征，受保租房供应增加影响，平价公寓市场受到一定冲击，而中高端细分市场潜力较大；酒店行业受商旅客群需求减少影响，整体经营承压，大宗资产交易活跃。国内公募 REITs 逐步进入稳定发展轨道，“新发+扩募”推动 REITs 市场规模持续增长，为房企转型发展提供了新的机遇。

国内旅游经济温和复苏，受益于外国旅游团乘坐邮轮入境免签和进一步放宽外国人过境免签等政策的实施，邮轮旅游市场继续回暖。展览业保持良好发展态势，核心城市展会数量、规模及国际化程度进一步提升。

物业服务行业正处在挑战与机遇交织的转型升级关键阶段。一方面，行业面临外部形势严峻、市场从增量转向存量、竞争加剧、盈利承压等现实考验；另一方面，“新型城镇化战略”“城市更新行动”等政策持续加码，后勤社会化尚在进行时，社区康养、到家服务等增值需求加速释放，国家将物业服务纳入鼓励类行业的政策红利，加上物业服务行业在民生保障和基层治理中的价值愈发凸显，都在推动行业向“高质量发展”主旋律转型。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司战略介绍

招商蛇口将始终秉持“承载美好生活”的初心，锚定行业五强的战略目标，致力于成为中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。公司以开发业务、资产运营、物业服务三类核心业务为支柱，着力构建“租购并举、轻重结合”的业务结构，推动高质量发展。

开发业务：打造生活新模式。公司坚持“五精”策略（精挑细选搞开发、精雕细琢提品质、精诚合作促去化、精耕细作抓经营、精打细算控成本），全面提升产品力，致力于打造“招商好房子”，为消费者提供高品质的生活空间，满足人们对美好生活的向往。

资产运营：打造资管新模式。公司将以“做好存量、做精增量”为核心理念，持续提升资产运营能力，并伺机通过公募 REITs 推动存量资产价值释放，优化资产结构，同时精准布局增量市场，形成“开发-运营-资本化-再投资”的资本循环闭环，打造高效、可持续的产业生态圈。

物业服务：打造服务新模式。公司将以“增强能力、做大做强”为目标，通过创新服务模式和提升运营效率，为客户提供高品质的物业服务体验，不断扩大市场份额，树立行业标杆。

（二）主营业务介绍

开发业务主营以住宅为主的可售型商品房的开发与销售，此外还包括代建业务；资产运营业务包括集中商业、产业办公、公寓酒店等持有物业运营与资产管理以及会展和邮轮业务；物业服务业务包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务等。

1. 开发业务

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“招商好房子”住宅人居系统，涵盖了社区入口、景观主轴、户内功能、精装标准、智慧社区等十大功能模块，将客户关怀深入到业主生活的各个角落。为打造全域安全、极致便捷的社区生活，赋能物业运营管理，招商蛇口开发的社区已实现智慧通行、智慧安全、智慧设施、智慧服务四大特色。代建业务将积极发挥公司核心开发能力，推动政府代建、商业代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。公司通过专业、温暖的“招牌服务”，围绕置业有招、期待有招、预鉴有招、归家有招和安心有招，打造覆盖客户全生命周期的服务体系。

2. 资产运营

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

3. 物业服务

公司持续挖掘开发业务和资产运营业务客户资源优势，打造物业管理与服务的生态圈，持续巩固差异化竞争力。物业服务业态多元，覆盖住宅、非住宅和城市空间服务，内容包括基础物业管理、平台增值服务及专业增值服务，并积极探索“物业+康养”社区居家养老业务赛道。全面借助数智化系统“One 蛇口”平台，创建“好服务生活体系”，从贴心链家、安心筑家到暖心居家和倾心礼遇，以美好生活 All in One，落地招商蛇口“美好生活承载者”品牌理念。

（三）报告期公司经营情况概述

2025 年上半年，公司营业收入 514.85 亿元，同比增长 0.41%；利润总额 31.08 亿元，同比增长 5.05%；综合税前毛利率 14.38%，同比提升 2.39 个百分点；加权平均净资产收益率 1.26%，同比提升 0.27 个百分点。招商蛇口始终稳住开发业务基本盘，把增加现金流入作为核心任务，增厚安全垫；抓好资产经营提升基本面，以多措并举实现多元化盘活；培育物业服务增长极，以专业能力谋求外延式发展；秉持底线思维，统筹安全与发展，以短中期经营安全筑牢中长期转型之基。

公司积极融入房地产市场“止跌回稳”大势，进一步优化财务管理策略，在坚守现金流安全底线，持续优化资产负债结构的同时，更加注重安全与发展的平衡，践行稳中求进的发展策略。期末货币资金总额 877.64 亿元，在手资金保持合理充裕水平，公司坚持严控债务杠杆，“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 63.10%、净负债率 66.42%、现金短债比为 1.30。公司顺应房地产融资新模式，持续提升经营性物业贷款规模，拉长债务久期。截至报告期末，公司银行融资占比 66%，同比提升 3 个百分点，上半年落地经营性物业贷款 82 亿元，上半年末平均债务期限 5.3 年，债务结构更加稳固。公司紧抓市场利率下行通道，深入推进融资降本，加快高息债务置换，资金成本显著降低。上半年新增公开市场融资 31 亿元，票面利率均为同期同行业最低水平；上半年末综合资金成本 2.84%，较年初降低 15BP，保持行业领先水平。

1. 开发业务

2025 年 1-6 月，公司累计实现签约面积 335.00 万平方米，累计实现签约销售金额 888.94 亿元，销售规模市场排名第四。高能级核心城市的市场地位持续巩固，核心 10 城销售业绩贡献占比 70%，同比提升 4 个百分点。公司在全国 12 个城市进入当地流量销售金额 TOP5，其中上海、深圳、西安、南京、长沙、徐州、南通、郑州进入 TOP3，合肥、成都、重庆、温州进入 TOP5。公司持续夯实开发业务基本盘，加大存货去化力度，营销管理精细度不断提升，上半年公司首开项目货值去化率同比提升 4 个百分点，持销项目货值去化率同比提升 6 个百分点。

公司坚持区域聚焦、城市深耕、以销定投、精挑细选的投资策略，资源投放聚焦强心城市。2025 年上半年，公司累计获取 16 宗地块，总计容建面约 167 万平方米，总地价约 353 亿元，公司需支付地价约为 219 亿元。

招商蛇口秉承“美好生活承载者”的品牌主张，自 2025 年起，积极响应建设好房子的政策要求，推出“安居无忧、舒适健康、绿色低碳、智能便捷、精工匠心、美学焕新、贴心服务”7 大维度，28 个场景模块，485 项技术的“招商蛇口好房子”技术体系及企业品质标准，构建“智慧安全的品质之家、自然和谐的美学之家、友邻相伴的长情之家”三大价值主张，持续为客户建设“新时代、高品质”的好房子。在克而瑞 2025 上半年“中国好房子”测评中，上海康定壹玖玖、成都锦城序，北京招商序三个项目进入克而瑞好房子综合 TOP20 榜单，此外还有 4 个项目分别进入“安全性能”

“舒适宜居”“绿色低碳”“社区环境”单项榜单。2025 年上半年标杆项目亮点纷呈，其中杭州杭序府、成都锦城序、长沙招商揽阅、广州招商林屿境等共 9 个申报项目全部入选上半年克而瑞全国十大高端/轻奢/品质作品榜单，以设计驱动的产品溢价能力持续领跑行业。

2025 年上半年，公司新增 41 个代建项目，新增代建管理面积 482 万平方米。代建业务新进驻北京、上海、徐州、佛山等城市。公司在合肥、沈阳、武汉多个代建项目入市，成为当地现象级红盘，助力塑造招商建管“高品质代建”标签。

2. 资产运营

报告期末，公司管理范围内全口径资产运营收入 36.6 亿元，同比上涨 4.1%，EBITDA 实现 19.0 亿元，同比上涨 0.4%。报告期内新入市 13 个项目，新增经营面积约 72 万平方米，含 7 个公寓、3 个集中商业、1 个产业园和 1 个酒店。公司发挥多元业态协同优势，上半年新增轻资产管理面积约 18 万平方米，管理输出项目位于上海、杭州、无锡。

1) 集中商业

报告期末，公司管理范围内的集中商业在营项目 50 个，总经营建筑面积约 309 万平方米，在建及筹开项目总经营建筑面积约 206 万平方米。报告期内，公司集中商业运营收入为 9.4 亿元，开业三年以上项目出租率 91%。

公司全力推进“X+商业”核心战略，重资产与轻资产“双轮驱动”，在区域深耕、客群洞察、品牌联动、生态合作等维度持续破局和进阶，2025 年将逆势新开 9 个项目，进一步推动城市商业生态的升级与繁荣。上半年新开业 3 个项目，分别为深圳 K11、深圳太子湾 Villa 和南京玄武花园城。太子湾 VILLA 位于太子湾百万方滨海综合体的先行示范区，是深圳首个“滨海独栋商业街区”，以“日咖夜酒”“运动健康”“设计甄选”三大核心标签，串联多个主题场景化，创造了独特的滨海生活消费体验。南京玄武花园城打造全国首个“天文主题+生态商业”综合体，汇聚超 240 家品牌，聚焦可持续、骑行友好、宠物友好理念，布局户外、潮奢、生活方式赛道，首进品牌达 127 家，占比超过 50%，通过首店品牌的集群效应强化内容吸引力，进一步刷新区域商业能级。

2) 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主要在营项目 32 个，总经营建筑面积约 282 万平方米，在建及筹备项目规划经营建筑面积约 60 万平方米。报告期末，产业园运营收入实现 6.4 亿元。持续优化轻资产运营模式、深耕核心城市，上半年新增杭州及无锡 2 个轻资产管理项目。

公司持续以新质生产力引领发展，持续聚焦数智科技、绿色科技、生命科技三大新兴产业方向，以集产业研究、产业引入、产业孵化和产业服务为一体的业务运营能力，推动园区从物业空间运营商向产业发展运营商转型升级。上半年举办“前海-蛇口低空经济先导区生态共创大会”，推出“南山领航，畅飞湾区”等活动，引入多家低空领域企业正式签约入驻，持续推动低空经济在前海-蛇口区域的高质量发展。凭借专业运营与产业生态构建，目前全国园区入驻 25 家国家级小巨人、138 家省级专精特新企业、18 家瞪羚企业、298 家国家高新技术企业，以硬核企业矩阵夯实产业根基。

公司产业园业务连续五年蝉联“年度影响力产业运营发展企业 TOP30”第一名，七年蝉联“年度中国产业园区运营商 50 强”第一名等多个高质量荣誉，持续巩固行业领先优势。

3) 公寓

报告期末，公司管理范围内的公寓布局 19 个城市，已开业项目经营建筑面积约 164 万平方米，房源总数超 4 万间；建设期项目规划建筑面积 55 万平方米。报告期内，公司公寓业务运营收入为 6.5 亿元，开业 1 年以上精品公寓报告期末出租率达 92%。

上半年新入市 7 个公寓项目，入市总房量 4,917 间。其中壹间网谷开业 4 个月时点出租率达 90%，壹栈太子湾二期开业 1 个月整体去化率达 45%。6 月底试运营的上海壹间·新桥 G60 科创云廊社区，是公司在上海首个从土地获取、规划设计、开发建设到长期持有运营全链条自主打造的公寓资产项目，为探索可持续、可复制的租赁住房发展模式提供了实践样本，同时标志着公司在上海租赁住房领域迈出了坚实而重要的一步。存量做精方面，公司持续以产品力和运营力焕新资产价值，服务标杆项目壹间槟榔园完成第四期批量改造升级，优化公区配套，构建生活基础服务+空间配套服务+内容运营服务的增值服务体系，上半年客户满意度达 95 分，增值业务户均收入同比上升 44%。

公寓业务先后在克而瑞住房租赁企业品牌传播力、观点机构住房租赁企业盈利能力、住房租赁企业资管运营等三个榜单中跻身行业三强。

4) 写字楼

报告期内，公司管理范围内的写字楼业务实现运营收入 6.0 亿元。写字楼业务持续强化资源联动能力，利用楼宇优势积极打造特色产业平台。深圳海上世界片区写字楼项目通过搭建前海深港合作区产业集聚区、低空经济先导区、战新产业载体上半年片区实现签约超 3 万平方米；上海东虹桥中心深入联动上海市长宁区政府打造虹桥国际低空经济产业园，上半年实现近 1 万平方米企业入驻；新入市南京招商局中心联动南京市玄武区政府打造“玄武云上会客厅”并揭牌六大产业基地。

5) 酒店

报告期内，公司酒店业务实现运营收入为 5.1 亿元。上半年盛大开业深圳南山伊敦酒店，其前身是承载改革开放历史的地标性建筑，历经 3 年改造、功能调整、空间扩容后蜕变为伊敦酒店品牌的旗舰之作，升级成集酒店、会议、服务公寓于一体的综合性国际化高端旅居社区，成为城市更新传承与创新、功能与效益、历史与现代融合的成功范例。在第二十五届中国文旅金马奖盛典中，公司旗下蛇口壹棠服务公寓与深圳南山伊敦酒店双双获奖，分别被授予“年度卓越服务式公寓”以及“年度卓越新开业酒店”荣誉。

6) 其他（会展、邮轮）

招商会展旗下展览规模持续扩大，高规格会议活动及自办展影响力显著提升。招商会展旗下 4 大场馆上半年共计举办展览 381 万平方米，其中包括第二十一届中国（深圳）国际文化产业博览交易会、第三十七届中国国际塑料橡胶工业展览会、第十七届深圳国际电池技术交流展览会、第三十一届中国 COMICUP 同人创作交流展等多场行业标杆展会。举办非展会议活动 103 场，覆盖华为、OPPO、腾讯、上海大众等头部企业大会及文化强国论坛、CCTB 肿瘤标志物学术大会等权威会议。举办两场高规格自办展会议，AIPC2025 全球大会、清华大学工程专业春季博士生论坛，其中 AIPC2025 全球大会为 AIPC 成立 67 年来首次在中国内地举办，与会嘉宾规模创历届参会之最。

招商邮轮积极应对市场变化，以创新驱动交旅融合转型，上半年累计服务旅客 206 万人次。水上客运业务方面，与横琴长隆、携程合作创新推出“长隆号”主题客轮，打造沉浸式交旅体验；上环航线精准施策，通过推行年卡、以价换量等，实现客流同比提升 81%。湾区游业务方面，开通蛇口-香港维港旅游新航线，优化船上产品，加大渠道营销力度，拓展团体市场；同时“海上看湾区”项目荣获中国旅游景区协会“2025 旅游目的地创新发展案例”荣誉。邮轮港口业务方面，加大国际邮轮引轮，实现爱达邮轮“地中海号”10 个航次落地；公司积极拓展低空旅游市场，与通用航空公司合作开展直升机空游及交通接驳，推进跨境直升机口岸验收，为构建海空立体交通旅游网络奠定坚实基础。

3. 物业服务

招商积余为公司旗下物业服务和轻资产运营服务平台，始终坚持做大做强战略定位，坚定不移地贯彻“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，坚定可持续发展。报告期内，招商积余实现营业收入 91.07 亿元，归母净利润 4.74 亿元，分别同比增长 16.17% 和 8.90%。报告期末，在管项目 2,370 个，管理面积达 3.68 亿平方米。

依托集团全产业链资源优势，持续巩固非住领域头部服务商地位，创新突破市场化住宅赛道。报告期内，招商积余市场化住宅赛道新签合同额同比增长 23%。战略细分赛道优势持续扩大，通过“标杆项目+战略客户”双擎驱动，上半年新增政府公建、产业园区、金融服务等优质项目；重点推进 IFM 战略规划落地建设，新签年合同额同比提升 11%。未来将深化全链条服务能力，通过科技赋能与生态协同，打造覆盖城市服务全场景的生态化服务矩阵，铸造全业态市场化发展能力。

招商积余聚焦影响力建设，打造标杆树立品牌，荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强第 3 名”“2025 中国物业服务力百强企业 TOP3”“2025 中国物业品牌影响力百强企业”等荣誉。

4. 数智化

围绕公司战略稳步推进多项重点数智化赋能举措落地。开发业务方面，聚焦当前业务发展重难点开展数智化产品建设与运营，推广新成本管理系统，助力公司成本精细化管理和业财穿透式管控；完善数字化营销体系，增强营销投放有效性管理，激活公客池高潜客户匹配高服务力顾问促转化，通过 AI 工牌强化接待过程监控及客户洞察分析能力，持续提升营销获客及转化力。资产运营方面，持续推进能耗能效管理，实现集中商业同比节电率 4.89%，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，助力积余增值业务，提升核心业主客群活跃度，推出荟豆支付码，丰富商业荟豆消费场景，强化社商协同。物业服务方面，构建 AI 智能管家，实现面客端入口和重点服务场景全覆盖，提升服务品质与效率；推动 AI 视频巡检，围绕环境、人员、车辆三类高频检查点，实现异常事件主动识别，巡检

提效。

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。2025 年上半年共获得数字化发明专利授权 1 项，新增已受理数字化发明专利 1 项，新增申报数字化软著授权 15 项。

5.可持续发展

2025 年，是招商蛇口可持续发展战略第一阶段行动方案的收官之年。在 ESG 管理实践方面，公司重点提升绿色建筑、绿色运营、供应链管理等能力，推进全公司培训体系建设，全面启动双重重重要性分析工作，深入识别公司 ESG 各类议题的相关影响、风险和机遇（IROs）；在 ESG 信息披露方面，公司根据深交所、财政部的最新披露要求，及时调整 ESG 议题框架和议题内涵，推动公司可持续发展报告提前走向标准化、国际化；在 ESG 市场表现方面，公司 MSCI ESG 评级维持 A 级，国证 ESG 评级为 AAA，中证、WIND 等其他评级也位列领先水平。

作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口通过标杆项目引领行业低碳转型。报告期内，在“双碳”战略驱动下，吉布提 SPC 综合体获全球首个“绿建环评既有建筑（全球版）”认证，打造“一带一路”绿色标杆。截至报告期末，公司新增绿色建筑项目 15 个，新增建筑面积 164 万平方米；累计建设绿色建筑项目 533 个，建筑面积达 6,374 万平方米。其中，超低/近零/零能耗项目累计 38 个，总建筑面积 287.20 万平方米。

6.组织建设

公司顺应行业深度调整趋势，聚焦战略落地与效能提升，通过组织变革、文化聚力与学习型组织建设三维驱动公司转型发展。组织变革层面，公司总部新成立资产管理部，将风险管理部/法律合规部/审计稽核部分拆为风险管理部/法律合规部、审计稽核部，进一步强化专业管控；开发业务减少管理层级，取消五个区域公司，由公司总部直接管理下属城市公司，推动经营管理提质增效；文化聚力层面，以“走实、走深、走心”深化服务文化，推动总部“寓管理于服务”理念落地，细化奋斗者行为标签并嵌入人才评价与荣誉激励体系，实现服务力向生产力转化。同步打造学习型组织生态，以数字化学习平台为载体，构建“战略—能力—学习”映射矩阵，激活组织知变能力，推动学习力向发展动能转化，持续锻造以奋斗者为核心的员工队伍，为公司高质量转型发展夯实人才与机制根基。

7.公司获得荣誉

2025 年招商蛇口凭借业内领先的综合实力、出色的市场表现以及稳健的财务策略，被中国房地产 TOP10 研究组（中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院）评选为“2025 沪深上市房地产公司综合实力 TOP2”“2025 中国房地产百强企业综合实力 TOP4”等奖项。其中产品力方面，共计 9 个项目入选“克而瑞 2025 上半年度十大作品评选榜单”，荣获全国高端、轻奢、品质三个品类十大作品，同时斩获 7 个中国好房子专项奖；服务力方面，旗下招商积余荣获“2025 中国物业服务综合实力百强企业第 3 名。公司治理方面，招商蛇口凭借优秀的综合实力和细分领域的表现，荣获观点机构“2025 房地产管理与团队卓越表现 TOP10”第 1 名。

主要房地产项目信息表

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
1	北京都会中心	北京昌平	住宅、商业、办公	竣工	70%	173,000	346,160	417,182	-	346,160	-	346,160	-	221	52
2	北京雍合府	北京大兴	住宅、商业、办公	竣工	52%	39,500	97,999	119,340	-	97,999	-	97,999	-	-	-
3	北京臻珑府	北京亦庄	住宅	竣工	50%	54,700	153,258	175,677	-	153,258	-	153,258	-	13,312	52
4	北京华樾领尚	北京朝阳	住宅	竣工	25%	26,600	74,507	88,860	-	74,507	-	74,507	-	-	-
5	北京环球财金	北京朝阳	办公、商业	竣工	33%	46,200	92,415	111,532	-	92,415	-	92,415	-	-	-
6	北京龙樾合玺	北京朝阳	住宅	竣工	50%	34,100	85,683	108,703	-	85,683	-	85,683	-	8,010	8,867
7	北京壹·亮马	北京朝阳	住宅、商业	竣工	10%	56,200	118,912	138,309	-	118,912	-	118,912	-	-	-
8	北京永定府	北京东城	住宅、商业	在建	17%	29,000	73,599	72,670	-	37,559	-	37,559	-	-	-
9	北京招商臻园	北京丰台	住宅	在建	100%	35,900	78,928	90,154	-	78,928	-	-	78,928	14,831	-
10	北京幸福里润园	北京海淀	住宅	竣工	33%	55,600	83,419	106,089	-	83,419	-	83,419	-	-	265
11	北京长安悦玺	北京石景山	住宅	竣工	20%	41,600	110,756	134,778	-	110,756	-	110,756	-	-	7,072
12	北京顺义臻珑府	北京顺义	住宅、商业	竣工	40%	125,100	219,203	272,577	-	219,203	-	219,203	-	28,943	30,395
13	北京璀璨公元	北京通州	住宅	竣工	100%	29,600	65,035	71,368	-	65,035	34,978	65,035	-	18,806	48,197
14	北京璀璨时代	北京亦庄	住宅	在建	80%	43,400	86,800	97,124	-	86,800	-	-	86,800	10,259	-
15	北京招商玺	北京大兴	住宅	在建	90%	77,400	177,999	190,704	-	177,999	-	-	177,999	8,892	-
16	北京元玺	北京石景山	住宅	在建	20%	68,397	194,445	203,289	-	194,445	-	-	194,445	19,228	-
17	北京市通州区梨园（2024）040 号地块*	北京通州	住宅	在建	100%	16,000	34,704	38,784	34,704	34,704	-	-	34,704	21,297	-
18	北京市海淀区朱房村 029 地块*	北京海淀	住宅	在建	30%	42,700	102,562	118,545	102,562	102,562	-	-	102,562	16,638	-
19	北京市大兴区亦庄 X24 地块*	北京大兴	住宅、商业	在建	100%	45,700	114,171	121,510	114,171	114,171	-	-	114,171	7,707	-
20	北京通州八里桥片区棚户区改造项目地块*	北京通州	住宅	在建	65%	34,730	86,824	99,957	53,479	53,479	-	-	53,479	-	-
21	天津大运河府	天津北辰	住宅、商业	在建	25%	130,000	256,926	266,199	-	256,926	-	250,682	6,244	4,706	6,136
22	天津雍祥府	天津北辰	住宅、商业	竣工	33%	118,800	197,629	209,846	-	197,629	-	197,629	-	2,566	4,740
23	天津贝肯山	天津滨海新区	住宅	竣工	60%	250,300	407,151	398,208	-	407,151	-	407,151	-	104	752
24	天津九里晴川	天津滨海新区	住宅	竣工	13%	134,000	154,424	170,154	-	154,424	-	154,424	-	2,206	9,286
25	天津天玺	天津和平	住宅	竣工	75%	23,900	215,638	213,318	-	215,638	-	215,638	-	65	260
26	天津十里观澜	天津河北	住宅、商业	竣工	40%	85,800	182,435	189,918	-	182,435	-	182,435	-	6,654	5,226
27	天津江山玺	天津南开	住宅、商业	竣工	100%	34,000	98,580	110,640	-	98,580	23,531	98,580	-	8,102	14,639
28	天津招商网谷	天津武清	产业园	竣工	100%	58,456	108,045	108,045	-	108,045	-	108,045	-	975	1,093

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
29	天津市武清区津武(挂)2024-013 号地块*	天津武清	住宅	在建	100%	30,971	46,400	57,790	18,370	46,400	-	-	46,400	32,377	-
30	沈阳东望府	沈阳大东	住宅、商业	在建	65%	113,000	225,909	244,018	-	98,755	15,006	91,033	7,722	9,140	11,057
31	沈阳公园 1872	沈阳皇姑	住宅、商业	在建	100%	163,200	326,366	351,657	-	326,348	-	315,960	10,389	29,655	20,268
32	沈阳观园	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	77,700	155,350	170,593	-	155,350	5,336	155,350	-	11,262	9,875
33	沈阳曦城	沈阳经济技术开发区	住宅、商业	竣工	100%	65,200	130,363	145,517	-	130,363	-	130,363	-	-	-
34	沈阳时代悦	沈阳铁西	住宅、商业	竣工	49%	27,600	52,486	56,467	-	52,486	-	52,486	-	319	-
35	沈阳江山和樾	沈阳于洪	住宅、商业	在建	100%	119,300	214,796	234,618	-	89,057	-	21,060	67,998	106	-
36	沈阳雍景湾	沈阳于洪新区	住宅、商业	竣工	100%	42,100	92,796	100,641	-	92,796	-	92,796	-	-	-
37	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	-	-	-
38	青岛海德公学	青岛高新区	住宅	竣工	100%	140,993	224,152	243,066	-	224,152	-	224,152	-	-	-
39	青岛公园 1872	青岛即墨	住宅、商业	在建	51%	189,100	309,745	338,224	-	308,437	-	272,342	36,095	-	-
40	青岛依云四季	青岛市北	住宅、商业	竣工	51%	20,200	70,869	78,712	-	70,869	-	70,869	-	218	268
41	青岛文澜锦园	青岛西海岸新区	住宅、商业	竣工	49%	30,800	77,060	86,241	-	77,060	-	77,060	-	4,267	5,681
42	青岛璀璨璟园	青岛李沧	住宅	在建	39%	40,166	81,474	89,274	-	81,446	-	-	81,446	14,048	-
43	青岛世园 27	青岛李沧	住宅	在建	39%	21,239	31,859	34,117	-	-	-	-	-	-	-
44	青岛网谷项目	青岛高新区	产业园	在建	100%	598,713	832,183	1,002,535	-	484,346	-	484,346	-	3,551	11,696
45	青岛雍华府	青岛城阳	住宅	竣工	100%	100,184	180,719	190,273	-	180,719	-	180,719	-	-	-
46	济南盛福地块	济南历下	住宅、商业	竣工	60%	86,900	238,614	264,497	-	238,614	-	238,614	-	10,239	12,715
47	哈尔滨贝肯山	哈尔滨道里	住宅、商业、办公	在建	85%	513,000	1,180,282	1,263,833	-	1,180,282	-	1,106,107	74,175	11,813	6,391
48	哈尔滨学府 1872	哈尔滨平房	住宅、商业	竣工	100%	30,887	58,685	62,569	-	58,685	-	58,685	-	-	376
49	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	-	-	-
50	大连公园 1872 II	大连甘井子	住宅、商业	在建	100%	91,300	210,245	201,832	12,188	208,761	42,559	165,502	43,259	14,573	26,912
51	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	2,622	2,896
52	大连海德公园	大连甘井子	住宅、商业	竣工	100%	94,000	226,663	275,813	-	226,663	-	226,663	-	-	-
53	大连星光照澜	大连甘井子	住宅、商业	竣工	32%	96,700	167,159	180,154	-	167,159	-	167,159	-	1,670	306
54	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	-	91	91
55	大连凤栖台	大连旅顺口	住宅、商业	竣工	30%	39,012	61,891	64,686	-	61,891	-	61,891	-	740	1,399
56	大连臻园	大连中山	住宅、商业	竣工	55%	90,200	275,645	289,561	-	275,645	-	275,645	-	1,085	1,338
57	保定雄安招商公园 1872	雄安新区启动区西部	住宅、商业、办公	竣工	100%	112,000	202,285	223,436	-	202,285	-	202,285	-	2,148	1,661
58	日照莱顿小镇	日照东港	住宅	竣工	100%	337,600	584,276	624,854	-	584,276	-	584,276	-	-	-
59	太原时代主场	太原小店	住宅、商业	在建	51%	217,205	759,945	707,806	71,102	591,676	56,557	375,914	215,762	46,801	56,915
60	长春公园 1872	长春净月	住宅、商业	在建	100%	115,200	229,781	252,776	-	229,780	-	157,719	72,061	31,280	3,056

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
61	长春学府 1872	长春新区（北湖开发区）	住宅、商业	竣工	100%	69,400	125,268	135,267	-	125,268	-	125,268	-	565	-
62	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	-	5,562	9,389
63	烟台马尔贝拉	烟台开发区	住宅、商业	在建	100%	417,800	576,597	613,907	-	542,101	-	542,101	-	767	1,791
64	烟台依云水岸	烟台牟平	住宅、商业	在建	100%	249,221	294,067	226,309	-	209,925	-	209,925	-	3,081	5,426
65	上海公元 2040	上海浦东	住宅	竣工	33%	140,252	266,479	281,114	-	266,479	-	266,479	-	1,274	325
66	上海雍和府	上海宝山	住宅	竣工	25%	62,847	100,555	114,169	-	100,555	-	100,555	-	-	-
67	上海云著深蓝	上海松江	住宅	竣工	33%	43,305	69,289	74,166	-	69,289	-	69,289	-	1,820	-
68	上海十里江湾 I	上海崇明	住宅	竣工	33%	52,823	60,746	73,395	-	60,746	-	60,746	-	178	1,561
69	上海十里江湾 II	上海崇明	住宅	竣工	33%	59,408	68,319	73,663	-	68,319	-	68,319	-	-	1,115
70	上海依云四季	上海金山	住宅	竣工	49%	104,634	146,488	164,583	-	146,488	-	146,488	-	-	-
71	上海静安市北	上海静安	住宅	竣工	20%	27,809	69,522	69,797	-	69,522	-	69,522	-	-	-
72	上海崇明陈家镇	上海崇明	住宅	竣工	34%	108,387	109,471	112,082	-	109,471	-	109,471	-	-	-
73	上海泗泾项目	上海松江	住宅	竣工	51%	40,087	72,156	79,858	-	72,156	-	72,156	-	-	-
74	上海未来悦	上海奉贤	住宅	竣工	49%	49,562	89,212	96,291	-	89,212	-	89,212	-	104	-
75	上海虹口北外滩	上海虹口	住宅	竣工	90%	21,724	54,310	62,014	-	54,310	-	54,310	-	13	65
76	上海云玺	上海虹口	住宅、商业、办公	竣工	51%	12,584	46,164	52,148	-	46,164	-	46,164	-	13	13
77	上海天汇世纪玺	上海静安	住宅	竣工	33%	24,377	72,401	81,636	-	72,401	-	72,401	-	-	-
78	上海松江丰盛道	上海松江	住宅	竣工	25%	105,858	211,716	236,862	-	211,716	-	211,716	-	39	26
79	上海虹玺	上海虹口	住宅	竣工	66%	23,077	61,156	66,750	-	61,156	-	61,156	-	52	52
80	上海云湖壹号	上海金山	住宅	竣工	33%	79,858	143,745	167,683	-	143,745	-	143,745	-	12,310	-
81	上海璀璨城市	上海浦东新区	住宅、商业、办公	竣工	73%	31,808	73,158	76,911	-	73,158	-	73,158	-	-	-
82	上海虹口弘安里	上海虹口	住宅	在建	41%	37,334	41,067	45,729	-	41,067	-	-	41,067	6,792	-
83	上海虹桥璀璨公馆	上海青浦	住宅	竣工	33%	77,368	170,211	203,996	-	170,211	-	170,211	-	445	375
84	上海虹桥璀璨领峯	上海嘉定	住宅	竣工	51%	49,010	112,723	129,978	-	112,723	-	112,723	-	3,070	9,851
85	上海璀璨公馆	上海浦东新区	住宅	竣工	100%	79,328	126,924	126,547	-	126,924	-	126,924	-	65	78
86	上海蟠龙府	上海青浦	住宅	竣工	20%	38,844	90,507	106,615	-	90,507	-	90,507	-	3,666	2,903
87	上海苏河玺	上海普陀	住宅	竣工	100%	36,110	96,777	111,300	-	96,777	-	96,777	-	3,848	77,194
88	上海汇元玺	上海徐汇	住宅	在建	32%	21,942	54,856	63,255	-	54,856	-	-	54,856	-	-
89	上海公园 1872 南	上海闵行	住宅	竣工	49%	75,542	135,975	164,055	-	135,975	-	135,975	-	2,587	2,587
90	上海璀璨时代	上海青浦	住宅	竣工	70%	28,740	51,733	61,553	-	51,733	-	51,733	-	-	-
91	上海嘉定远香湖	上海嘉定	住宅	竣工	49%	26,383	58,043	68,652	-	58,043	-	58,043	-	910	-
92	上海公园 1872 北	上海闵行	住宅	竣工	50%	63,268	113,883	139,260	-	113,883	-	113,883	-	7,256	5,317
93	上海天汇玺	上海普陀	住宅	竣工	45%	20,740	51,852	62,891	-	51,852	51,852	51,852	-	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
94	上海虹桥公馆三期	上海青浦	住宅	竣工	60%	77,073	131,025	148,656	-	131,025	-	131,025	-	7,240	181
95	上海蟠龙府二期	上海青浦	住宅、商业	竣工	50%	60,142	126,290	149,943	-	126,290	-	126,290	-	3,692	3,551
96	上海雍汇庭	上海徐汇	住宅	竣工	65%	18,095	45,239	54,033	-	45,239	45,239	45,239	-	-	-
97	上海浦东星耀翠湾	上海浦东	住宅	在建	50%	39,560	79,120	87,510	-	79,120	-	-	79,120	15,881	-
98	上海浦东公园 1872	上海浦东	住宅	竣工	80%	26,081	46,946	55,163	-	46,946	46,946	46,946	-	-	-
99	上海松江 R4 长租公寓	上海松江	住宅	竣工	100%	26,556	66,388	-	-	66,388	66,388	66,388	-	-	-
100	上海云澜湾	上海松江	住宅	在建	100%	45,160	72,256	81,059	-	72,256	-	-	72,256	4,993	-
101	上海静安北站	上海静安	住宅、商业	在建	40%	52,158	71,547	75,254	-	71,547	-	-	71,547	1,229	-
102	上海浦东三林	上海浦东新区	住宅	在建	100%	85,423	187,931	217,745	-	156,394	-	-	156,394	23,458	-
103	上海闵行浦江	上海闵行	住宅	在建	60%	58,283	116,566	138,094	-	116,566	-	-	116,566	19,909	-
104	上海杨浦 19 街坊	上海杨浦	住宅	在建	70%	12,666	17,099	18,828	-	17,099	-	-	17,099	2,320	-
105	上海宝山潘广路项目	上海宝山	住宅、商业	在建	100%	129,405	329,835	284,876	-	329,834	-	-	329,834	14,358	-
106	上海闵行江	上海宝山	综合	竣工	90%	46,884	158,742	42,251	-	158,742	-	158,742	-	4,803	3,474
107	上海时代潮派*	上海松江	住宅、商业	在建	100%	129,624	297,764	281,583	-	297,764	-	-	297,764	38,586	-
108	上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块*	上海宝山	住宅、商业	在建	60%	66,925	139,850	142,063	74,246	139,849	-	-	139,849	15,808	-
109	上海市徐汇区长桥街道 xh315-10、xh313-16 地块*	上海徐汇	住宅、商业	在建	50%	39,686	123,972	124,923	-	123,971	-	-	123,971	42,688	-
110	上海静安区曹家渡社区 C050301 单元 9A-20 地块*	上海静安	住宅	在建	80%	18,501	49,585	54,660	-	49,584	-	-	49,584	18,849	-
111	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 K1-11 地块*	上海宝山	商业、住宅	在建	30%	56,751	124,853	129,824	124,852	124,852	-	-	124,852	19,056	-
112	上海市宝山区淞南 N12-0402 单元 D1-04 地块	上海宝山	住宅	在建	70%	34,600	76,122	82,760	76,122	76,122	-	-	76,122	16,085	-
113	上海市长宁区 W040602 单元 F1-09 地块	上海长宁	商业、住宅	在建	30%	11,210	24,662	27,781	24,662	24,662	-	-	24,662	2,280	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
114	上海嘉定区嘉定新城 F03A-4 地块*	上海嘉定	住宅	在建	100%	37,966	83,526	93,311	83,525	83,525	-	-	83,525	-	-
115	太仓依云四季	太仓浏河	住宅	竣工	51%	110,591	199,755	208,660	-	199,755	-	199,755	-	-	-
116	太仓湖境天著	太仓城厢镇	住宅	竣工	33%	69,993	139,986	151,972	-	139,986	-	139,986	-	-	-
117	太仓心望雅苑	太仓高新区	住宅	竣工	51%	54,921	98,859	108,867	-	98,859	-	98,859	-	-	-
118	厦门海上世界	厦门东渡	办公、商业	在建	60%	163,300	774,998	778,662	-	774,998	-	481,148	293,850	2,329	28,592
119	厦门雍和府	厦门同安	住宅	竣工	26%	33,883	77,803	86,398	-	77,803	-	77,803	-	-	362
120	厦门 1872	厦门海沧	住宅	竣工	81%	51,493	128,954	152,658	-	128,954	-	128,954	-	1,228	3,224
121	厦门悦鹭湾	厦门海沧	住宅、商业	竣工	49%	20,478	51,186	58,629	-	51,186	-	51,186	-	7,431	22,760
122	厦门璟云	厦门海沧	住宅、商业	竣工	51%	18,104	41,634	49,572	-	41,634	-	41,634	-	-	3,182
123	厦门湾湖臻境	厦门湖里	住宅	在建	100%	36,331	130,599	149,014	-	130,599	-	-	130,599	21,014	-
124	漳州玖龙台	漳州芗城	住宅	竣工	13%	44,200	114,922	124,094	-	114,922	-	114,922	-	-	-
125	漳州卡达凯斯	漳州开发区	住宅	竣工	89%	389,900	715,123	674,902	-	715,123	-	715,123	-	11,115	12,849
126	漳州兰溪谷	漳州开发区	住宅	竣工	89%	196,520	245,074	260,363	-	245,074	-	245,074	-	5,220	7,371
127	漳州半山云海	漳州开发区	住宅、商业	竣工	100%	58,805	87,807	98,408	-	87,807	-	87,807	-	1,397	1,118
128	漳州文璟苑	漳州龙海	住宅、商业	竣工	80%	44,619	115,999	119,803	-	115,999	-	115,999	-	9,416	10,553
129	双鱼岛 A30	漳州开发区	住宅	拟建	89%	53,600	107,268	104,705	-	-	-	-	-	-	-
130	双鱼岛 A32 商业	漳州开发区	商业	拟建	89%	31,900	54,230	44,439	-	-	-	-	-	-	-
131	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	-	-	-
132	温州锦玉潮明	温州永嘉县	住宅、商业	竣工	16%	69,900	169,664	182,121	-	169,664	-	169,664	-	-	-
133	温州檀境	温州鹿城	住宅、商业	竣工	40%	56,200	182,781	198,511	-	182,781	-	182,781	-	11,476	21,428
134	温州天樾玺	温州鹿城	住宅、商业	竣工	50%	115,700	424,805	486,598	-	424,805	424,805	424,805	-	18,967	-
135	温州天樾玺·玺上	温州鹿城	住宅、商业	在建	34%	57,669	188,918	200,698	-	186,376	-	-	186,376	14,614	-
136	温州市洪殿单元 D-10、E-02 地块*	温州鹿城	住宅	拟建	50%	55,373	112,485	114,687	-	-	-	-	-	-	-
137	福州海玥公馆	福州长乐	住宅、商业	竣工	49%	47,300	94,676	105,122	-	94,676	-	94,676	-	1,134	5,432
138	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	-	78	620
139	温岭云樾天境	台州温岭	住宅、商业	竣工	30%	39,500	138,337	152,343	-	138,337	-	138,337	-	1,245	-
140	绍兴公元 2020	绍兴柯桥	住宅	竣工	25%	136,000	356,008	392,412	-	356,008	-	356,008	-	-	610
141	绍兴兴望项目	绍兴越城	住宅、商业	竣工	33%	56,800	93,819	96,297	-	93,819	-	93,819	-	13	13
142	宁波海曙金茂府	宁波海曙	住宅	竣工	47%	85,700	198,244	207,464	-	198,244	-	198,244	-	-	-
143	慈溪樾府	宁波慈溪	住宅	竣工	25%	49,500	124,663	133,958	-	124,663	-	124,663	-	-	-
144	宁波涌潮印	宁波鄞州	住宅	竣工	34%	40,100	74,302	78,677	-	74,302	-	74,302	-	13	143
145	宁波云望里	宁波海曙	住宅	竣工	30%	19,100	47,132	50,824	-	47,132	-	47,132	-	1,660	1,739
146	宁波三里江印	宁波鄞州	住宅、商业	竣工	80%	29,400	76,434	100,080	-	76,434	-	76,434	-	195	104
147	宁波凤麓和鸣	宁波奉化	住宅	竣工	32%	126,200	285,716	305,263	-	285,716	-	285,716	-	16,634	26,878
148	宁波雍璟府	宁波奉化	住宅	在建	50%	73,300	180,935	185,880	-	180,935	71,989	71,989	108,946	11,204	57,974
149	宁波鄞州下应	宁波鄞州	住宅	竣工	30%	13,800	31,484	33,466	-	31,484	-	31,484	-	552	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
150	宁波三里风荷	宁波镇海	住宅	竣工	33%	64,900	160,318	164,969	-	160,318	-	160,318	-	3,871	35,106
151	宁波鄞州雷公巷	宁波鄞州	住宅、商业	竣工	60%	13,400	47,711	61,697	-	47,711	-	47,711	-	-	-
152	宁波江北天鑫	宁波江北	住宅	在建	99%	30,000	68,957	74,652	-	68,957	-	-	68,957	12,665	-
153	宁波海曙长乐 I	宁波海曙	住宅	在建	70%	17,400	52,125	55,833	-	52,125	-	-	52,125	12,370	-
154	宁波海曙长乐 II	宁波海曙	住宅	在建	70%	36,300	85,805	93,625	-	85,805	-	-	85,805	1,572	-
155	金华云悦臻境	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	37,100	66,672	69,150	-	66,672	-	66,672	-	65	232
156	金华云湖臻品	金华婺城	住宅、商业	竣工	50%	57,500	103,420	110,371	-	103,420	-	103,420	-	105	424
157	平湖悦宸里	嘉兴平湖	住宅	竣工	25%	84,700	186,274	201,705	-	186,274	-	186,274	-	-	-
158	桐乡乌镇项目	桐乡乌镇	住宅、商业	在建	90%	126,300	189,421	209,436	-	96,327	-	96,327	-	98	8,911
159	杭州汇港城	杭州上城	综合	竣工	40%	108,400	279,355	292,374	-	279,355	-	279,355	-	-	1,483
160	杭州中城汇	杭州拱墅	住宅、商业	竣工	38%	39,900	103,870	114,308	-	103,870	-	103,870	-	-	-
161	杭州星未来	杭州余杭	住宅	竣工	50%	47,700	95,366	108,385	-	95,366	-	95,366	-	-	-
162	杭州闻博花城	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	78,100	228,944	240,221	-	228,944	-	228,944	-	-	26
163	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	-	117	143
164	杭州天越四季	杭州临平	住宅、商业	竣工	25%	131,400	183,948	204,238	-	183,948	-	183,948	-	1,316	-
165	杭州天澜里	杭州西湖	住宅	竣工	51%	27,200	84,344	83,201	-	84,344	-	84,344	-	169	531
166	杭州花宸里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	100%	37,300	103,105	115,994	-	103,105	-	103,105	-	635	1,736
167	杭州珺悦	杭州淳安	住宅	竣工	50%	23,400	53,885	58,736	-	53,885	-	53,885	-	-	-
168	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	-	-	697
169	杭州花芸春境府	杭州上城	住宅、商业	竣工	51%	47,500	109,284	107,681	-	109,284	-	109,284	-	-	751
170	杭州花栖云境里	杭州萧山	住宅、商业	竣工	62%	44,600	108,632	102,111	-	108,632	-	108,632	-	571	1,293
171	杭州花屿观澜里	杭州萧山	住宅	竣工	73%	52,500	179,253	136,197	-	179,253	-	179,253	-	449	1,128
172	杭州运晓花望府	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	26,684	74,252	57,840	-	74,252	-	74,252	-	663	440
173	杭州锦翠金宸府	杭州拱墅	住宅	竣工	34%	60,600	145,351	158,320	-	145,351	-	145,351	-	-	149,142
174	杭州晨语汀澜里	杭州临平	住宅	竣工	34%	41,700	91,722	101,669	-	91,722	-	91,722	-	-	1,911
175	杭州湖翠晓印轩	杭州萧山	住宅	竣工	70%	89,000	89,834	123,116	-	89,834	-	89,834	-	130	855
176	杭州运晓花映里	杭州拱墅	住宅	竣工	50%	28,890	72,237	76,687	-	72,237	72,237	72,237	-	312	-
177	杭州望澜翠印府	杭州上城	住宅	在建	50%	39,390	78,778	84,700	-	78,767	-	-	78,767	-	-
178	杭州缤印爱达城	杭州临平	住宅、商业	在建	100%	127,800	353,000	349,233	-	133,164	-	-	133,164	31,830	-
179	杭州湖岩臻品府	杭州萧山	住宅、商业	竣工	98%	54,461	70,799	94,269	-	70,799	70,799	70,799	-	-	-
180	杭州湖秀臻和府	杭州萧山	住宅	在建	100%	24,661	32,059	41,175	-	32,059	-	-	32,059	-	-
181	杭州乔司新城 F14	杭州余杭	住宅	在建	100%	32,500	58,585	58,432	-	58,585	-	-	58,585	7,252	-
182	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	-	-
183	杭州市拱墅区上塘单元 FG09-R21/S2-01 地块*	杭州拱墅	住宅	在建	100%	27,200	32,602	40,032	32,594	32,594	-	-	32,594	11,260	-
184	杭州市上城区四堡七堡 JG1405-27 地块*	杭州上城	住宅	在建	100%	33,200	82,998	89,333	82,998	82,998	-	-	82,998	18,754	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
185	杭州市余杭区良渚东单 YH030502-13 地块*	杭州余杭	住宅	在建	25%	59,400	148,573	162,070	-	148,572	-	-	148,572	105,956	-
186	深圳海谷科技大厦	深圳宝安	产业园	竣工	43%	26,885	129,331	77,020	-	129,331	-	129,331	-	3,634	5,261
187	深圳会展湾雍境花园	深圳宝安	住宅、商业	竣工	100%	37,850	151,400	149,180	-	151,400	-	151,400	-	7,510	9,589
188	深圳会展湾雍境名邸	深圳宝安	住宅	在建	100%	25,246	111,890	106,640	25,500	111,890	-	-	111,890	6,801	-
189	深圳招商雍和府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	9,031	54,293	45,458	-	54,293	-	54,293	-	-	-
190	深圳招商臻府	深圳宝安	住宅	竣工	100%	20,602	117,413	99,406	-	117,413	-	117,413	-	155	155
191	深圳招商东岸	深圳大鹏	住宅	竣工	70%	16,946	83,976	68,297	-	83,976	-	83,976	-	-	-
192	深圳招商雍山郡花园	深圳龙岗	住宅、商业	竣工	34%	24,989	130,327	123,718	-	130,327	103,702	130,327	-	11,644	89,486
193	深圳六九七九	深圳龙华	综合	竣工	50%	109,900	200,330	216,882	-	200,330	-	200,330	-	3,771	-
194	深圳中海珑悦理	深圳龙华	住宅、商业	竣工	30%	12,010	74,575	62,919	-	74,575	-	74,575	-	5,661	5,285
195	深圳龙誉花园	深圳龙华	住宅、商业	竣工	34%	27,388	119,934	111,815	-	119,934	-	119,934	-	16,085	29,942
196	深圳雍云府	深圳龙华	住宅	在建	100%	27,186	95,150	78,721	-	87,966	-	-	87,966	16,067	-
197	深圳四海臻邸	深圳南山	住宅	竣工	100%	2,996	12,192	11,780	-	12,192	-	12,192	-	-	-
198	深圳一湾臻邸	深圳南山	住宅	竣工	70%	24,272	119,350	118,819	-	119,350	119,350	119,350	-	-	54,018
199	深圳渔二村项目	深圳南山	住宅、公寓、商业	在建	51%	9,072	65,772	55,823	-	65,772	-	-	65,772	351	-
200	深圳招商仕林臻邸	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	18,465	58,071	51,418	-	58,071	-	58,071	-	-	-
201	深圳润樾山花园项目	深圳坪山	住宅	竣工	23%	33,100	132,560	119,518	-	132,560	-	132,560	-	1,515	-
202	深圳玺悦台	深圳坪山	住宅	竣工	35%	32,400	162,299	113,744	-	162,299	-	162,299	-	-	201
203	深圳紫樾润府	深圳坪山	住宅、商业	竣工	49%	16,448	82,344	78,064	-	82,344	82,344	82,344	-	13,292	61,308
204	深圳太子湾环港大厦	深圳南山	办公、商业	在建	100%	12,810	50,000	49,900	-	50,000	-	-	50,000	-	-
205	深圳太子湾滨海大厦	深圳南山	公寓、办公、商业	竣工	51%	12,409	59,889	59,769	-	59,889	-	59,889	-	-	-
206	深圳太子湾泓玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	100%	14,111	71,993	71,350	-	71,993	-	71,993	-	3,552	2,787
207	深圳太子湾领海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	51%	13,952	79,569	79,489	-	79,569	-	79,569	-	-	-
208	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	-	-	-
209	深圳太子湾瑞玺	深圳南山	公寓、商业	竣工	100%	13,938	95,034	90,252	-	95,034	-	95,034	-	4,389	1,789

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
	大厦														
210	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	-	-	-
211	深圳太子湾望海大厦	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	11,878	69,967	67,503	-	69,967	-	69,967	-	-	-
212	深圳太子湾云滨大厦	深圳南山	办公、人才公寓、商业	竣工	100%	10,224	50,783	49,017	-	50,783	50,783	50,783	-	-	-
213	深圳太子湾云玺大厦	深圳南山	公寓、商业	竣工	51%	14,055	79,383	79,219	-	79,383	-	79,383	-	-	-
214	深圳招商玺家园	深圳南山	住宅、商业	竣工	100%	51,656	111,066	107,208	-	111,066	-	111,066	-	-	22,906
215	深圳商务广场	深圳南山	办公、商业	竣工	100%	27,778	80,202	79,966	-	80,202	-	80,202	-	1,762	-
216	深圳壹海城	深圳盐田	综合	竣工	50%	137,250	378,326	463,169	-	378,326	-	378,326	-	-	-
217	深圳大空港国际会展中心	深圳宝安	商业	竣工	50%	528,200	1,543,300	1,543,300	-	1,543,300	217,620	1,543,300	-	37,969	19,554
218	深圳招商臻城花园	深圳龙岗	住宅	竣工	51%	43,068	246,504	275,670	-	246,504	-	246,504	-	10,110	12,080
219	深圳招商局前海经贸中心	深圳前海	办公、商业	竣工	43%	17,420	162,519	106,205	-	162,519	-	162,519	-	-	-
220	自贸时代中心	深圳前海	办公、商业	在建	43%	35,268	381,859	334,201	-	381,859	-	-	381,859	-	-
221	深圳臻玺家园	深圳前海	住宅、商业	在建	43%	14,347	50,576	40,702	-	50,576	-	-	50,576	-	-
222	深圳玖尚公寓	深圳前海	公寓	竣工	43%	9,379	23,428	23,874	-	23,428	-	23,428	-	-	-
223	南山饼干厂 K601-0021 项目*	深圳南山	住宅	拟建	51%	15,000	98,800	49,797	-	-	-	-	-	-	-
224	珠海依云水岸	珠海斗门	住宅、商业	竣工	100%	79,400	198,553	221,921	-	198,553	-	198,553	-	65	247
225	珠海湖心明荟	珠海斗门	住宅、商业	竣工	50%	48,800	97,363	103,056	-	97,363	-	97,363	-	6,113	6,129
226	珠海湖心明悦	珠海斗门	住宅	竣工	34%	36,600	73,130	76,740	-	73,130	-	73,130	-	2,622	665
227	珠海依云华府	珠海斗门	综合	竣工	100%	106,400	244,646	209,965	-	244,646	-	244,646	-	182	351
228	中山臻湾府	中山翠亨新区	住宅	在建	70%	103,700	311,310	323,948	-	311,310	-	231,370	79,940	8,455	7,441
229	中山云鼎府	中山火炬开发区	住宅	竣工	51%	90,500	271,502	279,332	-	271,502	-	271,502	-	1,732	4,720
230	中山映月台	中山西区	住宅、商业	竣工	50%	51,700	142,385	146,089	-	142,385	-	142,385	-	-	962
231	汕头金凤半岛	汕头金平	住宅	在建	50%	137,300	424,120	466,681	-	378,778	-	378,778	-	2,548	968
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	-	-	39
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	-	-	2,779
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	-	73,064	168,618	6,290	6,310
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	-	5,956	6,816
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	-	2,216	2,281
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	-	357	2,029

