

证券代码：001979

证券简称：招商蛇口

公告编号：【CMSK】2026-081



# 2026 年半年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证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。

公司负责人朱文凯、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七次会议审议通过了 2026 年半年度报告及摘要，董事徐鑫因公务未能亲自出席本次董事会，授权董事孙剑锋代为出席会议并行使表决权，其余董事出席了会议。

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

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一节 重要提示、目录和释义 .....  | 1  |
| 第二节 公司简介和主要财务指标 ..... | 3  |
| 第三节 管理层讨论与分析 .....    | 6  |
| 第四节 公司治理、环境和社会 .....  | 47 |
| 第五节 重要事项 .....        | 49 |
| 第六节 股份变动及股东情况 .....   | 58 |
| 第七节 债券相关情况 .....      | 63 |
| 第八节 财务报告 .....        | 68 |

## 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      | 朱文凯                                                       |      |        |

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、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太子路 5 号招商蛇口广场

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

#### 3、其他有关资料

不适用。

#### 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）                   | 54,784,226,837.78  | 51,485,077,366.85  | 6.41%        |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 528,057,131.88     | 1,448,186,676.22   | -63.54%      |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 63,036,479.50      | 961,750,078.00     | -93.45%      |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 24,135,172,759.81  | -2,005,897,177.68  | 1303.21%     |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.06               | 0.14               | -57.14%      |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.06               | 0.14               | -57.14%      |
| 加权平均净资产收益率                | 0.54%              | 1.26%              | 下降 0.72 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）                    | 836,602,112,422.76 | 835,411,599,109.07 | 0.14%        |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 97,463,399,666.98  | 97,652,364,027.90  | -0.19%       |

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，公司归属于上市公司股东的净利润同比下降的主要原因系：（1）报告期内公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少；（2）投资收益同比减少。

注 3：报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额同比上升主要系房地产项目销售回款同比增加，购地及基建支出同比减少。

截至披露前一交易日的公司总股本：

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 截至披露前一交易日的公司总股本（股） | 9,016,032,171 |
|--------------------|---------------|

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 支付的优先股股利              | 不适用，公司不存在优先股 |
| 支付的永续债利息（元）           | 不适用，公司不存在永续债 |
| 用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股） | 0.06         |

#### 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                                                           | 456,817,703.50 |
| 计入当期损益的政府补助                                                          | 19,802,011.45  |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | -7,325,208.00  |
| 债务重组损益                                                               | -2,089,354.64  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                   | 152,752,341.76 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                    | -38,665,200.79 |
| 减：所得税影响额                                                             | 41,372,281.24  |
| 少数股东权益影响额（税后）                                                        | 74,899,359.66  |
| 合计                                                                   | 465,020,652.38 |

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

2026 年上半年，我国精准有效实施更加积极有为的宏观政策，经济延续总体平稳、向新向优的运行态势。上半年，我国国内生产总值同比增长 4.7%，经济增速保持在合理区间，生产供给较快增长，物价温和回升，出口增长强劲，新动能快速成长，国民经济在复杂内外部环境展现出较强韧性。

我国房地产调控围绕稳定市场总体目标，因城施策协同发力，市场在缩量中呈现结构性筑底企稳态势。3 月《政府工作报告》定调“着力稳定房地产市场”，明确“控增量、去库存、优供给”的政策导向。《城市更新“十五五”规划》发布，系统部署未来五年城市更新工作，不仅是推动城市高质量发展的重要抓手，也为房企发展提供了新的机遇。4 月和 7 月中央政治局会议均强调“稳定房地产市场”。各地从放松购房限制、优化公积金政策、发放购房补贴、支持“以旧换新”、盘活存量房屋、“好房子”建设等方面持续发力，精准支持刚需与改善性住房需求，通过多维度的政策组合拳，促进市场稳定。1-6 月，全国新建商品房销售面积 4.01 亿平方米，同比下降 11.6%，新建商品房销售额 3.79 万亿元，下降 13.6%。核心城市韧性凸显，出现企稳迹象。一线城市新房价格环比连续 4 个月上涨，二线城市新房价格环比于 6 月实现近一年来的首次止跌。总体来看，市场正在政策托底与内生调整中逐步迈向新平衡。代建市场呈现总量回调、结构分化的趋势。商业代建基本盘仍在，但市场竞争已趋于白热化；受城镇化增速放缓、城市基建趋近饱和影响，政府代建市场规模逐步见顶；在存量盘活政策推动下，金融机构涉房资产规模庞大，资本代建仍处于蓝海阶段，且随着各大保险公司积极布局存量物业适老化改造等业务，新兴的存量物业改造机遇正逐步显现。

当前全国主要城市各类持有业态呈现阶段性挑战与结构性机遇并存态势。购物中心空置率波动走高，同质化竞争与消费升级矛盾突出；产业园、写字楼经营压力较大，业态与功能升级是破局核心；长租公寓受新增供应、收入预期影响租金承压；酒店供给持续扩容，但需求修复尚不充分。随着首批商业不动产 REITs 获批上市，我国公募 REITs 市场进入“基础设施+商业不动产”双轮驱动新阶段，底层资产已基本涵盖各主要业态类型，为持有优质资产的房企转型运营提供重要通道。文旅市场延续复苏态势，外国游客免签政策红利持续释放，市场向体验型、融合式、品质化方向发展。会展行业规模稳步增长，产业化与国际化成为两大重要特征，行业正由规模扩张转向价值重塑。

物业服务行业在顶层政策定调与市场深度调整中进入结构重塑的关键期。国家“十五五”规划纲要和《城市更新“十五五”规划》，均明确提出实施“物业服务质量提升行动”，为行业发展指明方向。物业市场增量骤减，各类客户的降价趋势显现，整体进入存量市场竞争。单纯的低价竞争难以为继，企业更加注重通过标准化、数字化提升运营效率，以应对人力等刚性成本上涨压力。行业盈利结构发生转变，基础物业服务向“优质优价”迈进。同时，在政策支持与市场需求的驱动下，增值服务的发展路径更加清晰，围绕社区生活服务、资产运维、城市服务等领域的多元化业务进入规模化、专业化发展新周期，成为物企重要的增长引擎。整体而言，行业在挑战中加速整合与分化，具备卓越运营能力、清晰战略布局和良好品牌声誉的企业将获得更广阔的发展空间。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）公司战略介绍

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

**做优开发业务。**聚焦核心城市，坚持以销定投、精挑细选、优中选优，确保新增投资流速及利润兼优。加快推进存量项目盘活，创新存量盘活路径。着力提升产品力，建设“好房子”，运营“好生活”，实现产品价值与市场竞争力的双重飞跃，实现从“行业品质跟跑者”到“产品力领跑者”的战略跨越，确保公司在新发展模式下的市场领先地位和可持续发展能力。

**做强资产运营。**落实分类管理去粗存精，加强内容运营，建强全链条关键环节管控能力，提升资产运营水平和经营效益。充分用好 REITs 平台。依托公司已有的产融先发优势，实现产业园、公寓、购物中心、办公楼等核心持有类业态产融退出通道全覆盖，适时推进 REITs 扩募，形成持有物业“开发—运营—资本化—再投资”的良性循环，开拓新业务增长曲线，助力公司持有物业规模化发展。

**做大物业服务。**基础服务以高质量发展为主线，按照核心区域深耕、高潜区域发力、薄弱区域覆盖的原则，做广城市布局，做深重点城市密度。在保持传统非住优势的基础上，重点发力市场化住宅，专业化发展综合设施管理（IFM）、高校等重点赛道，培育医院赛道，探索业务出海。增值服务方面，短期聚焦内部赋能、客户与空间资源优势，稳固业务基本盘，保障业绩兑现；中长期培育专业与自营能力，抢占市场份额，提高客户渗透率。

## （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；资产运营业务涵盖公寓、商业、产业园、写字楼、会展和游轮业务；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。为打造全域舒适、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、资本代建等轻资产业务，赋能公司多业务协同发展。

### 2.资产运营

资产运营涵盖公寓、商业、产业园、写字楼、会展及游轮等多元业务。公司成立总部资产管理部，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、招商游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。

## （三）报告期公司经营情况概述

2026 年上半年，公司营业收入 547.84 亿元，同比增长 6.41%；归属于上市公司股东的净利润 5.28 亿元，同比下降 63.54%。报告期内，公司紧扣“十五五”战略开局任务，通过改革提升管理效益，保持现金流稳健，优化资产结构，坚定转型业务。全面推进经营提质，改革提效，资产减重，债务减负，以自身高质量可持续发展，服务构建房地产发展新模式。

报告期内，公司坚持稳健的资金管理策略，持续优化现金流管理体系，严守资金安全底线，推动回款提效，坚定贯彻收支匹配，提高资金效率，积蓄发展动能。上半年经营活动现金流量净额 241.35 亿元，期末货币资金余额 984.49 亿元，

均达到历史高位。报告期末，公司剔除预收账款的资产负债率 62.98%、净负债率 64.93%、现金短债比 1.10，“三道红线”保持绿档并持续向好。公司积极落实房地产融资新模式要求，打造更具韧性的负债结构。报告期内，压降、置换信托贷款、保债计划等非标融资 51 亿元，落地经营性物业贷款 49 亿元，债务结构持续优化。同时，公司充分发挥资信优势，持续优化融资成本。上半年新增公开市场融资 30.9 亿元，票面利率均处于同期行业内最低区间。上半年公司新增融资的综合资金成本 2.28%，同比下降 38BP。报告期末，公司综合资金成本 2.61%，同比下降 23BP，保持行业领先水平。

### 1.开发业务

2026 年上半年，公司实现全口径签约销售面积 305.18 万平方米，签约销售金额 962.45 亿元，行业排名维持第四位水平。公司进入 TOP5 城市合计 15 个，全国 TOP1 的城市有西安、长沙、南通、温州；TOP2-3 的城市有上海、深圳、成都、南京、佛山、郑州、徐州；TOP4-5 的城市有杭州、苏州、重庆、武汉。

公司坚持聚焦核心、以销定投、精挑细选的投资策略，强化投资管控，落实精准投资。2026 年上半年，公司累计获取 9 宗地块，总计容建面约 58 万平方米，总地价约 184 亿元，公司需支付地价约 155 亿元。报告期内，公司在“核心 10 城”的投资占比接近 100%，其中在一线城市上海和北京的投资占公司全部投资额的 37%，先后获取上海 2 宗、杭州 4 宗，以及北京、郑州、香港各 1 宗优质土地。

公司始终坚守产品核心发展战略，将产品力作为企业稳健经营、高质量发展的核心基石，持续夯实并放大企业产品核心竞争优势。自产品体系重塑升级以来，公司产品线已覆盖全国 25 座城市，累计落地项目近 80 个，全国化产品布局成效显著。在产品体系方面，公司形成玺、序、揽阅、天青、林屿五大核心产品线，现阶段各产品线已完成多轮迭代创新，价值特色与客群属性逐步清晰，形成分工明确、覆盖全面、梯度完善的产品矩阵。其中，玺系主打高维定制服务，聚焦高端人居需求；序系主打超级空间架构打造，优化人居空间体验；天青系深耕东方美学营造，传承中式人居理念；揽阅系重点强化社区配套与空间运营能力，营造业主生活休闲氛围；林屿系秉持生态人居理念，打造自然共生的居住场景。公司持续探索创新产品研发，推动全国标杆及行业引领型产品落地。

公司标杆产品市场认可度持续攀升。报告期内，多个新建项目综合表现优异，经营兑现能力突出。其中，深圳海晏府创新落地高定精装体系，整盘去化成果显著；西安湾首创结构连板及挑空设计，凭借产品创新优势成为西安高端改善市场流速标杆；武汉长江序等项目依托好房子打造与场景价值转化，实现项目售价、签约业绩双增长。在 2026 年上半年克而瑞十大作品评选中，公司奖项成果丰硕，共计 8 个项目获奖，获奖数量并列行业第一。其中，西安林屿缦岛、武汉缦境揽阅、南通启园、合肥百川序、成都锦樾序等 5 个项目成功入选 2026 年上半年中国好房子作品 TOP20 榜单。相关获奖项目覆盖安全性能、舒适宜居、绿色低碳、智慧科技、社群运营五大核心评价维度。公司是本次评选中维度覆盖最全面、入围项目数量最多的房地产企业。

2026 年上半年，招商建管锚定高质量发展目标，加大业务拓展力度，新增代建项目 28 个，新增签约面积 596 万平方米，新增合同收入接近 4 亿元。招商建管历年累计承接代建项目超 640 个、规模突破 4,000 万平方米，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等多种业态的综合代建能力，代建新签约规模、代建综合能力及代建产品力均稳定位列行业 TOP10。

### 2.资产运营

2026 年上半年，公司管理范围内全口径持有物业收入 39.1 亿元，同比上涨 7.0%。报告期内新入市 8 个项目，总建面 39 万平方米，其中包含 5 个位于上海、深圳、杭州等核心城市的长租公寓以及 1 个宁波的特色商业街区项目。

国内公募 REITs 已进入常态化发行轨道，公司持续通过公募 REITs 推动存量资产价值释放。2026 年上半年，公司持续推动博时蛇口产业园 REIT 第二次新购入基础设施项目，以深圳市光明区招商局光明科技园 B 地块及深圳市南山区前海易保园区的 W6、W7 仓库及辅助楼推进 REITs 扩募。同时，公司启动招商蛇口商业不动产 REITs 的筹备工作，筹划以苏州昆山花园城购物中心和深圳市南山蛇口片区太子广场写字楼推进 REITs 申报，并启动招商蛇口租赁住房 REIT 首次扩募筹备工作。公司常态化的 REITs 发行及扩募，将进一步促进公司持有物业“开发-运营-资本化-再投资”的良性循环



体系，夯实“投、融、建、管、退”全生命周期发展模式，依托产融协同提升资产周转效率，落实轻重结合发展战略，增强公司可持续经营能力，打造公司业务增长新曲线。

### 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 55 个，在营面积约 347 万平方米，在建项目面积约 176 万平方米。报告期内，公司集中商业运营收入为 10.2 亿元。

招商商管战略锚定，三大产品线持续运维升级。“招商花园城”深度洞察家庭客群需求，主打高质量陪伴式“遛娃”，主题乐园一店一色矩阵成型，love for kids 儿童友好全面落地，用强内容吸引新生代而来。“海上世界”2.0 欢乐场全新升级，引入海趣海洋世界、退化村、MINISO FRIENDS 等新鲜业态，将品牌创新与场景 IP 深度绑定，从商娱功能走向情感共鸣。宁波秀水街作为“特色街”新范例，开业三天客流破 60 万，首月客流破 300 万，媒体曝光量超 2 亿，成为宁波新地标，实现文化保护与商业运营的平衡共生。招商商管厂牌 IP 活动持续引爆市场，第三届“花海美好生活节”活动期间客流同比增长 11.3%，暑期“花蕾夏令营”报名学员超 7000 人，整体曝光量超 2 亿。

报告期内，招商商管获评“中国商业地产运营十强企业 TOP9”（中指研究院），上海海上世界、上海森兰招商花园城、南京玄武招商花园城斩获三项“金百合最佳案例”（中国连锁经营协会 CCFA），商业运营实力再获实证。

### 2) 产业园

报告期末，公司产业园布局国内核心一、二线 16 个城市，在营面积 307 万平方米，产品线包括网谷（科创园）、意库（文创园）和智慧城（智造园）等。报告期末内，产业园运营收入 6.1 亿元。

公司坚定推进从空间运营向产业运营转型，持续以优质企业引入、新质生产力培育引领高质量发展。产业招商精准发力，上半年累计引入国家高新技术企业 26 家、专精特新 11 家、国家级小巨人 3 家、瞪羚企业 2 家，以高成长性企业矩阵构建产业生态底座。主题园区产业特色持续强化，旗下南海意库文创产业集聚度超 83%、蛇口网谷数智生命签约 2.8 万平方米、光明科技园数智生命/智能制造签约 3.2 万平方米；前瞻布局低空经济，新质生产力生态初具规模。依托价值工厂打造前海-蛇口低空经济先导区核心产业载体，目前已形成“研发—制造—场景—服务”的产业链闭环雏形，集聚零重力、丰翼科技、英武智能等重点企业近 2 万平方米，行业影响力持续攀升。公司在报告期内加入深圳市无人机行业协会并担任副会长单位，深度参与行业规则与生态建设，共建低空经济高质量发展新动能。产业园行业地位持续领跑，连续七年蝉联方升园区大会“中国产业园区运营商 TOP50”第一名，连续六年蝉联观点“年度影响力产城发展企业 TOP20”第一名，连续四年蝉联克而瑞“全国产城发展营商综合实力 TOP30”第一名，行业领先地位全面巩固。

### 3) 公寓

报告期末，公司管理范围内的公寓布局 21 个城市，已开业面积 206 万平方米，已开业房源 4.9 万间。持续发力公寓优势赛道，上半年新增拓展房源逾 2,800 间。报告期内，公司公寓业务运营收入为 8.0 亿元。开业 1 年以上精品公寓出租率达 95.2%，规模扩张与经营效益实现双升。

上半年新入市公寓表现亮眼，其中深圳壹间悦时光开业 3 个月出租率达到 97%。合肥壹间公寓·高新社区作为招商蛇口壹间公寓产品线的重点 R4 项目，打造总计 2,734 套高品质租赁住房，依托公司成熟的规模化运营优势，作为合肥高新区保障性住房的典型案列荣登央视《新闻直播间》栏目。资产盘活方面，深圳壹间棕榈园第五批次改造 6 月开业，重点强化空间利用率、增设美学艺术感，租金单价达 173 元/平方米/月，较改造前提升 15%；深圳泰格壹棠上半年入住率达到 84%，平均房价 1,008 元/晚，位居片区市场第一。

报告期间，公寓业务荣获亿翰智库“2026 中国租赁住房运营商综合实力 TOP30”榜单第三名，连续 4 年获评“中国住房租赁企业综合实力 TOP10”，展现了招商蛇口在推动住房租赁市场高质量发展方面的标杆作用。

### 4) 会展

招商会展已成功布局深圳、杭州、重庆、徐州、平湖五城，构建起多点联动的全国化发展格局，旗下管理场馆总建筑面积达 282 万平方米，持续巩固国内会展行业第一梯队地位。

报告期内，招商会展办展面积超 380 万平方米，落地会议活动逾 120 场。深圳国际会展中心成功举办汽博会、电池展、文博会、春季礼品展等 10 万平方米以上大规模专业展览，同时打造“会展+”多元业态，密集落地乔氏中式八球国际大师赛、风暴电音节、HIP-HOP 之夜、研学活动等各类非展活动，不断汇聚客流与人气。持续做强会展自办展核心能力，成功举办第二届国际会展活动产业链大会，凝聚会展行业力量，共筑会展行业生态平台；积极筹备 2026 深圳跨境电商展、低空经济展等年度重点自办项目。

### 5) 游轮

招商游轮积极从“交通运输”向“滨海文旅”转型，报告期内共服务旅客 202 万人次。湾区游业务方面，积极推进深圳湾、WAN 伶仃等短途航线拓展，进一步匹配高潜客群构建差异化产品矩阵；水上客运业务方面，推动交旅融合发展，开通东澳岛、桂山岛等较难被陆路交通替代的海岛航线，持续开发“船票+”文旅产品；邮轮港口业务方面，积极引入各类船舶靠泊，报告期内靠泊科考船 13 艘次、游艇 29 艘次、邮轮 1 艘次，有效提升泊位利用率；低空业务方面，获批 A1 类直升机场使用许可，报告期内起降 119 架次；抢抓 APEC 机遇，升级国际化服务能力。

### 6) 其他（写字楼及酒店）

报告期末，公司写字楼业务运营收入 6.1 亿元，在营面积约 135 万平方米，一线城市面积占比七成。深圳地区写字楼上半年新签去化 2.6 万㎡，围绕招商去化、标杆打造、服务创新、筹开蓄势，实现关键突破。

报告期末，公司酒店业务实现运营收入为 5.3 亿元。北京康莱德酒店 4 月车展期间平均房价突破 2,000 元，创历史新高；蛇口希尔顿酒店上半年收入同比增长 8.7%，每房收益指数同比增长 7.4%，收益能力跑赢市场；会展湾酒店群依托大型展会与冰雪世界，会展希尔顿营业收入同比提升 17%、会展洲际提升 13%；南山伊敦酒店，承载着蛇口改革开放记忆的历史意义建筑，上半年满房 16 天，承接重大接待 21 场，斩获第七届中国酒店门墩儿奖“年度最佳会议会展酒店”、中国酒店大赏“年度城市商务酒店”、意游星榜“年度挚选 MICE 酒店”及第二十六届中国文旅金马奖“2025-2026 年度卓越商务酒店”荣誉。

## 3. 物业服务

招商积余为公司旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业。报告期内实现营业收入 97.71 亿元，归母净利润 4.98 亿元，分别同比增长 6.64% 和 0.15%。报告期末，在管项目 2,599 个，管理面积达 4.07 亿平方米。

招商积余聚焦核心区域深耕，多元赛道协同发力。报告期内，新签年度合同额 20.93 亿元，其中第三方项目新签年度合同额 20.31 亿元，同比增长 28%。报告期内，公司持续保持第三方非住宅赛道优势，稳固办公、园区、政府等非住基本盘，加快发展 IFM、高校等重点赛道，提升医院赛道专业能力，高校赛道新签年合同额同比提升 63%，IFM 新签年度合同额同比提升 14%，医院赛道新签年合同额同比提升 63%。此外，继续发力存量住宅市场，将市场化住宅项目作为公司战略型赛道和业务重要增长点，报告期内市场化存量住宅项目新签年度合同额同比增长 17%。

招商积余聚焦影响力建设，荣获克而瑞物管发布的“2026 中国国有物业服务企业综合实力 100 强第 3 名”、“2026 中国物业服务企业综合实力 500 强第 3 名”，观点指数研究院“卓越指数·2026 物业服务企业管理能力卓越表现 20TOP1”等荣誉称号。

## 4. 数智化

基于招商蛇口公司转型方向及业务转型重点，结合“十五五”数智化战略，聚焦赋能开发业务、资产运营、物业服务等核心业态，结合 AI 应用创新，助力业务增收及工作提效。

开发业务方面，构建数据驱动、AI 赋能的一体化智慧营销体系，借助 AICall、AI 智能工牌、AI 企微跟客三大 AI 工具，深度赋能线上营销。资产运营方面，强化 One 蛇口运营，激活会员带动消费，One 蛇口会员规模达 2,660 万，荟

豆带动各业态消费 4,727 万元，同比增长 28%。借助 AI 赋能物业服务力提升，通过 AI 智能管家为业主提供会所预约、机器人配送等 20 余项服务，并实现 AI 工单、AI 视频巡检等物业管理多场景落地，AI 巡检准确率达 90%。

## 5.可持续发展

2026 年上半年，公司坚定不移推动高质量可持续发展，持续完善“决策-管理-执行”三级管治体系，持续深化“M.D.P”ESG 管理模型，推动 ESG 管理提升及披露优化。截至 6 月底的境内外主流 ESG 评级均持续保持行业领先水平。

作为绿色人居的探路者和实践者，招商蛇口在创新产品中深度嵌入绿色建筑和智能建造技术，通过标杆项目引领行业低碳转型。截至 2026 年上半年，公司累计建设绿色建筑项目 563 个，建筑面积达 6,810.90 万平方米，其中超低/近零/零能耗项目累计 42 个，总建筑面积 300.23 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、队伍建设、文化聚力及学习型组织建设四维驱动公司转型发展。组织变革层面，公司围绕“优化管控模式、减少管理层级、强化穿透管理”持续推进组织变革，深入贯彻落实“组织六能”。一是面对重大项目、核心城市、重点事项坚决落实提级管理，采取灵活创新的组织形式强化总部统筹管理和资源协调。此外，以“蛇口片区提质升级”为出发点，落实深圳地区产办、写字楼整合，推动商业与文化业态融合管理，进一步加强持有业务联动协同，重点推动解决大片区跨业态复杂协同问题，破解“烟囱效应”。队伍建设层面，围绕“1553N”人才工作格局，着力建强五类人才队伍（经营管理人才队伍、专业技术人才队伍、科技创新人才队伍、高技能人才队伍和专项人才队伍），为公司高质量转型发展夯实人才根基。文化聚力层面，紧扣行业形势与公司战略，深挖“蛇口精神”内核、弘扬奋斗者文化。组织总部及跨区域联动开展“蛇口精神”专题宣讲，紧贴业务场景凝聚一线共识，多措并举以文化软实力激发组织内生动力。

## 7.公司荣誉

2026 年上半年，招商蛇口凭借稳健的经营基本面、科学的战略布局与优质的综合发展实力，入选观点指数《卓越指数·2026 房地产卓越表现》“2026 上市企业卓越表现（地产 G30+）”，并位居“2026 房地产模式与创新卓越表现 10”榜首。在产品力专项领域，共有 8 个项目入围克而瑞“2026 上半年度全国十大作品”；其中深圳海晏府、南京瑞玺等项目入选全国十大高端作品，合肥百川序等项目入选全国十大轻奢作品。

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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 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     | -                    | -                  | 884              |
| 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      | -                    | 20                 | -                |
| 3  | 北京臻珑府                            | 北京亦庄  | 住宅       | 竣工   | 50%  | 54,700  | 153,258     | 175,703  | -                  | 153,258     | -                  | 153,258     | -                    | 78                 | 75               |
| 4  | 北京华樾领尚                           | 北京朝阳  | 住宅       | 竣工   | 25%  | 26,600  | 74,507      | 89,016   | -                  | 74,507      | -                  | 74,507      | -                    | -                  | -                |
| 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      | 108,704  | -                  | 85,683      | -                  | 85,683      | -                    | 11,822             | 7,635            |
| 7  | 北京壹·亮马                           | 北京朝阳  | 住宅、商业    | 竣工   | 10%  | 56,200  | 118,912     | 138,210  | -                  | 118,912     | -                  | 118,912     | -                    | -                  | -                |
| 8  | 北京永定府                            | 北京东城  | 住宅、商业    | 在建   | 17%  | 29,000  | 73,599      | 72,670   | -                  | 37,559      | -                  | 37,559      | -                    | -                  | -                |
| 9  | 北京招商臻园                           | 北京丰台  | 住宅       | 竣工   | 100% | 35,880  | 78,928      | 91,071   | -                  | 78,928      | -                  | 78,928      | -                    | 9,664              | 17,364           |
| 10 | 北京幸福里润园                          | 北京海淀  | 住宅       | 竣工   | 33%  | 55,600  | 83,419      | 106,044  | -                  | 83,419      | -                  | 83,419      | -                    | 141                | 134              |
| 11 | 北京长安悦玺                           | 北京石景山 | 住宅       | 竣工   | 20%  | 41,600  | 110,757     | 134,778  | -                  | 110,757     | -                  | 110,757     | -                    | 8,012              | -                |
| 12 | 北京顺义臻珑府                          | 北京顺义  | 住宅、商业    | 竣工   | 40%  | 125,100 | 219,204     | 270,122  | -                  | 219,204     | -                  | 219,204     | -                    | 546                | 1,466            |
| 13 | 北京璀璨公元                           | 北京通州  | 住宅       | 竣工   | 100% | 29,562  | 65,035      | 71,368   | -                  | 65,035      | -                  | 65,035      | -                    | 559                | 4,332            |
| 14 | 北京璀璨时代                           | 北京亦庄  | 住宅       | 竣工   | 80%  | 43,400  | 86,800      | 97,137   | -                  | 86,800      | -                  | 86,800      | -                    | 12,863             | 7,671            |
| 15 | 北京招商玺                            | 北京大兴  | 住宅       | 竣工   | 90%  | 77,400  | 178,000     | 190,704  | -                  | 178,000     | 178,000            | 178,000     | -                    | 15,193             | 40,160           |
| 16 | 北京元玺                             | 北京石景山 | 住宅       | 竣工   | 20%  | 68,397  | 194,446     | 211,152  | -                  | 194,446     | 119,636            | 194,446     | -                    | 20,108             | 21,338           |
| 17 | 北京云璟揽阅                           | 北京通州  | 住宅       | 在建   | 100% | 15,993  | 34,704      | 38,784   | -                  | 34,704      | -                  | -           | 34,704               | 6,398              | -                |
| 18 | 北京臻澐                             | 北京海淀  | 住宅       | 在建   | 30%  | 42,734  | 102,562     | 118,585  | -                  | 102,562     | -                  | -           | 102,562              | 16,608             | -                |
| 19 | 北京招商序                            | 北京大兴  | 住宅、商业    | 在建   | 100% | 45,670  | 114,171     | 121,413  | -                  | 114,171     | -                  | -           | 114,171              | 22,338             | -                |
| 20 | 北京朝棠揽阅                           | 北京通州  | 住宅       | 在建   | 65%  | 34,730  | 86,824      | 100,006  | -                  | 86,824      | -                  | -           | 86,824               | 37,282             | -                |
| 21 | 北京市通州区城市副中心 03 组团 FZX-0302-6016* | 北京通州  | 住宅       | 拟建   | 100% | 21,100  | 33,800      | 37,085   | -                  | -           | -                  | -           | -                    | -                  | -                |
| 22 | 天津大运河府                           | 天津北辰  | 住宅、商业    | 竣工   | 25%  | 130,000 | 256,734     | 266,199  | -                  | 256,734     | -                  | 256,734     | -                    | -                  | 6,050            |
| 23 | 天津雍祥府                            | 天津北辰  | 住宅、商业    | 竣工   | 33%  | 118,800 | 197,629     | 206,180  | -                  | 197,629     | -                  | 197,629     | -                    | 2,152              | 2,125            |

| 序号 | 项目名称          | 项目地址      | 项目业态     | 项目状态 | 权益比例 | 占地面积 (㎡) | 规划计容建筑面积 (㎡) | 可租售面积 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|----|---------------|-----------|----------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 24 | 天津贝肯山         | 天津滨海新区    | 住宅       | 竣工   | 60%  | 250,300  | 407,150      | 398,195   | -                   | 407,150      | -                   | 407,150      | -                     | 143                 | 143               |
| 25 | 天津天玺          | 天津和平      | 住宅       | 竣工   | 75%  | 23,900   | 215,637      | 213,318   | -                   | 215,637      | -                   | 215,637      | -                     | 13                  | -                 |
| 26 | 天津十里观澜        | 天津河北      | 住宅、商业    | 竣工   | 40%  | 85,800   | 182,242      | 188,953   | -                   | 182,242      | -                   | 182,242      | -                     | 4,390               | -                 |
| 27 | 天津江山玺         | 天津南开      | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 34,000   | 101,031      | 110,583   | -                   | 101,031      | -                   | 101,031      | -                     | 12,753              | 427               |
| 28 | 天津招商网谷        | 天津武清      | 产业园      | 竣工   | 100% | 58,457   | 108,045      | 108,045   | -                   | 108,045      | -                   | 108,045      | -                     | 532                 | -                 |
| 29 | 天津揽阅          | 天津武清      | 住宅       | 在建   | 100% | 30,971   | 46,400       | 57,943    | -                   | 46,400       | -                   | -            | 46,400                | 3,517               | -                 |
| 30 | 沈阳东望府         | 沈阳大东      | 住宅、商业    | 在建   | 65%  | 113,000  | 225,900      | 244,018   | -                   | 98,755       | -                   | 98,755       | -                     | 7,627               | 8,199             |
| 31 | 沈阳公园 1872     | 沈阳皇姑      | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 163,200  | 326,356      | 351,657   | -                   | 326,356      | -                   | 326,356      | -                     | 16,826              | 6,352             |
| 32 | 沈阳观园          | 沈阳经济技术开发区 | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 77,700   | 155,350      | 173,882   | -                   | 155,350      | -                   | 155,350      | -                     | 14,109              | 2,304             |
| 33 | 沈阳时代悦         | 沈阳铁西      | 住宅、商业    | 竣工   | 49%  | 27,600   | 52,719       | 56,467    | -                   | 52,719       | -                   | 52,719       | -                     | 13                  | -                 |
| 34 | 沈阳江山和樾        | 沈阳于洪      | 住宅、商业    | 在建   | 100% | 119,300  | 214,800      | 234,618   | -                   | 89,057       | 5,673               | 26,733       | 62,325                | -                   | -                 |
| 35 | 青岛公园 1872     | 青岛即墨      | 住宅、商业    | 在建   | 51%  | 189,100  | 338,224      | 338,224   | -                   | 308,437      | -                   | 272,342      | 36,095                | -                   | 337               |
| 36 | 青岛依云四季        | 青岛市北      | 住宅、商业    | 竣工   | 51%  | 20,200   | 70,869       | 78,712    | -                   | 70,869       | -                   | 70,869       | -                     | -                   | -                 |
| 37 | 青岛文澜锦园        | 青岛西海岸新区   | 住宅、商业    | 竣工   | 49%  | 30,800   | 77,060       | 86,241    | -                   | 77,060       | -                   | 77,060       | -                     | -                   | -                 |
| 38 | 青岛璀璨璟园        | 青岛李沧      | 住宅       | 竣工   | 39%  | 40,166   | 81,446       | 89,274    | -                   | 81,446       | -                   | 81,446       | -                     | 9,236               | 6,277             |
| 39 | 青岛世园 27       | 青岛李沧      | 住宅       | 在建   | 39%  | 21,239   | 31,859       | 34,117    | -                   | -            | -                   | -            | -                     | 10,467              | -                 |
| 40 | 青岛网谷项目        | 青岛高新区     | 产业园      | 已竣工  | 100% | 305,000  | 68,537       | 84,066    | -                   | 68,537       | -                   | 68,537       | -                     | -                   | -                 |
| 41 | 济南盛福地块        | 济南历下      | 住宅、商业    | 竣工   | 60%  | 86,900   | 238,614      | 264,497   | -                   | 238,614      | -                   | 238,614      | -                     | 2,654               | 2,012             |
| 42 | 哈尔滨贝肯山        | 哈尔滨道里     | 住宅、商业、办公 | 在建   | 85%  | 513,000  | 1,180,282    | 1,263,790 | -                   | 1,180,282    | 19,684              | 1,129,896    | 50,386                | 2,281               | 10,131            |
| 43 | 大连公园 1872 II  | 大连甘井子     | 住宅、商业    | 在建   | 100% | 91,300   | 210,245      | 201,833   | -                   | 208,761      | -                   | 165,502      | 43,259                | 5,286               | 6,281             |
| 44 | 大连公园 1872 I   | 大连甘井子     | 住宅、商业    | 在建   | 100% | 174,200  | 438,500      | 464,014   | -                   | 437,981      | -                   | 434,974      | 3,007                 | 1,986               | 1,013             |
| 45 | 大连海德公园        | 大连甘井子     | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 94,000   | 226,663      | 275,813   | -                   | 226,663      | -                   | 226,663      | -                     | -                   | -                 |
| 46 | 大连星光照澜        | 大连甘井子     | 住宅、商业    | 竣工   | 32%  | 96,700   | 171,259      | 180,154   | -                   | 171,259      | -                   | 171,259      | -                     | -                   | -                 |
| 47 | 大连臻园          | 大连中山      | 住宅、商业    | 竣工   | 55%  | 90,200   | 275,645      | 289,561   | -                   | 275,645      | -                   | 275,645      | -                     | 1,093               | 816               |
| 48 | 保定雄安招商公园 1872 | 雄安新区启动区西部 | 住宅、商业、办公 | 竣工   | 100% | 112,000  | 202,285      | 223,454   | -                   | 202,285      | -                   | 202,285      | -                     | 267                 | -                 |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|----|-------------|-------------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 49 | 太原时代主场      | 太原小店        | 住宅、商业 | 在建   | 51%  | 217,184 | 672,045     | 705,743  | -                  | 605,930     | 53,835             | 537,891     | 68,039               | 27,707             | 67,204           |
| 50 | 长春公园 1872   | 长春净月        | 住宅、商业 | 在建   | 100% | 115,200 | 229,781     | 254,752  | -                  | 229,781     | -                  | 222,958     | 6,823                | 22,303             | 18,336           |
| 51 | 长春学府 1872   | 长春新区（北湖开发区） | 住宅、商业 | 竣工   | 100% | 69,400  | 125,196     | 136,530  | -                  | 125,196     | -                  | 125,196     | -                    | -                  | -                |
| 52 | 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     | -                    | 2,117              | 2,153            |
| 53 | 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     | -                    | -                  | 107              |
| 54 | 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     | -                    | 7,229              | 2,467            |
| 55 | 烟台天青云莱      | 烟台莱山        | 住宅、商业 | 在建   | 100% | 69,337  | 76,200      | 91,033   | 39,392             | 39,392      | -                  | -           | 39,392               | -                  | -                |
| 56 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 57 | 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      | -                    | -                  | 230              |
| 58 | 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     | -                    | 1,183              | 1,157            |
| 59 | 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     | -                    | 52                 | 39               |
| 60 | 上海泗泾项目      | 上海松江        | 住宅    | 竣工   | 51%  | 40,087  | 72,156      | 68,432   | -                  | 72,156      | -                  | 72,156      | -                    | 26                 | 26               |
| 61 | 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     | -                    | 2,275              | 5,246            |
| 62 | 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               | 1,334              | -                |
| 63 | 上海虹桥璀璨公馆    | 上海青浦        | 住宅    | 竣工   | 33%  | 77,368  | 170,211     | 204,014  | -                  | 170,211     | -                  | 170,211     | -                    | 13                 | 119              |
| 64 | 上海虹桥璀璨领峯    | 上海嘉定        | 住宅    | 竣工   | 51%  | 49,010  | 112,723     | 113,225  | -                  | 112,723     | -                  | 112,723     | -                    | 507                | 340              |
| 65 | 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     | -                    | -                  | -                |
| 66 | 上海苏河玺       | 上海普陀        | 住宅    | 竣工   | 100% | 36,110  | 96,777      | 111,300  | -                  | 96,777      | -                  | 96,777      | -                    | -                  | 346              |
| 67 | 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      | -                    | 39                 | 117              |
| 68 | 上海嘉定远香湖     | 上海嘉定        | 住宅    | 竣工   | 49%  | 26,383  | 58,043      | 67,727   | -                  | 58,043      | -                  | 58,043      | -                    | 130                | -                |
| 69 | 上海虹桥公馆三期    | 上海青浦        | 住宅    | 竣工   | 60%  | 77,073  | 131,025     | 148,357  | -                  | 131,025     | -                  | 131,025     | -                    | 91                 | 117              |
| 70 | 上海浦东星耀翠湾    | 上海浦东        | 住宅    | 竣工   | 50%  | 39,560  | 79,120      | 87,198   | -                  | 79,120      | -                  | 79,120      | -                    | 17,796             | 18,896           |
| 71 | 上海浦东公园 1872 | 上海浦东        | 住宅    | 竣工   | 80%  | 26,081  | 46,946      | 54,663   | -                  | 46,946      | -                  | 46,946      | -                    | 143                | 888              |
| 72 | 上海松江 R4 长租  | 上海松江        | 住宅    | 竣工   | 100% | 26,555  | 66,388      | -        | -                  | 66,388      | -                  | 66,388      | -                    | -                  | -                |

| 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 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|----|--------------------------------|--------|-------------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|    | 公寓                             |        |             |      |      |          |              |           |                     |              |                     |              |                       |                     |                   |
| 73 | 上海云澜湾                          | 上海松江   | 住宅          | 竣工   | 100% | 45,160   | 72,256       | 78,719    | -                   | 72,256       | -                   | 72,256       | -                     | 3,375               | 2,733             |
| 74 | 上海静安北站                         | 上海静安   | 住宅、商业       | 在建   | 40%  | 52,158   | 71,547       | 75,146    | -                   | 71,547       | -                   | -            | 71,547                | 8,106               | -                 |
| 75 | 上海浦东三林                         | 上海浦东新区 | 住宅          | 在建   | 100% | 85,423   | 187,931      | 218,521   | -                   | 187,931      | -                   | -            | 187,931               | 23,797              | -                 |
| 76 | 上海闵行浦江                         | 上海闵行   | 住宅          | 竣工   | 60%  | 58,283   | 116,566      | 136,422   | -                   | 116,566      | -                   | 116,566      | -                     | 14,108              | 118,229           |
| 77 | 上海桐安里                          | 上海杨浦   | 住宅          | 在建   | 70%  | 12,666   | 17,099       | 18,828    | -                   | 17,099       | -                   | -            | 17,099                | 628                 | -                 |
| 78 | 上海宝山潘广路项目                      | 上海宝山   | 住宅、商业       | 在建   | 100% | 129,405  | 329,835      | 280,342   | -                   | 329,835      | -                   | 68,959       | 260,876               | 20,460              | 458               |
| 79 | 上海阅江汇                          | 上海宝山   | 综合          | 竣工   | 90%  | 46,884   | 158,742      | 37,768    | -                   | 158,742      | -                   | 158,742      | -                     | 328                 | 118               |
| 80 | 上海时代潮派                         | 上海松江   | 住宅、商业       | 在建   | 100% | 129,624  | 297,764      | 276,218   | -                   | 297,764      | 128,078             | 128,078      | 169,686               | 14,356              | -                 |
| 81 | 上海招商中旅观境                       | 上海宝山   | 住宅、商业       | 在建   | 60%  | 66,925   | 139,849      | 142,063   | -                   | 139,849      | -                   | -            | 139,849               | 9,435               | -                 |
| 82 | 上海海上清和玺                        | 上海徐汇   | 住宅、商业       | 在建   | 50%  | 39,686   | 123,971      | 124,312   | -                   | 123,971      | -                   | -            | 123,971               | 10,078              | -                 |
| 83 | 上海康定壹拾玖项目                      | 上海静安   | 住宅          | 在建   | 80%  | 18,501   | 49,584       | 54,660    | -                   | 49,584       | -                   | -            | 49,584                | 91                  | -                 |
| 84 | 上海江湾金茂府                        | 上海宝山   | 商业、住宅       | 在建   | 30%  | 56,751   | 124,852      | 129,824   | -                   | 124,852      | -                   | -            | 124,852               | 24,975              | -                 |
| 85 | 上海招商序                          | 上海宝山   | 住宅          | 在建   | 70%  | 34,600   | 76,122       | 82,760    | -                   | 76,122       | -                   | -            | 76,122                | 21,356              | -                 |
| 86 | 上海和樾长宁                         | 上海长宁   | 商业、住宅       | 在建   | 30%  | 11,210   | 24,662       | 27,781    | -                   | 24,662       | -                   | -            | 24,662                | 3,233               | -                 |
| 87 | 上海林屿湖畔                         | 上海嘉定   | 住宅          | 在建   | 100% | 37,966   | 83,525       | 93,313    | -                   | 83,525       | -                   | -            | 83,525                | 24,506              | -                 |
| 88 | 上海壹江臻邸                         | 上海浦东新区 | 住宅          | 在建   | 70%  | 22,666   | 52,133       | 57,952    | -                   | 52,133       | -                   | -            | 52,133                | 20,822              | -                 |
| 89 | 上海徐汇东安 1 项目                    | 上海徐汇   | 住宅、商业、办公、科研 | 在建   | 35%  | 103,893  | 455,053      | 477,058   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 90 | 上海徐汇东安 2 项目                    | 上海徐汇   | 住宅          | 在建   | 55%  | 30,188   | 79,094       | 83,781    | -                   | 79,094       | -                   | -            | 79,094                | 28,817              | -                 |
| 91 | 上海静安苏河湾                        | 上海静安   | 住宅、商业       | 拟建   | 50%  | 26,108   | 95,033       | 115,675   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 92 | 上海市普陀区 W060401 单元 A17B-01 地块*  | 上海普陀   | 住宅          | 拟建   | 49%  | 19,517   | 48,793       | 56,304    | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 93 | 上海市徐汇区 S031201 单元 xh290-09 地块* | 上海徐汇   | 住宅          | 拟建   | 100% | 21,036   | 37,865       | 39,990    | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|------------|-------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 94  | 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     | -                    | -                  | -                |
| 95  | 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      | -                    | -                  | -                |
| 96  | 厦门海上世界     | 厦门东渡  | 办公、商业 | 在建   | 60%  | 163,278 | 774,998     | 785,010  | -                  | 774,998     | -                  | 481,148     | 293,850              | 1,856              | 1,937            |
| 97  | 厦门雍和府      | 厦门同安  | 住宅    | 竣工   | 26%  | 33,883  | 77,803      | 86,398   | -                  | 77,803      | -                  | 77,803      | -                    | -                  | -                |
| 98  | 厦门 1872    | 厦门海沧  | 住宅    | 竣工   | 81%  | 51,493  | 128,954     | 152,658  | -                  | 128,954     | -                  | 128,954     | -                    | 403                | 1,416            |
| 99  | 厦门悦鹭湾      | 厦门海沧  | 住宅、商业 | 竣工   | 49%  | 20,478  | 51,186      | 58,601   | -                  | 51,186      | -                  | 51,186      | -                    | 1,706              | 4,461            |
| 100 | 厦门璟云       | 厦门海沧  | 住宅、商业 | 竣工   | 51%  | 18,104  | 41,634      | 49,549   | -                  | 41,634      | -                  | 41,634      | -                    | 4,894              | 539              |
| 101 | 厦门湾湖臻境     | 厦门湖里  | 住宅    | 竣工   | 100% | 36,319  | 130,599     | 149,077  | -                  | 130,599     | 25,202             | 130,599     | -                    | 13,246             | 74,173           |
| 102 | 厦门海上世界公寓   | 厦门湖里  | 商业、住宅 | 在建   | 100% | 6,989   | 25,000      | 26,317   | 25,000             | 25,000      | -                  | -           | 25,000               | -                  | -                |
| 103 | 漳州卡达凯斯     | 漳州开发区 | 住宅    | 竣工   | 89%  | 389,900 | 688,771     | 679,192  | -                  | 688,771     | -                  | 688,771     | -                    | 11,736             | 10,743           |
| 104 | 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     | -                    | -                  | 564              |
| 105 | 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      | -                    | 7,466              | -                |
| 106 | 漳州文璟苑      | 漳州龙海  | 住宅、商业 | 竣工   | 80%  | 44,619  | 115,999     | 119,804  | -                  | 115,999     | -                  | 115,999     | -                    | -                  | 924              |
| 107 | 双鱼岛 A30    | 漳州开发区 | 住宅    | 拟建   | 89%  | 53,600  | 107,268     | 104,705  | -                  | -           | -                  | -           | -                    | -                  | -                |
| 108 | 双鱼岛 A32 商业 | 漳州开发区 | 商业    | 拟建   | 89%  | 31,900  | 54,200      | 44,439   | -                  | -           | -                  | -           | -                    | -                  | -                |
| 109 | 温州锦玉潮明     | 温州永嘉县 | 住宅、商业 | 竣工   | 16%  | 69,900  | 169,665     | 182,121  | -                  | 169,665     | -                  | 169,665     | -                    | -                  | -                |
| 110 | 温州天樾玺      | 温州鹿城  | 住宅、商业 | 竣工   | 50%  | 115,700 | 424,805     | 512,293  | -                  | 424,805     | 25,355             | 424,805     | -                    | 19,618             | 6,835            |
| 111 | 温州天樾玺·玺上   | 温州鹿城  | 住宅、商业 | 竣工   | 34%  | 57,669  | 189,195     | 200,851  | -                  | 189,195     | -                  | 189,195     | -                    | 12,479             | 106,982          |
| 112 | 温州天曜序      | 温州鹿城  | 住宅    | 在建   | 50%  | 55,373  | 118,855     | 123,942  | 67,046             | 118,855     | -                  | -           | 118,855              | 42,169             | -                |
| 113 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 114 | 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      | -                    | 312                | 538              |
| 115 | 温岭云樾天境     | 台州温岭  | 住宅、商业 | 竣工   | 30%  | 39,500  | 138,338     | 151,330  | -                  | 138,338     | -                  | 138,338     | -                    | 3,876              | -                |
| 116 | 绍兴公元 2020  | 绍兴柯桥  | 住宅    | 竣工   | 25%  | 136,000 | 340,113     | 392,412  | -                  | 340,113     | -                  | 340,113     | -                    | -                  | -                |
| 117 | 绍兴兴望项目     | 绍兴越城  | 住宅、商业 | 竣工   | 33%  | 56,800  | 93,819      | 96,587   | -                  | 93,819      | -                  | 93,819      | -                    | 55                 | 52               |
| 118 | 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     | -                    | -                  | -                |
| 119 | 宁波云望里      | 宁波海曙  | 住宅    | 竣工   | 30%  | 19,100  | 47,132      | 50,824   | -                  | 47,132      | -                  | 47,132      | -                    | 117                | 1,601            |



| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|------------|------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 120 | 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     | -                    | 12,284             | 13,024           |
| 121 | 宁波雍璟府      | 宁波奉化 | 住宅    | 竣工   | 50%  | 73,300  | 180,933     | 185,878  | -                  | 180,933     | 79,691             | 180,933     | -                    | 3,484              | 7,697            |
| 122 | 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     | -                    | 1,909              | 1,735            |
| 123 | 宁波江北天鑫     | 宁波江北 | 住宅    | 竣工   | 99%  | 29,982  | 68,957      | 74,600   | -                  | 68,957      | -                  | 68,957      | -                    | 702                | 3,283            |
| 124 | 宁波海曙长乐 I   | 宁波海曙 | 住宅    | 在建   | 70%  | 17,380  | 52,125      | 55,833   | -                  | 52,125      | -                  | -           | 52,125               | 6,311              | -                |
| 125 | 宁波海曙长乐 II  | 宁波海曙 | 住宅    | 竣工   | 70%  | 36,268  | 85,212      | 93,444   | -                  | 85,212      | -                  | 85,212      | -                    | 502                | 1,932            |
| 126 | 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      | -                    | 0                  | -                |
| 127 | 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     | -                    | -                  | -                |
| 128 | 平湖悦宸里      | 嘉兴平湖 | 住宅    | 竣工   | 25%  | 84,702  | 186,274     | 201,705  | -                  | 186,274     | -                  | 186,274     | -                    | -                  | -                |
| 129 | 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               |
| 130 | 杭州汇港城      | 杭州上城 | 综合    | 竣工   | 40%  | 108,400 | 279,355     | 292,374  | -                  | 279,355     | -                  | 279,355     | -                    | 39                 | 39               |
| 131 | 杭州天樾四季     | 杭州临平 | 住宅、商业 | 竣工   | 25%  | 131,400 | 183,949     | 193,769  | -                  | 183,949     | -                  | 183,949     | -                    | -                  | -                |
| 132 | 杭州天澜里      | 杭州西湖 | 住宅    | 竣工   | 51%  | 27,200  | 84,345      | 82,838   | -                  | 84,345      | -                  | 84,345      | -                    | -                  | -                |
| 133 | 杭州花宸里      | 杭州萧山 | 住宅、商业 | 竣工   | 100% | 37,300  | 103,106     | 115,565  | -                  | 103,106     | -                  | 103,106     | -                    | 1,495              | 3,717            |
| 134 | 杭州珺悦       | 杭州淳安 | 住宅    | 竣工   | 50%  | 23,400  | 53,885      | 58,736   | -                  | 53,885      | -                  | 53,885      | -                    | -                  | -                |
| 135 | 杭州云望之宸     | 杭州富阳 | 住宅    | 竣工   | 100% | 30,000  | 70,438      | 80,899   | -                  | 70,438      | -                  | 70,438      | -                    | 141                | 1,763            |
| 136 | 杭州花芸春境府    | 杭州上城 | 住宅、商业 | 竣工   | 51%  | 47,500  | 109,248     | 133,562  | -                  | 109,248     | -                  | 109,248     | -                    | 47                 | -                |
| 137 | 杭州花栖云境里    | 杭州萧山 | 住宅、商业 | 竣工   | 62%  | 44,600  | 108,632     | 102,762  | -                  | 108,632     | -                  | 108,632     | -                    | 1,564              | 1,247            |
| 138 | 杭州花屿观澜里    | 杭州萧山 | 住宅    | 竣工   | 73%  | 52,500  | 179,254     | 136,197  | -                  | 179,254     | -                  | 179,254     | -                    | 13                 | 156              |
| 139 | 杭州运晓花望府    | 杭州拱墅 | 住宅    | 竣工   | 50%  | 26,684  | 53,421      | 57,846   | -                  | 53,421      | -                  | 53,421      | -                    | 65                 | 247              |
| 140 | 杭州运晓花映里    | 杭州拱墅 | 住宅    | 竣工   | 50%  | 28,890  | 72,231      | 76,687   | -                  | 72,231      | -                  | 72,231      | -                    | 195                | 442              |
| 141 | 杭州望澜翠印府    | 杭州上城 | 住宅    | 竣工   | 50%  | 39,390  | 78,767      | 84,700   | -                  | 78,767      | -                  | 78,767      | -                    | -                  | 12,847           |
| 142 | 杭州缤印爱达城    | 杭州临平 | 住宅、商业 | 竣工   | 100% | 127,800 | 353,308     | 335,746  | -                  | 353,308     | -                  | 353,308     | -                    | 2,354              | 134,653          |
| 143 | 杭州湖岩臻品府    | 杭州萧山 | 住宅、商业 | 竣工   | 98%  | 54,461  | 70,799      | 94,136   | -                  | 70,799      | -                  | 70,799      | -                    | 104                | 1,180            |
| 144 | 杭州湖秀臻和府    | 杭州萧山 | 住宅    | 竣工   | 100% | 24,661  | 37,708      | 41,175   | -                  | 37,708      | -                  | 37,708      | -                    | -                  | 1,823            |
| 145 | 杭州乔司新城 F14 | 杭州余杭 | 住宅    | 竣工   | 100% | 32,547  | 58,580      | 58,427   | -                  | 58,580      | 58,580             | 58,580      | -                    | -                  | 57,145           |
| 146 | 杭州庆隆小河 20  | 杭州拱墅 | 住宅    | 竣工   | 70%  | 14,835  | 41,580      | 43,915   | -                  | 41,580      | 41,580             | 41,580      | -                    | -                  | 19,436           |