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
238	惠州未来花园	惠州惠城	住宅、商业	竣工	35%	111,100	352,375	375,908	-	352,375	-	352,375	-	3,036	1,934
239	惠州依山华府	惠州惠城	住宅、商业	竣工	100%	38,800	108,609	114,729	-	108,609	-	108,609	-	2,883	-
240	广州雍景湾	广州黄埔	住宅	竣工	45%	179,100	263,000	284,355	-	263,000	-	263,000	-	2,561	2,548
241	广州江天际	广州白云	住宅、商业	在建	33%	67,900	245,290	251,803	-	185,710	-	117,901	67,809	2,889	17,556
242	广州珑玥公馆	广州白云	住宅、商业	在建	19%	126,600	319,033	352,403	-	273,785	32,408	204,196	69,589	16,363	1,718
243	广州天钜	广州白云	住宅	竣工	37%	9,800	42,136	47,151	-	42,136	-	42,136	-	-	220
244	广州雍云邸	广州白云	住宅	在建	37%	44,900	142,151	153,852	-	98,249	-	54,171	44,078	15,117	34,792
245	广州和府	广州从化	住宅	在建	19%	100,400	309,078	322,720	-	309,078	-	307,474	1,604	3,371	12,062
246	广州意库	广州番禺	商业	竣工	74%	339,061	335,372	385,069	-	335,372	-	335,372	-	-	1,118
247	广州海珠天珺	广州海珠	住宅、商业	在建	37%	15,446	91,516	96,617	-	91,516	-	88,534	2,982	-	1,686
248	广州鹭王府	广州黄埔	住宅	竣工	36%	13,800	52,573	51,554	-	52,573	-	52,573	-	-	429
249	广州臻珑府	广州黄埔	住宅	竣工	37%	22,540	84,297	86,865	-	84,297	1,529	84,297	-	623	791
250	广州天字花园	广州南沙	住宅、商业	在建	11%	31,300	94,001	104,532	-	53,902	-	53,902	-	835	1,208
251	广州湾区 1872	广州南沙	住宅、商业	在建	74%	59,900	229,325	242,874	-	137,434	36,875	74,022	63,412	1,054	488
252	广州雍华府	广州天河	住宅	竣工	25%	70,900	168,705	171,904	-	168,705	-	168,705	-	104	104
253	广州东湾	广州增城	住宅	竣工	22%	35,500	99,418	113,682	-	99,418	-	99,418	-	-	-
254	广州臻园	广州增城	住宅	竣工	25%	83,200	300,676	346,716	-	300,676	-	300,676	-	286	535
255	广州西派天河序	广州天河	住宅	在建	36%	47,300	144,576	156,291	-	144,576	-	-	144,576	14,239	-
256	广州中央公馆*	广州黄埔	住宅	在建	25%	37,700	162,157	168,896	-	162,157	-	-	162,157	27,249	-
257	广州市南沙区横沥 2024NJY-3 地块*	广州南沙	住宅	在建	74%	31,180	77,950	87,317	33,375	77,950	-	-	77,950	33,734	-
258	佛山岸芷汀兰	佛山禅城	住宅、公寓	竣工	67%	39,036	138,170	146,590	-	138,170	-	138,170	-	90	2,252
259	佛山悦府	佛山九江	住宅	竣工	37%	81,357	231,765	255,627	-	231,765	-	231,765	-	2,483	13
260	佛山东樾湾府	佛山南海	住宅、商业	竣工	19%	74,718	176,523	194,720	-	176,523	-	176,523	-	5,206	38,217
261	佛山峰睿公馆	佛山南海	住宅、商业	竣工	25%	11,304	33,892	37,814	-	33,892	-	33,892	-	1,820	-
262	佛山誉府	佛山三水	住宅	竣工	37%	47,253	165,350	184,197	-	165,350	-	165,350	-	-	-
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	-	13	13
264	佛山曦岸	佛山顺德	住宅	竣工	45%	68,732	171,820	179,861	-	171,820	-	171,820	-	182	438
265	佛山臻玥府	佛山顺德	住宅	在建	25%	33,650	78,368	85,218	-	78,368	17,911	48,782	29,586	10,732	17,265
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	-	-	-
267	佛山华玺 02-27	佛山南海	住宅	竣工	38%	15,477	47,204	53,295	-	47,204	47,204	47,204	-	42,800	42,834
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	8,726	-
269	佛山宝华二期 YDCR440605001 02800 地块*	佛山南海	住宅	在建	38%	8,940	31,736	34,332	31,736	31,736	-	-	31,736	8,215	-
270	佛山新城管委会 208030-011 地块*	佛山顺德	住宅	在建	74%	55,001	181,503	198,485	120,283	120,283	-	-	120,283	15,908	-
271	东莞万象府	东莞南城	住宅、商业	竣工	21%	108,500	395,152	426,216	-	395,152	-	395,152	-	-	117
272	东莞凤岗雍祥府	东莞凤岗	住宅	竣工	100%	5,500	13,745	15,804	-	13,745	-	13,745	-	91	397

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
273	东莞锦上花园	东莞凤岗	住宅、商业	竣工	50%	32,400	90,772	101,536	-	90,772	-	90,772	-	10,618	4,523
274	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	-	-
275	东莞未来时区花园	东莞黄江	住宅、商业	竣工	30%	19,800	89,084	97,974	-	89,084	28,290	89,084	-	3,266	26,050
276	东莞招商雍华府	东莞麻涌	住宅、商业	竣工	70%	34,600	69,129	76,413	-	69,129	-	69,129	-	-	-
277	东莞湾熙金融中心	东莞南城	办公、商业	在建	70%	12,200	102,510	103,601	77,727	102,509	-	-	102,509	6,690	-
278	东莞东樾花园	东莞石碣	住宅、商业	竣工	50%	41,600	124,738	122,800	-	124,738	-	124,738	-	174	174
279	东莞依城大观花园	东莞谢岗镇	住宅、商业	竣工	40%	76,600	214,565	234,165	-	214,565	-	214,565	-	2,262	2,038
280	东莞长安一湾云璟	东莞长安镇	住宅	在建	49%	58,400	221,746	239,067	-	221,746	109,924	109,924	111,822	8,131	95,427
281	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	-	-	-
282	湛江国际邮轮城	湛江开发区	住宅、商业	在建	51%	141,800	576,982	658,065	-	576,982	-	526,298	50,685	1,435	1,889
283	重庆锦星汇	重庆渝北	住宅	竣工	74%	21,749	75,301	82,556	-	75,301	-	75,301	-	-	-
284	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	-	403	364
285	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	-	182	-
286	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	-	78	599
287	重庆招商 1872	重庆九龙坡	住宅、商业	在建	74%	115,535	357,539	393,321	-	330,635	-	90,896	239,739	19,221	501
288	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	-	52	201
289	重庆嘉景湾	重庆渝北	住宅	竣工	37%	94,631	112,742	127,393	-	112,742	-	112,742	-	520	1,079
290	重庆雍璟城	重庆渝北	住宅、商业	竣工	74%	182,855	365,577	400,446	-	365,577	-	365,577	-	741	1,452
291	重庆长嘉汇	重庆南岸	住宅、商业、办公	在建	37%	362,500	1,521,274	1,441,343	-	1,324,408	-	1,114,986	209,422	53,630	58,032
292	重庆招商云邸	重庆南岸	住宅	竣工	74%	11,312	89,365	97,062	-	89,365	-	89,365	-	1,794	1,742
293	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	1,014	-
294	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	5,536	4,177
295	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	26,373	124,636	74,993	27,383	10,826
296	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	-	103,294	33,574	5,108	6,363
297	重庆公园大道	重庆渝北	住宅、商业、办公	在建	37%	402,305	1,101,426	1,244,599	-	1,101,426	-	996,721	104,705	10,123	5,475
298	郑州公园 1872	郑州二七区	住宅	在建	50%	211,621	345,347	370,695	-	345,347	-	326,017	19,330	2,617	3,152
299	郑州公园与湖	郑州航空港区	住宅	竣工	50%	69,300	154,468	169,182	-	154,468	-	154,468	-	-	1,063
300	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	-	658	2,693
301	郑州招商时代天宸	郑州惠济	住宅	竣工	100%	21,100	88,359	93,287	-	88,359	-	88,359	-	7,010	65,676
302	郑州卢森堡中心	郑州新区	住宅、商	竣工	19%	103,967	203,196	252,847	-	203,196	-	203,196	-	324	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
			业、办公												
303	郑州招商林屿境*	郑州市二七区	住宅	在建	50%	43,100	107,824	114,152	-	107,824	-	-	107,824	50,653	-
304	郑州市惠济区郑政出（2023）7 号老鸦陈 28 亩地块*	郑州惠济	住宅	在建	100%	18,400	74,570	78,953	-	74,570	-	-	74,570	27,588	-
305	郑政出（2025）1 号（网）地块*	郑州惠济	住宅	在建	100%	26,900	80,604	85,083	80,604	80,604	-	-	80,604	14,849	-
306	西安臻境·御璟天宸	西安高新	住宅	在建	23%	79,636	222,831	246,192	-	222,831	129,980	129,980	92,852	-	100,118
307	西安云兰	西安长安	住宅	竣工	52%	39,865	95,676	101,035	-	95,676	95,676	95,676	-	11,983	-
308	西安臻观府	西安雁塔	住宅	竣工	38%	59,104	165,491	166,933	-	165,491	-	165,491	-	-	3,783
309	西安臻境	西安雁塔	住宅	竣工	87%	42,300	116,360	130,940	-	116,360	-	116,360	-	104	1,603
310	西安长安玺	西安雁塔	住宅	竣工	44%	27,600	41,510	43,950	-	41,510	-	41,510	-	-	-
311	西安雍澜湾	西安长安	住宅	竣工	87%	62,705	156,637	171,914	-	156,637	84,342	156,637	-	51,351	43,220
312	西安云山间	西安雁塔	住宅、商业	竣工	74%	59,387	118,771	129,213	-	118,771	118,771	118,771	-	15,237	-
313	西安天青云麓	西安高新区	住宅	在建	52%	50,884	122,120	133,053	-	122,120	-	-	122,120	28,661	-
314	西安招商雲墨	西安高新区	住宅	在建	74%	33,022	92,461	101,878	-	92,461	-	-	92,461	156	-
315	西安港务揽阅	西安港务区	住宅	在建	74%	143,503	358,757	384,308	69,636	358,757	-	-	358,757	60,514	-
316	西安西安序	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	53,811	107,600	114,386	-	107,600	-	107,600	-	117	8,950
317	西安央玺	西安浐灞生态区	住宅、商业	竣工	87%	38,882	77,764	83,808	-	77,764	-	77,764	-	78	917
318	西安招商局丝路中心城市主场盛会	西安港务区	办公、商业	竣工	38%	112,870	321,609	352,017	-	321,609	-	321,609	-	-	-
319	西安招商城市主场\央畔	西安港务区	住宅	竣工	38%	260,500	727,773	781,881	-	727,773	-	727,773	-	5,043	7,053
320	西安港务区铁一中 GW1-13-40 地块*	西安港务区	住宅	在建	74%	45,901	100,982	105,949	-	100,982	-	-	100,982	97,694	-
321	西安市浐灞国际港 GW1-9-4 地块*	西安浐灞国际港	住宅	在建	74%	42,617	106,543	111,231	106,543	106,543	-	-	106,543	17,741	-
322	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	-	-	-
323	武汉公园 1872	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	519,600	1,092,700	1,111,596	-	1,092,700	-	1,092,700	-	-	78
324	武汉招商樾望	武汉汉阳	住宅、商业、办公	竣工	100%	69,673	185,922	209,415	-	185,922	-	185,922	-	-	-
325	武汉凤凰城	武汉经济开	住宅	在建	100%	152,032	355,416	385,951	-	295,264	-	275,202	20,062	-	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
		发区													
326	武汉江湾国际	武汉硚口	住宅、商业、办公	竣工	100%	97,990	340,500	362,049	-	340,500	-	340,500	-	-	-
327	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	-	-	-
328	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	-	819	3,142
329	武汉招商愉樾	武汉汉阳	住宅、商业	竣工	100%	20,533	81,799	92,646	-	81,799	-	81,799	-	19,298	3,046
330	武汉经开之窗	武汉经济开发区	商业、办公	在建	80%	90,386	225,962	258,026	-	37,661	-	-	37,661	-	-
331	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	584,183	19,090	204,600	21,371	162,016	42,584	25,421	71,086
332	武汉未来中心 III	武汉经济开发区	住宅	在建	50%	41,218	98,924	108,762	-	98,924	-	-	98,924	21,770	-
333	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	730,962	-	203,779	-	203,779	-	2,320	4,425
334	武汉壹品澜庭	武汉经济开发区	住宅	竣工	40%	88,900	222,304	255,835	-	222,304	-	222,304	-	114	114
335	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	-	62,894	-	62,894	-	13,127	15,263
336	武汉汉口 1872	武汉硚口	住宅、商业	在建	51%	102,100	376,595	376,179	-	300,226	-	240,939	59,287	20,307	4,828
337	武汉一江璟城	武汉青山	住宅、商业、办公	竣工	80%	143,376	780,368	834,874	-	780,368	-	780,368	-	3,565	5,768
338	武汉武昌序	武汉武昌	住宅	在建	100%	17,239	51,800	56,499	-	51,800	-	-	51,800	1,127	-
339	武汉拾光里	武汉江夏	住宅	竣工	50%	53,200	95,802	109,683	-	95,802	-	95,802	-	-	-
340	十堰兰溪谷	十堰张湾	住宅、商业	竣工	100%	213,661	559,703	597,415	-	559,703	-	559,703	-	988	1,270
341	昆明翰林大观	昆明呈贡	住宅	在建	39%	140,886	564,273	601,843	-	564,273	-	539,074	25,199	-	-
342	昆明依云国际社区	昆明滇中新区	住宅、商业	在建	49%	1,126,908	2,313,175	2,547,351	-	426,336	22,774	317,310	109,026	17,410	11,298
343	昆明巫家坝	昆明官渡	住宅、商业	竣工	51%	73,089	368,809	445,352	-	368,809	91,713	368,809	-	13,055	15,965
344	昆明雍景湾	昆明官渡	住宅	竣工	100%	144,656	151,888	166,964	-	151,888	-	151,888	-	312	-
345	昆明雍珑府	昆明官渡	住宅	竣工	100%	20,361	77,376	85,115	-	77,376	-	77,376	-	4,598	4,866
346	昆明晋宁项目	昆明晋宁	住宅	在建	39%	343,553	1,143,111	1,282,627	-	659,762	-	659,762	-	925	1,027
347	昆明雍和府	昆明五华	住宅	竣工	51%	93,263	298,436	322,984	-	298,436	-	298,436	-	1,956	2,469
348	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	-	-	78
349	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	-	-	-
350	成都雍景府	成都新都	住宅	竣工	100%	60,405	108,728	120,172	-	108,728	-	108,728	-	-	-
351	成都大魔方	成都高新	综合	竣工	100%	126,602	773,985	907,507	-	773,985	-	773,985	-	800	4,607
352	成都新川臻境	成都高新区	住宅	竣工	100%	27,782	69,452	75,789	-	69,452	-	69,452	-	-	425
353	成都郫江樾	成都简阳	住宅、商业	竣工	100%	42,524	106,185	114,267	-	106,185	-	106,185	-	8,950	8,714
354	成都依山樾	成都简阳	住宅	竣工	100%	25,810	64,516	71,064	-	64,516	-	64,516	-	10,280	4,339
355	成都未来公园	成都金牛	住宅、商业	在建	43%	191,600	418,511	482,064	78,819	418,511	-	211,417	207,094	27,980	3,396

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
356	成都天府玺	成都双流	住宅	竣工	100%	48,249	72,373	90,110	-	72,373	-	72,373	-	91	-
357	成都愉樾	成都双流	住宅	竣工	100%	38,099	76,100	84,796	-	76,100	-	76,100	-	52	-
358	成都时代公园	成都天府新区	住宅、商业	在建	51%	525,300	1,793,342	1,923,238	-	1,281,174	-	976,509	304,665	30,789	35,066
359	成都麓湖西派臻境	成都双流	住宅、商业	在建	30%	50,500	91,500	100,727	-	91,500	-	-	91,500	12,658	-
360	成都武侯西派臻境	成都武侯	住宅	在建	40%	70,450	140,895	155,680	-	140,895	-	-	140,895	27,035	-
361	成都中环臻邸*	成都成华	住宅	在建	70%	31,100	62,104	69,100	-	62,104	-	-	62,104	689	-
362	成都市成华区 CH16(070102):2024-068 地块*	成都成华	住宅	在建	100%	54,413	108,825	115,399	108,825	108,825	-	-	108,825	48,666	-
363	成都市高新区 GX2025-05(070102) 地块*	成都高新	住宅	在建	100%	42,587	85,175	90,613	64,661	64,661	-	-	64,661	-	-
364	成都市青羊区外金沙地块*	成都青羊	商业、住宅	在建	48%	105,636	190,145	203,499	69,186	69,186	-	-	69,186	-	-
365	襄阳雍江国际	襄阳樊城	住宅、商业	在建	55%	80,499	182,158	184,297	-	182,158	-	124,871	57,287	2,807	4,838
366	乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐高新区	住宅、商业	在建	51%	249,400	363,933	378,052	-	363,933	-	240,208	123,724	676	1,071
367	宜昌依云水岸	宜昌高新区	住宅、商业	在建	51%	144,146	192,778	214,423	-	51,238	-	51,238	-	-	-
368	宜昌凤凰城	宜昌伍家岗	住宅、商业、办公	在建	20%	184,224	465,389	509,151	-	388,902	3,445	388,902	-	3,601	-
369	宜昌沙河 P(2013) 018 号地块*	宜昌西陵	住宅	在建	26%	40,600	81,174	89,588	21,310	21,310	-	-	21,310	-	-
370	芜湖未来云辰	芜湖鸠江	住宅	在建	24%	105,300	231,659	247,766	-	227,115	-	225,486	1,629	8,082	22,606
371	芜湖星河万里	芜湖鸠江	住宅	在建	49%	117,700	235,362	252,362	-	235,184	-	127,592	107,592	130	-
372	合肥雍荣府	合肥包河	住宅	竣工	33%	117,400	224,080	249,087	-	224,080	-	224,080	-	169	-
373	合肥雍和府	合肥滨湖	综合	竣工	33%	178,000	387,311	468,738	-	387,311	-	387,311	-	184	-
374	合肥公园 1872 II	合肥新站	住宅	竣工	100%	49,700	89,528	119,612	-	89,528	-	89,528	-	39	156
375	合肥公园 1872 I	合肥新站	住宅	竣工	100%	62,200	112,000	136,495	-	112,000	-	112,000	-	26	156
376	合肥东望府	合肥包河	住宅	竣工	100%	106,600	221,639	246,226	-	221,639	-	221,639	-	829	2,293
377	合肥雍境湾	合肥包河	住宅	竣工	100%	68,000	109,208	131,204	-	109,208	-	109,208	-	9,087	14,335
378	合肥雍境湾二期	合肥包河	住宅	竣工	100%	37,491	59,985	73,372	-	59,985	-	59,985	-	398	2,332
379	合肥雍润府	合肥包河	住宅	竣工	100%	52,244	106,024	119,293	-	106,024	-	106,024	-	2,808	2,260
380	合肥臻悦	合肥包河	住宅	竣工	51%	44,516	111,289	137,560	-	111,289	-	111,289	-	143	4,087
381	合肥诚园	合肥滨湖	住宅	竣工	51%	150,000	269,069	350,174	-	269,069	-	269,069	-	260	273
382	合肥雍华府	合肥滨湖	综合	竣工	100%	103,400	249,910	296,537	-	249,910	-	249,910	-	-	200
383	合肥臻境	合肥滨湖	住宅	竣工	67%	31,600	56,966	70,772	-	56,966	-	56,966	-	130	247

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
384	合肥高新区长租公寓项目	合肥高新	住宅	在建	100%	48,161	103,690	126,574	-	103,690	-	-	103,690	-	-
385	合肥萃语云筑	合肥经开	住宅	竣工	33%	61,400	113,793	123,029	-	113,793	-	113,793	-	1,570	1,025
386	合肥璟园	合肥经开	住宅、商业	在建	33%	170,913	373,627	414,512	-	373,627	57,413	236,527	137,100	8,476	57,355
387	合肥公园万象	合肥经开	住宅	竣工	33%	133,100	266,155	320,890	-	266,155	-	266,155	-	299	-
388	合肥天青臻境	合肥蜀山	住宅	在建	70%	61,668	86,280	100,428	-	86,280	10,560	10,560	75,720	3,837	-
389	合肥和悦庐鸣	合肥双凤开发区	住宅	竣工	30%	42,800	78,903	88,763	-	78,903	-	78,903	-	2,106	2,371
390	合肥滨奥花园	合肥新站	住宅、体育	竣工	100%	350,000	409,682	410,875	-	409,682	-	409,682	-	7,940	10,285
391	合肥璟悦湾·奥体北	合肥新站	住宅、商业	在建	100%	142,000	271,122	311,046	24,410	271,122	62,105	246,713	24,409	29,581	21,624
392	合肥时光印象	合肥瑶海	住宅	竣工	49%	43,445	80,133	89,310	-	80,133	-	80,133	-	832	-
393	合肥四季臻邸	合肥包河	住宅	在建	99%	79,755	172,419	192,044	-	172,419	-	-	172,419	15,688	-
394	合肥 BK01 号地块*	合肥滨湖	住宅	在建	70%	28,798	51,836	57,750	-	51,836	-	-	51,836	9,176	-
395	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	-	2,379	1,007
396	句容依云尚城	江苏句容	综合	在建	74%	156,527	359,477	385,127	-	308,214	-	308,214	-	-	536
397	扬州璟萃	扬州广陵	住宅、商业	竣工	100%	21,000	31,495	35,063	-	31,495	-	31,495	-	1,127	1,502
398	扬州云筑	扬州广陵	住宅、商业	竣工	34%	47,400	94,738	106,311	-	94,738	-	94,738	-	20,717	17,752
399	扬州云萃	扬州邗江	住宅	竣工	70%	64,600	116,444	131,563	-	116,444	26,439	116,444	-	13,734	18,006
400	扬州运河上宸	扬州邗江	住宅	竣工	100%	83,200	120,879	137,658	-	120,879	-	120,879	-	-	-
401	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	-	-
402	盐城开放大道东地块	盐城亭湖	住宅、商业	拟建	55%	65,400	178,434	187,132	-	-	-	-	-	-	-
403	盐城都会壹号	盐城盐都	住宅、商业	在建	30%	59,100	147,734	164,042	-	130,898	38,825	97,959	32,939	8,062	21,634
404	盐城雍华府	盐城盐都	住宅	在建	51%	90,800	263,268	293,473	-	186,452	31,078	116,145	70,307	8,309	20,957
405	宿迁智慧光年	宿迁宿豫	住宅	竣工	51%	47,400	118,593	132,999	-	118,593	-	118,593	-	2,117	6,745
406	南通云樾东方	南通开发区	住宅	竣工	17%	86,700	172,843	203,949	-	172,843	-	172,843	-	-	668
407	南通滨江项目一期	南通崇川	住宅	在建	80%	190,500	393,550	447,589	-	392,318	27,742	374,295	18,023	14,807	18,572
408	南通观江海	南通通州	住宅	竣工	23%	69,900	104,949	120,434	-	104,949	-	104,949	-	-	121
409	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	-	-	1,037
410	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	-	-	161
411	南通如东东方颂	南通如东	住宅	竣工	33%	49,000	100,454	116,439	-	100,454	48,062	100,454	-	1,331	-
412	南通如东东望府	南通如东	住宅	竣工	51%	38,800	77,591	87,620	-	77,591	13,193	77,591	-	4,001	3,722
413	南通滨江项目大二期	南通崇川	住宅	在建	80%	100,200	166,695	182,886	-	63,070	-	31,297	31,773	1,286	1,852
414	南通中创公园道	南通崇川	住宅	在建	70%	81,700	196,615	221,363	-	196,615	-	149,666	46,949	14,549	16,957
415	南通市创新区紫	南通创新区	住宅	在建	51%	42,705	43,100	68,724	43,100	43,100	-	-	43,100	60,310	-

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
	琅湖东 R24013 地块*														
416	启东十里海湾	南通启东	住宅、商业	在建	100%	450,100	989,440	1,011,654	-	485,381	22,471	423,663	61,718	969	15,814
417	琴臻/萃雅院\琴湖溪里花园城二期	常熟琴湖片区	住宅	竣工	70%	152,300	191,464	196,294	-	191,464	-	191,464	-	18,140	18,654
418	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	138,749	130,354	-	138,749	-	138,749	-	-	-
419	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	169,282	-	158,663	-	158,663	-	2,323	2,554
420	常熟臻湾雅筑	常熟尚湖板块	住宅	竣工	27%	90,000	171,007	185,160	-	171,007	-	171,007	-	949	-
421	昆山和光璀璨	苏州昆山	住宅	在建	49%	49,000	98,059	107,168	-	98,059	-	-	98,058	10,578	-
422	昆山东望璟园	苏州昆山	住宅、商业	竣工	34%	94,600	189,277	207,297	-	189,277	-	189,277	-	772	2,771
423	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	-	-	-
424	昆山璀璨璟园	苏州昆山	住宅、商业	在建	44%	134,600	248,933	271,992	-	247,493	165,822	165,822	81,671	16,104	-
425	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	-	156	169
426	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	-	130	-
427	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	-	104	576
428	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	-	832	-
429	苏州金融谷商务中心	苏州高新区	住宅、商业	竣工	40%	72,200	43,228	56,054	-	43,228	-	43,228	-	-	-
430	苏州前山澜庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	51%	231,257	268,415	254,820	-	268,415	-	268,415	-	273	260
431	苏州浅悦静庭	苏州高新区	住宅、商业	竣工	28%	151,100	281,320	295,809	-	281,320	-	281,320	-	234	5,214
432	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	65	-
433	苏州沁苏禧	苏州工业园区	住宅	竣工	100%	58,234	116,468	132,504	-	116,468	-	116,468	-	1,079	914
434	苏州润月雅筑	苏州工业园区	住宅	竣工	49%	48,200	57,886	66,298	-	57,886	-	57,886	-	-	-
435	苏州文禧	苏州工业园区	住宅	竣工	60%	25,311	50,614	57,844	-	50,614	-	50,614	-	52	52
436	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	-	1,911	1,079
437	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	-	273	650
438	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	-	-	-
439	苏州蔚蓝四季	苏州吴中	住宅、商业	竣工	34%	173,300	344,924	381,704	-	344,924	-	344,924	-	-	-
440	苏州蔚然璀璨	苏州吴中	住宅、商业	竣工	45%	49,700	99,518	107,578	-	99,518	-	99,518	-	12,491	15,777
441	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	-	400	271

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
442	苏州铂悦春和万象雅苑	苏州相城	住宅、商业	竣工	20%	162,200	308,511	322,826	-	308,511	-	308,511	-	3,974	3,943
443	苏州臻和璟园	苏州吴中	住宅	在建	60%	23,105	36,459	39,732	-	36,458	-	-	36,458	6,409	-
444	苏州工业园区通园路西 Z39 号地块*	苏州市工业园区	住宅	在建	70%	28,400	43,413	48,970	43,413	43,413	-	-	43,413	6,335	-
445	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	-	416	390
446	南京云际	南京建邺	住宅	竣工	29%	24,400	69,485	70,861	-	69,485	-	69,485	-	-	-
447	南京东望府	南京江宁	综合	竣工	38%	91,000	254,866	234,526	-	254,866	-	254,866	-	130	-
448	南京名筑	南京江宁	住宅	竣工	52%	21,700	54,207	57,381	-	54,207	-	54,207	-	13	143
449	南京兰溪谷	南京浦口	住宅	竣工	87%	125,000	267,005	296,454	-	267,005	-	267,005	-	-	-
450	南京御澜府	南京浦口	住宅	竣工	30%	44,800	98,524	105,437	-	98,524	-	98,524	-	-	13
451	南京雍荣府	南京栖霞	住宅	竣工	48%	79,900	183,117	189,635	-	183,117	-	183,117	-	104	65
452	南京平澜府	南京高淳	住宅	竣工	18%	103,000	143,901	174,009	-	143,901	-	143,901	-	-	208
453	南京紫郡兰园	南京鼓楼	综合	在建	11%	136,800	469,791	410,461	-	469,791	90,829	404,070	65,721	366	-
454	南京丁家庄	南京栖霞	办公、商业	拟建	52%	59,000	411,114	353,198	-	-	-	-	-	-	-
455	南京江心印	南京建邺	住宅	竣工	38%	44,800	125,301	136,863	-	125,301	-	125,301	-	5,682	4,489
456	南京越江时代	南京江北新区	住宅、商业	在建	22%	66,100	165,142	179,048	-	165,142	-	161,571	3,571	8,542	5,923
457	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	-	129	-
458	南京长江时代 14	南京江北新区	住宅	竣工	43%	31,000	69,484	76,072	-	69,484	-	69,484	-	142	-
459	南京长江时代 15	南京江北新区	住宅	竣工	22%	22,500	50,532	55,460	-	50,532	-	50,532	-	237	-
460	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	-	166	-
461	南京百家臻园	南京江宁	住宅	竣工	79%	25,600	66,579	70,951	-	66,579	-	66,579	-	439	3,159
462	南京都荟天地	南京江宁	综合	竣工	12%	108,500	416,741	439,829	-	416,741	-	416,741	-	4,570	11,606
463	南京璀璨璟园	南京江宁	住宅	竣工	79%	49,628	104,217	114,066	-	104,217	104,217	104,217	-	11,528	-
464	南京西江瑞府	南京浦口	住宅	竣工	35%	78,900	213,007	227,578	-	213,007	-	213,007	-	434	634
465	南京雍宁府	南京浦口	住宅	竣工	38%	107,800	237,027	284,324	-	237,027	-	237,027	-	377	351
466	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	-	-	-
467	南京山语熙府	南京栖霞	住宅	竣工	20%	26,000	44,206	51,298	-	44,206	-	44,206	-	-	-
468	南京越城天地	南京秦淮	综合	在建	43%	199,000	219,180	428,447	9,424	219,180	54,934	159,197	59,983	6,521	16,584
469	南京云萃府	南京秦淮	住宅	竣工	15%	20,400	57,199	62,761	-	57,199	-	57,199	-	5,860	1,929
470	南京钟山峰景	南京秦淮	住宅、商业	在建	39%	92,700	234,856	246,184	-	234,856	-	203,727	31,129	6,495	6,381
471	南京文璟和颂府	南京秦淮	住宅	竣工	43%	29,200	75,960	80,243	-	75,960	75,960	75,960	-	117	-
472	南京招商局中心·臻境	南京玄武	住宅、商业	在建	79%	143,700	477,194	492,122	-	477,194	41,310	282,742	194,452	10,036	26,490

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
473	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	-	635	635
474	南京河西奥体北 G01 地块*	南京建邺	住宅	在建	40%	29,800	65,579	72,212	-	65,579	-	-	65,579	30,627	-
475	南京市河西绿博园南 G28 地块*	南京建邺	住宅	拟建	51%	39,508	71,116	81,394	-	-	-	-	-	-	-
476	常州牡丹招商公园学府	常州武进	住宅	竣工	49%	87,700	192,951	207,421	-	192,951	-	192,951	-	14,295	10,076
477	常州龍宸壹號	常州新北	住宅、商业	在建	49%	92,600	185,242	200,937	-	185,242	18,938	177,296	7,946	13,298	10,179
478	长沙麓山府	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	60%	30,100	67,355	77,518	-	67,355	-	67,355	-	244	385
479	长沙依云曦城	长沙岳麓	住宅、商业	竣工	51%	96,273	260,880	281,666	-	260,880	-	260,880	-	804	2,165
480	长沙雍山湖	长沙岳麓	住宅	竣工	80%	111,085	224,536	238,525	-	224,536	1,238	224,536	-	1,466	1,737
481	长沙梅溪湖·桂语雲峯	长沙岳麓	住宅、商业	在建	51%	86,249	385,776	408,537	-	385,776	50,000	315,504	70,272	6,450	10,630
482	长沙梅溪湖项目·臻境	长沙岳麓	公寓、商业	在建	100%	12,538	96,271	94,711	-	96,271	-	-	96,271	10,418	-
483	长沙梅溪湖花园城	长沙岳麓	商业	在建	100%	8,077	50,005	26,989	-	50,005	-	-	50,005	-	-
484	长沙江山境三期	长沙岳麓	住宅	在建	95%	28,700	114,665	122,028	-	114,665	-	-	114,665	14,458	-
485	长沙天青府	长沙岳麓	住宅	在建	80%	82,400	173,024	182,298	-	173,024	-	-	173,024	38,815	-
486	长沙璀璨学府	长沙天心	住宅	在建	60%	75,600	219,295	234,926	70,093	219,295	88,289	88,289	131,006	26,080	-
487	长沙天汇	长沙天心	住宅、商业	竣工	51%	8,765	39,438	41,939	-	39,438	-	39,438	-	676	702
488	长沙滨江境	长沙岳麓	住宅	在建	100%	55,600	172,366	182,602	-	172,366	-	170,775	1,591	611	1,222
489	长沙江山境项目	长沙岳麓	住宅、商业	在建	100%	102,666	433,275	399,756	-	433,275	148,043	267,423	165,852	36,407	-
490	[2025]长沙市 008 号鼓风机厂东地块*	长沙雨花台	住宅	在建	70%	48,272	125,508	131,939	84,255	84,255	-	-	84,255	-	-
491	长沙市枫林路金岭 046 号地块*	长沙岳麓	住宅	在建	80%	37,600	75,261	81,156	75,261	75,261	-	-	75,261	22,825	-
492	徐州金融集聚区·淮海	徐州云龙	住宅、商业、办公	在建	65%	302,446	848,122	918,315	-	848,122	35,430	828,061	20,061	12,932	18,157
493	徐州金融集聚区·淮盛	徐州云龙	住宅、商业、办公	竣工	65%	28,687	125,031	151,526	-	125,031	-	125,031	-	256	149
494	徐州雍润府 B	徐州云龙	住宅	在建	51%	47,700	133,514	146,695	-	133,514	-	87,311	46,204	2,002	6,306
495	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	-	-
496	徐州招商序	徐州云龙	住宅	在建	65%	106,200	220,452	231,715	-	220,452	35,658	35,658	184,795	28,523	36,702
497	徐州山水间	徐州铜山	住宅	在建	51%	166,600	375,153	432,397	-	375,153	-	308,459	66,694	13,964	1,281
498	无锡山水拾涧	无锡滨湖	住宅	竣工	30%	38,800	65,875	74,777	-	65,875	-	65,875	-	7,082	5,133
499	无锡太湖如院	无锡滨湖	住宅	竣工	34%	173,700	205,670	260,929	-	205,670	-	205,670	-	11,757	9,543
500	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	-	-	-
501	无锡云锦东方	无锡惠山	住宅	竣工	10%	53,900	119,116	129,650	-	119,116	-	119,116	-	1,805	3,409

序号	项目名称	项目地址	项目业态	项目状态	权益比例	占地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	可租售面积（㎡）	2025 年上半年开工计容面积（㎡）	累计开工计容面积（㎡）	2025 年上半年竣工计容面积（㎡）	累计竣工计容面积（㎡）	2025 年 6 月末在建计容面积（㎡）	2025 年上半年签约销售面积（㎡）	2025 年上半年结转面积（㎡）
502	无锡璟萃	无锡经开区	住宅	竣工	51%	27,343	49,189	54,273	-	49,189	-	49,189	-	1,947	5,042
503	无锡公园上城	无锡梁溪	住宅	竣工	30%	59,750	160,621	174,282	-	160,621	106,774	160,621	-	4,302	3,488
504	南昌依云上城	南昌青山湖	住宅	在建	33%	101,500	204,384	190,489	-	204,384	-	45,177	159,207	3,409	-
505	赣州章江新区	赣州章贡	住宅、商业	竣工	100%	110,739	298,806	318,182	-	298,806	-	298,806	-	1,273	1,546
506	招商乐城国际花园	琼海博鳌	住宅、商业	竣工	12%	61,500	104,931	103,356	-	104,931	-	104,931	-	2,048	696
507	三亚招商臻园	三亚崖州	住宅	竣工	13%	57,369	143,421	141,443	-	143,421	-	143,421	-	32,175	32,722
508	三亚海月花园	三亚崖州	住宅	竣工	100%	92,058	230,146	226,471	-	230,146	-	230,146	-	2,043	4,243
509	三亚综合服务中心	三亚崖州	住宅	竣工	13%	148,580	334,056	321,567	-	334,056	-	334,056	-	354	2,552
510	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	72,720	-	53,471	-	53,471	-	-	-
511	三亚崖州湾科技城*	三亚崖州	住宅	在建	13%	21,800	54,451	55,365	-	54,451	31,084	31,084	23,367	29,419	-
512	三亚崖州湾科技城 YK06-01-02 地块*	三亚崖州	住宅	在建	100%	18,400	55,195	56,259	55,195	55,195	-	-	55,195	-	-
513	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	-	1,441	3,630
514	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	134,611	-	130,070	-	130,070	-	869	339
515	香港日出康城 13 期	香港	住宅	在建	25%	12,100	143,694	127,600	-	143,694	-	-	143,694	-	-
516	香港日出康城 11 期	香港	住宅	在建	30%	11,800	88,858	80,314	-	88,858	-	-	88,858	-	23,468
517	香港将军澳百胜角项目	香港	住宅	在建	49%	4,500	27,006	24,620	-	27,006	-	-	27,006	-	-
518	香港土瓜湾荣光街项目	香港	住宅、商业	在建	30%	2,900	25,884	21,732	-	25,884	-	-	25,884	-	-
519	香港九龙城盛德街项目	香港	住宅、商业	在建	30%	4,283	38,547	33,183	-	38,547	-	-	38,547	-	-
520	香港新界 Fanling Sheung Shui Town Lot No.297*	香港	住宅	在建	40%	14,432	103,910	91,299	103,910	103,910	-	-	103,910	-	-
521	明斯克伊敦兴城商务中心	白俄罗斯明斯克州	酒店	竣工	55%	23,257	18,072	13,149	-	18,072	-	18,072	-	-	-
522	新西兰项目	奥克兰	住宅	在建	100%	227,185	142,258	142,258	-	15,020	358	9,798	5,222	205	358
合计						41,095,531	97,289,515	103,690,665	2,321,931	87,621,172	3,857,379	73,162,811	14,458,366	3,125,904	2,662,512

注 1：“项目名称”列中，含“*”是公司 2025 年上半年新获取的项目。

注 2：新西兰项目（上表第 522 号）是公司在新西兰的房地产项目汇总信息。

注 3：上表中项目的计划投资额、累计投资额等投资情况，请参见本报告“财务报告附注（六）：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 184.98 万平米，出租率 97.74%，报告期出租收入 0.61 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 685.54 万平米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 25.30 亿元，同比增加 1.97%，总体出租率 82.07%；报告期末，公司在深圳、北京、漳州、杭州、昆山、天津、徐州、西安、上海等地拥有酒店客房 4,367 套，酒店收入 4.94 亿。

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	184.98	1,084.77	6,127.90	97.74	67.79
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	147.39	661.83	64,876.76	79.42	98.03
写字楼	126.44	505.92	39,510.39	70.47	78.10
厂房	175.52	903.91	42,029.65	84.28	46.50
商铺及商业中心	198.02	1,005.62	93,062.69	87.34	92.54
其他	38.17	207.87	13,547.80	91.21	65.17
出租性物业合计	685.54	3,285.15	253,027.29	82.07	77.02
酒店经营	客房套数	累计入住套数	营业收入 (万元)	入住率 (%)	平均净房价
					(元/间/晚)
酒店	4,367	398,132	49,438.75	-	-

土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (㎡)	累计平整土地面积 (㎡)	本期平整土地面积 (㎡)	累计销售面积 (㎡)	本期销售面积 (㎡)	累计结算土地面积 (㎡)	本期结算土地面积 (㎡)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况
常熟琴湖小镇一级开发项目	常熟市新世纪大道西侧，沙	70%	77,017	57050	395,100	395,100	0	0	0	0	0	53,342	9,338	53,342

	家浜路北侧													
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	333,205	19,749,440	19,035,840	133,333	14,481,730	49,761	14,481,730	49,761	728,201	2,397	663,673
双鱼岛	福建漳州招商局经济技术开发区	78%	352,000	224,915	2,250,925	2,250,925	0	121,516	0	121,516	0	53,503	0	15,870

融资途径

融资途径	期末融资余额（亿元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,542	1.35%-7.05%	350	564	371	265
票据	0	/	0	0	0	0
债券	588	1.91%-4.15%	133	231	130	94
非银行类贷款	0	/	0	0	0	0
信托融资	98	2.96%-3.90%	0	75	0	23
基金融资	0	/	0	0	0	0
其他	104	3.20%-4.65%	16	8	0	80
合计	2,332	1.35%-7.05%	499	870	501	462

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 333.72 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）前瞻的战略引领

公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，积极践行“三个转变”——由开发为主，向开发与经营并重转变；由重资产为主，向轻重资产结合转变；由同质化竞争，向差异化发展转变，并持续贯彻“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”的三大策略，推动开发业务做稳、资产运营做精、物业服务做大，并基于行业形势变化及公司内部管控要求，动态评估公司战略并做好战略衔接与优化调整工作，确立公司中长期转型发展路径。公司持续强化战略研究，正研究制订“十五五”战略规划，通过前瞻性战略持续引领公司实现高质量发展。

（二）持续稳健的经营和财务管理能力

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，通过港区城的有机融合与协同发展，形成产城融合生态圈。综合发展模式的核心价值在于，通过公司全生命周期产品体系，为空间赋能并且持续迭代，从而引领城市升级，带来片区土地价值、空间价值、运营价值的不断提升和最大化，将价值洼地培育成价值高地。该模式下，公司持续积累优质资源，助力业务增长。在此过程中，公司积淀了丰富的城区和产业园区综合开发运营经验，不仅培养了实践经验丰富的管理团队、锻造了各项资源的综合整合能力，也形成了完整的综合开发体系，获得了应有的商业利益，为片区及城市的发展带来了巨大的社会效益。多年来公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债率等核心财务指标始终保持稳定，融资渠道多元且综合资金成本较优，为公司长期可持续发展奠定坚实的基础。

（三）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

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

（四）行业领先的品牌影响力

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

四、主营业务分析

1、概述

2025 年上半年，公司实现营业收入 514.85 亿元，同比上升 0.41%，实现归属于上市公司股东的净利润 14.48 亿，同比上升 2.18%，基本每股收益 0.14 元/股，同比上升 27.27%。

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	5,148,507.74	5,127,262.72	0.41%	结转产品差异导致开发业务毛利率同比上升，土地增值税同比增加
营业成本	4,408,201.76	4,512,789.04	-2.32%	
税金及附加	164,264.95	117,217.67	40.14%	
销售费用	112,015.71	137,229.61	-18.37%	广告费及销售佣金代理费同比减少
财务费用	122,666.33	106,663.75	15.00%	利息收入同比减少
投资收益	58,473.92	111,513.61	-47.56%	按权益法确认的投资收益同比减少
所得税费用	136,798.76	111,150.18	23.08%	随本期利润总额增加而增加
经营活动产生的现金流量净额	-200,589.72	128,771.93	-255.77%	房地产项目销售回款同比减少，购地款同比增加
投资活动产生的现金流量净额	-417,855.22	79,241.69	-627.32%	支付联合营公司投资款同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-644,180.76	-746,975.22	-13.76%	本期还款降幅大于借款降幅
现金及现金等价物净增加额	-1,265,518.94	-545,610.91	131.95%	

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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	5,148,507.74	100%	5,127,262.72	100%	0.41%
分行业					
开发业务	3,992,089.56	77.54%	4,033,052.26	78.66%	-1.02%
资产运营	345,327.48	6.71%	343,138.06	6.69%	0.64%
物业服务	811,090.70	15.75%	751,072.40	14.65%	7.99%
分地区					
北部地区	634,893.33	12.33%	557,235.85	10.87%	13.94%
东部地区	2,083,253.56	40.47%	2,224,236.14	43.38%	-6.34%
南部地区	1,767,119.36	34.32%	970,614.91	18.93%	82.06%
中西部地区	663,241.49	12.88%	1,375,175.82	26.82%	-51.77%

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

注 2：物业服务业务主营包括物业管理与服务、康养等业务。报告期内，物业管理与服务业务规模扩大，营业收入同比增加。

注 3：报告期内，受房地产项目结转地区结构变动影响，南部地区、中西部地区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	3,992,089.56	3,342,500.78	16.27%	-1.02%	-4.86%	3.38

物业服务	811,090.70	717,380.96	11.55%	7.99%	6.95%	0.86
分地区						
北部地区	634,893.33	583,747.90	8.06%	13.94%	6.23%	6.67
东部地区	2,083,253.56	1,846,763.97	11.35%	-6.34%	-1.39%	-4.45
南部地区	1,767,119.36	1,375,934.23	22.14%	82.06%	57.29%	12.27
中西部地区	663,241.49	601,755.66	9.27%	-51.77%	-50.50%	-2.33

注 1：毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入，上年同期毛利率已做同口径调整。

注 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上升。

五、非主营业务分析

不适用。

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：万元

	本报告期末		上年末		比重增减 (百分比)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,776,372.90	10.11%	10,035,140.29	11.66%	-1.55	支付地价及支付合作方、联合营公司款项增加
存货	38,290,773.31	44.11%	36,918,332.43	42.91%	1.20	房地产项目投入增加
其他流动资产	3,157,574.24	3.64%	2,852,828.12	3.32%	0.32	预缴税金增加
应付账款	5,106,114.55	5.88%	5,311,544.43	6.17%	-0.29	应付工程款减少
合同负债	15,553,267.14	17.92%	14,195,228.63	16.50%	1.42	本期销售回款规模大于结转规模
其他应付款	9,274,283.74	10.68%	9,708,778.50	11.29%	-0.60	保理款较年初减少
一年内到期的非流动负债	4,819,351.79	5.55%	4,965,510.29	5.77%	-0.22	一年内到期的应付债券减少
长期借款	13,786,523.26	15.88%	12,577,746.49	14.62%	1.26	长期银行借款增加

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）	12.00	-	-	-	-	-	-	12.00
2.其他非流	147,954.98	-1,208.45	-	-	300.00	235.83	-59.62	146,751.08

动金融资产								
金融资产小计	147,966.98	-1,208.45	-	-	300.00	235.83	-59.62	146,763.08
金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-

4、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，使用受限的货币资金为 10 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 851 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 295 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 60 亿元，用于借款抵押的其他资产账面价值 9 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	2,278,159	2,493,053	-8.62%
非股权投资	4,591,366	4,429,066	3.66%

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
北京华润招铁海泽置业有限公司	追加投资	291,000.00	30%	华润置地开发（北京）有限公司、中铁置业集团北京有限公司	永久	已设立	-165.70	否
北京招晨房地产开发有限公司	追加投资	280,000.00	100%	无	20 年	已设立	10,342.45	否
上海招瑞置业有限公司	追加投资	271,600.00	80%	南通瑞城置业有限公司	永久	已设立	-533.40	否
北京招胜房地产开发有限公司	追加投资	235,400.00	100%	无	50 年	已设立	-2,072.93	否
上海招臻置业有限公司	出资设立	210,000.00	70%	苏州腾茂置业有限公司	永久	已设立	-631.46	否
上海招陆置业有限公司	出资设立	120,000.00	100%	无	永久	已设立	-417.45	否
上海耀茂置业有限公司	追加投资	90,000.00	30%	西安常茂置业有限公司	永久	已设立	-529.54	否
南通招通置业有限公司	追加投资	75,023.00	80%	南通城市建设集团有限公司	30 年	已设立	-4,167.18	否

华夏国际邮轮有限公司	追加投资	75,000.00	17.6471%	中国旅游集团有限公司、中国远洋海运集团有限公司、锦江国际（集团）有限公司、上海吴淞口文旅投资（集团）有限公司、上海久事（集团）有限公司	永久	已设立	491.82	否
北京招鑫房地产开发有限公司	追加投资	69,600.00	100%	无	永久	已设立	-1,297.75	否
合肥沁达企业管理有限公司	追加投资	68,410.00	100%	无	永久	已设立	65.00	否
合计	--	1,786,033.00	--	--	--	--	1,083.86	--

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
北京招商序项目	363,558.74	363,558.74	一期桩基施工，二期土方施工	未结转
上海嘉定新城项目	282,079.03	282,079.03	桩基施工	未结转
杭州杭序府项目	280,865.26	331,129.26	主体施工	未结转
北京八里桥	278,944.60	278,944.60	一期桩基施工，二期未开工	未结转
上海招商序	229,529.53	229,529.53	主体施工	未结转
成都招商玺	196,767.86	196,767.86	主体施工	未结转
佛山招商玺	157,143.00	157,143.00	一期 02-27 地块竣工，一期 01-13a 地块主体施工，二期主体施工	18,483.27
佛山江序园	133,069.44	133,069.44	一期桩基施工，二期未开工	未结转
成都天府新区总部基地项目	123,141.80	1,402,168.32	一期、二期、三期、五期、六期、八期、十二期、十六期、十九期、二十期竣工，四期、九期、十一期、十三期、十五期在建，其余前期规划和报建	247,492.88
成都成华 81 亩	94,260.04	177,276.50	主体施工	未结转
杭州上塘善贤	85,863.48	153,739.54	主体施工	未结转
武汉未来中心	67,536.68	519,684.29	一批次一期、四期已竣工，三批次在建，其余各期未开工	-45,767.74
西安梧桐书院	66,795.36	82,095.36	主体施工	未结转
广州南沙横沥项目	53,728.08	124,440.37	一期、二期主体施工	未结转
西安玺（西安港务区 69 亩）	58,030.35	113,374.15	主体施工	未结转
徐州金融集聚区项目	57,886.56	727,318.68	一期、二期、三期、四期、五期、六期竣工，七期主体施工	220,708.92
北京通州梨园	57,785.15	107,385.15	主体施工	未结转
南通紫琅湖	52,550.36	81,960.68	主体施工	未结转
南京河西绿博园	51,000.00	51,000.00	桩基施工	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	0144.HK	招商局港口	HK\$2,130	公允价值计量	3,844.92	124.61	-	-	-	300.80	3,916.68	其他非流动金融资产	自有资金
股票	1274.HK	知行汽车科技	3,200.00	公允价值计量	3,339.00	-373.26	-	-	-	-373.26	2,965.74	其他非流动金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计				--	7,183.92	-248.65	-	-	-	-72.46	6,882.42	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用										

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

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	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额（1）	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额（2）	报告期末募集资金使用比例（3）=（2）/（1）	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023	向特定对象发行股票	2023-10-19	849,999.99	842,819.01	24,494.43	692,994.24	82.22%	-	-	-	149,824.77	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	24,494.43	692,994.24	82.22%				149,824.77	--	
募集资金总体使用情况说明													
经中国证券监督管理委员会《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可〔2023〕1280号)同意，公司于2023年10月19日在深圳证券交易所以每股人民币11.81元的发行价格，向特定对象发行A股股票719,729,043股，每股面值为人民币1.00元，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣除约定的承销费(含增值税)合计人民币55,485,655.00元后，公司于2023年9月20日实际收到上述A股的募股资金人民币8,444,514,342.83元。本次募集资金总额扣除全部发行费用（不含增值税）人民币71,809,947.67元后，公司本次实际募集资金净额为人民币8,428,190,050.16元。该募集资金净额已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具德师报(验)字(23)第00239号验资报告。截至2025年6月30日止，本公司累计使用募集资金人民币6,929,942,315.05元，其中以前年度累计使用人民币6,684,998,053.80元，2025年上半年使用人民币244,944,261.25元。截至2025年6月30日止，公司累计使用闲置募集资金人民币1,400,000,000.00元暂时补充流动资金。尚未使用的募集资金余额为人民币116,929,349.40元(其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费及其他费用等人民币18,681,614.29元)。													

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	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	截止报告期末累计实现的效益	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														
重组募集配套资金	2023-10-19	长春公园 1872 项目	生产建设	否	90,000.00	90,000.00	4,279.41	41,114.47	45.68	2023 年 10 月	-1,444.50	-31,388.70	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	沈阳招商公园 1872 项目	生产建设	否	84,000.00	84,000.00	2,524.30	37,122.51	44.19	2023 年 9 月	-3,471.49	-40,537.35	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	重庆招商渝天府项目	生产建设	否	75,000.00	75,000.00	5,972.21	63,700.34	84.93	2023 年 12 月	-4,540.56	-5,637.29	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	上海虹桥公馆三期项目	生产建设	否	55,000.00	13,500.00	-	13,500.00	100.00	2024 年 12 月	92.76	122,370.29	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	重庆招商 1872 项目	生产建设	否	42,000.00	42,000.00	792.44	34,625.00	82.44	2024 年 12 月	-282.71	5,289.26	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	合肥臻和园项目	生产建设	否	20,000.00	4,500.00	-	4,500.00	100.00	2024 年 12 月	1463.13	34,483.73	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	徐州山水间花园二期项目	生产建设	否	20,000.00	3,400.00	-	3,400.00	100.00	2023 年 12 月	-882.08	-3,863.25	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	合肥滨奥花园项目	生产建设	否	20,000.00	61,600.00	7,301.37	40,282.75	65.39	2023 年 12 月	-2,035.06	56,526.63	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	郑州招商时代锦宸苑项目	生产建设	否	14,000.00	14,000.00	822.94	11,901.72	85.01	2023 年 12 月	331.19	3,824.21	是	否
重组募集配套资金	2023-10-19	南京百家臻园项目	生产建设	否	10,000.00	42,000.00	2,801.76	30,028.44	71.50	2024 年 12 月	1,696.01	24,345.61	否	否
重组募集配套资金	2023-10-19	补充流动资金及偿还债务	补流	否	412,819.01	412,819.01	-	412,819.01	100.00	不适用	不适用	-		否

承诺投资项目小计		--	842,819.01	842,819.01	24,494.43	692,994.24	--	--	-9,073.31	165,413.14	--	--
超募资金投向												
不涉及												
归还银行贷款（如有）		--	不适用					--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）		--	不适用					--	--	--	--	--
超募资金投向小计		--	不适用				--	--			--	--
合计		--					--	--			--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	1、长春公园 1872 项目尚未全部交付，2025 年 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，2025 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，2025 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 4、重庆招商 1872 项目尚未全部交付，2025 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 5、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2025 年 6 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。 6、南京百家臻园项目尚未全部交付，2025 年 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											
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司于 2024 年 2 月 26 日召开的第三届董事会 2024 年第三次临时会议和第三届监事会 2024 年第二次临时会议审议通过《关于以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目资金人民币 95,969.94 万元及已支付发行费用的自筹资金人民币 652.43 万元。公司独立董事及独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司以募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金专项说明的审核报告》（德师报（核）字（24）第 E00010 号）											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	公司于 2024 年 10 月 30 日召开第三届董事会第十三次会议和第三届监事会第十三次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，独立财务顾问中信证券发表明确同意意见。为提高募集资金使用效益，减少财务费用，降低经营成本，在确保不影响募集资金使用计划的前提下，根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《管理制度》等相关规定，公司使用不超过 15.00 亿元(含 15.00 亿元)闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月(自公司董事会审议批准之日起计算)。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时作出如下承诺：1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途；2、闲置募集资金使用期限不超过											

	12 个月，在本次补充流动资金到期日之前，将该资金归还至募集资金专户；3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。根据资金安排，公司已于 2025 年 3 月 3 日提前归还人民币 10,000.00 万元至募集资金专用账户，并将上述募集资金的归还情况通知了独立财务顾问中信证券股份有限公司及主办人。截至 2025 年 6 月 30 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 140,000.00 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 2025 年 6 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金本金为人民币 149,824.77 万元，占所募集资金净额的 17.78%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照本公司年度募集资金项目投资计划逐步使用，尚未使用完毕，将继续按计划逐步用于募集资金项目。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司于 2024 年 2 月 7 日召开的第三届董事会 2024 年第二次临时会议和第三届监事会 2024 年第一次临时会议以及于 2024 年 2 月 23 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案》，同意公司根据实际情况，在募集资金投入总额不变的前提下，对上海虹桥公馆三期项目、合肥臻和园项目、徐州山水间花园二期项目、合肥滨奥花园项目、南京百家臻园项目等五个募投项目拟投入募集资金金额进行调整。 公司于 2024 年 12 月 30 日召开的第四届董事会 2024 年第二次临时会议和第四届监事会 2024 年第二次临时会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目竣工时间调整的议案》，同意公司根据实际情况，对重庆招商渝天府项目、徐州山水间花园二期项目两个募投项目竣工时间进行调整。独立财务顾问中信证券对上述事项发表了明确同意意见。

(3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

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
上海招普置业有限公司	子公司	房地产销售	437,500.00	611,163.99	547,927.43	725,084.10	127,675.48	95,756.55
深圳市招航置业有限公司			307,740.00	773,502.41	395,758.79	514,112.61	118,884.63	89,146.11
深圳招商房地产有限公司			448,301.11	4,503,261.43	2,137,378.53	327,942.20	144,097.21	103,073.91
上海象商房地产开发有限公司	合营公司	房地产销售	162,000.00	314,881.81	256,876.95	556,962.52	130,561.90	97,334.18

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
一、取得子公司		
上海招臻置业有限公司	新设	无重大影响
南通招崇工程技术有限公司	新设	无重大影响
上海招陆置业有限公司	新设	无重大影响
深圳市招钦置业有限公司	新设	无重大影响
长沙招悦房地产有限公司	新设	无重大影响
平湖招壹置业有限公司	新设	无重大影响
平湖招陆置业有限公司	新设	无重大影响
平湖招肆置业有限公司	新设	无重大影响
合肥城招合盛物业管理有限公司	新设	无重大影响
青岛招晖投资运营有限公司	新设	无重大影响
南京盛玺投资有限公司	新设	无重大影响
上海江瀚房地产开发经营有限公司	收购	无重大影响
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	收购	无重大影响
佛山招商宝华房地产有限公司	收购	无重大影响
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	收购	无重大影响
郑州泰建房地产开发有限公司	收购	无重大影响
宜昌开元房地产开发有限公司	收购	无重大影响
二、处置子公司		
深圳市招启置业有限公司	清算注销	无重大影响
深圳市招阳置业有限公司	清算注销	无重大影响

深圳市招恒置业有限公司	清算注销	无重大影响
苏州招澎企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
杭州杭盛房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
成都新得房地产开发有限公司	清算注销	无重大影响
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	清算注销	无重大影响
合肥沁云企业管理有限公司	清算注销	无重大影响
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	转让	无重大影响
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

不适用。

十一、公司面临的风险和应对措施

1. 国内外经济形势变化

国际方面，世界主要经济体增速放缓，贸易保护主义政策和地缘政治冲突，使全球产业链与供应链的稳定性受到冲击，生产成本上升，进一步削弱全球复苏动能。国内方面，经济复苏的基础尚不稳固。固定资产投资增速持续下滑，居民消费价格指数低位徘徊，工业生产者出厂价格指数同比已连续 33 个月为负值，表明有效需求仍然不足，压制经济活力。贸易摩擦与外需收缩可能削弱出口对我国经济增长的拉动作用。内外部因素综合作用，我国经济增速仍然面临一定下行压力。

2. 房地产市场及政策变化

尽管房地产支持政策接连出台，但进入二季度以来，市场出现走弱态势。6 月单月全国商品房销售面积同比下降 6.6%，降幅连续 3 个月扩大，房地产开发投资降幅亦走阔，土地市场有所降温，成交溢价率回落。总体看，去年 9 月以来的一揽子增量政策的边际效用在递减，若不及时出台新的止跌企稳政策措施或政策效果不及预期，房地产市场可能再度下行。

3. 资产运营方面的风险

租赁市场仍受到消化消费分级、体验升级与数字化浪潮多重冲击，要求运营商从规模扩张向价值深耕转变，倒逼优化资产结构、打磨产品、升级运营及提升服务。头部运营商仍须不断寻求从重资产压舱到轻重协同破局之路，寻求从同质化内卷到差异化赛道突围之路。

空置率提升及租金下行态势短期难以扭转。其中办公市场方面，存量需求占据主导，租赁活动多数来自企业续租及搬迁，行业进入“内卷式竞争”，整体延续“以价换量”策略。零售市场方面，在消费品“以旧换新”政策提振带动下，核心商圈商铺跌幅收窄，但零售及餐饮品牌受成本压力影响，整体租赁需求仍然偏弱。随着消费者日常购物需求被电商平台分流，对实体商业的需求逐渐转向体验式、沉浸式消费，跨界融合及消费场景创新扩容已成为运营商必须直面的课题。

4. 物业管理行业机遇与挑战并存

当前物业行业机遇与挑战并存。一方面，结构性需求持续释放，城市一体化推进、医院及高校等后勤社会化进程加速，叠加大型科技企业等 IFM 需求增长，为行业开辟了广阔市场空间，发展前景向好。另一方面，市场有效供给减少、客户价格敏感度上升使得市场竞争加剧，同时面临财政紧缩下的招标压价、低价竞争及甲方自营化趋势，导致利润压缩、应收账款风险攀升，同时对物业服务能力与精细化运营能力提出更高要求。

5. 应对举措与下半年重点工作

公司将通过“精准投资、产品升级、运营增值、资产周转”四大抓手提升核心竞争力。坚定“核心城市、核心地段”，平衡资源流速与利润兑现。全面落实和持续迭代招商蛇口好房子品质标准，给客户的产品具有高品质和体验领先性。持有资产去粗存精，加强内容运营，加快效益贡献，加大力度实现轻资产转型拓展。持续优化公司资产结构，发挥公司融资优势，实现优质资产的“融-投-建-管-退”闭环。

十二、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是。

公司于 2024 年 12 月 30 日召开第四届董事会 2024 年第二次临时会议，会议审议通过了《关于制定<市值管理制度>的议案》，为切实推动公司提升投资价值，进一步加强与规范公司的市值管理行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《深圳证券交易所股票上市规则》《关于改进和加强中央企业控股上市公司市值管理工作的若干意见》以及《公司章程》，公司制定了《市值管理制度》。公司牢固树立回报股东意识，采取措施保护投资者尤其是中小投资者利益，诚实守信、规范运作、专注主业、稳健经营，以新质生产力的培育和运用，推动经营水平和发展质量提升，并在此基础上做好投资者关系管理，提高信息披露质量和透明度，必要时积极采取措施提振投资者信心，推动公司投资价值合理反映公司质量。

公司是否披露了估值提升计划。

否。

十三、“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”行动方案的进展公告》。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘晔	副总经理、总法律顾问（首席合规官）	离任	2025 年 3 月 28 日	因工作变动原因，辞任总法律顾问（首席合规官）
唐坚	总法律顾问（首席合规官）	聘任	2025 年 4 月 1 日	董事会聘任
陶武	董事	离任	2025 年 5 月 6 日	工作变动原因
黄传京	董事	被选举	2025 年 5 月 30 日	股东大会选举

二、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。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司实施项目跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大的价值。报告期内，2025 年上半年新增跟投项目 22 个，新增跟投本金 0.41 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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	招商局光明科技园有限公司	广东省生态环境厅-企业环境信息依法披露系统

公司在本报告期内严格遵循环保法规，积极采取节能减排措施，确保生产活动对环境的影响最小化。定期监测各项环保指标，确保达标排放，有效防范环境风险，未发生环境污染事故。

五、社会责任情况

招商蛇口在招商局集团的统筹安排下，持续以招商局慈善基金会为统一的专业公益平台，2025 年重点助力贵州威宁、新疆莎车和叶城、湖北蕲春等县全面推进乡村振兴，持续聚焦人的多维需求，全方位助力人的发展。

报告期内，招商蛇口通过招商局慈善基金会捐赠资金用于贵州威宁、新疆莎车和叶城、湖北蕲春的产业帮扶和民生帮扶项目，资金由招商局基金会统筹规划并实施。整体项目从增收致富、美好生活和自我实现三个层级围绕产业振兴、医疗兜底、教育保障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。

1.开展民生帮扶，把“民生小事”办成群众“暖心大事”。医疗方面，全年计划投入资金 260 万开展医疗帮扶，提升基层医疗服务能力。聚焦威宁农村中老年人群体的慢性病防控问题，开展社区慢性病预防控制项目，守护群众健康防线；支持青原区妇幼保健院开展乳腺诊疗中心建设项目，建设以早期癌精准筛查和乳腺常见病中西医结合诊疗为特色的乳腺诊疗中心，完善当地乳腺病防控体系。教育方面，全年计划投入 280 万元开展教育帮扶，促进县域教育协调发展。支持蕲春县开展“智慧校园”项目，与相关数字平台结合，共同助力校园数字化转型发展；支持蕲春县开展幼儿班项目，整体提升当地学前教育

水平；支持蕲春县官窑镇寒婆岭村开展小学道路硬化项目，满足学校日常通行及应急疏散需求；支持青原区开展招商局奖助学金项目，精准定位脱贫户和监测对象子女，降低其因学返贫风险并提升其学习动力。

2.支持脱贫地区产业发展，带动就业增收。全年计划共投入 1,260 万支持定点帮扶县特色产业发展。其中：支持贵州威宁县开展 8 个乡镇修建 10 座产业桥，有效解决群众生产费时费力、农产品运输成本高的问题；支持威宁县龙场镇树舍社区开展油桃产业用水配套设施建设项目，从根本上解决树舍社区灌溉设施不完善的问题，助力油桃产业提质增效；支持蕲春县开展有机茶园改造及品牌营销项目，在蕲南形成以高潮村为核心的近 5000 亩有机茶区，推动小茶叶成为大产业；支持莎车县依盖尔其镇等村集体建设生态农业示范园，并配套相应林果业技术和电商营销、技术服务等培训，促进当地林果业发展。支持叶城县棋盘乡修建生产生活用水设施设备，提升当地群众生产生活条件。

第五节 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	本公司将严格履行本公司就发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得进行公开再融资； 3、对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴； 4、不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更； 5、给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。 （二）如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	参与审议吸收合并方案的招商蛇口董事、监事及高级管理人员（独立董事除外）	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 （一）如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让公司股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外； 3、暂不领取公司分配利润中归属于承诺人的部分； 4、主动申请调减或停发薪酬或津贴； 5、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户； 6、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造	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
			成损失的，依法赔偿投资者损失。 (二) 如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	第一届董事会独立董事	其他承诺	将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 (一) 如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户； 3、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。 (二) 如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。	2015年12月21日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团将严格履行就公司发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金事宜所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。 (一) 如非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉； 2、不得转让招商蛇口股份，因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外； 3、暂不领取招商蛇口控股分配利润中归属于招商局集团的部分； 4、如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归招商蛇口所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给招商蛇口指定账户； 5、未履行《报告书》的公开承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。 (二) 如因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕： 1、在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；	2015年12月21日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			2、尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护招商局蛇口控股投资者利益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	1、全力协助、促使并推动招商蛇口及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书； 2、如招商蛇口及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有（1）正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力及法律、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、房地产法律手续过程中所产生的赔偿（包括为完善本次换股吸收合并完成前存在的已出租土地使用权的法律手续而收回承租方在前述土地上的建筑物所可能发生的赔偿）、罚款、税费等办证费用的，由招商局集团通过给予招商蛇口及其下属子公司及时、足额补偿的方式进行承担。	2015 年 11 月 24 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、确定招商蛇口系招商局集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。 2、本次换股吸收合并完成之日起，在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，招商局集团及招商局集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商蛇口及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业发现任何与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商蛇口及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商蛇口及其控制的企业。 4、如招商蛇口及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且招商局集团及招商局集团控制的其他企业从事该等与招商蛇口及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，招商局集团将给予招商蛇口选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商蛇口及其控制的企业有权随时一次性或多次向招商局集团及招商局集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商蛇口及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包	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
			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。 5、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，并承诺招商局集团目前控制的与招商蛇口及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。 6、在招商局集团作为招商蛇口控股股东期间，如果招商局集团及招商局集团控制的其他企业与招商蛇口及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，招商蛇口有权要求招商局集团进行协调并通过招商蛇口在合理时限内收购或招商局集团对外出售等适当措施加以解决。 7、不利用控股股东的地位和对招商蛇口的实际控制能力，损害招商蛇口以及招商蛇口其他股东的权益。 8、自该承诺函出具日起，招商局集团承诺赔偿招商蛇口因招商局集团违反该承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	保证招商蛇口的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产，保证招商局集团以及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商蛇口的资金、资产，不以招商蛇口的资金、资产进行违规担保。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、将尽量避免和减少与招商蛇口及其控制的经济实体之间的关联交易。 2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护招商蛇口及招商蛇口其他股东的利益。 3、保证不利用在招商蛇口的地位和影响力，通过关联交易损害招商蛇口及招商蛇口其他股东的合法权益。 4、将促使招商局集团控制的除招商蛇口以外的其他经济实体遵守上述1-3项承诺。 5、如招商局集团及其控制的除招商蛇口以外的其他经济实体违反上述承诺而导致招商蛇口及其股东的权益受到损害，招商局集团将依法承担相应的赔偿责任。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	如招商蛇口（含招商地产）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，因此给招商蛇口和投资者造成损失的，招商局集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局集团	其他承诺	招商局集团及其控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商蛇口保持相互独立。	2015年9月16日	持续有效至不再作为公司控	报告期内严格履行了

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

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
组	发展有限公司	诺	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。 2、本次发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司本次发行获得的新增股份锁定期自动延长 6 个月。 3、若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。 4、上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。	16 日	至2027年1月20日	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	1、本公司认购本次募集配套资金非公开发行的股份自发行结束之日起 18 个月内不得转让。锁定期内，如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。 2、若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。 3、上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2023 年 2 月 17 日	持续有效至2025年4月19日	报告期内严格履行了承诺
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	1、本集团及本集团控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与上市公司保持相互独立。 2、本集团将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若未履行本承诺所赋予的义务和责任，本集团将依照相关法律、法规、规章及规范性文件承担相应的法律责任。	2022 年 12 月 16 日	持续有效	报告期内严格履行了承诺
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	1、本集团将尽量避免和减少与上市公司及其控制的经济实体之间的关联交易。 2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护上市公司及上市公司其他股东的利益。 3、本集团保证不利用在上市公司的地位和影响力，通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 4、本集团将促使本集团控制的除上市公司以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。 5、如本集团及本集团控制的除上市公司以外的其他经济实体违反上述承诺而导致上市公司及其股东的权益受到损害，本集团将依法承担相应的赔偿责任。在本集团作为上市公司的控股股东期间，上述承诺持续有效。	2022 年 12 月 16 日	持续有效至不再作为公司控股股东或实际控制人	报告期内严格履行了承诺
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	1、本集团确定上市公司系本集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。 2、本集团承诺，本次重组完成之日起，在本集团作为上市公司控股股东期间，本集团及本集团控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）均	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
			不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与上市公司及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3、本集团承诺，在本集团作为上市公司控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业发现任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知上市公司及其控制的企业，并将该等商业机会让予上市公司或其控制的企业。 4、本集团承诺，如上市公司及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本集团及本集团控制的其他企业从事该等与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本集团将给予上市公司选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，上市公司及其控制的企业有权随时一次性或多次向本集团及本集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由上市公司及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本集团及本集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本集团及本集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。 5、本集团承诺，在本集团作为上市公司控股股东期间，承诺本集团目前控制的与上市公司及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。 6、在本集团作为上市公司控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与上市公司及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，上市公司有权要求本集团进行协调并通过上市公司在合理时限内收购或本集团对外出售等适当措施加以解决。 7、本集团承诺不利用控股股东的地位和对上市公司的实际控制能力，损害上市公司以及上市公司其他股东的权益。 自本承诺函出具日起，本集团承诺赔偿上市公司因本集团违反本承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。			
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					

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

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	25,378	3.13%	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	3,182	0.39%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
招商局集团（香港）有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	销售商品/提供劳务	物业管理	按照市场价格执行	市场价格	1,816	0.22%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
长航集团武汉置业有限公司	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	1,572	0.19%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额物业管理收入小计						31,948	3.93%						
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	2,202	0.64%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	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	1,603	0.46%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额出租小计						3,805	1.10%						
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	12,991	17.63%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	存款	利息收入	按照市场价格执行	市场价格	1,216	1.65%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
大额利息收入小计						14,207	19.28%						
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	16,047	4.20%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
招商局集团财务有限公司	受同一控股股东控	借款	利息支出	按照市场	市场价	8,744	2.29%	无	不适	现金	无	2024-	巨潮资

司	制的其他企业			价格执行	格				用	结算		03-19	讯网
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	受同一控股股东控制的其他企业	借款	利息支出	按照市场价格执行	市场价格	4,452	1.17%	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						29,243	7.66%						
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	4,536	17.72%	25,000	不适用	现金结算	无	2023-12-30	巨潮资讯网
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业	销售商品/提供劳务	数据机房服务	按照市场价格执行	市场价格	3,401	0.42%	无	不适用	现金结算	无	无	无
深圳招商邮轮服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业	采购商品/接收劳务	港口服务费	按照市场价格执行	市场价格	2,424	0.70%	无	不适用	现金结算	无	2025-03-18	巨潮资讯网
其他关联交易小计						10,361	--						
合计				--	--	89,564	--		--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2025 年 3 月 17 日，公司召开了第四届董事会第一次会议。审议通过了《关于审议 2025 年度日常关联交易公告的议案》，同意关联方向公司子公司租赁土地使用权及物业、向关联方提供资产运营管理、咨询服务等日常关联交易，预计关联交易收入 21,328 万元；同意公司子公司向关联方承租物业、接受关联方提供的数字化系统使用、广告宣传等日常关联交易，预计关联交易支出 6,638 万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
-----	------	------	--------------	----------	------------	------------	----	----------	----------

招商银行股份 有限公司	最终控制方之 联营企业	银行存款	否	4,416,027		553,322	0.1%-3.2%	12,991	3,862,705
关联债权对公司经营成果及财务 状况的影响		上述应收关联方债权主要是存放于金融机构存款，该等债权不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万 元）	本期新增金额 （万元）	本期归还金额 （万元）	利率	本期利息（万 元）	期末余额（万 元）
深圳市招平淳华 投资中心（有限 合伙）	受同一控股股东 控制的其他企业	项目前期垫款	21,778	694	20,696			1,776
湛江港（集团） 股份有限公司		应付股利、项目 垫款	3,881	101				3,982
中外运长航实业 发展有限公司		项目垫款	3,845		12			3,833
招商局集团有限 公司	控股股东	应付股利		89,415				89,415
招商局轮船有限 公司		应付股利		7,954				7,954
招商局投资发展 有限公司		应付股利、项目 垫款		5,907				5,907
招商银行股份有 限公司	最终控制方之联 营企业	银行贷款	2,414,958	708,738	873,872	1.35%-3.35%	16,047	2,249,824
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	0.1%-2.1%	142,284	2,578,814	2,526,441	194,657

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	5,000,000	1.95%-2.95%	731,235	46,525	119,365	658,395

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
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0				
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	178,600	连带责任保证	否	否	5 年	否	否
招商局维京游	2021-3-5	349,980	2021-3-25	250,894	连带责任保证	否	否	13 年	否	否

轮有限公司										
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）		944,980		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		728,794				
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	241,741	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	185,208	2021-10-19	162,124	连带责任保证	否	否	4 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		20,415				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		482,596		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		403,865				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		20,415				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		1,427,576		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		1,132,659				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				10.87%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				2,176,176						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				2,176,176						
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	自有资金	218,500	0	0	0
银行理财产品	自有资金	31,200	0	0	0
大额存单	自有资金	32,000	15,000	0	0
合 计		281,700	15,000	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 2,647 亿元。

十三、其他重大事项的说明

不适用。

十四、公司子公司重大事项

不适用。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	738,307,476	8.15%				-135,889,339	-135,889,339	602,418,137	6.65%
1、国家持股									
2、国有法人持股	737,269,695	8.14%				-135,260,743	-135,260,743	602,008,952	6.64%
3、其他内资持股	1,037,781	0.01%				-628,596	-628,596	409,185	0.00%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,037,781	0.01%				-628,596	-628,596	409,185	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	8,322,528,701	91.85%				135,889,339	135,889,339	8,458,418,040	93.35%
1、人民币普通股	8,322,528,701	91.85%				135,889,339	135,889,339	8,458,418,040	93.35%
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

不适用。

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

2025 年上半年，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为 38,477,148 股，占公司总股本的比例为 0.425%，最高成交价为 10.52 元/股，最低成交价为 8.48 元/股，支付的资金总额为人民币 362,771,109.99 元(含印花税、交易佣金等交易费用)。截至 2025 年 6 月 30 日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为 44,804,006 股，占公司总股本的比例为 0.494%，最高成交价为 10.78 元/股，最低成交价为 8.48 元/股，支付的资

金总额为人民 430,266,583.09 元（含印花税、交易佣金等交易费用）。

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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	456,121,891			456,121,891	非公开发行新股锁定	新增股份上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 36 个月
招商局投资发展有限公司	281,147,804		135,260,743	145,887,061		上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 42 个月。
许永军	269,599		269,599	-	高管锁定股	根据董事、监事及高级管理人员持股的相关规定解除限售。
褚宗生	94,296		94,296	-		
蒋铁峰	91,500			91,500		
罗慧来	52,500		52,500	-		
朱文凯	155,270			155,270		
聂黎明	66,750			66,750		
黄均隆	124,000		124,000	-		
刘 晔	66,750			66,750		
吕 斌	20,175			20,175		
刘 宁	88,201		88,201	-		
余志良	8,740			8,740		
合计	738,307,476		135,889,339	602,418,137	--	--

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	140,353	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数（如 有）	不适用
-----------------	---------	---------------------------------------	-----

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局集团有限公司	国有法人	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	-	145,887,061	135,260,743		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.59%	144,013,971	-41,667,961	-	144,013,971		
全国社保基金一一二组合	基金、理财产品等	1.05%	95,284,179	14,369,500	-	95,284,179		
全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	0.94%	85,134,036	15,026,698	-	85,134,036		
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		
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.71%	64,734,759	2,096,000	-	64,734,759		
深圳华侨城股份有限公司	国有法人	0.70%	63,559,322	-	-	63,559,322		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		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（如有）（参见注 10）		不适用。						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
招商局集团有限公司	4,606,899,949		人民币普通股	4,606,899,949				
招商局轮船有限公司	409,823,160		人民币普通股	409,823,160				
香港中央结算有限公司	144,013,971		人民币普通股	144,013,971				
招商局投资发展有限公司	135,260,743		人民币普通股	135,260,743				
全国社保基金一一二组合	95,284,179		人民币普通股	95,284,179				
全国社保基金四一三组合	85,134,036		人民币普通股	85,134,036				
中国证券金融股份有限公司	67,677,157		人民币普通股	67,677,157				
中国工商银行股份有限公司	64,734,759		人民币普通股	64,734,759				

—华泰柏瑞沪深 300 交易型 开放式指数证券投资基金			
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
前 10 名无限售流通股股东 之间，以及前 10 名无限售 流通股股东和前 10 名股东 之间关联关系或一致行动的 说明	招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融 资融券业务情况说明（如 有）（参见注 4）	不适用。		

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

不适用。

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

不适用。

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

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 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 债券相关情况

一、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 蛇口 01	149301	2020-11-13	2020-11-17	2025-11-17	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)(品种一)	21 蛇口 01	149448	2021-04-12	2021-04-14	2026-04-14	30,000	3.80%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 蛇口 03	149497	2021-06-03	2021-06-07	2026-06-07	100,000	3.66%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 蛇口 02	149938	2022-06-02	2022-06-07	2027-06-07	400,000	3.50%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22 蛇口 04	149957	2022-06-20	2022-06-22	2027-06-22	100,000	3.40%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 蛇口 03	149956	2022-06-20	2022-06-22	2025-06-22	0	2.90%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22 蛇口 05	148107	2022-10-26	2022-10-28	2025-10-28	400,000	2.60%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22 蛇口 06	148108	2022-10-26	2022-10-28	2027-10-28	100,000	3.12%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	22 蛇口 07	148119	2022-11-14	2022-11-16	2025-11-16	136,000	2.75%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)	22 蛇口 10	148155	2022-12-12	2022-12-14	2027-12-14	100,000	2.80%	按年付息, 到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	22 蛇口 09	148154	2022-12-12	2022-12-14	2025-12-14	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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23 蛇口 02	148383	2023-07-14	2023-07-18	2028-07-18	250,000	3.15%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 蛇口 01	148382	2023-07-14	2023-07-18	2026-07-18	250,000	2.79%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	23 蛇口 04	148428	2023-08-18	2023-08-22	2028-08-22	250,000	3.10%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23 蛇口 03	148427	2023-08-18	2023-08-22	2026-08-22	250,000	2.79%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	23 蛇口 05	148525	2023-11-24	2023-11-28	2026-11-28	384,000	3.20%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	24 蛇口 01	148859	2024-08-08	2024-08-12	2027-08-12	210,000	2.10%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	24 蛇口 02	148860	2024-08-08	2024-08-12	2029-08-12	290,000	2.30%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 蛇口 04	148901	2024-09-03	2024-09-05	2029-09-05	150,000	2.35%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	24 蛇口 03	148900	2024-09-03	2024-09-05	2027-09-05	250,000	2.25%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25 蛇口 01	524367	2025-07-15	2025-07-17	2028-07-17	80,000	1.70%	按年付息，到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）			面向专业机构投资者公开发行						
适用的交易机制			匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

逾期未偿还债券
不适用。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、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。

二、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN001 B	10200027 8.IB	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	0	3.30%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种二)	20 招商蛇口 MTN002 B	10200157 9.IB	2020-08-18	2020-08-20	0	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(品种二)	21 招商蛇口 MTN001 B	10210301 2.IB	2021-11-16	2021-11-18	2026-11-18	150,000	3.55%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22 招商蛇口 MTN001 A(并购)	10228021 1.IB	2022-01-24	2022-01-26	2025-01-26	0	2.89%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 招商蛇口 MTN001 B(并购)	10228021 2.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(品种二)	22 招商蛇口 MTN002 B	10228043 8.IB	2022-03-03	2022-03-07	2027-03-07	71,000	3.55%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	22 招商蛇口 MTN002 A	10228043 7.IB	2022-03-03	2022-03-07	2025-03-07	0	3.20%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种	22 招商蛇口 MTN003	10228219 4.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

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
一)	A								
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	22 招商蛇口 MTN003 B	10228219 5.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	13228012 1.IB	2022-12-27	2022-12-29	2027-12-29	55,000	2.75%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 招商蛇口 MTN001	10238209 4.IB	2023-08-15	2023-08-17	2026-08-17	200,000	2.80%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 漳州开发 MTN002	10238220 8.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	10238265 8.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	13238007 3.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	10238276 6.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	10238333 8.IB	2023-12-12	2023-12-14	2026-12-14	160,000	3.20%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第一期绿色中期票据	24 招商蛇口 GN001	13248009 5.IB	2024-10-22	2024-10-24	2027-10-24	26,000	2.35%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 招商蛇口 MTN002	10248559 7.IB	2024-12-27	2024-12-30	2027-12-30	150,000	2.04%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 招商蛇口 MTN001	10258047 4.IB	2025-01-22	2025-01-23	2028-01-23	100,000	2.05%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局漳州开发区有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 招商漳州 MTN001	10258224 6.IB	2025-06-03	2025-06-05	2028-06-05	80,000	2.50%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 招商蛇口 MTN002	10258227 6.IB	2025-06-05	2025-06-06	2028-06-06	130,000	1.91%	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）						
适用的交易机制			公开交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

逾期未偿还债券
不适用。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、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、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

五、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	1.58	1.59	-0.63%
资产负债率	67.86%	66.67%	提高 1.19 个百分点
速动比率	1.57	0.63	149.21%
	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	125,731.50	182,622.85	-31.15%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	-
利息保障倍数	1.21	1.06	14.15%
现金利息保障倍数	1.49	2.75	-45.82%
EBITDA 利息保障倍数	1.92	1.30	47.69%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第八节 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。

2025 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	87,763,729,022.64	100,351,402,910.44
其中：存放财务公司款项	六、1	1,946,566,813.41	1,422,840,203.11
交易性金融资产	六、2	120,000.00	120,000.00
应收票据	六、3	15,881,695.09	62,759,897.91
应收账款	六、4	5,101,042,294.99	3,510,079,687.36
预付款项	六、5	2,665,182,460.25	4,566,712,653.38
其他应收款	六、6	108,300,663,295.60	107,874,105,370.47
其中：应收股利	六、6	154,938,894.07	227,765,013.04
存货	六、7	382,907,733,086.73	369,183,324,334.41
合同资产	六、8	112,042,120.94	69,493,466.60
持有待售资产		16,707,597.75	19,297,717.46
其他流动资产	六、9	31,575,742,425.19	28,528,281,239.81
流动资产合计		618,458,843,999.18	614,165,577,277.84
非流动资产：			
长期股权投资	六、10	77,546,448,431.10	76,503,704,038.25
其他非流动金融资产	六、11	1,467,510,843.42	1,479,549,761.11
投资性房地产	六、12	134,864,713,449.91	132,869,742,019.12
固定资产	六、13	11,992,269,364.41	11,443,994,342.48
其中：固定资产原价	六、13	16,672,858,690.22	15,744,616,659.78
累计折旧	六、13	4,582,583,386.70	4,282,378,641.03
固定资产减值准备	六、13	98,005,939.11	18,243,676.27
在建工程	六、14	354,939,563.96	824,459,503.57
使用权资产	六、15	1,991,575,643.20	2,188,310,011.95
无形资产	六、16	1,907,774,821.31	1,820,638,595.72
开发支出	六、17	47,626,205.33	42,327,009.84
商誉	六、18	1,853,827,345.67	1,853,827,345.67
长期待摊费用	六、19	941,092,904.88	1,011,086,345.94
递延所得税资产	六、20	15,869,755,222.67	15,153,229,348.09
其他非流动资产	六、21	743,570,414.79	952,370,414.79
非流动资产合计		249,581,104,210.65	246,143,238,736.53
资产总计		868,039,948,209.83	860,308,816,014.37

附注为财务报表的组成部分

2025 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	4,439,076,027.08	2,750,618,421.17
应付票据		12,920,268.70	-
应付账款	六、25	51,061,145,507.63	53,115,444,283.09
预收款项	六、26	299,479,936.69	273,955,468.58
合同负债	六、27	155,532,671,414.24	141,952,286,314.14
应付职工薪酬	六、28	2,307,634,927.44	3,049,283,953.70
其中：应付工资	六、28	2,256,054,770.63	2,998,369,223.74
应付福利费		-	-
应交税费	六、29	3,148,628,523.04	5,078,609,157.80
其他应付款	六、30	92,742,837,418.86	97,087,785,036.76
其中：应付股利	六、30	2,447,678,107.03	862,049,635.30
一年内到期的非流动负债	六、31	48,193,517,916.87	49,655,102,872.19
其他流动负债	六、32	34,096,807,968.19	33,345,231,595.81
流动负债合计		391,834,719,908.74	386,308,317,103.24
非流动负债：			
长期借款	六、33	137,865,232,602.72	125,777,464,927.00
应付债券	六、34	45,505,000,000.00	46,900,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、35	2,257,736,615.75	2,390,889,613.06
长期应付款	六、36	2,901,239,657.91	3,104,074,671.98
预计负债	六、37	6,440,000.00	6,440,000.00
递延收益	六、38	3,312,613,978.08	3,348,244,486.38
递延所得税负债	六、20	2,552,326,340.34	2,583,408,767.16
其他非流动负债	六、39	2,859,448,295.13	3,145,195,559.13
非流动负债合计		197,260,037,489.93	187,255,718,024.71
负债合计		589,094,757,398.67	573,564,035,127.95

附注为财务报表的组成部分

2025 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	5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债	六、41	5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
资本公积	六、42	20,737,896,043.26	20,478,073,901.34
减：库存股	六、43	430,266,583.09	67,495,473.10
其他综合收益	六、44	438,908,175.06	463,524,706.14
专项储备	六、45	6,883,753.68	6,735,661.36
盈余公积	六、46	4,760,925,178.84	4,760,925,178.84
未分配利润	六、47	63,782,122,446.74	64,274,107,281.70
归属于母公司股东权益合计		104,154,305,191.49	111,006,837,433.28
少数股东权益		174,790,885,619.67	175,737,943,453.14
股东权益合计		278,945,190,811.16	286,744,780,886.42
负债和股东权益总计		868,039,948,209.83	860,308,816,014.37

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

附注为财务报表的组成部分

2025 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		24,328,134,389.50	29,813,937,441.24
其中：存放财务公司款项		871,644,538.48	891,341,754.90
交易性金融资产		-	-
应收票据		8,896,252.60	8,325,842.82
应收账款	十五、1	1,683,786,407.62	1,689,955,880.53
预付款项		76,399,989.46	81,457,316.64
其他应收款	十五、2	196,938,475,619.17	203,566,133,431.84
其中：应收股利	十五、2	20,874,517,081.21	20,650,672,864.46
存货		37,846,899.55	37,835,780.50
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		5,992.34	38,104.91
流动资产合计		223,073,545,550.24	235,197,683,798.48
非流动资产：			
长期股权投资	十五、3	109,594,798,831.25	109,557,443,626.13
其他非流动金融资产		587,182,834.52	589,541,157.77
投资性房地产		1,818,025,228.42	1,864,275,668.86
固定资产		123,096,592.88	129,668,420.14
其中：固定资产原价		325,411,007.46	326,378,335.02
累计折旧		202,314,414.58	196,709,914.88
固定资产减值准备		-	-
使用权资产		3,506,926.22	5,714,802.23
无形资产		12,754,145.91	13,147,918.11
长期待摊费用		25,981,622.27	25,077,932.17
递延所得税资产		459,817,967.65	105,142,678.10
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		112,625,164,149.12	112,290,012,203.51
资产总计		335,698,709,699.36	347,487,696,001.99

附注为财务报表的组成部分

2025 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		1,438,114,691.50	55,261,474.63
应付账款		137,687,343.10	138,710,021.56
预收款项		2,593,045.32	456,129.43
合同负债		40,249.13	7,058,295.77
应付职工薪酬		398,367,734.35	423,440,206.98
其中：应付工资		397,554,544.06	422,630,086.89
应付福利费		-	-
应交税费		41,825,610.25	41,185,224.35
其他应付款		139,284,392,662.71	147,502,920,479.98
其中：应付股利		1,756,372,823.35	15,217,017.86
一年内到期的非流动负债		23,855,162,502.00	21,776,354,161.02
其他流动负债		1,725,085,350.13	2,477,038,169.91
流动负债合计		166,883,269,188.49	172,422,424,163.63
非流动负债：			
长期借款		58,369,843,361.17	53,360,466,196.37
应付债券		43,005,000,000.00	45,200,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		237,232.83	940,934.65
长期应付款		782,733,992.39	891,606,656.67
递延收益		894,396,605.52	946,854,046.82
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		5,605,059,000.00	6,024,972,000.00
非流动负债合计		108,657,270,191.91	106,424,839,834.51
负债合计		275,540,539,380.40	278,847,263,998.14

附注为财务报表的组成部分

2025 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		5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		5,797,000,000.00	12,030,130,000.00
资本公积		23,746,349,039.28	23,730,935,498.60
减：库存股		430,266,583.09	67,495,473.10
其他综合收益		-47,103,647.54	-64,245,465.71
盈余公积		4,530,418,088.50	4,530,418,088.50
未分配利润		17,500,937,244.81	19,419,853,178.56
股东权益合计		60,158,170,318.96	68,640,432,003.85
负债和股东权益总计		335,698,709,699.36	347,487,696,001.99

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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、48	51,485,077,366.85	51,272,627,222.97
减：营业总成本		48,936,779,274.73	49,571,087,592.90
其中：营业成本	六、48	44,082,017,583.26	45,127,890,368.20
税金及附加	六、49	1,642,649,544.01	1,172,176,683.54
销售费用	六、50	1,120,157,050.29	1,372,296,105.43
管理费用	六、51	811,159,716.92	772,022,817.25
研发费用	六、52	54,132,047.94	60,064,101.29
财务费用	六、53	1,226,663,332.31	1,066,637,517.19
其中：利息费用	六、53	1,901,414,106.54	1,917,243,118.53
利息收入	六、53	736,972,557.33	1,052,613,840.96
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	六、53	-10,440,627.43	31,370,636.21
加：其他收益	六、54	46,981,918.07	74,942,730.94
投资收益（损失以“-”号填列）	六、55	584,739,166.15	1,115,136,052.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、55	70,581,329.60	1,090,177,461.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	六、55	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、56	-12,084,394.24	72,449,046.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、57	-62,779,595.13	-38,440,003.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-868,339.89	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、58	18,112,111.77	2,664,914.60
二、营业利润		3,122,398,958.85	2,928,292,370.27
加：营业外收入	六、59	109,667,178.70	73,780,647.35
减：营业外支出	六、60	123,873,749.78	43,428,756.28
三、利润总额		3,108,192,387.77	2,958,644,261.34
减：所得税费用	六、61	1,367,987,562.88	1,111,501,848.06
四、净利润		1,740,204,824.89	1,847,142,413.28
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		1,740,204,824.89	1,847,142,413.28
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		1,448,186,676.22	1,417,272,188.89
2. 少数股东损益		292,018,148.67	429,870,224.39

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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、44	-35,522,386.93	-100,462,128.46
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-24,616,531.08	-93,557,571.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-24,616,531.08	-93,557,571.11
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		17,141,818.17	-21,864,433.60
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-41,758,349.25	-71,693,137.51
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-10,905,855.85	-6,904,557.35
六、综合收益总额		1,704,682,437.96	1,746,680,284.82
归属于母公司股东的综合收益总额		1,423,570,145.14	1,323,714,617.78
归属于少数股东的综合收益总额		281,112,292.82	422,965,667.04
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.14	0.11
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.14	0.11

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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	182,732,941.16	1,406,007,590.41
减：营业成本	十五、4	144,099,241.11	132,454,505.79
税金及附加		17,716,605.46	568,034,017.57
销售费用		-	-
管理费用		64,605,775.31	62,450,393.57
财务费用		471,246,696.07	-372,956,143.74
其中：利息费用		747,186,880.70	313,489,320.59
利息收入		302,103,396.07	673,381,395.42
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		34,128,238.33	-16,290,095.39
加：其他收益		6,519,861.83	3,855,679.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	611,002,163.15	561,407,628.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-82,630,579.85	-36,483,914.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-94,187.72	1,767,727.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-437,230,382.66	-1,088,400,347.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		433.41	37,270.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-334,737,488.78	494,692,775.52
加：营业外收入		1,527,329.38	656,407.94
减：营业外支出		209,552.72	9,720.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-333,419,712.12	495,339,463.09
减：所得税费用		-354,675,289.55	-122,649,018.56
四、净利润		21,255,577.43	617,988,481.65
持续经营净利润		21,255,577.43	617,988,481.65
终止经营净利润		-	-

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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		17,141,818.17	-21,864,433.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		17,141,818.17	-21,864,433.60
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		17,141,818.17	-21,864,433.60
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		38,397,395.60	596,124,048.05

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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		64,833,099,162.84	66,100,357,232.80
收到的税费返还		1,208,549,781.84	1,535,900,971.23
收到其他与经营活动有关的现金	六、65（1）	4,990,919,167.38	4,730,298,980.68
经营活动现金流入小计		71,032,568,112.06	72,366,557,184.71
购买商品、接受劳务支付的现金		53,738,724,113.43	48,602,634,174.42
支付给职工以及为职工支付的现金		4,106,117,751.82	4,383,778,582.28
支付的各项税费		9,730,311,485.67	13,414,977,146.53
支付其他与经营活动有关的现金	六、65（1）	5,463,311,938.82	4,677,447,968.42
经营活动现金流出小计		73,038,465,289.74	71,078,837,871.65
经营活动产生的现金流量净额	六、66（1）	-2,005,897,177.68	1,287,719,313.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,049,125,183.25	1,119,726,407.25
取得投资收益收到的现金		148,070,786.67	275,092,453.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,831,878.65	1,954,155.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、66（3）	10,945,656.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	六、65（2）	5,468,012,016.56	6,873,330,822.82
投资活动现金流入小计		7,678,985,521.13	8,270,103,838.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,016,233,301.36	2,765,195,543.67
投资支付的现金		4,392,116,596.45	1,260,290,105.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、66（2）	456,586,228.24	24,541,200.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、65（2）	4,992,601,594.14	3,427,660,058.33
投资活动现金流出小计		11,857,537,720.19	7,477,686,907.98
投资活动产生的现金流量净额		-4,178,552,199.06	792,416,930.28

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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		593,063,659.41	973,427,320.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		593,063,659.41	973,427,320.00
取得借款收到的现金		49,801,192,815.37	62,041,237,705.21
收到其他与筹资活动有关的现金	六、65（3）	7,091,535,779.35	12,322,783,016.72
筹资活动现金流入小计		57,485,792,254.13	75,337,448,041.93
偿还债务支付的现金		41,624,630,022.15	61,449,157,888.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,646,592,062.44	4,390,911,678.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		492,942,219.06	333,367,185.75
支付其他与筹资活动有关的现金	六、65（3）	18,656,377,774.12	16,967,130,656.38
筹资活动现金流出小计		63,927,599,858.71	82,807,200,223.28
筹资活动产生的现金流量净额		-6,441,807,604.58	-7,469,752,181.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28,932,379.47	-66,493,126.70
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		-12,655,189,360.79	-5,456,109,064.71
加：期初现金及现金等价物余额		99,366,311,310.90	87,651,936,754.64
六、期末现金及现金等价物余额	六、66（4）	86,711,121,950.11	82,195,827,689.93

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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		146,694,359.54	130,214,633.10
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		593,563,858.57	788,750,357.91
经营活动现金流入小计		740,258,218.11	918,964,991.01
购买商品、接受劳务支付的现金		72,672,190.51	143,419,195.93
支付给职工以及为职工支付的现金		120,813,181.97	137,696,658.36
支付的各项税费		28,286,818.49	1,776,770,420.16
支付其他与经营活动有关的现金		155,557,915.03	94,183,712.85
经营活动现金流出小计		377,330,106.00	2,152,069,987.30
经营活动产生的现金流量净额	十五、6	362,928,112.11	-1,233,104,996.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		358,104,820.92	530,893,141.37
取得投资收益收到的现金		850,218,569.80	516,628,354.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,986.00	71,653.24
收到其他与投资活动有关的现金		1,166,467,986.40	240,752,927.92
投资活动现金流入小计		2,374,852,363.12	1,288,346,076.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,236,885.33	25,651,209.29
投资支付的现金		3,430,750,350.00	556,053,600.00
支付其他与投资活动有关的现金		104,873,323.18	113,027,500.00
投资活动现金流出小计		3,547,860,558.51	694,732,309.29
投资活动产生的现金流量净额		-1,173,008,195.39	593,613,767.56

附注为财务报表的组成部分

2025 年 6 月 30 日止半年度

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		-	-
取得借款收到的现金		28,929,032,286.30	32,965,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		9,697,630,000.00	7,672,174,930.38
筹资活动现金流入小计		38,626,662,286.30	40,638,164,930.38
偿还债务支付的现金		23,476,744,000.00	38,045,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,491,802,182.65	2,098,698,067.61
支付其他与筹资活动有关的现金		18,318,049,280.44	10,261,724,030.43
筹资活动现金流出小计		43,286,595,463.09	50,406,242,098.04
筹资活动产生的现金流量净额		-4,659,933,176.79	-9,768,077,167.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加（减少）额		-5,470,013,260.07	-10,407,568,396.39
加：期初现金及现金等价物余额		29,795,697,996.78	28,330,617,851.12
六、期末现金及现金等价物余额	十五、6	24,325,684,736.71	17,923,049,454.73

附注为财务报表的组成部分

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	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本期期初余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42	
三、本期增减变动金额	-	-	-6,233,130,000.00	-	259,822,141.92	362,771,109.99	-24,616,531.08	-41,758,349.25	148,092.32	-	-491,984,834.96	-947,057,833.47	-7,799,590,075.26	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-24,616,531.08	-41,758,349.25	-	-	1,448,186,676.22	281,112,292.82	1,704,682,437.96	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-6,233,130,000.00	-	259,822,141.92	362,771,109.99	-	-	-	-	-	-234,406,942.23	-6,570,485,910.30	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,508,152,403.65	1,508,152,403.65	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-6,233,130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,233,130,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	259,822,141.92	362,771,109.99	-	-	-	-	-	-1,742,559,345.88	-1,845,508,313.95	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,940,171,511.18	-993,962,269.20	-2,934,133,780.38	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,749,921,684.07	-993,962,269.20	-2,743,883,953.27	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-190,249,827.11	-	-190,249,827.11	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	148,092.32	-	-	199,085.14	347,177.46	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	15,581,277.98	-	-	2,158,806.24	17,740,084.22	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,433,185.66	-	-	-1,959,721.10	-17,392,906.76	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	9,060,836,177.00	-	5,797,000,000.00	-	20,737,896,043.26	430,266,583.09	438,908,175.06	404,884,742.49	6,883,753.68	4,760,925,178.84	63,782,122,446.74	174,790,885,619.67	278,945,190,811.16	

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表 - 续人民币元

项目	上年金额												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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	20,447,940,098.68	-	512,344,587.35	473,598,539.35	4,706,197.57	4,468,964,177.44	64,139,468,421.54	176,966,888,390.97	296,690,278,050.55	
三、本年增减变动金额	-	-	-9,059,000,000.00	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-48,819,881.21	-26,955,447.61	2,029,463.79	291,961,001.40	134,638,860.16	-1,228,944,937.83	-9,945,497,164.13	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-48,819,881.21	-26,955,447.61	-	-	4,038,571,564.37	154,641,637.57	4,144,393,320.73	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-	-	-	-	-	1,640,187,888.95	-7,456,173,781.49	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,622,873,627.54	3,622,873,627.54	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,059,000,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	30,133,802.66	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-1,982,685,738.59	-2,020,047,409.03	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-3,903,932,704.21	-3,023,978,511.12	-6,635,950,213.93	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-291,961,001.40	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-3,023,978,511.12	-5,923,446,087.76	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-712,504,126.17	-	-712,504,126.17	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	2,029,463.79	-	-	204,046.77	2,233,510.56	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	36,991,976.46	-	-	3,278,986.02	40,270,962.48	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-34,962,512.67	-	-	-3,074,939.25	-38,037,451.92	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	20,478,073,901.34	67,495,473.10	463,524,706.14	446,643,091.74	6,735,661.36	4,760,925,178.84	64,274,107,281.70	175,737,943,453.14	286,744,780,886.42	

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额											
	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	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85
三、本期增减变动金额	-	-	-6,233,130,000.00	-	15,413,540.68	362,771,109.99	17,141,818.17	-	-	-	-1,918,915,933.75	-8,482,261,684.89
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	17,141,818.17	-	-	-	21,255,577.43	38,397,395.60
（二）股东投入和减少资本	-	-	-6,233,130,000.00	-	15,413,540.68	362,771,109.99	-	-	-	-	-	-6,580,487,569.31
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-6,233,130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,233,130,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	15,413,540.68	362,771,109.99	-	-	-	-	-	-347,357,569.31
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,940,171,511.18	-1,940,171,511.18
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,749,921,684.07	-1,749,921,684.07
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-190,249,827.11	-190,249,827.11
（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	-	5,797,000,000.00	-	23,746,349,039.28	430,266,583.09	-47,103,647.54	-	-	4,530,418,088.50	17,500,937,244.81	60,158,170,318.96