| 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 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|-----|------------------------------|------|----------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 147 | 杭州岱天青岳里                      | 杭州拱墅 | 住宅       | 在建   | 100% | 27,168   | 32,602       | 42,173    | -                   | 32,602       | -                   | -            | 32,602                | -                   | -                 |
| 148 | 杭州杭序府                        | 杭州上城 | 住宅       | 在建   | 100% | 33,199   | 82,998       | 89,181    | -                   | 82,998       | -                   | -            | 82,998                | 15,510              | -                 |
| 149 | 杭州和萃揽悦园                      | 杭州余杭 | 住宅       | 在建   | 25%  | 59,429   | 148,753      | 162,070   | -                   | 148,753      | -                   | -            | 148,753               | 22,066              | -                 |
| 150 | 杭州潮语臻境府                      | 杭州市北 | 住宅       | 在建   | 51%  | 25,900   | 64,625       | 70,255    | -                   | 64,625       | -                   | -            | 64,625                | 13,034              | -                 |
| 151 | 杭州翠隐江澜轩                      | 杭州上城 | 住宅       | 在建   | 51%  | 21,335   | 53,334       | 58,302    | -                   | 53,334       | -                   | -            | 53,334                | 13,217              | -                 |
| 152 | 杭州市上城区四堡七堡 JG1404-29 地块*     | 杭州上城 | 住宅       | 在建   | 51%  | 24,272   | 60,678       | 66,187    | -                   | 60,678       | -                   | -            | 60,678                | 34,500              | -                 |
| 153 | 杭州市余杭区良渚东单元 YH030703-34 地块*  | 杭州余杭 | 住宅       | 在建   | 51%  | 28,278   | 62,212       | 69,008    | 62,212              | 62,212       | -                   | -            | 62,212                | -                   | -                 |
| 154 | 杭州市西湖区双桥单元 XH020302-17 地块*   | 杭州西湖 | 商业、住宅    | 拟建   | 100% | 28,696   | 86,088       | 96,711    | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 155 | 杭州市滨江区永久河单元 C-R21/R22-60 地块* | 杭州滨江 | 住宅       | 拟建   | 41%  | 55,600   | 122,291      | 128,890   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 156 | 深圳会展湾雍境名邸                    | 深圳宝安 | 住宅       | 在建   | 100% | 25,246   | 111,890      | 106,957   | -                   | 111,890      | -                   | -            | 111,890               | 14,440              | -                 |
| 157 | 深圳招商雍和府                      | 深圳宝安 | 住宅       | 竣工   | 100% | 9,031    | 54,293       | 45,463    | -                   | 54,293       | -                   | 54,293       | -                     | -                   | -                 |
| 158 | 深圳招商臻府                       | 深圳宝安 | 住宅       | 竣工   | 100% | 20,602   | 117,413      | 99,381    | -                   | 117,413      | -                   | 117,413      | -                     | -                   | -                 |
| 159 | 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      | -                   | 130,327      | -                     | -                   | 255               |
| 160 | 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      | -                     | -                   | -                 |
| 161 | 深圳中海珑悦理                      | 深圳龙华 | 住宅、商业    | 竣工   | 30%  | 12,010   | 74,575       | 62,931    | -                   | 74,575       | -                   | 74,575       | -                     | -                   | 130               |
| 162 | 深圳龙誉花园                       | 深圳龙华 | 住宅、商业    | 竣工   | 34%  | 27,388   | 119,934      | 111,811   | -                   | 119,934      | -                   | 119,934      | -                     | 656                 | 3,080             |
| 163 | 深圳雍云府                        | 深圳龙华 | 住宅       | 竣工   | 100% | 27,186   | 95,150       | 78,724    | -                   | 95,150       | -                   | 95,150       | -                     | 10,127              | 12,075            |
| 164 | 深圳四海臻邸                       | 深圳南山 | 住宅       | 竣工   | 100% | 2,996    | 12,192       | 11,866    | -                   | 12,192       | -                   | 12,192       | -                     | -                   | -                 |
| 165 | 深圳一湾臻邸                       | 深圳南山 | 住宅       | 竣工   | 70%  | 24,272   | 119,350      | 118,831   | -                   | 119,350      | -                   | 119,350      | -                     | 208                 | 208               |
| 166 | 深圳渔二村项目                      | 深圳南山 | 住宅、公寓、商业 | 在建   | 51%  | 9,072    | 65,772       | 64,225    | -                   | 65,772       | -                   | -            | 65,772                | 6,626               | -                 |
| 167 | 深圳招商仕林臻邸                     | 深圳南山 | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 18,465   | 58,071       | 56,955    | -                   | 58,071       | -                   | 58,071       | -                     | -                   | -                 |

| 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（㎡）  | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|-------------|------|------------|------|------|---------|-------------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 168 | 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               | -                  | -                |
| 169 | 深圳太子湾滨海大厦   | 深圳南山 | 公寓、办公、商业   | 竣工   | 51%  | 12,409  | 59,889      | 59,225    | -                  | 59,889      | -                  | 59,889      | -                    | -                  | -                |
| 170 | 深圳太子湾泓玺大厦   | 深圳南山 | 公寓、商业      | 竣工   | 100% | 14,111  | 71,993      | 64,087    | -                  | 71,993      | -                  | 71,993      | -                    | 2,597              | 2,840            |
| 171 | 深圳太子湾领航大厦   | 深圳南山 | 办公、商业      | 竣工   | 51%  | 13,952  | 79,569      | 79,490    | -                  | 79,569      | -                  | 79,569      | -                    | -                  | -                |
| 172 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 173 | 深圳太子湾瑞玺大厦   | 深圳南山 | 公寓、商业      | 竣工   | 100% | 13,938  | 95,034      | 94,477    | -                  | 95,034      | -                  | 95,034      | -                    | 1,882              | 2,004            |
| 174 | 深圳太子湾湾海大厦   | 深圳南山 | 公寓、办公、商业   | 竣工   | 51%  | 11,609  | 62,842      | 62,468    | -                  | 62,842      | -                  | 62,842      | -                    | -                  | -                |
| 175 | 深圳太子湾望海大厦   | 深圳南山 | 办公、商业      | 竣工   | 100% | 11,878  | 69,967      | 69,695    | -                  | 69,967      | -                  | 69,967      | -                    | -                  | -                |
| 176 | 深圳太子湾云滨大厦   | 深圳南山 | 办公、人才公寓、商业 | 竣工   | 100% | 10,224  | 50,783      | 48,684    | -                  | 50,783      | -                  | 50,783      | -                    | -                  | -                |
| 177 | 深圳太子湾云玺大厦   | 深圳南山 | 公寓、商业      | 竣工   | 51%  | 14,055  | 79,383      | 79,249    | -                  | 79,383      | -                  | 79,383      | -                    | -                  | -                |
| 178 | 深圳招商玺家园     | 深圳南山 | 住宅、商业      | 竣工   | 100% | 51,656  | 111,066     | 107,086   | -                  | 111,066     | -                  | 111,066     | -                    | -                  | -                |
| 179 | 深圳商务广场      | 深圳南山 | 办公、商业      | 竣工   | 100% | 27,778  | 80,202      | 79,803    | -                  | 80,202      | -                  | 80,202      | -                    | -                  | -                |
| 180 | 深圳壹海城       | 深圳盐田 | 综合         | 竣工   | 50%  | 137,250 | 378,326     | 463,169   | -                  | 378,326     | -                  | 378,326     | -                    | -                  | -                |
| 181 | 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   | 1,473,960 | -                  | 1,543,300   | -                  | 1,543,300   | -                    | 13,477             | 53,204           |
| 182 | 深圳招商臻城花园    | 深圳龙岗 | 住宅         | 竣工   | 51%  | 43,068  | 246,504     | 250,916   | -                  | 246,504     | -                  | 246,504     | -                    | 3,101              | 3,208            |
| 183 | 深圳招商局前海经贸中心 | 深圳前海 | 办公、商业      | 已竣工  | 43%  | 17,420  | 162,519     | 106,205   | -                  | 162,519     | -                  | 162,519     | -                    | -                  | -                |
| 184 | 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              | -                  | -                |
| 185 | 深圳臻玺家园      | 深圳前海 | 住宅、商业      | 已竣工  | 43%  | 14,347  | 50,685      | 40,652    | -                  | 50,685      | -                  | 50,685      | -                    | -                  | 339              |
| 186 | 深圳玖尚公寓      | 深圳前海 | 公寓         | 已竣工  | 43%  | 9,379   | 23,428      | 23,874    | -                  | 23,428      | -                  | 23,428      | -                    | -                  | -                |
| 187 | 深圳前海妈湾湾启紫荆府 | 深圳前海 | 住宅         | 在建   | 43%  | 19,769  | 76,779      | 61,013    | -                  | 76,779      | -                  | -           | 76,779               | 7,490              | -                |
| 188 | 深圳前海妈湾湾融大厦  | 深圳前海 | 办公         | 在建   | 43%  | 16,832  | 73,628      | 70,303    | -                  | 73,628      | -                  | -           | 73,628               | -                  | -                |
| 189 | 深圳前海妈湾湾紫荆屿  | 深圳前海 | 住宅         | 在建   | 43%  | 16,403  | 73,231      | 56,800    | -                  | 73,231      | -                  | -           | 73,231               | 14,133             | -                |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|-----------|---------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 190 | 深圳前海玺家园   | 深圳南山    | 住宅    | 在建   | 51%  | 15,000  | 98,800      | 91,777   | -                  | 98,800      | -                  | -           | 98,800               | 3,228              | -                |
| 191 | 深圳海晏府     | 深圳南山    | 住宅    | 在建   | 70%  | 8,287   | 25,600      | 24,949   | -                  | 25,600      | -                  | -           | 25,600               | 18,388             | -                |
| 192 | 深圳观潮府     | 深圳宝安    | 住宅    | 在建   | 46%  | 42,522  | 145,000     | 143,534  | -                  | 145,000     | -                  | -           | 145,000              | 48,925             | -                |
| 193 | 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      | -                    | 132                | 813              |
| 194 | 珠海湖心明悦    | 珠海斗门    | 住宅    | 竣工   | 34%  | 36,600  | 73,130      | 76,730   | -                  | 73,130      | -                  | 73,130      | -                    | 1,027              | -                |
| 195 | 中山臻湾府     | 中山翠亨新区  | 住宅    | 在建   | 70%  | 103,700 | 311,310     | 323,946  | -                  | 311,310     | -                  | 231,370     | 79,940               | 20,743             | 1,686            |
| 196 | 中山云鼎府     | 中山火炬开发区 | 住宅    | 竣工   | 51%  | 90,500  | 271,502     | 279,333  | -                  | 271,502     | -                  | 271,502     | -                    | -                  | 988              |
| 197 | 中山映月台     | 中山西区    | 住宅、商业 | 竣工   | 50%  | 51,700  | 142,385     | 146,089  | -                  | 142,385     | -                  | 142,385     | -                    | 2,210              | -                |
| 198 | 汕头金凤半岛    | 汕头金平    | 住宅    | 在建   | 50%  | 137,300 | 443,900     | 466,681  | -                  | 443,900     | -                  | 378,778     | 65,122               | 22,017             | -                |
| 199 | 南宁招商樾江府   | 南宁青秀    | 住宅    | 在建   | 100% | 84,504  | 241,682     | 267,644  | -                  | 241,682     | -                  | 75,221      | 166,461              | 5,152              | -                |
| 200 | 南宁十里云裳    | 南宁武鸣    | 住宅、商业 | 竣工   | 51%  | 149,113 | 162,092     | 158,193  | -                  | 162,092     | -                  | 162,092     | -                    | -                  | 103              |
| 201 | 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      | -                    | 182                | 1,456            |
| 202 | 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     | -                    | 4,075              | 1,012            |
| 203 | 惠州依山华府    | 惠州惠城    | 住宅、商业 | 在建   | 100% | 38,800  | 108,609     | 114,729  | -                  | 108,609     | -                  | 57,433      | 51,176               | 540                | -                |
| 204 | 广州雍景湾     | 广州黄埔    | 住宅    | 竣工   | 45%  | 179,100 | 263,000     | 284,355  | -                  | 263,000     | -                  | 263,000     | -                    | 325                | 52               |
| 205 | 广州江天际     | 广州白云    | 住宅、商业 | 在建   | 33%  | 67,900  | 245,290     | 251,803  | -                  | 189,261     | 34,755             | 150,852     | 38,409               | 7,044              | 4,785            |
| 206 | 广州珑玥公馆    | 广州白云    | 住宅、商业 | 在建   | 19%  | 126,600 | 319,033     | 302,514  | -                  | 287,366     | 2,715              | 244,824     | 42,542               | 15,409             | 11,936           |
| 207 | 广州雍云邸     | 广州白云    | 住宅    | 在建   | 37%  | 44,900  | 143,523     | 152,268  | -                  | 101,380     | -                  | 55,264      | 46,115               | 3,014              | -                |
| 208 | 广州和府      | 广州从化    | 住宅    | 在建   | 19%  | 100,400 | 309,078     | 323,690  | -                  | 309,078     | -                  | 307,474     | 1,604                | 1,510              | 4,692            |
| 209 | 广州意库      | 广州番禺    | 商业    | 竣工   | 74%  | 339,061 | 335,372     | 391,447  | -                  | 335,372     | -                  | 335,372     | -                    | -                  | 1,443            |
| 210 | 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                | -                  | 9,800            |
| 211 | 广州鹭山府     | 广州黄埔    | 住宅    | 竣工   | 36%  | 13,800  | 52,573      | 51,823   | -                  | 52,573      | -                  | 52,573      | -                    | -                  | -                |
| 212 | 广州臻珑府     | 广州黄埔    | 住宅    | 竣工   | 37%  | 22,540  | 84,297      | 86,859   | -                  | 84,297      | -                  | 84,297      | -                    | 181                | 298              |
| 213 | 广州天宇花园    | 广州南沙    | 住宅、商业 | 在建   | 11%  | 31,300  | 94,001      | 104,532  | -                  | 53,902      | -                  | 53,902      | -                    | -                  | -                |
| 214 | 广州湾区 1872 | 广州南沙    | 住宅、商业 | 在建   | 74%  | 59,900  | 229,325     | 242,893  | -                  | 137,434     | 14,326             | 88,482      | 48,952               | 433                | 887              |
| 215 | 广州雍华府     | 广州天河    | 住宅    | 竣工   | 25%  | 70,900  | 168,705     | 171,904  | -                  | 168,705     | -                  | 168,705     | -                    | 403                | 91               |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|------------|-------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 216 | 广州东湾       | 广州增城  | 住宅    | 竣工   | 22%  | 35,500  | 99,418      | 112,779  | -                  | 99,418      | -                  | 99,418      | -                    | -                  | -                |
| 217 | 广州臻园       | 广州增城  | 住宅    | 竣工   | 25%  | 83,200  | 300,676     | 346,652  | -                  | 300,676     | -                  | 300,676     | -                    | 429                | 429              |
| 218 | 广州西派天河序    | 广州天河  | 住宅    | 在建   | 36%  | 47,300  | 142,416     | 156,612  | -                  | 142,416     | 14,026             | 122,217     | 20,199               | 11,046             | -                |
| 219 | 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              | 20,435             | -                |
| 220 | 广州林屿境      | 广州南沙  | 住宅    | 在建   | 74%  | 31,180  | 77,950      | 87,279   | -                  | 77,950      | -                  | -           | 77,950               | 8,062              | -                |
| 221 | 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     | -                    | 130                | 2,736            |
| 222 | 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     | -                    | 1,105              | 975              |
| 223 | 佛山曦岸       | 佛山顺德  | 住宅    | 竣工   | 45%  | 68,732  | 171,820     | 179,861  | -                  | 171,820     | -                  | 171,820     | -                    | 2,483              | 1,950            |
| 224 | 佛山臻玥府      | 佛山顺德  | 住宅    | 竣工   | 25%  | 33,650  | 78,368      | 86,765   | -                  | 78,368      | 19,605             | 78,368      | -                    | 1,036              | 18,918           |
| 225 | 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      | -                    | -                  | 1,407            |
| 226 | 佛山华玺 01-13 | 佛山南海  | 住宅    | 竣工   | 38%  | 20,683  | 66,185      | 72,017   | -                  | 66,185      | -                  | 66,185      | -                    | -                  | 3,246            |
| 227 | 佛山宝华二期     | 佛山南海  | 住宅    | 在建   | 38%  | 8,940   | 31,736      | 34,202   | -                  | 31,736      | -                  | -           | 31,736               | 8,802              | -                |
| 228 | 佛山江序园      | 佛山顺德  | 住宅    | 在建   | 74%  | 55,001  | 181,503     | 198,238  | -                  | 120,283     | -                  | -           | 120,283              | 34,237             | -                |
| 229 | 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      | -                    | 181                | 116              |
| 230 | 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               | -                  | -                |
| 231 | 东莞未来时区花园   | 东莞黄江  | 住宅、商业 | 竣工   | 30%  | 19,800  | 89,084      | 97,940   | -                  | 89,084      | -                  | 89,084      | -                    | 76                 | -                |
| 232 | 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      | -                    | 2,835              | -                |
| 233 | 东莞湾熙金融中心   | 东莞南城  | 办公、商业 | 在建   | 70%  | 12,200  | 103,700     | 103,675  | -                  | 102,509     | -                  | 24,406      | 78,103               | 74                 | 2,095            |
| 234 | 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     | -                    | 26                 | -                |
| 235 | 东莞依城大观花园   | 东莞谢岗镇 | 住宅、商业 | 竣工   | 40%  | 76,600  | 214,565     | 234,062  | -                  | 214,565     | -                  | 214,565     | -                    | 52                 | 52               |
| 236 | 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     | 33,120             | 146,806     | 74,940               | 12,599             | 11,496           |
| 237 | 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     | -                    | 110                | 324              |
| 238 | 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     | -                  | 514,802     | 62,181               | 721                | 1,742            |
| 239 | 重庆锦星汇      | 重庆渝北  | 住宅    | 竣工   | 74%  | 21,700  | 76,122      | 82,556   | -                  | 76,122      | -                  | 76,122      | -                    | -                  | -                |
| 240 | 重庆城市主场     | 重庆渝北  | 住宅    | 竣工   | 74%  | 11,000  | 33,020      | 37,303   | -                  | 33,020      | -                  | 33,020      | -                    | 429                | 429              |

| 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（㎡）  | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|------------|--------|----------|------|------|---------|-------------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 241 | 重庆依云江湾     | 重庆巴南   | 住宅       | 竣工   | 74%  | 202,900 | 385,158     | 426,535   | -                  | 385,158     | -                  | 385,158     | -                    | 806                | 221              |
| 242 | 重庆时光序      | 重庆九龙坡  | 住宅       | 竣工   | 74%  | 12,800  | 25,700      | 28,916    | -                  | 25,700      | -                  | 25,700      | -                    | 24                 | 175              |
| 243 | 重庆招商 1872  | 重庆九龙坡  | 住宅、商业    | 在建   | 74%  | -       | 357,539     | 393,323   | -                  | 352,403     | -                  | 213,764     | 138,639              | 19,947             | 4,579            |
| 244 | 重庆公园上城     | 重庆北碚   | 住宅       | 竣工   | 74%  | 61,600  | 74,015      | 84,318    | -                  | 74,015      | -                  | 74,015      | -                    | 130                | 130              |
| 245 | 重庆嘉景湾      | 重庆渝北   | 住宅       | 竣工   | 37%  | 94,600  | 113,600     | 127,393   | -                  | 113,600     | -                  | 113,600     | -                    | 221                | -                |
| 246 | 重庆雍璟城      | 重庆渝北   | 住宅、商业    | 竣工   | 74%  | 182,800 | 365,087     | 403,367   | -                  | 365,087     | -                  | 365,087     | -                    | 884                | 1,082            |
| 247 | 重庆长嘉汇      | 重庆南岸   | 住宅、商业、办公 | 在建   | 37%  | 313,700 | 1,381,987   | 1,507,605 | 57,579             | 1,381,987   | 54,743             | 1,248,806   | 133,181              | 40,211             | 52,048           |
| 248 | 重庆招商云邸     | 重庆南岸   | 住宅       | 竣工   | 74%  | 11,300  | 89,365      | 97,062    | -                  | 89,365      | -                  | 89,365      | -                    | 400                | 413              |
| 249 | 重庆理想城二期    | 重庆沙坪坝  | 住宅、商业    | 竣工   | 38%  | 74,700  | 131,911     | 147,497   | -                  | 131,911     | -                  | 131,911     | -                    | 338                | -                |
| 250 | 重庆理想城一期    | 重庆沙坪坝  | 住宅、商业    | 竣工   | 36%  | 97,900  | 153,114     | 175,774   | -                  | 153,114     | -                  | 153,114     | -                    | 1,001              | -                |
| 251 | 重庆渝天府 AH09 | 重庆沙坪坝  | 住宅、商业    | 在建   | 74%  | 180,200 | 372,343     | 404,353   | -                  | 199,569     | 14,982             | 164,969     | 34,599               | 17,949             | 16,282           |
| 252 | 重庆渝天府 AH20 | 重庆沙坪坝  | 住宅、商业    | 在建   | 74%  | 186,600 | 310,711     | 351,229   | -                  | 136,774     | 33,561             | 136,774     | -                    | 6,306              | 3,466            |
| 253 | 重庆公园大道     | 重庆渝北   | 住宅、商业、办公 | 在建   | 37%  | 402,000 | 1,113,645   | 1,244,599 | -                  | 1,113,645   | -                  | 1,000,884   | 112,761              | 4,109              | 71,984           |
| 254 | 重庆园博园项目    | 重庆两江新区 | 住宅       | 在建   | 57%  | 48,461  | 72,692      | 79,045    | 45,606             | 45,606      | -                  | -           | 45,606               | -                  | -                |
| 255 | 郑州公园 1872  | 郑州二七区  | 住宅       | 在建   | 50%  | 211,600 | 345,347     | 370,079   | -                  | 345,347     | -                  | 331,580     | 13,768               | 1,654              | 1,966            |
| 256 | 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     | -                    | -                  | 679              |
| 257 | 郑州招商时代锦宸   | 郑州惠济   | 住宅       | 竣工   | 100% | 9,400   | 39,434      | 41,994    | -                  | 39,434      | -                  | 39,434      | -                    | 569                | 390              |
| 258 | 郑州招商时代天宸   | 郑州惠济   | 住宅       | 竣工   | 100% | 21,100  | 88,359      | 93,242    | -                  | 88,359      | -                  | 88,359      | -                    | 2,279              | 4,957            |
| 259 | 郑州卢森堡中心    | 郑州新区   | 住宅、商业、办公 | 竣工   | 19%  | 103,800 | 203,196     | 247,197   | -                  | 203,196     | -                  | 203,196     | -                    | 76                 | -                |
| 260 | 郑州招商林屿境    | 郑州市二七区 | 住宅       | 竣工   | 50%  | 43,100  | 107,391     | 114,161   | -                  | 107,391     | 49,176             | 107,391     | -                    | -                  | 52,599           |
| 261 | 郑州招商时代映江河  | 郑州惠济   | 住宅       | 竣工   | 100% | 18,400  | 74,570      | 79,131    | -                  | 74,570      | 74,570             | 74,570      | -                    | 14,710             | 67,245           |
| 262 | 郑州招商嵩雲序    | 郑州惠济   | 住宅       | 在建   | 100% | 26,900  | 80,604      | 85,174    | -                  | 80,604      | -                  | -           | 80,604               | 23,736             | -                |
| 263 | 郑州招商揽阅     | 郑州惠济   | 住宅       | 在建   | 40%  | 43,400  | 108,231     | 115,716   | -                  | 108,231     | -                  | -           | 108,231              | 38,009             | -                |
| 264 | 郑州市管城区郑    | 郑州管城   | 住宅       | 在建   | 40%  | 15,900  | 55,686      | 61,483    | 55,686             | 55,686      | -                  | -           | 55,686               | 17,795             | -                |

| 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（㎡）  | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|-------------------|---------|----------|------|------|---------|-------------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
|     | 政出〔2022〕26号（网）地块* |         |          |      |      |         |             |           |                    |             |                    |             |                      |                    |                  |
| 265 | 西安臻境·御璟天宸         | 西安高新    | 住宅       | 竣工   | 23%  | 79,600  | 222,831     | 246,192   | -                  | 222,831     | 59,100             | 222,831     | -                    | -                  | 49,105           |
| 266 | 西安云兰              | 西安长安    | 住宅       | 竣工   | 52%  | 39,865  | 95,676      | 100,672   | -                  | 95,676      | -                  | 95,676      | -                    | 1,890              | 2,528            |
| 267 | 西安臻观府             | 西安雁塔    | 住宅       | 竣工   | 74%  | 59,000  | 168,927     | 166,933   | -                  | 168,927     | -                  | 168,927     | -                    | -                  | -                |
| 268 | 西安臻境              | 西安雁塔    | 住宅       | 竣工   | 87%  | 42,300  | 116,360     | 131,044   | -                  | 116,360     | -                  | 116,360     | -                    | -                  | 78               |
| 269 | 西安雍澜湾             | 西安长安    | 住宅       | 竣工   | 87%  | 62,700  | 156,617     | 171,914   | -                  | 156,617     | -                  | 156,617     | -                    | 949                | 4,376            |
| 270 | 西安云山间             | 西安雁塔    | 住宅、商业    | 竣工   | 74%  | 59,387  | 118,772     | 129,200   | -                  | 118,772     | -                  | 118,772     | -                    | 4,107              | 6,553            |
| 271 | 西安天青云麓            | 西安高新区   | 住宅       | 竣工   | 52%  | 50,884  | 122,120     | 133,158   | -                  | 122,120     | -                  | 122,120     | -                    | 12,952             | 29,111           |
| 272 | 西安招商雲墨            | 西安高新区   | 住宅       | 竣工   | 74%  | 33,022  | 92,461      | 99,827    | -                  | 92,461      | -                  | 92,461      | -                    | 39                 | 10,164           |
| 273 | 西安港务揽阅            | 西安港务区   | 住宅       | 在建   | 74%  | 143,500 | 358,757     | 385,686   | -                  | 358,757     | -                  | 182,462     | 176,295              | 38,222             | 8,925            |
| 274 | 西安序               | 西安浐灞生态区 | 住宅、商业    | 竣工   | 87%  | 53,800  | 107,600     | 114,386   | -                  | 107,600     | -                  | 107,600     | -                    | 26                 | 1,141            |
| 275 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 276 | 西安招商局丝路中心\城市主场盛会  | 西安港务区   | 办公、商业    | 竣工   | 38%  | 112,900 | 321,609     | 349,534   | -                  | 321,609     | -                  | 321,609     | -                    | 93                 | -                |
| 277 | 西安招商城市主场\央畔       | 西安港务区   | 住宅       | 竣工   | 38%  | 260,500 | 727,773     | 779,901   | -                  | 727,773     | -                  | 727,773     | -                    | 1,056              | -                |
| 278 | 西安玺               | 西安港务区   | 住宅       | 在建   | 74%  | 45,901  | 100,982     | 105,925   | -                  | 100,458     | -                  | -           | 100,458              | 373                | -                |
| 279 | 西安梧桐书院            | 西安浐灞国际港 | 住宅       | 在建   | 74%  | 42,616  | 106,543     | 111,270   | -                  | 106,543     | -                  | -           | 106,543              | 24,048             | -                |
| 280 | 西安湾               | 西安浐灞国际港 | 住宅       | 在建   | 52%  | 77,322  | 154,644     | 164,235   | 106,699            | 154,644     | -                  | -           | 154,644              | 113,358            | -                |
| 281 | 西安林屿缦岛            | 西安未央    | 住宅       | 在建   | 87%  | 51,251  | 119,136     | 126,004   | -                  | 119,136     | -                  | -           | 119,136              | 119,325            | -                |
| 282 | 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     | -                    | -                  | -                |
| 283 | 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   | -                    | -                  | -                |
| 284 | 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     | -                    | -                  | -                |
| 285 | 武汉凤凰城             | 武汉经济开发区 | 住宅       | 在建   | 100% | 152,032 | 355,416     | 385,951   | -                  | 295,264     | -                  | 275,202     | 20,062               | 117                | 117              |
| 286 | 武汉江湾国际            | 武汉硚口    | 住宅、商     | 竣工   | 100% | 97,990  | 340,500     | 362,049   | -                  | 340,500     | -                  | 340,500     | -                    | -                  | -                |

| 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（㎡）  | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|-------------|----------|----------|------|------|-----------|-------------|-----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
|     |             |          | 业、办公     |      |      |           |             |           |                    |             |                    |             |                      |                    |                  |
| 287 | 武汉依云水岸      | 武汉汉南     | 住宅       | 在建   | 35%  | 114,703   | 287,500     | 324,548   | -                  | 150,422     | -                  | 150,422     | -                    | 338                | -                |
| 288 | 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     | -                    | 52                 | 52               |
| 289 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 290 | 武汉经开之窗      | 武汉经济开发区  | 商业、办公    | 在建   | 80%  | 90,386    | 225,900     | 258,026   | -                  | 37,661      | -                  | -           | 37,661               | -                  | -                |
| 291 | 武汉未来中心 II   | 武汉经济开发区  | 住宅、商业、办公 | 在建   | 50%  | 261,329   | 800,600     | 584,183   | -                  | 204,600     | -                  | 162,016     | 42,584               | 34,694             | -                |
| 292 | 武汉未来中心 III  | 武汉经济开发区  | 住宅       | 竣工   | 50%  | 41,218    | 98,924      | 108,762   | -                  | 98,924      | -                  | 98,924      | -                    | 2,724              | 6,532            |
| 293 | 武汉未来中心 I    | 武汉经济开发区  | 住宅、商业、办公 | 在建   | 50%  | 329,243   | 751,000     | 730,962   | -                  | 387,564     | -                  | 203,779     | 183,785              | 20,070             | 1,566            |
| 294 | 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     | -                    | 312                | 260              |
| 295 | 武汉壹品澜荟      | 武汉临空港开发区 | 住宅、商业、办公 | 在建   | 20%  | 68,100    | 230,000     | 269,275   | -                  | 62,894      | -                  | 62,894      | -                    | 52                 | -                |
| 296 | 武汉汉口 1872   | 武汉硚口     | 住宅、商业    | 在建   | 51%  | 102,100   | 376,700     | 376,179   | -                  | 300,226     | -                  | 300,226     | -                    | 4,923              | 7,356            |
| 297 | 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     | -                    | 3,739              | 5,972            |
| 298 | 武汉武昌序       | 武汉武昌     | 住宅       | 竣工   | 100% | 17,239    | 51,800      | 56,499    | -                  | 51,800      | 51,800             | 51,800      | -                    | 306                | 54,105           |
| 299 | 武汉拾光里       | 武汉江夏     | 住宅       | 竣工   | 50%  | 53,200    | 95,802      | 109,683   | -                  | 95,802      | -                  | 95,802      | -                    | 91                 | -                |
| 300 | 武汉长江序       | 武汉江汉     | 住宅       | 在建   | 100% | 27,000    | 88,000      | 95,529    | 88,000             | 88,000      | -                  | -           | 88,000               | 25,154             | -                |
| 301 | 武汉东本 Q12 地块 | 武汉经开     | 住宅       | 在建   | 100% | 73,900    | 88,723      | 106,768   | 88,723             | 88,723      | -                  | -           | 88,723               | -                  | -                |
| 302 | 招商幔境揽阅      | 武汉汉阳     | 住宅       | 在建   | 100% | 72,837    | 95,000      | 130,238   | 95,000             | 95,000      | -                  | -           | 95,000               | 40,205             | -                |
| 303 | 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     | -                    | 468                | 416              |
| 304 | 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               | -                  | -                |
| 305 | 昆明依云国际社区    | 昆明滇中新区   | 住宅、商业    | 在建   | 49%  | 1,126,908 | 2,313,175   | 2,547,120 | -                  | 426,336     | 53,470             | 426,336     | -                    | 24,459             | 9,918            |
| 306 | 昆明巫家坝       | 昆明官渡     | 住宅、商业    | 竣工   | 51%  | 73,089    | 368,809     | 445,233   | -                  | 368,809     | -                  | 368,809     | -                    | 18,897             | 20,492           |
| 307 | 昆明雍珑府       | 昆明官渡     | 住宅       | 竣工   | 100% | 20,361    | 77,376      | 85,115    | -                  | 77,376      | -                  | 77,376      | -                    | 2,704              | 2,570            |
| 308 | 昆明晋宁项目      | 昆明晋宁     | 住宅       | 在建   | 39%  | 343,553   | 1,143,111   | 1,282,640 | -                  | 659,762     | -                  | 659,762     | -                    | -                  | 52               |
| 309 | 昆明雍和府       | 昆明五华     | 住宅       | 竣工   | 51%  | 93,263    | 298,436     | 322,984   | -                  | 298,436     | -                  | 298,436     | -                    | 1,742              | 1,495            |



| 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 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|-----|-------------|---------|----------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 310 | 成都郪江樾       | 成都简阳    | 住宅、商业    | 竣工   | 100% | 42,524   | 106,185      | 114,267   | -                   | 106,185      | -                   | 106,185      | -                     | 9,393               | 8,747             |
| 311 | 成都依山樾       | 成都简阳    | 住宅       | 竣工   | 100% | 25,810   | 64,516       | 71,064    | -                   | 64,516       | -                   | 64,516       | -                     | 26                  | 4,532             |
| 312 | 成都未来公园      | 成都金牛    | 住宅、商业    | 在建   | 43%  | 191,600  | 418,500      | 482,064   | -                   | 338,100      | 69,424              | 331,513      | 6,587                 | 17,597              | 6,459             |
| 313 | 成都天府玺       | 成都双流    | 住宅       | 竣工   | 100% | 48,249   | 72,373       | 90,110    | -                   | 72,373       | -                   | 72,373       | -                     | 221                 | 273               |
| 314 | 成都时代公园      | 成都天府新区  | 住宅、商业    | 在建   | 51%  | 525,300  | 1,783,200    | 2,005,323 | -                   | 1,362,700    | -                   | 1,052,113    | 310,587               | 38,051              | 38,401            |
| 315 | 成都麓湖西派臻境    | 成都双流    | 住宅、商业    | 竣工   | 30%  | 50,500   | 91,500       | 99,728    | -                   | 91,500       | -                   | 91,500       | -                     | 175                 | -                 |
| 316 | 成都武侯西派臻境    | 成都武侯    | 住宅       | 竣工   | 40%  | 70,450   | 140,895      | 155,680   | -                   | 140,895      | -                   | 140,895      | -                     | -                   | -                 |
| 317 | 成都成华锦城序     | 成都成华    | 住宅       | 在建   | 100% | 54,413   | 108,825      | 116,190   | -                   | 108,825      | -                   | -            | 108,825               | 78                  | -                 |
| 318 | 成都招商玺       | 成都高新    | 住宅       | 在建   | 100% | 42,587   | 85,175       | 90,936    | -                   | 85,175       | -                   | -            | 85,175                | 14,863              | -                 |
| 319 | 成都青羊源启金沙    | 成都青羊    | 住宅       | 在建   | 45%  | 51,253   | 92,255       | 99,086    | -                   | 31,285       | -                   | -            | 31,285                | 14,867              | -                 |
| 320 | 成都青羊源启金沙    | 成都青羊    | 商业、住宅    | 在建   | 51%  | 54,384   | 97,891       | 106,591   | -                   | 86,082       | -                   | -            | 86,082                | 12,441              | -                 |
| 321 | 襄阳雍江国际      | 襄阳樊城    | 住宅、商业    | 在建   | 33%  | 80,499   | 182,300      | 184,297   | -                   | 182,158      | -                   | 124,871      | 57,287                | -                   | -                 |
| 322 | 成都成华锦樾序     | 成都成华    | 商业、住宅、车库 | 在建   | 55%  | 70,400   | 140,800      | 140,500   | 31,285              | 31,285       | -                   | -            | 31,285                | 14,867              | 297               |
| 323 | 乌鲁木齐高新项目    | 乌鲁木齐高新区 | 住宅、商业    | 在建   | 51%  | 249,400  | 362,600      | 374,944   | -                   | 362,600      | -                   | 240,208      | 122,392               | -                   | -                 |
| 324 | 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       | -                     | -                   | -                 |
| 325 | 宜昌凤凰城       | 宜昌伍家岗   | 住宅、商业、办公 | 在建   | 20%  | 184,224  | 465,000      | 509,151   | -                   | 388,902      | -                   | 388,902      | -                     | 423                 | -                 |
| 326 | 宜昌林屿境       | 宜昌西陵    | 住宅       | 在建   | 26%  | 40,600   | 81,200       | 89,588    | -                   | 81,200       | -                   | -            | 81,200                | 14,135              | -                 |
| 327 | 宜昌华强地块      | 宜昌东山开发区 | 住宅       | 在建   | 51%  | 114,700  | 229,400      | 238,600   | 49,071              | 49,071       | -                   | -            | 49,071                | -                   | -                 |
| 328 | 芜湖星河万里      | 芜湖鸠江    | 住宅       | 在建   | 49%  | 117,700  | 235,362      | 252,362   | -                   | 235,362      | -                   | 127,770      | 107,592               | 15,399              | -                 |
| 329 | 合肥雍荣府       | 合肥包河    | 住宅       | 竣工   | 33%  | 117,400  | 224,081      | 249,087   | -                   | 224,081      | -                   | 224,081      | -                     | 52                  | -                 |
| 330 | 合肥雍和府       | 合肥滨湖    | 综合       | 竣工   | 33%  | 178,000  | 387,115      | 468,738   | -                   | 387,115      | -                   | 387,115      | -                     | -                   | -                 |
| 331 | 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      | -                     | 39                  | 78                |
| 332 | 合肥东望府       | 合肥包河    | 住宅       | 竣工   | 100% | 106,600  | 221,639      | 261,972   | -                   | 221,639      | -                   | 221,639      | -                     | 4,418               | 1,595             |
| 333 | 合肥雍境湾       | 合肥包河    | 住宅       | 竣工   | 100% | 67,965   | 109,209      | 131,205   | -                   | 109,209      | -                   | 109,209      | -                     | 507                 | 480               |

| 序号  | 项目名称        | 项目地址 | 项目业态  | 项目状态 | 权益比例 | 占地面积 (㎡) | 规划计容建筑面积 (㎡) | 可租售面积 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|-----|-------------|------|-------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 334 | 合肥雍境湾二期     | 合肥包河 | 住宅    | 竣工   | 100% | 37,491   | 59,985       | 72,787    | -                   | 59,985       | -                   | 59,985       | -                     | 26                  | 65                |
| 335 | 合肥雍润府       | 合肥包河 | 住宅    | 竣工   | 100% | 52,244   | 106,024      | 119,293   | -                   | 106,024      | -                   | 106,024      | -                     | 481                 | 231               |
| 336 | 合肥臻悦        | 合肥包河 | 住宅    | 竣工   | 51%  | 44,516   | 111,289      | 139,965   | -                   | 111,289      | -                   | 111,289      | -                     | 559                 | 65                |
| 337 | 合肥雍华府       | 合肥滨湖 | 综合    | 竣工   | 100% | 103,400  | 250,000      | 296,538   | -                   | 250,000      | -                   | 250,000      | -                     | 179                 | 541               |
| 338 | 合肥臻境        | 合肥滨湖 | 住宅    | 竣工   | 67%  | 31,600   | 57,000       | 70,772    | -                   | 57,000       | -                   | 57,000       | -                     | 39                  | 104               |
| 339 | 合肥高新区长租公寓项目 | 合肥高新 | 住宅    | 竣工   | 100% | 48,161   | 103,690      | 126,575   | -                   | 103,690      | -                   | 103,690      | -                     | -                   | -                 |
| 340 | 合肥萃语云筑      | 合肥经开 | 住宅    | 竣工   | 33%  | 61,400   | 113,793      | 127,127   | -                   | 113,793      | -                   | 113,793      | -                     | 541                 | 1,541             |
| 341 | 合肥璟园        | 合肥经开 | 住宅、商业 | 竣工   | 33%  | 170,913  | 373,628      | 421,628   | -                   | 373,628      | 22,406              | 373,628      | -                     | 4,632               | 24,335            |
| 342 | 合肥公园万象      | 合肥经开 | 住宅    | 竣工   | 33%  | 133,100  | 266,156      | 320,124   | -                   | 266,156      | -                   | 266,156      | -                     | 182                 | -                 |
| 343 | 合肥天青臻境      | 合肥蜀山 | 住宅    | 竣工   | 70%  | 61,668   | 86,281       | 100,038   | -                   | 86,281       | 273                 | 86,281       | -                     | 156                 | 350               |
| 344 | 合肥滨奥花园      | 合肥新站 | 住宅、体育 | 竣工   | 100% | 350,000  | 409,683      | 411,262   | -                   | 409,683      | -                   | 409,683      | -                     | 1,192               | 3,534             |
| 345 | 合肥璟悦湾·奥体北   | 合肥新站 | 住宅、商业 | 在建   | 100% | 142,000  | 271,122      | 312,302   | -                   | 271,122      | -                   | 246,712      | 24,410                | 22,195              | 4,710             |
| 346 | 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       | -                     | 260                 | -                 |
| 347 | 合肥四季臻邸      | 合肥包河 | 住宅    | 竣工   | 100% | 79,755   | 172,419      | 192,153   | -                   | 172,419      | 49,020              | 172,419      | -                     | 3,482               | 55,724            |
| 348 | 合肥招商玺       | 合肥滨湖 | 住宅    | 竣工   | 70%  | 28,798   | 51,837       | 57,750    | -                   | 51,837       | 51,837              | 51,837       | -                     | 3,803               | 48,928            |
| 349 | 合肥百川园       | 合肥包河 | 住宅    | 在建   | 100% | 30,387   | 48,619       | 55,123    | 32,346              | 48,619       | -                   | -            | 48,619                | 28,344              | -                 |
| 350 | 句容依云尚城      | 江苏句容 | 综合    | 在建   | 74%  | 156,527  | 359,477      | 384,918   | -                   | 308,214      | -                   | 308,214      | -                     | 383                 | 93                |
| 351 | 扬州璟萃        | 扬州广陵 | 住宅、商业 | 竣工   | 100% | 21,000   | 31,495       | 35,193    | -                   | 31,495       | -                   | 31,495       | -                     | 2,112               | 3,695             |
| 352 | 扬州云筑        | 扬州广陵 | 住宅、商业 | 竣工   | 34%  | 47,400   | 94,738       | 106,263   | -                   | 94,738       | -                   | 94,738       | -                     | 660                 | 2,113             |
| 353 | 扬州云萃        | 扬州邗江 | 住宅    | 竣工   | 70%  | 64,600   | 116,444      | 131,536   | -                   | 116,444      | -                   | 116,444      | -                     | 5,690               | 8,210             |
| 354 | 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      | -                     | 24                  | -                 |
| 355 | 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                | -                   | -                 |
| 356 | 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   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 357 | 盐城都会壹号      | 盐城盐都 | 住宅、商业 | 在建   | 30%  | 59,100   | 147,734      | 164,230   | -                   | 130,898      | -                   | 97,959       | 32,939                | 10,268              | 6,737             |
| 358 | 盐城雍华府       | 盐城盐都 | 住宅    | 在建   | 51%  | 90,800   | 263,268      | 293,473   | -                   | 186,452      | -                   | 116,145      | 70,307                | 11,507              | 10,454            |

| 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 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|-----|------------------|--------|----------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 359 | 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      | -                     | 755                 | 4,560             |
| 360 | 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      | -                     | -                   | 490               |
| 361 | 南通滨江项目一期         | 南通崇川   | 住宅       | 竣工   | 80%  | 190,500  | 390,550      | 447,589   | -                   | 390,550      | 15,705              | 390,550      | -                     | 22,427              | 14,132            |
| 362 | 南通宸星雅苑           | 南通如皋   | 住宅、商业    | 竣工   | 25%  | 31,000   | 68,200       | 78,213    | -                   | 68,200       | -                   | 68,200       | -                     | 858                 | -                 |
| 363 | 南通如东东望府          | 南通如东   | 住宅       | 竣工   | 51%  | 38,800   | 77,591       | 87,620    | -                   | 77,591       | -                   | 77,591       | -                     | 6,710               | 4,171             |
| 364 | 南通滨江项目大二期        | 南通崇川   | 住宅       | 在建   | 27%  | 100,200  | 166,700      | 60,402    | -                   | 51,650       | -                   | 30,815       | 20,835                | 927                 | -                 |
| 365 | 南通中创公园道          | 南通崇川   | 住宅       | 竣工   | 70%  | 81,700   | 196,615      | 221,909   | -                   | 196,615      | 23,495              | 196,615      | -                     | 15,446              | 17,647            |
| 366 | 南通紫琅湖项目          | 南通创新区  | 住宅       | 在建   | 51%  | 42,705   | 43,074       | 69,998    | -                   | 42,605       | -                   | -            | 42,605                | 482                 | -                 |
| 367 | 启东十里海湾           | 南通启东   | 住宅、商业    | 在建   | 100% | 450,100  | 989,440      | 1,011,694 | -                   | 485,381      | -                   | 423,663      | 61,718                | 3,831               | 1,047             |
| 368 | 南通市滨江南 C09 西地块   | 南通崇川   | 住宅       | 拟建   | 41%  | 74,204   | 113,700      | 135,629   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 369 | 南通市滨江南 C09 东地块   | 南通崇川   | 住宅       | 拟建   | 41%  | 74,995   | 115,500      | 145,093   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 370 | 南通创新区紫琅湖 88 号    | 南通崇川   | 住宅       | 在建   | 62%  | 31,564   | 32,000       | 41,680    | -                   | 32,000       | -                   | -            | 32,000                | 12,540              | -                 |
| 371 | 启东启园             | 南通启东   | 住宅       | 在建   | 83%  | 51,100   | 76,695       | 87,132    | 59,816              | 59,816       | -                   | -            | 59,816                | 21,457              | -                 |
| 372 | 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      | -                     | 2,391               | 4,151             |
| 373 | 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      | -                     | 888                 | 1,172             |
| 374 | 昆山和光璀璨           | 苏州昆山   | 住宅       | 竣工   | 49%  | 49,000   | 98,059       | 107,168   | -                   | 98,059       | 12,696              | 98,059       | -                     | 12,302              | 90,321            |
| 375 | 昆山东望璟园           | 苏州昆山   | 住宅、商业    | 竣工   | 34%  | 94,600   | 189,200      | 207,297   | -                   | 189,200      | -                   | 189,200      | -                     | 441                 | 758               |
| 376 | 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       | -                     | -                   | -                 |
| 377 | 昆山璀璨璟园           | 苏州昆山   | 住宅、商业    | 竣工   | 44%  | 134,600  | 248,933      | 272,902   | -                   | 248,933      | 83,862              | 248,933      | -                     | 22,717              | 86,106            |
| 378 | 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      | -                     | -                   | -                 |
| 379 | 苏州大悦澜庭           | 苏州高新区  | 住宅       | 竣工   | 20%  | 72,300   | 144,600      | 159,237   | -                   | 144,600      | -                   | 144,600      | -                     | 338                 | 364               |
| 380 | 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      | -                     | -                   | 755               |
| 381 | 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       | -                     | 26                  | 3,536             |

| 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 (㎡) | 2026 年上半年开工计容面积 (㎡) | 累计开工计容面积 (㎡) | 2026 年上半年竣工计容面积 (㎡) | 累计竣工计容面积 (㎡) | 2026 年 6 月末在建计容面积 (㎡) | 2026 年上半年签约销售面积 (㎡) | 2026 年上半年结转面积 (㎡) |
|-----|------------|---------|-------|------|------|----------|--------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 382 | 苏州浅悦静庭     | 苏州高新区   | 住宅、商业 | 竣工   | 28%  | 151,100  | 290,100      | 295,809   | -                   | 290,100      | -                   | 290,100      | -                     | 312                 | 91                |
| 383 | 苏州湖西璀璨     | 苏州工业园区  | 住宅    | 竣工   | 100% | 25,530   | 45,955       | 50,914    | -                   | 45,955       | -                   | 45,955       | -                     | 13                  | 571               |
| 384 | 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      | -                     | 365                 | -                 |
| 385 | 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       | -                     | 496                 | 287               |
| 386 | 苏州蔚蓝四季     | 苏州吴中    | 住宅、商业 | 竣工   | 34%  | 173,300  | 346,500      | 381,652   | -                   | 346,500      | 1,558               | 346,500      | -                     | 117                 | 806               |
| 387 | 苏州铂悦春和万象雅苑 | 苏州相城    | 住宅、商业 | 竣工   | 20%  | 162,200  | 295,200      | 322,826   | -                   | 295,200      | -                   | 295,200      | -                     | 13                  | 1,077             |
| 388 | 苏州臻和璟园     | 苏州吴中    | 住宅    | 竣工   | 60%  | 23,105   | 36,968       | 41,422    | -                   | 36,968       | -                   | 36,968       | -                     | 3,750               | 3,426             |
| 389 | 苏州招商序      | 苏州市工业园区 | 住宅    | 在建   | 70%  | 28,375   | 43,413       | 48,723    | -                   | 43,413       | -                   | -            | 43,413                | 11,382              | -                 |
| 390 | 苏州道壹号      | 苏州工业园区  | 住宅    | 在建   | 100% | 28,813   | 46,561       | 51,433    | 46,561              | 46,561       | -                   | -            | 46,561                | -                   | -                 |
| 391 | 南京云际       | 南京建邺    | 住宅    | 竣工   | 29%  | 24,400   | 69,485       | 70,861    | -                   | 69,485       | -                   | 69,485       | -                     | -                   | -                 |
| 392 | 南京东望府      | 南京江宁    | 综合    | 竣工   | 38%  | 91,000   | 254,866      | 234,526   | -                   | 254,866      | -                   | 254,866      | -                     | 26                  | -                 |
| 393 | 南京名筑       | 南京江宁    | 住宅    | 竣工   | 52%  | 21,700   | 54,207       | 57,381    | -                   | 54,207       | -                   | 54,207       | -                     | -                   | 143               |
| 394 | 南京兰溪谷      | 南京浦口    | 住宅    | 竣工   | 87%  | 125,000  | 267,005      | 296,428   | -                   | 267,005      | -                   | 267,005      | -                     | -                   | -                 |
| 395 | 南京御澜府      | 南京浦口    | 住宅    | 竣工   | 30%  | 44,800   | 98,524       | 105,437   | -                   | 98,524       | -                   | 98,524       | -                     | -                   | -                 |
| 396 | 南京雍荣府      | 南京栖霞    | 住宅    | 竣工   | 48%  | 79,900   | 183,117      | 189,635   | -                   | 183,117      | -                   | 183,117      | -                     | 1,053               | 767               |
| 397 | 南京平澜府      | 南京高淳    | 住宅    | 竣工   | 18%  | 103,000  | 143,901      | 173,767   | -                   | 143,901      | -                   | 143,901      | -                     | -                   | -                 |
| 398 | 南京紫郡兰园     | 南京鼓楼    | 综合    | 竣工   | 11%  | 136,800  | 469,791      | 410,450   | -                   | 469,791      | 65,721              | 469,791      | -                     | 5,134               | -                 |
| 399 | 南京丁家庄      | 南京栖霞    | 办公、商业 | 拟建   | 52%  | 59,000   | 411,114      | 353,198   | -                   | -            | -                   | -            | -                     | -                   | -                 |
| 400 | 南京江心印      | 南京建邺    | 住宅    | 竣工   | 38%  | 44,800   | 125,301      | 136,863   | -                   | 125,301      | -                   | 125,301      | -                     | 637                 | 985               |
| 401 | 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       | -                     | 104                 | 208               |
| 402 | 南京长江时代 14  | 南京江北新区  | 住宅    | 竣工   | 43%  | 31,000   | 69,484       | 76,210    | -                   | 69,484       | -                   | 69,484       | -                     | 137                 | -                 |
| 403 | 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       | -                     | -                   | -                 |
| 404 | 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       | -                     | -                   | -                 |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|------------|------|-------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 405 | 南京百家臻园     | 南京江宁 | 住宅    | 竣工   | 79%  | 25,600  | 66,579      | 70,925   | -                  | 66,579      | -                  | 66,579      | -                    | 1,339              | 1,265            |
| 406 | 南京都荟天地     | 南京江宁 | 综合    | 竣工   | 12%  | 108,500 | 416,741     | 439,896  | -                  | 416,741     | -                  | 416,741     | -                    | 1,509              | 372              |
| 407 | 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     | -                    | 6,968              | 8,631            |
| 408 | 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     | -                    | 536                | 425              |
| 409 | 南京雍宁府      | 南京浦口 | 住宅    | 竣工   | 38%  | 107,800 | 237,027     | 284,324  | -                  | 237,027     | -                  | 237,027     | -                    | 715                | 936              |
| 410 | 南京越城天地     | 南京秦淮 | 综合    | 在建   | 43%  | 199,000 | 219,180     | 428,337  | -                  | 219,180     | 28,230             | 187,427     | 31,753               | 8,810              | 6,262            |
| 411 | 南京钟山峰景     | 南京秦淮 | 住宅、商业 | 竣工   | 39%  | 92,700  | 234,856     | 246,078  | -                  | 234,856     | 31,129             | 234,856     | -                    | 390                | 1,207            |
| 412 | 南京文璟和颂府    | 南京秦淮 | 住宅    | 竣工   | 43%  | 29,200  | 75,960      | 80,242   | -                  | 75,960      | -                  | 75,960      | -                    | 663                | 368              |
| 413 | 南京招商局中心·臻境 | 南京玄武 | 住宅、商业 | 在建   | 79%  | 143,700 | 477,194     | 500,507  | -                  | 477,194     | -                  | 309,002     | 168,192              | 17,505             | -                |
| 414 | 南京金陵序花园    | 南京建邺 | 住宅    | 在建   | 40%  | 29,809  | 65,579      | 72,134   | -                  | 65,579      | -                  | -           | 65,579               | 475                | -                |
| 415 | 南京瑞玺       | 南京建邺 | 住宅    | 在建   | 44%  | 39,509  | 71,116      | 81,587   | -                  | 71,116      | -                  | -           | 71,116               | 15,343             | -                |
| 416 | 南京江宁金茂府    | 南京江宁 | 住宅    | 在建   | 43%  | 36,632  | 65,937      | 71,215   | -                  | 65,937      | -                  | -           | 65,937               | 20,115             | -                |
| 417 | 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     | -                    | 8,960              | 9,384            |
| 418 | 常州龍宸壹號     | 常州新北 | 住宅、商业 | 在建   | 49%  | 92,600  | 185,200     | 200,937  | -                  | 185,022     | -                  | 177,077     | 7,946                | 11,069             | 4,483            |
| 419 | 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      | -                    | 611                | 589              |
| 420 | 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     | -                    | 598                | 650              |
| 421 | 长沙雍山湖      | 长沙岳麓 | 住宅    | 竣工   | 80%  | 111,085 | 224,536     | 238,564  | -                  | 224,536     | -                  | 224,536     | -                    | 39                 | -                |
| 422 | 长沙梅溪湖·桂语雲峯 | 长沙岳麓 | 住宅、商业 | 在建   | 51%  | 86,249  | 385,776     | 407,982  | -                  | 385,776     | -                  | 315,504     | 70,272               | 871                | 585              |
| 423 | 长沙梅溪湖项目·臻境 | 长沙岳麓 | 公寓、商业 | 竣工   | 100% | 12,538  | 96,271      | 94,711   | -                  | 96,271      | 96,271             | 96,271      | -                    | -                  | 4,193            |
| 424 | 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               | -                  | 585              |
| 425 | 长沙江山境三期    | 长沙岳麓 | 住宅    | 竣工   | 95%  | 28,700  | 114,665     | 122,028  | -                  | 114,665     | -                  | 114,665     | -                    | 5,943              | 101,581          |
| 426 | 长沙天青府      | 长沙岳麓 | 住宅    | 竣工   | 80%  | 82,393  | 173,025     | 183,629  | -                  | 173,025     | 82,294             | 173,025     | -                    | 8,270              | 1,498            |
| 427 | 长沙璀璨学府     | 长沙天心 | 住宅    | 在建   | 60%  | 75,628  | 219,295     | 233,711  | -                  | 219,295     | 60,756             | 153,209     | 66,085               | 25,241             | 1,093            |
| 428 | 长沙滨江境      | 长沙岳麓 | 住宅    | 在建   | 100% | 55,600  | 172,366     | 182,034  | -                  | 172,366     | -                  | 170,775     | 1,591                | 1,348              | 1,296            |
| 429 | 长沙江山境项目    | 长沙岳麓 | 住宅、商业 | 在建   | 100% | 102,666 | 433,275     | 399,777  | -                  | 433,275     | -                  | 303,999     | 129,276              | 14,406             | 13,826           |

| 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（㎡） | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|-------------|-------|----------|------|------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 430 | 长沙招商序       | 长沙雨花  | 住宅       | 在建   | 70%  | 48,272  | 125,508     | 131,546  | -                  | 125,508     | -                  | -           | 125,508              | 50,524             | -                |
| 431 | 长沙揽阅        | 长沙岳麓  | 住宅       | 竣工   | 80%  | 37,600  | 75,261      | 80,530   | -                  | 75,261      | 75,261             | 75,261      | -                    | 15,232             | -                |
| 432 | 长沙招商序二期     | 长沙雨花  | 住宅       | 在建   | 100% | 35,039  | 89,342      | 96,432   | 89,342             | 89,342      | -                  | -           | 89,342               | -                  | -                |
| 433 | 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     | 918,303  | -                  | 848,122     | -                  | 828,061     | 20,061               | 6,186              | 13,522           |
| 434 | 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     | -                    | 4,389              | 366              |
| 435 | 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               | 355                | 263              |
| 436 | 徐州雍润府 C     | 徐州云龙  | 住宅       | 在建   | 49%  | 41,800  | 96,056      | 102,057  | -                  | 96,056      | -                  | -           | 96,056               | -                  | -                |
| 437 | 徐州招商序       | 徐州云龙  | 住宅       | 在建   | 65%  | 106,200 | 220,452     | 231,718  | -                  | 220,452     | 43,464             | 163,406     | 57,046               | 17,447             | 45,295           |
| 438 | 徐州山水间       | 徐州铜山  | 住宅       | 竣工   | 51%  | 166,600 | 375,153     | 432,301  | -                  | 375,153     | -                  | 375,153     | -                    | 8,640              | 4,864            |
| 439 | 无锡山水拾涧      | 无锡滨湖  | 住宅       | 竣工   | 30%  | 38,800  | 66,000      | 75,947   | -                  | 66,000      | -                  | 66,000      | -                    | 6,035              | -                |
| 440 | 无锡太湖如院      | 无锡滨湖  | 住宅       | 竣工   | 34%  | 173,700 | 208,500     | 260,929  | -                  | 208,500     | -                  | 208,500     | -                    | 5,606              | 2,574            |
| 441 | 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      | -                    | -                  | -                |
| 442 | 无锡云锦东方      | 无锡惠山  | 住宅       | 竣工   | 10%  | 53,900  | 118,600     | 129,650  | -                  | 118,600     | -                  | 118,600     | -                    | 2,087              | 7,509            |
| 443 | 无锡璟萃        | 无锡经开区 | 住宅       | 竣工   | 51%  | 27,300  | 49,257      | 54,273   | -                  | 49,257      | -                  | 49,257      | -                    | -                  | -                |
| 444 | 无锡公园上城      | 无锡梁溪  | 住宅       | 竣工   | 30%  | 59,800  | 161,500     | 174,282  | -                  | 161,500     | -                  | 161,500     | -                    | 1,207              | 3,210            |
| 445 | 南昌依云上城      | 南昌青山湖 | 住宅       | 在建   | 33%  | 101,500 | 204,384     | 190,489  | -                  | 204,384     | -                  | 101,277     | 103,106              | 475                | -                |
| 446 | 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     | -                    | 910                | 871              |
| 447 | 招商乐城国际花园    | 琼海博鳌  | 住宅、商业    | 竣工   | 12%  | 61,500  | 104,931     | 103,385  | -                  | 104,931     | -                  | 104,931     | -                    | 517                | 880              |
| 448 | 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     | -                    | 15,343             | 23,316           |
| 449 | 三亚海月花园      | 三亚崖州  | 住宅       | 竣工   | 100% | 92,065  | 230,162     | 226,471  | -                  | 230,162     | -                  | 230,162     | -                    | 1,929              | 6,175            |
| 450 | 三亚综合服务中心    | 三亚崖州  | 住宅       | 竣工   | 13%  | 149,000 | 334,056     | 321,567  | -                  | 334,056     | -                  | 334,056     | -                    | -                  | 6,833            |
| 451 | 三亚深海装备产业园二期 | 三亚崖州  | 产业园      | 在建   | 13%  | 63,600  | 95,846      | 72,986   | -                  | 53,471      | -                  | 53,471      | -                    | -                  | -                |
| 452 | 三亚崖州湾科技城    | 三亚崖州  | 住宅       | 竣工   | 13%  | 21,780  | 54,451      | 55,365   | -                  | 54,451      | -                  | 54,451      | -                    | 18,709             | 48,185           |
| 453 | 三亚海琴花园      | 三亚崖州  | 住宅       | 竣工   | 100% | 18,398  | 55,195      | 56,511   | -                  | 55,195      | 55,195             | 55,195      | -                    | 17,193             | 46,987           |
| 454 | 三亚 51 亩     | 三亚崖州  | 住宅       | 在建   | 13%  | 33,933  | 74,653      | 75,384   | -                  | 74,653      | -                  | -           | 74,653               | -                  | -                |

| 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（㎡）   | 2026 年上半年开工计容面积（㎡） | 累计开工计容面积（㎡） | 2026 年上半年竣工计容面积（㎡） | 累计竣工计容面积（㎡） | 2026 年 6 月末在建计容面积（㎡） | 2026 年上半年签约销售面积（㎡） | 2026 年上半年结转面积（㎡） |
|-----|--------------------------------------|----------|-------|------|------|---------|-------------|------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 455 | 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      | -                    | 79                 | 445              |
| 456 | 海口雍华府\招商局大厦                          | 海口秀英     | 住宅、商业 | 竣工   | 70%  | 40,180  | 130,070     | 134,715    | -                  | 130,070     | -                  | 130,070     | -                    | -                  | 564              |
| 457 | 香港日出康城 13 期                          | 香港       | 住宅    | 在建   | 19%  | 12,100  | 143,694     | 132,527    | -                  | -           | -                  | -           | 143,694              | 39,037             | -                |
| 458 | 香港日出康城 11 期                          | 香港       | 住宅    | 已竣工  | 30%  | 11,800  | 88,858      | 80,314     | -                  | 88,858      | -                  | 88,858      | -                    | 5,436              | 9,917            |
| 459 | 香港将军澳百胜角项目                           | 香港       | 住宅    | 在建   | 36%  | 4,500   | 27,006      | 24,620     | -                  | -           | -                  | -           | 27,006               | -                  | -                |
| 460 | 香港土瓜湾荣光街项目                           | 香港       | 住宅、商业 | 在建   | 30%  | 2,900   | 25,884      | 22,806     | -                  | -           | -                  | -           | 25,884               | -                  | -                |
| 461 | 香港九龙城盛德街项目                           | 香港       | 住宅、商业 | 在建   | 22%  | 4,283   | 38,547      | 33,945     | -                  | -           | -                  | -           | 38,547               | -                  | -                |
| 462 | 香港新界 FanlingSheungShuiTownLotNo. 297 | 香港       | 住宅    | 在建   | 40%  | 14,432  | 103,911     | 103,939    | -                  | -           | -                  | -           | 103,911              | -                  | -                |
| 463 | 香港元朗锦上路站二期商住发展项目*                    | 香港       | 住宅、商业 | 拟建   | 11%  | 24,800  | 112,100     | 73,546     | -                  | -           | -                  | -           | -                    | -                  | -                |
| 464 | 明斯克伊敦兴城商务中心                          | 白俄罗斯明斯克州 | 酒店    | 已竣工  | 55%  | 23,257  | 18,072      | 13,149     | -                  | 18,072      | -                  | 18,072      | -                    | -                  | -                |
| 465 | 新西兰项目                                | 奥克兰      | 住宅    | 在建   | 100% | 227,185 | 142,258     | 142,258    | -                  | 18,676      | 453                | 17,608      | 1,068                | 839                | 453              |
| 合计  |                                      |          |       |      |      |         | 36,396,416  | 86,358,099 | 91,992,482         | 1,039,364   | 76,450,824         | 2,114,313   | 66,006,370           | 10,783,497         | 2,613,285        |

注 1：“项目名称”列中，含“\*”是公司 2026 年上半年新获取的项目。

注 2：新西兰项目（上表第 465 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 182.61 万平方米，出租率 98.79%，报告期出租收入 0.62 亿；公司拥有的可出租物业总可出租面积 725.78 万平方米，包含公寓、住宅、别墅、写字楼、厂房、商铺及商业中心等多种业态。报告期内，公司实现出租收入 27.30 亿元，同比增加 7.87%，总体出租率 82.63%；报告期末，公司在深圳、北京、上海、漳州、昆山、天津、徐州、西安、白俄罗斯等地拥有酒店客房 4,065 套，酒店收入 5.37 亿元。

| 土地出租    | 可出租土地面积         | 累计已出租面积           | 出租收入<br>(万元) | 平均出租率<br>(%) | 平均单价              |
|---------|-----------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|
|         | (万平方米)          | (万平方米)            |              |              | (元/平方米/年)         |
| 土地      | 182.61          | 1,082.45          | 6,209.78     | 98.79        | 68.84             |
| 出租性物业类别 | 可出租面积<br>(万平方米) | 累计已出租面积<br>(万平方米) | 出租收入<br>(万元) | 平均出租率<br>(%) | 平均单价<br>(元/平方米/月) |
| 公寓及住宅   | 155.97          | 775.55            | 77,049.99    | 84.44        | 99.35             |
| 写字楼     | 134.40          | 556.66            | 40,752.79    | 68.92        | 73.21             |
| 厂房      | 194.56          | 958.41            | 40,695.72    | 83.85        | 42.46             |
| 商铺及商业中心 | 198.65          | 1,034.76          | 98,513.39    | 88.20        | 95.20             |
| 其他      | 42.20           | 225.95            | 15,938.70    | 88.46        | 70.54             |
| 出租性物业合计 | 725.78          | 3,551.33          | 272,950.59   | 82.63        | 76.86             |
| 酒店经营    | 客房套数            | 累计入住套数            | 营业收入<br>(万元) | 入住率<br>(%)   | 平均净房价             |
|         |                 |                   |              |              | (元/间/晚)           |
| 酒店      | 4,065           | 456,995           | 53,665.36    | -            | -                 |

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（m²） | 累计平整土地面积（m²） | 本期平整土地面积（m²） | 累计销售面积（m²） | 本期销售面积（m²） | 累计结算土地面积（m²） | 本期结算土地面积（m²） | 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，沙家浜路北侧 | 70%  | 77,017      | 64,002     | 395,100      | 395,100      | 0            | 0          | 0          | 0            | 0            | 65,299         | 11,958         | 65,299  |
| 招商局漳州开发区有限公司 | 福建漳州招商局经济技术开发区    | 78%  | 348,416     | 334,033    | 19,749,440   | 19,062,953   | 160,447      | 14,729,779 | 297,810    | 14,729,779   | 297,810      | 737,971        | 12,166         | 667,799 |
| 双鱼岛          | 福建漳州招商局经济技术开发区    | 78%  | 352,000     | 221,869    | 2,250,925    | 2,250,925    | 0            | 121,516    | 0          | 121,516      | 0            | 53,503         | 0              | 21,276  |



## 融资途径

| 融资途径   | 期末融资余额<br>(亿元) | 融资成本区间<br>/平均融资成本<br>(万元) | 期限结构  |       |       |       |
|--------|----------------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|
|        |                |                           | 1 年之内 | 1-2 年 | 2-3 年 | 3 年以上 |
| 银行贷款   | 1,522          | 1.20%-7.05%               | 300   | 313   | 535   | 374   |
| 票据     | 1              | /                         | 1     | 0     | 0     | 0     |
| 债券     | 634            | 1.50%-3.55%               | 231   | 130   | 229   | 44    |
| 非银行类贷款 | 0              | /                         | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 信托融资   | 119            | 2.85%-3.90%               | 82    | 14    | 0     | 23    |
| 基金融资   | 0              | /                         | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 其他     | 123            | 2.75%-4.65%               | 48    | 0     | 1     | 74    |
| 合计     | 2,399          | 1.20%-7.05%               | 662   | 457   | 765   | 515   |

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 239.09 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

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

### 三、核心竞争力分析

#### （一）前瞻的战略引领

公司持续强化战略研究，制订发布“十五五”战略规划，前瞻性引领公司实现高质量发展。公司立足新发展阶段，积极服务构建房地产发展新模式，围绕“开发业务、资产运营、物业服务”三类业务，通过“全面聚焦、质效并驱、轻重共赢”三大策略和“精准投资、产品升级、运营增值、资产盘活”四个抓手，积极践行“三个转变”，推动开发业务做优、资产运营做强、物业服务做大。结合行业当前形势与集团“十五五”规划最新部署，公司审时度势，进一步研究明确了转型路径与战略安排，将加大转型发展力度，聚焦重点优势业态，坚持分业态施策，推进转型业务发展。

#### （二）行业领先的“好房子”全链条核心竞争力

招商蛇口始终以“美好生活承载者”为核心企业定位，将人居美好生活的价值追求深度融入产品研发、设计、落地全流程，推动公司“好房子”建设从单一标准体系搭建，升级为全链条、体系化、组织化的运营新阶段，成功构建形成行业领先的“好房子”全链条核心竞争力。

一是升级组织架构体系。公司专项成立招商好房子中心，明确三大核心职能，统筹负责好房子体系标准的迭代更新、全国各大区域品质管控落地、产品加载应用推广等核心工作，推动好房子建设从单一的产品标准升级，拓展为覆盖研发、设计、施工、运营、服务全业务链条的综合性管理体系，夯实产品力建设的组织基础。

二是实现研发落地闭环。公司深圳好房子实验基地于 2026 年 1 月正式投入运营，基地集成技术研发、成果验证、品牌展示三大核心功能，成为公司产品创新的核心试验平台。报告期内，基地累计接待政府主管部门、行业协会、业内同行、投资机构等访客超百批次、累计千人以上，获得央视财经频道专题报道，同时被深圳市住建局指定为好房子建设专项参观点，行业示范价值显著。

三是跑通加载包价值转化。公司依托好房子加载包体系，成功落地续销赋能、毛坯加载、老盘新做、个性化定制四大核心应用场景，已在西安、三亚、武汉、厦门等十余座城市的新建、续销以及毛坯项目中推广应用。达成新项目利润提升、老项目去化加速的双重经营成效。随着招商好房子体系组织化推进、规模化落地的持续深化，公司在行业深度调整周期内，进一步夯实了差异化竞争优势，构建起能够穿越行业周期、引领行业发展的核心产品护城河。

### （三）片区综合开发运营与国际生活样板打造能力

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

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

### （四）多元化资源获取方式和特有的战略资源优势

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

### （五）穿越周期的财务稳健能力

公司在四十余年的经营实践中，始终将稳健审慎的财务管理作为可持续发展的基石。公司坚持底线思维，构建了涵盖投融资、现金流及债务结构全维度的财务风险防控体系，资产负债率、净负债率、现金短债比等核心指标持续保持在合理区间，“三道红线”长期稳居绿档。依托央企平台的信用优势与优质的资信状况，公司构建了多元、通畅、低成本的融资体系。通过灵活运用银行贷款、债券发行、资产证券化及 REITs 市场化平台，公司持续拓宽融资渠道，优化债务期限结构，为业务拓展与转型创新提供了充沛的低成本资金支持。卓越的财务管理能力不仅为公司穿越行业周期波动提供了坚实保障，更为推进公司高质量发展注入了源源不断的内生动力。

### （六）行业领先的品牌影响力

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

四、主营业务分析

2026 年上半年，公司实现营业收入 547.84 亿元，同比上升 6.41%，实现归属于上市公司股东的净利润 5.28 亿元，同比下降 63.54%，基本每股收益 0.06 元/股，同比下降 57.14%。

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          | 5,478,422.68  | 5,148,507.74  | 6.41%    | 结转产品差异导致开发业务毛利率同比下降，土地增值税同比增加        |
| 营业成本          | 4,750,306.67  | 4,408,201.76  | 7.76%    |                                      |
| 税金及附加         | 191,502.44    | 164,264.95    | 16.58%   |                                      |
| 销售费用          | 134,360.70    | 112,015.71    | 19.95%   | 结转规模同比增加导致销售佣金代理费同比增加                |
| 财务费用          | 157,898.97    | 122,666.33    | 28.72%   | 利息收入同比减少                             |
| 投资收益          | -42,329.90    | 58,473.92     | -172.39% | 按权益法确认的投资收益及取得控制权股权按公允价重新计量产生的利得同比减少 |
| 资产处置收益        | 46,955.62     | 1,811.21      | 2492.50% | 固定资产处置收益                             |
| 所得税费用         | 108,996.82    | 136,798.76    | -20.32%  | 随本期利润总额减少而减少                         |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,413,517.28  | -200,589.72   | 1303.21% | 房地产项目销售回款同比增加，购地及基建支出同比减少。           |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 284,357.04    | -417,855.22   | 168.05%  | 处置长期资产收到现金增加                         |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,451,197.63 | -644,180.76   | -125.28% | 筹资规模同比下降。                            |
| 现金及现金等价物净增加额  | 1,244,105.94  | -1,265,518.94 | 198.31%  |                                      |

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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 | 5,478,422.68 | 100%    | 5,148,507.74 | 100%    | 6.41%   |
| 分行业    |              |         |              |         |         |
| 开发业务   | 4,216,710.95 | 76.97%  | 3,992,089.56 | 77.54%  | 5.63%   |
| 资产运营   | 385,485.56   | 7.04%   | 345,327.48   | 6.71%   | 11.63%  |
| 物业服务   | 876,226.17   | 15.99%  | 811,090.70   | 15.75%  | 8.03%   |
| 分地区    |              |         |              |         |         |
| 北部地区   | 692,278.89   | 12.64%  | 634,893.33   | 12.33%  | 9.04%   |
| 东部地区   | 2,163,434.74 | 39.49%  | 2,083,253.56 | 40.47%  | 3.85%   |
| 南部地区   | 1,549,166.30 | 28.28%  | 1,767,119.36 | 34.32%  | -12.33% |
| 中西部地区  | 1,073,542.75 | 19.59%  | 663,241.49   | 12.88%  | 61.86%  |

注 1：开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售、代建业务等。报告期内，开发业务结转规模同比上升，营业收入同比增加；

注 2：资产运营业务主营包括商业办公、公寓、酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，以及会展、游轮运营等业务。报告期内，持有物业运营管理规模扩大，营业收入同比增加；

注 3：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 4：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。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

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<br>(百分点) |
|-------|--------------|--------------|--------|-------------|-------------|---------------------|
| 分行业   |              |              |        |             |             |                     |
| 开发业务  | 4,216,710.95 | 3,569,451.68 | 15.35% | 5.63%       | 6.79%       | -0.92               |
| 物业服务  | 876,226.17   | 787,397.69   | 10.14% | 8.03%       | 9.76%       | -1.41               |
| 分地区   |              |              |        |             |             |                     |
| 北部地区  | 692,278.89   | 593,035.91   | 14.34% | 9.04%       | 1.59%       | 6.28                |
| 东部地区  | 2,163,434.74 | 2,006,015.49 | 7.28%  | 3.85%       | 8.62%       | -4.07               |
| 南部地区  | 1,549,166.30 | 1,268,415.12 | 18.12% | -12.33%     | -7.81%      | -4.02               |
| 中西部地区 | 1,073,542.75 | 882,840.15   | 17.76% | 61.86%      | 46.71%      | 8.49                |

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

## 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<br>(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        | 9,844,912.98  | 11.77% | 8,612,714.76  | 10.31% | 1.46          | 房地产项目销售回款增加，购地及基建支出减少 |
| 其他应收款       | 9,716,544.71  | 11.61% | 9,894,303.80  | 11.84% | -0.23         | 收回联合营项目前期垫款           |
| 存货          | 35,449,520.56 | 42.37% | 36,232,352.96 | 43.37% | -1.00         | 房地产项目投入减少             |
| 其他流动资产      | 2,948,986.86  | 3.52%  | 2,717,315.43  | 3.25%  | 0.27          | 预缴税金增加                |
| 固定资产        | 797,906.80    | 0.95%  | 1,075,755.78  | 1.29%  | -0.33         | 处置长期资产                |
| 应付账款        | 4,451,131.75  | 5.32%  | 5,027,774.96  | 6.02%  | -0.70         | 应付工程款减少               |
| 合同负债        | 14,394,273.75 | 17.21% | 12,582,216.74 | 15.06% | 2.14          | 预售未交付项目收款增加           |
| 其他应付款       | 8,576,872.18  | 10.25% | 9,063,029.67  | 10.85% | -0.60         | 偿还保理款、收回联合营公司款项       |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,729,704.08  | 8.04%  | 5,893,035.40  | 7.05%  | 0.99          | 融资规模减少                |
| 长期借款        | 13,173,144.82 | 15.75% | 14,087,580.99 | 16.86% | -1.12         |                       |
| 应付债券        | 4,034,000.00  | 4.82%  | 4,360,500.00  | 5.22%  | -0.40         |                       |

## 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      | -          | -             | -       | 20.00  | -      | -       | 32.00      |
| 2. 其他非流动金融资产         | 175,425.63 | -470.45    | -             | -       | -      | 500.00 | -326.39 | 174,128.79 |
| 金融资产小计               | 175,437.63 | -470.45    | -             | -       | 20.00  | 500.00 | -326.39 | 174,160.79 |

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

报告期末，货币资金及结算备付金的受限货币资金为 10.31 亿元，用于借款抵押的存货账面价值为 673.52 亿元，用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 319.56 亿元，用于借款抵押的固定资产账面价值 28.72 亿元，用于借款抵押的无形资产账面价值 7.49 亿元，用于借款质押的其他资产账面价值为 4.65 亿元，用于借款质押的应收账款账面价值为 0.05 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  | 1,762,717  | 2,278,159   | -22.63% |
| 非股权投资 | 2,715,240  | 4,591,366   | -40.86% |

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

| 被投资公司名称       | 投资方式 | 投资金额       | 直接/间接持股比例 | 合作方                     | 投资期限 | 截至资产负债表日的进展情况 | 本期投资盈亏    | 是否涉诉 |
|---------------|------|------------|-----------|-------------------------|------|---------------|-----------|------|
| 深圳市招顺置业有限公司   | 追加投资 | 445,024.63 | 84%       | 深圳市海城锦实业发展有限公司          | 永久   | 已设立           | -75.22    | 否    |
| 深圳招商华侨城投资有限公司 | 追加投资 | 248,870.75 | 50%       | 深圳华侨城房地产有限公司            | 20 年 | 已设立           | -3,879.76 | 否    |
| 上海招越置业有限公司    | 追加投资 | 195,000.00 | 50%       | 上海樾恒企业管理有限公司、南通瑞宏置业有限公司 | 永久   | 已设立           | -2,947.14 | 否    |

|                |      |              |          |                                               |    |     |           |    |
|----------------|------|--------------|----------|-----------------------------------------------|----|-----|-----------|----|
|                |      |              |          | 公司、苏州星盛荣企业管理有限公司、苏州星泰益置业有限公司                  |    |     |           |    |
| 成都兆瑞宏房地产开发有限公司 | 追加投资 | 150,000.00   | 100%     | 无                                             | 永久 | 已设立 | -1,867.53 | 否  |
| 杭州缤穆企业管理有限公司   | 收购   | 102,000.00   | 51.5152% | 杭州滨江房产集团股份有限公司                                | 永久 | 已设立 | -49.51    | 否  |
| 上海新东安企业发展有限公司  | 追加投资 | 98,363.30    | 35%      | 中海企业发展集团有限公司、上海徐汇城市建设投资（集团）有限公司、杭州旅投房地产开发有限公司 | 永久 | 已设立 | -695.63   | 否  |
| 成都招辉房地产开发有限公司  | 追加投资 | 76,509.05    | 51%      | 成都兆欣麟房地产开发有限公司                                | 永久 | 已设立 | -0.06     | 否  |
| 成都兆泽麟房地产开发有限公司 | 追加投资 | 72,000.00    | 45%      | 成都兆欣麟房地产开发有限公司                                | 永久 | 已设立 | -350.41   | 否  |
| 深圳市招沣置业有限公司    | 追加投资 | 63,000.00    | 70%      | 深圳市招平沣沛投资中心（有限合伙）                             | 永久 | 已设立 | 0.00      | 否  |
| 上海锦通达置业有限公司    | 出资设立 | 61,250.00    | 49%      | 苏州中建东孚投资发展有限公司                                | 永久 | 已设立 | 0.00      | 否  |
| 合计             | --   | 1,512,017.73 | --       | --                                            | -- | --  | -9,865.26 | -- |

### 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 |
|------------|------------|----------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| 静安苏河湾项目    | 391,273.08 | 391,273.08     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 武汉和平里项目    | 109,518.60 | 136,087.80     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 苏州道壹号项目    | 100,498.57 | 100,498.57     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 成都时代公园项目   | 81,037.05  | 1,626,697.14   | 一至三期、五、六、八、十二、十三、十六、十九、二十期竣工，四期、九期、十一期、十五期在建，其余前期规划和报建 | 488,067.87    |
| 西安湾        | 79,985.67  | 173,659.57     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 成都源启金沙     | 58,091.58  | 58,091.58      | 一期主体施工，二期规划报建                                          | 未结转           |
| 深圳宝中南街坊观潮府 | 53,626.11  | 731,624.73     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 深圳前海首开区    | 52,239.22  | 137,187.97     | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 杭州玉湖西      | 51,974.08  | 51,974.08      | 主体施工                                                   | 未结转           |
| 上海招商时代乐章   | 51,661.50  | 434,935.81     | 一期竣工，二期主体施工                                            | 20,110.24     |

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 万元 | 公允价值计量 | 4,102.43 | -732.52    | -             | -      | -      | -732.52   | 3,221.18 | 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 | 1,313.19 | -647.80    | -             | -      | -      | -647.80   | 665.40   | 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                  |          |        |               | --     | 5,415.62 | -1,380.32  | -             | -      | -      | -1,380.32 | 3,886.58 | --        | --   |
| 证券投资审批董事会公告披露日期     |          |        | 不适用           |        |          |            |               |        |        |           |          |           |      |
| 证券投资审批股东会公告披露日期（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 | 12,571.63   | 743,007.44     | 88.16%                  | -               | -             | -               | 99,811.57  | 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 | 12,571.63   | 743,007.44     | 88.16%                  | -               | -             | -               | 99,811.57  | --                   |              |

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2026年06月30日止，本公司累计使用募集资金人民币7,430,074,424.14元，其中以前年度累计使用人民币7,304,358,140.40元，2026半年度使用人民币125,716,283.74元。截至2026年06月30日止，公司累计使用闲置募集资金人民币900,000,000.00元暂时补充流动资金。尚未使用的募集资金余额为人民币117,786,021.28元(其中包含募集资金产生的利息收入扣除银行手续费及其他费用等人民币19,670,395.26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  | 2,221.39 | 55,930.70     | 62.15%               | 2023年10月      | -1,857.18 | -43,148.39    | 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  | 2,394.49 | 48,780.12     | 58.07%               | 2023年9月       | 2,540.88  | -46,941.51    | 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  | 1,530.99 | 68,801.69     | 91.74%               | 2023年12月      | -354.12   | -15,618.54    | 否        | 否             |
| 重组募集配套资金 | 2023-10-19 | 上海虹桥公馆三期项目    | 生产建设 | 否              | 55,000.00  | 13,500.00  | 0.00     | 13,500.00     | 100.00%              | 2024年12月      | -313.70   | 122,747.33    | 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  | 2,776.48 | 39,719.05     | 94.57%               | 2024年12月      | -513.03   | 5,163.76      | 否        | 否             |
| 重组募集配套资金 | 2023-10-19 | 合肥臻和园项目       | 生产建设 | 否              | 20,000.00  | 4,500.00   | 0.00     | 4,500.00      | 100.00%              | 2024年12月      | 29.74     | 34,401.31     | 是        | 否             |
| 重组募集配套资金 | 2023-10-19 | 徐州山水间花园二期项目   | 生产建设 | 否              | 20,000.00  | 3,400.00   | 0.00     | 3,400.00      | 100.00%              | 2023年12月      | -1,222.18 | -19,136.77    | 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  | 2,049.35 | 46,884.40     | 76.11%               | 2023年12月      | -2,606.36 | 54,710.87     | 否        | 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  | 51.23    | 12,067.41     | 86.20%               | 2023年12月      | -156.78   | 3,420.02      | 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  | 1,547.70 | 36,605.06     | 87.15%               | 2024年12月      | 1,053.59  | 24,810.19     | 否        | 否             |
| 重组募集     | 2023-10-19 | 补充流动          | 补流   | 否              | 412,819.01 | 412,819.01 | 0.00     | 412,819.01    | 100.00%              | 不适用           | 不适用       | -             | -        | 否             |

|                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |    |            |            |           |            |    |    |           |            |    |    |
|------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|------------|------------|-----------|------------|----|----|-----------|------------|----|----|
| 配套资金                                           |  | 资金及偿还债务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |    |            |            |           |            |    |    |           |            |    |    |
| 承诺投资项目小计                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | -- | 842,819.01 | 842,819.01 | 12,571.63 | 743,007.44 | -- | -- | -3,399.14 | 120,408.27 | -- | -- |
| 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，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>2、沈阳招商公园 1872 项目尚未全部交付，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>3、重庆招商渝天府项目尚未交付，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>4、重庆招商 1872 项目尚未全部交付，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>5、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>6、合肥滨奥花园项目尚未全部交付，2026 年 06 月 30 日止实现的收益未达到项目整体预计收益。<br>7、南京百家臻园项目尚未全部交付，2026 年 06 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 2025 年 10 月 29 日召开了第四届董事会第四次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元）闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月（自公司董事会审议批准之日起计算）。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时，公                                                                                                                                                                                        |  |    |            |            |           |            |    |    |           |            |    |    |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <p>司作出承诺如下： 1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途； 2、闲置募集资金使用期限不超过 12 个月，在本次补充流动资金到期日之前， 将该资金归还至募集资金专户； 3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募 集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。为规范公司募集资金管理， 董事会同意公司新设立暂时补充流动资金专项账户，用于存储及管理本次暂时补充流动资金的募集资金，该账户不得存放非募集资金或用作其他用途。并授权总经理或其指派的相关人员办理专项账户的开立、募集资金三方监管协议签署等相关事项。</p> <p>截至 2026 年 06 月 30 日止，公司累计使用闲置募集资金人民币 90,000.00 万元暂时补充流动资金。</p>                                       |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因   | 不适用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 尚未使用的募集资金用途及去向       | 截至 2026 年 06 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金本金为人民币 99,811.57 万元，占所募集资金净额的 11.84%。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

不适用。

## 2、出售重大股权情况

不适用。

## 九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

| 公司名称            | 公司类型 | 主要业务  | 注册资本       | 总资产          | 净资产          | 营业收入       | 营业利润      | 净利润       |
|-----------------|------|-------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 深圳招商房地产有限公司     | 子公司  | 房地产销售 | 448,301.11 | 4,675,181.77 | 2,133,909.18 | 246,303.90 | 29,631.11 | 19,519.62 |
| 北京中皋京投房地产开发有限公司 |      |       | 300,000.00 | 912,210.46   | 332,140.73   | 280,077.97 | 56,339.24 | 42,383.69 |
| 武汉招商地产汉江置业有限公司  |      |       | 3,000.00   | 83,152.99    | 58,047.48    | 163,671.68 | 27,912.19 | 20,934.14 |

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           |                |               |
| 常熟市积余美城物业管理服务有限公司 | 新设             | 无重大影响         |
| 杭州缤穆企业管理有限公司      | 收购             | 无重大影响         |
| 杭州滨智房地产开发有限公司     | 收购             | 无重大影响         |
| 重庆招田佳序房地产开发有限公司   | 新设             | 无重大影响         |
| 昆山招航企业管理有限公司      | 新设             | 无重大影响         |
| 深圳市前海易港园区运营有限公司   | 新设             | 无重大影响         |
| 深圳市招宏置业有限公司       | 新设             | 无重大影响         |
| 郑州市二七区招中置业有限公司    | 新设             | 无重大影响         |
| 深圳市招太企业管理有限公司     | 新设             | 无重大影响         |
| 深圳市山前住房租赁有限公司     | 新设             | 无重大影响         |
| 深圳招商汇港商业管理有限公司    | 新设             | 无重大影响         |
| 二、处置子公司           |                |               |
| 杭州千岛湖伊敦酒店有限公司     | 转让             | 无重大影响         |
| 西安伯乐创投企业孵化器有限公司   | 清算注销           | 无重大影响         |
| 上海招承商业管理有限公司      | 清算注销           | 无重大影响         |
| 上海招赞商务咨询有限公司      | 清算注销           | 无重大影响         |

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 十、公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 十一、公司面临的风险和应对措施

### （一）2026 年下半年市场展望

2026 年下半年，我国房地产市场有望继续呈现“政策托底、分化延续”的总体特征。7 月 30 日的中央政治局会议将“稳定房地产市场”置于“切实筑牢安全屏障”的框架之下，这一定调为下半年的政策出台打开空间，预计各地因城施策稳市场的力度有望加大。市场“结构性分化”将是未来一段时间的常态。受益于人口持续流入、经济基础扎实和供求关系改善，核心一二线城市有望延续阶段性企稳态势，而三四线城市受制于人口流出与高库存，仍面临漫长去化压力。“好房子”建设被提升至国家战略高度，能够提供更好产品、更优服务的房企将获得新的竞争优势。同时，行业重心正从“增量开发”转向“存量运营”，城市更新、物业管理、住房租赁等存量经营和服务领域将释放新机遇。综合来看，下半年房地产市场仍将延续筑底修复态势，并在分化中探寻新的平衡。行业正在“稳定”的总基调下，经历一场缓慢而深刻的结构性变革，正从规模扩张的旧模式，迈向注重产品品质与运营服务的新发展阶段。

### （二）可能面临的风险

#### 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，地缘冲突、贸易保护主义与技术脱钩趋势重塑全球供应链，发达经济体债务压力持续加大，金融市场脆弱性上升。国内方面，上半年我国经济增速保持在合理区间，但第二季度增速出现回落。企业投资较为谨慎，居民消费意愿偏弱。新动能保持较快增长，但因规模有限，尚不足以对冲旧动能的调整，我国经济增速仍然面临一定的下行压力。

#### 2. 房地产市场及政策变化

目前行业呈现明显的结构性分化特征。核心城市出现一定的复苏迹象，一线城市新建商品住宅价格指数环比已连续 4 个月实现正增长，二线城市今年以来新房价格环比降幅持续收窄，并于 6 月止跌。但全国房地产开发投资、新建商品房销售面积、新开工面积等指标降幅有所扩大。总体来看，市场企稳的基础仍不牢固，若后续政策力度以及宏观经济与居民收入就业等方面的改善不及预期，将可能制约市场的进一步修复。

#### 3. 资产运营方面的风险

公寓行业保持稳步扩容态势，随着房价预期回归理性，叠加公寓租金调整幅度平缓，重点城市租售比的修复持续提振机构化企业布局信心。公寓运营商从“规模化增量建设”转向“专业化规范发展”，头部房企逐步布局公寓细分赛道，打造差异化竞争策略，对公寓精细化运营及数字化迭代能力提出更高要求。商业新增供给总量收缩，未来商业机会将聚焦存量空间价值再造与功能升级，项目小型化及社区化也成为行业一大趋势。商业操盘均以深度在地化的内容构建起自身竞争壁垒，存量竞争持续白热化。产办市场空置率较高，租金有所下行，未来园区业务从业者需从“收租者”向深度赋能产业客户的“生态培育者”转变。

#### 4. 物业管理行业机遇与挑战并存

在宏观环境与房地产行业调整的综合影响下，物业行业新增供给减少，存量市场竞争激烈，行业发展增速放缓。与此同时，客户压降费用，客户需求愈发专业化、综合化，企业用工成本刚性上涨，利润空间被压缩。但是，国家大力推进城市更新、保障性住房建设、后勤社会化改革、城市一体化管理、基层治理强化、养老服务体系建设和政策，为物业服务企业提供了新的发展机遇。企业可通过提升服务质量与综合运营能力，把握政策红利，实现高质量发展。

### （三）2026 年下半年工作计划

2026 年下半年，招商蛇口将进一步扎实推进经营提质，改革提效，资产减重，债务减负。在稳固开发业务基本盘的前提下，公司将持续强化现金流管理，精耕细作投资策略，加速业务转型升级，以高品质产品与服务满足市场需求，推动从传统房地产开发企业向“开发商+运营商+服务商”三位一体的新发展模式迈进。

## 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 ☐否

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

经营，推动经营水平和发展质量提升，并在此基础上做好投资者关系管理，提高信息披露质量和透明度，必要时积极采取措施提振投资者信心，推动公司投资价值合理反映公司质量。

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

为切实推动上市公司投资价值提升，增强投资者回报，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，公司积极响应并落实监管要求，结合公司情况，制定估值提升计划。公司将着力深化业务聚焦，提升发展质量，做好风险防控，强化价值释放，增厚投资者回报，推动公司投资价值提升。依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监督防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《公司章程》等有关规定，公司于 2026 年 2 月 6 日召开第四届董事会 2026 年第一次临时会议，会议审议通过了《关于制定〈估值提升计划〉的议案》。具体内容详见 2026 年 2 月 7 日公司于巨潮资讯网刊登的《关于估值提升计划的公告》（公告编号：【CMSK】2026-005）。

### 十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

具体进展详见 2026 年 8 月 29 日公司于巨潮资讯网刊登的《关于“质量回报双提升”行动方案的进展公告》（公告编号：【CMSK】2026-83）。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

| 姓名  | 担任的职务 | 类型  | 日期         | 原因     |
|-----|-------|-----|------------|--------|
| 刘晔  | 副总经理  | 离任  | 2026-03-02 | 工作变动原因 |
| 李弘远 | 副总经理  | 聘任  | 2026-03-18 | 董事会聘任  |
| 赵方  | 副总经理  | 聘任  | 2026-04-15 | 董事会聘任  |
| 孔英  | 独立董事  | 离任  | 2026-05-15 | 任期满离任  |
| 陈克勤 | 独立董事  | 被选举 | 2026-05-15 | 股东会选举  |
| 余志良 | 董事    | 离任  | 2026-06-03 | 个人原因   |
| 黄传京 | 董事    | 离任  | 2026-07-17 | 工作变动原因 |
| 符布林 | 董事    | 被选举 | 2026-08-06 | 股东会选举  |
| 孙剑锋 | 董事    | 被选举 | 2026-08-06 | 股东会选举  |

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，2026 年上半年新增跟投项目 11 个，新增跟投本金 0.15 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（招商局智慧园一期工业废水集中处理项目） | 《深圳市生态环境局关于公布 2026 年度环境信息依法披露企业名单的通知》，详见网址：<br><a href="https://meeb.sz.gov.cn/gkmlpt/content/12/12712/mpost_12712447.html#3767">https://meeb.sz.gov.cn/gkmlpt/content/12/12712/mpost_12712447.html#3767</a> |

上市公司发生环境事故的相关情况

2026 年上半年，公司未发生环境事故。

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，2026 年重点助力贵州威宁、新疆莎车和叶城、湖北蕲春、江西青原等县区全面推进乡村振兴，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、江西青原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 430 万开展医疗帮扶，提升基层医疗服务能力，计划为威宁县偏远乡镇卫生院配备 10 台救护车，为 4 个偏远乡镇卫生院更换 DR 医疗影像设备，提升基层医疗服务能力和县域紧急救治能力。

教育方面，全年计划投入 457 万元开展教育帮扶，促进县域教育协调发展。一是实施“悦读成长计划”，捐建威宁中小学图书角、开展教师培训，围绕书香校园助力文化振兴；二是支持威宁育才中学与深圳育才集团、井冈山附属中学（青原）、永仁一中等学校、漳州开发区厦大附中开展教育结对，通过互访交流、跟岗学习以及开展学生夏令营等方式，提升帮扶县中学教学水平；三是在威宁和莎车开展智慧校园建设项目为县域学校基础设施提档升级，包括搭建智慧教育平台，采购门禁考勤设备、食堂刷卡设备、在线购书系统、体育运动设备等，提升威宁育才等学校的信息化、智能化管理水平，增强老师和学生的获得感和幸福感；四是在蕲春开展幼儿班项目，基于以往项目成效和经验，回应当地学前教育面临的需求和挑战，通过支持在地幼儿园提升软硬件水平、拓展托育早教等服务内容，促进当地学前教育整体质量提升，进一步提升项目影响力；五是与青原区教育局合作，在青原区发放“招商局助奖学金”，精准定位脱贫户和监测对象子女，对家庭困难和学习优异的中、小学生给予帮助和奖励，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 1,285 万支持定点帮扶县特色产业发展。其中：支持贵州威宁县建设高标准牛舍，优化功能设计，并引导村民自律解决粪污污染问题，实现养牛业向绿色生态环保发展，既助力农户养殖增收，又促进和美乡村建设；引进生物低碳菌剂以支持引导威宁和叶城小麦、玉米、特色果蔬产业等产业绿色低碳发展；支持湖北蕲春围绕已改造的近 4000 亩有机茶园开展基础设施综合提升工程，包括新建拦水坝、蓄水池、产业路以及铺设灌溉管网等，改善有机茶园基础设施条件，保障有机茶区可持续发展。



## 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

不适用。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、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

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   | 26,482     | 2.52%      | 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   | 3,649      | 0.35%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2025-12-25 | 巨潮资讯网 |
| 三亚招商臻园开发有限公司   | 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   | 1,786      | 0.17%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2025-12-25 | 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   | 1,736      | 0.17%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2025-12-25 | 巨潮资讯网 |
| 大额物业管理收入小计     |                |           |        |          |        | 33,653     | 3.21%      |             |          |          |            |            |       |
| 大额出租           |                |           |        |          |        |            |            |             |          |          |            |            |       |
| 招商港务（深圳）有限公司   | 受同一控股股东控制的其他企业 | 销售商品/提供劳务 | 土地出租   | 按照市场价格执行 | 市场价格   | 2,348      | 0.63%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2026-03-17 | 巨潮资讯网 |
| 大额出租小计         |                |           |        |          |        | 2,348      | 0.63%      |             |          |          |            |            |       |
| 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   | 7,030      | 12.89%     | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2026-03-17 | 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   | 1,292      | 2.37%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2024-03-19 | 巨潮资讯网 |
| 大额利息收入小计       |                |           |        |          |        | 8,322      | 15.26%     |             |          |          |            |            |       |
| 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   | 19,500     | 5.14%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2026-03-17 | 巨潮资讯网 |
| 招商局集团财务有限公司    | 受同一控股股东控制的其他企业 | 借款        | 利息支出   | 按照市场价格执行 | 市场价格   | 9,322      | 2.46%      | 无           | 不适用      | 现金结算     | 无          | 2024-03-19 | 巨潮资讯网 |
| 大额利息支出及手续费支出小计 |                |           |        |          |        | 28,822     | 7.60%      |             |          |          |            |            |       |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |        |    |  |    |    |    |    |    |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|----|--|----|----|----|----|----|
| 合计                                        | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -- | 73,145 | -- |  | -- | -- | -- | -- | -- |
| 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） | 2026 年 3 月 13 日，公司召开了第四届董事会第五次会议，审议通过了《关于审议 2026 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 21,321 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 8,214 万元。2025 年 12 月 24 日，公司召开第四届董事会 2025 年第九次临时会议，审议通过了《审议招商积余与招商局集团及下属企业间 2026 年度日常关联交易预计的议案》，预计关联交易金额合计 138,607 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            | 3,312,961 | 488,177    | -          | 0.05%-2.27% | 7,030    | 3,801,138 |
| 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） |
|-----------|------|------|----------|------------|------------|----|----------|----------|
| 招商局集团有限公司 | 控股股东 | 应付股利 | -        | 23,541     | -          | -  | -        | 23,541   |

|                     |                |                                                           |           |           |           |             |        |           |
|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------|-----------|
| 招商局轮船有限公司           |                | 应付股利                                                      | -         | 2,094     | -         | -           | -      | 2,094     |
| 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                                                    | 59,747    | 2,258     | 7,840     | -           | -      | 54,165    |
| 湛江港（集团）股份有限公司       |                | 应付股利、项目垫款等                                                | 3,622     | 8         | 0.00      | -           | -      | 3,630     |
| 中外运长航实业发展有限公司       |                | 项目垫款                                                      | 3,833     | -         | -         | -           | -      | 3,833     |
| 招商银行股份有限公司          | 最终控制方之联营企业     | 银行贷款                                                      | 2,297,205 | 1,658,132 | 2,115,452 | 1.85%-3.70% | 19,500 | 1,839,885 |
| 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<br>（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<br>（万元） | 本期合计取出金额<br>（万元） |          |
| 招商局集团财务有限公司 | 受同一控股股东控制的其他企业 | 300,000          | 0.05%-1.25% | 264,806  | 1,322,000        | 1,338,851        | 247,955  |