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-42,381,032.11	-	-	4,238,457,087.10	4,460,697,830.77	62,537,675,561.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,060,836,177.00	-	21,089,130,000.00	-	23,730,935,498.60	-	-42,381,032.11	-	-	4,238,457,087.10	4,460,697,830.77	62,537,675,561.36
三、本年增减变动金额	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	67,495,473.10	-21,864,433.60	-	-	291,961,001.40	14,959,155,347.79	6,102,756,442.49
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-21,864,433.60	-	-	-	18,863,088,052.00	18,841,223,618.40
（二）股东投入和减少资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-9,126,495,473.10
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-9,059,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,059,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	67,495,473.10	-	-	-	-	-	-67,495,473.10
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-3,903,932,704.21	-3,611,971,702.81
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,961,001.40	-291,961,001.40	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,899,467,576.64	-2,899,467,576.64
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-712,504,126.17	-712,504,126.17
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,060,836,177.00	-	12,030,130,000.00	-	23,730,935,498.60	67,495,473.10	-64,245,465.71	-	-	4,530,418,088.50	19,419,853,178.56	68,640,432,003.85

附注为财务报表的组成部分

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

一、 公司基本情况 - 续

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、物业服务。

本公司的合并及母公司财务报表于 2025 年 8 月 27 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 2025 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。

二、 财务报表的编制基础 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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. 会计年度

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

3. 营业周期

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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。

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

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

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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

本公司之子公司招商局置地有限公司及其子公司（以下简称“招商置地”）在香港上市并采用香港财务报告准则编制财务报表，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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

本集团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。

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。

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

10.1 外币业务 - 续

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；股东权益项目除未分配利润及其他综合收益中的外币财务报表折算差额项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率近似的汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

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

期初余额和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

11.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值

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

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

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

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

11.2.1 信用风险显著增加

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加 - 续

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

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

11.2.4 金融资产核销

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

11.3 金融资产的转移

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

11.4.1.2 其他金融负债

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

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.2 金融负债的终止确认

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

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

11.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

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

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 应收票据 - 续

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

14. 其他应收款 - 续

14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

15. 存货

15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

15.1.1 存货类别

本集团存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品、周转材料及其他存货等。存货按成本进行初始计量。

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

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

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。

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

15.1.4 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。

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 合同资产 - 续

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，依次冲减盈余公积和未分配利润。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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

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
2025 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 固定资产 - 续

20.2 折旧方法

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

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

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

20.3 其他说明

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

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

21. 在建工程

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

22. 借款费用

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

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

23. 无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

23. 无形资产 - 续

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

24. 长期资产减值

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

24. 长期资产减值 - 续

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

25. 长期待摊费用

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

26. 合同负债

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

27. 职工薪酬

27.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

27. 职工薪酬 - 续

27.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

27.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

28. 预计负债

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

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

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

29. 股份支付

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

29. 股份支付 - 续

29.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

29.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

30. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

30. 优先股、永续债等其他金融工具 - 续

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

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

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

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

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

31. 收入

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入 - 续

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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

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

商品销售收入

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

31. 收入 - 续

31.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

提供劳务收入

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

32. 合同成本

32.1 取得合同的成本

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

32.2 履行合同的成本

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

32.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

33. 政府补助

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

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

33.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

33.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

34. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

34.1 当期所得税

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

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计 - 续

34. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

34.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

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

35.1.1 租赁的分拆

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

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

35.1.2 使用权资产

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

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。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

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

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

35.1.5 租赁变更

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

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

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。

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

35.2.1 租赁的分拆

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

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

35.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

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。

三、重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.2 本集团作为出租人 - 续

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

35.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

35.2.3 转租赁

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

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. 分部报告调整

为适应管理经营策略的优化调整，本集团于 2024 年 11 月 1 日开始，对报告分部进行了调整。在调整前，本集团的经营业务划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务以及城市服务业务。开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售；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；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等。

调整后，本集团的经营业务仍旧划分为三个经营分部，分别为开发业务、资产运营业务以及物业服务业务。将上年包含在城市服务业务分部中的代建业务调整至开发业务分部，将上年包含在城市服务业务分部中的邮轮及会展业务调整至资产运营业务分部，剩余的其他城市服务业务则保留在物业服务业务。

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

财务报表附注
2025 年 6 月 30 日止半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 税项

1. 主要税种及税率

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

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

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

2. 税收优惠

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

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

财务报表附注
2025 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		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
其中：人民币	117,949.31	1.0000	117,949.31	216,825.32	1.0000	216,825.32
港币	11,567.60	0.9130	10,560.99	1,077.60	0.9260	995.81
小计			128,510.30			217,821.13
银行存款						
其中：人民币	55,592,356,348.42	1.0000	55,592,356,348.42	68,763,401,694.48	1.0000	68,763,401,694.48
美元	44,535,190.48	7.1668	319,174,803.13	40,708,362.67	7.1884	292,627,994.42
港币	605,110,454.73	0.9130	552,453,742.96	609,696,993.18	0.9260	564,603,803.56
其他			8,756,876.19			8,127,897.31
小计			56,472,741,770.70			69,628,761,389.77
其他货币资金（注）						
其中：人民币	31,280,859,263.85	1.0000	31,280,859,263.85	30,676,591,269.43	1.0000	30,676,591,269.43
小计			31,280,859,263.85			30,676,591,269.43
银行存款应收利息	9,999,477.79	1.0000	9,999,477.79	45,832,430.11	1.0000	45,832,430.11
合计			87,763,729,022.64			100,351,402,910.44
其中：存放在境外的款项总额			2,543,855,306.04			1,831,181,807.75
存放财务公司的款项总额			1,946,566,813.41			1,422,840,203.11

注： 于 2025 年 6 月 30 日，其他货币资金主要包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款。

2. 交易性金融资产

项目	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	120,000.00	120,000.00
其中：权益工具投资	120,000.00	120,000.00
债务工具投资	-	-
合计	120,000.00	120,000.00

(1) 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	520,000.00	520,000.00
公允价值	120,000.00	120,000.00
累计计入损益的公允价值变动金额	-400,000.00	-400,000.00

财务报表附注
2025 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	10,693,633.05	10,745,949.07
商业承兑汇票	5,188,062.04	52,013,948.84
合计	15,881,695.09	62,759,897.91

- (2) 于 2025 年 6 月 30 日，本集团无已质押的应收票据。
- (3) 于 2025 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 2025 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 (%)
单项计提预期信用损失准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	15,896,792.02	100.00	15,096.93	0.10	62,821,741.60	100.00	61,843.69	0.10
合计	15,896,792.02	100.00	15,096.93		62,821,741.60	100.00	61,843.69	

(6) 信用损失准备变动情况

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准备的应收票据	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	61,843.69	2,074.26	-48,821.02	-	-	15,096.93
合计	61,843.69	2,074.26	-48,821.02	-	-	15,096.93

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	5,448,918,477.34	3,820,370,438.68
减：信用损失准备	347,876,182.35	310,290,751.32
账面价值	5,101,042,294.99	3,510,079,687.36

财务报表附注
2025 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	1,876,675,006.35	200,724,452.86	90,219,881.23	32,509,678.05	432,856,979.60	2,632,985,998.09	1,807,874.77	192,586.01	89,246.44	29,546.57	428,097.42	2,547,351.21
正常风险组合	1,352,314,435.01	199,271,221.36	111,054,147.84	78,085,420.35	111,868,244.82	1,852,593,469.38	27,001,539.22	9,967,557.19	23,230,688.76	40,465,588.77	111,868,244.80	212,533,618.74
单项计提信用损失准备的应收账款	-	18,930,885.68	6,498,276.39	19,634,858.15	918,274,989.65	963,339,009.87	-	423,278.55	6,443,305.28	19,589,700.08	106,338,928.49	132,795,212.40
合计	3,228,989,441.36	418,926,559.90	207,772,305.46	130,229,956.55	1,463,000,214.07	5,448,918,477.34	28,809,413.99	10,583,421.75	29,763,240.48	60,084,835.42	218,635,270.71	347,876,182.35

(3) 按账龄披露

账龄	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	3,647,916,001.26	39,392,835.74	1.08	2,012,827,853.66	19,962,158.01	0.99
1 至 2 年	207,772,305.46	29,763,240.48	14.32	221,983,777.45	33,796,319.85	15.22
2 至 3 年	130,229,956.55	60,084,835.42	46.14	126,496,115.67	56,955,690.15	45.03
3 年以上	1,463,000,214.07	218,635,270.71	14.94	1,459,062,691.90	199,576,583.31	13.68
合计	5,448,918,477.34	347,876,182.35		3,820,370,438.68	310,290,751.32	

财务报表附注
2025 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

(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	2,632,985,998.09	48.32	2,547,351.21	0.10	2,630,438,646.88	1,791,229,984.46	46.89	1,773,262.50	0.10	1,789,456,721.96
正常风险组合	1,852,593,469.38	34.00	212,533,618.74	11.47	1,640,059,850.64	1,034,522,003.14	27.08	175,529,545.08	16.97	858,992,458.06
单项计提信用损失准备的应收账款	963,339,009.87	17.68	132,795,212.40	13.78	830,543,797.47	994,618,451.08	26.03	132,987,943.74	13.37	861,630,507.34
合计	5,448,918,477.34	100.00	347,876,182.35		5,101,042,294.99	3,820,370,438.68	100.00	310,290,751.32		3,510,079,687.36

财务报表附注
2025 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

(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	310,290,751.32	44,335,394.89	-6,761,242.80	-	11,414.92	-135.98	347,876,182.35

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	177,302,807.58	132,987,943.74	310,290,751.32
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	44,248,685.02	86,709.87	44,335,394.89
本期转回预期信用损失	-6,481,801.59	-279,441.21	-6,761,242.80
合并范围变动等其他原因的影响	11,278.94	-	11,278.94
本期核销应收账款金额	-	-	-
期末余额	215,080,969.95	132,795,212.40	347,876,182.35

- (6) 本期不存在收回或转回的重要信用损失准备。
- (7) 本期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	与本集团关系	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	第三方	869,756,932.76	180 天以内、3 年以上	15.96	40,230,519.23
客户二	第三方	261,174,772.31	2 年至 3 年、3 年以上	4.79	261,174.79
客户三	第三方	257,672,486.00	1 年以内、3 年以上	4.73	257,672.49
客户四	第三方	63,478,312.11	180 天以内	1.16	1,726,357.81
客户五	第三方	50,333,520.69	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	0.92	34,062,300.01
合计		1,502,416,023.87		27.56	76,538,024.33

财务报表附注
2025 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

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	717,411,810.97	26.92	2,134,871,080.13	46.75
1 至 2 年	34,562,828.95	1.30	121,857,372.06	2.67
2 至 3 年	13,987,223.11	0.52	344,895,250.30	7.55
3 年以上	1,899,220,597.22	71.26	1,965,088,950.89	43.03
合计	2,665,182,460.25	100.00	4,566,712,653.38	100.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预付款项情况

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

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	与本集团关系	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	第三方	1,810,000,000.00	3 年以上	67.91	未达到合同约定的结算条件
供应商二	第三方	110,416,777.07	180 天以内、180 天至 1 年及 1 年至 2 年	4.14	未达到合同约定的结算条件
供应商三	第三方	87,336,760.65	180 天以内、3 年以上	3.28	未达到合同约定的结算条件
供应商四	第三方	36,190,000.00	3 年以上	1.36	未达到合同约定的结算条件
供应商五	第三方	25,237,020.29	180 天以内	0.95	未达到合同约定的结算条件
合计		2,069,180,558.01		77.64	

财务报表附注
2025 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

(1) 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收股利	154,938,894.07	227,765,013.04
其他应收款	108,145,724,401.53	107,646,340,357.43
合计	108,300,663,295.60	107,874,105,370.47

(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	97,204,087.61	170,030,206.58
其中：漳州招商局码头有限公司	47,792,121.77	22,057,706.58
杭州浙茂企业管理有限公司	26,070,000.00	26,070,000.00
杭州万璟置业有限公司	11,400,000.00	11,400,000.00
南京弘威盛房地产开发有限公司	10,200,000.00	-
招商局港口控股有限公司	1,741,965.84	-
杭州铎璟置业有限公司	-	80,150,000.00
天津旭浩房地产开发有限公司	-	19,777,500.00
中国深圳外轮代理有限公司	-	10,575,000.00
账龄 1 年以上的应收股利	57,734,806.46	57,734,806.46
其中：漳州招商局码头有限公司	57,734,806.46	57,734,806.46
合计	154,938,894.07	227,765,013.04
减：信用损失准备	-	-
账面价值	154,938,894.07	227,765,013.04

财务报表附注
2025 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					账面价值	计提理由		
	账龄					合计	账龄							
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年			3 年以上	
低风险组合	12,909,224,137.11	11,519,474,895.57	19,566,947,502.50	19,911,457,185.05	39,860,800,587.76	103,767,904,307.99	12,195,792.43	11,463,567.26	19,520,280.46	19,970,448.77	39,070,145.20	102,220,234.12	103,665,684,073.87	注 1
正常风险组合	213,290,273.78	101,187,414.17	63,697,745.95	52,321,922.09	196,742,934.41	627,240,290.40	3,287,367.36	4,866,248.37	12,724,891.10	26,134,279.57	159,491,603.45	206,504,389.85	420,735,900.55	注 2
单项计提信用损失准备的其他应收款	34,936,729.51	439,108,056.44	246,665,344.81	114,087,942.02	7,696,124,992.28	8,530,923,065.06	963,982.15	372,328,742.84	40,840,149.57	1,746,999.34	4,055,738,764.05	4,471,618,637.95	4,059,304,427.11	注 3
合计	13,157,451,140.40	12,059,770,366.18	19,877,310,593.26	20,077,867,049.16	47,753,668,514.45	112,926,067,663.45	16,447,141.94	388,658,558.47	73,085,321.13	47,851,727.68	4,254,300,512.70	4,780,343,261.92	108,145,724,401.53	

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

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

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

财务报表附注
2025 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

账龄	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	25,217,221,506.58	405,105,700.41	1.61	23,383,622,940.29	402,328,042.56	1.72
1 至 2 年	19,877,310,593.26	73,085,321.13	0.37	25,321,793,401.71	78,871,170.62	0.31
2 至 3 年	20,077,867,049.16	47,851,727.68	0.24	20,090,442,235.69	58,000,426.42	0.29
3 年以上	47,753,668,514.45	4,254,300,512.70	8.91	43,614,085,664.24	4,224,404,244.90	9.69
合计	112,926,067,663.45	4,780,343,261.92		112,409,944,241.93	4,763,603,884.50	

(b) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	36,214,620,023.14	35,651,573,058.91
合作方往来款	70,227,089,740.97	69,360,734,896.82
土地及其他保证金	4,736,251,170.18	5,492,724,287.96
其他往来款	1,748,106,729.16	1,904,911,998.24
合计	112,926,067,663.45	112,409,944,241.93
减：信用损失准备	4,780,343,261.92	4,763,603,884.50
账面价值	108,145,724,401.53	107,646,340,357.43

财务报表附注
2025 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

(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	103,767,904,307.99	91.89	102,220,234.12	0.10	103,665,684,073.87	103,365,942,754.53	91.95	104,466,965.91	0.10	103,261,475,788.62
正常风险组合	627,240,290.40	0.56	206,504,389.85	32.92	420,735,900.55	528,556,085.45	0.47	188,476,262.79	35.66	340,079,822.66
单项计提信用损失准备的应收账款	8,530,923,065.06	7.55	4,471,618,637.95	52.42	4,059,304,427.11	8,515,445,401.95	7.58	4,470,660,655.80	52.50	4,044,784,746.15
合计	112,926,067,663.45	100.00	4,780,343,261.92		108,145,724,401.53	112,409,944,241.93	100.00	4,763,603,884.50		107,646,340,357.43

财务报表附注
2025 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	合并范围变动等其他原因影响	
信用损失准备	4,763,603,884.50	122,560,018.28	-97,307,828.48	-	-8,512,812.38	4,780,343,261.92

其他应收款情况如下：

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	292,943,228.70	-	4,470,660,655.80	4,763,603,884.50
期初余额在本期：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	121,596,036.13	-	963,982.15	122,560,018.28
本期转回	-97,301,828.48	-	-6,000.00	-97,307,828.48
本期核销	-	-	-	-
合并范围变动等其他原因影响	-8,512,812.38	-	-	-8,512,812.38
期末余额	308,724,623.97	-	4,471,618,637.95	4,780,343,261.92

(e) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	-

(f) 本期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	与本集团关系	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	合作方往来款	6,110,460,273.94	1 年以内、3 年以上	5.41	6,053,928.77
客户七	合作方	合作方往来款	4,959,304,408.00	1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	4.39	4,959,304.41
客户八	合作方	合作方往来款	4,136,144,111.00	3 年以上	3.66	4,136,144.11
客户九	合作方	合作方往来款	3,758,000,452.40	1 年以内、1 至 2 年、3 年以上	3.33	3,758,000.46
客户十	联营企业	关联方往来款	3,107,375,442.61	3 年以上	2.75	3,107,375.44
合计			22,071,284,687.95		19.54	22,014,753.19

六、 合并财务报表项目注释 - 续

财务报表附注
2025 年 6 月 30 日止半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	20,717,241.35	-	20,717,241.35	20,880,337.17	501,827.12	20,378,510.05
库存商品	66,558,521.85	410,255.32	66,148,266.53	80,379,872.25	410,255.32	79,969,616.93
周转材料及其他存货	168,733,981.08	-	168,733,981.08	186,806,644.06	-	186,806,644.06
土地开发成本	41,147,887,186.25	-	41,147,887,186.25	41,123,284,722.62	-	41,123,284,722.62
拟开发产品	13,922,724,517.16	184,383,000.00	13,738,341,517.16	15,384,191,893.31	184,383,000.00	15,199,808,893.31
在建开发产品	251,767,130,601.47	2,305,945,074.35	249,461,185,527.12	229,001,243,116.66	2,764,111,795.40	226,237,131,321.26
已完工开发产品	82,053,186,284.42	3,748,466,917.18	78,304,719,367.24	90,815,982,310.96	4,480,037,684.78	86,335,944,626.18
合计	389,146,938,333.58	6,239,205,246.85	382,907,733,086.73	376,612,768,897.03	7,429,444,562.62	369,183,324,334.41

(2) 土地开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	期末余额	期初余额
深圳前海湾土地（注 1）	未定	未定	未定	38,025,533,474.58	38,025,533,474.58
漳州双鱼岛土地（注 2）	未定	未定	未定	1,956,255,862.21	1,939,134,072.70
漳州开发区土地（注 3）	未定	未定	未定	1,166,097,849.46	1,158,617,175.34
合计				41,147,887,186.25	41,123,284,722.62

- 注1： 深圳前海湾土地系2019年度土地整备获得的土地。
- 注2： 漳州双鱼岛土地系根据国海管字〔2007〕318 号《关于招商局漳州开发区人工岛工程项目用海的批复》取得的海域上完成填海造地，并于2021年12月换发取得不动产权证书。截至2025年6月30日，漳州双鱼岛土地使用权及海域使用权面积为213万平方米。
- 注3： 漳州开发区土地系自1993年始经福建省政府批准分批次征得的土地。截至2025年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414万平方米。

财务报表附注
2025 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2025年6月30日，本集团拟开发产品中土地储备面积为274.13万平方米，土地储备金额为1,392,272.45万元。

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	2025 年 12 月	2028 年 9 月	41.07	681,668,916.51	664,835,482.30
深圳太子湾 DY03-03 地块	未定	未定	6.16	197,557,790.48	197,556,847.08
深圳太子湾北	2026 年 3 月	2027 年 12 月	134.00	80,033,229.56	79,716,726.00
深圳龙岗五和枢纽片区重点更新单元	2029 年 6 月	2032 年 2 月	318.00	319,712,561.32	299,595,857.17
天津网谷项目	未定	未定	未定	155,505,154.76	155,505,154.76
南通滨江大二期	2025 年 12 月	2027 年 12 月	17.65	1,055,128,658.98	1,055,128,658.98
启东协兴港项目	2028 年 6 月	2030 年 3 月	26.69	295,214,772.74	295,214,772.74
青岛汇智园	2026 年 9 月	2028 年 9 月	11.64	38,837,382.72	38,837,382.72
武汉未来中心	2026 年 12 月	2028 年 6 月	50.95	2,329,027,528.83	2,146,403,492.61
衡阳地产项目	未定	未定	未定	871,103,791.79	871,103,791.79
昆明空港国际新城	2026 年 10 月	2028 年 7 月	80.03	2,188,375,596.16	2,150,739,336.48
成都天府新区总部基地项目	2026 年 6 月	2027 年 1 月	82.66	1,245,067,681.94	1,245,067,681.94
重庆招商渝天府	2026 年 1 月	2028 年 12 月	40.64	2,668,109,473.47	2,668,109,473.47
重庆招商 1872	2026 年 1 月	2027 年 9 月	4.30	219,538,191.32	1,100,792,191.50
清华科技园广州创新基地	2027 年 1 月	2030 年 12 月	15.00	213,857,460.46	213,857,460.46
佛山江序园	2026 年 2 月	2028 年 3 月	31.28	359,438,345.16	-
佛山招商玺	2026 年 6 月	2029 年 3 月	53.50	186,306,142.95	-
海南区域总部项目	2026 年 12 月	2028 年 11 月	9.43	106,463,852.33	106,463,852.33
新西兰项目	2025 年 12 月	2026 年 12 月	未定	703,646,387.97	697,217,399.99
转至在建开发产品的项目（注 1）				-	1,396,144,400.00
其他				8,131,597.71	1,901,930.99
合计				13,922,724,517.16	15,384,191,893.31

注1： 本年拟开发产品转在建开发产品的项目为杭州上塘善贤。

财务报表附注
2025 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
深圳国际会展中心商业配套项目	2017 年 4 月	2025 年 9 月	42.71	3,845,602,907.65	3,703,058,352.81
深圳龙华九龙山项目	2022 年 11 月	2025 年 8 月	26.54	2,175,067,350.37	2,135,453,150.49
深圳坪地项目	2019 年 6 月	2028 年 12 月	3.00	111,749,083.90	111,749,083.90
深圳前海启动区二期	2020 年 6 月	2026 年 2 月	133.83	1,266,403,655.16	1,160,030,612.34
深圳前海首开区	2024 年 11 月	2026 年 9 月	154.36	1,985,131,533.00	1,790,425,509.70
深圳三联旧改	2017 年 9 月	2029 年 12 月	149.79	2,175,471,573.30	2,033,179,338.35
深圳沙井会展北新地块 (A3010602)	2023 年 3 月	2027 年 4 月	33.00	2,540,735,290.15	2,125,318,506.17
深圳四海 K501-0002 地块	2024 年 2 月	2026 年 4 月	16.96	262,736,983.78	215,084,425.38
深圳太子湾环港大厦	2023 年 3 月	2026 年 9 月	12.32	259,003,056.57	249,290,700.34
深圳太子湾瑞玺大厦	2019 年 3 月	2025 年 11 月	3.15	154,245,740.19	3,719,101.03
深圳太子湾伊敦钓鱼台酒店	2022 年 10 月	2026 年 5 月	13.51	714,717,469.09	665,629,866.33
深圳太子湾云滨大厦	2022 年 5 月	2025 年 12 月	4.72	293,610,677.80	278,566,514.17
深圳溪涌项目	未定	2029 年 12 月	103.11	550,987,350.86	544,789,697.84
深圳渔二村	2022 年 11 月	2027 年 1 月	28.48	987,140,813.33	898,370,486.09
深圳招商东岸	2016 年 6 月	2027 年 12 月	17.46	996,937,260.59	989,169,347.84
深圳臻玺家园	2023 年 4 月	2025 年 12 月	19.44	748,691,712.80	715,610,095.02
惠州依山华府项目	2021 年 3 月	2026 年 12 月	7.24	589,244,298.56	565,557,245.47
东莞招商局中心项目	2021 年 11 月	2026 年 10 月	18.00	1,034,863,495.10	977,098,219.96
北京八里桥	2025 年 6 月	2027 年 7 月	72.98	2,798,819,428.93	-
北京市丰台区羊坊 020 项目	2023 年 9 月	2025 年 10 月	48.90	3,939,596,377.75	3,744,318,320.85
北京通州梨园	2025 年 3 月	2026 年 12 月	16.38	1,094,507,164.06	856,725.08
北京亦庄台湖 0032 地块	2023 年 8 月	2025 年 7 月	43.10	4,188,922,719.90	4,016,583,376.55
北京招商玺	2023 年 9 月	2026 年 6 月	113.99	9,978,281,075.73	9,526,052,102.22
北京招商序项目	2025 年 3 月	2027 年 12 月	108.50	3,754,010,360.69	-
天津江山玺项目	2021 年 9 月	2025 年 9 月	10.84	1,035,670,459.90	2,002,557,364.22
天津九方城市广场	2011 年 6 月	未定	未定	322,806,906.66	322,806,906.66
天津网谷项目	2015 年 2 月	2026 年 9 月	18.29	415,495,574.13	236,219,691.74
大连公园 1872	2018 年 6 月	2025 年 7 月	8.12	732,787,744.71	1,170,298,717.17
哈尔滨贝肯山	2014 年 6 月	2025 年 10 月	6.29	490,357,173.33	478,002,844.17
沈阳东望府	2021 年 8 月	2025 年 9 月	22.38	1,352,024,162.67	1,473,663,601.52
沈阳公园 1872	2021 年 3 月	2025 年 12 月	7.61	384,825,699.61	323,188,554.67
沈阳江山和樾	2021 年 7 月	2026 年 3 月	18.46	971,625,231.07	952,993,038.57
沈阳招商观园	2021 年 3 月	2025 年 12 月	0.30	29,573,155.44	59,841,579.75
长春公园 1872	2021 年 1 月	2025 年 9 月	9.36	916,872,876.27	859,238,987.55
太原招商时代主场	2021 年 3 月	2025 年 12 月	16.68	1,199,593,102.76	1,340,393,973.98
上海虹口弘安里	2022 年 9 月	2025 年 10 月	85.31	7,904,185,986.55	7,804,452,360.03
上海嘉定新城项目	2025 年 4 月	2027 年 4 月	40.30	2,872,000,518.43	-
上海静安曹家渡	2024 年 11 月	2027 年 3 月	71.05	6,183,197,285.04	5,854,113,837.71
上海闵行浦江项目	2024 年 1 月	2025 年 12 月	44.11	3,705,630,342.32	3,432,263,899.27
上海潘广路二期项目	2024 年 10 月	2027 年 3 月	49.69	3,792,689,725.15	3,323,943,591.55
上海潘广路项目	2024 年 2 月	2026 年 6 月	57.24	5,112,212,283.02	4,746,575,818.73
上海浦东三林	2023 年 12 月	2026 年 9 月	101.14	8,761,339,549.31	8,567,791,339.46
上海松江泗泾 TOD 项目	2024 年 4 月	2026 年 8 月	68.77	5,936,984,951.66	5,465,694,752.99
上海松江永丰项目	2023 年 8 月	2025 年 11 月	27.42	2,591,077,829.91	2,502,596,041.21

六、 合并财务报表项目注释 - 续

财务报表附注
2025 年 6 月 30 日止半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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
上海天汇玺	2022 年 9 月	2025 年 7 月	43.60	4,260,078,558.40	4,176,435,524.61
上海徐汇华泾项目	2022 年 11 月	2025 年 8 月	32.50	2,836,201,394.65	2,770,961,042.89
上海杨浦平凉 19 街坊	2024 年 1 月	2027 年 4 月	25.03	1,975,027,857.80	1,850,774,585.01
上海招商序	2025 年 2 月	2027 年 12 月	40.43	3,234,754,286.69	-
上海周浦 1872 项目	2023 年 5 月	2025 年 9 月	24.23	2,252,196,946.97	2,234,260,813.40
盐城雍华府	2021 年 6 月	2026 年 12 月	34.87	2,178,766,942.96	2,677,959,483.46
杭州缤印爱达城	2023 年 5 月	2025 年 12 月	37.58	3,594,342,320.40	3,275,985,020.48
杭州杭序府项目	2025 年 3 月	2027 年 9 月	42.75	3,398,302,101.82	-
杭州湖秀臻和府	2023 年 8 月	2025 年 8 月	10.16	892,674,575.49	830,960,287.90
杭州湖岩臻品府	2023 年 5 月	2025 年 7 月	23.31	2,096,321,101.85	2,051,935,464.09
杭州庆隆小河项目	2023 年 12 月	2026 年 6 月	17.62	1,672,903,425.43	1,648,163,959.03
杭州上塘善贤	2025 年 2 月	2027 年 6 月	20.58	1,563,837,116.64	1,643,700.15
杭州映澜瑾臻里	2023 年 10 月	2026 年 2 月	13.74	1,029,171,312.19	969,850,679.56
宁波臻臻天鑫	2023 年 6 月	2025 年 10 月	16.57	1,420,766,926.36	1,312,187,564.22
宁波海曙长乐 CL-01-06a 项目	2023 年 11 月	2026 年 5 月	13.19	991,606,189.19	900,065,019.51
宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目	2023 年 8 月	2025 年 12 月	17.98	1,329,086,245.04	1,292,749,302.15
启东协兴港项目	2019 年 11 月	2026 年 10 月	12.76	478,050,221.51	537,032,086.78
镇江依云尚城	2014 年 6 月	2027 年 12 月	6.52	89,779,951.96	89,779,951.96
浙江商雅置业项目	2020 年 2 月	2026 年 12 月	14.62	611,515,960.69	611,517,648.48
苏州湖西臻臻	2023 年 4 月	2025 年 9 月	14.61	1,383,303,978.03	1,305,639,935.52
苏州招商序	2025 年 2 月	2027 年 6 月	13.88	935,611,728.90	-
苏州招文项目	2023 年 10 月	2025 年 10 月	11.90	1,088,455,196.67	988,821,041.93
昆山中航城项目	2013 年 9 月	2025 年 7 月	2.60	253,959,534.24	253,959,534.24
温州云谷	2023 年 1 月	2025 年 12 月	47.62	4,000,627,139.44	3,791,678,474.37
南京臻臻璟园	2023 年 5 月	2025 年 7 月	28.15	2,636,894,741.72	2,510,744,713.73
南京丁家庄项目	2019 年 6 月	未定	未定	964,973,623.53	964,950,203.33
南京河西绿博园	2025 年 4 月	2027 年 12 月	47.08	3,204,000,000.00	-
南京越城天地	2018 年 10 月	2026 年 1 月	81.51	5,904,344,810.68	6,257,178,266.67
南京招商局中心臻境城	2021 年 10 月	2025 年 8 月	24.00	978,498,465.20	3,920,557,138.60
南通滨江大二期	2022 年 6 月	2025 年 7 月	28.37	1,436,136,628.13	1,640,627,136.80
南通滨江项目	2020 年 5 月	2025 年 12 月	3.90	372,613,762.74	1,065,971,226.02
南通东望府	2021 年 5 月	2025 年 7 月	2.15	212,103,599.99	211,662,476.99
南通中创公园道	2021 年 9 月	2025 年 9 月	12.31	1,166,497,592.21	1,032,298,267.83
南通紫琅湖	2024 年 12 月	2026 年 8 月	13.88	938,055,990.81	722,934,851.88
扬州云筑	2021 年 9 月	2025 年 12 月	1.09	109,173,433.04	108,818,398.74
徐州雍润府 B (原徐州 2020-51 号地块)	2021 年 5 月	2026 年 9 月	11.03	792,425,442.45	791,270,575.02
徐州金融集聚区项目	2018 年 5 月	2025 年 12 月	26.87	2,139,318,535.18	2,748,266,085.49
徐州山水间	2020 年 6 月	2025 年 11 月	8.69	736,896,627.37	643,594,574.42
合肥璟悦湾项目	2022 年 3 月	2027 年 5 月	10.64	818,374,669.76	784,806,673.64
合肥天青臻境项目	2023 年 7 月	2025 年 7 月	23.12	2,056,281,888.83	1,884,196,288.03
合肥招商玺	2024 年 4 月	2026 年 1 月	21.04	1,702,997,207.29	1,600,847,542.83
合肥臻第园	2023 年 8 月	2025 年 9 月	39.39	3,096,397,384.07	2,973,735,455.71
烟台招商西岸	2014 年 5 月	2026 年 12 月	3.52	117,203,691.39	117,456,480.37
青岛公园 1872	2019 年 10 月	2026 年 12 月	3.09	168,941,559.17	168,723,680.62
青岛火炬园	2016 年 9 月	2028 年 3 月	13.35	50,126,696.91	49,379,471.03

财务报表附注
2025 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
厦门西潘 B-05 地块	2023 年 6 月	2025 年 11 月	82.71	7,495,610,153.64	7,330,829,691.58
漳州双鱼岛 A30 项目	2022 年 5 月	2030 年 4 月	17.06	620,613,903.94	617,638,802.36
漳州双鱼岛 A32 项目	2022 年 5 月	2027 年 12 月	5.62	132,874,529.61	132,531,383.38
宜昌林屿境（注 1）	2024 年 9 月	2026 年 9 月	6.26	239,222,562.44	-
宜昌依云水岸	2018 年 10 月	2027 年 12 月	30.20	883,639,933.76	883,639,933.76
乌鲁木齐高新项目	2022 年 4 月	2026 年 8 月	14.42	750,933,464.93	702,182,097.74
西安玺	2024 年 10 月	2026 年 9 月	17.76	1,329,786,749.72	1,184,283,799.74
西安招商揽阅 215 亩项目	2024 年 1 月	2025 年 8 月	51.52	3,980,089,626.88	3,623,831,323.92
西安天青云麓	2024 年 1 月	2026 年 11 月	22.13	2,051,060,066.47	1,870,083,157.71
西安梧桐书院	2025 年 1 月	2027 年 6 月	15.63	1,005,310,345.93	-
西安招商雲墨	2024 年 1 月	2025 年 10 月	19.69	1,903,020,474.86	1,810,529,421.72
西安招商雍澜湾项目	2021 年 7 月	2025 年 7 月	0.27	17,594,148.48	1,317,735,100.86
西安招商云山间	2023 年 7 月	2025 年 9 月	0.13	12,966,708.51	1,848,313,461.50
西安云兰	2023 年 7 月	2025 年 9 月	0.29	29,254,820.13	1,736,033,435.53
襄阳雍江国际	2020 年 4 月	2026 年 12 月	5.21	265,921,321.25	251,785,989.64
武汉汉口 1872（原汉口 1872 项目）	2020 年 8 月	2025 年 12 月	29.18	2,394,017,342.78	2,373,566,625.50
武汉电动车项目	2018 年 9 月	2027 年 12 月	12.45	474,904,560.67	483,162,081.91
武汉汉南 193 项目（原武汉汉南 193 项目一期）	2020 年 5 月	2026 年 12 月	8.07	266,687,572.78	264,493,127.50
武汉经开之窗	2018 年 8 月	2026 年 12 月	21.17	459,328,047.92	459,192,467.48
武汉未来中心	2021 年 1 月	2025 年 9 月	46.81	3,655,660,398.08	3,481,391,845.26
武汉武昌序	2023 年 10 月	2026 年 2 月	13.69	1,174,383,810.46	1,098,222,363.86
武汉凤凰城	2018 年 12 月	2026 年 12 月	4.46	62,423,186.27	62,141,888.07
长沙观沙岭 19 地块	2023 年 7 月	2026 年 3 月	19.63	1,629,462,330.65	1,516,589,636.47
长沙桂语雲峯	2021 年 9 月	2027 年 3 月	11.25	828,243,360.31	821,647,062.18
长沙江山境	2022 年 9 月	2025 年 10 月	53.85	4,147,461,672.49	3,901,989,482.62
长沙金岭项目（注 1）	2024 年 12 月	2026 年 12 月	8.51	443,810,536.67	-
长沙梅溪湖花园城	2022 年 7 月	2025 年 7 月	10.52	810,320,052.98	723,213,537.33
长沙天青府	2024 年 2 月	2025 年 9 月	19.83	1,598,420,589.14	1,426,369,212.93
长沙天欣学府	2023 年 8 月	2025 年 7 月	20.75	1,619,913,838.83	1,456,964,607.38
长沙招商序	2025 年 5 月	2027 年 4 月	14.93	737,943,147.10	-
长沙滨江项目	2022 年 7 月	2025 年 7 月	0.22	22,210,221.33	23,829,163.56
郑州时代观宸苑	2024 年 6 月	2026 年 7 月	8.42	612,273,940.35	546,578,216.08
郑州嵩云序居（注 1）	2025 年 4 月	2026 年 10 月	11.53	481,866,688.63	-
郑州雍景城	2018 年 5 月	2026 年 12 月	2.17	104,667,027.21	103,348,574.71
郑州招商林屿境	2024 年 4 月	2026 年 9 月	9.83	666,970,282.68	584,775,193.28
重庆公园大道	2014 年 8 月	2028 年 12 月	126.06	2,219,307,115.85	2,154,249,159.24
重庆理想城	2019 年 10 月	2026 年 8 月	2.18	127,836,716.50	125,514,102.88
重庆长嘉汇	2010 年 10 月	2025 年 9 月	46.30	1,056,419,456.64	1,140,310,748.48
重庆招商 1872	2022 年 8 月	2027 年 9 月	35.70	2,280,310,386.04	1,212,668,515.44
重庆招商渝天府	2021 年 6 月	2025 年 9 月	27.03	1,864,001,501.50	1,616,328,502.07
成都成华 81 亩	2024 年 12 月	2027 年 7 月	26.75	1,837,619,479.00	1,586,725,026.67
成都天府新区总部基地项目	2020 年 5 月	2025 年 10 月	77.37	3,155,410,706.34	2,733,352,133.64
成都招商玺	2025 年 4 月	2027 年 7 月	42.06	2,801,754,400.97	-
成都中环臻邸	2024 年 1 月	2026 年 3 月	16.40	1,440,713,382.23	1,337,224,728.35

六、 合并财务报表项目注释 - 续

财务报表附注
2025 年 6 月 30 日止半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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
晋宁依山郡（晋宁和润项目）	2018 年 6 月	2026 年 12 月	27.68	560,900,238.77	564,019,219.57
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2018 年 5 月	2026 年 12 月	3.74	47,416,270.47	38,549,908.86
昆明雨花国际商务中心	2017 年 12 月	2025 年 12 月	7.18	56,833,793.80	61,547,874.23
昆明空港国际新城	2020 年 2 月	2025 年 10 月	13.47	695,238,774.10	690,611,378.30
清华科技园广州创新基地	2024 年 7 月	2026 年 12 月	10.32	779,853,752.96	705,205,387.52
广州南沙横沥项目	2024 年 10 月	2026 年 10 月	18.95	1,281,690,406.68	679,274,450.42
广州招商湾区 1872 项目	2021 年 7 月	2025 年 7 月	52.07	4,857,855,789.61	4,762,314,053.98
佛山江序园	2025 年 3 月	2028 年 3 月	31.28	1,011,670,341.20	-
佛山招商玺（注 1）	2023 年 5 月	2025 年 10 月	32.38	3,176,355,392.54	-
南宁招商樾江府	2020 年 8 月	2025 年 10 月	19.93	1,787,292,412.98	1,733,842,455.07
湛江招商国际邮轮城	2018 年 7 月	2025 年 10 月	6.12	568,267,671.99	535,666,142.53
中山臻湾府	2020 年 11 月	2026 年 9 月	15.91	1,396,456,963.55	1,308,843,519.25
三亚海月花园项目	2024 年 12 月	2026 年 2 月	6.04	269,859,763.26	190,781,248.87
新西兰项目	2014 年 10 月	2025 年 12 月	未定	214,935,482.00	165,344,255.89
转至完工开发产品的项目（注 2）				-	10,849,954,041.21
其他				1,043,237,683.62	1,035,095,272.26
合计				251,767,130,601.47	229,001,243,116.66

注1： 该等项目系本期收购。

注2： 本期开发成本转至开发产品的项目包括深圳前海前湾项目、深圳太子湾招商玺家园、北京通州东小马、合肥臻和园、扬州云萃、昆明巫家坝项目等。

财务报表附注
2025 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
深圳国际会展中心商业配套项目	2021 年 12 月	5,489,761,465.81	4,853,104.98	621,874,651.69	4,872,739,919.10
深圳前海启动区一期	2020 年 12 月	194,345,668.24	-	124,843.88	194,220,824.36
深圳三联旧改	2023 年 6 月	720,820,259.30	-	355,187,524.49	365,632,734.81
深圳太子湾商务广场	2018 年 11 月	29,449,104.40	7,654.49	-	29,456,758.89
深圳湾海大厦	2020 年 6 月	207,931,323.52	-	-	207,931,323.52
深圳壹海城	2019 年 12 月	443,610,594.52	2,546,641.63	-	446,157,236.15
深圳艾美特	2021 年 8 月	141,009,614.45	-	135,518,434.06	5,491,180.39
深圳前海前湾项目	2025 年 6 月	-	6,040,718,390.20	4,080,058,418.79	1,960,659,971.41
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	359,254,670.52	-	-	359,254,670.52
深圳中航格澜阳光花园	2007 年 12 月	42,438,775.79	-	3,536,564.64	38,902,211.15
深圳太子湾 02-02 商业	2020 年 12 月	278,514,116.43	-	-	278,514,116.43
深圳太子湾泓玺大厦	2024 年 9 月	303,594,569.18	-	79,439,097.50	224,155,471.68
深圳太子湾望海大厦	2024 年 9 月	574,908,113.29	62,141,126.57	-	637,049,239.86
深圳沙井会展北项目	2024 年 12 月	397,119,795.32	261,271,858.60	552,987,720.97	105,403,932.95
深圳太子湾 02-04 商业	2021 年 8 月	326,502,551.00	-	-	326,502,551.00
深圳太子湾瑞玺大厦	2024 年 12 月	296,669,534.64	-	37,567,514.83	259,102,019.81
深圳太子湾招商玺家园	2025 年 6 月	15,865,294.41	1,909,111,823.50	1,374,876,139.63	550,100,978.28
东莞麻涌雍华府	2021 年 5 月	56,971,911.02	-	113,011.69	56,858,899.33
东莞谢岗依城大观花园	2023 年 12 月	19,928,714.30	24,191.86	7,953,931.40	11,998,974.76
东莞招商雍祥府	2022 年 12 月	206,861,622.12	13,643.67	10,255,664.04	196,619,601.75
惠州依山华府项目	2024 年 9 月	283,445,608.19	-	-	283,445,608.19
北京都会中心	2022 年 12 月	345,105,297.01	15,153,482.78	1,998,293.65	358,260,486.14
北京臻珑府	2022 年 12 月	122,003,372.92	-	223,755.13	121,779,617.79
北京通州东小马	2025 年 6 月	-	3,161,413,721.00	2,285,258,770.72	876,154,950.28
雄安招商公园 1872	2024 年 1 月	370,661,807.92	-	19,733,917.66	350,927,890.26
大连公园 1872	2025 年 3 月	750,716,212.01	475,182,967.28	572,575,980.33	653,323,198.96
大连海德公园	2024 年 4 月	931,113,219.84	-	-	931,113,219.84
大连臻园北区	2024 年 3 月	138,095,886.03	-	16,628,178.57	121,467,707.46
大连臻园南区	2016 年 11 月	24,918,941.66	114,373.69	738,634.86	24,294,680.49
哈尔滨贝肯山	2024 年 6 月	296,009,954.62	1,452,749.59	52,049,948.51	245,412,755.70
沈阳公园 1872	2024 年 1 月	656,200,808.40	6,533,047.79	259,319,494.16	403,414,362.03
沈阳招商观园	2025 年 1 月	259,963,074.97	30,269,042.33	102,421,995.23	187,810,122.07
沈阳招商曦城	2021 年 11 月	18,941,645.04	20,107,189.67	20,503,713.59	18,545,121.12
沈阳江山和樾	2024 年 8 月	94,583,264.92	246,278.06	246,278.06	94,583,264.92
沈阳东望府	2025 年 6 月	75,097,658.61	189,709,323.84	159,464,055.00	105,342,927.45
太原招商时代主场	2025 年 5 月	80,174,368.84	363,845,117.79	372,811,198.66	71,208,287.97
天津贝肯山项目	2020 年 12 月	18,410,288.50	-	18,410,288.50	-
天津网谷项目	2020 年 6 月	576,780,245.45	64,918.16	10,722,162.45	566,123,001.16
天津招商天玺	2015 年 12 月	1,347,226,418.88	-	1,267,291,118.12	79,935,300.76
天津江山玺项目	2025 年 1 月	902,044,999.43	1,086,736,125.14	597,053,213.57	1,391,727,911.00
长春公园 1872	2024 年 12 月	712,686,710.36	5,812,385.10	40,681,402.01	677,817,693.45
长春招商学府 1872	2022 年 11 月	46,139,984.09	-	-	46,139,984.09
上海璀璨城市	2023 年 11 月	32,288,955.50	-	-	32,288,955.50
上海璀璨公馆	2024 年 3 月	62,195,616.15	-	549,718.30	61,645,897.85

财务报表附注
2025 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
上海虹桥公馆	2022 年 12 月	59,108,411.38	-	89,287.64	59,019,123.74
上海虹桥公馆三期	2024 年 12 月	100,872,326.86	34,769.16	8,485,013.09	92,422,082.93
上海四平路项目	2023 年 10 月	923,830,119.57	10,379,902.99	338,660.70	933,871,361.86
上海松江泗泾 11-01 项目	2022 年 8 月	19,064,524.97	-	-	19,064,524.97
上海招商外滩玺	2023 年 11 月	212,255,749.46	-	2,114,101.10	210,141,648.36
上海会卓路西虹桥三期项目	2024 年 3 月	34,998,540.68	-	-	34,998,540.68
上海苏河玺	2024 年 12 月	6,512,612,832.48	-	6,357,662,277.27	154,950,555.21
上海西虹桥项目	2024 年 12 月	98,354,281.61	24,757.12	30,303,816.47	68,075,222.26
上海招商虹玺	2024 年 9 月	155,328,191.48	-	1,281,057.25	154,047,134.23
上海阅江汇（注 1）	2023 年 9 月	-	393,920,976.87	58,576,884.22	335,344,092.65
启东协兴港项目	2025 年 5 月	238,078,745.06	122,970,570.96	87,025,189.09	274,024,126.93
杭州公园 1872	2021 年 8 月	73,234,542.56	-	51,114,590.09	22,119,952.47
杭州花栖云境里	2023 年 7 月	74,131,648.65	-	18,145,700.45	55,985,948.20
杭州花屿观澜里	2023 年 7 月	70,594,518.59	-	33,148,363.96	37,446,154.63
杭州琚悦家园	2023 年 9 月	12,555,943.92	-	-	12,555,943.92
杭州天澜里	2023 年 3 月	88,111,225.84	-	9,332,864.94	78,778,360.90
杭州湘北项目	2023 年 5 月	257,977,248.15	-	26,533,614.24	231,443,633.91
杭州云望之宸	2023 年 7 月	143,395,843.48	-	13,738,130.37	129,657,713.11
杭州智慧网谷项目	2022 年 11 月	449,815,670.10	-	-	449,815,670.10
杭州湖翠晓印轩	2024 年 11 月	17,119,228.45	-	17,119,228.45	-
杭州花芸春境府	2024 年 9 月	861,274,030.42	63,894.19	20,385,381.75	840,952,542.86
杭州锦翠金宸府	2024 年 12 月	3,884,389,433.90	-	3,863,836,695.48	20,552,738.42
嘉定南翔项目	2024 年 4 月	564,891,588.93	-	336,599,020.92	228,292,568.01
浙江商雅置业项目	2022 年 9 月	251,979,660.88	949,941.55	118,997,045.23	133,932,557.20
镇江依云尚城	2021 年 12 月	13,340,946.15	-	1,090,341.20	12,250,604.95
宁波奉化凤麓和鸣府	2023 年 6 月	1,703,138,872.42	-	433,321,757.12	1,269,817,115.30
宁波公园 1872	2019 年 10 月	249,550,003.57	-	-	249,550,003.57
宁波海曙金茂府	2021 年 4 月	15,319,168.07	-	-	15,319,168.07
宁波金华云湖臻品小区	2023 年 10 月	256,096,242.34	-	8,608,931.72	247,487,310.62
宁波金华云悦臻境小区	2023 年 6 月	109,908,056.42	-	8,050,375.54	101,857,680.88
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	11,817,543.93	15,426,203.00	1,053,970.76	26,189,776.17
宁波涌潮印府	2022 年 9 月	29,574,015.99	-	1,803,116.52	27,770,899.47
苏州辉映时代	2022 年 9 月	19,454,575.10	-	789,454.56	18,665,120.54
苏州金融小镇	2021 年 10 月	27,555,788.57	-	-	27,555,788.57
苏州前山澜庭	2023 年 11 月	60,340,520.02	-	40,739,494.33	19,601,025.69
苏州蔚然璀璨花园	2024 年 1 月	315,445,299.95	-	255,137,928.87	60,307,371.08
苏州蔚然锦绣花园	2022 年 12 月	14,257,059.17	-	4,074,002.56	10,183,056.61
苏州文禧花园	2024 年 11 月	66,668,516.92	-	396,172.35	66,272,344.57
苏州沁苏禧	2024 年 11 月	124,041,054.51	-	15,645,016.47	108,396,038.04
常熟琴萃雅院	2024 年 1 月	299,846,190.21	-	144,998,765.76	154,847,424.45
常熟琴颂雅院	2022 年 4 月	188,000,552.37	-	45,894,599.34	142,105,953.03
常熟琴臻雅院	2024 年 1 月	463,654,073.05	-	200,000,000.00	263,654,073.05
南京 2019G35 项目	2023 年 9 月	123,550,510.12	-	12,497,452.99	111,053,057.13
南京 2019G67 项目	2022 年 8 月	48,934,902.26	-	244,394.97	48,690,507.29

财务报表附注
2025 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
南京 2020G13 项目	2022 年 12 月	39,561,442.63	-	-	39,561,442.63
南京东望府	2022 年 1 月	87,687,447.97	-	-	87,687,447.97
南京江心印项目	2023 年 11 月	682,400,316.41	-	176,187,818.56	506,212,497.85
南京山语境府	2021 年 12 月	25,213,438.26	-	-	25,213,438.26
南京依云华府	2019 年 11 月	44,183,684.79	-	23,545,613.27	20,638,071.52
南京雍宁府	2022 年 1 月	50,754,137.03	-	1,228,895.15	49,525,241.88
南京越城天地	2025 年 3 月	1,847,581,606.58	681,038,415.84	497,334,422.83	2,031,285,599.59
南京招商局中心臻境城	2025 年 3 月	1,583,449,089.73	3,454,329,065.87	795,768,396.09	4,242,009,759.51
南京百家臻园	2024 年 11 月	89,977,577.67	-	11,323,849.38	78,653,728.29
南通滨江项目	2025 年 3 月	1,036,011,707.33	700,428,586.55	422,346,426.87	1,314,093,867.01
南通东望府	2024 年 5 月	488,443,001.80	2,614,882.84	62,677,225.32	428,380,659.32
南通雍华苑	2023 年 6 月	94,268,366.10	-	10,356,618.75	83,911,747.35
南通中创公园道	2024 年 12 月	596,673,720.25	-	215,033,952.07	381,639,768.18
南通滨江大二期	2025 年 4 月	609,321,491.18	263,370,658.10	35,236,231.45	837,455,917.83
宿迁智慧光年小区	2024 年 1 月	223,309,614.57	-	61,732,922.13	161,576,692.44
温州博悦湾	2021 年 12 月	21,292,228.21	-	-	21,292,228.21
无锡璟萃项目	2024 年 3 月	195,136,866.85	947,777.45	109,713,015.17	86,371,629.13
徐州雍润府 B（原徐州 2020-51 号地块）	2024 年 1 月	537,250,732.98	4,724,574.02	106,144,243.37	435,831,063.63
徐州金融集聚区项目	2025 年 5 月	1,597,494,059.75	904,697,457.14	722,872,479.01	1,779,319,037.88
徐州山水间	2024 年 11 月	187,046,953.91	-	19,441,315.13	167,605,638.78
盐城雍华府	2025 年 6 月	788,612,303.17	559,994,747.88	350,072,395.70	998,534,655.35
扬州云萃	2025 年 1 月	350,802,059.54	371,106,538.43	253,091,732.29	468,816,865.68
扬州云筑	2024 年 1 月	443,508,783.42	181,432.39	275,597,022.54	168,093,193.27
扬州运河上宸	2022 年 3 月	27,678,386.66	-	-	27,678,386.66
扬州璟萃	2024 年 11 月	244,784,734.46	59,083.64	24,980,471.29	219,863,346.81
合肥滨奥花园	2024 年 3 月	339,645,203.33	-	88,511,226.90	251,133,976.43
合肥诚园	2022 年 3 月	203,767,326.75	-	2,069,704.82	201,697,621.93
合肥东望府	2022 年 12 月	151,436,981.17	-	14,135,123.73	137,301,857.44
合肥依云华府	2020 年 6 月	60,591,584.82	-	1,038,707.21	59,552,877.61
合肥雍华府	2021 年 6 月	86,282,524.32	38,286.22	2,008,341.35	84,312,469.19
合肥璟悦湾项目	2024 年 12 月	511,374,586.57	5,252,515.64	239,564,394.60	277,062,707.61
合肥雍境湾	2024 年 12 月	367,880,482.01	-	252,775,333.26	115,105,148.75
合肥雍润府	2024 年 12 月	127,704,501.88	-	36,829,314.99	90,875,186.89
合肥云际轩	2024 年 11 月	30,867,431.88	-	1,251,271.43	29,616,160.45
合肥臻和园	2025 年 4 月	8,953,374.40	87,677,999.31	24,745,853.07	71,885,520.64
济南招商滨河府天环中心	2024 年 8 月	272,529,798.99	1,365,594.25	75,688,782.65	198,206,610.59
青岛公园 1872	2023 年 9 月	70,493,975.41	-	-	70,493,975.41
青岛海德花园	2018 年 12 月	241,598,408.59	-	23,204,441.15	218,393,967.44
青岛合心园	2016 年 12 月	47,205,392.61	-	32,180,828.10	15,024,564.51
青岛火炬园	2019 年 4 月	73,366,601.11	-	-	73,366,601.11
青岛基金谷	2016 年 12 月	11,728,044.31	-	-	11,728,044.31
青岛同顺园	2022 年 9 月	497,191,682.10	-	19,205,584.80	477,986,097.30
赣州雍景湾	2021 年 12 月	116,139,554.75	-	10,793,382.66	105,346,172.09
赣州招商局中心	2023 年 8 月	1,005,650,415.56	-	-	1,005,650,415.56
厦门海上世界	2023 年 6 月	2,558,153,810.02	33,100,338.07	364,122,242.30	2,227,131,905.79