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<br>（万元） | 本期合计还款金额<br>（万元） |          |
| 招商局集团财务有限公司 | 受同一控股股东控制的其他企业 | 3,000,000 | 1.95%-3.05% | 817,145  | 244,038          | 252,678          | 808,505  |

授信或其他金融业务

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

#### **6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况**

不适用。

#### **7、其他重大关联交易**

不适用。

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 |
| Dynamic Wish Limited      | 2021-3-23    | 146,532 | 2022-1-31  | 137,091               | 连带责任保证 | 无       | 无         | 6 年  | 否      | 否        |
| 报告期内审批的对外担保额度合计（A1）       |              |         | 0          | 报告期内对外担保实际发生额合计（A2）   |        | 18,925  |           |      |        |          |
| 报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）      |              |         | 146,532    | 报告期末对外担保余额合计（A4）      |        | 137,091 |           |      |        |          |
| 公司对子公司的担保情况               |              |         |            |                       |        |         |           |      |        |          |
| 担保对象名称                    | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度    | 实际发生日期     | 实际担保金额                | 担保类型   | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期  | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 招商局漳州开发区有限公司              | 2023-5-20    | 100,000 | 2023-10-10 | 100,000               | 连带责任保证 | 否       | 是         | 3 年  | 否      | 否        |
| 合肥市盈泽房地产开发有限公司            | 2021-5-10    | 230,000 | 2021-6-10  | 129,300               | 连带责任保证 | 否       | 否         | 13 年 | 否      | 否        |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）      |              |         | 0          | 报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2） |        | 0       |           |      |        |          |

|                                               |              |         |        |                         |      |         |           |     |        |          |
|-----------------------------------------------|--------------|---------|--------|-------------------------|------|---------|-----------|-----|--------|----------|
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）                        |              | 330,000 |        | 报告期末对子公司担保余额合计（B4）      |      | 229,300 |           |     |        |          |
| 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 |
| -                                             | -            | -       | -      | -                       | -    | -       | -         | -   | -      | -        |
| 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）   |      | 0       |           |     |        |          |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）                        |              | 0       |        | 报告期末对子公司担保余额合计（C4）      |      | 0       |           |     |        |          |
| 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） |      | 18,925  |           |     |        |          |
| 报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）                      |              | 476,532 |        | 报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）  |      | 366,391 |           |     |        |          |
| 全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例                   |              |         |        | 3.75%                   |      |         |           |     |        |          |
| 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）           |              |         |        | 137,092                 |      |         |           |     |        |          |
| 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）                             |              |         |        | 137,092                 |      |         |           |     |        |          |
| 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

| 产品类别 | 风险特征 | 报告期内委托理财的余额 | 逾期未收回的金额 |
|------|------|-------------|----------|
| 大额存单 | 低    | 2,000       | 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 3,102 亿元。

## 十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

| 接待时间            | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象类型 | 接待对象   | 调研的基本情况索引                                                              |
|-----------------|------|------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 2026 年 1 月 15 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 中信证券   | ①公司经营情况介绍；<br>②行业发展情况讨论；<br>③提供已公告信息及公司项目宣传册；<br>④参观公司在售楼盘，提供售楼书等公开资料。 |
| 2026 年 1 月 16 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 海通证券   |                                                                        |
| 2026 年 1 月 19 日 | 南京   | 项目调研 | 机构     | 国盛证券   |                                                                        |
| 2026 年 1 月 19 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 东吴证券   |                                                                        |
| 2026 年 1 月 20 日 | 深圳   | 策略会  | 机构     | 摩根大通   |                                                                        |
| 2026 年 1 月 23 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 摩根斯坦利  |                                                                        |
| 2026 年 1 月 28 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 国投瑞银   |                                                                        |
| 2026 年 1 月 29 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 中金公司   |                                                                        |
| 2026 年 2 月 12 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 嘉实基金   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 15 日 | 上海   | 项目调研 | 机构     | HSBC   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 20 日 | 北京   | 策略会  | 机构     | 中信证券   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 24 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 美银证券   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 25 日 | 上海   | 策略会  | 机构     | 国联民生   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 25 日 | 线上   | 路演   | 机构     | 华夏基金   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 25 日 | 线上   | 路演   | 机构     | 广发基金   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 25 日 | 深圳   | 策略会  | 机构     | 国泰海通证券 |                                                                        |
| 2026 年 3 月 27 日 | 北京   | 策略会  | 机构     | 浙商证券   |                                                                        |
| 2026 年 3 月 27 日 | 无锡   | 策略会  | 机构     | 国盛证券   |                                                                        |
| 2026 年 4 月 16 日 | 南京   | 项目调研 | 机构     | 兴业证券   |                                                                        |
| 2026 年 4 月 18 日 | 佛山   | 项目调研 | 机构     | 国盛证券   |                                                                        |
| 2026 年 4 月 27 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 平安证券   |                                                                        |
| 2026 年 4 月 30 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 中信证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 7 日  | 深圳   | 策略会  | 机构     | 天风证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 8 日  | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 招商证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 12 日 | 上海   | 项目调研 | 机构     | 长江证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 13 日 | 成都   | 项目调研 | 机构     | 招商证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 15 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 招商证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 19 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 招商证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 20 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 广发证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 21 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 泰康资产   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 21 日 | 深圳   | 策略会  | 机构     | 东方财富证券 |                                                                        |
| 2026 年 5 月 22 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 东方财富证券 |                                                                        |
| 2026 年 5 月 26 日 | 深圳   | 策略会  | 机构     | 华泰证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 28 日 | 深圳   | 公司调研 | 机构     | 财通证券   |                                                                        |
| 2026 年 5 月 28 日 | 上海   | 项目调研 | 机构     | 招商证券   |                                                                        |
| 2026 年 6 月 4 日  | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 华创证券   |                                                                        |
| 2026 年 6 月 10 日 | 合肥   | 公司调研 | 机构     | 华泰证券   |                                                                        |
| 2026 年 6 月 10 日 | 深圳   | 项目调研 | 机构     | 华源证券   |                                                                        |
| 2026 年 6 月 16 日 | 武汉   | 项目调研 | 机构     | 广发证券   |                                                                        |



|                         |    |      |    |          |
|-------------------------|----|------|----|----------|
| 2026 年 6 月 16 日         | 深圳 | 项目调研 | 机构 | 招商证券     |
| 2026 年 6 月 16 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | 财通证券     |
| 2026 年 6 月 17 日         | 郑州 | 项目调研 | 机构 | 广发证券     |
| 2026 年 6 月 18 日         | 长沙 | 项目调研 | 机构 | 广发证券     |
| 2026 年 6 月 22 日         | 香港 | 策略会  | 机构 | 花旗集团     |
| 2026 年 6 月 23 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | 国联民生     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 项目调研 | 机构 | 华泰证券     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 杭州 | 项目调研 | 机构 | 平安证券     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 项目调研 | 机构 | 泰康资产     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 项目调研 | 机构 | 兴业证券     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | 兴业证券     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | 华泰证券     |
| 2026 年 6 月 25 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | 工银瑞信     |
| 2026 年 6 月 26 日         | 深圳 | 公司调研 | 机构 | redwheel |
| 注：上述策略会均采用一对一、一对多的方式进行。 |    |      |    |          |

十四、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、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  | 602,448,637   | 6.68%   |             |    |       | -8,250 | -8,250 | 602,440,387   | 6.68%   |
| 1、国家持股     |               |         |             |    |       |        |        |               |         |
| 2、国有法人持股   | 602,008,952   | 6.68%   |             |    |       | 0      | 0      | 602,008,952   | 6.68%   |
| 3、其他内资持股   | 439,685       | 0.00%   |             |    |       | -8,250 | -8,250 | 431,435       | 0.00%   |
| 其中：境内法人持股  |               |         |             |    |       |        |        |               |         |
| 境内自然人持股    | 439,685       | 0.00%   |             |    |       | -8,250 | -8,250 | 431,435       | 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  | 8,413,583,534 | 93.32%  |             |    |       | 8,250  | 8,250  | 8,413,591,784 | 93.32%  |
| 1、人民币普通股   | 8,413,583,534 | 93.32%  |             |    |       | 8,250  | 8,250  | 8,413,591,784 | 93.32%  |
| 2、境内上市的外资股 |               |         |             |    |       |        |        |               |         |
| 3、境外上市的外资股 |               |         |             |    |       |        |        |               |         |
| 4、其他       |               |         |             |    |       |        |        |               |         |
| 三、股份总数     | 9,016,032,171 | 100.00% |             |    |       | -      | -      | 9,016,032,171 | 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

不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

不适用。

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容  
不适用。

2、限售股份变动情况

单位：股

| 股东名称        | 期初限售股数      | 本期解除限售股数 | 本期增加限售股数 | 期末限售股数      | 限售原因      | 解除限售日期                       |
|-------------|-------------|----------|----------|-------------|-----------|------------------------------|
| 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 | 2026 年 7 月 24 日              |
| 招商局投资发展有限公司 | 145,887,061 |          | -        | 145,887,061 |           | 上市之日即 2023 年 7 月 20 日后 42 个月 |
| 蒋铁峰         | 122,000     |          | 30,500   | 91,500      | 高管锁定股     | 根据董事、高级管理人员持股的相关规定解除限售       |
| 朱文凯         | 155,270     |          |          | 155,270     |           |                              |
| 聂黎明         | 66,750      |          |          | 66,750      |           |                              |
| 刘晔          | 66,750      | 22,250   |          | 89,000      |           |                              |
| 吕斌          | 20,175      |          |          | 20,175      |           |                              |
| 余志良         | 8,740       |          |          | 8,740       | --        | --                           |
| 合计          | 602,448,637 | 0        | 30,500   | 602,440,387 |           |                              |

二、证券发行与上市情况

| 股票及其衍生证券名称                | 发行日期       | 发行价格（或利率） | 发行数量     | 上市日期       | 获准上市交易数量 | 交易终止日期     | 披露索引  | 披露日期       |
|---------------------------|------------|-----------|----------|------------|----------|------------|-------|------------|
| 可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类 |            |           |          |            |          |            |       |            |
| 26 蛇口 01                  | 2026-06-11 | 1.50%     | 30.90 亿元 | 2026-06-22 | 30.90 亿元 | 2029-06-15 | 巨潮信息网 | 2026-06-10 |

报告期内证券发行情况的说明

公司公开发行不超过人民币 129.30 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2025]1210 号文同意注册，报告期内发行情况如下：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称：26 蛇口 01）起息日为 2026 年 6 月 15 日，债券期限 3 年期，发行价格为每张 100 元，发行总额为 30.90 亿元，票面年利率为 1.50%，上市日期为 2026 年 6 月 22 日。

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                          |      | 91,864 |          | 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     | 51.10%                                  | 4,606,899,949   | -           | -           | 4,606,899,949 |  |  |
| 深圳市投资控股有限公司                                           | 国有法人     | 5.06%                                   | 456,121,891     | -           | 456,121,891 | -             |  |  |
| 招商局轮船有限公司                                             | 国有法人     | 4.55%                                   | 409,823,160     | -           | -           | 409,823,160   |  |  |
| 招商局投资发展有限公司                                           | 国有法人     | 3.12%                                   | 281,147,804     | -           | 145,887,061 | 135,260,743   |  |  |
| 香港中央结算有限公司                                            | 境外法人     | 1.43%                                   | 128,964,730     | -16,427,725 | -           | 128,964,730   |  |  |
| 全国社保基金四一三组合                                           | 基金、理财产品等 | 1.34%                                   | 120,574,581     | 28,314,345  | -           | 120,574,581   |  |  |
| 全国社保基金一一二组合                                           | 基金、理财产品等 | 1.02%                                   | 92,347,051      | -37,740,700 | -           | 92,347,051    |  |  |
| 深圳华侨城股份有限公司                                           | 国有法人     | 0.70%                                   | 63,559,322      | -           | -           | 63,559,322    |  |  |
| 招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证券投资基金                          | 基金、理财产品等 | 0.59%                                   | 53,341,238      | 10,530,925  | -           | 53,341,238    |  |  |
| 工银瑞信投资－工商银行－工银瑞信投资管理有限公司                              | 基金、理财产品等 | 0.56%                                   | 50,229,512      | -           | -           | 50,229,512    |  |  |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）                      |          | 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）                              |          | 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   |  |  |
| 招商局投资发展有限公司                                           |          |                                         | 135,260,743     | 人民币普通股      |             | 135,260,743   |  |  |
| 香港中央结算有限公司                                            |          |                                         | 128,964,730     | 人民币普通股      |             | 128,964,730   |  |  |
| 全国社保基金四一三组合                                           |          |                                         | 120,574,581     | 人民币普通股      |             | 120,574,581   |  |  |
| 全国社保基金一一二组合                                           |          |                                         | 92,347,051      | 人民币普通股      |             | 92,347,051    |  |  |
| 深圳华侨城股份有限公司                                           |          |                                         | 63,559,322      | 人民币普通股      |             | 63,559,322    |  |  |
| 招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证券投资基金                          |          |                                         | 53,341,238      | 人民币普通股      |             | 53,341,238    |  |  |
| 工银瑞信投资－工商银行－工银瑞信投资管理有限公司                              |          |                                         | 50,229,512      | 人民币普通股      |             | 50,229,512    |  |  |
| 中国银行股份有限公司－招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金                   |          |                                         | 39,549,364      | 人民币普通股      |             | 39,549,364    |  |  |
| 前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说 |          | 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。 |                 |             |             |               |  |  |

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| 明                           |      |
| 前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 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、董事和高级管理人员持股变动**

公司董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 2025 年年报。

**五、控股股东或实际控制人变更情况**

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 六、优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

### 一、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<br>(万元) | 利率   | 还本付息<br>方式   | 交易场所    |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------|----------------|----------------|----------------|--------------|------|--------------|---------|
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>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<br>01 | 149448 | 2021-04-<br>12 | 2021-04-<br>14 | 2026-04-<br>14 | 0            | 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<br>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<br>03 | 149497 | 2021-06-<br>03 | 2021-06-<br>07 | 2026-06-<br>07 | 0            | 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<br>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<br>02 | 149938 | 2022-06-<br>02 | 2022-06-<br>07 | 2027-06-<br>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<br>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<br>04 | 149957 | 2022-06-<br>20 | 2022-06-<br>22 | 2027-06-<br>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<br>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<br>06 | 148108 | 2022-10-<br>26 | 2022-10-<br>28 | 2027-10-<br>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<br>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<br>10 | 148155 | 2022-12-<br>12 | 2022-12-<br>14 | 2027-12-<br>14 | 100,000      | 2.80 | 按年付息, 到期一次还本 | 深圳证券交易所 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>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<br>01 | 148382 | 2023-07-<br>14 | 2023-07-<br>18 | 2026-07-<br>18 | 0            | 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<br>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<br>02 | 148383 | 2023-07-<br>14 | 2023-07-<br>18 | 2028-07-<br>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<br>2023 年面向专业投资者公开发行公司债券           | 23 蛇口<br>03 | 148427 | 2023-08-<br>18 | 2023-08-<br>22 | 2026-08-<br>22 | 0            | 2.79 | 按年付息, 到期一次还本 | 深圳证券交易所 |

| 债券名称                                                | 债券简称     | 债券代码   | 发行日                      | 起息日        | 到期日        | 债券余额<br>(万元) | 利率   | 还本付息<br>方式   | 交易场所    |
|-----------------------------------------------------|----------|--------|--------------------------|------------|------------|--------------|------|--------------|---------|
| 券(第二期)(品种一)                                         |          |        |                          |            |            |              |      |              |         |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)      | 25 蛇口 01 | 524367 | 2025-07-15               | 2025-07-17 | 2028-07-17 | 80,000       | 1.70 | 按年付息, 到期一次还本 | 深圳证券交易所 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一) | 25 蛇口 02 | 524484 | 2025-10-22               | 2025-10-23 | 2028-10-23 | 400,000      | 1.90 | 按年付息, 到期一次还本 | 深圳证券交易所 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一) | 25 蛇口 04 | 524555 | 2025-11-24               | 2025-11-26 | 2028-11-26 | 504,000      | 1.77 | 按年付息, 到期一次还本 | 深圳证券交易所 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司<br>2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一) | 26 蛇口 01 | 524855 | 2026-06-11               | 2026-06-15 | 2029-06-15 | 309,000      | 1.50 | 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                                  |          |        | 不存在终止上市交易的风险             |            |            |              |      |              |         |



| 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<br>(万元) | 利率 | 还本付息<br>方式 | 交易场所 |
|------|------|------|-----|-----|-----|--------------|----|------------|------|
| 应对措施 |      |      |     |     |     |              |    |            |      |

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、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<br>(万元) | 利率   | 还本付息<br>方式  | 交易场所    |
|--------------------------------------|------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------|-------------|---------|
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第一期中期票据      | 23 招商蛇口 MTN001   | 102382094.IB | 2023-08-15 | 2023-08-17 | 2026-08-17 | 0            | 2.80 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第二期中期票据          | 23 漳州开发 MTN002   | 102382208.IB | 2023-08-22 | 2023-08-24 | 2026-08-24 | 0            | 3.00 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局漳州开发区有限公司 2023 年度第一期中期票据          | 23 漳州开发 MTN001   | 102382658.IB | 2023-10-08 | 2023-10-10 | 2026-10-10 | 100,000      | 3.25 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据    | 23 招商蛇口 GN002    | 132380073.IB | 2023-10-16 | 2023-10-18 | 2026-10-18 | 40,000       | 2.90 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第三期中期票据      | 23 招商蛇口 MTN003   | 102382766.IB | 2023-10-18 | 2023-10-19 | 2026-10-19 | 70,000       | 3.10 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种二) | 21 招商蛇口 MTN001 B | 102103012.IB | 2021-11-16 | 2021-11-18 | 2026-11-18 | 150,000      | 3.55 | 按年付息，到期一次还本 | 银行间债券市场 |
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司                     | 23 招商蛇口          | 102383338.IB | 2023-12-12 | 2023-12-14 | 2026-12-14 | 160,000      | 3.20 | 按年付息，到期     | 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<br>(万元) | 利率   | 还本付息<br>方式          | 交易场所        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|------|---------------------|-------------|
| 2023 年度第四期<br>中期票据                                      | MTN004                         |                  |                                 |                |                |              |      | 一次还本                |             |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2022 年度第一期<br>中期票据(并购)(品<br>种二) | 22 招商蛇<br>口<br>MTN001<br>B(并购) | 1022802<br>12.IB | 2022-01-<br>24                  | 2022-01-<br>26 | 2027-01-<br>26 | 64,500       | 3.30 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2022 年度第二期<br>中期票据(品种二)         | 22 招商蛇<br>口<br>MTN002<br>B     | 1022804<br>38.IB | 2022-03-<br>03                  | 2022-03-<br>07 | 2027-03-<br>07 | 71,000       | 3.55 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2022 年度第三期<br>中期票据(品种二)         | 22 招商蛇<br>口<br>MTN003<br>B     | 1022821<br>95.IB | 2022-09-<br>27                  | 2022-09-<br>29 | 2027-09-<br>29 | 100,000      | 3.15 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2024 年度第一期<br>绿色中期票据            | 24 招商蛇<br>口 GN001              | 1324800<br>95.IB | 2024-10-<br>22                  | 2024-10-<br>24 | 2027-10-<br>24 | 26,000       | 2.35 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2022 年度第四期<br>绿色中期票据            | 22 招商蛇<br>口 GN004              | 1322801<br>21.IB | 2022-12-<br>27                  | 2022-12-<br>29 | 2027-12-<br>29 | 55,000       | 2.75 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2024 年度第二期<br>中期票据              | 24 招商蛇<br>口<br>MTN002          | 1024855<br>97.IB | 2024-12-<br>27                  | 2024-12-<br>30 | 2027-12-<br>30 | 150,000      | 2.04 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2025 年度第一期<br>中期票据              | 25 招商蛇<br>口<br>MTN001          | 1025804<br>74.IB | 2025-01-<br>22                  | 2025-01-<br>23 | 2028-01-<br>23 | 100,000      | 2.05 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局漳州开发区<br>有限公司 2025 年<br>度第一期中期票据                     | 25 招商漳<br>州<br>MTN001          | 1025822<br>46.IB | 2025-06-<br>03                  | 2025-06-<br>05 | 2028-06-<br>05 | 80,000       | 2.50 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2025 年度第二期<br>中期票据              | 25 招商蛇<br>口<br>MTN002          | 1025822<br>76.IB | 2025-06-<br>05                  | 2025-06-<br>06 | 2028-06-<br>06 | 130,000      | 1.91 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2025 年度第三期<br>中期票据              | 25 招商蛇<br>口<br>MTN003          | 1025834<br>42.IB | 2025-08-<br>12                  | 2025-08-<br>13 | 2028-08-<br>13 | 100,000      | 1.75 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2025 年度第四期<br>中期票据              | 25 招商蛇<br>口<br>MTN004          | 1025840<br>98.IB | 2025-09-<br>24                  | 2025-09-<br>25 | 2028-09-<br>25 | 350,000      | 1.89 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2025 年度第五期<br>绿色中期票据            | 25 招商蛇<br>口<br>MTN005(<br>绿色)  | 1025843<br>54.IB | 2025-10-<br>21                  | 2025-10-<br>22 | 2028-10-<br>22 | 50,000       | 1.94 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>券市场 |
| 招商局蛇口工业区<br>控股股份有限公司<br>2026 年度第一期<br>中期票据              | 26 招商蛇<br>口<br>MTN001          | 1026827<br>43.IB | 2026-07-<br>23                  | 2026-07-<br>24 | 2029-07-<br>24 | 200,000      | 1.57 | 按年付<br>息，到期<br>一次还本 | 银行间债<br>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） |                |                |              |      |                     |             |

| 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<br>(万元) | 利率 | 还本付息<br>方式 | 交易场所 |
|----------------------------|------|------|--------------|-----|-----|--------------|----|------------|------|
| 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<br>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。

## 四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

| 项目               | 本报告期末     | 上年末        | 本报告期末比上年末增减  |
|------------------|-----------|------------|--------------|
| 流动比率             | 1.55      | 1.59       | -2.52%       |
| 资产负债率            | 67.38%    | 67.51%     | 下降 0.13 个百分点 |
| 速动比率             | 0.62      | 0.61       | 1.64%        |
|                  | 本报告期      | 上年同期       | 本报告期比上年同期增减  |
| 扣除非经常性损益后净利润（万元） | 20,017.00 | 125,731.50 | -84.08%      |
| EBITDA 全部债务比     | 0.02%     | 0.04%      | -0.02%       |
| 利息保障倍数           | 1.01      | 1.21       | -16.53%      |
| 现金利息保障倍数         | 10.39     | 1.49       | 597.32%      |
| EBITDA 利息保障倍数    | 1.57      | 1.92       | -18.23%      |
| 贷款偿还率            | 100%      | 100%       | 0.00%        |
| 利息偿付率            | 100%      | 100%       | 0.00%        |

---

## 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。

2026 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  | 98,449,129,827.58  | 86,127,147,634.38  |
| 其中：存放财务公司款项 | 六、1  | 2,479,549,899.52   | 2,648,059,849.25   |
| 交易性金融资产     | 六、2  | 320,000.00         | 120,000.00         |
| 应收票据        | 六、3  | 2,402,971.68       | 24,223,671.69      |
| 应收账款        | 六、4  | 6,027,862,594.50   | 3,470,324,923.33   |
| 预付款项        | 六、5  | 5,998,154,148.20   | 8,284,804,003.09   |
| 其他应收款       | 六、6  | 97,165,447,096.10  | 98,943,037,985.48  |
| 其中：应收股利     | 六、6  | 169,570,928.85     | 217,634,462.81     |
| 存货          | 六、7  | 354,495,205,585.60 | 362,323,529,605.30 |
| 合同资产        | 六、8  | 275,676,036.56     | 184,695,974.13     |
| 其他流动资产      | 六、9  | 29,489,868,586.98  | 27,173,154,330.01  |
| 流动资产合计      |      | 591,904,066,847.20 | 586,531,038,127.41 |
| 非流动资产：      |      |                    |                    |
| 长期股权投资      | 六、10 | 72,240,532,075.89  | 72,731,447,881.83  |
| 其他非流动金融资产   | 六、11 | 1,741,287,903.66   | 1,754,256,253.88   |
| 投资性房地产      | 六、12 | 140,205,032,849.80 | 140,631,356,221.15 |
| 固定资产        | 六、13 | 7,979,067,956.51   | 10,757,557,782.93  |
| 其中：固定资产原价   | 六、13 | 12,413,603,135.16  | 15,543,813,707.65  |
| 累计折旧        | 六、13 | 4,416,291,502.38   | 4,768,012,248.45   |
| 固定资产减值准备    | 六、13 | 18,243,676.27      | 18,243,676.27      |
| 在建工程        | 六、14 | 306,283,783.64     | 285,949,536.06     |
| 使用权资产       | 六、15 | 1,692,857,972.36   | 1,844,402,045.50   |
| 无形资产        | 六、16 | 1,626,909,673.20   | 1,712,163,202.87   |
| 开发支出        | 六、17 | 70,005,500.55      | 65,951,924.72      |
| 商誉          | 六、18 | 1,631,404,251.35   | 1,631,404,251.35   |
| 长期待摊费用      | 六、19 | 1,023,616,040.99   | 1,058,910,712.28   |
| 递延所得税资产     | 六、20 | 15,975,308,940.44  | 15,663,590,754.30  |
| 其他非流动资产     | 六、21 | 205,738,627.17     | 743,570,414.79     |
| 非流动资产合计     |      | 244,698,045,575.56 | 248,880,560,981.66 |
| 资产总计        |      | 836,602,112,422.76 | 835,411,599,109.07 |

附注为财务报表的组成部分

2026 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                      |
|----------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>流动负债：</b>   |      |                           |                           |
| 短期借款           | 六、24 | 2,257,913,191.49          | 2,954,227,879.87          |
| 应付票据           |      | 79,419,313.52             | 24,434,266.57             |
| 应付账款           | 六、25 | 44,511,317,546.42         | 50,277,749,572.67         |
| 预收款项           | 六、26 | 257,218,591.85            | 256,918,584.94            |
| 合同负债           | 六、27 | 143,942,737,474.85        | 125,822,167,370.46        |
| 应付职工薪酬         | 六、28 | 2,470,728,220.72          | 3,413,000,034.66          |
| 其中：应付工资        | 六、28 | 2,410,346,339.54          | 3,359,214,147.99          |
| 应付福利费          |      | -                         | -                         |
| 应交税费           | 六、29 | 2,449,207,905.55          | 3,429,948,946.41          |
| 其他应付款          | 六、30 | 85,768,721,760.13         | 90,630,296,663.97         |
| 其中：应付股利        | 六、30 | 637,562,471.94            | 483,356,701.86            |
| 一年内到期的非流动负债    | 六、31 | 67,297,040,788.36         | 58,930,354,003.60         |
| 其他流动负债         | 六、32 | 32,164,753,278.57         | 32,136,070,548.72         |
| <b>流动负债合计</b>  |      | <b>381,199,058,071.46</b> | <b>367,875,167,871.87</b> |
| <b>非流动负债：</b>  |      |                           |                           |
| 长期借款           | 六、33 | 131,731,448,163.30        | 140,875,809,923.94        |
| 应付债券           | 六、34 | 40,340,000,000.00         | 43,605,000,000.00         |
| 其中：优先股         |      | -                         | -                         |
| 永续债            |      | -                         | -                         |
| 租赁负债           | 六、35 | 2,013,154,348.06          | 2,131,172,750.94          |
| 长期应付款          | 六、36 | 203,659,203.55            | 566,773,491.86            |
| 预计负债           | 六、37 | 56,963,653.99             | 56,963,653.99             |
| 递延收益           | 六、38 | 3,161,246,650.90          | 3,369,515,019.31          |
| 递延所得税负债        | 六、20 | 2,598,037,566.18          | 2,579,874,866.00          |
| 其他非流动负债        | 六、39 | 2,411,175,209.83          | 2,972,039,209.83          |
| <b>非流动负债合计</b> |      | <b>182,515,684,795.81</b> | <b>196,157,148,915.87</b> |
| <b>负债合计</b>    |      | <b>563,714,742,867.27</b> | <b>564,032,316,787.74</b> |

附注为财务报表的组成部分

2026 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 | 9,016,032,171.00   | 9,016,032,171.00   |
| 其他权益工具       |      | -                  | -                  |
| 其中：优先股       |      | -                  | -                  |
| 永续债          |      | -                  | -                  |
| 资本公积         | 六、41 | 20,261,432,737.20  | 20,311,665,373.17  |
| 减：库存股        |      | -                  | -                  |
| 其他综合收益       | 六、42 | 106,579,778.92     | 312,660,763.58     |
| 专项储备         | 六、43 | 7,191,721.71       | 7,180,349.94       |
| 盈余公积         | 六、44 | 4,760,925,178.84   | 4,760,925,178.84   |
| 未分配利润        | 六、45 | 63,311,238,079.31  | 63,243,900,191.37  |
| 归属于母公司股东权益合计 |      | 97,463,399,666.98  | 97,652,364,027.90  |
| 少数股东权益       |      | 175,423,969,888.51 | 173,726,918,293.43 |
| 股东权益合计       |      | 272,887,369,555.49 | 271,379,282,321.33 |
| 负债和股东权益总计    |      | 836,602,112,422.76 | 835,411,599,109.07 |

附注为财务报表的组成部分，财务报表由下列负责人签署：

朱文凯

余志良

袁斐

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

2026 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                      |
|----------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |      |                           |                           |
| 货币资金           |      | 26,386,520,210.74         | 17,812,900,924.32         |
| 其中：存放财务公司款项    |      | 1,008,282,509.39          | 804,006,205.59            |
| 交易性金融资产        |      | -                         | -                         |
| 应收账款           | 十五、1 | 875,850,953.88            | 875,203,187.08            |
| 应收票据           |      | -                         | 570,409.78                |
| 预付款项           |      | 77,166,860.82             | 78,696,174.19             |
| 其他应收款          | 十五、2 | 189,150,530,430.43        | 197,430,470,052.36        |
| 其中：应收股利        | 十五、2 | 12,897,157,522.67         | 12,585,881,087.41         |
| 存货             |      | 37,862,465.59             | 37,862,465.59             |
| 一年内到期的非流动资产    |      | -                         | -                         |
| 其他流动资产         |      | 6,439.87                  | 9,362.44                  |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>216,527,937,361.33</b> | <b>216,235,712,575.76</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                           |                           |
| 长期股权投资         | 十五、3 | 111,463,741,776.11        | 111,572,955,633.77        |
| 其他非流动金融资产      |      | 918,995,227.20            | 918,995,227.20            |
| 投资性房地产         |      | 1,719,156,337.37          | 1,772,359,147.73          |
| 固定资产           |      | 111,050,879.45            | 116,750,614.91            |
| 其中：固定资产原价      |      | 314,981,146.76            | 314,975,987.47            |
| 累计折旧           |      | 203,930,267.31            | 198,225,372.56            |
| 固定资产减值准备       |      | -                         | -                         |
| 在建工程           |      | 22,287,341.13             | 6,011,890.13              |
| 使用权资产          |      | 77,530,419.82             | 85,422,329.65             |
| 无形资产           |      | 11,966,601.51             | 12,360,373.71             |
| 长期待摊费用         |      | 55,732,559.67             | 42,602,008.35             |
| 递延所得税资产        |      | 617,273,485.82            | 470,340,599.82            |
| 其他非流动资产        |      | -                         | -                         |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>114,997,734,628.08</b> | <b>114,997,797,825.27</b> |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>331,525,671,989.41</b> | <b>331,233,510,401.03</b> |

附注为财务报表的组成部分



2026 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                      |
|----------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <b>流动负债：</b>   |    |                           |                           |
| 短期借款           |    | -                         | 1,250,433,333.33          |
| 应付账款           |    | 169,235,266.21            | 153,955,674.18            |
| 预收款项           |    | 4,739,041.34              | 528,370.22                |
| 合同负债           |    | 8,534.73                  | 3,615.48                  |
| 应付职工薪酬         |    | 415,590,783.19            | 452,485,311.65            |
| 其中：应付工资        |    | 414,759,747.06            | 451,691,363.06            |
| 应付福利费          |    | -                         | -                         |
| 应交税费           |    | 34,674,475.63             | 42,214,023.62             |
| 其他应付款          |    | 130,129,296,594.13        | 135,105,521,067.34        |
| 其中：应付股利        |    | 460,719,243.94            | -                         |
| 一年内到期的非流动负债    |    | 38,394,050,527.01         | 30,079,759,598.23         |
| 其他流动负债         |    | 1,714,890,255.38          | 1,744,212,799.36          |
| <b>流动负债合计</b>  |    | <b>170,862,485,477.62</b> | <b>168,829,113,793.41</b> |
| <b>非流动负债：</b>  |    |                           |                           |
| 长期借款           |    | 56,830,102,122.27         | 55,120,074,499.87         |
| 应付债券           |    | 39,540,000,000.00         | 42,805,000,000.00         |
| 其中：优先股         |    | -                         | -                         |
| 永续债            |    | -                         | -                         |
| 租赁负债           |    | 57,064,102.98             | 70,598,998.14             |
| 长期应付款          |    | 76,579,605.04             | 439,896,470.14            |
| 预计负债           |    | 53,043,653.99             | 53,043,653.99             |
| 递延收益           |    | 627,031,277.88            | 865,511,881.27            |
| 递延所得税负债        |    | -                         | -                         |
| 其他非流动负债        |    | 5,612,549,000.00          | 5,625,059,000.00          |
| <b>非流动负债合计</b> |    | <b>102,796,369,762.16</b> | <b>104,979,184,503.41</b> |
| <b>负债合计</b>    |    | <b>273,658,855,239.78</b> | <b>273,808,298,296.82</b> |

附注为财务报表的组成部分

2026 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        |    | 9,016,032,171.00   | 9,016,032,171.00   |
| 其他权益工具    |    | -                  | -                  |
| 其中：优先股    |    | -                  | -                  |
| 永续债       |    | -                  | -                  |
| 资本公积      |    | 23,361,384,860.88  | 23,361,355,202.05  |
| 减：库存股     |    | -                  | -                  |
| 其他综合收益    |    | -43,699,716.06     | -53,425,154.58     |
| 盈余公积      |    | 4,530,418,088.50   | 4,530,418,088.50   |
| 未分配利润     |    | 21,002,681,345.31  | 20,570,831,797.24  |
| 股东权益合计    |    | 57,866,816,749.63  | 57,425,212,104.21  |
| 负债和股东权益总计 |    | 331,525,671,989.41 | 331,233,510,401.03 |

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

人民币元

| 项目                            | 附注   | 本期金额              | 上期金额              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入                        | 六、46 | 54,784,226,837.78 | 51,485,077,366.85 |
| 减：营业总成本                       | 六、46 | 53,145,703,158.18 | 48,936,779,274.73 |
| 其中：营业成本                       |      | 47,503,066,733.27 | 44,082,017,583.26 |
| 税金及附加                         | 六、47 | 1,915,024,401.42  | 1,642,649,544.01  |
| 销售费用                          | 六、48 | 1,343,607,045.51  | 1,120,157,050.29  |
| 管理费用                          | 六、49 | 759,331,113.74    | 811,159,716.92    |
| 研发费用                          | 六、50 | 45,684,213.33     | 54,132,047.94     |
| 财务费用                          | 六、51 | 1,578,989,650.91  | 1,226,663,332.31  |
| 其中：利息费用                       | 六、51 | 2,011,962,353.71  | 1,901,414,106.54  |
| 利息收入                          | 六、51 | 545,292,487.28    | 736,972,557.33    |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列）             | 六、51 | 34,718,118.30     | -10,440,627.43    |
| 加：其他收益                        | 六、52 | 25,248,474.07     | 46,981,918.07     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 六、53 | -423,298,974.73   | 584,739,166.15    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | 六、53 | -411,109,010.77   | 70,581,329.60     |
| 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、53 | -92,436.71        | -                 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           | 六、54 | -6,285,046.17     | -12,084,394.24    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 六、55 | -27,133,968.79    | -62,779,595.13    |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             | 六、56 | -96,499.81        | -868,339.89       |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 六、57 | 469,556,194.62    | 18,112,111.77     |
| 二、营业利润                        |      | 1,676,513,858.79  | 3,122,398,958.85  |
| 加：营业外收入                       | 六、58 | 191,854,260.28    | 109,667,178.70    |
| 减：营业外支出                       | 六、59 | 38,309,918.52     | 123,873,749.78    |
| 三、利润总额                        |      | 1,830,058,200.55  | 3,108,192,387.77  |
| 减：所得税费用                       | 六、60 | 1,089,968,196.88  | 1,367,987,562.88  |
| 四、净利润                         |      | 740,090,003.67    | 1,740,204,824.89  |
| （一）按经营持续性分类                   |      |                   |                   |
| 1. 持续经营净利润                    |      | 740,090,003.67    | 1,740,204,824.89  |
| 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               |      | 528,057,131.88    | 1,448,186,676.22  |
| 2. 少数股东损益                     |      | 212,032,871.79    | 292,018,148.67    |

附注为财务报表的组成部分

2026 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、42 | -236,154,239.44 | -35,522,386.93   |
| 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额        |      | -206,080,984.66 | -24,616,531.08   |
| （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          |      | -206,080,984.66 | -24,616,531.08   |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益         |      | 9,725,438.52    | 17,141,818.17    |
| 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              |      | -215,806,423.18 | -41,758,349.25   |
| 7. 其他                      |      | -               | -                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |      | -30,073,254.78  | -10,905,855.85   |
| 六、综合收益总额                   |      | 503,935,764.23  | 1,704,682,437.96 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额            |      | 321,976,147.22  | 1,423,570,145.14 |
| 归属于少数股东的综合收益总额             |      | 181,959,617.01  | 281,112,292.82   |
| 七、每股收益：                    |      |                 |                  |
| （一）基本每股收益（元/股）             |      | 0.06            | 0.14             |
| （二）稀释每股收益（元/股）             |      | 0.06            | 0.14             |

附注为财务报表的组成部分

2026 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 | 352,955,449.95   | 182,732,941.16  |
| 减：营业成本              | 十五、4 | 126,061,699.12   | 144,099,241.11  |
| 税金及附加               |      | 23,830,891.23    | 17,716,605.46   |
| 销售费用                |      | -                | -               |
| 管理费用                |      | 75,508,579.36    | 64,605,775.31   |
| 财务费用                |      | 676,334,531.47   | 471,246,696.07  |
| 其中：利息费用             |      | 935,544,709.21   | 747,186,880.70  |
| 利息收入                |      | 352,228,091.09   | 302,103,396.07  |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列）   |      | 87,909,609.49    | 34,128,238.33   |
| 加：其他收益              |      | 2,000,264.31     | 6,519,861.83    |
| 投资收益                | 十五、5 | 1,290,492,468.92 | 611,002,163.15  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  | 十五、5 | -109,806,155.01  | -82,630,579.85  |
| 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）   |      | 794,785.71       | -94,187.72      |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   |      | -                | -437,230,382.66 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）   |      | 14,635.51        | 433.41          |
| 二、营业利润              |      | 744,521,903.22   | -334,737,488.78 |
| 加：营业外收入             |      | 1,114,002.79     | 1,527,329.38    |
| 减：营业外支出             |      | -                | 209,552.72      |
| 三、利润总额              |      | 745,635,906.01   | -333,419,712.12 |
| 减：所得税费用             |      | -146,932,886.00  | -354,675,289.55 |
| 四、净利润               |      | 892,568,792.01   | 21,255,577.43   |
| 持续经营净利润             |      | 892,568,792.01   | 21,255,577.43   |
| 终止经营净利润             |      | -                | -               |

附注为财务报表的组成部分

母公司利润表 - 续

人民币元

| 项目                         | 附注 | 本期金额           | 上期金额          |
|----------------------------|----|----------------|---------------|
| 五、其他综合收益的税后净额              |    | 9,725,438.52   | 17,141,818.17 |
| （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          |    | 9,725,438.52   | 17,141,818.17 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益         |    | 9,725,438.52   | 17,141,818.17 |
| 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                   |    | 902,294,230.53 | 38,397,395.60 |

附注为财务报表的组成部分

2026 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                |             | 78,105,337,857.54 | 64,833,099,162.84 |
| 收到的税费返还                       |             | 682,722,684.97    | 1,208,549,781.84  |
| 收到其他与经营活动有关的现金                | 六、64<br>(1) | 3,917,034,739.11  | 4,990,919,167.38  |
| 经营活动现金流入小计                    |             | 82,705,095,281.62 | 71,032,568,112.06 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                |             | 35,503,340,613.62 | 53,738,724,113.43 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               |             | 4,153,278,553.14  | 4,106,117,751.82  |
| 支付的各项税费                       |             | 8,793,562,343.71  | 9,730,311,485.67  |
| 支付其他与经营活动有关的现金                | 六、64<br>(1) | 10,119,741,011.34 | 5,463,311,938.82  |
| 经营活动现金流出小计                    |             | 58,569,922,521.81 | 73,038,465,289.74 |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | 六、65<br>(1) | 24,135,172,759.81 | -2,005,897,177.68 |
| 二、投资活动产生的现金流量：                |             |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                     |             | 34,082,685.62     | 2,049,125,183.25  |
| 取得投资收益收到的现金                   |             | 130,661,392.01    | 148,070,786.67    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的<br>现金净额 |             | 2,909,436,467.18  | 2,831,878.65      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额           | 六、65<br>(3) | 272,708,100.00    | 10,945,656.00     |
| 收到其他与投资活动有关的现金                | 六、64<br>(2) | 8,284,717,008.40  | 5,468,012,016.56  |
| 投资活动现金流入小计                    |             | 11,631,605,653.21 | 7,678,985,521.13  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的<br>现金   |             | 1,516,208,734.78  | 2,016,233,301.36  |
| 投资支付的现金                       |             | 3,812,150,280.00  | 4,392,116,596.45  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额           | 六、65<br>(2) | -                 | 456,586,228.24    |
| 支付其他与投资活动有关的现金                | 六、64<br>(2) | 3,459,676,237.67  | 4,992,601,594.14  |
| 投资活动现金流出小计                    |             | 8,788,035,252.45  | 11,857,537,720.19 |
| 投资活动产生的现金流量净额                 |             | 2,843,570,400.76  | -4,178,552,199.06 |

附注为财务报表的组成部分

2026 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           |         | 2,436,691,889.37   | 593,063,659.41     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 |         | 2,436,691,889.37   | 593,063,659.41     |
| 取得借款收到的现金           |         | 54,813,212,424.05  | 49,801,192,815.37  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | 六、64（3） | 8,978,998,532.31   | 7,091,535,779.35   |
| 筹资活动现金流入小计          |         | 66,228,902,845.73  | 57,485,792,254.13  |
| 偿还债务支付的现金           |         | 59,762,248,891.07  | 41,624,630,022.15  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   |         | 3,104,445,152.46   | 3,646,592,062.44   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 |         | 279,691,792.81     | 492,942,219.06     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 六、64（3） | 17,874,185,144.42  | 18,656,377,774.12  |
| 筹资活动现金流出小计          |         | 80,740,879,187.95  | 63,927,599,858.71  |
| 筹资活动产生的现金流量净额       |         | -14,511,976,342.22 | -6,441,807,604.58  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  |         | -25,707,426.02     | -28,932,379.47     |
| 五、现金及现金等价物净增加（减少）额  |         | 12,441,059,392.33  | -12,655,189,360.79 |
| 加：期初现金及现金等价物余额      |         | 84,964,638,238.20  | 99,366,311,310.90  |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 六、65（4） | 97,405,697,630.53  | 86,711,121,950.11  |

附注为财务报表的组成部分



2026 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            |      | 139,476,448.47   | 146,694,359.54    |
| 收到的税费返还                   |      | -                | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |      | 401,355,951.93   | 593,563,858.57    |
| 经营活动现金流入小计                |      | 540,832,400.40   | 740,258,218.11    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 52,686,852.32    | 72,672,190.51     |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 120,369,948.29   | 120,813,181.97    |
| 支付的各项税费                   |      | 93,255,331.04    | 28,286,818.49     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |      | 73,744,962.76    | 155,557,915.03    |
| 经营活动现金流出小计                |      | 340,057,094.41   | 377,330,106.00    |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 十五、6 | 200,775,305.99   | 362,928,112.11    |
| 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    |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 1,095,924,865.60 | 850,218,569.80    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 4,950.00         | 60,986.00         |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |      | 1,795,099,263.84 | 1,166,467,986.40  |
| 投资活动现金流入小计                |      | 2,891,029,079.44 | 2,374,852,363.12  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 27,708,335.55    | 12,236,885.33     |
| 投资支付的现金                   |      | 10,000,000.00    | 3,430,750,350.00  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      | 1,846,427,211.38 | 104,873,323.18    |
| 投资活动现金流出小计                |      | 1,884,135,546.93 | 3,547,860,558.51  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | 1,006,893,532.51 | -1,173,008,195.39 |

附注为财务报表的组成部分

2026 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          |      | 37,536,740,000.00 | 28,929,032,286.30 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金     |      | 11,635,300,654.01 | 9,697,630,000.00  |
| 筹资活动现金流入小计         |      | 49,172,040,654.01 | 38,626,662,286.30 |
| 偿还债务支付的现金          |      | 31,979,726,977.60 | 23,476,744,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  |      | 1,244,769,553.75  | 1,491,802,182.65  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     |      | 8,583,952,288.04  | 18,318,049,280.44 |
| 筹资活动现金流出小计         |      | 41,808,448,819.39 | 43,286,595,463.09 |
| 筹资活动产生的现金流量净额      |      | 7,363,591,834.62  | -4,659,933,176.79 |
| 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 |      | 8,571,260,673.12  | -5,470,013,260.07 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |      | 17,803,296,632.08 | 29,795,697,996.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 十五、6 | 26,374,557,305.20 | 24,325,684,736.71 |

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             |        |    |   |                   |       |                 |                 |                |                  |                   |                    |                    |
|----------------------|------------------|--------|----|---|-------------------|-------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                      | 归属于母公司股东权益       |        |    |   |                   |       |                 |                 |                |                  |                   | 少数股东权益             | 股东权益合计             |
|                      | 股本               | 其他权益工具 |    |   | 资本公积              | 减：库存股 | 其他综合收益          | 其中：外币报表折算差额     | 专项储备           | 盈余公积             | 未分配利润             |                    |                    |
| 优先股                  |                  | 永续债    | 其他 |   |                   |       |                 |                 |                |                  |                   |                    |                    |
| 一、上年年末余额             | 9,016,032,171.00 | -      | -  | - | 20,311,665,373.17 | -     | 312,660,763.58  | 284,958,838.05  | 7,180,349.94   | 4,760,925,178.84 | 63,243,900,191.37 | 173,726,918,293.43 | 271,379,282,321.33 |
| 加：会计政策变更             | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 前期差错更正               | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 二、本期期初余额             | 9,016,032,171.00 | -      | -  | - | 20,311,665,373.17 | -     | 312,660,763.58  | 284,958,838.05  | 7,180,349.94   | 4,760,925,178.84 | 63,243,900,191.37 | 173,726,918,293.43 | 271,379,282,321.33 |
| 三、本期增减变动金额           | -                | -      | -  | - | -50,232,635.97    | -     | -206,080,984.66 | -215,806,423.18 | 11,371.77      | -                | 67,337,887.94     | 1,697,051,595.08   | 1,508,087,234.16   |
| （一）综合收益总额            | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -206,080,984.66 | -215,806,423.18 | -              | -                | 528,057,131.88    | 181,959,617.01     | 503,935,764.23     |
| （二）股东投入和减少资本         | -                | -      | -  | - | -50,232,635.97    | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | 2,796,384,746.41   | 2,746,152,110.44   |
| 1. 股东投入的普通股          | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | 2,986,371,244.48   | 2,986,371,244.48   |
| 2. 其他权益工具持有者投入（赎回）资本 | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额     | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 4. 其他                | -                | -      | -  | - | -50,232,635.97    | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -189,986,498.07    | -240,219,134.04    |
| （三）利润分配              | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -460,719,243.94   | -1,281,194,391.94  | -1,741,913,635.88  |
| 1. 提取盈余公积            | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 2. 对股东的分配            | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -460,719,243.94   | -1,281,194,391.94  | -1,741,913,635.88  |
| 3. 其他                | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| （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              | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | 11,371.77      | -                | -                 | -98,376.40         | -87,004.63         |
| 1. 本期提取              | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | 13,522,078.52  | -                | -                 | 2,150,486.13       | 15,672,564.65      |
| 2. 本期使用              | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -13,510,706.75 | -                | -                 | -2,248,862.53      | -15,759,569.28     |
| （六）其他                | -                | -      | -  | - | -                 | -     | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 四、本期期末余额             | 9,016,032,171.00 | -      | -  | - | 20,261,432,737.20 | -     | 106,579,778.92  | 69,152,414.87   | 7,191,721.71   | 4,760,925,178.84 | 63,311,238,079.31 | 175,423,969,888.51 | 272,887,369,555.49 |

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

| 项目                   | 上年金额             |        |                    |    |                   |                |                 |                 |                |                  |                   |                    |                    |
|----------------------|------------------|--------|--------------------|----|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                      | 归属于母公司股东权益       |        |                    |    |                   |                |                 |                 |                |                  |                   | 少数股东权益             | 股东权益合计             |
|                      | 股本               | 其他权益工具 |                    |    | 资本公积              | 减：库存股          | 其他综合收益          | 其中：外币报表折算差额     | 专项储备           | 盈余公积             | 未分配利润             |                    |                    |
|                      |                  | 优先股    | 永续债                | 其他 |                   |                |                 |                 |                |                  |                   |                    |                    |
| 一、上年年末余额             | 9,060,836,177.00 | -      | 12,030,130,000.00  | -  | 20,478,073,901.34 | 67,495,473.10  | 463,524,706.14  | 446,643,091.74  | 6,735,661.36   | 4,760,925,178.84 | 64,274,107,281.70 | 175,737,943,453.14 | 286,744,780,886.42 |
| 加：会计政策变更             | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 前期差错更正               | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 二、本年初余额              | 9,060,836,177.00 | -      | 12,030,130,000.00  | -  | 20,478,073,901.34 | 67,495,473.10  | 463,524,706.14  | 446,643,091.74  | 6,735,661.36   | 4,760,925,178.84 | 64,274,107,281.70 | 175,737,943,453.14 | 286,744,780,886.42 |
| 三、本年增减变动金额           | -44,804,006.00   | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -166,408,528.17   | -67,495,473.10 | -150,863,942.56 | -161,684,253.69 | 444,688.58     | -                | -1,030,207,090.33 | -2,011,025,159.71  | -15,365,498,565.09 |
| （一）综合收益总额            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -150,863,942.56 | -161,684,253.69 | -              | -                | 1,023,784,320.62  | -338,474,804.61    | 534,445,573.45     |
| （二）股东投入和减少资本         | -44,804,006.00   | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -166,408,528.17   | -67,495,473.10 | -               | -               | -              | -                | -                 | 2,212,535,549.89   | -9,961,311,511.18  |
| 1. 股东投入的普通股          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | 4,332,013,056.92   | 4,332,013,056.92   |
| 2. 其他权益工具持有者投入（赎回）资本 | -                | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -12,030,130,000.00 |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额     | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 4. 其他                | -44,804,006.00   | -      | -                  | -  | -166,408,528.17   | -67,495,473.10 | -               | -               | -              | -                | -                 | -2,119,477,507.03  | -2,263,194,568.10  |
| （三）利润分配              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -2,053,991,410.95 | -3,885,067,108.40  | -5,939,058,519.35  |
| 1. 提取盈余公积            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 2. 对股东的分配            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -1,749,929,012.82 | -3,885,067,108.40  | -5,634,996,121.22  |
| 3. 其他                | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -304,062,398.13   | -                  | -304,062,398.13    |
| （四）股东权益内部结转          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 1. 资本公积转增资本          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 2. 盈余公积转增资本          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益   | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益      | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 6. 其他                | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| （五）专项储备              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | 444,688.58     | -                | -                 | -18,796.59         | 425,891.99         |
| 1. 本年提取              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | 35,744,658.72  | -                | -                 | 5,995,036.66       | 41,739,695.38      |
| 2. 本年使用              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -35,299,970.14 | -                | -                 | -6,013,833.25      | -41,313,803.39     |
| （六）其他                | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -               | -               | -              | -                | -                 | -                  | -                  |
| 四、本年年末余额             | 9,016,032,171.00 | -      | -                  | -  | 20,311,665,373.17 | -              | 312,660,763.58  | 284,958,838.05  | 7,180,349.94   | 4,760,925,178.84 | 63,243,900,191.37 | 173,726,918,293.43 | 271,379,282,321.33 |