财务报表附注
2025 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
厦门臻园	2021 年 8 月	860,953,642.38	5,456,015.23	106,188,309.15	760,221,348.46
厦门璟云	2024 年 9 月	84,855,034.66	-	70,597,989.53	14,257,045.13
漳州半山云海	2023 年 3 月	692,845,038.53	24,186,251.33	14,256,039.72	702,775,250.14
漳州卡达凯斯	2023 年 10 月	553,216,228.51	16,749,384.27	90,638,414.39	479,327,198.39
漳州兰溪谷	2021 年 6 月	249,224,337.68	50,608,524.99	54,309,906.50	245,522,956.17
漳州文璟苑	2022 年 12 月	264,634,335.18	-	99,444,536.69	165,189,798.49
漳州芯云谷	2019 年 10 月	685,277,861.00	-	740,107.13	684,537,753.87
烟台雍景湾	2024 年 7 月	495,997,944.01	1,068,878.55	96,818,006.74	400,248,815.82
烟台招商东岸	2021 年 7 月	345,308,539.76	-	27,657,194.85	317,651,344.91
烟台招商西岸	2024 年 5 月	27,627,937.26	-	8,353,538.01	19,274,399.25
宜昌依云水岸	2021 年 10 月	60,789,658.50	-	-	60,789,658.50
西安华宇臻境西地块	2022 年 12 月	134,704,477.02	-	27,953,673.67	106,750,803.35
西安招商城市主场	2023 年 12 月	111,228,663.60	-	-	111,228,663.60
西安招商华宇长安玺	2023 年 7 月	24,489,593.34	-	-	24,489,593.34
西安招商丝路中心	2022 年 8 月	505,153,591.45	-	19,986,254.44	485,167,337.01
西安招商西安序项目	2024 年 12 月	239,870,167.33	-	100,246,847.67	139,623,319.66
西安招商雍澜湾项目	2025 年 3 月	121,216,628.13	1,437,990,109.55	753,835,476.35	805,371,261.33
西安招商云山间	2025 年 6 月	-	2,120,053,935.62	-	2,120,053,935.62
西安云兰	2025 年 4 月	-	1,836,495,833.67	-	1,836,495,833.67
乌鲁木齐高新项目	2024 年 10 月	27,345,905.94	-	6,512,120.58	20,833,785.36
襄阳雍江国际	2024 年 7 月	172,227,675.54	1,135,376.85	48,464,329.23	124,898,723.16
十堰兰溪谷	2024 年 10 月	74,305,726.54	-	5,372,791.08	68,932,935.46
十堰阳光城	2020 年 12 月	21,484,858.87	-	-	21,484,858.87
武汉凤凰城	2020 年 12 月	44,938,566.74	-	-	44,938,566.74
武汉海洋天地	2021 年 2 月	82,795,133.90	8,257,521.24	-	91,052,655.14
武汉汉南 193 项目（原武汉汉南 193 项目一期）	2022 年 6 月	81,699,556.46	-	-	81,699,556.46
武汉江山和樾	2023 年 6 月	109,291,645.05	-	52,270,863.69	57,020,781.36
武汉未来中心	2024 年 8 月	229,568,674.69	634,564.08	57,840,005.78	172,363,232.99
武汉一江璟城	2023 年 7 月	777,215,742.28	3,492,660.68	65,914,372.76	714,794,030.20
武汉壹品澜庭	2022 年 12 月	125,922,472.62	20,337.52	897,716.83	125,045,093.31
武汉招商公园 1872	2021 年 12 月	53,430,065.40	155,616.76	576,615.62	53,009,066.54
武汉招商拾光里	2019 年 8 月	33,740,947.85	-	-	33,740,947.85
武汉招商愉樾	2022 年 7 月	359,923,764.98	-	53,748,990.55	306,174,774.43
武汉汉口 1872（原汉口 1872 项目）	2024 年 10 月	1,373,950,462.13	1,117,024.65	97,944,716.04	1,277,122,770.74
长沙雍山湖	2023 年 8 月	96,038,141.13	-	16,321,493.29	79,716,647.84
长沙招商华发依云曦城	2022 年 6 月	214,525,061.30	-	20,172,564.30	194,352,497.00
长沙滨江项目	2024 年 6 月	48,191,438.15	-	2,540,562.65	45,650,875.50
长沙麓山府	2024 年 3 月	24,984,705.87	8,974.64	1,777,931.03	23,215,749.48
长沙桂语雲峯	2024 年 10 月	411,839,117.50	1,092,687.18	172,771,654.86	240,160,149.82
衡阳中航城市花园	2015 年 8 月	220,451,251.63	-	358,658.91	220,092,592.72
柳州招商境界	2021 年 6 月	92,705,088.12	-	21,836,950.68	70,868,137.44
郑州雍景城	2024 年 6 月	1,146,806,627.25	-	36,083,645.48	1,110,722,981.77
郑州招商时代锦宸苑	2023 年 12 月	62,264,763.29	-	29,212,993.06	33,051,770.23
郑州招商时代天宸	2024 年 11 月	1,055,102,360.39	-	792,390,717.26	262,711,643.13

财务报表附注
2025 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
郑州招商依云上城	2022 年 9 月	91,561,994.59	-	11,097,655.43	80,464,339.16
重庆城市主场	2020 年 12 月	24,877,169.84	-	19,407,731.18	5,469,438.66
重庆公园大道	2022 年 12 月	1,155,015,205.06	-	65,160,038.02	1,089,855,167.04
重庆公园上城	2022 年 2 月	49,816,616.57	560,000.00	45,596,098.64	4,780,517.93
重庆花园城	2017 年 9 月	23,402,320.15	-	16,843,770.65	6,558,549.50
重庆理想城	2023 年 3 月	85,461,438.72	-	-	85,461,438.72
重庆时光序	2023 年 7 月	36,370,069.94	-	13,492,698.23	22,877,371.71
重庆依云江湾	2021 年 12 月	194,235,599.05	-	23,078,525.40	171,157,073.65
重庆雍璟城	2023 年 6 月	97,637,081.75	-	7,735,435.95	89,901,645.80
重庆云邸	2020 年 9 月	39,581,248.28	-	20,269,554.38	19,311,693.90
重庆长嘉汇	2025 年 3 月	1,278,644,604.28	173,812,043.29	648,222,002.86	804,234,644.71
重庆招商渝天府	2024 年 9 月	549,473,368.39	1,959,648.18	250,661,249.39	300,771,767.18
重庆招商 1872	2024 年 9 月	98,152,522.60	-	42,618,620.83	55,533,901.77
成都大魔方	2022 年 12 月	136,999,824.43	120,879,418.57	-	257,879,243.00
成都天府玺项目	2023 年 8 月	62,700,610.24	-	-	62,700,610.24
成都天府新区总部基地项目	2024 年 6 月	3,979,391,011.65	-	597,784,257.96	3,381,606,753.69
成都依云上城	2021 年 8 月	34,227,893.81	-	-	34,227,893.81
成都雍景府	2021 年 11 月	12,885,951.16	-	-	12,885,951.16
成都招商鄰江樾	2024 年 11 月	740,841,562.27	-	92,016,910.85	648,824,651.42
成都中航国际广场	2013 年 12 月	61,443,322.85	6,142,432.05	-	67,585,754.90
成都中央华城	2021 年 6 月	13,789,311.35	-	270,029.49	13,519,281.86
成都招商新川臻境	2024 年 9 月	16,664,733.72	1,741,666.68	10,908,498.14	7,497,902.26
成都招商依山樾	2024 年 1 月	151,487,821.61	-	41,745,841.72	109,741,979.89
晋宁依湾郡（晋宁和润项目）	2022 年 8 月	24,042,846.07	-	9,606,576.16	14,436,269.91
晋宁依云郡（晋宁和润项目）	2020 年 12 月	17,294,190.36	-	200,794.33	17,093,396.03
昆明海公馆	2018 年 12 月	43,199,236.92	-	-	43,199,236.92
昆明空港国际新城	2024 年 8 月	558,160,684.71	4,968,230.38	94,864,106.91	468,264,808.18
昆明巫家坝项目	2025 年 1 月	502,486,186.04	697,051,385.82	145,808,986.98	1,053,728,584.88
昆明雍和府	2022 年 8 月	59,078,425.10	180,437.65	21,195,839.31	38,063,023.44
昆明雍珑府	2024 年 10 月	214,997,227.26	-	66,339,258.45	148,657,968.81
昆明雨花国际商务中心	2021 年 2 月	107,149,824.15	-	-	107,149,824.15
南宁十里云裳	2021 年 7 月	262,538,788.58	244,010.50	59,395,520.19	203,387,278.89
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	15,994,799.83	1,539,052.38	201,977.11	17,331,875.10
南宁招商樾园	2021 年 11 月	44,768,832.30	-	24,435,779.21	20,333,053.09
南宁招商樾江府	2024 年 6 月	514,886,878.49	-	69,316,461.62	445,570,416.87
南宁臻樾府项目	2024 年 1 月	328,926,001.71	38,568.31	22,965,134.26	305,999,435.76
广州海珠天珺	2024 年 9 月	5,997,149,887.83	65,106,065.24	67,902,165.26	5,994,353,787.81
广州金山谷	2021 年 3 月	265,325,708.91	1,786,787.81	6,847,513.97	260,264,982.75
广州龙湖招商天钜	2021 年 12 月	58,061,322.95	670,497.88	5,604,676.59	53,127,144.24
广州雍景湾	2022 年 12 月	159,323,847.84	-	68,091,840.03	91,232,007.81
广州臻珑府	2024 年 11 月	178,418,280.21	-	17,769,566.83	160,648,713.38
广州招商湾区 1872 项目	2024 年 10 月	666,355,721.21	-	16,367,721.63	649,987,999.58
清华科技园广州创新基地	2011 年 7 月	293,122,592.30	-	-	293,122,592.30

财务报表附注
2025 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
佛山时代天禧	2021 年 6 月	11,680,469.59	-	-	11,680,469.59
佛山招商岸芷汀兰	2022 年 3 月	140,052,748.95	-	28,350,954.93	111,701,794.02
佛山招商曦岸	2021 年 5 月	132,583,176.57	-	4,643,589.48	127,939,587.09
佛山招商悦府	2022 年 2 月	27,744,776.41	-	-	27,744,776.41
佛山招商越园	2022 年 7 月	53,449,909.00	-	140,797.41	53,309,111.59
佛山招商玺（注 1）	2025 年 4 月	-	1,215,056,821.79	1,055,675,817.82	159,381,003.97
湛江招商国际邮轮城	2024 年 3 月	546,317,328.62	-	44,209,877.66	502,107,450.96
中山雍华朗廷	2022 年 12 月	109,819,997.06	-	77,007,755.23	32,812,241.83
中山臻湾府	2024 年 9 月	400,392,125.28	2,058,668.78	142,292,371.80	260,158,422.26
珠海依云华府	2021 年 6 月	77,192,562.56	-	1,831,436.55	75,361,126.01
海口雍江湾	2023 年 1 月	150,813,510.65	-	57,605,912.37	93,207,598.28
海南区域总部项目	2022 年 4 月	324,705,457.89	-	3,064,030.36	321,641,427.53
三亚海月花园项目	2022 年 12 月	157,004,502.16	-	41,525,468.03	115,479,034.13
新西兰项目	2025 年 3 月	95,836,616.17	46,498,720.01	5,961,220.57	136,374,115.61
其他		682,948,122.30	222,191,167.67	415,507,503.00	489,631,786.97
合计		90,815,982,310.96	29,323,037,447.00	38,085,833,473.54	82,053,186,284.42

注1： 该等项目系本期收购。

财务报表附注
2025 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	期末余额
			转回	转销		
深圳海谷科技大厦	56,434,554.64	-	-	56,434,554.64	-	-
惠州依山华府项目	61,320,456.42	-	-	-	-	61,320,456.42
北京都会中心	26,434,281.67	-	-	896,077.34	-	25,538,204.33
天津招商天玺	243,171,232.12	-	-	-	-243,171,232.12	-
天津江山玺项目	74,940,262.53	-	-	15,665,285.55	-	59,274,976.98
天津九方城市广场	322,806,906.66	-	-	-	-	322,806,906.66
长春公园 1872	119,371,638.58	-	-	2,267,878.40	-	117,103,760.18
大连公园 1872	311,290,106.09	-	-	136,180,541.33	-	175,109,564.76
沈阳公园 1872	102,585,230.39	-	-	12,141,510.36	-	90,443,720.03
沈阳招商观园	33,113,963.86	-	-	8,667,694.28	-	24,446,269.58
沈阳江山和樾	73,034,713.07	-	-	-	-	73,034,713.07
沈阳东望府	41,098,705.77	-	-	9,801,454.03	-	31,297,251.74
上海四平商办	8,604,311.93	-	-	-	-	8,604,311.93
上海四平路项目	527,477,105.82	-	-	-	-	527,477,105.82
杭州云望之宸	7,546,011.37	-	-	741,318.31	-	6,804,693.06
昆山中航城项目	111,872,658.97	-	-	-	-	111,872,658.97
南京招商局中心臻境城	83,917,417.54	-	-	71,260,390.28	-	12,657,027.26
南通东望府	180,605,445.49	-	-	16,080,824.15	-	164,524,621.34
南通滨江大二期	323,481,600.00	-	-	-	-	323,481,600.00
无锡璟萃项目	41,524,422.50	-	-	16,049,687.41	-	25,474,735.09
张家港依云兰庭	224,414.10	-	-	198,012.42	-	26,401.68
盐城雍华府	580,000,000.00	-	-	69,372,931.31	-	510,627,068.69
徐州雍润府 B	511,910,508.43	-	-	40,982,058.84	-	470,928,449.59
扬州云萃	139,084,873.23	-	-	55,898,251.45	-	83,186,621.78
扬州云筑	100,808,959.23	-	-	58,562,765.60	-	42,246,193.63
扬州璟萃	69,445,525.76	-	-	6,329,237.12	-	63,116,288.64
合肥雍华府	19,755,212.34	-	-	1,464,549.14	-	18,290,663.20
福州雍景湾	4,629,295.42	-	-	-	-	4,629,295.42
厦门臻园	412,749,432.86	-	-	39,792,200.77	-	372,957,232.09
烟台招商东岸	76,589,769.97	-	-	7,976,230.91	-	68,613,539.06
宜昌依云水岸	5,989,401.10	-	-	-	-	5,989,401.10
西安招商雍澜湾项目	97,288,968.19	-	-	40,316,789.70	-	56,972,178.49
武汉汉南 193 项目（原武汉汉南 193 项目一期）	123,479,667.91	-	-	-	-	123,479,667.91
武汉汉口 1872	112,134,238.69	-	-	2,396,910.47	-	109,737,328.22
武汉一江环城	358,070,205.00	-	-	27,399,695.73	-	330,670,509.27
武汉壹品澜庭	71,300,780.20	-	-	324,643.01	-	70,976,137.19
武汉招商愉樾	237,287,341.33	-	-	35,559,033.75	-	201,728,307.58
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
柳州招商境界	40,435,155.32	-	-	5,351,010.62	-	35,084,144.70
郑州雍景城	309,262,111.87	-	-	3,678,436.14	-	305,583,675.73
郑州招商依云上城	47,397,387.24	-	-	4,756,292.62	-	42,641,094.62
重庆依云江湾	109,186,083.84	-	-	-	-	109,186,083.84
成都招商麓江樾	45,330,000.00	-	-	7,642,100.00	-	37,687,900.00
成都招商依山樾	29,060,000.00	-	-	8,369,300.00	-	20,690,700.00

财务报表附注
2025 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	期末余额
			转回	转销		
昆明海公馆	16,646,428.45	-	-	-	-	16,646,428.45
昆明巫家坝项目	195,662,847.68	-	-	39,733,615.59	-	155,929,232.09
昆明雍珑府	47,813,398.68	-	-	31,198,995.46	-	16,614,403.22
昆明雨花国际商务中心	28,164,769.59	-	-	-	-	28,164,769.59
南宁十里云裳	19,375,270.91	-	-	2,786,372.82	-	16,588,898.09
南宁招商樾江府	258,877,538.26	-	-	3,262,028.98	-	255,615,509.28
南宁臻樾府项目	41,474,448.92	-	-	948,993.12	-	40,525,455.80
广州湾区 1872	250,084,577.91	-	-	979,941.08	-	249,104,636.83
佛山依云国际	154,650.10	-	-	154,650.10	-	-
佛山招商岸芷汀兰	56,201,074.66	-	-	13,472,862.04	-	42,728,212.62
佛山招商曦岸	41,507,585.24	-	-	169,926.90	-	41,337,658.34
佛山招商越园	1,380,098.00	-	-	11,787.77	-	1,368,310.23
肇庆依云水岸	721,175.18	-	-	-	-	721,175.18
中山臻湾府	69,998,884.03	-	-	19,199,189.74	-	50,799,694.29
珠海依云华府	3,109,174.01	-	-	54,901.22	-	3,054,272.79
新西兰项目（注 1）	4,154,582.91	-	-	-	214,855.49	4,369,438.40
其他	1,917,563.50	-	-	-	-501,827.12	1,415,736.38
合计	7,429,444,562.62	-	-	946,781,112.02	-243,458,203.75	6,239,205,246.85

注1： 此项目其他变动系汇率变动所致。

- (7) 于 2025 年 6 月 30 日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为 14,716,487,102.26 元（2024 年 12 月 31 日：14,886,407,795.00 元）；本期用于确定借款利息费用的资本化率为 3.05%（上年：3.03%）。
- (8) 于 2025 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 85,080,404,149.52 元（2024 年 12 月 31 日：63,262,158,984.85 元）。

8. 合同资产

(1) 合同资产列示

项目	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
已完工未结算项目	114,328,694.85	2,286,573.91	112,042,120.94	70,911,700.62	1,418,234.02	69,493,466.60

财务报表附注
2025 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

8. 合同资产 - 续

(2) 合同资产减值准备

项目	期初余额	合并范围变更 影响	本期计提	本期转回	本期转销/核销	外币报表折算 影响	期末余额	原因
已完工未结算项目	1,418,234.02	-	868,339.89	-	-	-	2,286,573.91	注

注： 正常风险组合，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的合同资产计提信用损失准备。

(3) 有关合同资产的定性分析

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

9. 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	28,373,749,631.08	25,977,571,622.94
合同取得成本（注）	2,231,561,321.86	1,579,440,371.57
其他	970,431,472.25	971,269,245.30
合计	31,575,742,425.19	28,528,281,239.81

注： 于2025年6月30日，本集团确认合同取得成本2,231,561,321.86元，系房产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	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	28,906,495,445.82	28,520,000.00	1,745,949,754.64	133,403,971.84	-747,117.69	27,321,722,545.33
对联营企业投资	49,418,304,751.10	4,434,804,000.00	1,827,648,353.51	-234,118,905.83	-36,101,255.33	51,755,240,236.43
小计	78,324,800,196.92	4,463,324,000.00	3,573,598,108.15	-100,714,933.99	-36,848,373.02	79,076,962,781.76
减：长期股权投资减值准备	1,821,096,158.67	-	290,581,808.01	-	-	1,530,514,350.66
合计	76,503,704,038.25	4,463,324,000.00	3,283,016,300.14	-100,714,933.99	-36,848,373.02	77,546,448,431.10

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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（注 1）	-	27,500,000.00	-	-27,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳市招华国际会展运营有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商一九七九发展有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	3,932,560.01	-	-	421,651.73	-	-	-	-	-	4,354,211.74	-
深圳招商维京游轮旅游有限公司	1,974,153.80	-	-	-196,374.12	-	-	-	-	-	1,777,779.68	-
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	1,555,540.31	-	-	110,348.00	-	-	-	-	-	1,665,888.31	-
惠州市昭乐房地产有限公司（注 4）	88,395,203.46	-	-	-6,089,615.00	-	-	-	-	9,184.18	82,314,772.64	-
东莞市恒安房地产开发有限公司	218,986,392.72	-	-	-73,000.00	-	-	-	-	-	218,913,392.72	-
广州市万尚房地产有限公司	49,764,941.95	-	-	-	-	-	-	-	-	49,764,941.95	-
广州合景隆泰置业发展有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州招商高利泽养老服务服务有限公司	-	1,020,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,020,000.00	-
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）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中山市碧商房地产开发有限公司	85,620,701.60	-	-	-1,807,450.00	-	-	-	-	-	83,813,251.60	-
佛山鼎图房地产有限公司	44,799,813.45	-	-	-134,501.00	-	-	-	-	-	44,665,312.45	-
佛山招商宝华房地产有限公司（注 5）	467,737,947.25	-	-465,001,581.81	-2,736,365.44	-	-	-	-	-	-	-
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	546,212,250.02	-	-	-5,634,323.08	-	-	-	-	-	540,577,926.94	-
佛山招商映月房地产有限公司	1,343,390.15	-	-	8,000.00	-	-	-	-	-	1,351,390.15	-
佛山招商尚贤房地产有限公司（注 4）	10,546,835.10	-	-	-3,500,000.00	-	-	-	-	-30,270.64	7,016,564.46	-
佛山招商璞海房地产有限公司（注 4）	10,103,120.83	-	-	-3,243,756.00	-	-	-	-	-134,868.09	6,724,496.74	-
珠海景华房地产有限公司	160,472,492.81	-	-	-15,666,250.00	-	-	-	-	-	144,806,242.81	-
合肥锦顺房地产开发有限公司	269,374,043.90	-	-	-264,000.00	-	-	-	-	-	269,110,043.90	-
芜湖长商投资中心（有限合伙）	698,780,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	698,780,000.00	-
南京奥建置业有限公司	20,614,426.76	-	-	-8,455.52	-	-	-	-	-	20,605,971.24	-
南京汇隆房地产有限公司（注 7）	19,800,000.95	-	-19,800,000.95	-	-	-	-	-	-	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
南京弘威房地产开发有限公司	17,759,724.96	-	-	-1,458,803.23	-	-	-13,600,000.00	-	-	2,700,921.73	-
南京铁盛商业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京溪茂置业有限公司	5,306,706.20	-	-	-185,421.38	-	-	-	-	-	5,121,284.82	-
南京招汇公寓管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京荟合置业有限公司	236,583,251.87	-	-114,240,000.00	-14,652,056.34	-	-	-	-	-	107,691,195.53	-
南京悦宁房地产开发有限公司	66,098,917.96	-	-	-663,200.00	-	-	-	-	-	65,435,717.96	-
南京锦华置业有限公司	108,514,404.74	-	-	-124,908.00	-	-	-10,000,000.00	-	-	98,389,496.74	-
南京悦霖房地产开发有限公司	38,093,227.98	-	-	1,708,127.03	-	-	-	-	-	39,801,355.01	-
南京锦达装饰有限公司	3,458,393.07	-	-	88,371.00	-	-	-	-	-	3,546,764.07	-
南京悦怡装饰有限公司	2,540,783.14	-	-	254,184.04	-	-	-	-	-	2,794,967.18	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司（注 5）	184,157,902.76	-	-184,353,171.88	195,269.12	-	-	-	-	-	-	-
上海锦泾置业有限公司	4,918,148.02	-	-	-757,312.50	-	-	-	-	-	4,160,835.52	-
上海绿地南坤置业有限公司	12,460,256.50	-	-	-10,251.00	-	-	-	-	-	12,450,005.50	-
上海浦隽房地产开发有限公司	191,517,099.39	-	-	-29,101,320.00	-	-	-	-	-	162,415,779.39	-
上海仁崇置业有限公司	388,908,735.81	-	-	-1,091,760.00	-	-	-	-	-	387,816,975.81	-
上海盛察实业发展有限公司	220,655,836.62	-	-	-	-	-	-	-	-	220,655,836.62	-
上海孚金置业有限公司	47,285,703.60	-	-	-21,479.50	-	-	-	-	-	47,264,224.10	-
上海融文置业有限公司	50,208,393.63	-	-	-2,263,836.26	-	-	-	-	-	47,944,557.37	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,460,102.67	-	-	43,291.28	-	-	-	-	-	46,503,393.95	-
嘉兴金久房地产开发有限公司	45,454,500.47	-	-	99,990.00	-	-	-	-	-	45,554,490.47	-
南通市华昌房地产有限公司	34,215,687.16	-	-	1,164,500.00	-	-	-	-	-	35,380,187.16	-
启东金碧置业发展有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,631,330.00
太仓市鑫堃房地产开发有限公司	38,017,107.39	-	-	-27,340.20	-	-	-	-	-	37,989,767.19	-
太仓远汇置业有限公司	71,680,231.56	-	-	-	-	-	-	-	-	71,680,231.56	-
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	47,986,937.62	-	-	-66,933.60	-	-	-	-	-	47,920,004.02	-
南通招弘建设开发有限责任公司	43,782,375.66	-	-	-89,677.57	-	-	-	-	-	43,692,698.09	-
如东威新房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,577,750.00
如皋市恒昱房地产有限公司	17,812,025.68	-	-	-92,500.00	-	-	-	-	-	17,719,525.68	-
杭州臻美投资有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
温州保悦置业有限公司	1,522,950,590.81	-	-	-1,692,626.72	-	-	-	-	-	1,521,257,964.09	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	29,666,779.96	-	-	26,129.25	-	-	-	-	-	29,692,909.21	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	158,581,110.26	-	-	65,231.25	-	-	-	-	-	158,646,341.51	-
绍兴光祈房地产开发有限公司	170,213,099.49	-	-	-343,000.00	-	-	-	-	-	169,870,099.49	-
苏州锦铂置业有限公司	46,142,623.21	-	-	32,196,450.00	-	-	-	-	-	78,339,073.21	-
苏州招诺商务咨询有限公司	2,169,969,995.12	-	-	-2,260,733.94	-	-	-	-	-	2,167,709,261.18	-
苏州金悦凯商务咨询有限公司	196,874,873.36	-	-	-168,149.84	-	-	-	-	-	196,706,723.52	543,202,473.00
苏州安茂置业有限公司	229,532,630.65	-	-	823,200.00	-	-	-	-	-	230,355,830.65	-
苏州劲商房地产开发有限公司	86,615,112.00	-	-	-149,090.00	-	-	-	-	-	86,466,022.00	-
苏州瀚溢房地产开发有限公司	57,849,765.97	-	-	-	-	-	-	-	-	57,849,765.97	-
苏州盛玺房地产有限公司	5,209,751.08	-	-	-26,670.00	-	-	-	-	-	5,183,081.08	-
苏州泓昶置业有限公司	17,132,615.91	-	-	-3,670,224.00	-	-	-	-	-	13,462,391.91	-
苏州璟隽咨询管理有限公司	153,462,211.04	-	-	-218,427.00	-	-	-	-	-	153,243,784.04	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	163,252,954.03	-	-	-1,466,201.59	-	-	-	-	-	161,786,752.44	-
常州金阖诚置业有限公司	784,511,749.71	-	-122,500,000.00	7,757,469.76	-	-	-	-	-	669,769,219.47	-
无锡市三合房地产发展有限公司	248,601,247.91	-	-	-13,876,244.51	-	-	-	-	-	234,725,003.40	-
无锡市美商骏房地产发展有限公司	412,101,051.03	-	-	-25,146.00	-	-	-	-	-	412,075,905.03	-
徐州铭润房地产开发有限公司	618,276,408.39	-	-	-	-	-	-	-	-	618,276,408.39	-
盐城梁盛通置业有限公司	43,405,931.25	-	-	-	-	-	-	-	-	43,405,931.25	-
盐城海洲置业有限公司	98,009,303.37	-	-	-14,538,120.00	-	-	-	-	-	83,471,183.37	-
漳州市滨北置业有限公司	7,947,739.11	-	-	1,159.57	-	-	-	-	-	7,948,898.68	-
厦门添旭投资有限公司	1,469,991,282.30	-	-	-192.12	-	-	-	-	-	1,469,991,090.18	-
福州中欣投资有限公司	393,692,746.40	-	-	-58,635,092.12	-	-	-	-	-	335,057,654.28	-
济南安齐房地产开发有限公司	480,433,760.05	-	-	-	-	-	-	-	-	480,433,760.05	10,000,000.00
烟台招商财金物业服务有限公司	1,839,357.40	-	-	-267,527.47	-	-	-	-	-	1,571,829.93	-
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	5,702,861.22	-	-	555,750.00	-	-	-	-	-	6,258,611.22	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
郑州润兴置业有限公司	49,954,125.94	-	-	789,788.78	-	-	-	-	-	50,743,914.72	-
重庆万招置业有限公司（注 1）	2,863,820.21	-	-	-2,863,820.21	-	-	-	-	-	-	-
重庆瀚置招商房地产开发有限公司	281,772,642.00	-	-	-379,320.06	-	-	-	-	-	281,393,321.94	-
重庆招商两江城市建设发展有限公司	2,601,119.28	-	-	-	-	-	-	-	-	2,601,119.28	-
成都中交花源美庐置业有限公司	65,505,570.37	-	-	19,334.43	-	-	-	-	-	65,524,904.80	-
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（注 4）	163,416,930.79	-	-	-54,170,200.40	-	-	-	-	-8,525,578.21	100,721,152.18	-
成都禾招物业管理有限公司	5,664,328.89	-	-	207,000.00	-	-	-	-	-	5,871,328.89	-
攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司	3,692,444.40	-	-	289,100.00	-	-	-	-	-	3,981,544.40	-
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	150,958,312.44	-	-	-2,574,454.69	12,834,141.06	-	-	-	-	161,217,998.81	-
北京浩远房地产开发有限公司	78,259,184.66	-	-	2,159,996.38	-	-	-	-	-	80,419,181.04	-
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	38,294,401.17	-	-	90,283.77	-	-	-	-	-	38,384,684.94	-
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	474,750,642.82	-	-206,000,000.00	-1,902,749.83	-	-	-	-	-	266,847,892.99	-
北京招城房地产开发有限公司	43,762,752.18	-	-	-4,228,038.77	-	-	-	-	-	39,534,713.41	-
天津顺集置业有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乐活置业国际有限公司	120,011,818.05	-	-	-	-	-	-	-	-	120,011,818.05	-
红海世界有限公司（注 4）	238,628,529.41	-	-	10,671,578.25	-	-	-	-	-743,346.53	248,556,761.13	-
红海寰球有限公司	1,255,028.29	-	-	-	-	-	-	-	-3,771.16	1,251,257.13	-
北京景晟乾通置业有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	96,026,096.66	-	-	640,960.90	-	-	-	-	-	96,667,057.56	-
中建地产（苏州）有限公司	733,112,834.36	-	-440,000,000.00	7,660,449.28	-	-	-	-	-	300,773,283.64	-
东莞招商启城房地产开发有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
深圳招华会展能源科技发展有限公司	9,133,445.57	-	-	-	-	-	-	-	-	9,133,445.57	-
上海象招房地产开发有限公司	1,546,651,050.64	-	-	867,373.50	-	-	-	-	-	1,547,518,424.14	-
上海象商房地产开发有限公司	797,713,873.74	-	-	486,670,900.00	-	-	-	-	-	1,284,384,773.74	-
昆山市悦城置业有限公司	793,834,489.28	-	-	-1,633,818.40	-	-	-	-	-	792,200,670.88	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
福州中晋投资有限公司	822,083,501.20	-	-	-389,100.90	-	-	-	-	-	821,694,400.30	-
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司（注 1）（注 4）	28,154,746.52	-	-	-27,638,669.01	-	-	-	-	-516,077.51	-	-
杭州崇逸置业有限公司	265,113,852.30	-	-193,800,000.00	829,657.58	-	-	-58,741,949.97	-	-	13,401,559.91	-
合肥常仁装饰工程有限公司	2,468,381.73	-	-	-	-	-	-	-	-	2,468,381.73	-
广州招赢房地产有限责任公司（注 4）	607,092,727.24	-	-	4,186,622.76	-	-	-	-	-2,762,119.94	608,517,230.06	211,452,874.58
深圳市润招房地产有限公司	312,091,813.22	-	-	-2,301,750.00	-	-	-	-	-	309,790,063.22	-
无锡合赢企业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商蛇口（深圳）产业创新私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	23,925,397.61	-	-	-9,795,007.03	-	-	-	-	-	14,130,390.58	-
贵州城发积余物业管理服务有限公司	2,140,244.79	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140,244.79	-
上海招象惠新房地产开发有限公司（注 4）	388,246,250.14	-	-	-825,000.00	-	-	-	-	-400,143.58	387,021,106.56	-
上海北城房地产开发有限公司（注 4）	1,864,789,866.13	-	-	-3,617,017.02	-	-	-	-	6,032,805.49	1,867,205,654.60	-
北京怡置京西房地产开发有限公司	1,090,288,087.82	-	-	-3,397,369.56	-	-	-	-	-	1,086,890,718.26	-
武汉未来中心商业管理有限公司	1,477,361.19	-	-	71,385.90	-	-	-	-	-	1,548,747.09	-
江苏招商麒麟物业管理有限公司	3,263,400.00	-	-	331,436.00	-	-	-	-	-	3,594,836.00	-
育商（广州）城市运营服务有限公司	2,551,430.00	-	-	32,046.00	-	-	-	-	-	2,583,476.00	-
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）	14,301,167.70	-	-	-3,924,900.00	-	-	-	-	-1,794,368.17	8,581,899.53	-
苏州润悦招禧置业有限公司	160,271,458.41	-	-	-857,500.00	-	-	-	-	-	159,413,958.41	-
广州穗信置业有限公司	2,412,363.00	-	-	-717,750.00	-	-	-	-	-	1,694,613.00	-
南京盛科房地产开发有限公司	412,927,655.26	-	-	-8,100,000.00	-	-	-	-	-	404,827,655.26	-
杭州临空招商会展管理有限公司	16,606,310.98	-	-	1,927,345.52	-	-	-	-	-	18,533,656.50	-
北京鸿远京投置业有限公司	654,070,014.73	-	-	-	-	-	-	-	-	654,070,014.73	-
南京怡盛商业管理有限公司（注 1）	65,136.09	-	-	-65,136.09	-	-	-	-	-	-	-
上海新长桥企业发展有限公司（注 4）	1,162,437,295.23	-	-	-14,480,061.83	-	-	-	-	7,467,996.97	1,155,425,230.37	-
昆山市悦顺置业有限公司（注 4）	2,400,705.87	-	-	-746,450.00	-	-	-	-	-6,716.07	1,647,539.80	-
北京招置物业服务服务有限公司	925,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	925,000.00	-
烟台招孚商业管理有限公司	240,995.91	-	-255,000.00	14,004.09	-	-	-	-	-	-	-
小计	27,775,547,224.46	28,520,000.00	-1,745,949,754.64	203,571,936.32	12,834,141.06	-	-82,341,949.97	-	-1,407,273.26	26,190,774,323.97	1,130,948,221.36

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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		
二、联营企业											
深圳市蛇口通讯有限公司	144,775,761.79	-	-	13,661,728.23	-	-	-	-	-	158,437,490.02	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	375,820,900.94	-	-	19,750,049.89	-	938,223.02	-16,200,000.00	-	-	380,309,173.85	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,222,595,483.19	-	-	-118,311,093.86	-	-	-	-	-	1,104,284,389.33	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	158,234,721.63	-	-	13,831,200.00	-	-	-	-	-	172,065,921.63	-
深圳招商华侨城投资有限公司	699,439,900.47	-	-	-8,402,600.00	-	-	-	-	-	691,037,300.47	-
深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	10,552,549.39	-	-	-352,657.58	-	-	-	-	-	10,199,891.81	-
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	7,765,836.11	-	-	331,338.00	-	-	-	-	-	8,097,174.11	-
深圳市招商免税商品有限公司	41,777,757.19	-	-	-2,042,302.67	-	-	-	-	-	39,735,454.52	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	78,145,306.46	-	-	-7,608,200.00	-	-	-	-	-	70,537,106.46	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	290,940,033.65	-	-	-3,066,069.47	-	-	-	-	-	287,873,964.18	-
深圳市澎湃致远投资有限责任公司	2,653,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,653,750.00	-
深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业（有限合伙）	512,692.79	-	-	-	-	-	-307,985.48	-	-	204,707.31	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	754,295,309.48	-	-	30,461,376.75	-	-	-	-	-	784,756,686.23	-
深圳市保卓房地产开发有限公司	2,016,616,760.01	-	-	-98,686,294.00	-	-	-	-	-	1,917,930,466.01	-
深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	22,760,435.36	-	-	-	-	-	-	-	-	22,760,435.36	-
广州联森房地产有限公司	5,317,194.02	-	-	-51,000.00	-	-	-	-	-	5,266,194.02	-
广州联洲房地产有限公司	11,927,877.44	-	-	510,000.00	-	-	-	-	-	12,437,877.44	-
广州云都房地产开发有限公司	36,474,467.13	-	-	6,803.98	-	-	-	-	-	36,481,271.11	-
广州矿荣房地产开发有限公司	30,038,529.67	-	-	-183,750.00	-	-	-	-	-	29,854,779.67	-
广州顺茂房地产开发有限公司	948,289,519.12	-	-	-	-	-	-	-	-	948,289,519.12	61,685,827.61
广州诚品置业有限公司	133,341,941.94	-	-	-13,862,216.09	-	-	-	-	-	119,479,725.85	-
广州云佳房地产开发有限公司（注 4）	45,788,847.13	-	-	1,423.10	-	-	-	-	-	45,790,270.23	-
广州市矿誉投资有限公司（注 4）	1,036,678,860.49	-	-	23,411,672.53	-	-	-	-	-2,654,415.32	1,057,436,117.70	-
佛山市清皓置业有限公司	1,603,641,905.28	-	-	121,000.00	-	-	-	-	-	1,603,762,905.28	-
佛山市南海区肇商房地产开发有限公司	137,698,819.42	-	-	-16,500.00	-	-	-	-	-	137,682,319.42	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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		
二、联营企业											
东莞市嘉房房地产开发有限公司	12,066,566.49	-	-	4,000.00	-	-	-	-	-	12,070,566.49	-
东莞市景源房地产开发有限公司	12,976,204.88	-	-	2,667.20	-	-	-	-	-	12,978,872.08	-
东莞市招美房地产开发有限公司	341,591,749.28	-	-	-3,935,450.00	-	-	-	-	-	337,656,299.28	-
东莞市润合房地产有限公司	1,567,965,147.85	-	-	18,990.00	-	-	-	-	-	1,567,984,137.85	-
东莞弘璟实业投资有限公司	298,793,581.23	-	-	-13,831,150.00	-	-	-	-	-	284,962,431.23	77,000,000.00
东莞市保汇实业投资有限公司（注 4）	759,244,613.79	-	-	3,040,032.43	-	-	-	-	-18,855,822.39	743,428,823.83	85,000,000.00
珠海雍景华越房地产有限公司	93,549,229.55	-	-	-1,623,262.00	-	-	-	-	-	91,925,967.55	-
招商局海南开发投资有限公司	844,684,364.68	-	-	13,412,875.10	-	-	-	-	-	858,097,239.78	-
南京世招荟晟置业有限公司	145,328,774.25	-	-	18,502.41	-	-	-	-	-	145,347,276.66	-
南京招商兴盛房地产有限公司	28,314,104.94	-	-	-	-	-	-	-	-	28,314,104.94	-
葛洲坝南京置业有限公司	179,464,191.35	-	-	-2,620,908.75	-	-	-	-	-	176,843,282.60	-
南京善盛房地产开发有限公司	156,498,550.09	-	-	-815,668.89	-	-	-	-	-	155,682,881.20	-
南京招商金城物业管理有限公司	6,582,317.56	-	-	480,200.00	-	-	-	-	-	7,062,517.56	-
南京招盈房地产开发有限公司	127,674,431.54	-	-	-3,887,344.60	-	-	-	-	-	123,787,086.94	-
南京十心房地产有限公司	427,001,119.98	-	-	784,038.00	-	-	-	-	-	427,785,157.98	-
南京锦耀房地产开发有限公司	1,760,197,833.59	-	-	-30,718,316.22	-	-	-	-	-	1,729,479,517.37	-
南京聚盛房地产开发有限公司（注 1）（注 4）	4,524,312.66	-	-	-4,147,441.57	-	-	-	-	-376,871.09	-	-
南京招裕装饰有限公司	2,603,785.77	-	-	-321,501.24	-	-	-	-	-	2,282,284.53	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	227,139,267.19	-	-	-9,829,298.53	-	-	-	-	-	217,309,968.66	-
上海乐都置业有限公司	170,707,505.26	-	-	-	-	-	-	-	-	170,707,505.26	-
上海新南山房地产开发有限公司	61,249,325.88	-	-	-	-	-	-	-	-	61,249,325.88	-
上海曼朔企业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海序达置业有限公司	112,661,308.09	-	-	-331,116.25	-	-	-	-	-	112,330,191.84	-
上海兴美置业有限公司	1,253,780,003.65	-	-	62,894,400.00	-	-	-	-	-	1,316,674,403.65	-
上海招鸿房地产开发有限公司	470,964,099.65	-	-	3,834,212.20	-	-	-	-	-	474,798,311.85	-
宁波春望商贸有限公司（注 4）	54,674,391.71	-	-	-19,864,119.25	-	-	-	-	20,072.50	34,830,344.96	-
宁波鸿茂置业有限公司（注 4）	3,689,246.69	-	-	6,635,133.38	-	-	-	-	-6,234,074.26	4,090,305.81	-
宁波维悦置业有限公司（注 4）	28,851,050.98	-	-	-4,658,166.28	-	-	-	-	-6,849.05	24,186,035.65	-
宁波盛锐房地产开发有限公司	23,834,162.79	-	-	1,243,570.51	-	-	-	-	-	25,077,733.30	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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		
二、联营企业											
宁波世圆企业管理咨询有限公司	116,322,750.56	-	-	10,408.23	-	-	-	-	-	116,333,158.79	-
嘉兴世茂新领航置业有限公司	44,448,842.40	-	-	49,980.00	-	-	-	-	-	44,498,822.40	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	53,538,791.67	-	-	75,000.00	-	-	-	-	-	53,613,791.67	-
嘉善裕灿房地产开发有限公司	125,196,207.65	-	-	-1,800,000.00	-	-	-	-	-	123,396,207.65	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	76,754,616.61	-	-	-1,771,143.73	-	-	-	-	-	74,983,472.88	-
太仓碧桂园房地产开发有限公司	353,197,488.41	-	-	59,519,308.00	-	-	-	-	-	412,716,796.41	-
太仓辉盛房地产开发有限公司	52,310,411.33	-	-	-87,395.00	-	-	-	-	-	52,223,016.33	-
无锡润泰置业有限公司	238,090,196.22	-	-	-1,459,914.07	-	-	-	-	-	236,630,282.15	-
无锡浦锦企业管理有限公司	265,958,288.92	-	-	-4,197,300.66	-	-	-	-	-	261,760,988.26	-
无锡天河地铁生态置业有限公司（注 1）（注 4）	-	-	-	462,013.81	-	-	-	-	-462,013.81	-	-
杭州宸远招盛置业有限公司	108,313,678.00	-	-	-	-	-	-	-	-	108,313,678.00	-
杭州盛寅房地产开发有限公司	70,602,613.70	-	-	22,679.94	-	-	-	-	-	70,625,293.64	-
杭州北隆房地产开发有限公司	106,813,269.08	-	-	72,095.02	-	-	-	-	-	106,885,364.10	-
杭州弘招城房地产开发有限公司	52,207,666.43	-	-	-17,192.17	-	-	-	-	-	52,190,474.26	-
杭州万璟置业有限公司	17,267,484.02	-	-	351,502.13	-	-	-	-	-	17,618,986.15	-
杭州信裕房地产开发有限公司	200,526,532.74	-	-	-3,064,972.68	-	-	-	-	-	197,461,560.06	-
杭州瑞帆投资管理有限公司	138,629,616.66	-	-	-935,078.44	-	-	-	-	-	137,694,538.22	-
杭州浙茂企业管理有限公司	485,701,022.84	-	-	8,626,048.34	-	-	-	-	-	494,327,071.18	-
杭州星旭商务咨询有限公司	14,683,240.28	-	-	339,550.18	-	-	-	-	-	15,022,790.46	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	24,004,226.99	-	-	234,804.00	-	-	-2,040,000.00	-	-	22,199,030.99	-
苏州仁安置业有限公司	5,398,520.19	-	-	-75,000.00	-	-	-	-	-	5,323,520.19	-
苏州新晟捷置地有限公司	77,436,134.73	-	-	37,900.00	-	-	-	-	-	77,474,034.73	-
苏州悦顺房地产开发有限公司	129,941,144.50	-	-	-1,820,000.00	-	-	-	-	-	128,121,144.50	-
苏州华恒商用置业有限公司	798,331,532.30	-	-	-13,106,688.00	-	-	-	-	-	785,224,844.30	-
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	41,646,922.90	-	-	513,140.00	-	-	-	-	-	42,160,062.90	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
苏州相茂置业有限公司（注 4）	70,937,673.57	-	-	-3,511,690.30	-	-	-	-	-368,316.62	67,057,666.65	-
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	1,247,367,095.41	-	-	-23,607,788.87	-	-	-	-	-	1,223,759,306.54	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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		
二、联营企业											
衢州亿佳企业管理有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆山顺拓房地产开发有限公司	172,973,339.16	-	-	-147,709.25	-	-	-	-	-	172,825,629.91	-
昆山宝业房产开发有限公司	40,294,649.43	-	-	57,818,100.00	-	-	-	-	-	98,112,749.43	-
昆山卓弥房地产开发有限公司	24,019,153.44	-	-	-309,876.00	-	-	-	-	-	23,709,277.44	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	13,422,727.90	-	-	-378,885.00	-	-	-	-	-	13,043,842.90	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	20,689,957.33	-	-	-46,200.00	-	-	-	-	-	20,643,757.33	-
常州牡丹招商置业有限公司	365,457,382.85	-	-	-2,347,242.21	-	-	-	-	-	363,110,140.64	-
厦门市雅景湾房地产有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门联招和悦投资有限公司	221,262,518.76	-	-	-1,799,623.00	-	-	-	-	-	219,462,895.76	-
漳州招商局码头有限公司	551,121,062.66	-	-	14,197,607.64	-	-	-25,734,415.19	-	-	539,584,255.11	-
漳州招商局厦门湾港务有限公司	94,276,029.16	-	-	244,620.83	-	-	-	-	-	94,520,649.99	-
中外运物流（福建）有限公司	43,987,228.86	-	-	932,000.00	-	-	-	-	-	44,919,228.86	-
南昌青茂置业有限公司	-	2,376,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,376,000.00	-
青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	305,077,660.85	-	-	-3,425,314.46	-	-	-	-	-	301,652,346.39	-
青岛绿华置业有限公司	931,919,975.45	-	-	539,938.53	-	-	-	-	-	932,459,913.98	-
上海隽廷房地产开发有限公司	1,537,978,034.03	-	-	1,072,720.52	-	-	-	-	-	1,539,050,754.55	-
威海华发投资有限公司	432,135,498.96	-	-	-543,900.00	-	-	-	-	-	431,591,598.96	-
日照市招商高新城运营服务有限公司	2,450,083.26	-	-	343,000.00	-	-	-	-	-	2,793,083.26	-
烟台蓝天中航城市服务有限公司	4,056,465.08	-	-	270,333.00	-	-	-	-	-	4,326,798.08	-
山东铁航物业管理有限公司	4,967,457.58	-	-	721,308.15	-	-	-	-	-	5,688,765.73	-
河南郑欧丝路建设发展有限公司	139,607,728.10	-	-	-3,816,525.69	-	-	-	-	-	135,791,202.41	-
新郑市碧玺置业有限公司	11,862,757.49	-	-	-557.49	-	-	-	-	-	11,862,200.00	-
西安沃呈房地产开发有限公司（注 4）	19,451,387.51	-	-	-1,037,817.00	-	-	-	-	-3,706.34	18,409,864.17	-
西咸新区文茂房地产有限公司	55,669,907.85	-	-	-6,938,850.00	-	-	-	-	-	48,731,057.85	-
武汉碧曜房地产开发有限公司	5,362,841.29	-	-	29,048.28	-	-	-	-	-	5,391,889.57	-
武汉润广招房地产开发有限公司	5,203,533.92	-	-	22,743.55	-	-	-	-	-	5,226,277.47	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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		
二、联营企业											
湖北长投房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉中建壹品湖荟置业有限公司（注 1）	6,144,992.10	-	-	-6,144,992.10	-	-	-	-	-	-	-
武汉龙信筑工建筑科技有限公司	4,214,406.14	-	-	-256,288.70	-	-	-	-	-	3,958,117.44	-
武汉泓耀房地产开发有限公司	111,721,561.49	-	-	-132,093.03	-	-	-	-	-	111,589,468.46	-
四川遂航智达物业服务有限公司	6,129,229.88	-	-	1,225,000.00	-	-	-	-	-	7,354,229.88	-
合肥禹博房地产开发有限公司	105,593,027.97	-	-	-1,166,022.00	-	-	-	-	-	104,427,005.97	-
合肥居峰置业有限公司	30,313,803.45	-	-	6,300,459.00	-	-	-	-	-	36,614,262.45	-
合肥招阳房地产开发有限公司	203,389,229.22	-	-	303,534.00	-	-	-	-	-	203,692,763.22	-
合肥和逸房地产开发有限公司	73,929,502.94	-	-	-2,238,240.00	-	-	-	-	-	71,691,262.94	-
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	426,808,591.47	-	-	-1,435,700.00	-	-	-	-	-	425,372,891.47	-
广西广投智慧服务集团有限公司	12,927,006.94	-	-	1,137,000.00	-	-	-	-	-	14,064,006.94	-
北京招商局天平物业管理有限公司	4,070,863.67	-	-	-401,420.93	-	-	-	-	-	3,669,442.74	-
天津国际邮轮母港有限公司	28,734,058.81	-	-	-11,174,821.56	-	-	-	-	-	17,559,237.25	-
天津市联展房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津合发房地产开发有限公司（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,880,301.69
天津中海海阔地产有限公司（注 4）	266,176,752.15	-	-32,000,000.00	-26,824,715.43	-	-	-	-	1,572,182.04	208,924,218.76	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	44,504,014.65	-	-	-850,489.20	-	-	-	-	-	43,653,525.45	-
大连旅顺口开泰置业有限公司	11,456,401.50	-	-	-785,610.00	-	-	-	-	-	10,670,791.50	-
大连金泓舟房地产开发有限公司	75,447,246.16	-	-	-317,984.00	-	-	-	-	-	75,129,262.16	-
沈阳光助恒荣房地产开发有限公司	174,892,682.79	-	-	-302,869.76	-	-	-	-	-	174,589,813.03	-
招商局东北亚开发投资有限公司	1,007,560,457.94	-	-	927,736.78	-	14,475,317.66	-	-	-	1,022,963,512.38	-
阿萨勒湖投资控股有限公司	210,739,253.14	-	-	10,229,678.90	-	-	-	-	-3,074,123.83	217,894,808.21	-
招商局商业房地产投资信托基金	756,707,692.45	-	-	-28,408,204.39	-	-	-19,223,092.81	-	-	709,076,395.25	-
友美有限公司	360,286,564.59	-	-	-1,083,818.81	-	-	-	-	-976,155.12	358,226,590.66	-
悦景集团有限公司	1,046,910,135.94	-	-	36,485,915.80	-	-	-	-	-18,843,452.58	1,064,552,599.16	-
置俊投资有限公司	937,856,817.46	-	-	-1,917,987.50	-	-	-	-	-13,207,518.78	922,731,311.18	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	136,581,704.32	-	-	12,280,810.78	4,307,677.11	-	-	-	-	153,170,192.21	-
欣桦有限公司（注 3）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商新城管理服务（无锡）有限公司	2,319,773.77	-	-	706,085.20	-	-	-	-	-	3,025,858.97	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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		
二、联营企业											
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED（注 1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东莞武地泓海置业有限公司（注 4）	358,591,440.17	-	-	27,933,381.00	-	-	-	-	-10,015,113.20	376,509,707.97	-
合肥启盛房地产开发有限公司	777,734,936.56	-	-	88,750,497.00	-	-	-	-	-	866,485,433.56	-
SA VENICE I	1,186,069,226.36	-	-	-16,369,634.78	-	-	-	-	-	1,169,699,591.58	-
武汉招盈置业有限公司（注 4）	607,423,356.94	-	-	-73,512,447.64	-	-	-	-	-991,075.11	532,919,834.19	-
上海置滨汇招置业有限公司	497,833,557.86	-	-	-1,123,200.00	-	-	-	-	-	496,710,357.86	-
上海招政嘉城市建设有限公司	187,418,718.93	-	-	-3,523,100.00	-	-	-	-	-	183,895,618.93	-
陕西瑞迅置业有限公司（注 4）	382,953,003.20	-	-	-9,480,548.49	-	-	-	-	-853,273.26	372,619,181.45	-
SOLAR ESTATE LIMITED	356.05	-	-	-	-	-	-	-	-5.02	351.03	-
杭州北桐房地产开发有限公司	213,170,899.96	-	-	146,511.27	-	-	-	-	-	213,317,411.23	-
杭州北榆房地产开发有限公司	219,465,119.01	-	-	2,535,204.81	-	-	-	-	-	222,000,323.82	-
宁波康海置业有限公司	171,976,692.85	-	-73,500,000.00	-28,046,712.69	-	-	-	-	-	70,429,980.16	-
凤鹏（深圳）私募股权基金管理有限责任公司	4,841,110.07	-	-	-	-	-	-	-	-	4,841,110.07	-
成都国生积余不动产管理有限公司	12,262,227.34	-	-	73,500.00	-	-	-	-	-	12,335,727.34	-
北京百川恒升物业管理有限公司	3,621,821.39	-	-	296,340.13	-	-	-	-	-	3,918,161.52	-
济南文旅集团积余城市服务有限公司	2,848,551.47	-	-	126,000.00	-	-	-	-	-	2,974,551.47	-
深圳市启越房地产开发有限公司	210,911,956.76	-	-	-72,755,840.12	-	-	-	-	-	138,156,116.64	-
深圳市润商房地产有限公司	297,049,654.40	-	-	59,449,936.00	-	-	-	-	-	356,499,590.40	-
杭州锦璟置业有限公司（注 7）	1,427,364,400.00	-	-1,427,364,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥和旭房地产有限公司	227,792,228.50	-	-	-	-	-	-	-	-	227,792,228.50	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	1,024,586,887.08	-	-	8,379,559.20	-	-	-12,869,761.11	-	-	1,020,096,685.17	-
天津宝星积余产业服务有限公司	2,396,403.71	-	-	-40,885.14	-	-	-	-	-	2,355,518.57	-
济南先投积余城市服务有限公司	4,866,976.82	-	-	-293,809.33	-	-	-	-	-	4,573,167.49	-
深圳市罗湖积余城市服务有限公司	686,000.00	-	-	392,000.00	-	-	-	-	-	1,078,000.00	-
南京盛文房地产开发有限公司	787,731,747.17	-	-	311,086.74	-	-	-	-	-	788,042,833.91	-
广州市天河区顺信房地产有限公司（注 4）	1,468,564,505.89	-	-	-12,029,500.00	-	-	-	-	-69,412.56	1,456,465,593.33	-
西安招商禾雅房地产有限公司	3,926,202.95	-	-	-1,957,105.87	-	-	-	-	-	1,969,097.08	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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		
二、联营企业											
杭州北樾房地产开发有限公司	405,203,510.53	-	-	280,512.48	-	-	-	-	-	405,484,023.01	-
成都愉派置业有限公司	498,895,167.08	-	-	-538,015.88	-	-	-	-	-	498,357,151.20	-
成都冠麓置业有限公司	232,370,961.28	-	-	-180,000.00	-	-	-	-	-	232,190,961.28	-
青岛世园兴茂置业有限公司	160,170,944.37	-	-	-138,430.55	-	-	-	-	-	160,032,513.82	-
青岛世园方茂置业有限公司	378,856,442.58	-	-	-	-	-	-	-	-	378,856,442.58	-
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	1,938,063.53	-	-	-	-	-	-	-	-	1,938,063.53	-
华夏国际邮轮有限公司	1,500,504,927.83	-	-	4,918,222.92	-	-	-	-	-	1,505,423,150.75	-
天津滨海商投积余城市运营管理有限公司	1,602,300.00	-	-	446,340.71	-	-	-	-	-	2,048,640.71	-
DIGITAL NOBLE LIMITED	26,704,662.07	-	-	-	-	-	-	-	-	26,704,662.07	-
招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	341,836,331.64	-	-	-247,988.03	-	-	-4,282,500.00	-	-	337,305,843.61	-
海南航天城积余服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
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	-	-	2,422,447.28	-	-	-2,422,447.28	-	-	137,000,000.00	-
徐州招盛置业有限公司（注 3）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海耀茂置业有限公司（注 2）（注 4）	-	900,768,000.00	-1,280,000.00	-5,295,400.00	-	-	-	-	829,510.56	895,022,110.56	-
上海越招置业有限公司（注 2）（注 4）	-	327,600,000.00	-1,490,000.00	-2,217,500.00	-	-	-	-	699,862.88	324,592,362.88	-
深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 2）	-	83,110,000.00	-	-	-	-	-	-	-	83,110,000.00	-
杭州建杭嘉辉置业有限公司（注 2）	-	208,750,000.00	-1,432,145.50	-1,547,937.20	-	-	-	-	-	205,769,917.30	-
成都东部积余物业管理有限公司（注 2）	-	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
南京鸿盛茂房地产有限公司（注 1）（注 2）	-	200,000.00	-	-200,000.00	-	-	-	-	-	-	-
北京华润招铁海泽置业有限公司（注 2）	-	2,910,000,000.00	-	-1,657,026.18	-	-	-	-	-	2,908,342,973.82	-
小计	48,728,156,813.79	4,434,804,000.00	-1,537,066,545.50	-132,990,606.72	4,307,677.11	15,413,540.68	-83,080,201.87	-	-73,870,570.36	51,355,674,107.13	399,566,129.30
合计	76,503,704,038.25	4,463,324,000.00	-3,283,016,300.14	70,581,329.60	17,141,818.17	15,413,540.68	-165,422,151.84	-	-75,277,843.62	77,546,448,431.10	1,530,514,350.66

财务报表附注
2025 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
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	50.00	79,000,000.00	-79,000,000.00
深圳市招华国际会展运营有限公司	50.00	5,000,000.00	-5,000,000.00
深圳招商一九七九发展有限公司	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	2,000,000.00	-2,000,000.00
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	55.00	27,500,000.00	-27,500,000.00
南京招汇公寓管理有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
启东金碧置业发展有限公司	23.00	2,300,000.00	-2,300,000.00
如东威新房地产开发有限责任公司	33.00	23,100,000.00	-23,100,000.00
杭州臻美投资有限公司	16.66	8,330,000.00	-8,330,000.00
武汉右岸网谷产业园有限公司	51.00	5,100,000.00	-5,100,000.00
北京鹏悦置业有限公司	33.00	66,000,000.00	-66,000,000.00
北京朝金房地产开发有限公司	33.00	462,000,000.00	-462,000,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	16.60	8,300,000.00	-8,300,000.00
天津顺集置业有限公司	50.00	7,500,000.00	-7,500,000.00
北京景晟乾通置业有限公司	20.00	3,407,380.00	-3,407,380.00
无锡合赢企业管理有限公司	10.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	40.00	4,000,000.00	-4,000,000.00
上海曼翊企业管理有限公司	24.50	1,225,000.00	-1,225,000.00
无锡天河地铁生态置业有限公司	30.00	29,909,352.00	-29,909,352.00
徐州新绿州房地产咨询有限公司	15.50	1,550,000.00	-1,550,000.00
衢州亿佳企业管理有限公司	30.00	13,767,510.93	-13,767,510.93
厦门市雍景湾房地产有限公司	29.00	17,400,000.00	-17,400,000.00
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
天津合发房地产开发有限公司	24.70	350,740,000.00	-350,740,000.00
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	49.00	380.01	-380.01
重庆万招置业有限公司	49.00	4,900,000.00	-4,900,000.00
南京怡盛商业管理有限公司	50.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	20.10	10,050,000.00	-10,050,000.00
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	33.00	53,460,000.00	-53,460,000.00
南京聚盛房地产开发有限公司	20.00	20,310,824.83	-20,310,824.83
南京鸿盛茂房地产有限公司	1.00	200,000.00	-200,000.00

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。

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。

注7： 系本期处置减少的联合营企业。

(3) 长期股权投资减值准备

项目	期初余额	合并范围 变更影响	本期增加	本期减少		外币报表 折算影响	期末余额
				减少数	减少原因		
北京朝金房地产开发有限公司	338,083,793.78	-	-	-	——	-	338,083,793.78
启东金碧置业发展有限公司	11,631,330.00	-	-	-	——	-	11,631,330.00
苏州金悦凯商务咨询有限公司	543,202,473.00	-	-	-	——	-	543,202,473.00
如东威新房地产开发有限责任公司	16,577,750.00	-	-	-	——	-	16,577,750.00
天津合发房地产开发有限公司	175,880,301.69	-	-	-	——	-	175,880,301.69
济南安齐房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	-	——	-	10,000,000.00
广州招赢房地产有限责任公司	211,452,874.58	-	-	-	——	-	211,452,874.58
广州顺茂房地产开发有限公司	61,685,827.61	-	-	-	——	-	61,685,827.61
东莞弘瑞实业投资有限公司	77,000,000.00	-	-	-	——	-	77,000,000.00
东莞市保汇实业投资有限公司	85,000,000.00	-	-	-	——	-	85,000,000.00
杭州锦瑞置业有限公司	290,581,808.01	-	-	290,581,808.01	股权处置	-	-
合计	1,821,096,158.67	-	-	290,581,808.01		-	1,530,514,350.66

(4) 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

财务报表附注
2025 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

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	1,467,510,843.42	1,479,549,761.11
其中：权益工具投资	1,467,510,843.42	1,479,549,761.11
合计	1,467,510,843.42	1,479,549,761.11

(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	793,931,828.63	793,886,352.08
公允价值	1,467,510,843.42	1,479,549,761.11
累计计入损益的公允价值变动金额	673,579,014.79	685,663,409.03

财务报表附注
2025 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	80,731,632,869.17	65,542,945,528.55	146,274,578,397.72
2. 本期增加金额	4,359,392,070.98	1,401,518,287.59	5,760,910,358.57
(1) 外购	1,985,582,116.85	1,693,314.79	1,987,275,431.64
(2) 存货转换为投资性房地产	902,463,188.60	358,960,853.90	1,261,424,042.50
(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	173,359,398.54	-	173,359,398.54
(5) 合并范围变更增加	1,297,987,366.99	487,977,975.92	1,785,965,342.91
(6) 外币报表折算影响	-	-	-
(7) 其他增加 (含重分类)	-	552,886,142.98	552,886,142.98
3. 本期减少金额	1,549,826,361.58	331,442,654.58	1,881,269,016.16
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	15,019,570.40	4,380,224.33	19,399,794.73
(5) 其他减少 (含重分类)	1,534,806,791.18	327,062,430.25	1,861,869,221.43
4. 期末余额	83,541,198,578.57	66,613,021,161.56	150,154,219,740.13
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	9,795,310,282.79	1,957,763,525.42	11,753,073,808.21
2. 本期增加金额	1,186,531,123.10	248,455,312.37	1,434,986,435.47
(1) 计提或摊销	1,177,296,663.20	244,894,882.91	1,422,191,546.11
(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	9,234,459.90	3,560,429.46	12,794,889.36
(6) 外币报表折算影响	-	-	-
(7) 其他增加 (含重分类)	-	-	-
3. 本期减少金额	2,260,601.68	63,995.06	2,324,596.74
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	-
(4) 外币报表折算影响	2,260,601.68	63,995.06	2,324,596.74
(5) 其他减少 (含重分类)	-	-	-
4. 期末余额	10,979,580,804.21	2,206,154,842.73	13,185,735,646.94
三、减值准备			
1. 期初余额	1,158,621,493.90	493,141,076.49	1,651,762,570.39
2. 本期增加金额	452,225,491.61	-	452,225,491.61
(1) 计提	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	-	-
(3) 其他增加 (含重分类)	452,225,491.61	-	452,225,491.61
3. 本期减少金额	-	217,418.72	217,418.72
(1) 处置	-	-	-
(2) 外币报表折算影响	-	217,418.72	217,418.72
(3) 其他减少 (含重分类)	-	-	-
4. 期末余额	1,610,846,985.51	492,923,657.77	2,103,770,643.28
四、账面价值			
1. 期末余额	70,950,770,788.85	63,913,942,661.06	134,864,713,449.91
2. 期初余额	69,777,701,092.48	63,092,040,926.64	132,869,742,019.12

财务报表附注
2025 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	368,689,627.08
历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书	178,443,521.90
暂未确定用途土地，尚未办理权属证书	81,434,372.78
其他	453,237,161.50
合计	1,081,804,683.26

(3) 于 2025 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 29,497,729,234.95 元（2024 年 12 月 31 日：17,997,864,188.47 元）。

13. 固定资产

(1) 固定资产汇总

项目	期末余额	期初余额
固定资产	11,992,269,364.41	11,443,994,342.48
合计	11,992,269,364.41	11,443,994,342.48

财务报表附注
2025 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	10,294,790,122.01	24,443,377.50	1,880,958,784.36	3,544,424,375.91	15,744,616,659.78
2. 本期增加金额	931,059,034.09	-	42,004,791.86	116,089,961.60	1,089,153,787.55
(1) 购置	35,398.23	-	4,553,042.34	4,593,174.26	9,181,614.83
(2) 本期在建工程转入	441,840,133.37	-	-	111,189,078.37	553,029,211.74
(3) 本期存货转入	-	-	-	-	-
(4) 本期投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(5) 合并范围变更增加	488,299,163.39	-	1,905,838.05	-	490,205,001.44
(6) 其他增加	884,339.10	-	35,545,911.47	307,708.97	36,737,959.54
3. 本期减少金额	136,919,738.26	-	10,930,428.12	13,061,590.73	160,911,757.11
(1) 处置或报废	207,228.68	-	5,703,996.09	13,046,127.62	18,957,352.39
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	80,861.94	-	80,861.94
(4) 其他减少	136,712,509.58	-	5,145,570.09	15,463.11	141,873,542.78
4. 期末余额	11,088,929,417.84	24,443,377.50	1,912,033,148.10	3,647,452,746.78	16,672,858,690.22
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,246,113,759.00	6,506,539.06	1,261,607,177.84	768,151,165.13	4,282,378,641.03
2. 本期增加金额	185,959,534.25	1,163,224.44	68,732,430.18	75,278,488.19	331,133,677.06
(1) 计提	182,390,252.60	1,163,224.44	54,320,930.05	75,278,488.19	313,152,895.28
(2) 本期在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 本期存货转入	-	-	-	-	-
(4) 本期投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(5) 合并范围变更增加	3,201,016.20	-	445,940.79	-	3,646,956.99
(6) 其他增加	368,265.45	-	13,965,559.34	-	14,333,824.79
3. 本期减少金额	13,337,798.68	-	5,616,599.74	11,974,532.97	30,928,931.39
(1) 处置或报废	150,151.29	-	5,186,292.04	11,970,282.87	17,306,726.20
(2) 转往投资性房地产/其他项目	-	-	-	-	-
(3) 合并范围变更减少	-	-	78,053.36	-	78,053.36
(4) 其他减少	13,187,647.39	-	352,254.34	4,250.10	13,544,151.83
4. 期末余额	2,418,735,494.57	7,669,763.50	1,324,723,008.28	831,455,120.35	4,582,583,386.70
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	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	79,762,262.84	-	-	-	79,762,262.84
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 本期转销	-	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	86,265,502.82	-	11,740,436.29	-	98,005,939.11
四、账面价值					
1. 期末余额	8,583,928,420.45	16,773,614.00	575,569,703.53	2,815,997,626.43	11,992,269,364.41
其中：期末已抵押之资产净额	3,666,949,464.63	-	4,977,147.92	2,363,478,363.30	6,035,404,975.85
2. 期初余额	8,042,173,123.03	17,936,838.44	607,611,170.23	2,776,273,210.78	11,443,994,342.48

财务报表附注
2025 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	期初余额
未办理竣工结算	216,629,206.09	221,989,765.69
正在办理权属证书新物业	17,096,337.35	18,222,834.41
因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证	29,515,576.36	30,265,341.10
临时建筑，不具备办理权属登记条件	17,688,674.59	26,466,354.55
产权证到期尚未重新办理	245,155,746.32	-
其他原因	5,913,181.34	6,248,914.64
合计	531,998,722.05	303,193,210.39

(4) 期末不存在重要的已提足折旧仍继续使用、暂时闲置、本期处置、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	354,939,563.96	824,459,503.57
合计	354,939,563.96	824,459,503.57

(2) 在建工程情况

项目	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
原水取水泵站迁改工程	121,327,392.18	-	121,327,392.18	103,196,612.68	-	103,196,612.68
双鱼岛碧海银滩项目	94,197,234.34	-	94,197,234.34	93,941,276.79	-	93,941,276.79
大湾区三/四号船舶建造	67,302,501.78	-	67,302,501.78	116,863,645.94	-	116,863,645.94
更新高速客船	61,198,484.79	-	61,198,484.79	27,103,834.79	-	27,103,834.79
明华一期改造项目	-	-	-	477,964,792.64	-	477,964,792.64
其他	10,913,950.87	-	10,913,950.87	5,389,340.73	-	5,389,340.73
合计	354,939,563.96	-	354,939,563.96	824,459,503.57	-	824,459,503.57

财务报表附注
2025 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	汽车及船舶	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	3,601,117,609.70	1,346,126.46	778,480.30	2,537,360.12	3,605,779,576.58
2. 本期增加金额	23,862,507.32	152,318.73	40,259.34	-	24,055,085.39
(1) 新增增加	23,862,507.32	152,318.73	-	-	24,014,826.05
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	-	-	40,259.34	-	40,259.34
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	193,240,797.89	-	-	-	193,240,797.89
(1) 不再租入/租赁变更	155,816,357.15	-	-	-	155,816,357.15
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动减少	159,569.43	-	-	-	159,569.43
(4) 其他减少	37,264,871.31	-	-	-	37,264,871.31
4. 期末余额	3,431,739,319.13	1,498,445.19	818,739.64	2,537,360.12	3,436,593,864.08
二、累计折旧					
1. 期初余额	1,414,990,909.61	545,864.29	397,204.20	1,535,586.53	1,417,469,564.63
2. 本期增加金额	141,213,168.14	232,174.02	20,541.53	-	141,465,883.69
(1) 计提	141,213,168.14	232,174.02	-	-	141,445,342.16
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动增加	-	-	20,541.53	-	20,541.53
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	113,917,227.44	-	-	-	113,917,227.44
(1) 不再租入	98,876,218.12	-	-	-	98,876,218.12
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 汇率变动减少	144,475.24	-	-	-	144,475.24
(4) 其他减少	14,896,534.08	-	-	-	14,896,534.08
4. 期末余额	1,442,286,850.31	778,038.31	417,745.73	1,535,586.53	1,445,018,220.88
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	1,989,452,468.82	720,406.88	400,993.91	1,001,773.59	1,991,575,643.20
2. 期初余额	2,186,126,700.09	800,262.17	381,276.10	1,001,773.59	2,188,310,011.95

财务报表附注
2025 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	2,085,166,995.53	242,312,632.95	6,197,839.62	22,590,279.27	2,356,267,747.37
2. 本期增加金额	154,031,722.33	1,329,098.30	1,012,141.77	-	156,372,962.40
(1) 购置	-	1,329,098.30	1,012,141.77	-	2,341,240.07
(2) 合并范围变更增加	154,031,722.33	-	-	-	154,031,722.33
(3) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	21,597,799.40	213,279.38	-	500,000.00	22,311,078.78
(1) 处置	-	210,361.70	-	500,000.00	710,361.70
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 外币报表折算影响	409,055.94	2,917.68	-	-	411,973.62
(4) 其他减少	21,188,743.46	-	-	-	21,188,743.46
4. 期末余额	2,217,600,918.46	243,428,451.87	7,209,981.39	22,090,279.27	2,490,329,630.99
二、累计摊销					
1. 期初余额	330,432,041.52	109,187,896.12	6,118,039.62	12,387,407.47	458,125,384.73
2. 本期增加金额	24,708,039.98	21,879,556.23	47,872.57	1,001,990.70	47,637,459.48
(1) 计提	23,504,667.14	21,879,556.23	47,872.57	1,001,990.70	46,434,086.64
(2) 合并范围变更增加	1,203,372.84	-	-	-	1,203,372.84
(3) 外币报表折算影响	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	211,801.45	-	500,000.00	711,801.45
(1) 处置	-	210,361.70	-	500,000.00	710,361.70
(2) 合并范围变更减少	-	-	-	-	-
(3) 外币报表折算影响	-	1,439.75	-	-	1,439.75
(4) 其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	355,140,081.50	130,855,650.90	6,165,912.19	12,889,398.17	505,051,042.76
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) 本期转销	-	-	-	-	-
(2) 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	1,784,957,070.04	112,572,800.97	1,044,069.20	9,200,881.10	1,907,774,821.31
2. 期初余额	1,677,231,187.09	133,124,736.83	79,800.00	10,202,871.80	1,820,638,595.72

(2) 于 2025 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	13,334,742.89

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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

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	42,327,009.84	40,972,095.71	1,722,814.47	-	1,012,141.77	36,383,572.92	47,626,205.33

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	其他增加	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
上海积余商航物业管理服务有限公司（原上海航空工业集团物业管理有限公司）	购入子公司	8,784,231.07	-	-	-	8,784,231.07
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	购入子公司	176,269,129.50	-	-	-	176,269,129.50
新中物业管理（中国）有限公司	购入子公司	315,691,266.63	-	-	-	315,691,266.63
深圳市汇勤物业管理有限公司	购入子公司	128,038,303.20	-	-	-	128,038,303.20
深圳市招平盛圆投资有限公司	购入子公司	433,274,394.28	-	-	-	433,274,394.28
深圳市招平盛泰投资有限公司	购入子公司	593,380,881.09	-	-	-	593,380,881.09
小计		2,013,388,206.90	-	-	-	2,013,388,206.90
商誉减值准备		159,560,861.23	-	-	-	159,560,861.23
合计		1,853,827,345.67	-	-	-	1,853,827,345.67

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

六、 合并财务报表项目注释 - 续

18. 商誉 - 续

(3) 商誉减值测试过程及商誉减值损失的确认方法

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

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

本集团按公允价值减预计处置费用的方法确定可收回金额的资产组来自于资产运营分部，提供物业出租服务。资产组的公允价值采用市场法确定。本集团在预计资产组的公允价值时使用的关键假设包含单位面积售价等。本集团管理层在确定关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

本集团按预计未来现金流量现值确定可收回金额的资产组主要来自于物业服务分部，提供物业管理服务。现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期和后续稳定期对未来现金流量进行预计。详细预测期的预计未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定；后续稳定期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等。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。

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，故本期商誉无需计提减值准备。

(4) 商誉减值准备明细

被投资单位	期初余额	合并范围变更 影响	本期计提	外币报表折算 影响	本期减少	期末余额
招商局置地有限公司	159,560,861.23	-	-	-	-	159,560,861.23

财务报表附注
2025 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

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
租入固定资产改良支出	933,011,638.77	36,537,341.85	93,383,911.50	27,671,669.15	848,493,399.97
其他	78,074,707.17	30,220,846.88	15,696,049.14	-	92,599,504.91
合计	1,011,086,345.94	66,758,188.73	109,079,960.64	27,671,669.15	941,092,904.88

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）	8,400,267,952.54	33,601,071,810.16	8,419,318,270.67	33,677,273,082.69
预提土地增值税	4,027,555,945.34	15,818,376,470.97	3,952,622,457.97	15,819,777,107.58
资产减值准备	407,524,059.88	1,630,398,817.88	422,154,189.80	1,693,210,860.37
可抵扣亏损	2,962,556,056.78	11,864,234,065.23	2,408,446,416.11	9,653,858,005.19
其他	1,170,441,233.16	4,473,986,560.10	1,186,141,004.33	4,858,538,859.56
合计	16,968,345,247.70	67,388,067,724.34	16,388,682,338.88	65,702,657,915.39

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

(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	320,340,682.44	5,862,442,171.24	332,542,980.11	6,050,289,604.54
企业合并取得资产的公允价值调整（注 1）	2,069,875,570.40	8,279,502,281.58	2,085,049,379.61	8,340,197,518.44
其他	1,260,700,112.53	5,187,108,611.44	1,401,269,398.23	5,638,319,604.03
合计	3,650,916,365.37	19,329,053,064.26	3,818,861,757.95	20,028,806,727.01

注1： 主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

财务报表附注
2025 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

(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	1,098,590,025.03	15,869,755,222.67	1,235,452,990.79	15,153,229,348.09
递延所得税负债	1,098,590,025.03	2,552,326,340.34	1,235,452,990.79	2,583,408,767.16

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	13,574,060,557.10	13,993,090,153.39
可抵扣亏损	42,112,392,833.75	38,173,964,039.56
合计	55,686,453,390.85	52,167,054,192.95

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025	2,210,561,602.92	2,223,941,063.80	
2026	4,500,625,591.12	4,542,976,134.36	
2027	8,163,150,125.86	8,203,194,417.53	
2028	9,833,516,746.95	9,858,712,232.70	
2029	11,627,190,796.90	11,890,281,296.03	
2030	4,094,688,537.14	6,856,752.27	
2031	-	-	
2032	-	-	
2033	23,185,011.98	23,185,011.98	
2034	-	-	
无到期期限之可抵扣亏损	1,659,474,420.88	1,424,817,130.89	香港子公司亏损
合计	42,112,392,833.75	38,173,964,039.56	

财务报表附注
2025 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
预付股权收购款	-	-	-	208,800,000.00	-	208,800,000.00
履约保证金	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00	200,000,000.00	306,000.00	199,694,000.00
其他（注）	543,876,414.79	-	543,876,414.79	543,876,414.79	-	543,876,414.79
合计	743,876,414.79	306,000.00	743,570,414.79	952,676,414.79	306,000.00	952,370,414.79

注： 其他主要系本集团内部土地使用权交易抵销后形成的预付土地增值税。

22. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面价值	受限原因	账面价值	受限原因
货币资金	1,042,607,594.74	受限的保证金等	939,259,169.43	受限的保证金等
应收账款	957,480.05	质押借款	198,977.45	质押借款
存货	85,080,404,149.52	抵押借款	63,262,158,984.85	抵押借款
投资性房地产	29,497,729,234.95	抵押借款	17,997,864,188.47	抵押借款
固定资产	6,035,404,975.85	抵押借款	5,713,208,409.38	抵押借款
无形资产	936,822,883.96	抵押借款	540,706,881.11	抵押借款
合计	122,593,926,319.07		88,453,396,610.69	

财务报表附注
2025 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	本期期初数	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	61,843.69	-	2,074.26	48,821.02	-	-	-	-	-	15,096.93
应收账款信用损失准备	310,290,751.32	11,414.92	44,335,394.89	6,761,242.80	-	-	1,383,438.91	1,383,438.91	-135.98	347,876,182.35
其他应收款信用损失准备	4,763,603,884.50	-7,927,223.83	122,560,018.28	97,307,828.48	-	-	-	250,000.01	-335,588.54	4,780,343,261.92
存货跌价准备	7,429,444,562.62	-	-	-	501,827.12	946,781,112.02	-	243,171,232.12	214,855.49	6,239,205,246.85
长期股权投资减值准备	1,821,096,158.67	-	-	-	-	290,581,808.01	-	-	-	1,530,514,350.66
投资性房地产减值准备	1,651,762,570.39	209,054,259.49	-	-	-	-	243,171,232.12	-	-217,418.72	2,103,770,643.28
固定资产减值准备	18,243,676.27	79,762,262.84	-	-	-	-	-	-	-	98,005,939.11
无形资产减值准备	77,503,766.92	-	-	-	-	-	-	-	-	77,503,766.92
商誉减值准备	159,560,861.23	-	-	-	-	-	-	-	-	159,560,861.23
合同资产减值准备	1,418,234.02	-	868,339.89	-	-	-	-	-	-	2,286,573.91
合计	16,232,986,309.63	280,900,713.42	167,765,827.32	104,117,892.30	501,827.12	1,237,362,920.03	244,554,671.03	244,804,671.04	-338,287.75	15,339,081,923.16

财务报表附注
2025 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	-	437,751,387.80
抵押借款	2,646,019,897.29	2,042,452,769.95
信用借款	1,789,820,636.78	268,836,738.51
短期借款应计利息	3,235,493.01	1,577,524.91
合计	4,439,076,027.08	2,750,618,421.17

(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	42,862,909,472.13	47,518,020,106.23
地价款	3,915,097,641.33	1,697,025,097.46
保修金	1,752,383,124.89	1,540,248,326.24
其他	2,530,755,269.28	2,360,150,753.16
合计	51,061,145,507.63	53,115,444,283.09

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还 或未结转的原因
上海虹桥公馆三期	273,308,072.73	工程未结算
汇港二期	243,951,278.45	工程未结算
湛江招商国际邮轮城	186,868,235.89	工程未结算
上海璀璨城市	164,722,748.50	工程未结算
深圳湾海大厦	158,563,847.25	工程未结算
深圳招商东岸	152,722,958.29	工程未结算
宁波金华云湖臻品小区	109,921,802.70	工程未结算
成都依云上城	102,265,273.17	工程未结算
十堰兰溪谷	101,488,891.78	工程未结算
合计	1,493,813,108.76	工程未结算

财务报表附注
2025 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

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	269,461,996.05	259,024,904.98
其他	30,017,940.64	14,930,563.60
合计	299,479,936.69	273,955,468.58

(2) 本期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	153,984,195,814.11	140,490,821,259.92
其他	1,548,475,600.13	1,461,465,054.22
合计	155,532,671,414.24	141,952,286,314.14

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额及原因

项目	变动金额	变动原因
上海苏河玺	-7,145,799,674.49	结转收入
深圳前海前湾项目	-5,074,899,099.98	结转收入
杭州锦翠金宸府	-4,415,253,896.28	结转收入
深圳太子湾招商玺家园	-3,167,802,689.10	结转收入
佛山招商玺	3,044,487,932.21	预售

财务报表附注
2025 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

(3) 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
广州海珠天珺	5,646,459,360.01	6,224,988,357.40	66.29%	已竣工
上海天汇玺	5,038,781,977.77	5,038,781,977.77	100.00%	2025 年 7 月
上海松江泗泾 TOD 项目	4,747,363,663.35	2,605,440,201.14	63.90%	2026 年 8 月
上海虹口弘安里	4,711,174,165.82	3,461,821,431.91	77.33%	2025 年 10 月
上海浦东三林	4,516,422,608.78	2,796,303,667.02	47.24%	2026 年 9 月
成都天府新区总部基地项目	4,413,976,622.87	3,722,544,858.38	76.36%	2025 年 10 月
长沙江山境	4,383,649,088.17	3,822,021,510.84	99.80%	2025 年 10 月
西安招商揽阅 215 亩项目	4,174,962,580.79	3,131,669,457.10	73.85%	2025 年 8 月
北京招商玺	4,144,805,198.93	3,182,461,264.06	69.97%	2026 年 6 月
上海潘广路项目	3,651,567,503.31	2,502,033,691.17	63.66%	2026 年 6 月
厦门西潘 B-05 地块	3,420,232,176.80	2,587,967,326.85	40.24%	2025 年 11 月
杭州缤印爱达城	3,349,770,312.81	2,858,374,030.86	82.09%	2025 年 12 月
深圳臻玺家园	3,299,160,368.97	3,329,961,496.54	100.00%	2025 年 12 月
上海徐汇华泾项目	3,268,543,210.95	3,268,543,210.95	100.00%	2025 年 8 月
上海闵行浦江项目	3,212,014,898.07	1,833,104,497.10	83.65%	2025 年 12 月
佛山招商玺	3,044,487,932.21	-	88.76%	2025 年 10 月
温州云谷	2,910,629,864.53	2,249,897,351.68	73.29%	2025 年 12 月
合肥臻第园	2,852,808,262.68	2,367,774,658.29	77.90%	2025 年 9 月
北京亦庄台湖 0032 地块	2,652,044,003.39	2,183,737,404.46	65.76%	2025 年 7 月
杭州湖岩臻品府	2,621,305,257.92	2,621,305,257.92	100.00%	2025 年 7 月
上海周浦 1872 项目	2,492,496,139.82	2,486,805,314.14	98.43%	2025 年 9 月
南京璀璨璟园	2,423,113,643.38	2,253,839,927.90	92.01%	2025 年 7 月
合肥天青臻境项目	2,312,282,530.09	1,398,337,623.01	92.52%	2025 年 7 月
西安招商雲墨	2,244,793,471.74	2,202,084,692.87	92.39%	2025 年 10 月
深圳四海 K501-0002 地块	2,205,919,857.48	809,154,133.66	99.10%	2026 年 4 月
深圳前海前湾项目	2,205,257,875.73	7,280,156,975.71	99.86%	已竣工
深圳龙华九龙山项目	2,165,939,161.93	1,620,074,529.95	75.59%	2025 年 8 月
北京市丰台区羊坊 020 项目	2,142,252,364.77	1,359,025,422.19	53.34%	2025 年 10 月
西安招商云山间	2,123,963,311.07	1,823,670,877.34	88.63%	2025 年 9 月
宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目	2,118,222,483.81	1,473,833,546.58	63.69%	2025 年 12 月
上海松江永丰项目	2,098,742,709.01	1,648,886,087.63	100.00%	2025 年 11 月
徐州金融集聚区项目	2,016,274,131.81	2,145,997,763.84	79.24%	2025 年 12 月
西安天青云麓	1,982,096,039.94	1,297,331,643.54	81.95%	2026 年 11 月
杭州庆隆小河项目	1,934,801,282.68	1,934,883,851.49	100.00%	2026 年 6 月
西安玺	1,917,784,159.69	-	87.08%	2026 年 9 月
西安云兰	1,879,235,498.44	1,656,022,001.82	82.19%	2025 年 9 月
武汉武昌序	1,625,754,737.25	1,601,912,761.11	100.00%	2026 年 2 月
成都中环臻邸	1,620,416,671.62	1,573,143,360.59	89.95%	2026 年 3 月
长沙观沙岭 19 地块	1,616,341,186.43	1,390,576,277.80	100.00%	2026 年 3 月
重庆招商 1872	1,573,661,803.55	1,272,393,361.37	31.68%	2027 年 9 月
合肥招商玺	1,527,874,987.15	1,112,832,694.58	68.81%	2026 年 1 月
合计	118,287,383,105.52	98,129,694,498.56		

财务报表附注
2025 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) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的15%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(5) 在本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97,999,659,413.59元，本期新增的合同负债金额为111,580,044,513.69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	3,039,212,500.96	2,926,101,228.06	3,667,426,978.26	2,297,886,750.76
二、离职后福利 - 设定提存计划	7,828,184.09	398,178,511.28	396,926,949.78	9,079,745.59
三、辞退福利	1,946,151.18	52,238,377.33	53,732,463.30	452,065.21
四、其他	297,117.47	977,281.02	1,058,032.61	216,365.88
合计	3,049,283,953.70	3,377,495,397.69	4,119,144,423.95	2,307,634,927.44

(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	2,998,369,223.74	2,474,227,588.26	3,216,542,041.37	2,256,054,770.63
2.职工福利费	-	93,119,818.37	93,119,818.37	-
3.社会保险费	3,192,536.37	143,991,746.41	143,924,158.29	3,260,124.49
其中：医疗保险费及生育保险	2,495,906.51	132,596,095.86	132,453,892.97	2,638,109.40
补充医疗保险	80,495.83	794,052.20	789,968.65	84,579.38
工伤保险费	101,167.97	8,459,230.13	8,402,910.77	157,487.33
其他	514,966.06	2,142,368.22	2,277,385.90	379,948.38
4.住房公积金	997,109.05	168,953,706.78	168,526,478.85	1,424,336.98
5.工会经费和职工教育经费	35,461,621.93	41,333,402.98	40,469,281.05	36,325,743.86
6.其他短期薪酬	1,192,009.87	4,474,965.26	4,845,200.33	821,774.80
合计	3,039,212,500.96	2,926,101,228.06	3,667,426,978.26	2,297,886,750.76

财务报表附注
2025 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	4,247,727.45	314,336,943.85	313,081,310.41	5,503,360.89
2.失业保险费	124,588.94	12,238,899.93	12,217,231.08	146,257.79
3.企业年金缴费	3,455,867.70	71,602,667.50	71,628,408.29	3,430,126.91
合计	7,828,184.09	398,178,511.28	396,926,949.78	9,079,745.59

29. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
所得税	1,770,349,103.90	3,309,233,740.91
土地增值税	77,993,532.68	238,825,749.07
增值税	779,505,175.65	1,129,998,137.20
契税	121,869,241.78	58,120,420.34
个人所得税	26,040,479.85	26,861,843.88
城市维护建设税	84,947,531.43	109,071,938.79
教育费附加	61,309,582.95	80,827,383.90
房产税	182,966,429.75	80,158,200.53
土地使用税	15,089,034.96	14,297,159.27
其他	28,558,410.09	31,214,583.91
合计	3,148,628,523.04	5,078,609,157.80

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	2,447,678,107.03	862,049,635.30
其他应付款	90,295,159,311.83	96,225,735,401.46
合计	92,742,837,418.86	97,087,785,036.76

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,441,226,967.75	846,832,617.44
划分为权益工具的永续债股利	6,451,139.28	15,217,017.86
合计	2,447,678,107.03	862,049,635.30

于 2025 年 6 月 30 日，超过 1 年的应付股利余额为 562,395,543.40 元，系投资方尚未领取的股利。

财务报表附注
2025 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

(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	30,958,279,019.95	31,352,984,807.34
关联公司往来	36,843,891,948.36	37,609,044,597.42
代收及暂收款	1,380,663,385.24	1,319,386,658.69
保证金	5,284,569,849.99	5,463,318,448.33
股权收购款	294,320,316.59	294,710,000.00
保理款	13,453,438,018.86	18,330,431,281.35
其他	2,079,996,772.84	1,855,859,608.33
合计	90,295,159,311.83	96,225,735,401.46

(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	32,997,703,872.34	36.54	37,360,563,897.82	38.83
1 至 2 年	12,736,302,629.35	14.11	18,126,666,241.05	18.84
2 至 3 年	17,436,487,675.61	19.31	14,753,561,932.86	15.33
3 年以上	27,124,665,134.53	30.04	25,984,943,329.73	27.00
合计	90,295,159,311.83	100.00	96,225,735,401.46	100.00

(c) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
深圳华侨城股份有限公司	4,443,467,304.46	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
苏州招诺商务咨询有限公司	2,110,520,000.00	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	1,575,975,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海象招房地产开发有限公司	1,549,380,000.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
北京铭嘉房地产开发有限公司	1,476,241,548.47	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
上海隼廷房地产开发有限公司	1,402,500,000.00	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	1,325,525,986.25	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
武汉城市建设集团有限公司	1,304,618,142.45	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	1,261,776,155.13	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳联新投资管理有限公司	1,211,285,570.91	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
深圳市保卓房地产开发有限公司	1,176,008,352.94	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
河南颐城控股有限公司	1,155,287,460.51	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
象屿地产集团有限公司	1,143,630,877.13	项目前期垫款，随项目回款逐步偿还
合计	23,761,017,948.25	

财务报表附注
2025 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）	32,054,694,418.18	31,951,132,112.31
其中：质押借款	95,926,478.08	469,344,636.70
抵押借款	4,883,931,911.28	5,674,757,623.76
保证借款	9,046,321,708.95	9,073,858,948.80
信用借款	18,028,514,319.87	16,733,170,903.05
长期借款应计利息	257,881,409.61	268,518,555.85
一年内到期的租赁负债	249,601,725.63	278,387,870.12
一年内到期的应付债券	13,340,000,000.00	15,185,000,000.00
应付债券应计利息	1,049,730,354.94	612,691,290.88
一年内到期的长期应付款	1,241,610,008.51	1,359,373,043.03
合计	48,193,517,916.87	49,655,102,872.19

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	18,162,374,949.58	17,818,828,356.61
待转销项税	14,365,698,595.30	13,117,522,500.06
其他	1,568,734,423.31	2,408,880,739.14
合计	34,096,807,968.19	33,345,231,595.81

财务报表附注
2025 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	期末利率区间(%)
质押借款(注1)	95,926,478.08	469,344,636.70	1.75%
抵押借款(注2)	33,276,256,841.67	25,480,334,098.73	1.35%-3.80%
保证借款(注3)	32,329,278,350.81	36,130,003,419.47	1.45%-5.00%
信用借款	104,218,465,350.34	95,648,914,884.41	1.75%-7.05%
合计	169,919,927,020.90	157,728,597,039.31	
减：一年内到期的长期借款	32,054,694,418.18	31,951,132,112.31	
其中：质押借款	95,926,478.08	469,344,636.70	1.75%
抵押借款	4,883,931,911.28	5,674,757,623.76	1.35%-3.80%
保证借款	9,046,321,708.95	9,073,858,948.80	1.45%-5.00%
信用借款	18,028,514,319.87	16,733,170,903.05	1.75%-7.05%
一年后到期的长期借款	137,865,232,602.72	125,777,464,927.00	

- 注 1： 质押借款主要系由本公司持有的子公司股权作为质押的借款。
- 注 2： 抵押借款主要系由本集团之子公司以其存货、投资性房地产及固定资产提供抵押的借款，参见附注六、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。
- 注 4： 本集团长期借款中包含多项带有契约条件的银行借款。借款协议要求，本公司在借款期间内满足资产负债率、流动比率、或有负债比率等契约条件；若未遵循该契约条件，则该类借款将变为按银行要求随时偿还。本集团预计能够遵循上述契约条件。

上述借款年利率期间：

项目	本期	上期
上述借款年利率区间	1.35%-7.05%	1.45%-7.35%

财务报表附注
2025 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
20 蛇口 01 (品种一)	1,066,960,219.20	1,045,557,589.05
21 蛇口 01 (品种一)	302,459,631.73	308,206,481.04
21 蛇口 03 (品种一)	1,002,506,849.00	1,020,957,259.96
20 招商蛇口 MTN001B	-	718,859,726.05
20 招商蛇口 MTN002B	1,033,571,232.88	1,014,281,095.89
21 招商蛇口 MTN001B	1,532,825,342.47	1,506,419,178.08
22 蛇口 01 (品种二)	4,009,589,040.99	4,080,164,383.44
22 蛇口 02 (品种一)	-	812,330,958.48
22 蛇口 02 (品种二)	1,000,838,355.99	1,017,978,082.02
22 蛇口 03 (品种一)	4,070,093,150.69	4,018,520,547.95
22 蛇口 03 (品种二)	1,021,027,945.19	1,005,556,164.38
22 蛇口 04 (品种一)	1,383,259,726.04	1,364,713,424.66
22 蛇口 05 (品种一)	2,674,544,219.16	2,643,124,602.74
22 蛇口 05 (品种二)	1,015,265,753.42	1,001,380,821.92
22 招商蛇口 GN004	557,624,657.52	550,124,315.07
22 招商蛇口 MTN001A	-	662,363,753.43
22 招商蛇口 MTN001B	654,097,150.67	664,827,123.29
22 招商蛇口 MTN002A	-	1,026,301,369.88
22 招商蛇口 MTN002B	718,010,356.19	730,716,438.37
22 招商蛇口 MTN003A	2,041,438,356.19	2,014,164,383.57
22 招商蛇口 MTN003B	1,023,732,876.75	1,008,112,328.78
22 招商蛇口 ABN001	-	3,230,774,196.17

财务报表附注
2025 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
23 蛇口 01 (品种一)	2,566,684,633.93	2,532,096,277.78
23 蛇口 01 (品种二)	2,575,289,102.83	2,536,237,732.98
23 蛇口 02 (品种一)	2,559,813,013.67	2,525,224,657.52
23 蛇口 02 (品种二)	2,566,458,904.09	2,528,027,397.25
23 蛇口 03 (品种一)	3,912,381,369.85	3,851,446,356.15
23 招商蛇口 GN002	408,135,890.42	402,383,561.65
23 招商蛇口 MTN001	2,048,789,041.09	2,021,019,178.08
23 招商蛇口 MTN003	715,160,273.96	704,399,452.05
23 招商蛇口 MTN004	1,627,914,520.55	1,602,524,931.51
23 漳州开发 MTN001	1,023,506,849.31	1,007,390,410.96
23 漳州开发 MTN002	717,893,150.67	707,479,452.05
24 蛇口 01 (品种一)	2,139,025,479.43	2,117,156,712.32
24 蛇口 01 (品种二)	2,959,024,931.52	2,925,949,041.10
24 招商蛇口 GN001	264,243,055.57	261,171,083.34
24 招商蛇口 GN002	1,515,555,000.00	1,500,170,000.00
24 蛇口 02 (品种一)	2,546,078,767.12	2,518,184,931.51
24 蛇口 02 (品种二)	1,528,876,027.40	1,511,395,890.41
25 招商漳州 MTN001	801,424,657.53	-
25 招商蛇口 MTN001	1,008,930,136.99	-
25 招商蛇口 MTN002	1,301,700,684.93	-
合计	59,894,730,354.94	62,697,691,290.88
减：一年内到期的应付债券	14,389,730,354.94	15,797,691,290.88
一年后到期的应付债券	45,505,000,000.00	46,900,000,000.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	票面利率 (%)	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	是否违约
20 蛇口 01 (品种一)	1,040,000,000	4.15	2020-11-17	5 年	1,040,000,000.00	1,045,557,589.05	-	-	21,402,630.15	-	-	-	1,066,960,219.20	否
21 蛇口 01 (品种一)	300,000,000	3.80	2021-4-14	5 年	300,000,000.00	308,206,481.04	-	-	5,653,150.69	-	11,400,000.00	-	302,459,631.73	否
21 蛇口 03 (品种一)	1,000,000,000	3.66	2021-6-7	5 年	1,000,000,000.00	1,020,957,259.96	-	-	18,149,589.04	-	36,600,000.00	-	1,002,506,849.00	否
22 蛇口 01 (品种二)	4,000,000,000	3.50	2022-6-7	5 年	4,000,000,000.00	4,080,164,383.44	-	-	69,424,657.55	-	140,000,000.00	-	4,009,589,040.99	否
22 蛇口 02 (品种一) (注 1)	800,000,000	2.90	2022-6-22	3 年	800,000,000.00	812,330,958.48	-	-	10,869,041.52	-	823,200,000.00	-	-	否
22 蛇口 02 (品种二)	1,000,000,000	3.40	2022-6-22	5 年	1,000,000,000.00	1,017,978,082.02	-	-	16,860,273.97	-	34,000,000.00	-	1,000,838,355.99	否
22 蛇口 03 (品种一)	4,000,000,000	2.60	2022-10-28	3 年	4,000,000,000.00	4,018,520,547.95	-	-	51,572,602.74	-	-	-	4,070,093,150.69	否
22 蛇口 03 (品种二)	1,000,000,000	3.12	2022-10-28	5 年	1,000,000,000.00	1,005,556,164.38	-	-	15,471,780.81	-	-	-	1,021,027,945.19	否
22 蛇口 04 (品种一)	1,360,000,000	2.75	2022-11-16	3 年	1,360,000,000.00	1,364,713,424.66	-	-	18,546,301.38	-	-	-	1,383,259,726.04	否
22 蛇口 05 (品种一)	2,640,000,000	2.40	2022-12-14	3 年	2,640,000,000.00	2,643,124,602.74	-	-	31,419,616.42	-	-	-	2,674,544,219.16	否
22 蛇口 05 (品种二)	1,000,000,000	2.80	2022-12-14	5 年	1,000,000,000.00	1,001,380,821.92	-	-	13,884,931.50	-	-	-	1,015,265,753.42	否
20 招商蛇口 MTN001B (注 2)	700,000,000	3.30	2020-3-9	5 年	700,000,000.00	718,859,726.05	-	-	4,240,273.95	-	723,100,000.00	-	-	否
20 招商蛇口 MTN002B	1,000,000,000	3.89	2020-8-20	5 年	1,000,000,000.00	1,014,281,095.89	-	-	19,290,136.99	-	-	-	1,033,571,232.88	否
21 招商蛇口 MTN001B	1,500,000,000	3.55	2021-11-18	5 年	1,500,000,000.00	1,506,419,178.08	-	-	26,406,164.39	-	-	-	1,532,825,342.47	否
22 招商蛇口 GN004	550,000,000	2.75	2022-12-29	5 年	550,000,000.00	550,124,315.07	-	-	7,500,342.45	-	-	-	557,624,657.52	否
22 招商蛇口 MTN001A (注 3)	645,000,000	2.89	2022-1-26	3 年	645,000,000.00	662,363,753.43	-	-	1,276,746.57	-	663,640,500.00	-	-	否
22 招商蛇口 MTN001B	645,000,000	3.30	2022-1-26	5 年	645,000,000.00	664,827,123.29	-	-	10,555,027.38	-	21,285,000.00	-	654,097,150.67	否
22 招商蛇口 MTN002A (注 4)	1,000,000,000	3.20	2022-3-7	3 年	1,000,000,000.00	1,026,301,369.88	-	-	5,698,630.12	-	1,032,000,000.00	-	-	否