附注为财务报表的组成部分

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           | 9,016,032,171.00 | -      | -   | -  | 23,361,355,202.05 | -     | -53,425,154.58 | -           | -    | 4,530,418,088.50 | 20,570,831,797.24 | 57,425,212,104.21 |
| 加：会计政策变更           | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 前期差错更正             | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 其他                 | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 二、本期期初余额           | 9,016,032,171.00 | -      | -   | -  | 23,361,355,202.05 | -     | -53,425,154.58 | -           | -    | 4,530,418,088.50 | 20,570,831,797.24 | 57,425,212,104.21 |
| 三、本期增减变动金额         | -                | -      | -   | -  | 29,658.83         | -     | 9,725,438.52   | -           | -    | -                | 431,849,548.07    | 441,604,645.42    |
| （一）综合收益总额          | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | 9,725,438.52   | -           | -    | -                | 892,568,792.01    | 902,294,230.53    |
| （二）股东投入和减少资本       | -                | -      | -   | -  | 29,658.83         | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | 29,658.83         |
| 1. 股东投入的普通股        | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本   | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额   | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 4. 其他              | -                | -      | -   | -  | 29,658.83         | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | 29,658.83         |
| （三）利润分配            | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -460,719,243.94   | -460,719,243.94   |
| 1. 提取盈余公积          | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| 2. 对股东的分配          | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -460,719,243.94   | -460,719,243.94   |
| 3. 其他              | -                | -      | -   | -  | -                 | -     | -              | -           | -    | -                | -                 | -                 |
| （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           | 9,016,032,171.00 | -      | -   | -  | 23,361,384,860.88 | -     | -43,699,716.06 | -           | -    | 4,530,418,088.50 | 21,002,681,345.31 | 57,866,816,749.63 |

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 | -      | 12,030,130,000.00  | -  | 23,730,935,498.60 | 67,495,473.10  | -64,245,465.71 | -           | -          | 4,530,418,088.50 | 19,419,853,178.56 | 68,640,432,003.85  |
| 加：会计政策变更           | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 前期差错更正             | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 其他                 | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 二、本年年年初余额          | 9,060,836,177.00 | -      | 12,030,130,000.00  | -  | 23,730,935,498.60 | 67,495,473.10  | -64,245,465.71 | -           | -          | 4,530,418,088.50 | 19,419,853,178.56 | 68,640,432,003.85  |
| 三、本年增减变动金额         | -44,804,006.00   | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -369,580,296.55   | -67,495,473.10 | 10,820,311.13  | -           | -          | -                | 1,150,978,618.68  | -11,215,219,899.64 |
| （一）综合收益总额          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | 10,820,311.13  | -           | -          | -                | 3,204,970,029.63  | 3,215,790,340.76   |
| （二）股东投入和减少资本       | -44,804,006.00   | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -369,580,296.55   | -67,495,473.10 | -              | -           | -          | -                | -                 | -12,377,018,829.45 |
| 1. 股东投入的普通股        | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本   | -                | -      | -12,030,130,000.00 | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -12,030,130,000.00 |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额   | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 4. 其他              | -44,804,006.00   | -      | -                  | -  | -369,580,296.55   | -67,495,473.10 | -              | -           | -          | -                | -                 | -346,888,829.45    |
| （三）利润分配            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -2,053,991,410.95 | -2,053,991,410.95  |
| 1. 提取盈余公积          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 2. 对股东的分配          | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -1,749,929,012.82 | -1,749,929,012.82  |
| 3. 其他              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -304,062,398.13   | -304,062,398.13    |
| （四）股东权益内部结转        | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 1. 资本公积转增资本        | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 2. 盈余公积转增资本        | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 6. 其他              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| （五）专项储备            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 1. 本年提取            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | 58,000.00  | -                | -                 | 58,000.00          |
| 2. 本年使用            | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -58,000.00 | -                | -                 | -58,000.00         |
| （六）其他              | -                | -      | -                  | -  | -                 | -              | -              | -           | -          | -                | -                 | -                  |
| 四、本年年末余额           | 9,016,032,171.00 | -      | -                  | -  | 23,361,355,202.05 | -              | -53,425,154.58 | -           | -          | 4,530,418,088.50 | 20,570,831,797.24 | 57,425,212,104.21  |

附注为财务报表的组成部分

## 一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 一、 公司基本情况 - 续

本公司总部位于广东省深圳市，本公司控股股东为招商局集团有限公司。

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

本集团主要业务板块为：开发业务、资产运营、物业服务。

本公司的合并及母公司财务报表于 2026 年 8 月 28 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 2026 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2026年6月30日的合并及母公司财务状况以及2026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

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 6.1 同一控制下的企业合并

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

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

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

##### 6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 7.1 控制的判断标准

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

##### 7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

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

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

#### 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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



### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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

#### 9. 现金及现金等价物

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

#### 10. 外币业务和外币报表折算

##### 10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 10. 外币业务和外币报表折算 - 续

##### 10.2 外币财务报表折算

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

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

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11. 金融工具 - 续

##### 11.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

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

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

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

##### 11.6 金融资产和金融负债的抵销

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

#### 12. 应收票据

##### 12.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

12. 应收票据 - 续

12.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

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

12.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

13. 应收账款

13.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

13.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 14. 其他应收款

##### 14.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

##### 14.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

##### 14.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

#### 15. 存货

##### 15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法

###### 15.1.1 存货类别

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

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

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



### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 15. 存货 - 续

##### 15.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品的摊销方法 - 续

###### 15.1.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

###### 15.1.3 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

###### 15.1.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

##### 15.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 16. 合同资产

##### 16.1 合同资产的确认方法及标准

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

##### 16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“11.2 金融工具减值”。

#### 17. 持有待售非流动资产或处置组

##### 17.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

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

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 17. 持有待售非流动资产或处置组 - 续

##### 17.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

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

#### 18. 长期股权投资

##### 18.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

##### 18.2 初始投资成本的确定

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 18. 长期股权投资 - 续

##### 18.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

##### 18.3 后续计量及损益确认方法

###### 18.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

###### 18.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 18. 长期股权投资 - 续

##### 18.3 后续计量及损益确认方法 - 续

##### 18.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

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

##### 18.4 长期股权投资处置

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

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 18. 长期股权投资 - 续

##### 18.4 长期股权投资处置 - 续

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

20. 固定资产

20.1 确认条件

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 固定资产 - 续

20.2 折旧方法

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

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

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

20.3 其他说明

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

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

21. 在建工程

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

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

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



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

22. 借款费用

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

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

23. 无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

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

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

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。

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 34. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

##### 34.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

##### 34.3 所得税的抵销

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

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

#### 35. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

##### 35.1 本集团作为承租人

###### 35.1.1 租赁的分拆

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 35. 租赁 - 续

##### 35.1 本集团作为承租人 - 续

##### 35.1.2 使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

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

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

##### 35.1.3 租赁负债

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 35. 租赁 - 续

##### 35.1 本集团作为承租人 - 续

##### 35.1.3 租赁负债 - 续

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

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

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

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

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

35.1.5 租赁变更

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.1 本集团作为承租人 - 续

35.1.6 售后租回交易

本集团作为卖方及承租人

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

35.2 本集团作为出租人

35.2.1 租赁的分拆

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

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

35.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

35. 租赁 - 续

35.2 本集团作为出租人 - 续

35.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

35.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

35.2.3 转租赁

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

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 35. 租赁 - 续

##### 35.2 本集团作为出租人 - 续

###### 35.2.4 租赁变更

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

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

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

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

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

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

#### 36. 非货币性资产交换

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 37. 债务重组

##### 37.1 作为债权人记录债务重组义务

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

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

#### 38. 安全生产费

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

#### 39. 其他

##### 39.1 保修金

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

##### 39.2 维修基金

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

四、 重要会计政策变更

1. 财政部颁布的企业会计准则相关规定及指引的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2026 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 19 号》（财会〔2025〕32 号）（以下简称“解释第 19 号”）中“关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理”、“关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理”“关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认”、及“关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露”的规定；
- 《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号）（以下简称“解释第 20 号”）中“关于金融资产合同现金流量特征的评估”及“关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露”的规定；

(2) 本集团采用上述规定及指引的主要影响

关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理

根据解释第 19 号的规定，购买方在其合并财务报表中确认被补偿项目的同时，应当确认补偿性资产，以与被补偿项目相同的基础计量，并需考虑管理层对其可收回性的估计，将预期无法收回的金额从补偿性资产入账价值中扣除。在后续每个资产负债表日，购买方应当按照与被补偿项目相同的基础并考虑合同对补偿金额的限制，对补偿性资产进行后续计量。购买方收回、出售或以其他方式丧失对补偿性资产的权利时，应当终止确认该资产。

关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理

根据解释第 19 号的规定，企业处置原通过同一控制下企业合并取得的子公司并丧失控制权时，无论交易对手方是企业的关联方还是非关联方，原合并日因长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值差额调整的资本公积，在个别财务报表和合并财务报表中不得转出至当期损益或留存收益。

四、 重要会计政策变更 - 续

1. 财政部颁布的企业会计准则相关规定及指引的变更 - 续

(2) 本集团采用上述规定及指引的主要影响 - 续

关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认

根据解释第 19 号的规定，企业采用电子支付系统以现金结算一项金融负债（或其一部分）的，仅当企业已启动付款指令并同时满足下列条件时，可选择在结算日之前将其终止确认：1.企业没有实际能力撤回、停止或取消付款指令；2.企业没有实际能力支取因付款指令而将用于结算的现金；3.与电子支付系统相关的结算风险不重大。例如，电子支付系统是按照标准管理流程完成付款指令，且从满足前述两项条件至向交易对手交付现金之间的时间间隔很短。如果付款指令的执行取决于企业在结算日能否交付现金，则与电子支付系统相关的结算风险不可视为不重大。

关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露

根据解释第 19 号的规定，企业在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排一致时，可能需考虑利息的不同构成要素。利息的评估应当聚焦于企业基于什么获得了补偿，而非获得补偿的金额。或有特征引起的合同现金流量在合同现金流量变动（不管现金流量变动可能性的大小）前后均与基本借贷安排一致的，企业仍需评估或有事项的性质。

关于金融资产合同现金流量特征的评估

根据解释第 20 号的规定，对于某项金融资产，当企业收取现金流量的最终合同权利仅限于特定资产的现金流量时，该金融资产具有无追索权特征，此时企业面临的主要风险取决于特定资产的业绩而非债务人的信用风险。

对于具有无追索权特征的金融资产，企业在确定其是否符合合同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特征（以下简称本金加利息的合同现金流量特征）时，应当评估特定基础资产或其现金流量与该金融资产的合同现金流量之间的联系（即穿透），并考虑该联系如何受债务人发行的次级债务或权益工具等其他合同安排的影响。如果金融资产的合同条款产生了其他现金流量或以一种与代表本金和利息的支付不一致的方式限制了现金流量，则该金融资产不符合本金加利息的合同现金流量特征。

四、 重要会计政策变更 - 续

1. 财政部颁布的企业会计准则相关规定及指引的变更 - 续

(2) 本集团采用上述规定及指引的主要影响 - 续

关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露

根据解释第 20 号的规定，本集团在确定外币交易即期汇率时，对于相关货币存在缺乏可兑换性的情形，综合考虑企业取得另一种货币的能力、可兑换市场或兑换机制、取得货币的目的及可取得金额等因素，对相关货币是否缺乏可兑换性进行判断。

对于确认存在货币缺乏可兑换性的货币，本集团按照相关规定估计计量日即期汇率，并以该汇率进行相关外币交易、外币货币性项目及境外经营财务报表折算；同时按照企业会计准则的规定，对相关估计及受影响事项进行信息披露。

采用该规定未对本集团的财务状况、经营成果及现金流量产生重大影响。

财务报表附注  
2026 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%    |
|         |                                                                        | 物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%  |
|         |                                                                        | 商品销售、供电 13%            |
|         |                                                                        | 水路旅客运输简易计税方法 3%        |
|         |                                                                        | 国际运输服务免税               |
| 土地增值税   | 房地产销售收入-扣除项目金额                                                         | 超率累进税率 30%-60%         |
| 契税      | 土地使用权及房屋的受让金额                                                          | 3%-5%                  |
| 房产税     | 房屋原值的 70%或租金收入                                                         | 1.2%或 12%              |
| 城市维护建设税 | 已交增值税                                                                  | 1%-7%                  |
| 教育费附加   | 已交增值税                                                                  | 3%                     |
| 城镇土地使用税 | 实际占用的土地面积                                                              | （注 2）                  |

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

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

2. 税收优惠

根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164 号），本公司及子公司新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

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

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

| 项目            | 期末余额              | 期初余额              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金          | 163,387.16        | 125,958.89        |
| 银行存款          | 59,884,258,443.37 | 57,308,242,779.31 |
| 其他货币资金（注）     | 38,552,019,664.86 | 28,807,640,876.25 |
| 银行存款应收利息      | 12,688,332.19     | 11,138,019.93     |
| 合计            | 98,449,129,827.58 | 86,127,147,634.38 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 3,436,361,034.59  | 2,835,354,417.40  |
| 存放财务公司的款项总额   | 2,479,549,899.52  | 2,648,059,849.25  |

注： 于 2026 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 | 320,000.00 | 120,000.00 |
| 其中：权益工具投资              | 320,000.00 | 120,000.00 |
| 债务工具投资                 | -          | -          |
| 合计                     | 320,000.00 | 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         | 720,000.00  | 520,000.00  |
| 公允价值            | 320,000.00  | 120,000.00  |
| 累计计入损益的公允价值变动金额 | -400,000.00 | -400,000.00 |

3. 应收票据

(1) 应收票据分类

| 类别     | 期末余额         | 期初余额          |
|--------|--------------|---------------|
| 银行承兑汇票 | 1,212,084.08 | 3,857,689.64  |
| 商业承兑汇票 | 1,190,887.60 | 20,365,982.05 |
| 合计     | 2,402,971.68 | 24,223,671.69 |



财务报表附注  
2026 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 - 续

- (2) 于 2026 年 6 月 30 日，本集团无已质押的应收票据。
- (3) 于 2026 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。
- (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 | -            | -      | -        | -           | -             | -      | -         | -           |
| 组合计提预期信用损失准备的应收票据 | 2,405,377.06 | 100.00 | 2,405.38 | 0.10        | 24,247,919.63 | 100.00 | 24,247.94 | 0.10        |
| 合计                | 2,405,377.06 | 100.00 | 2,405.38 | 0.10        | 24,247,919.63 | 100.00 | 24,247.94 | 0.10        |

(5) 信用损失准备的情况

| 类别              | 期初余额      | 本期变动情况 |            |    |      | 期末余额     |
|-----------------|-----------|--------|------------|----|------|----------|
|                 |           | 计提     | 收回或转回      | 核销 | 其他变动 |          |
| 单项计提预期信用损失的应收票据 | -         | -      | -          | -  | -    | -        |
| 组合计提预期信用损失的应收票据 | 24,247.94 | 670.03 | -22,512.59 | -  | -    | 2,405.38 |
| 合计              | 24,247.94 | 670.03 | -22,512.59 | -  | -    | 2,405.38 |

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     | 6,457,611,126.11 | 3,852,887,886.74 |
| 减：信用损失准备 | 429,748,531.61   | 382,562,963.41   |
| 合计       | 6,027,862,594.50 | 3,470,324,923.33 |

财务报表附注

2026 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) 按账龄披露

| 项目      | 期末余额             |        |                |          |                  | 期初余额             |        |                |          |                  |
|---------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|         | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|         | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                  | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                  |
| 1 年以内   | 4,591,523,752.94 | 71.11  | 43,047,506.83  | 0.94     | 4,548,476,246.11 | 2,029,718,819.60 | 52.68  | 22,108,542.65  | 1.09     | 2,007,610,276.95 |
| 1 至 2 年 | 277,967,716.85   | 4.30   | 23,656,436.73  | 8.51     | 254,311,280.12   | 279,372,660.27   | 7.25   | 25,713,544.12  | 9.20     | 253,659,116.15   |
| 2 至 3 年 | 114,277,663.92   | 1.77   | 37,065,782.63  | 32.43    | 77,211,881.29    | 124,940,962.33   | 3.24   | 56,007,107.19  | 44.83    | 68,933,855.14    |
| 3 年以上   | 1,473,841,992.40 | 22.82  | 325,978,805.42 | 22.12    | 1,147,863,186.98 | 1,418,855,444.54 | 36.83  | 278,733,769.45 | 19.64    | 1,140,121,675.09 |
| 合计      | 6,457,611,126.11 | 100.00 | 429,748,531.61 |          | 6,027,862,594.50 | 3,852,887,886.74 | 100.00 | 382,562,963.41 |          | 3,470,324,923.33 |

六、 合并财务报表项目注释 - 续

4. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

| 项目              | 期末余额             |        |                |         |                  | 期初余额             |        |                |         |                  | 计提理由 |
|-----------------|------------------|--------|----------------|---------|------------------|------------------|--------|----------------|---------|------------------|------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备           |         | 账面价值             | 账面余额             |        | 坏账准备           |         | 账面价值             |      |
|                 | 金额               | 比例（%）  | 金额             | 计提比例（%） |                  | 金额               | 比例（%）  | 金额             | 计提比例（%） |                  |      |
| 低风险组合           | 3,313,608,329.00 | 51.32  | 3,253,070.23   | 0.10    | 3,310,355,258.77 | 1,696,891,867.60 | 44.04  | 1,690,929.48   | 0.10    | 1,695,200,938.12 | 注 1  |
| 正常风险组合          | 2,166,840,174.86 | 33.55  | 275,578,222.27 | 12.72   | 1,891,261,952.59 | 1,184,671,358.93 | 30.75  | 230,174,330.94 | 19.43   | 954,497,027.99   | 注 2  |
| 单项计提信用损失准备的应收账款 | 977,162,622.25   | 15.13  | 150,917,239.11 | 15.44   | 826,245,383.14   | 971,324,660.21   | 25.21  | 150,697,702.99 | 15.51   | 820,626,957.22   | 注 3  |
| 合计              | 6,457,611,126.11 | 100.00 | 429,748,531.61 |         | 6,027,862,594.50 | 3,852,887,886.74 | 100.00 | 382,562,963.41 |         | 3,470,324,923.33 |      |

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

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

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

(4) 信用损失准备变动情况

| 类别     | 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 | 382,562,963.41 | 48,357,376.18 | -1,037,724.98 | -     | -      | -134,083.00 | 429,748,531.61 |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 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) 信用损失准备变动情况 - 续

应收账款信用损失准备变动情况如下：

| 项目             | 本期                       |                          | 合计             |
|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
|                | 整个存续期预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失<br>(已发生信用减值) |                |
| 期初余额           | 231,865,260.42           | 150,697,702.99           | 382,562,963.41 |
| 转入已发生信用减值      | -                        | -                        | -              |
| 转回未发生信用减值      | 664,841.56               | -664,841.56              | -              |
| 本期计提预期信用损失     | 47,472,998.50            | 884,377.68               | 48,357,376.18  |
| 本期转回预期信用损失     | -1,037,724.98            | -                        | -1,037,724.98  |
| 合并范围变动等其他原因的影响 | -134,083.00              | -                        | -134,083.00    |
| 本期核销应收账款金额     | -                        | -                        | -              |
| 期末余额           | 278,831,292.50           | 150,917,239.11           | 429,748,531.61 |

- (5) 本期不存在收回或转回的重要信用损失准备。
- (6) 本期无重要的应收账款核销情况。
- (7) 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 | 账面余额             | 账龄                    | 信用损失准备        | 占应收账款总额的比例 (%) |
|------------|--------|------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| 客户一        | 第三方    | 878,105,933.88   | 1 年以内、1 至 2 年、3 年以上   | 52,877,934.68 | 13.60          |
| 客户二        | 第三方    | 261,174,772.31   | 3 年以上                 | 261,174.78    | 4.04           |
| 客户三        | 第三方    | 192,440,604.00   | 1 年以内、2 至 3 年、3 年以上   | 192,440.61    | 2.98           |
| 客户四        | 第三方    | 120,997,047.67   | 1 年以内、3 年以上           | 1,091,877.06  | 1.87           |
| 招商银行股份有限公司 | 关联方    | 75,269,681.98    | 1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上 | 167,021.97    | 1.17           |
| 合计         |        | 1,527,988,039.84 |                       | 54,590,449.10 | 23.66          |

财务报表附注  
2026 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

| 项目              | 期末余额             |        |      | 期初余额             |        |      |
|-----------------|------------------|--------|------|------------------|--------|------|
|                 | 账面余额             |        | 减值准备 | 账面余额             |        | 减值准备 |
|                 | 金额               | 比例 (%) |      | 金额               | 比例 (%) |      |
| 1 年以内 (含 1 年)   | 3,978,480,019.50 | 66.33  | -    | 6,302,288,280.53 | 76.07  | -    |
| 1 至 2 年 (含 2 年) | 94,938,381.83    | 1.58   | -    | 57,515,624.03    | 0.69   | -    |
| 2 至 3 年 (含 3 年) | 24,498,311.15    | 0.41   | -    | 25,341,677.44    | 0.31   | -    |
| 3 年以上           | 1,900,237,435.72 | 31.68  | -    | 1,899,658,421.09 | 22.93  | -    |
| 合计              | 5,998,154,148.20 | 100.00 | -    | 8,284,804,003.09 | 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        |
|------|------------------|-------|--------------|
| 供应商二 | 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 | 期末金额             | 账龄            | 占预付款项总额的比例 (%) | 未结算原因        |
|------|--------|------------------|---------------|----------------|--------------|
| 供应商一 | 第三方    | 3,300,000,000.00 | 1 年以内         | 55.02          | 未达到合同约定的结算条件 |
| 供应商二 | 第三方    | 1,810,000,000.00 | 3 年以上         | 30.18          | 未达到合同约定的结算条件 |
| 供应商三 | 第三方    | 169,000,000.00   | 1 年以内         | 2.82           | 未达到合同约定的结算条件 |
| 供应商四 | 第三方    | 59,623,515.41    | 1 年以内、1 至 2 年 | 0.99           | 未达到合同约定的结算条件 |
| 供应商五 | 第三方    | 48,295,701.20    | 1 年以内         | 0.80           | 未达到合同约定的结算条件 |
| 合计   |        | 5,386,919,216.61 | —             | 89.81          |              |

财务报表附注  
2026 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              |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收利息  | -                 | -                 |
| 应收股利  | 169,570,928.85    | 217,634,462.81    |
| 其他应收款 | 96,995,876,167.25 | 98,725,403,522.67 |
| 合计    | 97,165,447,096.10 | 98,943,037,985.48 |

(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     | 60,244,000.62  | 126,441,949.77 |
| 其中：东莞市恒安房地产开发有限公司 | 52,600,000.00  | 52,600,000.00  |
| 漳州招商局码头有限公司       | -              | 25,734,415.19  |
| 南京悦宁房地产开发有限公司     | -              | 23,100,000.00  |
| 北京金旭开泰房地产开发有限公司   | -              | 15,000,000.00  |
| 南京弘威盛房地产开发有限公司    | 5,100,000.00   | 5,100,000.00   |
| 南京悦怡装饰有限公司        | -              | 3,640,000.00   |
| 西安沃呈房地产开发有限公司     | 1,267,534.58   | 1,267,534.58   |
| 杭州浙茂企业管理有限公司      | 1,276,466.04   | -              |
| 账龄 1 年以上的应收股利     | 109,326,928.23 | 91,192,513.04  |
| 其中：漳州招商局码头有限公司    | 105,526,928.23 | 79,792,513.04  |
| 杭州万璟置业有限公司        | 3,800,000.00   | 11,400,000.00  |
| 合计                | 169,570,928.85 | 217,634,462.81 |
| 减：信用损失准备          | -              | -              |
| 账面价值              | 169,570,928.85 | 217,634,462.81 |

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

(a) 按账龄披露

| 项目      | 期末余额               |        |                  |          |                   | 期初余额               |        |                  |          |                   |
|---------|--------------------|--------|------------------|----------|-------------------|--------------------|--------|------------------|----------|-------------------|
|         | 账面余额               |        | 坏账准备             |          | 账面价值              | 账面余额               |        | 坏账准备             |          | 账面价值              |
|         | 金额                 | 比例 (%) | 金额               | 计提比例 (%) |                   | 金额                 | 比例 (%) | 金额               | 计提比例 (%) |                   |
| 1 年以内   | 25,032,356,446.28  | 24.43  | 50,257,353.21    | 0.20     | 24,982,099,093.07 | 20,514,483,626.69  | 19.68  | 27,287,276.21    | 0.13     | 20,487,196,350.48 |
| 1 至 2 年 | 11,121,399,319.79  | 10.85  | 49,203,621.30    | 0.44     | 11,072,195,698.49 | 11,586,517,262.55  | 11.12  | 430,545,603.76   | 3.72     | 11,155,971,658.79 |
| 2 至 3 年 | 9,693,939,705.38   | 9.46   | 509,313,845.46   | 5.25     | 9,184,625,859.92  | 15,311,877,222.30  | 14.69  | 116,640,616.19   | 0.76     | 15,195,236,606.11 |
| 3 年以上   | 56,637,733,490.35  | 55.26  | 4,880,777,974.58 | 8.62     | 51,756,955,515.77 | 56,822,327,559.04  | 54.51  | 4,935,328,651.75 | 8.69     | 51,886,998,907.29 |
| 合计      | 102,485,428,961.80 | 100.00 | 5,489,552,794.55 |          | 96,995,876,167.25 | 104,235,205,670.58 | 100.00 | 5,509,802,147.91 |          | 98,725,403,522.67 |



财务报表附注  
2026 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

(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   | 35,927,079,427.25  | 37,748,269,792.44  |
| 合作方往来款   | 59,061,165,421.92  | 60,082,334,273.22  |
| 土地及其他保证金 | 4,611,931,100.34   | 3,901,969,843.51   |
| 其他       | 2,885,253,012.29   | 2,502,631,761.41   |
| 合计       | 102,485,428,961.80 | 104,235,205,670.58 |
| 减：信用损失准备 | 5,489,552,794.55   | 5,509,802,147.91   |
| 账面价值     | 96,995,876,167.25  | 98,725,403,522.67  |

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               |        |                  |         |                   | 计提理由 |
|------------------|--------------------|--------|------------------|---------|-------------------|--------------------|--------|------------------|---------|-------------------|------|
|                  | 账面余额               |        | 坏账准备             |         | 账面价值              | 账面余额               |        | 坏账准备             |         | 账面价值              |      |
|                  | 金额                 | 比例（%）  | 金额               | 计提比例（%） |                   | 金额                 | 比例（%）  | 金额               | 计提比例（%） |                   |      |
| 低风险组合            | 92,180,823,995.21  | 89.94  | 93,183,872.09    | 0.10    | 92,087,640,123.12 | 93,885,753,215.30  | 90.07  | 94,591,329.57    | 0.10    | 93,791,161,885.73 | 注 1  |
| 正常风险组合           | 600,913,102.02     | 0.59   | 217,207,235.83   | 36.15   | 383,705,866.19    | 545,291,447.98     | 0.52   | 212,112,262.96   | 38.90   | 333,179,185.02    | 注 2  |
| 单项计提信用损失准备的其他应收款 | 9,703,691,864.57   | 9.47   | 5,179,161,686.63 | 53.37   | 4,524,530,177.94  | 9,804,161,007.30   | 9.41   | 5,203,098,555.38 | 53.07   | 4,601,062,451.92  | 注 3  |
| 合计               | 102,485,428,961.80 | 100.00 | 5,489,552,794.55 |         | 96,995,876,167.25 | 104,235,205,670.58 | 100.00 | 5,509,802,147.91 |         | 98,725,403,522.67 |      |

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  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(d) 信用损失准备情况

| 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 | 5,509,802,147.91 | 17,152,815.77 | -37,316,655.62 | -     | -85,513.51    | 5,489,552,794.55 |

其他应收款信用减值准备变动情况如下：

| 信用减值准备        | 第一阶段<br>未来 12 个月内<br>预期信用损失 | 第二阶段<br>整个存续期<br>预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 第三阶段<br>整个存续期<br>预期信用损失<br>(已发生信用减值) | 合计               |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
|               |                             |                                      |                                      |                  |
| 本期期初余额        | 306,703,592.53              | -                                    | 5,203,098,555.38                     | 5,509,802,147.91 |
| 本期期初余额在本期：    |                             |                                      |                                      |                  |
| ——转入第二阶段      | -                           | -                                    | -                                    | -                |
| ——转入第三阶段      | -                           | -                                    | -                                    | -                |
| ——转回第二阶段      | -                           | -                                    | -                                    | -                |
| ——转回第一阶段      | 27,828,087.27               | -                                    | -27,828,087.27                       | -                |
| 本期计提          | 13,255,875.53               | -                                    | 3,896,940.24                         | 17,152,815.77    |
| 本期转回          | -37,310,933.90              | -                                    | -5,721.72                            | -37,316,655.62   |
| 本期核销          | -                           | -                                    | -                                    | -                |
| 合并范围变动等其他原因影响 | -85,513.51                  | -                                    | -                                    | -85,513.51       |
| 本期期末余额        | 310,391,107.92              | -                                    | 5,179,161,686.63                     | 5,489,552,794.55 |

(e) 本期无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<br>总额的比例 (%) | 信用损失准备<br>期末数 |
|-------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| 深圳市前海产城发展有限公司                       | 第三方    | 合作方往来款 | 6,098,832,876.72  | 1 年以内、1 至 2 年、3 年以上   | 5.95                | 6,098,832.87  |
| 重庆怡置投资控股有限公司                        | 第三方    | 合作方往来款 | 4,959,304,408.00  | 2 至 3 年、3 年以上         | 4.84                | 4,959,304.41  |
| 广州新沛投资有限公司                          | 第三方    | 合作方往来款 | 4,121,444,111.00  | 3 年以上                 | 4.02                | 4,121,444.11  |
| 深圳联新投资管理有限公司                        | 第三方    | 合作方往来款 | 3,659,039,492.94  | 1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上 | 3.57                | 3,659,039.50  |
| TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED | 关联方    | 关联方往来款 | 3,107,369,142.19  | 3 年以上                 | 3.03                | 3,107,369.14  |
| 合计                                  |        |        | 21,945,990,030.85 |                       | 21.41               | 21,945,990.03 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 存货

(1) 存货分类

| 项目        | 期末余额               |                  |                    | 期初余额               |                  |                    |
|-----------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|           | 账面余额               | 存货跌价准备           | 账面价值               | 账面余额               | 存货跌价准备           | 账面价值               |
| 原材料       | 7,968,253.26       | -                | 7,968,253.26       | 15,275,368.11      | -                | 15,275,368.11      |
| 库存商品      | 18,223,937.28      | 410,255.32       | 17,813,681.96      | 36,906,613.86      | 410,255.32       | 36,496,358.54      |
| 周转材料及其他存货 | 115,896,674.92     | -                | 115,896,674.92     | 157,459,373.74     | -                | 157,459,373.74     |
| 土地开发成本    | 41,106,695,731.96  | -                | 41,106,695,731.96  | 41,089,559,739.94  | -                | 41,089,559,739.94  |
| 拟开发产品     | 14,884,083,749.02  | 676,319,973.48   | 14,207,763,775.54  | 13,229,554,670.06  | 676,319,973.48   | 12,553,234,696.58  |
| 在建开发产品    | 222,326,425,105.21 | 2,209,473,378.62 | 220,116,951,726.59 | 239,711,591,881.75 | 2,930,466,993.52 | 236,781,124,888.23 |
| 已完工开发产品   | 83,148,920,760.01  | 4,226,805,018.64 | 78,922,115,741.37  | 75,937,048,647.09  | 4,246,669,466.93 | 71,690,379,180.16  |
| 合计        | 361,608,214,211.66 | 7,113,008,626.06 | 354,495,205,585.60 | 370,177,396,294.55 | 7,853,866,689.25 | 362,323,529,605.30 |

(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<br>(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                | 1,930,458,383.77  | 1,924,683,036.09  |
| 漳州开发区土地（注 3） | 未定   | 未定     | 未定                | 1,150,703,873.61  | 1,139,343,229.27  |
| 合计           |      |        |                   | 41,106,695,731.96 | 41,089,559,739.94 |

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 2026 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 2026 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 392 万平方米。

财务报表附注  
2026 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 2026 年 6 月 30 日，本集团拟开发产品中土地储备面积为 257.92 万平方米，土地储备金额为 1,488,408.37 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<br>(人民币亿元) | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 深圳太子湾 DY03-03 地块 | 未定          | 未定          | 6.16              | 197,981,820.91    | 197,678,129.53    |
| 深圳太子湾北           | 2027 年 3 月  | 2029 年 8 月  | 58.20             | 107,934,229.57    | 92,933,006.06     |
| 深圳龙岗五和枢纽片区重点更新单元 | 2029 年 6 月  | 2032 年 2 月  | 318.20            | 379,417,826.63    | 338,693,083.89    |
| 青岛汇智园            | 2027 年 9 月  | 2029 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  | 25.62             | 1,359,408,464.96  | 1,359,408,464.96  |
| 衡阳地产项目           | 未定          | 未定          | 未定                | 871,103,791.79    | 871,103,791.79    |
| 昆明空港国际新城         | 2027 年 5 月  | 2031 年 12 月 | 80.03             | 2,289,768,681.97  | 2,245,568,982.38  |
| 成都天府新区总部基地项目     | 2027 年 3 月  | 2028 年 12 月 | 82.66             | 1,245,067,681.94  | 1,245,067,681.94  |
| 成都源启金沙           | 2026 年 10 月 | 2028 年 12 月 | 18.30             | 1,139,104,682.93  | 1,139,104,682.93  |
| 重庆招商渝天府          | 2028 年 12 月 | 2030 年 12 月 | 40.64             | 2,652,258,046.49  | 2,652,258,046.49  |
| 重庆招商 1872        | 2027 年 2 月  | 2028 年 9 月  | 22.00             | 121,448,185.68    | 121,448,185.68    |
| 杭州西湖双桥地块         | 2026 年 10 月 | 2028 年 7 月  | 20.55             | 1,254,385,500.00  | -                 |
| 宜昌华强地块           | 2028 年 12 月 | 2029 年 10 月 | 19.82             | 473,331,718.84    | -                 |
| 杭州玉湖西            | 2026 年 7 月  | 2028 年 8 月  | 19.31             | 1,063,434,659.02  | -                 |
| 清华科技园广州创新基地      | 2027 年 1 月  | 2030 年 12 月 | 15.00             | 192,357,130.82    | 192,357,130.82    |
| 佛山江序园            | 2026 年 7 月  | 2029 年 4 月  | 31.28             | 359,438,345.16    | 359,438,345.16    |
| 佛山宝华项目（原“佛山招商玺”） | 2027 年 6 月  | 2029 年 3 月  | 53.50             | 387,149,399.43    | 297,122,552.27    |
| 海南区域总部项目         | 2027 年 12 月 | 2029 年 12 月 | 9.43              | 106,463,852.33    | 106,463,852.33    |
| 新西兰项目            | 2027 年 11 月 | 2028 年 11 月 | 未定                | 636,996,279.81    | 665,614,124.19    |
| 其他               |             |             |                   | 8,196,068.02      | 8,152,526.92      |
| 转至在建开发产品的项目（注 1） |             |             |                   | -                 | 1,298,304,700.00  |
| 合计               |             |             |                   | 14,884,083,749.02 | 13,229,554,670.06 |

注 1： 本年拟开发产品转至在建开发产品的项目为苏州道壹号（原“苏州永旺北”）。

财务报表附注  
2026 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<br>(人民币亿元) | 期末余额              | 期初余额              |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 深圳会展湾新港广场             | 2017 年 4 月  | 2026 年 12 月 | 42.71             | 2,766,518,890.73  | 2,720,748,018.88  |
| 深圳渔二村                 | 2022 年 11 月 | 2026 年 12 月 | 17.95             | 1,244,204,993.35  | 1,118,267,052.09  |
| 深圳前海首开区               | 2024 年 11 月 | 2026 年 9 月  | 154.36            | 3,165,478,684.17  | 2,425,514,265.47  |
| 深圳前海启动区二期             | 2020 年 6 月  | 2026 年 8 月  | 133.83            | 1,707,570,485.34  | 1,590,958,582.96  |
| 深圳招商东岸                | 2016 年 6 月  | 2029 年 10 月 | 17.46             | 1,016,054,379.02  | 1,015,768,577.54  |
| 深圳溪涌项目                | 未定          | 2030 年 12 月 | 103.11            | 574,085,006.82    | 559,758,840.21    |
| 深圳太子湾环港大厦             | 2023 年 3 月  | 2028 年 3 月  | 12.77             | 314,855,070.35    | 258,276,656.26    |
| 深圳三联旧改                | 2017 年 9 月  | 2028 年 12 月 | 149.79            | 2,335,629,534.70  | 2,223,605,659.40  |
| 深圳坪地项目                | 2019 年 6 月  | 2028 年 12 月 | 3.00              | 91,017,778.72     | 91,017,778.72     |
| 深圳沙井会展北新地块 (A3010602) | 2023 年 3 月  | 2027 年 4 月  | 33.00             | 2,811,137,038.50  | 2,681,355,612.31  |
| 深圳宝中南街坊观潮府            | 2025 年 9 月  | 2027 年 10 月 | 98.85             | 9,398,236,887.81  | 8,761,868,896.19  |
| 深圳前海玺家园               | 2025 年 7 月  | 2028 年 6 月  | 45.33             | 2,691,381,192.39  | 2,479,650,724.21  |
| 深圳桂湾                  | 2025 年 7 月  | 2028 年 3 月  | 28.00             | 2,448,734,464.83  | 2,227,574,882.43  |
| 东莞招商局中心项目             | 2021 年 11 月 | 2027 年 10 月 | 13.13             | 834,934,174.46    | 818,182,526.34    |
| 惠州依山华府项目              | 2021 年 3 月  | 2026 年 12 月 | 7.24              | 474,166,521.02    | 456,866,507.56    |
| 北京八里桥                 | 2025 年 6 月  | 2027 年 7 月  | 36.49             | 3,224,616,915.88  | 3,041,810,674.51  |
| 北京通州梨园                | 2025 年 3 月  | 2026 年 12 月 | 16.38             | 1,385,518,238.72  | 1,271,344,937.24  |
| 北京招商序项目               | 2025 年 3 月  | 2027 年 12 月 | 54.25             | 4,382,740,027.38  | 4,163,697,736.90  |
| 大连公园 1872             | 2018 年 6 月  | 2027 年 12 月 | 5.29              | 446,193,503.39    | 438,181,136.36    |
| 哈尔滨贝肯山                | 2014 年 6 月  | 2026 年 12 月 | 5.72              | 483,696,789.60    | 558,909,665.97    |
| 沈阳东望府                 | 2021 年 8 月  | 2027 年 12 月 | 18.37             | 1,055,304,445.52  | 1,036,515,431.79  |
| 沈阳江山和樾                | 2021 年 7 月  | 2027 年 3 月  | 18.20             | 964,688,079.54    | 988,497,564.40    |
| 太原招商时代主场              | 2021 年 3 月  | 2027 年 11 月 | 11.07             | 641,968,960.60    | 970,366,949.14    |
| 天津九方城市广场              | 2011 年 6 月  | 未定          | 未定                | 322,806,906.66    | 322,806,906.66    |
| 天津武清凯旋王国 5 号地         | 2025 年 1 月  | 2026 年 9 月  | 8.72              | 635,549,698.75    | 582,632,221.34    |
| 长春公园 1872             | 2021 年 1 月  | 2026 年 10 月 | 1.10              | 105,463,510.76    | 108,136,136.60    |
| 上海浦东三林                | 2023 年 12 月 | 2026 年 11 月 | 101.14            | 9,470,150,994.68  | 9,185,164,235.88  |
| 上海松江泗泾 TOD 项目         | 2024 年 4 月  | 2027 年 2 月  | 68.77             | 6,831,346,063.59  | 6,427,027,360.98  |
| 上海杨浦平凉 19 街坊          | 2024 年 1 月  | 2026 年 10 月 | 25.03             | 2,198,878,117.06  | 2,087,877,859.02  |
| 上海招商时代乐章              | 2024 年 2 月  | 2026 年 9 月  | 34.03             | 3,305,083,919.15  | 3,080,848,624.80  |
| 上海潘广路二期项目             | 2024 年 10 月 | 2027 年 3 月  | 49.69             | 4,143,434,916.95  | 3,967,388,473.18  |
| 上海虹口弘安里               | 2022 年 9 月  | 2026 年 10 月 | 85.31             | 8,251,308,326.96  | 8,155,760,649.26  |
| 上海静安曹家渡               | 2024 年 11 月 | 2027 年 3 月  | 71.05             | 6,432,461,460.91  | 6,305,077,845.40  |
| 上海海上清和玺               | 2024 年 7 月  | 2027 年 6 月  | 114.02            | 10,176,765,937.95 | 9,787,079,333.75  |
| 上海嘉定新城项目              | 2025 年 4 月  | 2027 年 4 月  | 40.30             | 3,422,587,421.35  | 3,102,785,488.21  |
| 上海浦东唐镇项目              | 2025 年 9 月  | 2027 年 12 月 | 38.80             | 3,150,488,576.70  | 2,972,491,294.52  |
| 上海滨江安澜庭               | 2025 年 9 月  | 2028 年 12 月 | 123.79            | 10,941,795,228.87 | 10,476,271,336.60 |

财务报表附注  
2026 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<br>(人民币亿元) | 期末余额             | 期初余额             |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| 上海招商序                   | 2025 年 2 月  | 2027 年 12 月 | 40.43             | 3,663,653,165.34 | 3,498,460,086.05 |
| 上海静安苏河湾项目               | 2026 年 3 月  | 2029 年 2 月  | 107.88            | 8,067,647,915.94 | -                |
| 启东协兴港项目                 | 2019 年 11 月 | 2026 年 10 月 | 9.34              | 496,672,344.73   | 483,314,153.71   |
| 启东希尔顿南项目                | 2025 年 11 月 | 2027 年 6 月  | 10.00             | 578,098,537.63   | 482,242,894.88   |
| 杭州天澜传序府（注 1）            | 2025 年 5 月  | 2027 年 12 月 | 41.80             | 2,949,965,224.76 | -                |
| 杭州潮语臻境府                 | 2025 年 1 月  | 2027 年 12 月 | 22.71             | 2,237,955,577.32 | 2,025,865,527.73 |
| 杭州翠隐江樾轩                 | 2025 年 5 月  | 2027 年 3 月  | 28.36             | 2,651,402,519.98 | 2,542,757,544.41 |
| 杭州杭序府项目                 | 2025 年 3 月  | 2027 年 9 月  | 42.75             | 3,759,673,143.95 | 3,639,132,758.49 |
| 杭州上塘善贤                  | 2025 年 2 月  | 2027 年 6 月  | 20.58             | 1,796,250,232.09 | 1,746,860,264.78 |
| 浙江商雅置业项目                | 2020 年 2 月  | 2028 年 12 月 | 14.62             | 611,517,648.48   | 611,517,648.48   |
| 镇江依云尚城                  | 2014 年 6 月  | 2028 年 12 月 | 6.52              | 98,600,964.44    | 90,480,872.72    |
| 宁波海曙长乐 CL-01-06a 项目     | 2023 年 11 月 | 2026 年 9 月  | 13.19             | 1,096,329,477.44 | 1,006,987,314.64 |
| 苏州招商序                   | 2025 年 2 月  | 2027 年 5 月  | 13.88             | 1,102,453,011.02 | 1,024,408,192.76 |
| 苏州道壹号（原“苏州永旺北”）         | 2026 年 2 月  | 2028 年 5 月  | 19.30             | 1,421,480,747.31 | -                |
| 南京丁家庄项目                 | 2019 年 6 月  | 未定          | 未定                | 964,772,994.59   | 964,973,623.53   |
| 南京越城天地                  | 2018 年 10 月 | 2027 年 3 月  | 81.68             | 5,966,948,971.37 | 5,928,826,877.24 |
| 南京河西绿博园                 | 2025 年 8 月  | 2027 年 12 月 | 47.08             | 3,711,326,675.68 | 3,532,463,763.39 |
| 南通紫琅湖                   | 2024 年 12 月 | 2026 年 10 月 | 13.88             | 1,198,679,529.40 | 1,058,680,297.57 |
| 南通滨江南项目                 | 2025 年 10 月 | 2028 年 12 月 | 55.84             | 2,912,710,307.94 | 2,868,244,628.84 |
| 南通紫琅湖 R24022 地块         | 2025 年 9 月  | 2027 年 9 月  | 10.18             | 783,568,540.06   | 667,238,070.29   |
| 徐州金融集聚区项目               | 2018 年 5 月  | 2026 年 10 月 | 7.87              | 688,909,122.91   | 1,222,644,587.46 |
| 徐州山水间                   | 2020 年 6 月  | 2026 年 7 月  | 1.36              | 135,377,167.73   | 102,947,715.99   |
| 徐州雍润府 B                 | 2021 年 5 月  | 2027 年 9 月  | 11.03             | 727,226,132.90   | 724,092,991.53   |
| 盐城雍华府                   | 2021 年 6 月  | 2026 年 12 月 | 30.16             | 2,059,378,923.78 | 2,055,942,792.73 |
| 合肥璟悦湾项目                 | 2022 年 3 月  | 2026 年 9 月  | 3.44              | 320,044,704.68   | 312,780,248.65   |
| 合肥臻第园                   | 2023 年 8 月  | 2026 年 9 月  | 0.78              | 69,201,651.74    | 1,074,022,650.94 |
| 合肥百川序                   | 2025 年 11 月 | 2028 年 6 月  | 10.91             | 670,500,071.00   | 501,379,560.00   |
| 青岛公园 1872               | 2019 年 10 月 | 2026 年 12 月 | 3.09              | 145,714,685.41   | 146,026,354.97   |
| 青岛火炬园                   | 2016 年 9 月  | 2030 年 3 月  | 13.35             | 53,541,306.58    | 50,225,506.64    |
| 厦门湾湖臻境（原“厦门西潘 B-05 地块”） | 2023 年 6 月  | 2026 年 9 月  | 18.86             | 1,672,059,127.57 | 7,872,124,407.39 |
| 漳州双鱼岛 A30 项目            | 2022 年 5 月  | 2027 年 4 月  | 17.06             | 621,841,065.20   | 621,747,457.97   |
| 漳州双鱼岛 A32 项目            | 2022 年 5 月  | 2027 年 12 月 | 5.62              | 134,025,899.66   | 132,967,872.32   |
| 烟台招商西岸                  | 2014 年 5 月  | 2026 年 12 月 | 3.52              | 85,336,573.11    | 90,123,010.60    |
| 烟台天青云莱                  | 2026 年 4 月  | 2028 年 12 月 | 13.97             | 785,744,830.62   | -                |
| 宜昌华强地块                  | 2026 年 3 月  | 2028 年 1 月  | 4.00              | 211,581,171.42   | -                |
| 宜昌依云水岸                  | 2018 年 10 月 | 2030 年 12 月 | 30.20             | 290,131,025.39   | 419,651,025.39   |
| 宜昌林屿境                   | 2025 年 3 月  | 2026 年 8 月  | 6.26              | 430,140,274.86   | 340,613,793.56   |

财务报表附注  
2026 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<br>(人民币亿元) | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| 西安林屿缦岛          | 2025 年 9 月  | 2027 年 9 月  | 16.88             | 1,096,756,398.91 | 907,174,492.98   |
| 西安湾             | 2025 年 9 月  | 2027 年 8 月  | 31.00             | 2,201,782,618.33 | 1,860,343,727.06 |
| 西安梧桐书院          | 2025 年 1 月  | 2026 年 12 月 | 15.64             | 1,322,833,771.88 | 1,194,592,526.38 |
| 西安玺             | 2024 年 10 月 | 2026 年 9 月  | 19.23             | 1,671,090,440.47 | 1,538,968,279.26 |
| 西安招商揽阅 215 亩项目  | 2024 年 1 月  | 2026 年 11 月 | 24.50             | 2,183,454,786.79 | 2,083,831,164.44 |
| 乌鲁木齐高新项目        | 2022 年 4 月  | 2026 年 8 月  | 14.40             | 1,057,343,212.66 | 954,133,365.15   |
| 襄阳雍江国际          | 2020 年 4 月  | 2026 年 12 月 | 5.21              | 294,222,509.62   | 281,018,732.06   |
| 武汉招商公园 1872     | 2026 年 1 月  | 2029 年 6 月  | 10.21             | 583,237,673.06   | -                |
| 武汉凤凰城           | 2018 年 12 月 | 2030 年 12 月 | 4.46              | 62,570,486.27    | 62,570,486.27    |
| 武汉经开之窗          | 2018 年 8 月  | 2026 年 12 月 | 21.17             | 139,444,068.57   | 139,444,068.57   |
| 武汉未来中心          | 2021 年 1 月  | 2027 年 12 月 | 57.48             | 3,899,044,832.89 | 3,680,426,223.44 |
| 武汉汉口 1872       | 2020 年 8 月  | 2028 年 10 月 | 12.93             | 1,011,757,546.99 | 972,009,869.51   |
| 武汉汉南 193 项目     | 2020 年 5 月  | 2026 年 12 月 | 8.07              | 266,667,144.44   | 266,557,236.44   |
| 武汉和平里           | 2025 年 10 月 | 2028 年 5 月  | 24.52             | 1,607,381,910.14 | 1,401,736,944.81 |
| 武汉招商缦境揽阅        | 2018 年 9 月  | 2027 年 12 月 | 14.00             | 752,575,179.35   | 696,015,054.58   |
| 长沙新序府           | 2026 年 3 月  | 2028 年 4 月  | 10.54             | 615,672,387.51   | -                |
| 长沙滨江项目          | 2022 年 7 月  | 2026 年 12 月 | 0.28              | 27,822,061.01    | 23,829,163.56    |
| 长沙江山境           | 2022 年 9 月  | 2026 年 10 月 | 17.95             | 1,716,639,160.66 | 1,361,324,645.59 |
| 长沙天欣学府          | 2023 年 8 月  | 2026 年 12 月 | 12.66             | 1,116,308,410.04 | 1,016,490,530.90 |
| 长沙桂语云峯          | 2021 年 9 月  | 2027 年 3 月  | 11.12             | 963,150,605.79   | 895,262,645.20   |
| 长沙天青府           | 2024 年 2 月  | 2026 年 8 月  | 9.47              | 852,948,163.94   | 731,620,037.68   |
| 长沙金岭项目          | 2024 年 11 月 | 2026 年 12 月 | 8.51              | 745,550,015.71   | 660,231,907.19   |
| 长沙招商序           | 2025 年 5 月  | 2027 年 4 月  | 14.91             | 1,127,923,159.99 | 982,349,258.50   |
| 郑州雍景城           | 2018 年 5 月  | 2027 年 12 月 | 2.17              | 111,736,935.27   | 104,990,792.79   |
| 郑州嵩云序居          | 2025 年 4 月  | 2026 年 10 月 | 11.53             | 763,408,801.01   | 658,434,256.71   |
| 重庆园博园项目         | 2026 年 5 月  | 2028 年 1 月  | 12.78             | 658,057,255.70   | -                |
| 重庆公园大道          | 2014 年 8 月  | 2028 年 12 月 | 9.23              | 510,418,689.15   | 502,685,887.39   |
| 重庆长嘉汇           | 2010 年 10 月 | 2027 年 12 月 | 18.93             | 165,440,176.17   | 997,084,111.32   |
| 重庆招商 1872       | 2022 年 8 月  | 2027 年 5 月  | 18.00             | 1,225,518,323.33 | 1,146,545,630.63 |
| 重庆招商渝天府         | 2021 年 6 月  | 2026 年 9 月  | 15.31             | 526,886,060.19   | 1,410,432,303.23 |
| 重庆理想城           | 2019 年 10 月 | 2026 年 12 月 | 2.18              | 140,180,250.15   | 137,175,084.08   |
| 成都锦城序           | 2024 年 12 月 | 2027 年 7 月  | 26.75             | 2,172,205,754.65 | 2,068,602,627.07 |
| 成都天府新区总部基地项目    | 2020 年 5 月  | 2026 年 8 月  | 66.14             | 3,369,044,261.05 | 2,819,386,162.33 |
| 成都源启金沙（DK2/DK3） | 2025 年 2 月  | 2027 年 9 月  | 8.49              | 689,492,733.78   | 640,235,915.41   |
| 成都招商玺           | 2025 年 5 月  | 2027 年 12 月 | 44.00             | 3,361,762,874.44 | 3,174,180,900.98 |
| 晋宁依山郡（晋宁和润项目）   | 2018 年 6 月  | 2028 年 12 月 | 18.84             | 567,360,351.31   | 567,360,351.31   |
| 晋宁依云郡（晋宁和润项目）   | 2018 年 5 月  | 2027 年 12 月 | 4.01              | 43,467,451.80    | 39,747,543.58    |



财务报表附注  
2026 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<br>竣工时间 | 预计总投资额<br>(人民币亿元) | 期末余额               | 期初余额               |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 昆明空港国际新城          | 2020 年 2 月  | 2026 年 12 月  | 11.96             | 568,787,436.33     | 532,080,680.06     |
| 南宁招商樾江府           | 2020 年 8 月  | 2028 年 9 月   | 18.88             | 1,762,640,572.21   | 1,741,720,026.35   |
| 广州南沙横沥项目          | 2024 年 10 月 | 2026 年 8 月   | 18.95             | 1,688,733,223.57   | 1,512,360,000.36   |
| 广州招商湾区 1872 项目    | 2021 年 7 月  | 2026 年 7 月   | 41.69             | 3,820,334,584.28   | 3,795,022,012.11   |
| 清华科技园广州创新基地       | 2024 年 7 月  | 2026 年 7 月   | 7.66              | 684,643,355.52     | 668,018,446.10     |
| 佛山江序园             | 2025 年 3 月  | 2028 年 3 月   | 31.28             | 1,422,915,274.86   | 1,227,171,152.13   |
| 佛山宝华项目（原“佛山招商玺”）  | 2023 年 5 月  | 2027 年 1 月   | 9.43              | 662,181,390.30     | 622,033,772.64     |
| 湛江招商国际邮轮城         | 2018 年 7 月  | 2026 年 8 月   | 6.12              | 503,746,698.44     | 496,932,512.35     |
| 中山臻湾府             | 2020 年 11 月 | 2026 年 9 月   | 17.11             | 1,621,476,729.51   | 1,603,088,247.58   |
| 新西兰项目             | 2014 年 10 月 | 2026 年 12 月  | 未定                | 160,540,646.87     | 177,633,054.95     |
| 其他                |             |              |                   | 791,954,323.09     | 681,687,102.52     |
| 转至已完工开发产品的项目（注 2） |             |              |                   | -                  | 34,377,222,009.47  |
| 合计                |             |              |                   | 222,326,425,105.21 | 239,711,591,881.75 |

注 1： 该等项目系本期收购。

注 2： 本年在建开发产品转至已完工开发产品的项目包括深圳太子湾逸海大厦（原“深圳太子湾伊敦钓鱼台酒店”）、深圳四海 K501-0002 地块、北京招商玺、上海闵行浦江项目、杭州缤印爱达城、杭州庆隆小河项目、杭州映澜璀璨里、昆山中航城项目、南通滨江项目、南通中创公园道、温州云谷、合肥招商玺、武汉武昌序、长沙观沙岭 19 地块、长沙梅溪湖花园城、郑州时代观宸苑、郑州招商林屿境、三亚海琴花园等。

财务报表附注  
2026 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<br>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  | 4,277,789,767.49 | 22,101,628.93     | 2,008,131,265.13 | 2,291,760,131.29 |
| 深圳前海启动区一期                  | 2020 年 12 月  | 194,229,733.09   | -                 | -                | 194,229,733.09   |
| 深圳三联旧改                     | 2023 年 6 月   | 220,584,452.25   | 384,134.18        | 78,954,454.55    | 142,014,131.88   |
| 深圳龙华九龙山项目                  | 2025 年 9 月   | 429,809,088.77   | -                 | 369,077,166.17   | 60,731,922.60    |
| 深圳臻玺家园                     | 2025 年 12 月  | 65,861,905.25    | -                 | 7,779,752.43     | 58,082,152.82    |
| 深圳会展湾新港广场                  | 2025 年 4 月   | 1,039,288,174.22 | -                 | 113,673,294.15   | 925,614,880.07   |
| 深圳前海前湾项目                   | 2025 年 4 月   | 263,177,870.36   | 192,728.04        | 12,970,410.73    | 250,400,187.67   |
| 深圳沙井会展北项目                  | 2024 年 12 月  | 24,845,430.32    | 36,592,682.80     | 36,975,416.34    | 24,462,696.78    |
| 深圳四海 K501-0002 地块          | 2026 年 4 月   | -                | 1,708,653,550.60  | 1,702,001,291.72 | 6,652,258.88     |
| 深圳太子湾 02-02 商业             | 2020 年 12 月  | 278,514,116.43   | -                 | -                | 278,514,116.43   |
| 深圳太子湾 02-04 商业             | 2021 年 8 月   | 326,502,551.00   | 8,370,719.60      | 7,658,613.66     | 327,214,656.94   |
| 深圳太子湾泓玺大厦                  | 2024 年 9 月   | 117,392,195.86   | -                 | 84,144,336.50    | 33,247,859.36    |
| 深圳太子湾瑞玺大厦                  | 2025 年 12 月  | 260,413,325.62   | -                 | 147,917,917.64   | 112,495,407.98   |
| 深圳太子湾商务广场                  | 2018 年 11 月  | 14,713,474.37    | -                 | -                | 14,713,474.37    |
| 深圳太子湾望海大厦                  | 2024 年 9 月   | 646,059,827.19   | 18,292,449.95     | -                | 664,352,277.14   |
| 深圳太子湾招商玺家园                 | 2025 年 6 月   | 203,612,833.83   | -                 | 203,612,833.83   | -                |
| 深圳太子湾逸海大厦（原“深圳太子湾伊敦钓鱼台酒店”） | 2026 年 6 月   | -                | 1,140,732,387.20  | 109,556,030.07   | 1,031,176,357.13 |
| 深圳湾海大厦                     | 2020 年 6 月   | 207,931,323.52   | 266,938.94        | 266,938.94       | 207,931,323.52   |
| 深圳壹海城                      | 2025 年 9 月   | 416,296,855.57   | -                 | -                | 416,296,855.57   |
| 深圳招商中环                     | 2021 年 4 月   | 359,249,288.89   | -                 | -                | 359,249,288.89   |
| 深圳中航格澜阳光花园                 | 2007 年 12 月  | 35,365,646.51    | -                 | 3,536,564.64     | 31,829,081.87    |
| 东莞麻涌雍华府                    | 2021 年 5 月   | 56,679,063.97    | -                 | 2,372,541.18     | 54,306,522.79    |
| 东莞招商局中心项目                  | 2025 年 9 月   | 221,977,569.62   | 1,438,281.65      | 34,806,506.69    | 188,609,344.58   |
| 东莞招商雍祥府                    | 2022 年 12 月  | 192,463,517.19   | -                 | 3,714,008.93     | 188,749,508.26   |
| 惠州依山华府项目                   | 2024 年 9 月   | 389,867,581.73   | -                 | -                | 389,867,581.73   |
| 北京招商玺                      | 2026 年 1 月   | -                | 10,722,784,301.48 | 2,342,318,863.00 | 8,380,465,438.48 |
| 北京璀璨时代                     | 2025 年 9 月   | 1,667,232,461.93 | -                 | 362,573,070.78   | 1,304,659,391.15 |
| 北京都会中心                     | 2022 年 12 月  | 328,434,026.35   | 3,026,182.25      | 23,698,559.08    | 307,761,649.52   |
| 北京市丰台区羊坊 020 项目            | 2025 年 9 月   | 1,958,764,169.20 | -                 | 704,694,317.27   | 1,254,069,851.93 |
| 北京通州东小马                    | 2025 年 5 月   | 292,822,049.80   | -                 | 185,914,251.33   | 106,907,798.47   |
| 北京臻珑府                      | 2022 年 12 月  | 97,112,939.83    | 13,646.95         | 305,271.71       | 96,821,315.07    |
| 雄安招商公园 1872                | 2024 年 1 月   | 337,235,843.87   | -                 | -                | 337,235,843.87   |
| 大连公园 1872                  | 2025 年 9 月   | 592,444,905.31   | 4,133,338.24      | 129,813,651.02   | 466,764,592.53   |
| 大连海德公园                     | 2024 年 4 月   | 930,476,199.30   | -                 | -                | 930,476,199.30   |
| 大连臻园北区                     | 2024 年 3 月   | 97,233,392.20    | 5,418,919.17      | 10,068,804.72    | 92,583,506.65    |
| 大连臻园南区                     | 2016 年 11 月  | 25,172,301.88    | -                 | 6,634,514.04     | 18,537,787.84    |
| 哈尔滨贝肯山                     | 2026 年 1 月   | 222,026,538.93   | 71,042,362.33     | 88,307,403.55    | 204,761,497.71   |
| 沈阳东望府                      | 2025 年 11 月  | 217,836,263.50   | 12,027,260.08     | 124,110,477.38   | 105,753,046.20   |
| 沈阳公园 1872                  | 2025 年 12 月  | 521,616,549.84   | -                 | 39,980,963.40    | 481,635,586.44   |
| 沈阳江山和樾                     | 2026 年 2 月   | 89,545,699.20    | 70,966,663.40     | 420,429.22       | 160,091,933.38   |
| 沈阳招商观园                     | 2025 年 1 月   | 173,798,589.01   | -                 | 23,752,281.34    | 150,046,307.67   |
| 沈阳招商曦城                     | 2021 年 11 月  | 17,904,582.48    | -                 | 335,520.24       | 17,569,062.24    |
| 太原招商时代主场                   | 2026 年 5 月   | 149,116,069.51   | 348,777,468.83    | 429,408,490.21   | 68,485,048.13    |

财务报表附注  
2026 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             |
|-----------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 天津江山玺项目         | 2025 年 1 月  | 1,967,308,383.71 | -                | 12,986,995.25    | 1,954,321,388.46 |
| 天津网谷项目          | 2020 年 6 月  | 588,261,767.50   | -                | -                | 588,261,767.50   |
| 天津招商天玺          | 2015 年 12 月 | 75,289,200.54    | -                | -                | 75,289,200.54    |
| 长春公园 1872       | 2025 年 12 月 | 597,344,850.88   | 5,749,081.73     | 200,483,410.75   | 402,610,521.86   |
| 长春招商学府 1872     | 2022 年 11 月 | 43,488,945.79    | -                | 55,835.21        | 43,433,110.58    |
| 上海璀璨城市          | 2023 年 11 月 | 32,107,650.43    | -                | -                | 32,107,650.43    |
| 上海璀璨公馆          | 2024 年 3 月  | 61,260,128.52    | -                | -                | 61,260,128.52    |
| 上海虹桥公馆          | 2022 年 12 月 | 59,019,123.74    | -                | -                | 59,019,123.74    |
| 上海虹桥公馆三期        | 2024 年 12 月 | 50,172,818.65    | 1,730.96         | 672,997.13       | 49,501,552.48    |
| 上海会卓路西虹桥三期项目    | 2024 年 3 月  | 32,847,345.23    | -                | 1,139,116.90     | 31,708,228.33    |
| 上海四平路项目         | 2023 年 10 月 | 932,540,579.56   | -                | -                | 932,540,579.56   |
| 上海松江泗泾 11-01 项目 | 2022 年 8 月  | 18,291,506.76    | -                | 128,836.36       | 18,162,670.40    |
| 上海苏河玺           | 2024 年 12 月 | 138,514,799.56   | 47,008,805.51    | 68,216,404.08    | 117,307,200.99   |
| 上海西虹桥项目         | 2024 年 12 月 | 63,315,887.76    | -                | 1,275,791.40     | 62,040,096.36    |
| 上海徐汇华泾项目        | 2025 年 6 月  | 47,472,540.99    | -                | 101,018.43       | 47,371,522.56    |
| 上海闵行江汇          | 2023 年 9 月  | 259,624,892.22   | -                | 1,974,318.07     | 257,650,574.15   |
| 上海招商虹玺          | 2024 年 9 月  | 151,485,019.74   | -                | -                | 151,485,019.74   |
| 上海招商时代乐章        | 2025 年 11 月 | 111,963,892.52   | 13,972,045.91    | 32,898,094.76    | 93,037,843.67    |
| 上海招商外滩玺         | 2023 年 11 月 | 210,564,468.58   | -                | -                | 210,564,468.58   |
| 上海招商云澜湾         | 2025 年 9 月  | 642,161,197.43   | -                | 104,616,019.96   | 537,545,177.47   |
| 上海周浦 1872 项目    | 2025 年 4 月  | 44,929,061.24    | -                | 36,871,574.54    | 8,057,486.70     |
| 上海闵行浦江项目        | 2026 年 3 月  | -                | 4,340,354,424.07 | 4,130,814,661.50 | 209,539,762.57   |
| 启东协兴港项目         | 2025 年 5 月  | 224,632,495.85   | -                | 6,065,381.96     | 218,567,113.89   |
| 杭州庆隆小河项目        | 2026 年 5 月  | -                | 1,889,402,695.67 | 931,398,418.78   | 958,004,276.89   |
| 杭州映澜璀璨里         | 2026 年 3 月  | -                | 1,252,992,215.42 | 1,235,406,734.38 | 17,585,481.04    |
| 杭州缤印爱达城         | 2026 年 3 月  | 50,726,910.68    | 2,544,529,165.29 | 2,539,116,307.64 | 56,139,768.33    |
| 杭州湖秀臻和府         | 2025 年 9 月  | 43,894,466.05    | -                | 43,894,466.05    | -                |
| 杭州湖岩臻品府         | 2025 年 7 月  | 32,880,770.10    | -                | 32,880,770.10    | -                |
| 杭州花栖云境里         | 2023 年 7 月  | 37,516,923.99    | -                | 2,823,188.62     | 34,693,735.37    |
| 杭州花屿观澜里         | 2023 年 7 月  | 35,767,624.17    | -                | -                | 35,767,624.17    |
| 杭州花芸春境府         | 2024 年 9 月  | 830,878,337.21   | -                | 3,911,589.84     | 826,966,747.37   |
| 杭州珞悦家园          | 2023 年 9 月  | 12,555,943.92    | -                | -                | 12,555,943.92    |
| 杭州天澜里           | 2023 年 3 月  | 71,045,304.63    | -                | 890,809.27       | 70,154,495.36    |
| 杭州湘北项目          | 2023 年 5 月  | 69,479,502.46    | -                | 51,272,408.15    | 18,207,094.31    |
| 杭州云望之宸          | 2023 年 7 月  | 52,108,733.41    | -                | 48,461,898.42    | 3,646,834.99     |
| 杭州智慧网谷项目        | 2022 年 11 月 | 449,815,670.10   | -                | -                | 449,815,670.10   |
| 嘉定南翔项目          | 2024 年 4 月  | 10,680,312.31    | -                | 4,765,876.17     | 5,914,436.14     |
| 浙江商雅置业项目        | 2022 年 9 月  | 125,162,340.96   | 10,473.11        | 1,352,462.91     | 123,820,351.16   |
| 镇江依云尚城          | 2021 年 12 月 | 12,019,083.76    | -                | 8,663,244.07     | 3,355,839.69     |
| 宁波璀璨天鑫          | 2025 年 10 月 | 128,418,291.20   | -                | 62,028,800.43    | 66,389,490.77    |
| 宁波奉化凤麓和鸣府       | 2023 年 6 月  | 1,063,017,884.89 | 114,766.61       | 136,382,409.45   | 926,750,242.05   |
| 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  | 15,226,334.03    | -                | -                | 15,226,334.03    |

财务报表附注  
2026 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             |
|---------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 宁波海曙长乐 CL-01-06b 项目 | 2025 年 12 月 | 103,405,890.18   | -                | 31,732,957.96    | 71,672,932.22    |
| 宁波金华云湖臻品小区          | 2023 年 10 月 | 230,576,419.93   | -                | -                | 230,576,419.93   |
| 宁波金华云悦臻境小区          | 2023 年 6 月  | 108,540,756.95   | 10,150,198.84    | 11,690,331.61    | 107,000,624.18   |
| 宁波三里江印              | 2023 年 6 月  | 10,104,841.43    | -                | 263,492.69       | 9,841,348.74     |
| 宁波涌潮印府              | 2022 年 9 月  | 28,345,855.94    | 4,131,719.58     | -                | 32,477,575.52    |
| 温州云谷                | 2026 年 3 月  | -                | 4,553,980,798.98 | 3,226,427,420.61 | 1,327,553,378.37 |
| 上海普陀中山北项目           | 2025 年 3 月  | 46,642,553.57    | -                | -                | 46,642,553.57    |
| 苏州湖西璀璨              | 2025 年 8 月  | 71,117,798.77    | -                | 32,668,196.24    | 38,449,602.53    |
| 苏州辉映时代              | 2022 年 9 月  | 18,665,120.54    | -                | -                | 18,665,120.54    |
| 苏州金融小镇              | 2021 年 10 月 | 27,555,788.57    | -                | -                | 27,555,788.57    |
| 苏州沁苏禧               | 2024 年 11 月 | 107,940,743.03   | -                | -                | 107,940,743.03   |
| 苏州文禧花园              | 2024 年 11 月 | 51,163,746.35    | -                | 8,790,960.77     | 42,372,785.58    |
| 苏州臻和璟园              | 2025 年 12 月 | 334,213,622.34   | 4,500,900.89     | 114,589,237.12   | 224,125,286.11   |
| 昆山中航城项目             | 2026 年 1 月  | -                | 253,959,534.24   | -                | 253,959,534.24   |
| 常熟琴萃雅院              | 2024 年 1 月  | 75,202,484.38    | -                | 50,560,770.77    | 24,641,713.61    |
| 常熟琴颂雅院              | 2022 年 4 月  | 51,327,001.47    | 4,572,113.66     | 14,378,012.78    | 41,521,102.35    |
| 南京 2019G35 项目       | 2023 年 9 月  | 103,046,113.28   | -                | 8,504,921.36     | 94,541,191.92    |
| 南京 2019G67 项目       | 2022 年 8 月  | 48,446,103.86    | -                | 3,130,205.40     | 45,315,898.46    |
| 南京 2020G13 项目       | 2022 年 12 月 | 32,434,797.05    | -                | 6,395,011.54     | 26,039,785.51    |
| 南京百家臻园              | 2024 年 11 月 | 23,880,353.92    | 7,472,245.80     | 16,003,797.76    | 15,348,801.96    |
| 南京璀璨璟园              | 2025 年 6 月  | 468,054,885.63   | -                | 219,191,594.58   | 248,863,291.05   |
| 南京东望府               | 2022 年 1 月  | 85,507,174.97    | 1,020,652.75     | 547,893.08       | 85,979,934.64    |
| 南京江心印项目             | 2023 年 11 月 | 74,839,051.80    | -                | 24,289,247.71    | 50,549,804.09    |
| 南京依云华府              | 2019 年 11 月 | 37,911,290.95    | -                | 11,716,336.64    | 26,194,954.31    |
| 南京雍宁府               | 2022 年 1 月  | 49,112,258.41    | -                | 3,309,286.09     | 45,802,972.32    |
| 南京越城天地              | 2026 年 4 月  | 1,700,418,032.51 | 127,638,805.95   | 228,085,297.72   | 1,599,971,540.74 |
| 南京招商局中心臻境城          | 2025 年 11 月 | 2,465,907,086.92 | 26,395,606.03    | -                | 2,492,302,692.95 |
| 南通滨江项目              | 2026 年 1 月  | 1,006,388,561.20 | 358,775,505.58   | 288,084,168.26   | 1,077,079,898.52 |
| 南通东望府               | 2025 年 7 月  | 554,069,166.66   | -                | 69,318,892.08    | 484,750,274.58   |
| 南通雍华苑               | 2023 年 6 月  | 78,690,186.19    | -                | 12,790,323.65    | 65,899,862.54    |
| 南通中创公园道             | 2026 年 1 月  | 613,368,669.93   | 678,542,843.33   | 322,522,340.56   | 969,389,172.70   |
| 宿迁智慧光年小区            | 2024 年 1 月  | 140,289,568.10   | 455,005.68       | 42,362,424.79    | 98,382,148.99    |
| 无锡璟萃项目              | 2024 年 3 月  | 58,221,091.60    | -                | -                | 58,221,091.60    |
| 徐州金融集聚区项目           | 2026 年 6 月  | 1,685,028,373.90 | 661,063,353.67   | 733,401,018.59   | 1,612,690,708.98 |
| 徐州山水间               | 2025 年 11 月 | 342,388,963.66   | 346,408.93       | 56,439,439.31    | 286,295,933.28   |
| 徐州雍润府 B             | 2024 年 1 月  | 424,648,593.59   | -                | 4,508,617.31     | 420,139,976.28   |
| 盐城雍华府               | 2025 年 12 月 | 1,002,690,542.63 | 6,632,679.70     | 169,202,355.41   | 840,120,866.92   |
| 扬州璟萃                | 2024 年 11 月 | 61,642,914.16    | -                | 49,944,679.01    | 11,698,235.15    |
| 扬州云萃                | 2025 年 2 月  | 179,514,234.89   | -                | 111,511,145.57   | 68,003,089.32    |
| 扬州云筑                | 2025 年 12 月 | 131,271,233.41   | -                | 31,741,588.17    | 99,529,645.24    |
| 扬州运河上宸              | 2022 年 3 月  | 27,678,496.13    | -                | -                | 27,678,496.13    |
| 合肥招商玺               | 2026 年 6 月  | -                | 2,026,650,300.28 | 1,735,808,321.88 | 290,841,978.40   |
| 合肥滨奥花园              | 2024 年 3 月  | 113,199,537.09   | -                | 29,072,693.87    | 84,126,843.22    |

财务报表附注  
2026 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             |
|-------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 合肥诚园                    | 2022 年 3 月  | 177,180,121.72   | -                | 1,099,768.54     | 176,080,353.18   |
| 合肥东望府                   | 2022 年 12 月 | 191,691,020.30   | 180,197,060.86   | 13,418,227.56    | 358,469,853.60   |
| 合肥璟悦湾项目                 | 2025 年 5 月  | 96,015,770.73    | 43,713,297.17    | 61,030,122.48    | 78,698,945.42    |
| 合肥臻第园                   | 2026 年 6 月  | 278,557,102.50   | 983,042,115.82   | 1,120,459,630.86 | 141,139,587.46   |
| 合肥天青臻境项目                | 2025 年 9 月  | 41,344,060.05    | -                | 5,632,356.37     | 35,711,703.68    |
| 合肥依云华府                  | 2020 年 6 月  | 58,692,049.50    | -                | 805,645.61       | 57,886,403.89    |
| 合肥雍华府                   | 2021 年 6 月  | 41,870,389.80    | 408,566.93       | 8,043,659.21     | 34,235,297.52    |
| 合肥雍境湾                   | 2024 年 12 月 | 37,137,476.72    | -                | 3,806,905.86     | 33,330,570.86    |
| 合肥雍润府                   | 2024 年 12 月 | 41,623,053.59    | -                | 3,319,457.83     | 38,303,595.76    |
| 合肥云际轩                   | 2024 年 11 月 | 28,704,615.08    | -                | 583,545.00       | 28,121,070.08    |
| 合肥臻和园                   | 2025 年 4 月  | 72,706,845.97    | -                | 229,440.78       | 72,477,405.19    |
| 济南招商滨河府天环中心             | 2024 年 8 月  | 162,877,002.73   | 34,626,650.36    | 81,002,903.63    | 116,500,749.46   |
| 青岛公园 1872               | 2023 年 9 月  | 70,493,975.41    | 1,416,003.21     | 5,000,000.00     | 66,909,978.62    |
| 青岛海德花园                  | 2018 年 12 月 | 218,322,538.89   | -                | -                | 218,322,538.89   |
| 青岛合心园                   | 2016 年 12 月 | 22,631,277.38    | -                | -                | 22,631,277.38    |
| 青岛火炬园                   | 2019 年 4 月  | 73,366,601.11    | -                | -                | 73,366,601.11    |
| 青岛基金谷                   | 2016 年 12 月 | 11,728,044.31    | -                | -                | 11,728,044.31    |
| 青岛同顺园                   | 2022 年 9 月  | 458,123,585.79   | -                | -                | 458,123,585.79   |
| 赣州雍景湾                   | 2021 年 12 月 | 93,347,336.53    | -                | 5,584,253.44     | 87,763,083.09    |
| 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  | 2,054,800,204.05 | 1,373,609.54     | 25,213,529.43    | 2,030,960,284.16 |
| 厦门璟云                    | 2024 年 9 月  | 13,439,639.24    | -                | 8,155,596.32     | 5,284,042.92     |
| 厦门臻园                    | 2021 年 8 月  | 727,717,508.90   | 1,790,783.27     | 15,240,024.43    | 714,268,267.74   |
| 厦门湾湖臻境（原“厦门西潘 B-05 地块”） | 2026 年 6 月  | -                | 6,384,988,250.38 | 4,215,917,485.59 | 2,169,070,764.79 |
| 漳州半山云海                  | 2023 年 3 月  | 646,053,870.47   | -                | -                | 646,053,870.47   |
| 漳州卡达凯斯                  | 2023 年 10 月 | 374,218,066.72   | -                | 64,607,436.14    | 309,610,630.58   |
| 漳州兰溪谷                   | 2021 年 6 月  | 171,698,737.20   | -                | 3,634,608.94     | 168,064,128.26   |
| 漳州芯云谷                   | 2019 年 10 月 | 685,277,861.00   | -                | -                | 685,277,861.00   |
| 烟台招商东岸                  | 2021 年 7 月  | 287,279,141.09   | -                | 12,694,260.25    | 274,584,880.84   |
| 西安港务区项目                 | 2025 年 12 月 | 1,479,739,292.16 | -                | 21,972,681.46    | 1,457,766,610.70 |
| 西安华宇臻境西地块               | 2022 年 12 月 | 112,349,445.22   | -                | 183,164.77       | 112,166,280.45   |
| 西安天青云麓                  | 2025 年 11 月 | 532,149,129.81   | -                | 417,889,562.50   | 114,259,567.31   |
| 西安云兰                    | 2025 年 6 月  | 65,530,375.83    | -                | 38,946,516.70    | 26,583,859.13    |
| 西安招商城市主场                | 2023 年 12 月 | 38,763,024.26    | 644,156.55       | -                | 39,407,180.81    |
| 西安招商华宇长安玺               | 2023 年 7 月  | 24,489,593.34    | 1,955,911.25     | 25,079,336.50    | 1,366,168.09     |
| 西安招商丝路中心                | 2022 年 8 月  | 421,378,672.59   | 178,332.20       | -                | 421,557,004.79   |
| 西安招商西安序项目               | 2024 年 12 月 | 90,548,397.97    | -                | 25,972,854.70    | 64,575,543.27    |
| 西安招商雍澜湾项目               | 2025 年 6 月  | 309,982,762.66   | -                | 77,554,101.74    | 232,428,660.92   |
| 西安招商云山间                 | 2025 年 6 月  | 153,604,354.14   | -                | 84,347,451.32    | 69,256,902.82    |
| 西安招商雲墨                  | 2025 年 11 月 | 84,804,870.46    | -                | 49,583,489.97    | 35,221,380.49    |
| 襄阳雍江国际                  | 2024 年 7 月  | 129,777,771.69   | 103,592.05       | 13,235,311.82    | 116,646,051.92   |
| 十堰兰溪谷                   | 2024 年 10 月 | 63,162,575.58    | -                | 1,754,066.39     | 61,408,509.19    |
| 十堰阳光城                   | 2020 年 12 月 | 21,484,858.87    | 362,698.63       | -                | 21,847,557.50    |

财务报表附注  
2026 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<br>竣工时间 | 期初余额             | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额             |
|--------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 武汉凤凰城        | 2020 年 12 月  | 44,938,566.74    | -                | 466,466.74       | 44,472,100.00    |
| 武汉海洋天地       | 2021 年 2 月   | 79,079,979.25    | -                | -                | 79,079,979.25    |
| 武汉汉口 1872    | 2025 年 12 月  | 1,507,585,331.80 | 1,771,631.17     | 153,403,513.21   | 1,355,953,449.76 |
| 武汉汉南 193 项目  | 2022 年 6 月   | 58,713,607.91    | -                | -                | 58,713,607.91    |
| 武汉江山和樾       | 2023 年 6 月   | 55,154,018.78    | -                | 274,664.08       | 54,879,354.70    |
| 武汉未来中心       | 2025 年 9 月   | 321,147,693.62   | 564,196.25       | 54,593,402.96    | 267,118,486.91   |
| 武汉一江双城       | 2023 年 7 月   | 624,185,679.83   | 3,857,428.53     | 70,217,331.65    | 557,825,776.71   |
| 武汉壹品澜庭       | 2022 年 12 月  | 117,674,747.76   | 18,597.68        | 1,284,750.24     | 116,408,595.20   |
| 武汉招商公园 1872  | 2021 年 12 月  | 53,009,066.54    | -                | -                | 53,009,066.54    |
| 武汉招商拾光里      | 2019 年 8 月   | 33,740,947.85    | -                | -                | 33,740,947.85    |
| 武汉武昌序        | 2026 年 6 月   | -                | 1,406,327,193.09 | 1,367,687,338.47 | 38,639,854.62    |
| 长沙梅溪湖花园城     | 2026 年 1 月   | -                | 1,005,780,533.44 | 47,480,335.11    | 958,300,198.33   |
| 长沙观沙岭 19 地块  | 2026 年 6 月   | -                | 1,987,602,364.96 | 1,692,802,758.25 | 294,799,606.71   |
| 长沙滨江项目       | 2024 年 6 月   | 40,331,173.21    | 53,267,412.86    | 61,262,261.13    | 32,336,324.94    |
| 长沙桂语云峯       | 2024 年 10 月  | 199,917,619.15   | 3,318,401.43     | 21,889,435.06    | 181,346,585.52   |
| 长沙江山境        | 2025 年 11 月  | 414,152,311.79   | -                | 173,033,143.75   | 241,119,168.04   |
| 长沙麓山府        | 2024 年 3 月   | 21,760,776.02    | 2,725.10         | 2,514,370.23     | 19,249,130.89    |
| 长沙天青府        | 2025 年 10 月  | 13,220,604.58    | -                | 12,061,033.45    | 1,159,571.13     |
| 长沙天欣学府       | 2025 年 6 月   | 18,289,059.82    | 12,132.65        | 3,066,216.47     | 15,234,976.00    |
| 长沙招商华发依云曦城   | 2022 年 6 月   | 158,844,906.62   | -                | 1,763,550.69     | 157,081,355.93   |
| 衡阳中航城市花园     | 2015 年 8 月   | 211,444,537.94   | -                | 816,116.89       | 210,628,421.05   |
| 柳州招商境界       | 2021 年 6 月   | 58,155,987.16    | -                | 13,495,702.01    | 44,660,285.15    |
| 郑州时代观宸苑      | 2026 年 1 月   | -                | 821,965,639.00   | 745,736,380.08   | 76,229,258.92    |
| 郑州雍景城        | 2024 年 6 月   | 216,794,207.21   | 115,066.03       | 20,640,490.02    | 196,268,783.22   |
| 郑州招商林屿境      | 2026 年 5 月   | 54,107,894.53    | 378,575,553.34   | 388,596,551.41   | 44,086,896.46    |
| 郑州招商时代锦宸苑    | 2023 年 12 月  | 16,952,344.86    | -                | 1,623,517.57     | 15,328,827.29    |
| 郑州招商时代天宸     | 2024 年 11 月  | 88,198,428.61    | -                | 59,776,644.49    | 28,421,784.12    |
| 郑州招商依云上城     | 2022 年 9 月   | 53,318,786.85    | -                | 6,622,254.41     | 46,696,532.44    |
| 重庆公园大道       | 2022 年 12 月  | 935,355,249.01   | -                | 86,492,501.29    | 848,862,747.72   |
| 重庆公园上城       | 2022 年 2 月   | 10,551,894.02    | 344,867.09       | -                | 10,896,761.11    |
| 重庆花园城        | 2017 年 9 月   | 23,217,674.56    | -                | 16,656,882.62    | 6,560,791.94     |
| 重庆理想城        | 2023 年 3 月   | 66,161,987.55    | -                | -                | 66,161,987.55    |
| 重庆时光序        | 2023 年 7 月   | 21,547,954.34    | 52,725.65        | 3,092,755.69     | 18,507,924.30    |
| 重庆依云江湾       | 2021 年 12 月  | 156,596,970.70   | -                | 1,412,940.87     | 155,184,029.83   |
| 重庆雍璟城        | 2023 年 6 月   | 86,920,390.59    | -                | 7,384,262.88     | 79,536,127.71    |
| 重庆云邸         | 2020 年 9 月   | 16,926,899.68    | -                | 4,825,125.80     | 12,101,773.88    |
| 重庆长嘉汇        | 2026 年 3 月   | 1,070,584,149.64 | 1,022,033,247.03 | 666,507,802.59   | 1,426,109,594.08 |
| 重庆招商 1872    | 2025 年 10 月  | 182,732,472.06   | -                | 59,899,477.14    | 122,832,994.92   |
| 重庆招商渝天府      | 2026 年 1 月   | 419,274,815.16   | 978,171,319.41   | 298,356,222.57   | 1,099,089,912.00 |
| 成都大魔方        | 2022 年 12 月  | 135,451,897.83   | 29,257,383.39    | 26,262,966.74    | 138,446,314.48   |
| 成都天府玺项目      | 2023 年 8 月   | 55,072,351.38    | 41,360,288.00    | 46,133,859.59    | 50,298,779.79    |
| 成都天府新区总部基地项目 | 2025 年 10 月  | 3,928,950,846.31 | -                | 526,485,780.32   | 3,402,465,065.99 |
| 成都依云上城       | 2021 年 8 月   | 12,369,985.86    | -                | -                | 12,369,985.86    |

财务报表附注  
2026 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<br>竣工时间 | 期初余额              | 本期增加              | 本期减少              | 期末余额              |
|------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 成都招商邛江樾          | 2024 年 11 月  | 601,544,157.72    | -                 | 93,277,025.19     | 508,267,132.53    |
| 成都招商依山樾          | 2024 年 1 月   | 87,716,912.39     | -                 | 46,559,732.42     | 41,157,179.97     |
| 成都中航国际广场         | 2013 年 12 月  | 37,522,154.52     | -                 | -                 | 37,522,154.52     |
| 成都中环臻邸           | 2025 年 9 月   | 6,110,100.83      | 6,563,554.52      | 1,727,787.99      | 10,945,867.36     |
| 晋宁依湾郡（晋宁和润项目）    | 2022 年 8 月   | 22,858,069.16     | -                 | 26,303.78         | 22,831,765.38     |
| 晋宁依云郡（晋宁和润项目）    | 2020 年 12 月  | 16,902,991.95     | -                 | -                 | 16,902,991.95     |
| 昆明空港国际新城         | 2025 年 9 月   | 504,287,501.14    | 5,505,666.37      | 66,039,264.87     | 443,753,902.64    |
| 昆明巫家坝项目          | 2025 年 1 月   | 838,253,877.05    | -                 | 159,422,936.83    | 678,830,940.22    |
| 昆明雍和府            | 2022 年 8 月   | 37,657,550.15     | -                 | 3,681,991.58      | 33,975,558.57     |
| 南宁十里云裳           | 2021 年 7 月   | 153,500,799.81    | 3,699.13          | 448,127.80        | 153,056,371.14    |
| 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  | 16,021,090.22     | -                 | -                 | 16,021,090.22     |
| 南宁招商樾江府          | 2025 年 12 月  | 497,378,435.39    | -                 | 11,458,954.57     | 485,919,480.82    |
| 南宁臻樾府项目          | 2024 年 1 月   | 275,865,470.09    | 25,320.98         | -                 | 275,890,791.07    |
| 广州海珠天珺           | 2024 年 9 月   | 5,530,718,979.44  | -                 | 712,601,443.95    | 4,818,117,535.49  |
| 广州金山谷            | 2021 年 3 月   | 240,254,672.32    | -                 | 8,333,279.82      | 231,921,392.50    |
| 广州雍景湾            | 2022 年 12 月  | 137,961,979.06    | 6,673,693.22      | 285,849.10        | 144,349,823.18    |
| 广州招商湾区 1872 项目   | 2025 年 6 月   | 611,595,421.71    | 1,552,870.37      | 25,752,051.17     | 587,396,240.91    |
| 广州臻珑府            | 2024 年 11 月  | 170,520,780.78    | -                 | 7,022,600.82      | 163,498,179.96    |
| 清华科技园广州创新基地      | 2023 年 10 月  | 360,293,374.64    | -                 | 32,395,801.55     | 327,897,573.09    |
| 佛山时代天禧           | 2021 年 6 月   | 11,756,348.26     | -                 | 173,161.77        | 11,583,186.49     |
| 佛山招商岸芷汀兰         | 2022 年 3 月   | 102,413,670.07    | -                 | 46,007,909.58     | 56,405,760.49     |
| 佛山招商曦岸           | 2021 年 5 月   | 116,573,121.78    | -                 | 17,063,943.73     | 99,509,178.05     |
| 佛山宝华项目（原“佛山招商玺”） | 2025 年 10 月  | 317,218,801.26    | 40,056,923.30     | 121,509,656.03    | 235,766,068.53    |
| 佛山招商悦府           | 2022 年 2 月   | 22,780,886.90     | 6,563,564.47      | -                 | 29,344,451.37     |
| 佛山招商越园           | 2022 年 7 月   | 46,894,061.36     | -                 | 998,000.84        | 45,896,060.52     |
| 湛江招商国际邮轮城        | 2024 年 3 月   | 226,816,597.72    | 145,248.36        | 9,806,716.79      | 217,155,129.29    |
| 中山雍华朗廷           | 2022 年 12 月  | 28,134,432.36     | -                 | 4,984,335.19      | 23,150,097.17     |
| 中山臻湾府            | 2024 年 9 月   | 82,257,171.67     | 1,331,523.79      | 52,051,204.15     | 31,537,491.31     |
| 珠海依云华府           | 2021 年 6 月   | 71,356,519.56     | -                 | 12,420,225.34     | 58,936,294.22     |
| 海口雍江湾            | 2023 年 1 月   | 62,737,125.71     | -                 | 6,788,201.19      | 55,948,924.52     |
| 海南区域总部项目         | 2022 年 4 月   | 321,004,613.57    | -                 | 5,158,142.42      | 315,846,471.15    |
| 三亚海月花园项目         | 2022 年 12 月  | 74,078,298.60     | -                 | 58,883,371.57     | 15,194,927.03     |
| 三亚海琴花园           | 2026 年 1 月   | -                 | 552,348,077.81    | 457,833,638.68    | 94,514,439.13     |
| 新西兰项目            | 2026 年 6 月   | 162,718,734.13    | 39,182,378.32     | 32,059,197.70     | 169,841,914.75    |
| 其他               |              | 468,033,247.50    | 111,767,517.21    | 103,281,289.95    | 476,519,474.76    |
| 合计               |              | 75,937,048,647.09 | 49,136,559,494.96 | 41,924,687,382.04 | 83,148,920,760.01 |

财务报表附注  
2026 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             | 本期增加 |                | 本期减少           |                | 期末余额             |
|-------------------|------------------|------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                   |                  | 计提   | 其他             | 转回或转销          | 其他             |                  |
| 库存商品              | 410,255.32       | -    | -              | -              | -              | 410,255.32       |
| 拟开发产品             | 676,319,973.48   | -    | -              | -              | -              | 676,319,973.48   |
| 在建开发产品（注 1）       | 2,930,466,993.52 | -    | -              | -              | 720,993,614.90 | 2,209,473,378.62 |
| 已完工开发产品（注 1）（注 2） | 4,246,669,466.93 | -    | 720,783,628.65 | 740,648,076.94 | -              | 4,226,805,018.64 |
| 合计                | 7,853,866,689.25 | -    | 720,783,628.65 | 740,648,076.94 | 720,993,614.90 | 7,113,008,626.06 |

- 注 1：本集团之子公司持有在建开发产品厦门湾湖臻境、昆山中航城项目、重庆招商渝天府、合肥臻第园（原“合肥四季臻邸”）等项目因项目完工结转至已完工产品，相应将原计提的存货跌价准备 720,783,628.65 元从在建开发产品结转至已完工开发产品；
- 注 2：本集团之子公司持有已完工开发产品厦门湾湖臻境、深圳国际会展中心商业配套项目、重庆招商渝天府、盐城雍华府、扬州云萃、合肥臻第园（原“合肥四季臻邸”）等项目，因实现收入而转销存货跌价准备合计 740,648,076.94 元。
- (7) 存货 2026 年 6 月 30 日余额中含有的借款费用资本化金额为 13,292,355,023.94 元（2025 年 12 月 31 日：13,678,670,852.22 元）；本期用于确定借款利息费用的资本化率为 2.93%（上年：3.05%）。
- (8) 2026 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为 67,352,356,534.10 元（2025 年 12 月 31 日：77,584,563,912.14 元）。



财务报表附注  
2026 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

(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 | 278,796,877.26 | 3,120,840.70 | 275,676,036.56 | 187,720,315.02 | 3,024,340.89 | 184,695,974.13 |

(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 | 3,024,340.89 | -        | 96,499.81 | -    | -       | -        | 3,120,840.70 | 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。

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

9. 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 | 26,058,850,761.43 | 24,407,234,927.49 |
| 合同取得成本（注）  | 2,008,404,751.05  | 1,775,709,033.63  |
| 其他         | 1,422,613,074.50  | 990,210,368.89    |
| 小计         | 29,489,868,586.98 | 27,173,154,330.01 |
| 减：减值准备     | -                 | -                 |
| 合计         | 29,489,868,586.98 | 27,173,154,330.01 |

注： 2026 年 6 月 30 日，本集团确认合同取得成本 2,008,404,751.05 元，主要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（减少以“-”号填列）   | 外币报表折算影响       | 期末余额              |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 对合营企业投资      | 24,770,462,134.71 | 21,975,000.00    | 1,812,953,619.47 | 114,406,767.10    | -6,945,069.22  | 23,086,945,213.12 |
| 对联营企业投资      | 49,515,569,027.00 | 4,194,921,780.00 | 1,651,865,800.49 | -1,265,740,060.70 | -84,714,803.16 | 50,708,170,142.65 |
| 小计           | 74,286,031,161.71 | 4,216,896,780.00 | 3,464,819,419.96 | -1,151,333,293.60 | -91,659,872.38 | 73,795,115,355.77 |
| 减：长期股权投资减值准备 | 1,554,583,279.88  | -                | -                | -                 | -              | 1,554,583,279.88  |
| 合计           | 72,731,447,881.83 | 4,216,896,780.00 | 3,464,819,419.96 | -1,151,333,293.60 | -91,659,872.38 | 72,240,532,075.89 |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数   |
|--------------------------------|------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------|------------------|---------------|
|                                |                  | 追加投资   | 减少投资            | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他            |                  |               |
| 一、合营企业                         |                  |        |                 |                 |              |            |                 |            |               |                  |               |
| 招商蛇口（深圳）产业创新私募股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 18,814,798.10    | -      | -               | -10,479,271.23  | -            | -          | -               | -          | -             | 8,335,526.87     | -             |
| 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（注 4）        | -                | -      | -               | 7,867,716.56    | -            | -          | -               | -          | -7,867,716.56 | -                | -             |
| 成都中交花源美庐置业有限公司                 | 66,371,979.97    | -      | -               | 13,708.91       | -            | -          | -               | -          | -             | 66,385,688.88    | -             |
| 乐活置业国际有限公司                     | 121,080,947.01   | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 121,080,947.01   | -             |
| 红海世界有限公司（注 4）                  | 234,218,595.03   | -      | -               | -1,763,462.75   | -            | -          | -               | -          | -6,908,771.80 | 225,546,360.48   | -             |
| 红海寰球有限公司                       | 1,227,163.60     | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -36,297.42    | 1,190,866.18     | -             |
| 福州中晋投资有限公司                     | 825,707,365.05   | -      | -               | 2,959.78        | -            | -          | -               | -          | -             | 825,710,324.83   | -             |
| 福州中欣投资有限公司                     | 331,780,186.35   | -      | -               | 1,704,362.46    | -            | -          | -               | -          | -             | 333,484,548.81   | -             |
| 厦门添旭投资有限公司                     | 1,469,990,891.50 | -      | -               | -488.16         | -            | -          | -               | -          | -             | 1,469,990,403.34 | -             |
| 上海象招房地产开发有限公司                  | 1,577,527,496.18 | -      | -980,980,000.00 | -8,010,716.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 588,536,780.18   | -             |
| 上海象商房地产开发有限公司                  | 1,302,154,778.18 | -      | -800,000,000.00 | -284,600.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 501,870,178.18   | -             |
| 上海招象惠新房地产开发有限公司（注 4）           | 409,026,622.27   | -      | -               | 6,542,013.87    | -            | -          | -               | -          | -198,966.42   | 415,369,669.72   | -             |
| 合肥锦顺房地产开发有限公司                  | 292,816,866.86   | -      | -               | 13,200.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 292,830,066.86   | -             |
| 嘉兴金久房地产开发有限公司                  | 45,623,049.12    | -      | -               | 30,525.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 45,653,574.12    | -             |
| 南通市华昌房地产有限公司                   | 34,908,996.54    | -      | -               | -202,300.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 34,706,696.54    | -             |
| 南通招弘建设开发有限责任公司（注 3）            | 42,322,381.25    | -      | -               | -3,795,000.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 38,527,381.25    | -             |
| 平湖恒璟房地产开发有限公司                  | 27,771,508.44    | -      | -               | 1,782,228.00    | -            | -          | -               | -          | -             | 29,553,736.44    | -             |
| 平湖市卓耀房地产开发有限公司                 | 168,921,201.18   | -      | -               | -3,897,509.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 165,023,692.18   | -             |
| 启东金碧置业发展有限公司                   | -                | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                | 11,631,330.00 |
| 如东威新房地产开发有限责任公司（注 3）           | -                | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                | 16,577,750.00 |
| 如皋市恒昱房地产有限公司                   | 16,103,393.44    | -      | -               | 25,000.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 16,128,393.44    | -             |
| 上海孚金置业有限公司                     | 47,078,206.26    | -      | -               | -3,081.08       | -            | -          | -               | -          | -             | 47,075,125.18    | -             |
| 上海锦泾置业有限公司                     | 4,181,033.49     | -      | -               | -150,000.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 4,031,033.49     | -             |