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	票面利率(%)	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	是否违约
22 招商蛇口 MTN002B	710,000,000	3.55	2022-3-7	5 年	710,000,000.00	730,716,438.37	-	-	12,498,917.82	-	25,205,000.00	-	718,010,356.19	否
22 招商蛇口 MTN003A	2,000,000,000	2.75	2022-9-29	3 年	2,000,000,000.00	2,014,164,383.57	-	-	27,273,972.62	-	-	-	2,041,438,356.19	否
22 招商蛇口 MTN003B	1,000,000,000	3.15	2022-9-29	5 年	1,000,000,000.00	1,008,112,328.78	-	-	15,620,547.97	-	-	-	1,023,732,876.75	否
22 招商蛇口 ABN001 (注 5)	3,200,000,000	4.50	2022-3-11	15 年	3,200,000,000.00	3,230,774,196.17	-	-	22,098,993.81	-	3,252,873,189.98	-	-	否
23 蛇口 01 (品种一)	2,500,000,000	2.79	2023-07-17	3 年	2,500,000,000.00	2,532,096,277.78	-	-	34,588,356.15	-	-	-	2,566,684,633.93	否
23 蛇口 01 (品种二)	2,500,000,000	3.15	2023-07-17	5 年	2,500,000,000.00	2,536,237,732.98	-	-	39,051,369.85	-	-	-	2,575,289,102.83	否
23 蛇口 02 (品种一)	2,500,000,000	2.79	2023-08-22	3 年	2,500,000,000.00	2,525,224,657.52	-	-	34,588,356.15	-	-	-	2,559,813,013.67	否
23 蛇口 02 (品种二)	2,500,000,000	3.10	2023-08-22	5 年	2,500,000,000.00	2,528,027,397.25	-	-	38,431,506.84	-	-	-	2,566,458,904.09	否
23 蛇口 03 (品种一)	3,840,000,000	3.20	2023-11-28	3 年	3,840,000,000.00	3,851,446,356.15	-	-	60,935,013.70	-	-	-	3,912,381,369.85	否
23 招商蛇口 GN002	400,000,000	2.90	2023-10-18	3 年	400,000,000.00	402,383,561.65	-	-	5,752,328.77	-	-	-	408,135,890.42	否
23 招商蛇口 MTN001	2,000,000,000	2.80	2023-08-17	3 年	2,000,000,000.00	2,021,019,178.08	-	-	27,769,863.01	-	-	-	2,048,789,041.09	否
23 招商蛇口 MTN003	700,000,000	3.10	2023-10-19	3 年	700,000,000.00	704,399,452.05	-	-	10,760,821.91	-	-	-	715,160,273.96	否
23 招商蛇口 MTN004	1,600,000,000	3.20	2023-12-14	3 年	1,600,000,000.00	1,602,524,931.51	-	-	25,389,589.04	-	-	-	1,627,914,520.55	否
23 漳州开发 MTN001	1,000,000,000	3.25	2023-10-10	3 年	1,000,000,000.00	1,007,390,410.96	-	-	16,116,438.35	-	-	-	1,023,506,849.31	否
23 漳州开发 MTN002	700,000,000	3.00	2023-08-24	3 年	700,000,000.00	707,479,452.05	-	-	10,413,698.62	-	-	-	717,893,150.67	否
24 蛇口 01 (品种一)	2,100,000,000.00	2.10	2024-08-12	3 年	2,100,000,000.00	2,117,156,712.32	-	-	21,868,767.11	-	-	-	2,139,025,479.43	否
24 蛇口 01 (品种二)	2,900,000,000.00	2.30	2024-08-12	5 年	2,900,000,000.00	2,925,949,041.10	-	-	33,075,890.42	-	-	-	2,959,024,931.52	否
24 招商蛇口 GN001	260,000,000.00	2.35	2024-10-24	3 年	260,000,000.00	261,171,083.34	-	-	3,071,972.23	-	-	-	264,243,055.57	否
24 招商蛇口 GN002	1,500,000,000.00	2.04	2024-12-30	3 年	1,500,000,000.00	1,500,170,000.00	-	-	15,385,000.00	-	-	-	1,515,555,000.00	否
24 蛇口 02 (品种一)	2,500,000,000.00	2.25	2024-09-05	3 年	2,500,000,000.00	2,518,184,931.51	-	-	27,893,835.61	-	-	-	2,546,078,767.12	否
24 蛇口 02 (品种二)	1,500,000,000.00	2.35	2024-09-05	5 年	1,500,000,000.00	1,511,395,890.41	-	-	17,480,136.99	-	-	-	1,528,876,027.40	否
25 招商漳州 MTN001 (注 6)	800,000,000.00	2.50	2025-06-05	3 年	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	1,424,657.53	-	-	-	801,424,657.53	否
25 招商蛇口 MTN001 (注 7)	1,000,000,000.00	2.05	2025-01-22	3 年	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	8,930,136.99	-	-	-	1,008,930,136.99	否
25 招商蛇口 MTN002 (注 8)	1,300,000,000.00	1.91	2025-06-06	3 年	1,300,000,000.00	-	-	1,300,000,000.00	1,700,684.93	-	-	-	1,301,700,684.93	否
合计	--	--	--	--	65,190,000,000.00	62,697,691,290.88	-	3,100,000,000.00	860,342,754.04	-	6,763,303,689.98	-	59,894,730,354.94	否
减：一年内到期的应付债券	--	--	--	--	--	15,797,691,290.88	--	--	--	--	--	--	14,389,730,354.94	否
一年后到期的应付债券	--	--	--	--	--	46,900,000,000.00	--	--	--	--	--	--	45,505,000,000.00	否

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：本公司于 2022 年 6 月 22 日发行了 2022 年第二期公司债券，发行总额为 18 亿元，其中品种一期限为 3 年，发行规模为 8 亿元。票面利率为 2.90%。2025 年 6 月 19 日，本公司已赎回 2022 年第二期公司债券。
- 注 2：本公司于 2020 年 3 月 9 日发行了 2020 年度第一期中期票据，发行总额为 20 亿元。其中 7 亿元期限为 5 年，票面年利率为 3.30%。2025 年 3 月 6 日，本公司已赎回 2020 年第一期中期票据。
- 注 3：本公司于 2022 年 1 月 26 日发行了 2022 年第一期中期票据，发行总额为 12.9 亿元。其中 6.45 亿元期限为 3 年，票面年利率为 2.89%。2025 年 1 月 24 日，本公司已赎回 2022 年第一期中期票据。
- 注 4：本公司于 2022 年 3 月 7 日发行了 2022 年度第二期中期票据，发行总额为 17.1 亿元。其中 10 亿元期限为 3 年，票面年利率为 3.2%。2025 年 3 月 7 日，本公司已赎回 2022 年第二期中期票据。
- 注 5：本公司于 2022 年 3 月 11 日发行了 2022 年度第一期定向资产支持票据，发行总额为 32 亿元，发行期限最高为 15 年(3+3+3+3+3)，票面年利率为 4.50%。2025 年 3 月 7 日，本公司已赎回 2022 年第一期定向资产支持票据。
- 注 6：本公司之子公司招商局漳州开发区有限公司于 2025 年 6 月 3 日发行了 2025 年第一期中期票据，发行总额为 8 亿元，期限为 3 年，票面利率为 2.50%。
- 注 7：本公司于 2025 年 1 月 22 日发行第一期中期票据，发行总额为 10 亿元，期限为 3 年，票面利率为 2.05%。
- 注 8：本公司于 2025 年 6 月 5 日发行第二期中期票据，发行总额为 13 亿元，期限为 3 年，票面利率为 1.91%。

财务报表附注
2025 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

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,238,995,473.76	3,472,186,542.76
减：未确认的融资费用	731,657,132.38	802,909,059.58
合计	2,507,338,341.38	2,669,277,483.18
减：一年内到期的租赁负债	249,601,725.63	278,387,870.12
一年以后到期的租赁负债	2,257,736,615.75	2,390,889,613.06

(2) 本集团的租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下

项目	期末余额
资产负债表日后第 1 年	322,298,447.96
资产负债表日后第 2 年	273,766,571.68
资产负债表日后第 3 年	304,209,380.95
以后年度	2,338,721,073.17
合计	3,238,995,473.76

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）	4,038,791,500.52	4,370,848,375.04
本体维修基金	74,207,209.80	56,373,456.25
其他	29,850,956.10	36,225,883.72
合计	4,142,849,666.42	4,463,447,715.01
减：一年内到期的长期应付款	1,241,610,008.51	1,359,373,043.03
一年后到期的长期应付款	2,901,239,657.91	3,104,074,671.98

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

财务报表附注
2025 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	2,520,000.00	-	-	2,520,000.00	
其他	3,920,000.00	-	-	3,920,000.00	土地延期竣工违约金
合计	6,440,000.00	-	-	6,440,000.00	

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损益
太子湾项目填海及拆迁补偿款	921,229,856.68	-	51,227,526.90	870,002,329.78	
政府补助	186,851,788.53	17,724,124.00	2,127,105.40	202,448,807.13	
合计	3,348,244,486.38	17,724,124.00	53,354,632.30	3,312,613,978.08	

39. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
其他（注）	2,859,448,295.13	3,145,195,559.13

注：主要系本集团根据相关章程及协议约定，确认的对联合营公司的认缴出资款。

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	737,269,695.00	-	-	-	-135,260,743.00	-135,260,743.00	602,008,952.00
2. 其他内资持股	1,037,781.00	-	-	-	-628,596.00	-628,596.00	409,185.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	1,037,781.00	-	-	-	-628,596.00	-628,596.00	409,185.00
3. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	738,307,476.00	-	-	-	-135,889,339.00	-135,889,339.00	602,418,137.00
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	8,322,528,701.00	-	-	-	135,889,339.00	135,889,339.00	8,458,418,040.00
无限售条件股份合计	8,322,528,701.00	-	-	-	135,889,339.00	135,889,339.00	8,458,418,040.00
合计	9,060,836,177.00	-	-	-	-	-	9,060,836,177.00

注：于 2025 年，部分本公司向特定对象公开发行的股份锁定期届满，导致本公司无限售条件股份增加 135,889,339 股，有限售条件股份减少 135,889,339 股。

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人民币 15.45 亿元投资本金。2024 年本公司向百瑞信托有限责任公司偿还了人民币 14 亿元投资本金。

2022 年 12 月，本公司与陆家嘴国际信托有限公司签订了《永续债权投资合同》，根据合同约定，陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币 2 亿元投资本金。2023 年 4 月，根据合同约定，陆家嘴国际信托有限公司向本公司提供人民币 9.1313 亿元投资本金。2024 年本公司向陆家嘴国际信托有限公司偿还了共计人民币 2 亿元投资本金。2025 年 2 月，本公司向陆家嘴国际信托有限公司偿还了共计人民币 9.1313 亿元投资本金。

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人民币 12.79 亿元投资本金。2024 年，本公司向中原信托有限公司偿还了共计人民币 4.9 亿元投资本金。2025 年 2 月，本公司与中原信托有限公司签订了补充协议，承诺人民币 5.0 亿元投资本金到期不选择续约，因此对应部分转为借款核算。

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人民币 34.60 亿元投资本金。2025 年 4 月和 6 月，本公司向国通信托有限责任公司偿还了共计人民币 30.2 亿元投资本金。

财务报表附注
2025 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人民币 18 亿元投资本金。

2023 年 7 月，本公司与招商信诺资产管理有限责任公司签订了《债权投资计划投资合同》，根据合同约定，招商信诺资产管理有限责任公司向本公司提供人民币 18 亿元投资本金。2025 年 4 月，本公司向招商信诺资产管理有限责任公司偿还了共计人民币 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人民币 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	—	12,030,130,000.00	-	-	—	6,233,130,000.00	—	5,797,000,000.00

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。

财务报表附注
2025 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

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	18,733,565,872.83	280,784,132.84	36,375,531.60	18,977,974,474.07
1. 投资者投入的资本	70,889,787,246.43	-	-	70,889,787,246.43
2. 收购少数股东权益形成的差额（注）	-6,382,792,548.34	280,647,598.68	36,375,531.60	-6,138,520,481.26
3. 其他	-45,773,428,825.26	136,534.16	-	-45,773,292,291.10
二、其他资本公积	1,744,508,028.51	15,413,540.68	-	1,759,921,569.19
1. 被投资单位除净损益、其他综合收益及利润分配以外的所有者权益的其他变动	21,224,380.97	15,413,540.68	-	36,637,921.65
2. 股份支付	-	-	-	-
3. 原制度资本公积转入	986,618,531.49	-	-	986,618,531.49
4. 其他	736,665,116.05	-	-	736,665,116.05
合计	20,478,073,901.34	296,197,673.52	36,375,531.60	20,737,896,043.26

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”。

43. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股份	67,495,473.10	362,771,109.99	-	430,266,583.09
合计	67,495,473.10	362,771,109.99	-	430,266,583.09

注： 2024 年 11 月 1 日，本公司召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购实施期限为自公司股东大会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司累计回购股份数量为 44,804,006 股，支付的资金总额为人民币 430,266,583.09 元（含印花税、交易佣金等交易费用）。

44. 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	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	税后归属于母公司股东	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	463,524,706.14	-35,522,386.93	-	-	-	-24,616,531.08	-10,905,855.85	438,908,175.06
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-69,791,614.06	17,141,818.17	-	-	-	17,141,818.17	-	-52,649,795.89
外币财务报表折算差额	533,316,320.20	-52,664,205.10	-	-	-	-41,758,349.25	-10,905,855.85	491,557,970.95
其他综合收益合计	463,524,706.14	-35,522,386.93	-	-	-	-24,616,531.08	-10,905,855.85	438,908,175.06

财务报表附注
2025 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

44. 其他综合收益 - 续

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	-24,616,531.08	-	-24,616,531.08	-93,557,571.11	-	-93,557,571.11
（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	-24,616,531.08	-	-24,616,531.08	-93,557,571.11	-	-93,557,571.11
其中：外币财务报表折算差额	-41,758,349.25	-	-41,758,349.25	-71,693,137.51	-	-71,693,137.51
二、归属于少数股东的其他综合收益	-10,905,855.85	-	-10,905,855.85	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35
（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	-10,905,855.85	-	-10,905,855.85	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35
其中：外币财务报表折算差额	-10,905,855.85	-	-10,905,855.85	-6,904,557.35	-	-6,904,557.35
合计	-35,522,386.93	-	-35,522,386.93	-100,462,128.46	-	-100,462,128.46

45. 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	6,735,661.36	15,581,277.98	15,433,185.66	6,883,753.68

46. 盈余公积

2025 年 6 月 30 日

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,759,317,635.47	-	-	4,759,317,635.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,760,925,178.84	-	-	4,760,925,178.84

2024 年 12 月 31 日

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	291,961,001.40	-	4,759,317,635.47
任意盈余公积	1,607,543.37	-	-	1,607,543.37
合计	4,468,964,177.44	291,961,001.40	-	4,760,925,178.84

财务报表附注
2025 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. 未分配利润

项目	本期	上年
调整前上期期末未分配利润	64,274,107,281.70	64,139,468,421.54
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	64,274,107,281.70	64,139,468,421.54
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,448,186,676.22	4,038,571,564.37
减：提取法定盈余公积	-	291,961,001.40
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	1,749,921,684.07	2,899,467,576.64
转作股本的普通股股利	-	-
对其他权益工具持有人的分配	190,249,827.11	712,504,126.17
其他	-	-
期末未分配利润	63,782,122,446.74	64,274,107,281.70

48. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,485,077,366.85	44,082,017,583.26	51,272,627,222.97	45,127,890,368.20

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
开发业务	39,920,895,569.25	33,425,007,801.77	40,330,522,659.24	35,131,427,922.52
资产运营	3,453,274,760.81	3,483,200,209.45	3,431,380,561.52	3,288,787,547.16
物业服务	8,110,907,036.79	7,173,809,572.04	7,510,724,002.21	6,707,674,898.52
合计	51,485,077,366.85	44,082,017,583.26	51,272,627,222.97	45,127,890,368.20

(3) 履约义务的说明

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

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

财务报表附注
2025 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

48. 营业收入和营业成本 - 续

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 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 1,269.96 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来 1 至 3 年内，在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

49. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	1,140,445,816.82	707,263,308.51
城市维护建设税	79,187,450.42	85,698,360.76
教育费附加	55,264,207.29	63,400,768.64
其他	367,752,069.48	315,814,245.63
合计	1,642,649,544.01	1,172,176,683.54

50. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	97,405,727.03	103,374,215.17
广告推广费	338,241,369.90	452,940,670.13
销售机构费用及佣金	644,053,214.62	752,435,024.35
其他	40,456,738.74	63,546,195.78
合计	1,120,157,050.29	1,372,296,105.43

51. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人工费用	659,503,164.88	595,027,981.37
办公及行政费用	66,994,128.08	69,631,279.64
折旧与摊销	26,143,537.16	40,005,684.57
其他	58,518,886.80	67,357,871.67
合计	811,159,716.92	772,022,817.25

财务报表附注
2025 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

52. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
数字信息化系统研发	18,695,729.63	31,847,210.16
研发人员薪酬	35,436,318.31	19,711,377.82
产业、产品标准化研发费用	-	8,505,513.31
合计	54,132,047.94	60,064,101.29

53. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	3,818,489,072.93	4,429,107,054.71
减：已资本化利息	1,917,074,966.39	2,511,863,936.18
减：利息收入	736,972,557.33	1,052,613,840.96
汇兑损失	-10,440,627.43	31,370,636.21
其他	72,662,410.53	170,637,603.41
合计	1,226,663,332.31	1,066,637,517.19

注： 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止半年度，租赁负债的利息费用为 56,683,359.91 元。

54. 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额	是否为政府补助
生育津贴	7,417,827.37	7,386,878.36	是
代扣代缴手续费返还	6,114,957.63	8,491,769.51	否
产业发展专项资金	5,101,000.00	3,282,200.00	是
其他税务优惠	4,829,077.71	15,934,038.38	否
岸电设施补贴	4,220,455.60	427,392.60	是
财政扶持资金	2,720,000.00	3,858,200.05	是
公益项目补贴	2,300,000.00	-	是
国内客运航线资助	1,745,300.00	21,775,908.65	是
企业贡献奖励金	1,383,500.00	350,000.00	是
其他小额补助	11,557,252.33	13,436,343.39	是
其他	-407,452.57	-	否
合计	46,981,918.07	74,942,730.94	
其中：政府补助	36,445,335.30	50,516,923.05	

财务报表附注
2025 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

55. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	75,396,325.48	1,090,177,461.67
其中：权益法核算确认的投资收益	70,581,329.60	1,090,177,461.67
股权处置收益	4,814,995.88	-
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	1,771,845.36	2,572,077.31
其中：持有期间取得的投资收益	1,761,885.36	1,711,392.72
处置收益	9,960.00	860,684.59
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	507,570,995.31	20,345,516.98
合计	584,739,166.15	1,115,136,052.35

56. 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
其他非流动金融资产	-12,084,394.24	134,877,508.88
合计	-12,084,394.24	72,449,046.14

57. 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）	46,746.76	16,589.20
应收账款减值损失	-37,574,152.09	-28,671,304.43
其他应收款减值损失	-25,252,189.80	-9,785,288.60
合计	-62,779,595.13	-38,440,003.83

财务报表附注
2025 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

58. 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	18,112,111.77	2,664,914.60
其中：固定资产处置收益	1,104,384.70	705,157.61
其他	17,007,727.07	1,959,756.99
合计	18,112,111.77	2,664,914.60

59. 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	86,217,703.52	57,174,460.20	86,217,703.52
与企业日常活动无关的政府补助	-	756,436.89	-
其他利得	23,449,475.18	15,849,750.26	23,449,475.18
合计	109,667,178.70	73,780,647.35	109,667,178.70

60. 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	-
诉讼损失、赔偿金、违约金支出	109,668,773.49	22,276,076.13	109,668,773.49
非流动资产报废、毁损损失	336,337.66	441,652.61	336,337.66
其他支出	13,868,638.63	19,710,027.54	13,868,638.63
合计	123,873,749.78	43,428,756.28	123,873,749.78

61. 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	2,090,148,386.08	1,722,182,871.46
递延所得税费用	-722,160,823.20	-610,681,023.40
合计	1,367,987,562.88	1,111,501,848.06

财务报表附注
2025 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. 所得税费用 - 续

(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	3,108,192,387.77
按法定税率计算的所得税费用	777,048,096.94
子公司适用不同税率的影响	-27,356,065.43
调整以前期间所得税的影响	67,260,670.93
非应税收入的影响	-118,828,502.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	111,235,580.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-408,102,807.69
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	988,345,670.27
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	-11,575,793.81
其他	-10,039,286.00
所得税费用	1,367,987,562.88

62. 借款费用

项目	资本化率	资本化金额
存货	1.35%-8.50%	1,738,829,989.61
在建工程	2.05%-2.44%	4,628,171.67
固定资产	-	-
投资性房地产	1.75%-4.00%	173,616,805.11
小计		1,917,074,966.39
计入当期损益的利息费用		1,901,414,106.54
合计		3,818,489,072.93

63. 外币折算

项目	本期金额
计入当期损益的汇兑差额	-10,440,627.43
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	-10,440,627.43

财务报表附注
2025 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. 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）	56,683,359.91	67,289,756.99
短期租赁费用	62,679,566.76	42,416,147.36
低价值资产租赁费用	1,987,637.25	8,262,338.63
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	97,189,865.63	89,413,660.80
与租赁相关的总现金流出	1,128,404,535.49	1,500,201,474.58
售后租回交易产生的相关损益（注 3）	91,064,815.85	59,182,008.58
售后租回交易现金流入（注 3）	496,610,000.00	1,943,200,000.00
售后租回交易现金流出	919,726,572.31	1,278,796,101.98

注 1： 于 2025 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 2025 年 6 月 30 日止半年度，不存在资本化的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

注 3： 于 2025 年 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，相关损益系取得融资款所需承担的利息费用。

(2) 经营租赁出租人

项目	本期金额
一、收入情况	
租赁收入	1,883,134,265.21
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	10,952,180.20
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	9,682,981,245.57
第 1 年	1,901,901,840.29
第 2 年	1,701,242,222.60
第 3 年	1,482,686,742.01
第 4 年	1,324,405,086.78
第 5 年	1,243,302,061.68
5 年以上	2,029,443,292.21

财务报表附注
2025 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. 租赁 - 续

(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	-
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	-

65. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到经营性往来款	854,659,577.71	1,545,160,967.22
收到的保证金、押金、意向金	3,141,299,307.13	1,829,331,998.64
代收、暂收款	509,107,406.22	723,816,664.61
利息收入	428,009,248.22	583,284,887.52
政府补助	57,843,628.10	48,704,462.69
合计	4,990,919,167.38	4,730,298,980.68

财务报表附注
2025 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. 现金流量表项目 - 续

(1) 与经营活动有关的现金 - 续

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付经营性往来款	2,272,984,655.51	1,350,429,098.19
支付或退还押金、保证金	1,707,407,379.02	1,125,970,436.59
销售费用支付的现金	1,000,324,389.03	1,640,764,504.31
管理费用支付的现金	447,062,729.60	532,027,659.46
财务费用支付的现金	35,532,785.66	28,256,269.87
合计	5,463,311,938.82	4,677,447,968.42

(2) 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回合营及联营公司项目前期垫款及其他	4,275,294,472.34	5,397,636,233.81
取得子公司收到的现金净额	1,192,717,544.22	1,475,694,589.01
合计	5,468,012,016.56	6,873,330,822.82

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	4,748,709,081.68	3,201,064,771.70
为取得子公司而代偿款项	163,827,428.36	226,595,286.63
处置子公司减少的现金净额	80,065,084.10	-
合计	4,992,601,594.14	3,427,660,058.33

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	2,757,775,779.35	4,484,586,300.47
发行产品融入资金	3,813,120,000.00	5,714,787,616.25
售后租回融资款	496,610,000.00	1,943,200,000.00
收到员工跟投款	24,030,000.00	180,209,100.00
合计	7,091,535,779.35	12,322,783,016.72

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	6,071,069,499.33	6,525,843,831.72
发行产品偿还资金	4,122,728,943.31	3,907,608,667.00
偿还永续债	5,733,130,000.00	4,300,000,000.00
支付的租赁款	1,063,737,331.48	1,500,201,474.58
因子公司减资/注销支付少数股东资金	1,665,712,000.00	733,476,683.08
合计	18,656,377,774.12	16,967,130,656.38

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		本期期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,750,618,421.17	4,858,900,138.70	50,446,390.70	3,220,888,923.49	-	4,439,076,027.08
长期借款（含一年内到期的金额）	157,997,115,595.16	41,842,292,676.67	4,933,471,705.05	34,595,071,546.37	-	170,177,808,430.51
应付债券（含一年内到期的金额）	62,697,691,290.88	3,100,000,000.00	860,342,754.04	6,763,303,689.98	-	59,894,730,354.94
租赁负债（含一年内到期的金额）	2,669,277,483.18	-	38,475,103.80	143,474,106.57	56,940,139.03	2,507,338,341.38
长期应付款-售后租回融资款（含一年内到期的金额）	4,370,848,375.04	496,610,000.00	91,596,350.39	920,263,224.91	-	4,038,791,500.52
合计	230,485,551,165.43	50,297,802,815.37	5,974,332,303.98	45,643,001,491.32	56,940,139.03	241,057,744,654.43

财务报表附注
2025 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. 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	1,740,204,824.89	1,847,142,413.28
加：资产减值损失	868,339.89	-
信用减值损失	62,779,595.13	38,440,003.83
固定资产及投资性房地产折旧	1,735,344,441.39	1,456,514,164.50
使用权资产折旧	141,445,342.16	189,033,880.07
无形资产摊销	46,434,086.64	51,406,080.35
长期待摊费用摊销	109,079,960.64	106,619,688.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-18,112,111.77	-2,664,914.60
固定资产报废损失	336,337.66	441,652.61
公允价值变动损失（减：收益）	12,084,394.24	-72,449,046.14
财务费用	1,582,010,170.00	1,478,015,131.20
投资损失（减：收益）	-584,739,166.15	-1,115,136,052.35
递延所得税资产减少（减：增加）	-691,078,396.38	-481,081,100.99
递延所得税负债增加（减：减少）	-31,082,426.82	-43,547,567.69
存货的减少（减：增加）	-6,886,498,384.73	2,893,249,279.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	1,903,759,873.40	4,796,533,290.50
经营性应付项目的增加（减：减少）	-1,128,734,057.87	-9,854,797,588.91
其他	-	-
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-2,005,897,177.68	1,287,719,313.06
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	86,711,121,950.11	82,195,827,689.93
减：现金的期初余额	99,366,311,310.90	87,651,936,754.64
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	-12,655,189,360.79	-5,456,109,064.71

财务报表附注
2025 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. 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	金额	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	403,130,000.00	400.00
其中：郑州泰建房地产开发有限公司	403,130,000.00	-
宜昌开元房地产开发有限公司	-	400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	12,937,271.76	1,192,717,944.22
其中：郑州泰建房地产开发有限公司	12,937,271.76	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	-	72,405,409.89
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	-	30,647.37
宜昌开元房地产开发有限公司	-	39,594.56
佛山招商宝华房地产开发有限公司	-	1,119,759,774.37
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	-	482,518.03
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	66,393,500.00	-
其中：漳州开发区招商水务有限公司	66,393,500.00	-
取得子公司及其他经营单位支付/（收到）的现金净额	456,586,228.24	(1,192,717,544.22)

(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	10,945,656.00	-
其中：温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	10,945,656.00	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	80,065,084.10
其中：深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	-	80,065,084.10
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	10,945,656.00	(80,065,084.10)

财务报表附注
2025 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. 现金流量表补充资料 - 续

(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	86,711,121,950.11	99,366,311,310.90
其中：库存现金	128,510.30	217,821.13
可随时用于支付的银行存款	56,472,741,770.70	69,628,761,389.77
可随时用于支付的其他货币资金	30,238,251,669.11	29,737,332,100.00
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金和现金等价物余额	86,711,121,950.11	99,366,311,310.90
四、受限制货币资金	1,042,607,594.74	939,259,169.43
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,042,607,594.74	939,259,169.43
五、应收利息	9,999,477.79	45,832,430.11
六、货币资金合计	87,763,729,022.64	100,351,402,910.44

(5) 供应商融资安排的有关信息：

(a) 供应商融资安排的条款和条件：

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

(b) 属于供应商融资安排的金融负债的有关信息：

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	7,481,721,560.33	12,030,338,644.22
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	7,481,721,560.33	12,030,338,644.22

上述金融负债的付款到期日区间情况如下：

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

财务报表附注
2025 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. 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			772,709,218.38
其中：港币	512,490,418.00	0.9130	467,893,501.83
美元	41,540,381.19	7.1668	297,711,603.91
新西兰元	1,513,088.16	4.3073	6,517,324.63
吉布提法郎	14,580,044.79	0.0402	586,788.01
应收账款			10,459,760.88
其中：港币	845,791.24	0.9130	772,190.49
美元	1,351,728.86	7.1668	9,687,570.39
其他应收款			6,588,519,089.32
其中：港币	5,370,545,691.26	0.9130	4,903,200,805.21
美元	153,999,197.46	7.1668	1,103,681,448.36
新西兰元	135,000,000.00	4.3073	581,485,500.00
吉布提法郎	3,760,271.23	0.0402	151,335.75
应付账款			985,997.79
其中：港币	894,795.66	0.9130	816,930.54
美元	8,733.24	7.1668	62,589.38
欧元	12,794.13	8.3224	106,477.87
应付职工薪酬			68,753.26
其中：港币	75,306.42	0.9130	68,753.26
应交税费			950,281.04
其中：港币	1,015,392.41	0.9130	927,032.96
吉布提法郎	577,650.00	0.0402	23,248.08
其他应付款			4,077,474,748.17
其中：港币	3,428,365,962.26	0.9130	3,130,029,556.22
美元	131,265,110.02	7.1668	940,750,790.49
新西兰元	326,666.40	4.3073	1,407,050.18
吉布提法郎	131,375,927.41	0.0402	5,287,351.28
长期借款			6,218,303.76
其中：美元	867,654.15	7.1668	6,218,303.76
长期应付款			105,981,474.30
其中：美元	14,787,837.57	7.1668	105,981,474.30

(2) 境外经营实体

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

财务报表附注
2025 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

68. 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	65,834,673.64	-	-	-	-	65,834,673.64	与收益相关
招商局·芯云谷一期信息技术产业园投资扶持	44,161,353.16	-	-	146,377.58	-	44,014,975.58	与收益相关
原水取水泵站迁改工程补贴	32,639,193.75	17,724,124.00	-	-	-	50,363,317.75	与资产相关
太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设	14,388,884.94	-	-	427,392.60	-	13,961,492.34	与收益相关
风华剧院改造补助	11,235,305.20	-	-	802,521.80	-	10,432,783.40	与资产相关
漳州开发区双鱼岛地块补偿	6,623,800.00	-	-	-	-	6,623,800.00	与资产相关
漳州招银冷链物流园区工程利息补贴	4,951,613.16	-	-	126,964.44	-	4,824,648.72	与收益相关
番禺科技园专项科技经费	2,029,614.34	-	-	-	-	2,029,614.34	与收益相关
电动出租车补贴款	1,438,820.26	-	-	336,219.96	-	1,102,600.30	与资产相关
海洋经济发展补助资金	1,062,500.23	-	-	124,999.98	-	937,500.25	与收益相关
其他小额合计	2,486,029.85	-	-	162,629.04	-	2,323,400.81	与资产或收益 相关
合计	186,851,788.53	17,724,124.00	-	2,127,105.40	-	202,448,807.13	

(3) 计入当期损益的政府补助

项目	本期金额	上期金额
生育津贴	7,417,827.37	7,386,878.36
产业发展专项资金	5,101,000.00	3,282,200.00
岸电设施补贴	4,220,455.60	427,392.60
财政扶持资金	2,720,000.00	3,858,200.05
公益项目补贴	2,300,000.00	-
国内客运航线资助	1,745,300.00	21,775,908.65
企业贡献奖励金	1,383,500.00	350,000.00
小额补助	11,557,252.33	14,192,780.28
合计	36,445,335.30	51,273,359.94

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

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	10,945,656.00	36.00	协议转让	2025 年 2 月	控制权发生变更	1,278,769.02	-	-	-	-	不适用	-
深圳市风鹏产新创业投资合伙企业（有限合伙）	79,500,000.00	100.00	协议转让	2025 年 6 月	控制权发生变更	-263,080.58	-	-	-	-	不适用	-

财务报表附注
2025 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

(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	上海招臻置业有限公司	70.00	2,098,510,000.00
2	南通招崇工程技术有限公司	100.00	227,700,000.00
3	上海招陆置业有限公司	100.00	1,200,000,000.00
4	深圳市招钦置业有限公司	100.00	735,970,000.00
5	长沙招悦房地产有限公司	70.00	尚未实际出资
6	平湖招壹置业有限公司	100.00	尚未实际出资
7	平湖招陆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
8	平湖招肆置业有限公司	100.00	尚未实际出资
9	合肥城招合盛物业管理有限公司	51.00	1,530,000.00
10	青岛招晖投资运营有限公司	100.00	136,351,483.00
11	南京盛玺投资有限公司	51.00	260,132,899.59

(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)
上海江瀚房地产开发经营有限公司	395,102,916.21	-40,591,617.67
深圳招商鸿隆房地产开发有限公司	8,644,852.32	-1,074.71
佛山招商宝华房地产有限公司	1,067,606,697.28	143,934,625.97
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	92,687,626.71	-7,324,051.32
郑州泰建房地产开发有限公司	403,140,463.27	10,463.27
宜昌开元房地产开发有限公司	-118,278.75	-83,452.11

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) 本期清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市招启置业有限公司	清算注销
深圳市招阳置业有限公司	清算注销
深圳市招恒置业有限公司	清算注销
苏州招澎企业管理有限公司	清算注销
杭州杭盛房地产开发有限公司	清算注销
成都新得房地产开发有限公司	清算注销
招鑫（天津）投资合伙企业（有限合伙）	清算注销
合肥沁云企业管理有限公司	清算注销

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（注）	深圳	14,681,672 万人民币	深圳	房地产开发	-	50.00	投资设立
深圳市招商前海实业发展有限公司	深圳	2,550,000 万人民币	深圳	投资咨询、产业园管理、企业管理咨询	-	85.99	投资设立
深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	7,286,954 万人民币	深圳	资本市场服务	-	100.00	收购
深圳招商房地产有限公司	深圳	448,301.11 万人民币	深圳	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	2,000,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市南油（集团）有限公司	深圳	50,000 万人民币	深圳	投资兴办实业、物业出租	100.00	-	非同一控制下企业合并
招商局置地（深圳）有限公司	深圳	450,100 万人民币	深圳	投资	-	100.00	非同一控制下企业合并
招商局地产（北京）有限公司	北京	800,000 万人民币	北京	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
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
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
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
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
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
达峰国际股份有限公司	香港	130 万港元	香港	投资控股及提供代理服务	100.00	-	投资设立
招商局地产（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
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
深圳市招华国际会展发展有限公司（注）	深圳	690,000 万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
深圳市招华会展置地有限公司（注）	深圳	290,000 万人民币	深圳	房地产开发	50.00	-	投资设立
上海招普置业有限公司	上海	437,500 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
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
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	1,000 万人民币	深圳	商务服务业	-	100.00	投资设立
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
深圳市招航置业有限公司	深圳	307,740 万人民币	深圳	房地产开发	-	70.00	投资设立
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
上海虹润置业有限公司	上海	36,500 万人民币	上海	房地产开发	100.00	-	投资设立
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
招商蛇口（天津）有限公司	天津	150,000 万人民币	天津	房地产开发	100.00	-	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	56,996 万美元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
南京盛香园房地产开发有限公司	南京	422,750 万人民币	南京	房地产开发	-	52.00	收购
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
长沙招商房地产有限公司	长沙	1,000 万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京中卓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
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
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
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
太仓招盛商务咨询有限公司	苏州	99,500 万人民币	苏州	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
上海招弘商务咨询有限公司	上海	99,500 万人民币	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	464,000 万港元	重庆	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海弘安里企业发展有限公司	上海	190,000 万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	协议变更
深圳南油控股有限公司	深圳	10,000 万人民币	深圳	投资控股	100.00	-	投资设立
厦门西海湾邮轮轮城投资有限公司	厦门	180,000 万人民币	厦门	房地产开发	-	60.00	投资设立
招鑫（厦门）房地产有限公司	厦门	209,500 万人民币	厦门	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
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
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
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
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
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
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
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
茵荣有限公司（注）	英属维尔京群岛	59,909.542 万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	50.00	非同一控制下企业合并
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
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
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
北京招盛房地产开发有限公司	北京	130,000 万人民币	北京	房地产开发	-	60.00	投资设立
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
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
上海招瑞置业有限公司	上海	339,500 万人民币	上海	房地产开发	-	80.00	投资设立
Jumbo Pacific Holdings Limited	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
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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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
上海虹裕置业有限公司	上海	16,800 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
Super Alliance Real Estate Partners L.P.	开曼群岛	160,000 万人民币	开曼群岛	投资控股	-	100.00	收购
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
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
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
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
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
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
招商局地产（厦门）有限公司	厦门	5,000 万人民币	厦门	房地产开发	100.00	-	投资设立
深圳市招雍置业有限公司	深圳	10,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
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
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
西安雍景嘉境房地产有限公司	西安	1,000 万人民币	西安	房地产开发	-	100.00	投资设立
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	-	80.00	投资设立
成惠投资有限公司	英属维尔京群岛	0.05 万美元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
太仓嘉商商务咨询有限公司	苏州	16,800 万人民币	苏州	商务服务业	-	90.00	投资设立
上海招虹置业有限公司	上海	90,000 万人民币	上海	房地产开发	-	100.00	投资设立
Excel Steps Limited	英属维尔京群岛	0.0015 万港元	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
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
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
上海招旅置业有限公司	上海	138,738 万人民币	上海	房地产开发	-	60.00	投资设立
深圳招商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
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
上海招贤商务咨询有限公司	上海	1834.628600 万人民币	上海	商务服务业	-	100.00	投资设立
佛山依云房地产有限公司（注）	佛山	364,000 万人民币	佛山	房地产开发	-	50.00	投资设立
合肥新浩房地产开发有限公司	合肥	100,000 万人民币	合肥	房地产开发	-	99.00	收购
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
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
乐富投资有限公司	香港	0.01 万港元	香港	投资控股	-	100.00	非同一控制下企业合并
上海招屿置业有限公司（注）	上海	193,000 万人民币	上海	房地产开发	-	50.00	投资设立
长沙招阳房地产有限公司	长沙	1,000 万人民币	长沙	房地产开发	-	100.00	投资设立
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	深圳	5,882.3529 万人民币	深圳	房地产开发	51.00	-	投资设立
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
深圳市招兴置业有限公司	深圳	10,000 万人民币	深圳	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州招新置业有限公司	杭州	5,000 万人民币	杭州	房地产开发	-	100.00	投资设立

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

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

财务报表附注
2025 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	南通招通置业有限公司	2025 年 3 月	29%	80%
购买少数股权	合肥沁达企业管理有限公司	2025 年 4 月	16%	100%
购买少数股权	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2025 年 5 月	40%	100%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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

财务报表附注
2025 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	26,190,774,323.97	27,775,547,224.46
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	203,571,936.32	593,893,572.87
——其他综合收益	12,834,141.06	-
——综合收益总额	216,406,077.38	593,893,572.87
联营企业：		
投资账面价值合计	51,355,674,107.13	48,728,156,813.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-132,990,606.72	1,098,898,126.48
——其他综合收益	4,307,677.11	-21,864,433.60
——综合收益总额	-128,682,929.61	1,077,033,692.88

(3) 合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金能力存在的重大限制的情况。

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
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	140,308,899.78	-	140,308,899.78
深圳市招商澎湃股权投资基金管理有限公司	533,981.54	535,020.79	1,069,002.33
无锡天河地铁生态置业有限公司	39,435,265.26	17,798,900.00	57,234,165.26
徐州新绿州房地产咨询有限公司	19,513,422.56	-	19,513,422.56
衢州亿佳企业管理有限公司	7,602,665.18	20,741,574.09	28,344,239.27
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	-	29,768,894.42	29,768,894.42
芜湖荣众房地产开发有限公司	47,584,312.80	7,265,640.00	54,849,952.80
招商力宝医院管理（深圳）有限公司	18,068,433.82	-4,319,525.59	13,748,908.23
深圳市招华国际会展运营有限公司	90,884,920.49	-17,613,867.13	73,271,053.36
深圳招商一九七九发展有限公司	85,199,273.72	16,320,063.98	101,519,337.70
广州合景隆泰置业发展有限公司	103,315,038.01	12,954,480.52	116,269,518.53
南京招汇公寓管理有限公司	11,050,058.04	-	11,050,058.04
南京铁盛商业管理有限公司	9,835,593.93	-	9,835,593.93
启东金碧置业发展有限公司	24,336,127.14	-1,917,883.23	22,418,243.91
北京永安佑泰房地产开发有限公司	13,949,975.29	11,178,741.56	25,128,716.85
杭州臻美投资有限公司	16,076,912.69	-1,178,392.46	14,898,520.23
北京景晟乾通置业有限公司	25,440,982.46	22,460,659.57	47,901,642.03
广州招商高利泽养老服务有限公司	22,077,328.06	683,211.21	22,760,539.27
武汉右岸网谷产业园有限公司	79,507,703.34	-1,296,416.66	78,211,286.68
无锡合赢企业管理有限公司	4,765,752.65	1,221,200.00	5,986,952.65
南京怡盛商业管理有限公司	-	848,578.47	848,578.47

4. 表决权在半数以下纳入合并范围，或表决权超过半数但未纳入合并范围的情况

- (1) 本集团无拥有半数以下表决权纳入合并范围内的重要子企业。
- (2) 本集团无拥有表决权超过半数但未纳入合并范围的重要被投资单位。

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

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

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

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

财务报表附注
2025 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、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、吉布提法郎、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元、欧元以及新白俄罗斯卢布进行计价结算外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2025 年 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、港币、新西兰元、欧元、吉布提法郎、新白俄罗斯卢布余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额未包括在内。

项目	期末余额	期初余额
货币资金-人民币（注）	1,688,165.19	4,841,030.88
货币资金-美元	297,711,603.91	272,757,977.57
货币资金-港币	467,893,501.83	491,709,464.63
货币资金-新西兰元	6,517,324.63	6,196,535.94
货币资金-吉布提法郎	586,788.01	89,432.48
货币资金-新白俄罗斯卢布	-	843,146.27
应收账款-美元	9,687,570.39	9,716,767.74
应收账款-港币	772,190.49	-
其他应收款-人民币（注）	1,547,732,291.53	1,511,184,332.45
其他应收款-美元	1,103,681,448.36	3,070,260,812.33
其他应收款-港币	4,903,200,805.21	4,678,224,578.83
其他应收款-新西兰元	581,485,500.00	592,408,072.06
其他应收款-吉布提法郎	151,335.75	8,736.91
应付账款-人民币（注）	12,354,850.14	10,938,230.57
应付账款-美元	62,589.38	23,140.39
应付账款-港币	816,930.54	2,758,809.32
应付账款-欧元	106,477.87	96,284.78
其他应付款-人民币（注）	1,018,111,848.40	993,135,788.79
其他应付款-美元	940,750,790.49	2,745,600,888.99
其他应付款-港币	3,130,029,556.23	3,719,493,399.76
其他应付款-新西兰元	1,407,050.18	1,337,862.24
其他应付款-吉布提法郎	5,287,351.28	169,163.61

财务报表附注
2025 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、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

项目	期末余额	期初余额
长期借款 - 人民币（注）	145,050,000.00	145,050,000.00
长期借款 - 美元	6,218,303.76	6,534,047.21
长期应付款 - 美元	105,981,474.30	106,300,891.59

注： 上述人民币余额为不以人民币为记账本位币的子公司持有的人民币余额。

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

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%	49,664,492.31	49,664,492.31	30,987,506.08	30,987,506.08
所有外币	对人民币贬值 5%	-49,664,492.31	-49,664,492.31	-30,987,506.08	-30,987,506.08

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量变动风险。于 2025 年 6 月 30 日，本集团的浮动利率借款合同金额合计为 112,974,906,026.10 元（2024 年 12 月 31 日：142,574,630,543.13 元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险-现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析

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

项目	利率变动	本期		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	-423,692,326.59	-423,692,326.59	-316,407,568.66	-316,407,568.66
浮动利率借款	下浮 50 个基点	423,692,326.59	423,692,326.59	316,407,568.66	316,407,568.66

1.2 信用风险

2025 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）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。

九、与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.3 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。于 2025 年 6 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度 47,796,253,942.20 元（2024 年 12 月 31 日：74,311,852,970.15 元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为 176,175,601.93 元（2024 年 12 月 31 日：85,385,731.88 元）。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	账面价值	一年以内	一至五年	五年以上	合计
短期借款	4,439,076,027.08	4,492,520,558.19	-	-	4,492,520,558.19
应付票据	12,920,268.70	12,920,268.70	-	-	12,920,268.70
应付账款	51,061,145,507.63	51,061,145,507.63	-	-	51,061,145,507.63
其他应付款	92,742,837,418.86	92,742,837,418.86	-	-	92,742,837,418.86
一年内到期的非流动负债	48,193,517,916.87	49,998,936,722.65	-	-	49,998,936,722.65
其他流动负债	1,568,734,423.31	1,568,734,423.31	-	-	1,568,734,423.31
长期借款	137,865,232,602.72	3,949,621,421.23	125,359,225,117.77	35,724,331,717.70	165,033,178,256.70
应付债券	45,505,000,000.00	893,315,505.62	46,443,354,720.55	-	47,336,670,226.17
租赁负债	2,257,736,615.75	242,908,392.72	1,280,506,489.32	1,496,013,289.96	3,019,428,172.00
长期应付款	2,901,239,657.91	136,358,263.92	2,285,979,997.84	1,065,070,353.54	3,487,408,615.30
其他非流动负债	2,859,448,295.13	-	2,859,448,295.13	-	2,859,448,295.13

财务报表附注
2025 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）交易性金融资产	86,933,260.92	-	1,380,697,582.50	1,467,630,843.42
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	120,000.00	120,000.00
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	-	-	120,000.00	120,000.00
（3）衍生金融资产	-	-	-	-
2. 其他非流动金融资产	86,933,260.92	-	1,380,577,582.50	1,467,510,843.42
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	86,933,260.92	-	1,380,577,582.50	1,467,510,843.42
（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	86,933,260.92	-	1,380,697,582.50	1,467,630,843.42
（三）交易性金融负债	-	-	-	-
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中：发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
（四）其他非流动负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产中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 2025 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。

财务报表附注
2025 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 - 续

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

项目	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	715,803,250.85	718,161,574.10	现金流折现法	折现率
权益工具投资	664,894,331.65	689,669,041.22	净资产法	账面价值

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

5. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

十一、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 2025 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
2025 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
北京朝金房地产开发有限公司	合营企业
上海盛察实业发展有限公司	合营企业
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
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

财务报表附注
2025 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
南京奥建置业有限公司	合营企业
南京弘威盛房地产开发有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	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
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
上海隼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
上海浦隼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
苏州锦钿置业有限公司	合营企业
苏州璟隼咨询管理有限公司	合营企业
苏州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

财务报表附注
2025 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
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
无锡市三合房地产发展有限公司	合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	合营企业
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
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
上海新长桥企业发展有限公司	合营企业
昆山市悦顺置业有限公司	合营企业
常熟招商力宝妇产医院有限公司	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
苏州融烨置业有限公司	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
太仓璟源置业有限公司	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

财务报表附注
2025 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
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
西咸新区文茂房地产有限公司	联营企业
西安沃呈房地产开发有限公司	联营企业
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	联营企业
武汉泓耀房地产开发有限公司	联营企业
武汉碧曜房地产开发有限公司	联营企业
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
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

财务报表附注
2025 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
南京招商兴盛房地产有限公司	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
河南郑欧丝路建设发展有限公司	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

财务报表附注
2025 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
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
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
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
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
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
杭州浙茂企业管理有限公司	联营企业
TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	联营企业
深圳市润商房地产有限公司	联营企业
杭州铎璟置业有限公司	联营企业

财务报表附注
2025 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
合肥和旭房地产有限公司	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
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
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
深圳招商邮轮服务有限公司	联营企业
Sky Castle Limited	联营企业
FORTUNE HOPE LIMITED	联营企业
DIGITAL NOBLE LIMITED	联营企业
金威朗有限公司	联营企业
乐康置业（深圳）有限公司	联营企业
商吉置业（深圳）有限公司	联营企业
上海耀茂置业有限公司	联营企业
上海越招置业有限公司	联营企业
南京鸿盛茂房地产有限公司	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
杭州星荣置业有限公司	联营企业之子公司
广州市品诚房地产开发有限公司	联营企业之子公司
Treasure Supreme International Limited	联营企业之子公司
杭州鑫尧置业有限公司	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

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
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
Khor Ambado 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
汕头拓茂房地产开发有限公司	联营企业之子公司
Dynamic Wish Limited	联营企业之子公司
MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION	联营企业之子公司
杭州越荣房地产开发有限公司	联营企业之子公司
成都兆泽晟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
成都兆瑞宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
招商局融资租赁（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团财务有限公司	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
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
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
招商局金融科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局重工（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
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

财务报表附注
2025 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 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	最终控制方之合营企业
深圳市招平臻选投资中心（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
天津招银津六十二租赁有限公司	最终控制方之联营企业
招商基金管理有限公司	最终控制方之联营企业
招商信诺资产管理有限公司	最终控制方之联营企业之子公司

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	45,361,459.62	49,778,761.06
深圳招商邮轮服务有限公司	购买商品	24,240,653.12	16,017,066.89
招商局金融科技有限公司	购买商品	6,140,261.32	2,030,848.39
蛇口电视台	购买商品	6,079,608.60	8,077,684.04
其他小额	购买商品/接受劳务	10,600,371.20	29,362,705.36
合计		92,422,353.86	105,267,065.74

(b) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期累计数	上期累计数
招商银行股份有限公司	物业管理	253,782,267.61	280,554,553.77
招商银行股份有限公司	数据机房服务	34,006,683.65	-
招商证券股份有限公司	物业管理	31,823,548.51	26,950,114.47
招商局集团（香港）有限公司	物业管理	18,163,395.57	16,402,343.12
长航集团武汉置业有限公司	物业管理	15,717,151.13	710,418.24
辽港控股（营口）有限公司	物业管理	9,645,729.42	7,344,413.27
蛇口集装箱码头有限公司	提供劳务	6,378,374.63	4,840,705.81
招商三亚崖州湾发展有限公司	物业管理	5,834,194.48	7,480,306.55
招商局投资发展有限公司	物业管理	5,644,947.41	10,206,020.53
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	1,951,382.35	15,388,510.99
其他小额	销售商品/提供劳务	116,287,434.83	78,854,170.19
合计		499,235,109.59	448,731,556.94

财务报表附注
2025 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

(a) 本集团作为出租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
本公司	招商港务（深圳）有限公司	土地	16,033,897.63	16,302,151.10
	招商局保税物流有限公司	土地	3,300,195.04	-
	其他	土地	1,433,147.74	720,802.91
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	5,889,575.24	6,850,809.52
	其他	写字楼	2,256,891.43	2,528,331.43
汇港实业（深圳）有限公司	招商局融资租赁（天津）有限公司	写字楼	7,492,992.66	18,165.14
	其他	写字楼	6,064,398.00	1,685,180.73
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	5,997,789.25	5,964,636.33
	招商局重工（江苏）有限公司	厂房	4,180,609.32	4,058,744.38
	其他	厂房	1,521,977.23	43,838.13
深圳市南油（集团）有限公司	招商局保税物流有限公司	仓库	18,724,325.34	18,216,687.32
	其他	仓库	400,916.15	-
本集团合并范围内的其他公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	写字楼/商铺	19,794,820.03	15,470,751.05
合计			93,091,535.06	71,860,098.04

(b) 本集团作为承租方

出租方名称	承租方名称	租赁资产的种类	本期确认的租赁费	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	7,484,568.18	9,199,469.79
合计			7,484,568.18	9,199,469.79

财务报表附注
2025 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

(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	129,910,752.88	184,629,551.14
东莞市保汇实业投资有限公司	36,012,666.03	6,752,358.30
Dynamic Wish Limited	25,436,292.48	31,008,742.61
东莞武地泓海置业有限公司	20,439,006.54	11,206,447.81
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	18,679,118.46	-
北京招城房地产开发有限公司	14,173,830.03	11,183,269.84
无锡天河地铁生态置业有限公司	12,729,467.92	34,233,616.31
招商局集团财务有限公司	12,164,288.92	16,287,082.26
上海北铖房地产开发有限公司	12,013,174.91	18,243,007.02
武汉招盈置业有限公司	11,613,365.51	433,943.92
宁波鸿茂置业有限公司	8,590,362.44	9,946,972.59
深圳招商华侨城投资有限公司	8,299,790.36	-
南昌青茂置业有限公司	8,035,853.43	8,080,250.43
无锡鑫昇置业有限公司	6,365,696.89	886,822.16
深圳市招华会展实业有限公司	6,208,499.22	26,910,325.47
广州市品诚房地产开发有限公司	5,824,767.36	9,127,191.83
昆山保瑞房地产开发有限公司	4,496,843.19	11,980,925.73
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	3,182,090.78	3,270,645.16
陕西瑞迅置业有限公司	2,428,546.97	4,883,926.50
广州市穗云置业有限公司	-	18,576,913.13
SOLAR ESTATE LIMITED	-	17,896,356.44
北京景晟乾通置业有限公司	-	17,599,638.68
成都愉派置业有限公司	-	12,846,208.15
如东威新房地产开发有限责任公司	-	10,844,902.57
其他小额	23,904,450.72	28,044,297.17
合计	370,508,865.04	494,873,395.22

财务报表附注
2025 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	160,470,398.55	240,243,730.65
招商局集团财务有限公司	87,435,185.31	167,005,220.80
深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	44,520,990.10	-
招商信诺资产管理有限公司	19,260,518.20	-
招商局融资租赁有限公司	-	29,646,422.96
其他小额	9,937,348.35	12,015,623.75
合计	321,624,440.51	448,910,998.16