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<br>期末数    |
|-----------------------|------------------|--------|------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|--------------|------------------|----------------|
|                       |                  | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他           |                  |                |
| 一、合营企业                |                  |        |      |                 |              |            |                 |            |              |                  |                |
| 上海绿地南坤置业有限公司          | 12,521,200.27    | -      | -    | -7,709.13       | -            | -          | -               | -          | -            | 12,513,491.14    | -              |
| 上海浦隼房地产开发有限公司（注 4）    | 137,631,981.23   | -      | -    | -33,070,296.23  | -            | -          | -               | -          | -523,069.06  | 104,038,615.94   | -              |
| 上海仁崇置业有限公司            | 387,234,352.37   | -      | -    | -769,220.00     | -            | -          | -               | -          | -            | 386,465,132.37   | -              |
| 上海盛察实业发展有限公司          | 217,175,340.57   | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | 217,175,340.57   | -              |
| 绍兴光祈房地产开发有限公司（注 3）    | 168,416,999.40   | -      | -    | -551,250.00     | -            | -          | -               | -          | -            | 167,865,749.40   | -              |
| 苏州金悦凯商务咨询有限公司         | 196,669,425.31   | -      | -    | -188,443.18     | -            | -          | -               | -          | -            | 196,480,982.13   | 543,202,473.00 |
| 苏州锦钿置业有限公司            | 66,046,823.88    | -      | -    | -1,054,885.00   | -            | -          | -               | -          | -            | 64,991,938.88    | -              |
| 苏州璟隼咨询管理有限公司          | 153,233,873.46   | -      | -    | -16,500.00      | -            | -          | -               | -          | -            | 153,217,373.46   | -              |
| 苏州招诺商务咨询有限公司          | 1,812,136,283.26 | -      | -    | 2,070,000.00    | -            | -          | -               | -          | -            | 1,814,206,283.26 | -              |
| 太仓市鑫珩房地产开发有限公司        | 47,299,458.57    | -      | -    | -10,020.00      | -            | -          | -               | -          | -            | 47,289,438.57    | -              |
| 太仓市鑫堃房地产开发有限公司        | 38,892,135.46    | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | 38,892,135.46    | -              |
| 太仓远汇置业有限公司            | 71,285,110.84    | -      | -    | -16,500.00      | -            | -          | -               | -          | -            | 71,268,610.84    | -              |
| 盐城海洲置业有限公司            | 72,248,421.70    | -      | -    | -12,978,000.00  | -            | -          | -               | -          | -            | 59,270,421.70    | -              |
| 上海北铖房地产开发有限公司（注 4）    | 1,866,524,169.85 | -      | -    | -4,157,779.50   | -            | -          | -               | -          | 6,919,362.05 | 1,869,285,752.40 | -              |
| 北京浩远房地产开发有限公司         | 82,245,697.76    | -      | -    | 2,189,571.44    | -            | -          | -               | -          | -            | 84,435,269.20    | -              |
| 招商力宝医院管理（深圳）有限公司（注 1） | -                | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 深圳市润招房地产有限公司          | 38,917,286.08    | -      | -    | -981.51         | -            | -          | -               | -          | -            | 38,916,304.57    | -              |
| 东莞市恒安房地产开发有限公司        | 166,259,912.72   | -      | -    | -14,100.00      | -            | -          | -               | -          | -            | 166,245,812.72   | -              |
| 东莞招商启城房地产开发有限公司       | 4,000,000.00     | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | 4,000,000.00     | -              |
| 广铁招商（深圳）发展有限公司（注 3）   | 9,999,814.12     | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | 9,999,814.12     | -              |
| 广州合景隆泰置业发展有限公司（注 1）   | -                | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 广州市万尚房地产有限公司          | 49,764,941.95    | -      | -    | 47,362.00       | -            | -          | -               | -          | -            | 49,812,303.95    | -              |
| 惠州市昭乐房地产有限公司          | 83,722,227.64    | -      | -    | -2,419,095.00   | -            | -          | -               | -          | -            | 81,303,132.64    | -              |
| 深圳市招华国际会展运营有限公司（注 1）  | -                | -      | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数    |
|---------------------------|------------------|--------|----------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|--------------|------------------|----------------|
|                           |                  | 追加投资   | 减少投资           | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他           |                  |                |
| 一、合营企业                    |                  |        |                |                 |              |            |                 |            |              |                  |                |
| 深圳招华会展能源科技发展有限公司          | 9,133,445.57     | -      | -              | 44,050.00       | -            | -          | -               | -          | -            | 9,177,495.57     | -              |
| 深圳招商一九七九发展有限公司（注 1）       | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 芜湖长商投资中心（有限合伙）            | 698,780,000.00   | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | 698,780,000.00   | -              |
| 中山市碧商房地产开发有限公司            | 94,131,951.60    | -      | -              | -63,750.00      | -            | -          | -               | -          | -            | 94,068,201.60    | -              |
| 珠海景华房地产有限公司               | 132,095,792.81   | -      | -              | -2,705,500.00   | -            | -          | -               | -          | -            | 129,390,292.81   | -              |
| 广州招商高利泽养老服务有限公司（注 1）      | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 深圳市壹海城商业物业管理有限公司          | 5,386,931.80     | -      | -              | 1,006,917.46    | -            | -          | -               | -          | -            | 6,393,849.26     | -              |
| 漳州市滨北置业有限公司               | 7,940,670.64     | -      | -              | 424,140.79      | -            | -          | -               | -          | -            | 8,364,811.43     | -              |
| 北京朝金房地产开发有限公司             | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | 338,083,793.78 |
| 北京鸿远京投置业有限公司              | 703,014,405.49   | -      | -              | -2,371,300.02   | -            | -          | -               | -          | -            | 700,643,105.47   | -              |
| 北京金旭开泰房地产开发有限公司           | 193,516,801.83   | -      | -              | -163,146.55     | -            | -          | -               | -          | -            | 193,353,655.28   | -              |
| 北京景晟乾通置业有限公司（注 1）         | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 北京亚林西房地产开发有限公司            | 38,703,614.44    | -      | -              | 1,721.83        | -            | -          | -               | -          | -            | 38,705,336.27    | -              |
| 北京怡置京西房地产开发有限公司           | 1,084,958,196.44 | -      | -              | 12,620,602.33   | -            | -          | -               | -          | -            | 1,097,578,798.77 | -              |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司（注 1）（注 3） | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 北京毓锦置业有限公司                | 96,110,725.08    | -      | -              | -581,994.65     | -            | -          | -               | -          | -            | 95,528,730.43    | -              |
| 北京招城房地产开发有限公司（注 4）        | 8,226,562.69     | -      | -              | -12,865,650.01  | -            | -          | -               | -          | 4,639,087.32 | -                | -              |
| 杭州臻美投资有限公司（注 1）           | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |
| 中建地产（苏州）有限公司              | 115,173,814.98   | -      | -              | -11,172,433.50  | -            | -          | -               | -          | -            | 104,001,381.48   | -              |
| 杭州崇逸置业有限公司                | 16,230,380.15    | -      | -              | -1,836,760.64   | -            | -          | -               | -          | -            | 14,393,619.51    | -              |
| 温州保悦置业有限公司（注 3）           | 1,802,498,735.33 | -      | -              | -3,690,536.75   | -            | -          | -               | -          | -            | 1,798,808,198.58 | -              |
| 常州金阖诚置业有限公司               | 518,594,453.29   | -      | -24,500,000.00 | 3,333,931.95    | -            | -          | -               | -          | -            | 497,428,385.24   | -              |
| 无锡合赢企业管理有限公司（注 1）（注 3）    | -                | -      | -              | -               | -            | -          | -               | -          | -            | -                | -              |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |
|----------------------|----------------|--------------|------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                      |                | 追加投资         | 减少投资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他            |                |             |
| 一、合营企业               |                |              |      |                 |              |            |                 |            |               |                |             |
| 无锡市三合房地产发展有限公司       | 210,700,191.76 | -            | -    | 28,011.59       | -            | -          | -               | -          | -             | 210,728,203.35 | -           |
| 徐州铭润房地产开发有限公司        | 618,296,008.39 | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 618,296,008.39 | -           |
| 盐城梁盛通置业有限公司          | 43,405,931.25  | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 43,405,931.25  | -           |
| 常熟市尚源房地产开发有限公司       | 159,311,435.66 | -            | -    | -39,750.00      | -            | -          | -               | -          | -             | 159,271,685.66 | -           |
| 昆山保瑞房地产开发有限公司（注 4）   | 12,352,147.30  | -            | -    | 38,423,806.79   | -            | -          | -               | -          | -1,624,697.92 | 49,151,256.17  | -           |
| 昆山市悦城置业有限公司          | 970,114,599.75 | -            | -    | 7,006,746.17    | -            | -          | -               | -          | -             | 977,121,345.92 | -           |
| 昆山市悦顺置业有限公司（注 4）     | 919,582.02     | -            | -    | -443,175.00     | -            | -          | -               | -          | -5,932.83     | 470,474.19     | -           |
| 上海融文置业有限公司           | 44,438,155.92  | -            | -    | -967,850.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 43,470,305.92  | -           |
| 苏州安茂置业有限公司           | 213,220,993.15 | -            | -    | -124,950.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 213,096,043.15 | -           |
| 苏州瀚溢房地产开发有限公司        | 56,683,097.97  | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 56,683,097.97  | -           |
| 苏州泓昶置业有限公司           | 12,910,391.91  | -            | -    | -144,000.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 12,766,391.91  | -           |
| 苏州劲商房地产开发有限公司        | 33,824,341.02  | -            | -    | 2,290,954.00    | -            | -          | -               | -          | -             | 36,115,295.02  | -           |
| 苏州润悦招禧置业有限公司         | 78,143,008.41  | -            | -    | 587,374.17      | -            | -          | -               | -          | -             | 78,730,382.58  | -           |
| 苏州盛玺房地产有限公司          | 5,023,061.08   | -            | -    | -40,005.00      | -            | -          | -               | -          | -             | 4,983,056.08   | -           |
| 无锡市美商骏房地产发展有限公司      | 51,244,335.03  | -            | -    | -19,800.00      | -            | -          | -               | -          | -             | 51,224,535.03  | -           |
| 武汉右岸网谷产业园有限公司（注 1）   | -              | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -              | -           |
| 南京怡盛商业管理有限公司         | 69,150.23      | -            | -    | 916,612.99      | -            | -          | -               | -          | -             | 985,763.22     | -           |
| 武汉未来中心商业管理有限公司       | 1,548,732.14   | -            | -    | 322.39          | -            | -          | -               | -          | -             | 1,549,054.53   | -           |
| 成都禾招物业管理有限公司         | 5,998,813.89   | -            | -    | 545,826.70      | -            | -          | -               | -          | -             | 6,544,640.59   | -           |
| 青岛鑫诚中航城市服务有限公司       | 2,991,229.77   | -            | -    | 20.76           | -            | -          | -               | -          | -             | 2,991,250.53   | -           |
| 山东省机场管理集团物业服务有限公司    | 5,870,034.01   | -            | -    | 292,757.94      | -            | -          | -948,925.63     | -          | -             | 5,213,866.32   | -           |
| 深圳招商江岭城市服务有限公司       | 1,468,842.62   | -            | -    | 113,995.90      | -            | -          | -               | -          | -             | 1,582,838.52   | -           |
| 天津市华创积余物业管理有限公司（注 2） | -              | 3,000,000.00 | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 3,000,000.00   | -           |
| 北京招置物业服务有限公司         | 1,074,142.48   | -            | -    | -96.15          | -            | -          | -               | -          | -             | 1,074,046.33   | -           |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |
|---------------------------------|----------------|--------|---------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|-------------|----------------|-------------|
|                                 |                | 追加投资   | 减少投资          | 权益法下确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他          |                |             |
| 一、合营企业                          |                |        |               |                 |              |            |                 |            |             |                |             |
| 贵州城发积余物业管理服务有限公司                | 1,220,244.79   | -      | -             | -546,142.52     | -            | -          | -               | -          | -           | 674,102.27     | -           |
| 江苏招商麒麟物业管理有限公司                  | 4,037,947.28   | -      | -             | 67,250.51       | -            | -          | -490,000.00     | -          | -           | 3,615,197.79   | -           |
| 攀枝花阳光积余城市管理服务有限公司               | 4,206,944.40   | -      | -             | 9,815.91        | -            | -          | -               | -          | -           | 4,216,760.31   | -           |
| 烟台招商财金物业服务有限公司                  | 1,760,119.38   | -      | -             | -425,796.19     | -            | -          | -               | -          | -           | 1,334,323.19   | -           |
| 育商（广州）城市运营服务有限公司                | 2,551,430.00   | -      | -             | -35,422.90      | -            | -          | -               | -          | -           | 2,516,007.10   | -           |
| 宁波鼎峰房地产开发有限公司                   | 46,615,852.52  | -      | -             | 1,292.77        | -            | -          | -               | -          | -           | 46,617,145.29  | -           |
| 中关村协同发展投资有限公司                   | 150,314,140.90 | -      | -             | -24,378,189.38  | -5,053.06    | -          | -               | -          | -           | 125,930,898.46 | -           |
| 南京奥建置业有限公司                      | 20,963,915.73  | -      | -             | -418.77         | -            | -          | -               | -          | -           | 20,963,496.96  | -           |
| 南京弘威盛房地产开发有限公司                  | 2,500,792.27   | -      | -             | -95,201.00      | -            | -          | -               | -          | -           | 2,405,591.27   | -           |
| 南京荟合置业有限公司                      | 109,110,195.39 | -      | -             | 19,657,075.72   | -            | -          | -               | -          | -           | 128,767,271.11 | -           |
| 南京锦达装饰有限公司                      | 3,512,770.53   | -      | -             | -27,604.89      | -            | -          | -               | -          | -           | 3,485,165.64   | -           |
| 南京锦华置业有限公司                      | 98,203,510.55  | -      | -             | -506,883.64     | -            | -          | -               | -          | -           | 97,696,626.91  | -           |
| 南京劲盛房地产开发有限公司（注 6）              | 7,473,619.47   | -      | -7,473,619.47 | -               | -            | -          | -               | -          | -           | -              | -           |
| 南京铁盛商业管理有限公司（注 1）               | -              | -      | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -           | -              | -           |
| 南京溪茂置业有限公司                      | 4,846,841.48   | -      | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -           | 4,846,841.48   | -           |
| 南京悦霖房地产开发有限公司                   | 40,238,492.14  | -      | -             | 1,992,110.67    | -            | -          | -               | -          | -           | 42,230,602.81  | -           |
| 南京悦宁房地产开发有限公司                   | 24,239,771.92  | -      | -             | -392.30         | -            | -          | -               | -          | -           | 24,239,379.62  | -           |
| 南京悦怡装饰有限公司                      | -              | -      | -             | -516,886.60     | -            | -          | -               | -          | 516,886.60  | -              | -           |
| 南京招汇公寓管理有限公司（注 5）               | -              | -      | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -           | -              | -           |
| 佛山鼎图房地产有限公司                     | 44,615,215.45  | -      | -             | -10,581.15      | -            | -          | -               | -          | -           | 44,604,634.30  | -           |
| 佛山市南海区美瑞房地产开发有限公司               | 540,957,926.94 | -      | -             | -277,500.00     | -            | -          | -               | -          | -           | 540,680,426.94 | -           |
| 佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司（注 1）<br>（注 4） | -              | -      | -             | 516,077.51      | -            | -          | -               | -          | -516,077.51 | -              | -           |
| 佛山招商璞海房地产有限公司（注 4）              | 9,431,406.79   | -      | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -107,489.91 | 9,323,916.88   | -           |
| 佛山招商尚贤房地产有限公司（注 4）              | 9,473,669.45   | -      | -             | -244,800.00     | -            | -          | -               | -          | -36,739.24  | 9,192,130.21   | -           |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数      |
|--------------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------|-------------------|------------------|
|                    |                   | 追加投资          | 减少投资              | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他            |                   |                  |
| 一、合营企业             |                   |               |                   |                 |              |            |                 |            |               |                   |                  |
| 佛山招商映月房地产有限公司      | 1,359,390.15      | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 1,359,390.15      | -                |
| 广州润嘉置业有限公司（注 1）    | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | -                |
| 广州市穗云置业有限公司（注 1）   | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | -                |
| 广州穗信置业有限公司（注 1）    | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | -                |
| 广州新合房地产有限责任公司（注 1） | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | -                |
| 广州招赢房地产有限责任公司（注 4） | 443,816,598.67    | -             | -                 | 681,569.74      | -            | -          | -               | -          | -2,477,113.19 | 442,021,055.22    | 235,521,803.80   |
| 南京盛科房地产开发有限公司      | 397,337,421.70    | -             | -                 | -3,683,181.95   | -            | -          | -               | -          | -             | 393,654,239.75    | -                |
| 重庆瀚置招商房地产开发有限公司    | 279,495,893.14    | -             | -                 | -268,176.20     | -            | -          | -               | -          | -             | 279,227,716.94    | -                |
| 重庆万招置业有限公司         | 43,328,335.79     | -             | -                 | -5,055,867.91   | -            | -          | -               | -          | -             | 38,272,467.88     | -                |
| 重庆招商两江城市建设发展有限公司   | 2,592,731.33      | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 2,592,731.33      | -                |
| 北京鹏悦置业有限公司（注 1）    | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | -                |
| 天津合发房地产开发有限公司      | -                 | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                 | 175,880,301.69   |
| 天津市联展房地产开发有限公司     | -                 | 18,975,000.00 | -                 | -16,270,726.32  | -            | -          | -               | -          | -             | 2,704,273.68      | -                |
| 郑州润兴置业有限公司         | 51,230,959.29     | -             | -                 | 216,812.42      | -            | -          | -               | -          | -             | 51,447,771.71     | -                |
| 合肥常仁装饰工程有限公司       | 2,433,220.04      | -             | -                 | 5,741.50        | -            | -          | -               | -          | -             | 2,438,961.54      | -                |
| 济南安齐房地产开发有限公司      | 473,746,475.03    | -             | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 473,746,475.03    | 10,000,000.00    |
| 杭州临空招商会展管理有限公司     | 19,871,527.45     | -             | -                 | 1,594,400.00    | -            | -          | -               | -          | -             | 21,465,927.45     | -                |
| 小计                 | 23,615,444,984.13 | 21,975,000.00 | -1,812,953,619.47 | -58,747,089.23  | -5,053.06    | -          | -1,438,925.63   | -          | -8,227,535.89 | 21,756,047,760.85 | 1,330,897,452.27 |



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |  |
|------------------------------------------|------------------|--------------|------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------|------------------|-------------|--|
|                                          |                  | 追加投资         | 减少投资 | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他            |                  |             |  |
| 二、联营企业                                   |                  |              |      |                 |              |            |                 |            |               |                  |             |  |
| 阿萨勒湖投资控股有限公司                             | 219,389,532.53   | -            | -    | 4,170,130.45    | -            | -          | -               | -          | -8,093,122.98 | 215,466,540.00   | -           |  |
| 招商局海南开发投资有限公司                            | 855,920,356.58   | -            | -    | 32,317,984.30   | -            | -          | -               | -          | -             | 888,238,340.88   | -           |  |
| SA Venice I                              | 1,125,008,951.70 | -            | -    | -16,596,246.55  | -            | -          | -15,204,249.67  | -          | -             | 1,093,208,455.48 | -           |  |
| 招商局东北亚开发投资有限公司                           | 1,025,143,600.33 | -            | -    | 2,174,635.98    | -            | -0.01      | -               | -          | -             | 1,027,318,236.30 | -           |  |
| 漳州招商局码头有限公司                              | 558,719,529.54   | -            | -    | 20,326,268.98   | -            | -          | -29,230,092.95  | -          | -             | 549,815,705.57   | -           |  |
| 漳州招商局厦门湾港务有限公司                           | 95,157,070.96    | -            | -    | 589,093.46      | -            | -          | -               | -          | -             | 95,746,164.42    | -           |  |
| 中外运物流（福建）有限公司                            | 42,362,562.52    | -            | -    | 1,562,563.27    | -            | -          | -               | -          | -             | 43,925,125.79    | -           |  |
| 深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司                      | -                | 4,000,000.00 | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 4,000,000.00     | -           |  |
| 深圳招商邮轮服务有限公司                             | 8,485,156.11     | -            | -    | 207,662.00      | -            | -          | -               | -          | -             | 8,692,818.11     | -           |  |
| 成都兴宸置业有限公司                               | 719,214,871.35   | -            | -    | -90,287.38      | -            | -          | -               | -          | -             | 719,124,583.97   | -           |  |
| 成都偷派置业有限公司                               | 681,860,390.59   | -            | -    | 635,884.56      | -            | -          | -               | -          | -             | 682,496,275.15   | -           |  |
| 成都兆泽麟房地产开发有限公司（注 4）                      | 707,050,259.76   | -            | -    | -3,504,087.00   | -            | -          | -               | -          | -701,837.04   | 702,844,335.72   | -           |  |
| 成都冠麓置业有限公司                               | 271,162,690.98   | -            | -    | 172,590.32      | -            | -          | -               | -          | -             | 271,335,281.30   | -           |  |
| TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED（注 1） | -                | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                | -           |  |
| 厦门联招和悦投资有限公司                             | 151,674,374.41   | -            | -    | -36,590,603.34  | -            | -          | -               | -          | -             | 115,083,771.07   | -           |  |
| 宁波康海置业有限公司                               | 64,510,637.23    | 8,820,000.00 | -    | 1,604,203.53    | -            | -          | -               | -          | -             | 74,934,840.76    | -           |  |
| 杭州浙茂企业管理有限公司                             | 31,497,538.78    | -            | -    | 1,287,352.24    | -            | -          | 104,914.72      | -          | -             | 32,889,805.74    | -           |  |
| 宁波春望商贸有限公司（注 4）                          | 12,393,148.96    | -            | -    | -1,591,341.03   | -            | -          | -               | -          | -0.01         | 10,801,807.92    | -           |  |
| 宁波鸿茂置业有限公司（注 1）                          | -                | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                | -           |  |
| 宁波盛锐房地产开发有限公司                            | 25,074,455.94    | -            | -    | 6,568.98        | -            | -          | -               | -          | -             | 25,081,024.92    | -           |  |
| 宁波维悦置业有限公司                               | 7,645,361.54     | -            | -    | -7,054,740.54   | -            | -          | -               | -          | -             | 590,621.00       | -           |  |
| 武汉招盈置业有限公司（注 4）                          | 524,673,953.32   | -            | -    | 641,214.51      | -            | -          | -               | -          | -2,104,881.82 | 523,210,286.01   | -           |  |
| 招商局商业房地产投资信托基金                           | 643,243,131.70   | -            | -    | -39,711,084.91  | -            | -          | -14,313,993.83  | -          | -             | 589,218,052.96   | -           |  |
| DIGITAL NOBLE LIMITED                    | 26,704,662.07    | -            | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 26,704,662.07    | -           |  |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |  |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|---------------|------------------|-------------|--|
|                             |                  | 追加投资           | 减少投资            | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他            |                  |             |  |
| 二、联营企业                      |                  |                |                 |                 |              |            |                 |            |               |                  |             |  |
| 上海置滨江置业有限公司                 | 660,349,904.83   | -              | -               | 25,184.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 660,375,088.83   | -           |  |
| 上海锦通达置业有限公司（注 2）（注 4）       | -                | 612,500,000.00 | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -365,287.16   | 612,134,712.84   | -           |  |
| 上海新东安企业发展有限公司（注 4）          | 1,922,672,664.65 | 983,633,000.00 | -               | -6,956,300.00   | -            | -          | -               | -          | -3,517,915.81 | 2,895,831,448.84 | -           |  |
| 上海耀茂置业有限公司（注 4）             | 885,963,504.93   | -              | -               | -5,805,000.00   | -            | -          | -               | -          | 261,277.43    | 880,419,782.36   | -           |  |
| 上海越招置业有限公司（注 4）             | 323,620,485.66   | -              | -               | -3,120,000.00   | -            | -          | -               | -          | 928,167.96    | 321,428,653.62   | -           |  |
| 上海招政嘉城市建设有限公司               | 19,367,395.80    | -              | -               | -367,500.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 18,999,895.80    | -           |  |
| 嘉善裕灿房地产开发有限公司               | 126,804,764.64   | -              | -               | -1,950,000.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 124,854,764.64   | -           |  |
| 嘉兴世茂新领航置业有限公司               | 49,067,799.46    | -              | -               | -296,400.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 48,771,399.46    | -           |  |
| 嘉兴卓嘉房地产开发有限公司               | 54,641,436.36    | -              | -               | 12,630.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 54,654,066.36    | -           |  |
| 南通招城置业有限公司                  | 238,953,782.20   | -              | -               | -3,080,000.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 235,873,782.20   | -           |  |
| 上海孚达置业有限公司（注 3）             | 106,047,347.72   | -              | -               | -170,610.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 105,876,737.72   | -           |  |
| 上海曼翊企业管理有限公司（注 1）           | -                | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | -                | -           |  |
| 太仓辉盛房地产开发有限公司               | 49,087,054.25    | -              | -               | -5,675.00       | -            | -          | -               | -          | -             | 49,081,379.25    | -           |  |
| 威海华发投资有限公司                  | 431,141,615.29   | -              | -               | -786,450.00     | -            | -          | -               | -          | -             | 430,355,165.29   | -           |  |
| 无锡浦锦企业管理有限公司                | 272,241,834.73   | -              | -               | -1,554,300.00   | -            | -          | -               | -          | -             | 270,687,534.73   | -           |  |
| 上海兴美置业有限公司                  | 1,028,749,652.00 | -              | -857,670,000.00 | -400.00         | -            | -          | -               | -          | -             | 171,079,252.00   | -           |  |
| 深圳前海葡萄酒创新管理有限公司             | 9,894,675.89     | -              | -               | -156,100.98     | -            | -          | -               | -          | -             | 9,738,574.91     | -           |  |
| 青岛伊敦战新产业投资基金合伙企业（有限合伙）      | 382,300,154.29   | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 382,300,154.29   | -           |  |
| 深圳市澎湃致远投资有限责任公司             | 2,734,228.06     | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 2,734,228.06     | -           |  |
| 深圳市中鑫招商信息技术股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 189,398.81       | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 189,398.81       | -           |  |
| 招商新城管理服务（无锡）有限公司            | 2,656,222.57     | -              | -               | 206,524.00      | -            | -          | -               | -          | -             | 2,862,746.57     | -           |  |
| 风鹏（深圳）私募股权基金管理有限责任公司        | 4,900,452.76     | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 4,900,452.76     | -           |  |
| 深圳市风鹏深港私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）   | 79,344,181.63    | -              | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -             | 79,344,181.63    | -           |  |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 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<br>期末数   |
|---------------------|------------------|------------------|------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|----------------|------------------|---------------|
|                     |                  | 追加投资             | 减少投资 | 权益法下确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他             |                  |               |
| 二、联营企业              |                  |                  |      |                 |              |            |                 |            |                |                  |               |
| 深圳市前海深港商贸物流小镇运营有限公司 | 21,733,495.21    | -                | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -              | 21,733,495.21    | -             |
| 东莞市嘉房房地产开发有限公司      | 2,190,566.49     | -                | -    | 3,815,059.96    | -            | -          | -               | -          | -              | 6,005,626.45     | -             |
| 东莞市润合房地产有限公司        | 60,546,807.85    | -                | -    | -28,763.15      | -            | -          | -               | -          | -              | 60,518,044.70    | -             |
| 深圳市保捷房地产开发有限公司      | 807,651,027.88   | -                | -    | 887,384.82      | -            | -          | -               | -          | -              | 808,538,412.70   | -             |
| 深圳市保卓房地产开发有限公司      | 2,013,448,372.01 | -                | -    | 6,076,210.28    | -            | -          | -               | -          | -              | 2,019,524,582.29 | -             |
| 东莞弘璟实业投资有限公司        | 241,429,481.23   | -                | -    | -59,595,900.00  | -            | -          | -               | -          | -              | 181,833,581.23   | 77,000,000.00 |
| 东莞市保汇实业投资有限公司（注 4）  | 313,126,340.20   | -                | -    | 5,352,318.78    | -            | -          | -               | -          | -6,685,132.04  | 311,793,526.94   | 85,000,000.00 |
| 东莞市招美房地产开发有限公司      | 339,861,099.28   | -                | -    | -5,950.00       | -            | -          | -               | -          | -              | 339,855,149.28   | -             |
| 东莞武地泓海置业有限公司（注 4）   | 394,422,347.17   | -                | -    | -42,688,310.00  | -            | -          | -               | -          | -12,321,168.00 | 339,412,869.17   | -             |
| 广州顺茂房地产开发有限公司       | 937,771,357.05   | -                | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -              | 937,771,357.05   | 61,685,827.61 |
| 合肥启盛房地产开发有限公司       | 896,376,870.56   | -                | -    | 13,698,034.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 910,074,904.56   | -             |
| 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    | -             |
| 深圳 TCL 光电科技有限公司     | 185,791,681.63   | -                | -    | 11,609,360.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 197,401,041.63   | -             |
| 深圳市滨海酒店资产有限公司       | 62,234,956.46    | -                | -    | -8,104,950.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 54,130,006.46    | -             |
| 深圳市启越房地产开发有限公司      | 153,468,476.64   | -                | -    | 9,381,540.00    | -            | -          | -               | -          | -              | 162,850,016.64   | -             |
| 深圳市润商房地产有限公司        | 331,371,816.40   | -                | -    | -582,561.00     | -            | -          | -               | -          | -              | 330,789,255.40   | -             |
| 深圳市太子湾乐居置业有限公司      | 278,081,527.39   | -                | -    | -5,700,245.95   | -            | -          | -               | -          | -              | 272,381,281.44   | -             |
| 深圳招商华侨城投资有限公司（注 4）  | 675,159,900.46   | 2,488,707,500.00 | -    | -38,797,629.34  | -            | -          | -568,000,000.00 | -          | -47,282,900.00 | 2,509,786,871.12 | -             |
| 珠海雍景华越房地产有限公司       | 90,232,529.55    | -                | -    | -184,212.00     | -            | -          | -               | -          | -              | 90,048,317.55    | -             |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司（注 1）  | -                | -                | -    | -               | -            | -          | -               | -          | -              | -                | -             |
| 北京华润招铁海泽置业有限公司      | 2,893,731,604.95 | -                | -    | -2,731,615.36   | -            | -          | -               | -          | -              | 2,890,999,989.59 | -             |
| 杭州北桐房地产开发有限公司       | 295,615,726.46   | -                | -    | 1,519,575.43    | -            | -          | -               | -          | -              | 297,135,301.89   | -             |
| 杭州北榆房地产开发有限公司       | 12,834,716.86    | -                | -    | 728,547.47      | -            | -          | -               | -          | -              | 13,563,264.33    | -             |
| 杭州建杭嘉辉置业有限公司        | 186,576,106.82   | -                | -    | -2,807,224.11   | -            | -          | -               | -          | -              | 183,768,882.71   | -             |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |
|--------------------------|------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|-------------|------------------|------|-------------|
|                          |                  | 追加投资   | 减少投资            | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他          |                  |      |             |
| 二、联营企业                   |                  |        |                 |                 |              |            |                 |            |             |                  |      |             |
| 广州云都房地产开发有限公司            | 20,578,379.12    | -      | -               | -17,026.74      | -            | -          | -               | -          | -           | 20,561,352.38    | -    |             |
| 广州云佳房地产开发有限公司            | 45,860,470.26    | -      | -               | 87,893.98       | -            | -          | -               | -          | -           | 45,948,364.24    | -    |             |
| 杭州北隆房地产开发有限公司            | 106,364,442.87   | -      | -               | 1,032,077.15    | -            | -          | -               | -          | -           | 107,396,520.02   | -    |             |
| 杭州北榕房地产开发有限公司            | 547,012,461.79   | -      | -               | 28,628,582.63   | -            | -          | -               | -          | -           | 575,641,044.42   | -    |             |
| 杭州宸远招盛置业有限公司             | 108,310,376.11   | -      | -               | -5,048.77       | -            | -          | -               | -          | -           | 108,305,327.34   | -    |             |
| 杭州弘招城房地产开发有限公司           | 52,193,146.64    | -      | -               | -203,117.25     | -            | -          | -               | -          | -           | 51,990,029.39    | -    |             |
| 杭州瑾帆投资管理有限公司（注 3）        | 140,444,162.06   | -      | -               | -321,353.16     | -            | -          | -               | -          | -           | 140,122,808.90   | -    |             |
| 杭州盛寅房地产开发有限公司            | 66,794,594.97    | -      | -               | -56,752.58      | -            | -          | -               | -          | -           | 66,737,842.39    | -    |             |
| 杭州万璟置业有限公司               | 17,407,654.39    | -      | -               | 325,096.51      | -            | -          | -               | -          | -           | 17,732,750.90    | -    |             |
| 杭州信榕房地产开发有限公司            | 132,616,475.76   | -      | -121,275,000.00 | 667,695.64      | -            | -          | -               | -          | -           | 12,009,171.40    | -    |             |
| 杭州星旭商务咨询有限公司             | 13,316,113.02    | -      | -               | -19,550.30      | -            | -          | -               | -          | -           | 13,296,562.72    | -    |             |
| 杭州兆晟房地产有限公司（注 3）         | 12,495,000.00    | -      | -               | -6,728,535.84   | -            | -          | -               | -          | -           | 5,766,464.16     | -    |             |
| 宁波世圆企业管理咨询有限公司           | 116,005,226.21   | -      | -               | -10,351,034.96  | -            | -          | -               | -          | -           | 105,654,191.25   | -    |             |
| 衢州亿佳企业管理有限公司（注 1）（注 3）   | -                | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -           | -                | -    |             |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司            | 74,347,304.21    | -      | -               | -83,475.52      | -            | -          | -               | -          | -           | 74,263,828.69    | -    |             |
| 温州市光悦房地产开发有限公司           | 1,174,856,471.76 | -      | -               | -1,123,887.06   | -            | -          | -               | -          | -           | 1,173,732,584.70 | -    |             |
| 徐州新绿洲房地产咨询有限公司（注 1）      | -                | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -           | -                | -    |             |
| 无锡天河地铁生态置业有限公司（注 1）（注 4） | -                | -      | -               | 665,863.40      | -            | -          | -               | -          | -665,863.40 | -                | -    |             |
| 常州牡丹招商置业有限公司             | 226,950,530.47   | -      | -               | -450,113.36     | -            | -          | -               | -          | -           | 226,500,417.11   | -    |             |
| 昆山宝业房产开发有限公司             | 85,376,249.43    | -      | -               | -24,500.00      | -            | -          | -               | -          | -           | 85,351,749.43    | -    |             |
| 昆山市悦林置业有限公司              | 27,891,000.00    | -      | -               | -472,500.00     | -            | -          | -               | -          | -           | 27,418,500.00    | -    |             |
| 昆山顺拓房地产开发有限公司            | 183,744,654.91   | -      | -               | -9,165.00       | -            | -          | -               | -          | -           | 183,735,489.91   | -    |             |
| 昆山卓弥房地产开发有限公司            | 14,653,039.86    | -      | -               | -19,992.00      | -            | -          | -               | -          | -           | 14,633,047.86    | -    |             |
| 苏州华恒商用置业有限公司             | 271,820,549.31   | -      | -               | -588,112.00     | -            | -          | -               | -          | -           | 271,232,437.31   | -    |             |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |
|---------------------------------|----------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|----------------|-------------|
|                                 |                | 追加投资         | 减少投资        | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他 |                |             |
| 二、联营企业                          |                |              |             |                 |              |            |                 |            |    |                |             |
| 苏州嘉众房地产开发有限公司                   | 21,999,786.99  | -            | -           | -35,292.00      | -            | -          | -               | -          | -  | 21,964,494.99  | -           |
| 苏州仁安置业有限公司                      | 5,247,020.19   | -            | -           | -87,000.00      | -            | -          | -               | -          | -  | 5,160,020.19   | -           |
| 苏州市高新区和坤房地产开发有限公司               | 18,733,242.90  | -            | -           | 532,620.00      | -            | -          | -               | -          | -  | 19,265,862.90  | -           |
| 苏州相茂置业有限公司                      | 62,133,839.50  | -            | -           | -101,904.06     | -            | -          | -               | -          | -  | 62,031,935.44  | -           |
| 苏州新晟捷置地有限公司                     | 51,564,159.73  | -            | -           | -472,500.00     | -            | -          | -               | -          | -  | 51,091,659.73  | -           |
| 苏州悦顺房地产开发有限公司                   | 11,384,211.51  | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 11,384,211.51  | -           |
| 无锡润泰置业有限公司                      | 213,415,379.20 | -            | -           | -855,565.47     | -            | -          | -               | -          | -  | 212,559,813.73 | -           |
| 武汉泓耀房地产开发有限公司                   | 42,257,356.77  | -            | -           | -14,923.70      | -            | -          | -               | -          | -  | 42,242,433.07  | -           |
| 武汉中建壹品澜荟置业有限公司                  | -              | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | -              | -           |
| 河南郑欧丝路建设发展有限公司                  | 131,324,606.33 | -            | -           | -903,970.41     | -            | -          | -               | -          | -  | 130,420,635.92 | -           |
| 湖北长投房地产开发有限公司（注 1）              | -              | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | -              | -           |
| 武汉碧曜房地产开发有限公司                   | 8,976,127.52   | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 8,976,127.52   | -           |
| 武汉龙信筑工建筑科技有限公司                  | 1,778,063.90   | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 1,778,063.90   | -           |
| 武汉润广招房地产开发有限公司                  | 4,692,524.15   | -            | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 4,692,524.15   | -           |
| 北京百川恒升物业管理有限公司                  | 4,020,852.98   | -            | -           | 196,176.58      | -            | -          | -               | -          | -  | 4,217,029.56   | -           |
| 南京招商未来科技城物业管理有限公司（注 5）          | 1,605,354.01   | -            | -927,143.15 | -678,210.86     | -            | -          | -               | -          | -  | -              | -           |
| 成都东部积余物业管理有限公司                  | 2,082,160.00   | -            | -           | 408,514.84      | -            | -          | -               | -          | -  | 2,490,674.84   | -           |
| 济南盛景积余城市服务有限公司                  | 3,712,970.25   | -            | -           | 299,813.54      | -            | -          | -               | -          | -  | 4,012,783.79   | -           |
| 南京招商金城物业管理有限公司                  | 7,557,417.56   | -            | -           | 440,249.83      | -            | -          | -2,205,000.00   | -          | -  | 5,792,667.39   | -           |
| 山东铁航物业管理有限公司                    | 6,530,423.24   | -            | -           | 721,554.42      | -            | -          | -1,153,450.93   | -          | -  | 6,098,526.73   | -           |
| 深圳市汇通积余城市运营服务有限公司（注 2）<br>（注 3） | -              | 2,450,000.00 | -           | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 2,450,000.00   | -           |
| 四川遂航智达物业服务有限公司                  | 7,893,229.88   | -            | -           | 269,637.72      | -            | -          | -               | -          | -  | 8,162,867.60   | -           |
| 烟台蓝天卓越城市服务有限公司                  | 4,441,059.55   | -            | -           | 271,399.30      | -            | -          | -               | -          | -  | 4,712,458.85   | -           |
| 成都国生积余不动产管理有限公司                 | 14,712,227.34  | -            | -           | 649,660.46      | -            | -          | -               | -          | -  | 15,361,887.80  | -           |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|------------------|-------------|--|
|                                                                                 |                  | 追加投资         | 减少投资          | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他 |                  |             |  |
| 二、联营企业                                                                          |                  |              |               |                 |              |            |                 |            |    |                  |             |  |
| 广西广投智慧服务集团有限公司                                                                  | 14,589,486.94    | -            | -             | 1,020,154.36    | -            | -          | -               | -          | -  | 15,609,641.30    | -           |  |
| 济南先投积余城市服务有限公司                                                                  | 5,027,601.70     | -            | -             | -350,710.79     | -            | -          | -               | -          | -  | 4,676,890.91     | -           |  |
| 深圳市罗湖积余城市服务有限公司                                                                 | 1,180,682.49     | -            | -             | 208,929.80      | -            | -          | -               | -          | -  | 1,389,612.29     | -           |  |
| 天津宝星积余产业服务有限公司                                                                  | 2,364,871.95     | -            | -             | 15,256.44       | -            | -          | -               | -          | -  | 2,380,128.39     | -           |  |
| 北京招商局天平物业管理有限公司                                                                 | 3,193,856.28     | -            | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 3,193,856.28     | -           |  |
| 海南航天城积余服务有限公司                                                                   | 2,152,885.01     | -            | -             | 102,981.60      | -            | -          | -               | -          | -  | 2,255,866.61     | -           |  |
| 南通紫琅积余城市运营管理服务有限公司（注 2）                                                         | -                | 1,320,000.00 | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 1,320,000.00     | -           |  |
| 日照市招商高新城运营服务有限公司                                                                | 2,523,583.26     | -            | -             | 939,494.14      | -            | -          | -               | -          | -  | 3,463,077.40     | -           |  |
| 天津滨海商投积余城市运营管理有限公司                                                              | 1,849,242.67     | -            | -             | -158,803.01     | -            | -          | -               | -          | -  | 1,690,439.66     | -           |  |
| China-Belarus Joint-Stock Closed Company Industrial<br>Park Development Company | 155,793,230.02   | -            | -             | -4,586,280.35   | 9,730,491.58 | -          | -               | -          | -  | 160,937,441.25   | -           |  |
| 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                          | 979,474,466.22   | -            | -             | 6,496,164.32    | -            | -          | -10,504,999.35  | -          | -  | 975,465,631.19   | -           |  |
| 哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司                                                              | 43,718,799.67    | -            | -             | -254,283.74     | -            | -          | -               | -          | -  | 43,464,515.93    | -           |  |
| 华夏国际邮轮有限公司                                                                      | 1,508,242,836.02 | -            | -             | -36,695,881.27  | -            | 29,658.84  | -               | -          | -  | 1,471,576,613.59 | -           |  |
| 深圳前海蛇口自贸区供电有限公司                                                                 | 408,917,519.73   | -            | -             | 25,040,226.21   | -            | -          | -               | -          | -  | 433,957,745.94   | -           |  |
| 深圳市蛇口通讯有限公司                                                                     | 145,994,653.03   | -            | -             | 13,346,803.37   | -            | -          | -               | -          | -  | 159,341,456.40   | -           |  |
| 深圳市招华会展实业有限公司                                                                   | 996,795,286.14   | -            | -             | -79,953,037.22  | -            | -          | -               | -          | -  | 916,842,248.92   | -           |  |
| 深圳市招商免税商品有限公司                                                                   | 38,791,075.75    | -            | -             | -356,630.50     | -            | -          | -               | -          | -  | 38,434,445.25    | -           |  |
| 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（注 1）                                                               | 2,558,636.77     | -            | -             | -2,558,636.77   | -            | -          | -               | -          | -  | -                | -           |  |
| 南京鸿盛茂房地产有限公司                                                                    | 554,688,622.88   | -            | -             | -7,440,338.44   | -            | -          | -               | -          | -  | 547,248,284.44   | -           |  |
| 南京锦耀房地产开发有限公司                                                                   | 1,689,281,659.03 | -            | -             | -7,602,066.24   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,681,679,592.79 | -           |  |
| 南京盛文房地产开发有限公司                                                                   | 912,626,244.82   | -            | -             | 61,669.01       | -            | -          | -               | -          | -  | 912,687,913.83   | -           |  |
| 南京十心房地产有限公司                                                                     | 398,128,763.58   | -            | -             | -2,851,757.33   | -            | -          | -               | -          | -  | 395,277,006.25   | -           |  |
| 南京招锦弘新房地产开发有限公司                                                                 | 107,380,847.21   | -            | -             | -24,662.50      | -            | -          | -               | -          | -  | 107,356,184.71   | -           |  |
| 南京招商兴盛房地产有限公司                                                                   | 28,354,802.83    | -            | -             | -               | -            | -          | -               | -          | -  | 28,354,802.83    | -           |  |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|            |                |   |   |               |   |   |   |   |   |                |   |
|------------|----------------|---|---|---------------|---|---|---|---|---|----------------|---|
| 陕西瑞迅置业有限公司 | 357,206,029.03 | - | - | -2,873,204.69 | - | - | - | - | - | 354,332,824.34 | - |
|------------|----------------|---|---|---------------|---|---|---|---|---|----------------|---|

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |  |
|---------------------------|------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|----------------|------------------|-------------|--|
|                           |                  | 追加投资   | 减少投资            | 权益法下确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他             |                  |             |  |
| 二、联营企业                    |                  |        |                 |                 |              |            |                 |            |                |                  |             |  |
| 置俊投资有限公司                  | 908,084,037.80   | -      | -               | -905,970.97     | -            | -          | -               | -          | -43,266,686.74 | 863,911,380.09   | -           |  |
| 悦景集团有限公司                  | 830,588,860.53   | -      | -317,993,657.34 | -65,794,527.00  | -            | -          | -               | -          | -30,813,531.55 | 415,987,144.64   | -           |  |
| SOLAR ESTATE LIMITED      | 347.28           | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -12.73         | 334.55           | -           |  |
| 友英有限公司                    | 351,626,927.16   | -      | -               | 2,487,503.76    | -            | -          | -               | -          | -2,541,449.16  | 351,572,981.76   | -           |  |
| 佛山市南海区肇商房地产开发有限公司         | 132,949,918.19   | -      | -               | -1,559,149.43   | -            | -          | -               | -          | -              | 131,390,768.76   | -           |  |
| 佛山市清皓置业有限公司               | 1,612,937,905.28 | -      | -               | -2,375,000.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 1,610,562,905.28 | -           |  |
| 广州诚品置业有限公司                | 100,018,388.04   | -      | -               | -3,416,422.90   | -            | -          | -               | -          | -              | 96,601,965.14    | -           |  |
| 广州矿荣房地产开发有限公司             | 25,780,286.00    | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | 4,080,000.00   | 29,860,286.00    | -           |  |
| 广州市天河区顺信房地产有限公司（注 4）      | 1,567,294,087.38 | -      | -               | -5,756,887.50   | -            | -          | -               | -          | 327,593.01     | 1,561,864,792.89 | -           |  |
| 南京聚盛房地产开发有限公司（注 1）（注 4）   | -                | -      | -               | 215,602.74      | -            | -          | -               | -          | -215,602.74    | -                | -           |  |
| 南京招盈房地产开发有限公司             | 4,652,706.90     | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -              | 4,652,706.90     | -           |  |
| 南京招裕装饰有限公司（注 3）           | 2,255,478.96     | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -              | 2,255,478.96     | -           |  |
| 葛洲坝南京置业有限公司               | 188,654,119.01   | -      | -               | -3,621,000.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 185,033,119.01   | -           |  |
| 广州联森房地产有限公司               | 5,165,214.02     | -      | -               | -2,499,000.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 2,666,214.02     | -           |  |
| 广州联洲房地产有限公司               | 12,571,361.44    | -      | -               | -3,175,600.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 9,395,761.44     | -           |  |
| 广州市矿誉投资有限公司               | 352,771,916.23   | -      | -               | -2,959,550.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 349,812,366.23   | -           |  |
| 中信证券-招商蛇口消费基础设施一期资产支持专项计划 | 137,000,000.00   | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -              | 137,000,000.00   | -           |  |
| 南京善盛房地产开发有限公司             | 194,347,794.06   | -      | -               | -855.21         | -            | -          | -               | -          | -              | 194,346,938.85   | -           |  |
| 西安沃呈房地产开发有限公司             | 5,324,948.43     | -      | -               | -62,398.61      | -            | -          | -               | -          | -              | 5,262,549.82     | -           |  |
| 沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司           | 178,338,980.29   | -      | -               | -102,072.61     | -            | -          | -               | -          | -              | 178,236,907.68   | -           |  |
| 大连金泓丹房地产开发有限公司            | 42,157,139.77    | -      | -               | 2,211,808.00    | -            | -          | -               | -          | -              | 44,368,947.77    | -           |  |
| 大连旅顺口开泰置业有限公司             | 10,708,173.90    | -      | -               | -1,591,290.00   | -            | -          | -               | -          | -              | 9,116,883.90     | -           |  |
| 天津顺集置业有限公司（注 1）           | -                | -      | -               | -               | -            | -          | -               | -          | -              | -                | -           |  |



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|               |                |   |                |               |   |   |   |   |   |                |   |
|---------------|----------------|---|----------------|---------------|---|---|---|---|---|----------------|---|
| 天津中海海阔地产有限公司  | 149,850,109.59 | - | -20,000,000.00 | -386,577.98   | - | - | - | - | - | 129,463,531.61 | - |
| 河南众乐房地产开发有限公司 | 228,571,961.96 | - | -              | -1,805,556.00 | - | - | - | - | - | 226,766,405.96 | - |

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<br>期末数      |
|---------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-------------------|------------------|
|                           |                   | 追加投资             | 减少投资              | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他              |                   |                  |
| 二、联营企业                    |                   |                  |                   |                 |              |            |                 |            |                 |                   |                  |
| 郑州市禾康置业有限公司（注 2）          | -                 | 93,491,280.00    | -                 | -305,881.39     | -            | -          | -               | -          | -               | 93,185,398.61     |                  |
| 合肥招阳房地产开发有限公司             | 206,371,008.54    | -                | -                 | 250,770.68      | -            | -          | -               | -          | -               | 206,621,779.22    | -                |
| 芜湖荣众房地产开发有限公司（注 1）        | -                 | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | -                 | -                |
| 合肥居峰置业有限公司                | 72,353,790.45     | -                | -                 | 11,475,000.00   | -            | -          | -               | -          | -               | 83,828,790.45     | -                |
| 合肥禹博房地产开发有限公司             | 103,658,043.27    | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | 103,658,043.27    | -                |
| 镇江亿腾房地产开发有限公司             | 13,041,749.90     | -                | -                 | -935,621.00     | -            | -          | -               | -          | -               | 12,106,128.90     | -                |
| 镇江悦璟房地产开发有限公司             | 20,461,597.33     | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | 20,461,597.33     | -                |
| 合肥和旭房地产有限公司               | 226,433,411.39    | -                | -                 | -1,053,625.15   | -            | -          | -               | -          | -               | 225,379,786.24    | -                |
| 合肥和逸房地产开发有限公司             | 66,908,484.26     | -                | -                 | -528,657.83     | -            | -          | -               | -          | -               | 66,379,826.43     | -                |
| 芜湖创耀置业有限公司                | 375,086,489.73    | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | 375,086,489.73    | -                |
| 青岛世园方茂置业有限公司              | 353,716,717.26    | -                | -                 | -3,545,039.96   | -            | -          | -               | -          | -               | 350,171,677.30    | -                |
| 青岛世园兴茂置业有限公司              | 158,528,549.53    | -                | -                 | -3,803,265.26   | -            | -          | -               | -          | -               | 154,725,284.27    | -                |
| 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 | 327,910,616.60    | -                | -                 | 460,000.00      | -            | -          | -7,137,566.25   | -          | -               | 321,233,050.35    | -                |
| 青岛绿华置业有限公司                | 948,189,924.48    | -                | -                 | -358,092.00     | -            | -          | -               | -          | -               | 947,831,832.48    | -                |
| 上海隽廷房地产开发有限公司             | 150,131,706.56    | -                | -                 | 491,271.00      | -            | -          | -31,350,000.00  | -          | -               | 119,272,977.56    | -                |
| 上海招鸿房地产开发有限公司             | 476,541,758.38    | -                | -332,000,000.00   | 78,780.00       | -            | -          | -               | -          | -               | 144,620,538.38    | -                |
| 烟台孚旺置业有限公司                | 273,847,955.00    | -                | -                 | -4,983,341.96   | -            | -          | -               | -          | -               | 268,864,613.04    | -                |
| 南昌青茂置业有限公司（注 1）           | -                 | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | -                 | -                |
| 加汉有限公司（注 3）               | -                 | -                | -                 | -               | -            | -          | -               | -          | -               | -                 | -                |
| 小计                        | 49,116,002,897.70 | 4,194,921,780.00 | -1,651,865,800.49 | -352,361,921.54 | 9,730,491.58 | 29,658.83  | -678,994,438.26 | -          | -152,978,352.78 | 50,484,484,315.04 | 223,685,827.61   |
| 合计                        | 72,731,447,881.8  | 4,216,896,780.0  | -3,464,819,419.96 | -411,109,010.77 | 9,725,438.52 | 29,658.83  | -680,433,363.89 | -          | -161,205,888.67 | 72,240,532,075.89 | 1,554,583,279.88 |

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026年6月30日止半年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

[illegible]

财务报表附注  
2026 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<br>额   |
|-------------------------------------|----------|----------------|-----------------|
| 招商力宝医院管理（深圳）有限公司                    | 50.00    | 79,000,000.00  | -79,000,000.00  |
| 深圳市招华国际会展运营有限公司                     | 50.00    | 5,000,000.00   | -5,000,000.00   |
| 深圳招商一九七九发展有限公司                      | 50.00    | 5,100,000.00   | -5,100,000.00   |
| 广州合景隆泰置业发展有限公司                      | 50.00    | 1,000,000.00   | -1,000,000.00   |
| 广州招商高利泽养老服务有限公司                     | 51.00    | 25,500,000.00  | -25,500,000.00  |
| 广州新合房地产有限责任公司                       | 34.00    | 34,000,000.00  | -34,000,000.00  |
| 广州润嘉置业有限公司                          | 30.00    | 14,767,689.97  | -14,767,689.97  |
| 广州市穗云置业有限公司                         | 25.00    | 9,980,477.76   | -9,980,477.76   |
| 南京铁盛商业管理有限公司                        | 55.00    | 27,500,000.00  | -27,500,000.00  |
| 杭州臻美投资有限公司                          | 16.66    | 8,330,000.00   | -8,330,000.00   |
| 武汉右岸网谷产业园有限公司                       | 51.00    | 5,100,000.00   | -5,100,000.00   |
| 北京鹏悦置业有限公司                          | 33.00    | 66,000,000.00  | -66,000,000.00  |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司                     | 16.60    | 8,300,000.00   | -8,300,000.00   |
| 天津顺集置业有限公司                          | 12.50    | 3,750,000.00   | -3,750,000.00   |
| 北京景晟乾通置业有限公司                        | 20.00    | 3,407,380.00   | -3,407,380.00   |
| 佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司                   | 33.00    | 53,460,000.00  | -53,460,000.00  |
| 无锡合赢企业管理有限公司                        | 10.00    | 2,000,000.00   | -2,000,000.00   |
| 广州穗信置业有限公司                          | 33.00    | 16,500,363.00  | -16,500,363.00  |
| 南京聚盛房地产开发有限公司                       | 20.00    | 20,310,824.83  | -20,310,824.83  |
| 上海曼翊企业管理有限公司                        | 24.50    | 1,225,000.00   | -1,225,000.00   |
| 无锡天河地铁生态置业有限公司                      | 30.00    | 29,909,352.00  | -29,909,352.00  |
| 徐州新绿州房地产咨询有限公司                      | 15.50    | 1,550,000.00   | -1,550,000.00   |
| 衢州亿佳企业管理有限公司                        | 30.00    | 13,767,510.93  | -13,767,510.93  |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司                       | 29.00    | 17,400,000.00  | -17,400,000.00  |
| 南昌青茂置业有限公司                          | 33.00    | 55,731,828.13  | -55,731,828.13  |
| 湖北长投房地产开发有限公司                       | 40.00    | 20,623,590.00  | -20,623,590.00  |
| 芜湖荣众房地产开发有限公司                       | 24.00    | 11,861,350.00  | -11,861,350.00  |
| TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED | 49.00    | 380.01         | -380.01         |
| 天津国际邮轮母港有限公司                        | 24.14    | 199,920,000.00 | -199,920,000.00 |
| 宁波鸿茂置业有限公司                          | 50.00    | 27,049,989.04  | -27,049,989.04  |