(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
深圳市招华国际会展运营有限公司	14,100,000.00	2022-09-15	2025-09-15	否
Sky Castle Limited	608,553,609.04	2019-12-06	2025-10-06	否
金威朗有限公司	264,855,498.00	2024-12-24	2025-12-24	否
温州市光悦房地产开发有限公司	48,377,556.40	2020-12-23	2026-04-29	否
佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	16,500,000.00	2022-07-07	2026-06-12	否
陕西瑞迅置业有限公司	189,404,800.00	2022-08-11	2026-08-25	否
深圳市招华会展实业有限公司	55,000,000.00	2021-08-26	2026-08-25	否
无锡鑫昇置业有限公司	14,000,000.00	2022-03-22	2026-09-27	否
Dynamic Wish Limited	775,622,159.00	2022-01-31	2026-10-31	否
宁波鸿茂置业有限公司	284,500,000.00	2025-06-16	2026-12-19	否
佛山招商尚贤房地产有限公司	23,680,000.00	2022-02-28	2027-02-27	否
厦门联招和悦投资有限公司	19,600,000.00	2022-06-21	2027-06-16	否
无锡天河地铁生态置业有限公司	180,000,000.00	2024-07-01	2027-11-21	否
东莞市保汇实业投资有限公司	98,388,000.00	2022-05-20	2028-05-19	否
武汉招盈置业有限公司	225,000,000.00	2025-06-17	2028-06-17	否

财务报表附注
2025 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
南昌青茂置业有限公司	112,998,600.00	2024-12-27	2030-12-26	否
南昌青茂置业有限公司	104,306,400.00	2025-03-14	2031-11-21	否
厦门联招和悦投资有限公司	66,500,000.00	2025-03-14	2031-11-21	否
武汉招盈置业有限公司	95,000,000.00	2025-01-17	2031-12-31	否
东莞弘璟实业投资有限公司	81,000,000.00	2019-05-24	2032-05-24	否
南京盛科房地产开发有限公司	235,000,000.00	2018-06-25	2033-08-05	否
南京盛科房地产开发有限公司	165,000,000.00	2024-01-22	2034-01-16	否
深圳市招商福永产业园发展有限公司	59,329,716.97	2022-03-09	2043-01-22	否
Khor Ambado FZCO	83,709,583.33	2022-07-29	2043-04-10	否
深圳市招华会展实业有限公司	694,560,000.00	2024-12-27	2030-12-26	否
河南郑欧丝路置业有限公司	17,619,150.71	2025-03-14	2031-11-21	否
乐康置业（深圳）有限公司	138,061,076.51	2025-03-14	2031-11-21	否
常熟招商力宝妇产医院有限公司	33,742,535.34	2025-01-17	2031-12-31	否
合计	4,704,408,685.30			

(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	311,143,725.94	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	7,043,272,990.32	实际借入日	约定还款日	长期借款
合计		7,354,416,716.26			
商顺置业（深圳）有限公司	借出资金	27,930,000.00	2025 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
商吉置业（深圳）有限公司	借出资金	57,100,000.00	2025 年 4 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
温州保悦置业有限公司	借出资金	415,490,000.00	2025 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海耀茂置业有限公司	借出资金	1,340,164,389.75	2025 年 2 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
上海越招置业有限公司	借出资金	621,459,278.25	2025 年 3 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
南京鸿盛茂房地产有限公司	借出资金	298,930,199.68	2025 年 6 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
徐州铭润房地产开发有限公司	借出资金	12,250,000.00	2025 年 1 月	按本公司要求或项目预售开始归还	往来款
其他	借出资金	2,545,017.99	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		2,775,868,885.67			

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	9,753,300.00	7,161,100.00

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	38,627,053,659.30	-	44,160,273,353.60	-
	招商局集团财务有限公司	1,946,566,813.41	-	1,422,840,203.11	-
	合计	40,573,620,472.71	-	45,583,113,556.71	-
应收账款	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	18,903,712.07	18,903.71	22,123,061.98	-
	招商银行股份有限公司	14,916,544.21	-	18,418,268.93	100,508.92
	四川遂航智达物业服务有限公司	14,094,749.29	107,913.92	13,714,655.26	13,714.66
	山东省机场管理集团中航物业有限公司	13,808,000.00	13,808.00	10,368,924.28	100,331.45
	天津国际邮轮母港有限公司	6,944,563.94	6,944.57	10,299,666.64	10,299.67
	深圳市招华国际会展运营有限公司	6,809,662.43	6,809.66	7,591,208.75	7,591.21
	Treasure Supreme International Limited	6,798,356.58	3,620,566.47	7,500,000.00	7,500.00
	招商局保税物流有限公司	6,686,349.53	-	6,930,409.58	-
	北京朝金房地产开发有限公司	6,492,957.21	6,492.95	6,798,713.58	3,609,263.85
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	6,327,783.51	6,327.79	155,880.00	155.88
	济南先投积余城市服务有限公司	5,198,129.20	5,198.13	440,400.00	440.40
	其他	161,115,311.00	965,478.56	119,061,856.32	558,916.93
	合计	268,096,118.97	4,758,443.76	223,403,045.32	4,408,722.97
预付款项	其他	1,774,129.75	-	978,567.40	-
	合计	1,774,129.75	-	978,567.40	-
应收股利	漳州招商局码头有限公司	105,526,928.23	-	79,792,513.04	-
	杭州浙茂企业管理有限公司	26,070,000.00	-	26,070,000.00	-
	杭州万璟置业有限公司	11,400,000.00	-	11,400,000.00	-
	南京弘威盛房地产开发有限公司	10,200,000.00	-	-	-
	招商局港口控股有限公司	1,741,965.84	-	-	-
	中国深圳外轮代理有限公司	-	-	10,575,000.00	-
	杭州铎璟置业有限公司	-	-	80,150,000.00	-
	合计	154,938,894.07	-	207,987,513.04	-

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
其他应收款	TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED	3,107,375,442.61	3,107,375.44	3,107,377,362.43	3,107,377.36
	武汉招盈置业有限公司	1,801,310,344.27	1,801,310.35	1,882,225,116.20	1,882,225.11
	温州保悦置业有限公司	1,628,979,993.36	1,628,979.99	1,213,489,993.36	1,213,489.99
	芜湖创耀置业有限公司	1,601,986,571.28	1,617,874.11	1,603,336,704.33	1,603,336.71
	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	1,237,428,986.90	1,237,428.98	1,270,318,152.22	1,270,318.15
	宁波鸿茂置业有限公司	1,185,102,583.82	199,669,245.36	1,160,437,485.55	199,669,245.36
	东莞市保汇实业投资有限公司	1,163,424,354.11	1,163,424.36	1,093,739,053.05	1,093,739.06
	深圳市招华会展实业有限公司	1,047,075,835.90	1,047,075.84	1,033,913,817.54	1,033,913.82
	天津市中辰朝华置业有限公司	938,766,724.64	801,893,203.16	955,265,850.00	801,893,202.29
	Sky Castle Limited	927,597,227.26	927,597.23	411,356,651.86	411,356.70
	上海浦隽房地产开发有限公司	876,383,112.77	1,009,557.54	868,675,573.64	880,376.41
	无锡天河地铁生态置业有限公司	873,362,281.94	873,362.29	856,461,781.94	856,461.79
	广州新合房地产有限责任公司	869,250,926.22	492,508,052.77	788,367,519.46	492,507,088.26
	东莞武地泓海置业有限公司	849,256,409.50	846,128.95	824,391,199.00	823,668.95
	北京景晟乾通置业有限公司	823,055,846.84	23,009,312.33	823,055,846.84	23,009,466.33
	广州市穗云置业有限公司	815,392,959.79	275,367,243.05	816,592,959.79	275,367,243.05
	成都兆泽晟房地产开发有限公司	742,813,249.94	742,813.25	-	-
	FORTUNE HOPE LIMITED	693,171,209.09	693,171.21	691,224,315.04	691,224.34
	深圳市滨海酒店资产有限公司	662,590,083.70	662,590.08	668,844,339.42	668,844.34
	上海北铖房地产开发有限公司	652,387,905.98	652,387.91	831,126,227.26	831,126.23
	北京招城房地产开发有限公司	623,405,061.39	623,404.86	858,381,396.57	858,381.39
	广州招赢房地产有限责任公司	600,666,966.44	600,666.96	673,673,990.08	673,673.99
	北京朝金房地产开发有限公司	548,828,128.39	548,433,986.91	548,828,128.39	548,325,132.51
	如东威新房地产开发有限责任公司	467,889,489.18	154,405,159.19	467,673,972.14	154,404,943.66
	广州市品诚房地产开发有限公司	443,635,809.14	443,635.81	495,692,578.97	495,692.59
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	429,901,956.20	429,901.96	429,901,956.20	429,901.96
	成都兆瑞宏房地产开发有限公司	428,900,418.26	428,900.42	-	-
	济南安齐房地产开发有限公司	423,990,436.64	205,176,865.09	423,990,436.64	205,176,865.09
	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
	广州穗信置业有限公司	363,557,761.61	363,557.76	501,114,261.61	501,114.26
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	344,683,114.08	344,683.12	462,902,985.38	462,902.99
	天津合发房地产开发有限公司	334,036,057.95	281,883,266.89	413,081,057.95	281,883,271.89
	盐城梁盛通置业有限公司	328,583,066.87	328,583.05	328,583,066.87	328,583.06
	东莞弘璟实业投资有限公司	327,586,748.78	327,586.75	408,512,000.00	408,512.00
	昆山保瑞房地产开发有限公司	315,743,216.62	315,743.22	355,396,836.66	355,396.84
	北京鸿远京投置业有限公司	302,050,000.00	302,050.00	306,146,331.00	306,146.00
	Dynamic Wish Limited	300,056,797.89	300,056.80	250,515,767.59	250,515.76
	南京鸿盛茂房地产有限公司	299,323,071.72	299,323.07	-	-
	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
	南昌青茂置业有限公司	285,650,885.88	79,895,572.58	274,403,322.44	79,893,632.67
	金威朗有限公司	279,091,686.44	279,091.68	274,552,431.80	274,552.40
	芜湖荣众房地产开发有限公司	266,662,586.40	266,662.59	268,290,586.40	268,290.59
	湖北长投房地产开发有限公司	250,000,000.00	106,353,676.26	250,361,288.12	106,354,037.55
	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
	陕西瑞迅置业有限公司	218,739,974.24	218,739.97	213,966,242.70	213,966.24
	南京聚盛房地产开发有限公司	209,034,127.21	209,034.13	207,036,710.42	207,036.71
	上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000.00	179,153,698.25	204,771,000.00	179,153,698.25
	厦门市雍景湾房地产有限公司	195,187,648.48	160,801,874.01	201,818,793.06	160,805,605.13
	武汉右岸网谷产业园有限公司	195,180,600.64	195,180.60	202,867,857.06	202,867.85
	盐城海洲置业有限公司	183,745,663.22	183,745.62	183,947,913.96	183,947.88

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
其他应收款	武汉中建壹品澜荟置业有限公司	167,724,619.63	167,724.63	162,526,046.90	162,398.02
	太原中诚商正置业有限责任公司	163,721,246.35	163,721.25	163,721,246.35	163,721.25
	广州云佳房地产开发有限公司	162,230,925.00	162,230.92	162,230,925.00	162,230.93
	DIGITALNOBLELIMITED	142,774,842.58	142,774.84	144,817,208.73	144,817.21
	广州诚品置业有限公司	142,539,685.43	142,539.69	205,039,685.43	205,039.68
	苏州相茂置业有限公司	136,530,615.79	136,530.61	162,578,537.73	162,578.54
	MINGYUANPROPERTY (HUABEI) CORPORATION	120,007,532.31	120,007.53	120,007,555.01	120,007.56
	上海绿地南坤置业有限公司	113,424,000.00	113,424.00	113,424,000.00	113,424.00
	深圳招商华侨城投资有限公司	110,923,712.67	110,923.71	102,125,934.89	102,125.93
	深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）	108,276,338.97	108,276.34	107,141,670.06	107,141.67
	广州润嘉置业有限公司	108,026,498.63	55,169,571.73	108,026,498.63	55,169,571.73
	上海建杉置业有限公司	107,457,378.02	107,457.38	106,467,316.41	106,467.32
	宁波康海置业有限公司	106,525,843.67	106,525.84	35,909,171.25	35,909.17
	重庆万招置业有限公司	101,643,053.53	101,643.05	101,638,053.53	101,638.05
	启东金碧置业发展有限公司	94,264,350.00	61,170,064.00	94,264,350.00	61,170,064.00
	北京亮马置业有限公司	89,653,777.37	89,653.78	89,653,777.37	89,653.78
	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	86,134,823.16	546,153.19	85,827,857.11	248,500.03
	徐州铭润房地产开发有限公司	76,672,617.62	76,672.62	64,422,617.62	64,422.62
	上海越招置业有限公司	75,874,662.66	75,874.66	-	-
	佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司	74,138,549.11	74,138.55	72,480,845.58	72,480.84
	无锡鑫昇置业有限公司	72,138,999.38	72,138.99	65,391,360.68	65,391.35
	杭州星旭商务咨询有限公司	72,120,042.00	72,120.04	72,120,042.00	72,120.04
	杭州运塘房地产开发有限公司	69,294,001.37	69,294.01	68,205,582.39	68,205.58
	上海孚达置业有限公司	66,381,810.00	66,381.81	66,381,810.00	66,381.81
	商顺置业（深圳）有限公司	62,286,921.64	62,286.92	34,336,157.91	34,336.16
	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
	商吉置业（深圳）有限公司	57,149,169.45	57,149.17	-	-
	深圳招商一九七九发展有限公司	56,464,157.92	56,464,157.92	55,500,175.77	55,500,175.77
	杭州鑫尧置业有限公司	56,000,000.00	56,000.00	56,000,000.00	56,000.00
	无锡润泰置业有限公司	53,962,280.60	53,962.28	104,754,989.00	104,754.99
	上海欣明置业有限公司	49,050,824.64	49,050.83	50,958,622.66	50,958.62
	温州新绿州房地产开发有限公司	45,737,950.01	100,704.54	44,442,111.93	99,408.70
	上海招象惠新房地产开发有限公司	42,498,517.21	42,498.52	41,394,853.82	41,394.86
	如皋市恒昱房地产有限公司	39,134,241.47	39,134.24	43,758,577.46	43,758.58
	广州市天河区顺信房地产有限公司	37,267,162.94	37,267.11	135,114,568.46	135,114.56
	天津市联展房地产开发有限公司	34,733,602.32	27,008,256.00	34,733,602.32	27,008,256.00
	昆山市悦顺置业有限公司	33,710,633.34	33,710.63	37,972,269.45	37,972.27
	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	-	-
	佛山招商璞海房地产有限公司	29,819,892.88	29,819.89	2,905,181.30	2,905.18
	上海象招房地产开发有限公司	24,500,000.00	24,500.00	-	-
	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
	招商银行股份有限公司	16,720,769.51	16,720.76	18,818,542.03	18,374.17
	乐活置业国际有限公司	15,045,347.71	15,045.35	15,045,996.40	15,046.00
	南京盛文房地产开发有限公司	13,568,512.62	13,568.52	13,568,512.62	13,568.52
	广州招商高利泽养老服务服务有限公司	13,228,377.13	-	13,326,296.02	17,996.58
	南京铁盛商业管理有限公司	13,055,933.43	25,086.05	10,290,558.93	10,290.56
	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
	宁波维悦置业有限公司	12,507,763.53	12,507.76	12,483,563.57	12,483.56
	汕头拓茂房地产开发有限公司	11,792,699.20	11,799.90	11,389,113.48	10,954.11

财务报表附注
2025 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
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	11,741,735.50	11,741.74	11,741,735.50	11,741.74
	南京招汇公寓管理有限公司	11,110,151.43	11,110,151.43	11,110,151.43	11,110,151.43
	上海耀茂置业有限公司	10,716,767.82	10,716.77	-	-
	合肥和逸房地产开发有限公司	10,655,484.18	10,655.48	10,655,484.18	10,655.48
	苏州融辉置业有限公司	10,578,946.21	10,578.95	10,447,875.33	10,447.88
	南通长江置业有限公司	9,867,533.03	9,867.53	11,743,939.51	11,743.94
	深圳市招蔚置业有限公司	8,650,000.00	8,650.00	22,300,000.00	22,300.00
	河南郑欧丝路建设发展有限公司	7,764,649.89	7,756.48	7,021,111.42	7,021.26
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	6,396,723.81	6,396.72	6,316,358.00	6,316.36
	衢州亿佳企业管理有限公司	6,300,000.00	6,300.00	15,000,000.00	15,000.00
	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
	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
	南京招锦弘新房地产开发有限公司	4,560,529.84	4,560.53	89,373,437.59	89,373.44
	绍兴铎越置业有限公司	375,438.07	375.44	24,375,438.07	24,375.44
	太仓璟源置业有限公司	340,623.37	340.63	-	-
	上海新长桥企业发展有限公司	299,650.00	299.65	202,645,234.71	202,645.23
	SOLARESTATELIMITED	-	-	612,015,918.61	612,015.93
	深圳市启越房地产开发有限公司	-	-	66,755,659.17	66,755.66
	济南文旅集团积余城市服务有限公司	-	-	11,261,147.09	11,261.15
	济南先投积余城市服务有限公司	-	-	10,425,922.53	10,425.92
	其他	103,244,001.19	1,204,238.00	185,044,947.28	985,799.78
	合计	36,214,620,023.14	4,115,093,348.11	35,651,573,058.91	4,080,620,581.24

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	1,863,777,694.69	1,747,467,367.57
	招商局集团财务有限公司	29,761,528.81	-
	合计	1,893,539,223.50	1,747,467,367.57
应付账款	招商局邮轮制造有限公司	50,000,000.00	-
	招商局投资发展有限公司	-	18,000,000.00
	其他	43,301,879.80	31,972,344.10
	合计	93,301,879.80	49,972,344.10
预收款项	其他	15,219,654.18	9,496,794.75
	合计	15,219,654.18	9,496,794.75
应付股利	招商局集团有限公司	894,153,211.10	-
	深圳市投资控股有限公司	88,528,697.82	-
	招商局轮船有限公司	79,542,577.12	-
	招商局投资发展有限公司	54,567,977.28	-
	湛江港（集团）股份有限公司	38,809,044.77	38,809,044.77
	合计	1,155,601,508.09	38,809,044.77
其他应付款	苏州招诺商务咨询有限公司	2,143,020,000.00	2,143,020,000.00
	东莞市润合房地产有限公司	1,575,975,000.00	1,578,450,000.00
	上海象招房地产开发有限公司	1,549,380,000.00	1,647,380,000.00
	厦门添旭投资有限公司	1,469,801,550.00	1,469,801,550.00
	上海隽廷房地产开发有限公司	1,419,000,000.00	1,419,000,000.00
	上海象商房地产开发有限公司	1,325,525,986.25	1,385,525,986.25
	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
	温州市光悦房地产开发有限公司	966,091,960.00	964,091,960.00
	青岛绿华置业有限公司	940,716,547.98	960,316,547.98
	南京铤耀房地产开发有限公司	892,120,181.47	689,620,181.47
	合肥启盛房地产开发有限公司	809,532,276.00	809,532,276.00
	福州中晋投资有限公司	797,230,000.00	797,230,000.00
	佛山市清皓置业有限公司	781,417,500.00	751,417,500.00
	南京盛文房地产开发有限公司	777,672,832.25	584,954,832.81
	广州顺茂房地产开发有限公司	718,000,000.00	718,000,000.00
	昆山市悦城置业有限公司	660,150,000.00	660,000,000.00
	苏州华恒商用置业有限公司	611,240,000.00	636,440,000.00
	成都愉派置业有限公司	597,586,200.00	597,586,200.00
	广州市天河区顺信房地产有限公司	541,073,000.00	39,000.00
	杭州北榕房地产开发有限公司	533,089,304.16	533,013,080.69
	济南安齐房地产开发有限公司	529,116,482.40	529,116,482.40
	金华绿城浙茂房地产开发有限公司	525,970,788.75	525,970,788.75
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	519,193,333.33	479,193,333.33
	上海置滨汇招置业有限公司	496,000,000.00	496,000,000.00
	上海招鸿房地产开发有限公司	432,135,114.00	432,135,114.00
	南京盛科房地产开发有限公司	427,000,000.00	-
	太仓碧桂园房地产开发有限公司	422,927,643.60	422,927,643.60
	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	413,560,000.00	413,560,000.00
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	411,543,000.00	411,543,000.00
	南京十心房地产有限公司	396,900,000.00	382,200,000.00
	重庆瀚置招商房地产开发有限公司	379,164,182.27	377,013,588.16

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	上海耀茂置业有限公司	369,838,610.25	-
	东莞市招美房地产开发有限公司	338,262,906.95	338,262,906.95
	青岛世园方茂置业有限公司	280,800,000.00	280,800,000.00
	上海盛察实业发展有限公司	275,311,890.55	-
	上海仁崇置业有限公司	258,469,868.34	258,469,868.34
	福州中欣投资有限公司	256,382,886.20	256,382,886.20
	合肥锦顺房地产开发有限公司	254,637,900.00	254,637,900.00
	深圳市润商房地产有限公司	239,610,000.00	105,350,000.00
	杭州北桐房地产开发有限公司	237,655,218.71	237,509,776.00
	成都冠麓置业有限公司	235,274,906.38	236,070,000.00
	深圳市保捷房地产开发有限公司	225,400,000.00	225,400,000.00
	深圳市润招房地产有限公司	217,140,000.00	217,140,000.00
	杭州北榆房地产开发有限公司	213,424,885.32	188,631,808.39
	东莞市恒安房地产开发有限公司	208,357,482.75	208,357,482.75
	无锡浦锦企业管理有限公司	196,261,263.46	196,261,263.46
	杭州信榕房地产开发有限公司	194,630,897.03	194,630,897.03
	杭州越荣房地产开发有限公司	194,044,175.00	194,044,175.00
	合肥招阳房地产开发有限公司	187,519,771.25	187,519,771.25
	上海招政嘉城市建设有限公司	186,200,000.00	186,200,000.00
	南京善盛房地产开发有限公司	181,344,156.09	176,344,156.09
	上海光盛房地产开发有限公司	178,035,046.51	178,035,046.51
	上海乐都置业有限公司	175,819,823.57	175,819,823.57
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	159,812,137.42	363,906,554.11
	平湖市卓耀房地产开发有限公司	156,309,558.80	158,059,001.52
	昆山顺拓房地产开发有限公司	152,144,052.09	146,644,976.23
	杭州宸远招盛置业有限公司	151,586,963.65	151,586,963.65
	宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	151,470,660.00
	北京鸿远京投置业有限公司	150,500,000.00	138,000,000.00
	南京世招荃晟置业有限公司	141,610,000.00	141,610,000.00
	苏州润悦招禧置业有限公司	129,683,169.72	149,283,169.72
	厦门联招和悦投资有限公司	123,778,505.63	123,778,505.63
	佛山市南海区峯商房地产开发有限公司	120,625,013.00	120,625,013.00
	苏州悦顺房地产开发有限公司	117,526,683.00	117,526,683.00
	南京招盈房地产开发有限公司	106,284,418.65	104,934,418.65
	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
	深圳市招华国际会展运营有限公司	94,623,909.73	22,222,851.77
	中山冠景置业有限公司	85,510,632.60	80,510,632.60
	合肥禹博房地产开发有限公司	82,289,821.16	82,289,821.16
	杭州星荣置业有限公司	82,125,042.00	82,125,042.00
	上海新南山房地产开发有限公司	80,763,766.28	80,763,766.28
	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	80,257,548.12	80,115,803.35

财务报表附注
2025 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	南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	89,500,000.00
	沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司	78,671,735.88	78,671,735.88
	广州新合房地产有限责任公司	78,259,515.31	40,066.35
	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	74,256,889.80
	杭州北隆房地产开发有限公司	72,491,699.95	72,491,699.95
	葛洲坝南京置业有限公司	69,515,550.00	69,515,550.00
	无锡市三合房地产发展有限公司	69,019,329.29	60,019,329.29
	太仓远汇置业有限公司	67,980,000.00	67,980,000.00
	上海祝金房地产发展有限公司	67,888,835.98	67,888,835.98
	苏州劲商房地产开发有限公司	67,170,127.00	67,170,127.00
	北京毓锦置业有限公司	65,390,000.00	65,390,000.00
	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
	昆山宝业房产开发有限公司	63,524,539.09	63,524,539.09
	苏州锦钿置业有限公司	59,358,750.00	59,358,750.00
	惠州市昭乐房地产有限公司	58,716,370.37	58,716,370.37
	杭州瑾帆投资管理有限公司	57,337,673.75	57,337,673.75
	广州市万尚房地产有限公司	56,862,517.62	56,862,517.62
	成都中交花源美庐置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
	大连金泓舟房地产开发有限公司	54,400,000.00	54,400,000.00
	郑州润兴置业有限公司	54,213,600.68	54,892,929.94
	嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	50,395,279.35	50,395,279.35
	南京荟合置业有限公司	49,980,000.00	164,220,000.00
	武汉泓耀房地产开发有限公司	49,822,032.63	49,822,032.63
	杭州弘招城房地产开发有限公司	49,500,000.00	49,500,000.00
	合肥和旭房地产有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
	嘉兴世茂新领航置业有限公司	47,030,000.00	47,030,000.00
	太仓辉盛房地产开发有限公司	45,740,500.00	45,740,500.00
	珠海景华房地产有限公司	45,666,992.17	45,666,992.17
	上海浦申置业有限公司	45,411,321.91	23,301,321.91
	宁波招望达置业有限公司	45,066,908.33	21,000,000.00
	青岛世园兴茂置业有限公司	44,460,000.00	44,460,000.00
	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
	珠海雍景华越房地产有限公司	42,200,374.24	42,200,574.24
	常熟市尚源房地产开发有限公司	41,774,598.61	41,774,598.61
	阿萨勒湖投资控股有限公司	40,761,184.68	40,884,047.87
	南通市华昌房地产有限公司	40,290,000.00	40,290,000.00
	嘉兴金久房地产开发有限公司	39,930,000.00	39,930,000.00
	中外运长航实业发展有限公司	38,334,753.16	38,454,753.16
	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	36,945,571.07	33,478,824.00
	北京亚林西房地产开发有限公司	36,864,017.38	36,864,017.38
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	32,740,541.62	32,205,083.30
	苏州新晟捷置地有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
	上海孚金置业有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00
	苏州璟隼咨询管理有限公司	25,081,890.79	25,081,890.79
	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	深圳海星港口发展有限公司	24,067,349.01	24,067,349.01
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	22,400,499.76	12,528,645.76

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	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
	宁波盛锐房地产开发有限公司	18,750,000.00	18,750,000.00
	南京悦宁房地产开发有限公司	18,150,000.00	18,150,000.00
	深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）	17,755,248.18	217,782,430.54
	招商银行股份有限公司	17,706,036.20	13,394,094.84
	昆山卓弥房地产开发有限公司	16,026,090.00	16,026,090.00
	广州云都房地产开发有限公司	15,295,500.00	15,295,500.00
	南京奥建置业有限公司	15,121,494.00	16,335,000.00
	深圳市滨海酒店资产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
	深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司	12,901,898.28	12,901,898.28
	深圳市壹海城商业物业管理有限公司	12,780,755.33	2,686,083.55
	武汉碧曜房地产开发有限公司	12,590,790.00	12,590,790.00
	深圳市蛇口通讯有限公司	12,365,736.12	12,099,640.00
	西安沃呈房地产开发有限公司	11,736,476.31	11,736,476.31
	广州联森房地产有限公司	10,575,635.90	10,586,513.85
	招商证券股份有限公司	9,776,795.29	8,437,880.32
	上海茂璟置业有限公司	8,874,452.02	8,874,452.02
	深圳 TCL 光电科技有限公司	8,729,011.95	2,320,549.16
	苏州盛玺房地产有限公司	7,975,926.64	7,975,926.64
	西咸新区文茂房地产有限公司	7,770,000.00	8,220,000.00
	深圳市招银前海金融资产交易中心有限公司	7,740,771.27	7,740,771.27
	招商基金管理有限公司	7,499,556.11	3,686,560.00
	苏州泓昶置业有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00
	招商局融资租赁（天津）有限公司	6,250,513.76	6,250,513.76
	南京弘威盛房地产开发有限公司	5,100,000.00	3,400,000.00
	绍兴锦越置业有限公司	-	1,122,514,400.00
	深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）	2,729,597.39	412,337,081.59
	太仓市万鑫房地产开发有限公司	-	275,311,890.55
	杭州崇逸置业有限公司	3,372,700.00	248,172,700.00
	天津辉拓房地产开发有限公司	-	50,000,000.00
	招商局保税物流有限公司	4,164,648.36	6,679,547.92
	其他	87,350,173.71	523,149,452.53
	合计	36,843,891,948.36	37,609,044,597.42
一年内到期的非流动负债	招商局集团财务有限公司	1,124,626,589.46	1,440,085,639.72
	招商银行股份有限公司	6,490,898,026.36	3,680,330,370.98
	天津招银津六十二租赁有限公司	205,616,162.75	210,115,267.47
	合计	7,821,140,778.57	5,330,531,278.17
长期借款	招商局集团财务有限公司	5,429,562,267.05	5,872,268,575.77
	招商银行股份有限公司	14,143,560,880.26	18,721,781,700.47
	合计	19,573,123,147.31	24,594,050,276.24
长期应付款	天津招银津六十二租赁有限公司	2,014,447,499.62	2,290,133,442.81
	合计	2,014,447,499.62	2,290,133,442.81

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

项目	期末余额（亿元）	期初余额（亿元）
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺	454.27	557.36
- 土地受让合同	85.47	142.22
- 建安工程合同	367.96	414.04
- 其他承诺支出	0.84	1.10
合计	454.27	557.36

除上述承诺事项外，于 2025 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	38,076,069,596.98	45,705,802,697.90
其中：商品房承购人	33,371,660,911.68	41,041,743,856.44
为合营企业借款担保	547,352,252.31	729,549,383.73
为联营企业借款担保	4,157,056,432.99	3,934,509,457.73
对外诉讼形成的或有负债	-	-
合计	38,076,069,596.98	45,705,802,697.90

十三、资产负债表日后事项

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、代建等业务，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

财务报表附注
2025 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

(1) 报告分部的确定依据与会计政策 - 续

资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，以及会展、邮轮运营等业务，现有公司主要包括深圳市招商公寓发展有限公司、深圳招商商置投资有限公司等。

物业服务业务主营包括物业管理与服务、康养等业务，现有公司主要包括招商局积余产业运营服务股份有限公司等。

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

(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	物业服务	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	39,920,895,569.25	3,453,274,760.81	8,110,907,036.79	-	51,485,077,366.85
分部间交易收入	21,678,378.04	170,618,478.96	1,294,465,680.27	-1,486,762,537.27	-
分部营业收入合计	39,942,573,947.29	3,623,893,239.77	9,405,372,717.06	-1,486,762,537.27	51,485,077,366.85
营业费用（注）	37,343,774,450.16	4,236,383,254.83	8,902,158,432.90	-1,545,536,863.16	48,936,779,274.73
其他收益	15,995,036.60	9,963,422.58	21,023,458.89	-	46,981,918.07
投资收益	1,178,742,331.36	295,495,996.93	495,817.21	-889,994,979.35	584,739,166.15
其中：对联营和合营企业的投资收益	75,374,629.77	-11,087,384.63	3,773,466.11	2,520,618.35	70,581,329.60
公允价值变动收益	1,246,131.60	-	-13,840,376.90	509,851.06	-12,084,394.24
信用减值损失	-28,203,030.87	-1,036,552.16	-33,540,012.10	-	-62,779,595.13
资产减值损失	-	-	-868,339.89	-	-868,339.89
资产处置收益	1,077,639.09	16,156,290.20	1,192,776.46	-314,593.98	18,112,111.77
营业利润（亏损以“-”号填列）	3,767,657,604.91	-291,910,857.51	477,677,607.83	-831,025,396.38	3,122,398,958.85
营业外收入	47,233,719.95	58,517,862.07	3,915,596.68	-	109,667,178.70
营业外支出	112,870,097.88	8,912,111.86	2,091,540.04	-	123,873,749.78
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,702,021,226.98	-242,305,107.30	479,501,664.47	-831,025,396.38	3,108,192,387.77
所得税费用	1,079,139,523.23	157,420,348.35	138,996,194.94	-7,568,503.64	1,367,987,562.88
净利润（亏损以“-”号填列）	2,622,881,703.75	-399,725,455.65	340,505,469.53	-823,456,892.74	1,740,204,824.89
资产总额	891,346,435,666.84	192,513,738,524.42	24,193,328,804.09	-240,013,554,785.52	868,039,948,209.83
负债总额	577,111,801,729.47	126,309,567,933.23	10,477,438,843.87	-124,804,051,107.90	589,094,757,398.67
补充信息					
折旧和摊销费用	811,243,234.56	960,936,694.41	121,388,906.49	138,734,995.37	2,032,303,830.83
资本性支出	1,530,536,760.90	749,418,948.25	54,363,758.86	-11,730,926.32	2,322,588,541.69
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
2025 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 (已重述)	资产运营 (已重述)	物业服务 (已重述)	分部间相互抵减	合计
营业收入					
对外交易收入	40,330,522,659.24	3,431,380,561.52	7,510,724,002.21	-	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	40,351,436,596.14	3,581,565,150.54	8,972,522,170.48	-1,632,896,694.19	51,272,627,222.97
营业费用（注）	38,373,120,816.06	4,216,433,394.84	8,121,170,800.53	-1,139,637,418.53	49,571,087,592.90
其他收益	14,991,888.09	33,932,187.31	26,018,655.54	-	74,942,730.94
投资收益	637,884,784.31	247,441,613.47	4,344,323.45	225,465,331.12	1,115,136,052.35
其中：对联营和合营企业的投资收益	1,095,836,725.16	32,853,116.75	3,086,015.74	-41,598,395.98	1,090,177,461.67
公允价值变动收益	-21,663,097.39	-	102,412,024.74	-8,299,881.21	72,449,046.14
信用减值损失	-6,400,677.98	-3,726,198.70	-28,313,127.15	-	-38,440,003.83
资产减值损失	-	-	-	-	-
资产处置收益	1,868,208.39	-90,431.88	887,138.09	-	2,664,914.60
营业利润（亏损以“-”号填列）	2,604,996,885.50	-357,311,074.10	956,700,384.62	-276,093,825.75	2,928,292,370.27
营业外收入	38,049,422.58	25,717,651.95	10,013,572.82	-	73,780,647.35
营业外支出	38,763,933.07	2,304,096.01	2,360,727.20	-	43,428,756.28
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,604,282,375.01	-333,897,518.16	964,353,230.24	-276,093,825.75	2,958,644,261.34
所得税费用	870,834,385.46	165,213,563.62	161,506,253.70	-86,052,354.72	1,111,501,848.06
净利润（亏损以“-”号填列）	1,733,447,989.55	-499,111,081.78	802,846,976.54	-190,041,471.03	1,847,142,413.28
资产总额	960,434,779,761.07	172,324,502,549.22	23,406,841,408.56	-243,472,973,346.84	912,693,150,372.01
负债总额	623,651,432,329.75	97,838,492,320.41	10,645,915,060.30	-110,069,206,471.91	622,066,633,238.55
补充信息					
折旧和摊销费用	710,876,566.52	908,030,912.82	119,300,172.44	65,366,161.21	1,803,573,812.99
资本性支出	3,321,589,681.78	541,312,055.84	75,278,550.19	-	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。

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	1,684,194,286.46	1,690,271,452.98
减：信用损失准备	407,878.84	315,572.45
账面价值	1,683,786,407.62	1,689,955,880.53

财务报表附注
2025 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												
	账面余额						信用损失准备						
	账龄					合计	账龄					合计	账面价值
	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	-	-	-	-	1,676,468,000.00	1,676,468,000.00	-	-	-	-	9,900.00	9,900.00	1,676,458,100.00
正常风险组合	7,369,552.93	1,901.82	98,817.94	50,569.34	205,444.43	7,726,286.46	147,391.06	95.09	19,763.59	25,284.68	205,444.42	397,978.84	7,328,307.62
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,369,552.93	1,901.82	98,817.94	50,569.34	1,676,673,444.43	1,684,194,286.46	147,391.06	95.09	19,763.59	25,284.68	215,344.42	407,878.84	1,683,786,407.62

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

账龄	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	7,371,454.75	147,486.15	2.00	13,423,048.59	98,980.57	0.74
1 至 2 年	98,817.94	19,763.59	20.00	118,936.34	23,787.27	20.00
2 至 3 年	50,569.34	25,284.68	50.00	185,818.05	107,254.61	57.72
3 年以上	1,676,673,444.43	215,344.42	0.01	1,676,543,650.00	85,550.00	0.01
合计	1,684,194,286.46	407,878.84		1,690,271,452.98	315,572.45	

(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	1,676,468,000.00	99.54	9,900.00	-	1,676,458,100.00	1,684,996,350.29	99.69	9,900.00	-	1,684,986,450.29
正常风险组合	7,726,286.46	0.46	397,978.84	5.15	7,328,307.62	5,275,102.69	0.31	305,672.45	5.79	4,969,430.24
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,684,194,286.46	100.00	407,878.84		1,683,786,407.62	1,690,271,452.98	100.00	315,572.45		1,689,955,880.53

(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	315,572.45	92,306.39	-	-	407,878.84

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	315,572.45	-	315,572.45
本期计提预期信用损失	92,306.39	-	92,306.39
本期转回预期信用损失	-	-	-
期末数	407,878.84	-	407,878.84

(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。

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
深圳市蛇口新泰置业有限公司	859,855,100.00	3 年以上	51.05	-
深圳招商房地产有限公司	806,712,900.00	3 年以上	47.90	-
客户十一	9,900,000.00	3 年以上	0.59	9,900.00
客户十二	3,570,000.00	1 年以内	0.21	71,400.00
客户十三	573,685.97	1 年以内	0.03	11,473.72
合计	1,680,611,685.97		99.78	92,773.72

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	20,874,517,081.21	20,650,672,864.46
其他应收款	176,063,958,537.96	182,915,460,567.38
合计	196,938,475,619.17	203,566,133,431.84

(2) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
湛江招商港城投资有限公司	40,393,087.41	40,393,087.41
深圳招商房地产有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
深圳市太子湾商融置业有限公司	87,629,777.05	87,629,777.05
深圳市前海平方园区开发有限公司	7,917,650,000.00	7,917,650,000.00
深圳南油控股有限公司	8,054,000,000.00	8,054,000,000.00
深圳市南油（集团）有限公司	2,544,000,000.00	2,544,000,000.00
镇江盈盛房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
招商局积余产业运营服务股份有限公司	120,800,964.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	103,043,252.75	-
合计	20,874,517,081.21	20,650,672,864.46
减：信用损失准备	-	-
账面价值	20,874,517,081.21	20,650,672,864.46

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) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	175,772,321,256.19	182,574,481,542.99
土地及其他保证金	223,450,000.00	231,611,578.10
其他	74,030,858.91	115,209,713.08
合计	176,069,802,115.10	182,921,302,834.17
减：信用损失准备	5,843,577.14	5,842,266.79
账面价值	176,063,958,537.96	182,915,460,567.38

(b) 按账龄披露

账龄	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	72,875,492,841.81	1,063,864.15	-	86,334,002,640.61	1,026,824.15	-
1 至 2 年	45,208,927,026.99	1,045,089.07	-	42,222,732,057.53	1,111,350.17	-
2 至 3 年	20,949,922,411.15	1,219,552.36	0.01	25,261,708,581.71	2,369,800.37	0.01
3 年以上	37,035,459,835.15	2,515,071.56	0.01	29,102,859,554.32	1,334,292.10	-
合计	176,069,802,115.10	5,843,577.14		182,921,302,834.17	5,842,266.79	

(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	176,069,500,043.56	100.00	5,541,526.16	-	182,920,833,129.39	100.00	5,564,038.79	-
正常风险组合	302,071.54	-	302,050.98	99.99	469,704.78	-	278,228.00	59.23
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	176,069,802,115.10	100.00	5,843,577.14		182,921,302,834.17	100.00	5,842,266.79	

(d) 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	其他变动	
信用损失准备	5,842,266.79	1,310.35	-	-	-	5,843,577.14

财务报表附注
2025 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 - 续

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	5,842,266.79	-	-	5,842,266.79
本期计提预期信用损失准备	1,310.35	-	-	1,310.35
本期转回预期信用损失准备	-	-	-	-
期末数	5,843,577.14	-	-	5,843,577.14

(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
招商蛇口（天津）有限公司	12,403,066,608.33	-	1 年以内、3 年以上	7.04	子公司往来款
招商局置地（深圳）有限公司	10,437,458,300.49	-	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	5.93	子公司往来款
上海虹润置业有限公司	9,809,459,566.90	-	1 年以内、1 至 2 年	5.57	子公司往来款
深圳市南油（集团）有限公司	6,346,375,932.55	-	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年及 3 年以上	3.60	子公司往来款
深圳招商理财服务有限公司	5,812,054,183.00	-	1 年以内、2 至 3 年	3.30	子公司往来款
合计	44,808,414,591.27	-		25.44	

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	105,172,390,428.47	2,290,837,350.00	-1,741,826,141.22	-	105,721,401,637.25
对合营企业投资	197,418,415.11	-	-	10,302,977.65	207,721,392.76
对联营企业投资	5,331,711,542.98	-	-	-84,728,598.65	5,246,982,944.33
小计	110,701,520,386.56	2,290,837,350.00	-1,741,826,141.22	-74,425,621.00	111,176,105,974.34
减：长期股权投资减值准备	1,144,076,760.43	437,230,382.66	-	-	1,581,307,143.09
合计	109,557,443,626.13	1,853,606,967.34	-1,741,826,141.22	-74,425,621.00	109,594,798,831.25

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
招商局漳州开发区有限公司	3,107,582,243.31	-	-	-	-	-	-	-	-	3,107,582,243.31	-
深圳招商水务有限公司	156,280,277.19	-	-	-	-	-	-	-	-	156,280,277.19	-
深圳市招商创业有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	9,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000,000.00	-
达峰国际股份有限公司	1,293,513.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,293,513.00	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	4,571,025,183.27	-	-	-	-	-	-	-	-	4,571,025,183.27	-
招商局光明科技园有限公司	1,126,588,090.25	-	-	-	-	-	-	-	-	1,126,588,090.25	-
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	-
西安招商花园城房地产有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳招商房地产有限公司	5,012,368,116.37	1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,012,368,116.37	-
深圳招商投资开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产（南京）有限公司	4,604,390,955.67	-	-	-	-	-	-	-	-	4,604,390,955.67	-
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,391,387.30	-	-	-	-	-	-	-	-	1,301,391,387.30	-
深圳市蛇口工业区招待所有限公司	789,881.58	-	-	-	-	-	-	-	-	789,881.58	-
上海招商置业有限公司	30,140,928.33	-	-	-	-	-	-	-	-	30,140,928.33	-
招商蛇口（天津）有限公司	900,093,952.22	-	-	-	-	-	-	-	-	900,093,952.22	-
招商局地产（北京）有限公司	23,545,565,967.02	-	-	-	-	-	-	-	-	23,545,565,967.02	-
招商局地产（苏州）有限公司	27,133,774.60	-	-	-	-	-	-	-	-	27,133,774.60	-
深圳市南油（集团）有限公司	9,394,896,176.07	-	-	-	-	-	-	-	-	9,394,896,176.07	-
深圳招商启航投资管理有限公司	133,466,952.18	15,837,350.00	-	-	-	-	-	-	-	149,304,302.18	-
深圳招商理财服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
招商局漳州开发区供电有限公司	30,572,167.18	-	-	-	-	-	-	-	-	30,572,167.18	-
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局地产（厦门）有限公司	50,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	50,113,863.41	-
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41	-	-	-	-	-	-	-	-	10,113,863.41	-
深圳招商商置投资有限公司	1,853,810,191.70	-	-	-	-	-	-	-	-	1,853,810,191.70	-
招商局地产（武汉）有限公司	30,113,863.41	30,000,000.00	-30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	30,113,863.41	-
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	790,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	790,000,000.00	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
招商局地产（常州）有限公司	631,633,878.66	-	-	-	-	-	-	-	-	631,633,878.66	-
海南招商远洋发展有限公司	1,200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
深圳坪山招商房地产有限公司	560,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	560,000,000.00	-
宁波江湾房地产开发有限公司	51,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510,000.00	-
南宁招商浩田房地产有限公司	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000,000.00	-
哈尔滨银开房地产开发有限公司	17,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000,000.00	-
深圳市招商产业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
招商局地产（杭州）有限公司	1,600,046,976.11	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600,046,976.11	-
招商局地产（日照）有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
烟台招商局置业有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
深圳市招雅阁置业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
招商蛇口网谷（天津）有限公司	304,000,001.00	215,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	519,000,001.00	55,676,413.09
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	711,826,141.22	-	-711,826,141.22	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
深圳招商远航投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商泰置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾商融置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
深圳市太子湾商储置业有限公司	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
太仓依新置业有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
河南天地新居置业有限公司	408,166,056.53	-	-	-	-	-	-	-	-	408,166,056.53	-
南宁招商汇天房地产有限公司	1,229,661,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,229,661,000.00	-
深圳市招商前海实业发展有限公司	10,790,929,579.63	-	-	-	-	-	-	-	-	10,790,929,579.63	-
深圳市招华国际会展发展有限公司	3,450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,450,000,000.00	-
深圳市招广置业有限公司	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	-
深圳市招华会展置地有限公司	1,450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,450,000,000.00	-
湖北招阳置业有限公司	1,070,428,660.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,070,428,660.00	-
深圳市乐享置业有限公司	870,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	870,000,000.00	-
深圳市商航置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市商通置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
深圳市商安置业有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000,000.00	-
湛江招商港城投资有限公司	49,940,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	49,940,000.00	-
深圳市商运置业有限公司	320,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	320,000,000.00	-
上海虹润置业有限公司	364,908,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	364,908,000.00	-
招商蛇口海口发展有限公司	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00	-
太仓商盛商务咨询有限公司	388,404,125.00	-	-	-	-	-	-	-	-	388,404,125.00	-
招商蛇口（温州）置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
招商局雄安投资发展有限公司	4,984,109,009.52	-	-	-	-	-	-	-	-	4,984,109,009.52	-
南通招海置业有限公司	349,129,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	349,129,000.00	-
招商局积余产业运营服务股份有限公司	4,108,332,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,108,332,693.00	-

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2025 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											
招商蛇口数字城市科技有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
太仓嘉睿商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
深圳市万维大厦管理有限公司	107,303,177.37	-	-	-	-	-	-	-	-	107,303,177.37	-
深圳市创业壹号管理有限公司	53,651,588.68	-	-	-	-	-	-	-	-	53,651,588.68	-
太仓招盈商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓招宏商务咨询有限公司	1,965,094,519.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,965,094,519.00	-
合肥瑞盛房地产开发有限公司	999,954,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	999,954,000.00	-
招商局（深圳）邮轮运营有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
招商局邮轮有限公司	1,911,599,652.66	-	-	-	-	-	-	-437,230,382.66	-	1,474,369,270.00	1,525,630,730.00
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000.00	-
招商蛇口昆钢（昆明）城市发展有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
太仓嘉虹商务咨询有限公司	1,136,731,155.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,731,155.00	-
苏州招恺置业有限公司	776,220,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	776,220,000.00	-
深圳市招商会展管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
扬州釜晟置业有限公司	198,366,121.34	-	-	-	-	-	-	-	-	198,366,121.34	-
深圳招商康养产业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
太仓招琛商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-
上海招承商业管理有限公司	510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	510,000.00	-
太仓沙桥置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海招悦汇尔城市建设发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海云华置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓话屋置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
太仓浪平置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
上海招润虹悦房屋租赁有限公司	635,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	635,000,000.00	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市招扬置业有限公司	-	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
小计	104,028,313,668.04	2,290,837,350.00	-1,741,826,141.22	-	-	-	-	-437,230,382.66	-	104,140,094,494.16	1,581,307,143.00

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注
2025 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	46,460,102.67	-	-	43,291.28	-	-	-	-	-	46,503,393.95	-
中关村协同发展投资有限公司	150,958,312.44	-	-	-2,574,454.69	12,834,141.06	-	-	-	-	161,217,998.81	-
小计	197,418,415.11	-	-	-2,531,163.41	12,834,141.06	-	-	-	-	207,721,392.76	-
三、联营企业											
招商局东北亚开发投资有限公司	1,007,560,457.94	-	-	927,736.78	-	14,475,317.66	-	-	-	1,022,963,512.38	-
China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial Park Development Company	136,581,704.32	-	-	12,280,810.78	4,307,677.11	-	-	-	-	153,170,192.21	-
博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	640,144,852.05	-	-	5,306,774.84	-	-	-8,150,400.00	-	-	637,301,226.89	-
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	44,504,014.65	-	-	-850,489.20	-	-	-	-	-	43,653,525.45	-
华夏国际邮轮有限公司	1,500,504,927.83	-	-	4,918,222.92	-	-	-	-	-	1,505,423,150.75	-
深圳前海蛇口自贸区供电有限公司	375,820,900.94	-	-	19,750,049.89	-	938,223.02	-16,200,000.00	-	-	380,309,173.85	-
深圳市蛇口通讯有限公司	144,775,761.79	-	-	13,661,728.23	-	-	-	-	-	158,437,490.02	-
深圳市太子湾乐居置业有限公司	162,738,750.99	-	-	-3,066,069.47	-	-	-	-	-	159,672,681.52	-
深圳市招华会展实业有限公司	1,246,568,356.47	-	-	-119,811,056.98	-	-	-	-	-	1,126,757,299.49	-
深圳市招商免税商品有限公司	41,777,757.19	-	-	-2,042,302.67	-	-	-	-	-	39,735,454.52	-
苏州招商慧明资本管理有限责任公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-
天津国际邮轮母港有限公司	28,734,058.81	-	-	-11,174,821.56	-	-	-	-	-	17,559,237.25	-
小计	5,331,711,542.98	-	-	-80,099,416.44	4,307,677.11	15,413,540.68	-24,350,400.00	-	-	5,246,982,944.33	-
合计	109,557,443,626.13	2,290,837,350.00	-1,741,826,141.22	-82,630,579.85	17,141,818.17	15,413,540.68	-24,350,400.00	-437,230,382.66	-	109,594,798,831.25	1,581,307,143.09

财务报表附注
2025 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

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	437,230,382.66	-	1,525,630,730.00
合计	1,144,076,760.43	437,230,382.66	-	1,581,307,143.09

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	182,732,941.16	144,099,241.11	1,406,007,590.41	132,454,505.79

5. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资收益	611,002,163.15	559,367,153.60
其中：成本法核算的投资收益（注 1）	1,049,712,386.55	595,851,068.46
权益法核算的投资收益	-82,630,579.85	-36,483,914.86
股权处置收益	-356,079,643.55	-
交易性金融资产、其他债权投资及其他权益工具的投资收益	-	2,040,475.39
委托贷款收益	-	-
其他权益工具投资持有利得	-	-
债务重组产生的投资收益	-	-
合计	611,002,163.15	561,407,628.99

注 1： 主要系收到子公司的投资分红。

财务报表附注
2025 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	21,255,577.43	617,988,481.65
加：资产减值损失	437,230,382.66	1,088,400,347.34
信用减值损失	94,187.72	-1,767,727.06
固定资产及投资性房地产折旧	52,587,676.93	52,625,538.15
使用权资产折旧	2,207,876.01	1,681,698.98
无形资产摊销	393,772.20	393,772.20
长期待摊费用摊销	4,730,034.29	8,362,295.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-433.41	-37,270.19
固定资产报废损失	209,552.72	9,720.37
财务费用	781,965,119.03	297,199,225.20
投资损失（减：收益）	-611,002,163.15	-561,407,628.99
递延所得税资产减少（减：增加）	-354,675,289.55	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	18,523,664.42
存货的减少（减：增加）	-11,119.05	-5,490,709.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	-145,045,855.44	-822,752,095.87
经营性应付项目的增加（减：减少）	172,988,793.72	-1,926,834,308.86
其他	-	-
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	362,928,112.11	-1,233,104,996.29
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	24,325,684,736.71	17,923,049,454.73
减：现金的期初余额	29,795,697,996.78	28,330,617,851.12
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	-5,470,013,260.07	-10,407,568,396.39

财务报表附注
2025 年 6 月 30 日止半年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1. 本期非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 修订）》的规定，本集团 2025 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，包括已计提资产减值准备的冲销部分	18,112,111.77
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	34,318,229.90
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置金融资产和金融负债取得的投资损益	1,246,131.60
债务重组损益	-407,452.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,206,571.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	472,518,795.16
合计	511,581,244.78
减：所得税影响额	28,691,458.42
少数股东权益影响额	-3,546,811.86
非经常性损益金额	486,436,598.22

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	1.26	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.77	0.09	0.09