注 2： 系本期新增联合营企业。

注 3： 系未实缴出资的联合营企业。

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

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

10. 长期股权投资 - 续

(2) 按权益法核算的股权投资 - 续

注 5： 系本期注销清算的联合营企业。

注 6： 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<br>变更影响 | 本期增加 | 本期减少 |      | 外币报表<br>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   | 235,521,803.80   | -            | -    | -    | —    | -            | 235,521,803.80   |
| 广州顺茂房地产开发有限公司   | 61,685,827.61    | -            | -    | -    | —    | -            | 61,685,827.61    |
| 东莞弘璟实业投资有限公司    | 77,000,000.00    | -            | -    | -    | —    | -            | 77,000,000.00    |
| 东莞市保汇实业投资有限公司   | 85,000,000.00    | -            | -    | -    | —    | -            | 85,000,000.00    |
| 合计              | 1,554,583,279.88 | -            | -    | -    |      | -            | 1,554,583,279.88 |

(4) 不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

11. 其他非流动金融资产

| 项目                        | 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 | 1,741,287,903.66 | 1,754,256,253.88 |
| 其中：权益工具投资                 | 1,741,287,903.66 | 1,754,256,253.88 |
| 合计                        | 1,741,287,903.66 | 1,754,256,253.88 |

(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         | 547,168,200.53   | 553,851,504.58   |
| 公允价值            | 1,741,287,903.66 | 1,754,256,253.88 |
| 累计计入损益的公允价值变动金额 | 1,194,119,703.13 | 1,200,404,749.30 |

财务报表附注  
2026 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              | 89,752,569,320.03 | 67,857,494,897.58 | 157,610,064,217.61 |
| 2. 本期增加金额            | 1,343,749,659.09  | 297,329,209.24    | 1,641,078,868.33   |
| (1) 外购               | 1,343,749,659.09  | 35,761,600.00     | 1,379,511,259.09   |
| (2) 存货转换为投资性房地产      | -                 | -                 | -                  |
| (3) 固定资产转为投资性房地产     | -                 | -                 | -                  |
| (4) 其他科目转为投资性房地产     | -                 | -                 | -                  |
| (5) 合并范围变更增加         | -                 | -                 | -                  |
| (6) 外币报表折算影响         | -                 | -                 | -                  |
| (7) 其他增加 (含重分类)      | -                 | 261,567,609.24    | 261,567,609.24     |
| 3. 本期减少金额            | 501,260,159.43    | 39,084,655.10     | 540,344,814.53     |
| (1) 处置               | 149,947,823.19    | -                 | 149,947,823.19     |
| (2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用 | 22,703,307.02     | 11,213,103.20     | 33,916,410.22      |
| (3) 合并范围变更减少         | -                 | -                 | -                  |
| (4) 外币报表折算影响         | 58,130,251.07     | 27,871,551.90     | 86,001,802.97      |
| (5) 其他减少 (含重分类)      | 270,478,778.15    | -                 | 270,478,778.15     |
| 4. 期末余额              | 90,595,058,819.69 | 68,115,739,451.72 | 158,710,798,271.41 |
| 二、累计折旧和累计摊销          |                   |                   |                    |
| 1. 期初余额              | 12,226,203,420.26 | 2,569,456,372.89  | 14,795,659,793.15  |
| 2. 本期增加金额            | 1,279,880,802.33  | 318,283,820.83    | 1,598,164,623.16   |
| (1) 计提或摊销            | 1,279,880,802.33  | 318,283,820.83    | 1,598,164,623.16   |
| (2) 存货转换为投资性房地产      | -                 | -                 | -                  |
| (3) 固定资产转为投资性房地产     | -                 | -                 | -                  |
| (4) 其他科目转为投资性房地产     | -                 | -                 | -                  |
| (5) 合并范围变更增加         | -                 | -                 | -                  |
| (6) 外币报表折算影响         | -                 | -                 | -                  |
| (7) 其他增加 (含重分类)      | -                 | -                 | -                  |
| 3. 本期减少金额            | 69,343,887.55     | 837,297.80        | 70,181,185.35      |
| (1) 处置               | 60,598,874.01     | -                 | 60,598,874.01      |
| (2) 转往存货\固定资产\长期待摊费用 | 1,471,827.23      | 655,565.24        | 2,127,392.47       |
| (3) 合并范围变更减少         | -                 | -                 | -                  |
| (4) 外币报表折算影响         | 7,273,186.31      | 181,732.56        | 7,454,918.87       |
| (5) 其他减少 (含重分类)      | -                 | -                 | -                  |
| 4. 期末余额              | 13,436,740,335.04 | 2,886,902,895.92  | 16,323,643,230.96  |
| 三、减值准备               |                   |                   |                    |
| 1. 期初余额              | 1,690,609,248.35  | 492,438,954.96    | 2,183,048,203.31   |
| 2. 本期增加金额            | -                 | -                 | -                  |
| (1) 计提               | -                 | -                 | -                  |
| (2) 外币报表折算影响         | -                 | -                 | -                  |
| (3) 其他增加 (含重分类)      | -                 | -                 | -                  |
| 3. 本期减少金额            | -                 | 926,012.66        | 926,012.66         |
| (1) 处置               | -                 | -                 | -                  |
| (2) 外币报表折算影响         | -                 | 926,012.66        | 926,012.66         |
| (3) 其他减少 (含重分类)      | -                 | -                 | -                  |
| 4. 期末余额              | 1,690,609,248.35  | 491,512,942.30    | 2,182,122,190.65   |
| 四、账面价值               |                   |                   |                    |
| 1. 期末余额              | 75,467,709,236.30 | 64,737,323,613.50 | 140,205,032,849.80 |
| 2. 期初余额              | 75,835,756,651.42 | 64,795,599,569.73 | 140,631,356,221.15 |

财务报表附注  
2026 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          | 1,529,210,916.28 |
| 历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书 | 165,594,826.98   |
| 暂未确定用途土地，尚未办理权属证书     | 79,136,185.58    |
| 其他                    | 73,163,570.86    |
| 合计                    | 1,847,105,499.70 |

(3) 于 2026 年 6 月 30 日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 31,956,148,858.89 元（2025 年 12 月 31 日：35,082,726,154.80 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 | 7,979,067,956.51 | 10,757,557,782.93 |
| 合计   | 7,979,067,956.51 | 10,757,557,782.93 |

财务报表附注  
2026 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<br>码头设施   | 机器设备、<br>家具、器具及<br>其他设备 | 汽车及船舶            | 合计                |
|-------------------|------------------|---------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| 一、账面原值：           |                  |               |                         |                  |                   |
| 1. 期初余额           | 9,833,190,783.80 | 24,785,377.50 | 1,913,660,545.50        | 3,772,177,000.85 | 15,543,813,707.65 |
| 2. 本期增加金额         | 10,500,104.50    | 3,473,773.54  | 9,600,480.37            | 47,525,048.29    | 71,099,406.70     |
| (1) 购置            | 10,500,104.50    | 1,042,132.06  | 3,804,140.77            | 2,232,339.19     | 17,578,716.52     |
| (2) 本期在建工程转入      | -                | 2,431,641.48  | 5,048,657.53            | 45,292,709.10    | 52,773,008.11     |
| (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      | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (6) 其他增加          | -                | -             | 747,682.07              | -                | 747,682.07        |
| 3. 本期减少金额         | 385,845,470.41   | -             | 64,241,730.38           | 2,751,222,778.40 | 3,201,309,979.19  |
| (1) 处置或报废         | -                | -             | 16,551,704.90           | 2,750,622,053.48 | 2,767,173,758.38  |
| (2) 转往投资性房地产/其他项目 | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (3) 合并范围变更减少      | 383,235,951.06   | -             | 46,293,794.29           | 578,338.00       | 430,108,083.35    |
| (4) 其他减少          | 2,609,519.35     | -             | 1,396,231.19            | 22,386.92        | 4,028,137.46      |
| 4. 期末余额           | 9,457,845,417.89 | 28,259,151.04 | 1,859,019,295.49        | 1,068,479,270.74 | 12,413,603,135.16 |
| 二、累计折旧            |                  |               |                         |                  |                   |
| 1. 期初余额           | 2,570,184,889.89 | 8,830,211.65  | 1,353,013,670.74        | 835,983,476.17   | 4,768,012,248.45  |
| 2. 本期增加金额         | 198,073,521.04   | 1,202,890.98  | 45,677,842.07           | 57,304,818.67    | 302,259,072.76    |
| (1) 计提            | 198,073,521.04   | 1,202,890.98  | 45,052,522.58           | 57,304,818.67    | 301,633,753.27    |
| (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      | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (6) 其他增加          | -                | -             | 625,319.49              | -                | 625,319.49        |
| 3. 本期减少金额         | 141,819,269.30   | -             | 50,431,303.39           | 461,729,246.14   | 653,979,818.83    |
| (1) 处置或报废         | -                | -             | 14,186,744.80           | 461,164,556.50   | 475,351,301.30    |
| (2) 转往投资性房地产/其他项目 | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (3) 合并范围变更减少      | 141,297,819.81   | -             | 34,925,142.08           | 549,421.10       | 176,772,382.99    |
| (4) 其他减少          | 521,449.49       | -             | 1,319,416.51            | 15,268.54        | 1,856,134.54      |
| 4. 期末余额           | 2,626,439,141.63 | 10,033,102.63 | 1,348,260,209.42        | 431,559,048.70   | 4,416,291,502.38  |
| 三、减值准备            |                  |               |                         |                  |                   |
| 1. 期初余额           | 6,503,239.98     | -             | 11,740,436.29           | -                | 18,243,676.27     |
| 2. 本期增加金额         | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (1) 计提            | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (2) 合并范围变更增加      | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| 3. 本期减少金额         | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (1) 本期转销          | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| (2) 其他减少          | -                | -             | -                       | -                | -                 |
| 4. 期末余额           | 6,503,239.98     | -             | 11,740,436.29           | -                | 18,243,676.27     |
| 四、账面价值            |                  |               |                         |                  |                   |
| 1. 期末余额           | 6,824,903,036.28 | 18,226,048.41 | 499,018,649.78          | 636,920,222.04   | 7,979,067,956.51  |
| 其中：期末已抵押之资产净额     | 2,866,610,890.18 | -             | 5,315,727.07            | 134,066.56       | 2,872,060,683.81  |
| 2. 期初余额           | 7,256,502,653.93 | 15,955,165.85 | 548,906,438.47          | 2,936,193,524.68 | 10,757,557,782.93 |



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             | 219,058,398.66 | 207,740,465.42 |
| 正在办理权属证书新物业         | 14,843,343.23  | 15,969,840.29  |
| 因历史原因及报建资料缺失无法办理产权证 | 28,014,082.60  | 28,765,811.62  |
| 临时建筑，不具备办理权属登记条件    | 101,068.49     | 8,878,748.15   |
| 产权证到期尚未重新办理         | 227,371,961.32 | 236,263,853.90 |
| 其他原因                | 5,241,714.76   | 5,577,448.05   |
| 合计                  | 494,630,569.06 | 503,196,167.43 |

(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 | 306,283,783.64 | 285,949,536.06 |
| 合计   | 306,283,783.64 | 285,949,536.06 |

(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           |
| 更新高速客船     | -              | -    | -              | 26,805,081.50  | -    | 26,805,081.50  |
| 双鱼岛碧海银滩项目  | 94,117,045.66  | -    | 94,117,045.66  | 94,117,045.66  | -    | 94,117,045.66  |
| 原水取水泵站迁改工程 | 174,558,524.71 | -    | 174,558,524.71 | 151,798,029.71 | -    | 151,798,029.71 |
| 招商局档案馆     | 22,287,341.13  | -    | 22,287,341.13  | 6,011,890.13   | -    | 6,011,890.13   |
| 其他         | 15,320,872.14  | -    | 15,320,872.14  | 7,217,489.06   | -    | 7,217,489.06   |
| 合计         | 306,283,783.64 | -    | 306,283,783.64 | 285,949,536.06 | -    | 285,949,536.06 |

财务报表附注  
2026 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       | 3,130,949,581.16 | 1,726,238.10    | 755,049.56 | 2,537,360.12 | 3,135,968,228.94 |
| 2. 本期增加金额     | 54,100,925.93    | -               | -          | 637,875.77   | 54,738,801.70    |
| (1) 租入        | 54,100,925.93    | -               | -          | 637,875.77   | 54,738,801.70    |
| (2) 合并范围变更增加  | -                | -               | -          | -            | -                |
| (3) 汇率变动增加    | -                | -               | -          | -            | -                |
| (4) 其他增加      | -                | -               | -          | -            | -                |
| 3. 本期减少金额     | 161,789,664.01   | 1,009,055.10    | 38,572.38  | -            | 162,837,291.49   |
| (1) 不再租入/租赁变更 | 158,839,976.21   | 1,009,055.10    | -          | -            | 159,849,031.31   |
| (2) 合并范围变更减少  | -                | -               | -          | -            | -                |
| (3) 汇率变动减少    | 266,967.24       | -               | 38,572.38  | -            | 305,539.62       |
| (4) 其他减少      | 2,682,720.56     | -               | -          | -            | 2,682,720.56     |
| 4. 期末余额       | 3,023,260,843.08 | 717,183.00      | 716,477.18 | 3,175,235.89 | 3,027,869,739.15 |
| 二、累计折旧        |                  |                 |            |              |                  |
| 1. 期初余额       | 1,288,782,531.06 | 936,090.78      | 311,975.07 | 1,535,586.53 | 1,291,566,183.44 |
| 2. 本期增加金额     | 128,325,454.66   | 235,186.85      | -          | 1,600,880.36 | 130,161,521.87   |
| (1) 计提        | 128,325,454.66   | 235,186.85      | -          | 1,600,880.36 | 130,161,521.87   |
| (2) 合并范围变更增加  | -                | -               | -          | -            | -                |
| (3) 汇率变动增加    | -                | -               | -          | -            | -                |
| (4) 其他增加      | -                | -               | -          | -            | -                |
| 3. 本期减少金额     | 85,940,278.51    | 759,722.49      | 15,937.52  | -            | 86,715,938.52    |
| (1) 不再租入      | 84,100,696.71    | 759,722.49      | -          | -            | 84,860,419.20    |
| (2) 合并范围变更减少  | -                | -               | -          | -            | -                |
| (3) 汇率变动减少    | 266,967.24       | -               | 15,937.52  | -            | 282,904.76       |
| (4) 其他减少      | 1,572,614.56     | -               | -          | -            | 1,572,614.56     |
| 4. 期末余额       | 1,331,167,707.21 | 411,555.14      | 296,037.55 | 3,136,466.89 | 1,335,011,766.79 |
| 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       | 1,692,093,135.87 | 305,627.86      | 420,439.63 | 38,769.00    | 1,692,857,972.36 |
| 2. 期初余额       | 1,842,167,050.10 | 790,147.32      | 443,074.49 | 1,001,773.59 | 1,844,402,045.50 |

财务报表附注  
2026 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      | 2,062,198,238.31 | 248,954,723.42 | 7,209,981.39 | 22,090,279.27 | 2,340,453,222.39 |
| 2. 本期增加金额    | -                | 728,903.54     | -            | -             | 728,903.54       |
| (1) 购建       | -                | 728,903.54     | -            | -             | 728,903.54       |
| (2) 合并范围变更增加 | -                | -              | -            | -             | -                |
| (3) 外币报表折算影响 | -                | -              | -            | -             | -                |
| (4) 其他增加     | -                | -              | -            | -             | -                |
| 3. 本期减少金额    | 63,807,909.87    | 1,856,431.86   | 6,083,839.62 | -             | 71,748,181.35    |
| (1) 处置       | -                | 1,836,223.21   | 6,083,839.62 | -             | 7,920,062.83     |
| (2) 合并范围变更减少 | 59,979,200.00    | -              | -            | -             | 59,979,200.00    |
| (3) 外币报表折算影响 | 3,828,709.87     | 20,208.65      | -            | -             | 3,848,918.52     |
| (4) 其他减少     | -                | -              | -            | -             | -                |
| 4. 期末余额      | 1,998,390,328.44 | 247,827,195.10 | 1,126,141.77 | 22,090,279.27 | 2,269,433,944.58 |
| 二、累计摊销       |                  |                |              |               |                  |
| 1. 期初余额      | 381,010,449.71   | 151,576,670.65 | 6,230,653.83 | 13,878,369.95 | 552,696,144.14   |
| 2. 本期增加金额    | 27,475,916.32    | 19,048,445.34  | 56,307.12    | 2,057,428.10  | 48,638,096.88    |
| (1) 计提       | 27,475,916.32    | 19,048,445.34  | 56,307.12    | 2,057,428.10  | 48,638,096.88    |
| (2) 合并范围变更增加 | -                | -              | -            | -             | -                |
| (3) 外币报表折算影响 | -                | -              | -            | -             | -                |
| (4) 其他增加     | -                | -              | -            | -             | -                |
| 3. 本期减少金额    | 23,764,133.44    | 1,773,570.58   | 6,083,839.62 | -             | 31,621,543.64    |
| (1) 处置       | -                | 1,769,453.48   | 6,083,839.62 | -             | 7,853,293.10     |
| (2) 合并范围变更减少 | 23,741,766.35    | -              | -            | -             | 23,741,766.35    |
| (3) 外币报表折算影响 | 22,367.09        | 4,117.10       | -            | -             | 26,484.19        |
| (4) 其他减少     | -                | -              | -            | -             | -                |
| 4. 期末余额      | 384,722,232.59   | 168,851,545.41 | 203,121.33   | 15,935,798.05 | 569,712,697.38   |
| 三、减值准备       |                  |                |              |               |                  |
| 1. 期初余额      | 75,593,875.38    | -              | -            | -             | 75,593,875.38    |
| 2. 本期增加金额    | -                | -              | -            | -             | -                |
| (1) 计提       | -                | -              | -            | -             | -                |
| (2) 其他增加     | -                | -              | -            | -             | -                |
| 3. 本期减少金额    | 2,782,301.38     | -              | -            | -             | 2,782,301.38     |
| (1) 本期转销     | -                | -              | -            | -             | -                |
| (2) 其他减少     | 2,782,301.38     | -              | -            | -             | 2,782,301.38     |
| 4. 期末余额      | 72,811,574.00    | -              | -            | -             | 72,811,574.00    |
| 四、账面价值       |                  |                |              |               |                  |
| 1. 期末余额      | 1,540,856,521.85 | 78,975,649.69  | 923,020.44   | 6,154,481.22  | 1,626,909,673.20 |
| 2. 期初余额      | 1,605,593,913.22 | 97,378,052.77  | 979,327.56   | 8,211,909.32  | 1,712,163,202.87 |

财务报表附注  
2026 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          | 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          |
|------|---------------|----------|---------------|----|------------|--------|---------------|----|----------|---------------|
|      |               |          | 内部开发支出        | 购置 | 其他         | 转入无形资产 | 计入当期损益        | 其他 |          |               |
| 软件系统 | 65,951,924.72 | -        | 33,038,044.26 | -  | 534,449.48 | -      | 29,518,917.91 | -  | -        | 70,005,500.55 |

18. 商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位              | 形成来源  | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 外币报表折算影响 | 期末余额             |
|--------------------|-------|------------------|------|------|----------|------------------|
| 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   | 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             |       | 381,983,955.55   | -    | -    | -        | 381,983,955.55   |
| 合计                 |       | 1,631,404,251.35 | -    | -    | -        | 1,631,404,251.35 |

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

| 名称                 | 所属资产组或组合的构成及依据                  | 所属经营分部及依据 | 是否与以前年度保持一致 |
|--------------------|---------------------------------|-----------|-------------|
| 北京华商大厦有限公司         | 资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应 | 资产运营      | 是           |
| 招商置地               | 资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应 | 开发业务及资产运营 | 是           |
| 招商局积余产业运营服务股份有限公司  | 资产组按收购时点被购买方拥有的资产认定，且不考虑购买方协同效应 | 物业服务      | 是           |
| 上海积余商航物业管理服务有限公司   | 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。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括业务量增长率和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源相一致。

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

18. 商誉 - 续

(4) 商誉减值准备明细

| 被投资单位         | 期初余额           | 合并范围变更<br>影响 | 本期计提 | 外币报表折算<br>影响 | 本期减少 | 期末余额           |
|---------------|----------------|--------------|------|--------------|------|----------------|
| 招商置地          | 159,560,861.23 | -            | -    | -            | -    | 159,560,861.23 |
| 深圳市招平盛圆投资有限公司 | 132,168,598.34 | -            | -    | -            | -    | 132,168,598.34 |
| 深圳市招平盛泰投资有限公司 | 90,254,495.98  | -            | -    | -            | -    | 90,254,495.98  |
| 合计            | 381,983,955.55 | -            | -    | -            | -    | 381,983,955.55 |

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 | 950,905,848.73   | 106,105,319.03 | 116,315,761.17 | 1,154,063.27 | 939,541,343.32   |
| 其他         | 108,004,863.55   | 8,531,985.46   | 31,020,202.23  | 1,441,949.11 | 84,074,697.67    |
| 合计         | 1,058,910,712.28 | 114,637,304.49 | 147,335,963.40 | 2,596,012.38 | 1,023,616,040.99 |

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） | 8,098,124,180.61  | 32,392,496,722.44 | 8,224,987,643.10  | 32,899,950,572.40 |
| 预提土地增值税      | 3,928,378,880.49  | 15,723,236,978.41 | 4,040,710,929.94  | 16,172,564,728.97 |
| 资产减值准备       | 412,433,536.38    | 1,657,900,846.77  | 401,739,308.51    | 1,609,518,473.53  |
| 可抵扣亏损        | 3,510,735,448.66  | 14,406,978,117.05 | 3,156,619,133.79  | 12,627,170,330.66 |
| 其他           | 1,182,308,669.87  | 4,697,067,405.34  | 1,110,792,216.79  | 4,449,215,389.52  |
| 合计           | 17,131,980,716.01 | 68,877,680,070.01 | 16,934,849,232.13 | 67,758,419,495.08 |

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

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

20. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

| 项目                   | 期末余额             |                   | 期初余额             |                   |
|----------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                      | 递延所得税负债          | 应纳税暂时性差异          | 递延所得税负债          | 应纳税暂时性差异          |
| 附属公司待分配利润            | 347,349,964.45   | 1,267,451,822.73  | 332,716,648.21   | 5,361,827,261.19  |
| 企业合并取得资产的公允价值调整（注 1） | 2,045,500,134.24 | 8,182,000,536.92  | 1,969,664,558.47 | 7,878,658,233.88  |
| 其他                   | 1,361,859,243.06 | 6,078,839,133.12  | 1,548,752,137.15 | 6,201,280,596.22  |
| 合计                   | 3,754,709,341.75 | 15,528,291,492.77 | 3,851,133,343.83 | 19,441,766,091.29 |

注 1：主要系本集团非同一控制下企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目      | 递延所得税资产和负债<br>期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产<br>或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债<br>期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产<br>或负债期初余额 |
|---------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 递延所得税资产 | 1,156,671,775.57     | 15,975,308,940.44     | 1,271,258,477.83     | 15,663,590,754.30     |
| 递延所得税负债 | 1,156,671,775.57     | 2,598,037,566.18      | 1,271,258,477.83     | 2,579,874,866.00      |

(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 | 14,289,026,846.49 | 15,693,368,285.04 |
| 可抵扣亏损    | 46,406,416,374.17 | 47,246,992,479.51 |
| 合计       | 60,695,443,220.66 | 62,940,360,764.55 |

(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      |
|-------------|-------------------|-------------------|---------|
| 2026        | 3,350,443,749.30  | 5,072,203,955.50  |         |
| 2027        | 7,272,891,652.14  | 8,094,159,174.35  |         |
| 2028        | 8,996,629,289.30  | 9,190,994,999.45  |         |
| 2029        | 11,556,119,871.50 | 11,936,811,615.76 |         |
| 2030        | 10,195,790,409.51 | 11,486,748,878.35 |         |
| 2031        | 3,550,301,009.31  | -                 |         |
| 2032        | -                 | -                 |         |
| 2033        | 23,185,011.98     | 23,185,011.98     |         |
| 2034        | 2,174,396.85      | -                 |         |
| 2035        | 5,390,078.96      | -                 |         |
| 无到期期限之可抵扣亏损 | 1,453,490,905.32  | 1,442,888,844.12  | 香港子公司亏损 |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|    |                   |                   |
|----|-------------------|-------------------|
| 合计 | 46,406,416,374.17 | 47,246,992,479.51 |
|----|-------------------|-------------------|



财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

21. 其他非流动资产

| 项目    | 期末余额           |            |                | 期初余额           |            |                |
|-------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|
|       | 账面金额           | 减值准备       | 账面价值           | 账面金额           | 减值准备       | 账面价值           |
| 履约保证金 | 200,000,000.00 | 306,000.00 | 199,694,000.00 | 200,000,000.00 | 306,000.00 | 199,694,000.00 |
| 其他（注） | 6,044,627.17   | -          | 6,044,627.17   | 543,876,414.79 | -          | 543,876,414.79 |
| 合计    | 206,044,627.17 | 306,000.00 | 205,738,627.17 | 743,876,414.79 | 306,000.00 | 743,570,414.79 |

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   | 1,030,743,864.86   | 受限的保证金等 | 1,151,371,376.25   | 受限的保证金等 |
| 应收账款   | 5,057,326.20       | 质押借款    | 3,447,273.44       | 质押借款    |
| 存货     | 67,352,356,534.10  | 抵押借款    | 77,584,563,912.14  | 抵押借款    |
| 投资性房地产 | 31,956,148,858.89  | 抵押借款    | 35,082,726,154.80  | 抵押借款    |
| 固定资产   | 2,872,060,683.81   | 抵押借款    | 5,480,500,420.74   | 抵押借款    |
| 无形资产   | 749,517,356.50     | 抵押借款    | 763,724,016.39     | 抵押借款    |
| 其他     | 465,001,581.81     | 股权质押    | 465,001,581.81     | 股权质押    |
| 合计     | 104,430,886,206.17 |         | 120,531,334,735.57 |         |

财务报表附注  
2026 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<br>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  | 24,247.94         | -            | 670.03        | 22,512.59     | -       | -              | -         | -          | -             | 2,405.38          |
| 应收账款信用损失准备  | 382,562,963.41    | -            | 48,357,376.18 | 1,037,724.98  | -       | -              | -         | 133,936.26 | -146.74       | 429,748,531.61    |
| 其他应收款信用损失准备 | 5,509,802,147.91  | -            | 17,152,815.77 | 37,316,655.62 | -       | -              | 13,866.55 | 27,469.06  | -71,911.00    | 5,489,552,794.55  |
| 存货跌价准备      | 7,853,866,689.25  | -            | -             | -             | -       | 740,648,076.94 | -         | -          | -209,986.25   | 7,113,008,626.06  |
| 长期股权投资减值准备  | 1,554,583,279.88  | -            | -             | -             | -       | -              | -         | -          | -             | 1,554,583,279.88  |
| 投资性房地产减值准备  | 2,183,048,203.31  | -            | -             | -             | -       | -              | -         | -          | -926,012.66   | 2,182,122,190.65  |
| 固定资产减值准备    | 18,243,676.27     | -            | -             | -             | -       | -              | -         | -          | -             | 18,243,676.27     |
| 无形资产减值准备    | 75,593,875.38     | -            | -             | -             | -       | -              | -         | -          | -2,782,301.38 | 72,811,574.00     |
| 商誉减值准备      | 381,983,955.55    | -            | -             | -             | -       | -              | -         | -          | -             | 381,983,955.55    |
| 合同资产减值准备    | 3,024,340.89      | -            | 96,499.81     | -             | -       | -              | -         | -          | -             | 3,120,840.70      |
| 合计          | 17,962,733,379.79 | -            | 65,607,361.79 | 38,376,893.19 | -       | 740,648,076.94 | 13,866.55 | 161,405.32 | -3,990,358.03 | 17,245,177,874.65 |

财务报表附注  
2026 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     | -                | -                |
| 抵押借款     | 1,698,952,913.36 | 1,300,503,620.93 |
| 信用借款     | 557,758,924.61   | 1,652,262,375.59 |
| 短期借款应计利息 | 1,201,353.52     | 1,461,883.35     |
| 合计       | 2,257,913,191.49 | 2,954,227,879.87 |

(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 | 39,203,463,869.62 | 44,451,103,012.12 |
| 地价款 | 1,551,000,000.00  | 2,488,044,780.00  |
| 保修金 | 1,181,577,899.03  | 1,305,185,708.65  |
| 其他  | 2,575,275,777.77  | 2,033,416,071.90  |
| 合计  | 44,511,317,546.42 | 50,277,749,572.67 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

25. 应付账款 - 续

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

| 项目        | 期末余额             | 未偿还<br>或未结转的原因 |
|-----------|------------------|----------------|
| 深圳前海启动区二期 | 352,749,120.15   | 工程未结算          |
| 长沙江山境     | 225,479,961.37   | 工程未结算          |
| 武汉未来中心    | 170,664,636.88   | 工程未结算          |
| 上海西虹桥项目   | 167,282,928.50   | 工程未结算          |
| 上海虹桥公馆三期  | 137,884,729.60   | 工程未结算          |
| 南通滨江项目    | 123,944,960.01   | 工程未结算          |
| 合计        | 1,178,006,336.51 |                |

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

| 项目 | 期末余额           | 期初余额           |
|----|----------------|----------------|
| 租金 | 244,973,701.10 | 231,401,604.38 |
| 其他 | 12,244,890.75  | 25,516,980.56  |
| 合计 | 257,218,591.85 | 256,918,584.94 |

(2) 本期末不存在账龄超过一年的重要预收款项。

财务报表附注  
2026 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

(1) 合同负债分类

| 项目  | 期末余额               | 期初余额               |
|-----|--------------------|--------------------|
| 售楼款 | 142,409,841,369.92 | 124,312,922,032.90 |
| 其他  | 1,532,896,104.93   | 1,509,245,337.56   |
| 合计  | 143,942,737,474.85 | 125,822,167,370.46 |

(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 |
|----------------|-------------------|------|
| 杭州天澜传序府        | 3,312,661,271.41  | 预售   |
| 厦门湾湖臻境         | -3,136,229,216.10 | 结转收入 |
| 上海闵行浦江项目       | -3,696,521,036.94 | 结转收入 |
| 深圳前海首开区        | -4,294,359,507.99 | 结转收入 |
| 西安招商揽阅 215 亩项目 | -3,375,259,689.18 | 结转收入 |

财务报表附注  
2026 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      |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|-------------|
| 上海海上清和玺       | 9,183,431,208.85  | 6,286,174,377.44  | 99.56%  | 2027 年 6 月  |
| 上海虹口弘安里       | 6,967,745,529.50  | 6,246,309,032.26  | 86.97%  | 2026 年 10 月 |
| 上海松江泗泾 TOD 项目 | 6,960,141,347.61  | 6,065,323,319.40  | 90.40%  | 2027 年 2 月  |
| 上海浦东三林        | 6,953,484,680.65  | 5,762,482,430.42  | 71.49%  | 2026 年 11 月 |
| 上海静安曹家渡       | 6,293,936,071.06  | 4,330,598,480.91  | 100.00% | 2027 年 3 月  |
| 成都天府新区总部基地项目  | 4,072,213,321.02  | 4,045,767,161.30  | 76.56%  | 2028 年 12 月 |
| 北京八里桥         | 3,374,751,455.85  | 565,168,173.16    | 90.22%  | 2027 年 7 月  |
| 杭州天澜传序府       | 3,312,661,271.41  | -                 | 100.00% | 2027 年 12 月 |
| 上海嘉定新城项目      | 3,108,693,303.44  | 1,341,553,469.29  | 86.50%  | 2027 年 4 月  |
| 成都锦城序         | 3,007,330,695.89  | 2,966,227,145.45  | 96.27%  | 2027 年 7 月  |
| 北京招商玺         | 2,969,615,941.49  | 4,935,854,812.91  | 70.17%  | 已竣工         |
| 杭州翠隐江鄰軒       | 2,722,047,661.80  | 1,826,554,465.32  | 100.00% | 2027 年 3 月  |
| 上海招商序         | 2,624,162,312.24  | 1,209,413,441.28  | 72.55%  | 2027 年 12 月 |
| 上海招商时代乐章      | 2,572,414,294.53  | 1,760,405,720.09  | 80.47%  | 2026 年 9 月  |
| 杭州潮语臻境府       | 2,476,210,917.80  | 1,766,336,007.64  | 100.00% | 2027 年 12 月 |
| 西安湾           | 2,390,512,574.26  | -                 | 72.45%  | 2027 年 8 月  |
| 杭州杭序府项目       | 2,249,083,733.26  | 1,302,497,173.33  | 78.61%  | 2027 年 9 月  |
| 西安玺           | 2,230,549,867.90  | 2,212,800,007.43  | 92.75%  | 2026 年 9 月  |
| 北京招商序项目       | 2,129,006,256.74  | 721,072,786.55    | 60.47%  | 2027 年 12 月 |
| 上海潘广路二期项目     | 1,977,901,110.81  | 1,380,496,488.72  | 39.79%  | 2027 年 3 月  |
| 广州南沙横沥项目      | 1,944,693,258.00  | 1,755,269,214.35  | 100.00% | 2026 年 8 月  |
| 长沙江山境         | 1,919,153,292.16  | 1,764,690,019.81  | 100.00% | 2026 年 10 月 |
| 西安林屿缦岛        | 1,808,746,769.50  | -                 | 88.81%  | 2027 年 9 月  |
| 广州海珠天珺        | 1,792,150,042.72  | 4,712,424,794.94  | 38.50%  | 已竣工         |
| 北京通州梨园        | 1,755,022,991.31  | 1,329,547,715.21  | 100.00% | 2026 年 12 月 |
| 上海滨江安澜庭       | 1,573,957,312.57  | 528,949,889.02    | 68.90%  | 2028 年 12 月 |
| 长沙招商序         | 1,535,513,707.60  | 833,394,184.89    | 100.00% | 2027 年 4 月  |
| 合计            | 89,905,130,929.97 | 65,649,310,311.12 |         |             |

(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 39,029,219,446.05 元，本期新增的合同负债金额为 57,149,789,550.44 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。

财务报表附注  
2026 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

(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         | 3,401,335,875.67 | 2,759,620,758.24 | 3,709,886,913.01 | 2,451,069,720.90 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 10,169,542.18    | 404,469,604.09   | 396,127,493.40   | 18,511,652.87    |
| 三、辞退福利         | 1,242,127.60     | 37,043,761.90    | 37,349,573.34    | 936,316.16       |
| 四、其他           | 252,489.21       | 3,806,735.64     | 3,848,694.06     | 210,530.79       |
| 合计             | 3,413,000,034.66 | 3,204,940,859.87 | 4,147,212,673.81 | 2,470,728,220.72 |

(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             |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 3,359,214,147.99 | 2,287,769,806.45 | 3,236,637,614.90 | 2,410,346,339.54 |
| 二、职工福利费       | -                | 93,961,143.41    | 93,961,143.41    | -                |
| 三、社会保险费       | 3,427,832.52     | 158,017,783.68   | 158,677,489.51   | 2,768,126.69     |
| 其中：医疗保险费及生育保险 | 2,720,232.82     | 144,912,409.13   | 145,166,328.91   | 2,466,313.04     |
| 补充医疗保险        | 79,652.58        | 1,807,367.72     | 1,811,380.43     | 75,639.87        |
| 工伤保险费         | 116,464.36       | 9,211,507.62     | 9,214,652.84     | 113,319.14       |
| 其他            | 511,482.76       | 2,086,499.21     | 2,485,127.33     | 112,854.64       |
| 四、住房公积金       | 1,362,673.37     | 172,024,758.88   | 172,106,944.43   | 1,280,487.82     |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 36,329,418.33    | 42,875,208.69    | 43,674,767.51    | 35,529,859.51    |
| 六、其他短期薪酬      | 1,001,803.46     | 4,972,057.13     | 4,828,953.25     | 1,144,907.34     |
| 合计            | 3,401,335,875.67 | 2,759,620,758.24 | 3,709,886,913.01 | 2,451,069,720.90 |

(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          |
|----------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、基本养老保险 | 5,118,929.82  | 322,042,135.42 | 322,303,955.12 | 4,857,110.12  |
| 二、失业保险费  | 158,949.06    | 12,600,641.22  | 12,606,344.33  | 153,245.95    |
| 三、企业年金缴费 | 4,891,663.30  | 69,826,827.45  | 61,217,193.95  | 13,501,296.80 |
| 合计       | 10,169,542.18 | 404,469,604.09 | 396,127,493.40 | 18,511,652.87 |

财务报表附注  
2026 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

29. 应交税费

| 项目      | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 所得税     | 1,245,236,446.56 | 2,242,658,601.14 |
| 土地增值税   | 209,753,793.69   | 232,901,488.52   |
| 增值税     | 532,745,603.55   | 475,514,596.41   |
| 契税      | 79,292,896.25    | 171,561,771.23   |
| 个人所得税   | 23,088,254.65    | 36,367,499.97    |
| 城市维护建设税 | 73,729,899.21    | 80,645,315.45    |
| 教育费附加   | 52,735,055.90    | 59,250,035.29    |
| 房产税     | 190,784,486.10   | 89,143,811.96    |
| 土地使用税   | 16,282,655.78    | 14,210,610.03    |
| 其他      | 25,558,813.86    | 27,695,216.41    |
| 合计      | 2,449,207,905.55 | 3,429,948,946.41 |

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  | 637,562,471.94    | 483,356,701.86    |
| 其他应付款 | 85,131,159,288.19 | 90,146,939,962.11 |
| 合计    | 85,768,721,760.13 | 90,630,296,663.97 |

(2) 应付股利

| 项目            | 期末余额           | 期初余额           |
|---------------|----------------|----------------|
| 子公司应付少数股东之股利  | 637,562,471.94 | 483,356,701.86 |
| 划分为权益工具的永续债股利 | -              | -              |
| 合计            | 637,562,471.94 | 483,356,701.86 |

于 2026 年 6 月 30 日，超过 1 年的应付股利余额为 38,576,116.26 元，系投资方尚未领取的股利。



财务报表附注  
2026 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 | 31,263,738,817.49 | 32,811,715,934.03 |
| 关联公司往来 | 33,797,182,754.36 | 35,791,503,096.12 |
| 代收及暂收款 | 741,103,679.62    | 1,195,270,201.61  |
| 保证金    | 4,945,927,891.45  | 4,689,390,157.71  |
| 股权收购款  | 299,618,135.33    | 288,210,000.00    |
| 保理款    | 11,509,344,018.91 | 13,446,625,443.41 |
| 其他     | 2,574,243,991.03  | 1,924,225,129.23  |
| 合计     | 85,131,159,288.19 | 90,146,939,962.11 |

(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   | 30,199,388,707.87 | 35.47  | 35,614,321,526.07 | 39.51  |
| 1 至 2 年 | 12,885,000,674.44 | 15.14  | 8,682,862,851.82  | 9.63   |
| 2 至 3 年 | 8,819,261,989.13  | 10.36  | 13,530,523,887.68 | 15.01  |
| 3 年以上   | 33,227,507,916.75 | 39.03  | 32,319,231,696.54 | 35.85  |
| 合计      | 85,131,159,288.19 | 100.00 | 90,146,939,962.11 | 100.00 |

六、 合并财务报表项目注释 - 续

30. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款 - 续

(c) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项目             | 期末余额              | 未偿还或未结转的原因       |
|----------------|-------------------|------------------|
| 深圳华侨城股份有限公司    | 4,012,776,790.08  | 项目前期垫款，随项目回款逐步偿还 |
| 苏州招诺商务咨询有限公司   | 1,788,155,000.00  | 项目前期垫款，随项目回款逐步偿还 |
| 武汉城市建设集团有限公司   | 1,521,419,982.94  | 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 |
| 中铁房地产集团中南有限公司  | 1,290,451,060.67  | 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   | 1,178,880,172.79  | 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 |
| 象屿地产集团有限公司     | 1,103,060,162.52  | 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     | 1,097,374,993.02  | 项目前期垫款，随项目回款逐步偿还 |
| 深圳市盛钧投资管理有限公司  | 1,036,622,641.05  | 项目前期垫款，随项目回款逐步偿还 |
| 合计             | 17,150,792,254.48 | — —              |

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） | 42,457,680,628.81 | 36,902,513,366.79 |
| 其中：质押借款       | 43,694,185.68     | 37,385,108.56     |
| 抵押借款          | 3,835,027,623.78  | 4,137,794,597.65  |
| 保证借款          | 6,325,623,558.26  | 9,285,179,989.41  |
| 信用借款          | 32,253,335,261.09 | 23,442,153,671.17 |
| 长期借款应计利息      | 237,789,077.29    | 257,690,685.45    |
| 一年内到期的租赁负债    | 215,119,578.87    | 215,157,213.04    |
| 一年内到期的应付债券    | 23,095,000,000.00 | 18,040,000,000.00 |
| 应付债券应计利息      | 1,008,732,643.12  | 543,784,786.87    |
| 一年内到期的长期应付款   | 282,718,860.27    | 2,971,207,951.45  |
| 合计            | 67,297,040,788.36 | 58,930,354,003.60 |

注： 一年内到期的长期借款说明详见附注六、33。

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

32. 其他流动负债

(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 | 17,389,317,450.20 | 17,963,532,241.94 |
| 待转销项税   | 13,211,058,616.02 | 11,845,788,987.37 |
| 未实缴出资额  | 548,494,300.00    | 1,285,084,300.00  |
| 其他      | 1,015,882,912.35  | 1,041,665,019.41  |
| 合计      | 32,164,753,278.57 | 32,136,070,548.72 |

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)   | 407,094,684.41     | 422,547,187.23     | 2.34%-2.85% |
| 抵押借款 (注 2)   | 40,297,523,220.87  | 44,246,961,739.40  | 1.83%-3.80% |
| 保证借款 (注 3)   | 23,730,288,185.07  | 29,480,629,725.66  | 1.20%-4.95% |
| 信用借款         | 109,754,222,701.76 | 103,628,184,638.44 | 1.75%-7.05% |
| 合计           | 174,189,128,792.11 | 177,778,323,290.73 |             |
| 减：一年内到期的长期借款 | 42,457,680,628.81  | 36,902,513,366.79  |             |
| 其中：质押借款      | 43,694,185.68      | 37,385,108.56      | 2.34%-2.85% |
| 抵押借款         | 3,835,027,623.78   | 4,137,794,597.65   | 1.83%-3.80% |
| 保证借款         | 6,325,623,558.26   | 9,285,179,989.41   | 1.20%-4.95% |
| 信用借款         | 32,253,335,261.09  | 23,442,153,671.17  | 1.75%-7.05% |
| 一年后到期的长期借款   | 131,731,448,163.30 | 140,875,809,923.94 |             |

- 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。

财务报表附注  
2026 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 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

上述借款年利率期间：

| 项目        | 本期          | 上期          |
|-----------|-------------|-------------|
| 上述借款年利率区间 | 1.20%-7.05% | 1.35%-7.05% |

34. 应付债券

(1) 应付债券

| 项目              | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------|------------------|------------------|
| 21 招商蛇口 MTN001B | 1,532,825,342.48 | 1,506,419,178.09 |
| 21 蛇口 01 (品种一)  | -                | 308,206,481.05   |
| 21 蛇口 03 (品种一)  | -                | 1,020,957,259.96 |
| 22 招商蛇口 GN004   | 557,624,657.49   | 550,124,315.04   |
| 22 招商蛇口 MTN001B | 654,097,150.63   | 664,827,123.25   |
| 22 招商蛇口 MTN002B | 718,010,356.21   | 730,716,438.39   |
| 22 招商蛇口 MTN003B | 1,023,732,876.80 | 1,008,112,328.83 |
| 22 蛇口 01 (品种二)  | 4,009,589,041.10 | 4,080,164,383.47 |
| 22 蛇口 02 (品种二)  | 1,000,838,355.97 | 1,017,978,082.01 |
| 22 蛇口 03 (品种二)  | 1,021,198,904.09 | 1,005,727,123.28 |
| 22 蛇口 05 (品种二)  | 1,015,265,753.40 | 1,001,380,821.90 |
| 23 招商蛇口 MTN003  | 715,160,273.95   | 704,399,452.04   |
| 23 蛇口 01 (品种一)  | 2,566,684,633.90 | 2,532,096,277.75 |
| 23 蛇口 01 (品种二)  | 2,575,297,945.18 | 2,536,246,575.33 |
| 23 蛇口 02 (品种一)  | 2,559,813,013.64 | 2,525,224,657.49 |
| 23 蛇口 02 (品种二)  | 2,566,458,904.07 | 2,528,027,397.23 |
| 23 蛇口 03 (品种一)  | 3,912,381,369.84 | 3,851,446,356.14 |
| 23 招商蛇口 GN002   | 408,135,890.43   | 402,383,561.66   |
| 23 招商蛇口 MTN004  | 1,627,914,520.55 | 1,602,524,931.51 |
| 23 招商蛇口 MTN001  | 2,048,789,041.08 | 2,021,019,178.07 |
| 23 漳州开发 MTN001  | 1,023,506,849.31 | 1,007,390,410.96 |
| 23 漳州开发 MTN002  | 717,646,575.33   | 707,479,452.03   |
| 24 蛇口 01 (品种一)  | 2,139,025,479.40 | 2,117,156,712.29 |
| 24 蛇口 01 (品种二)  | 2,959,024,931.54 | 2,925,949,041.12 |
| 24 招商蛇口 GN001   | 264,264,445.24   | 261,234,554.82   |
| 24 招商蛇口 GN002   | 1,515,769,246.57 | 1,500,595,000.00 |
| 24 蛇口 02 (品种一)  | 2,546,078,767.11 | 2,518,184,931.50 |

财务报表附注  
2026 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              |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 24 蛇口 02 (品种二)     | 1,529,262,328.77  | 1,511,782,191.78  |
| 25 招商蛇口 MTN001     | 1,008,930,137.00  | 1,019,264,383.57  |
| 25 招商蛇口 MTN003     | 1,015,438,356.14  | 1,006,760,273.96  |
| 25 蛇口 01           | 813,003,835.60    | 806,259,726.02    |
| 25 蛇口 02           | 4,052,263,013.69  | 4,014,575,342.46  |
| 25 蛇口 04           | 5,093,035,989.02  | 5,048,798,597.26  |
| 25 招商漳州 MTN001     | 801,671,232.89    | 811,506,849.33    |
| 25 招商蛇口 MTN005(绿色) | 506,696,986.30    | 501,886,849.31    |
| 25 招商蛇口 MTN002     | 1,301,700,684.97  | 1,314,217,726.05  |
| 25 招商蛇口 MTN004     | 3,550,563,972.61  | 3,517,760,821.92  |
| 26 蛇口 01           | 3,092,031,780.82  | -                 |
| 合计                 | 64,443,732,643.12 | 62,188,784,786.87 |
| 减：一年内到期的应付债券       | 24,103,732,643.12 | 18,583,784,786.87 |
| 一年后到期的应付债券         | 40,340,000,000.00 | 43,605,000,000.00 |

财务报表附注  
2026 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<br>(%) | 发行日期       | 债券<br>期限 | 发行金额             | 期初余额             | 合并范围<br>变更影响 | 本期发行 | 按面值<br>计提利息   | 溢折价摊销 | 本期偿还             | 外币报表折<br>算影响 | 期末余额             | 是否违约 |
|-----------------|------------------|-------------|------------|----------|------------------|------------------|--------------|------|---------------|-------|------------------|--------------|------------------|------|
| 21 招商蛇口 MTN001B | 1,500,000,000.00 | 3.55        | 2021-11-18 | 5 年      | 1,500,000,000.00 | 1,506,419,178.09 | -            | -    | 26,406,164.39 | -     | -                | -            | 1,532,825,342.48 | 否    |
| 21 蛇口 01 (品种一)  | 300,000,000.00   | 3.80        | 2021-04-14 | 5 年      | 300,000,000.00   | 308,206,481.05   | -            | -    | 3,193,518.95  | -     | 311,400,000.00   | -            | -                | 否    |
| 21 蛇口 03 (品种一)  | 1,000,000,000.00 | 3.66        | 2021-06-07 | 5 年      | 1,000,000,000.00 | 1,020,957,259.96 | -            | -    | 15,642,740.04 | -     | 1,036,600,000.00 | -            | -                | 否    |
| 22 招商蛇口 GN004   | 550,000,000.00   | 2.75        | 2022-12-29 | 5 年      | 550,000,000.00   | 550,124,315.04   | -            | -    | 7,500,342.45  | -     | -                | -            | 557,624,657.49   | 否    |
| 22 招商蛇口 MTN001B | 645,000,000.00   | 3.30        | 2022-01-26 | 5 年      | 645,000,000.00   | 664,827,123.25   | -            | -    | 10,555,027.38 | -     | 21,285,000.00    | -            | 654,097,150.63   | 否    |
| 22 招商蛇口 MTN002B | 710,000,000.00   | 3.55        | 2022-03-07 | 5 年      | 710,000,000.00   | 730,716,438.39   | -            | -    | 12,498,917.82 | -     | 25,205,000.00    | -            | 718,010,356.21   | 否    |
| 22 招商蛇口 MTN003B | 1,000,000,000.00 | 3.15        | 2022-09-29 | 5 年      | 1,000,000,000.00 | 1,008,112,328.83 | -            | -    | 15,620,547.97 | -     | -                | -            | 1,023,732,876.80 | 否    |
| 22 蛇口 01 (品种二)  | 4,000,000,000.00 | 3.50        | 2022-06-07 | 5 年      | 4,000,000,000.00 | 4,080,164,383.47 | -            | -    | 69,424,657.63 | -     | 140,000,000.00   | -            | 4,009,589,041.10 | 否    |
| 22 蛇口 02 (品种二)  | 1,000,000,000.00 | 3.40        | 2022-06-22 | 5 年      | 1,000,000,000.00 | 1,017,978,082.01 | -            | -    | 16,860,273.96 | -     | 34,000,000.00    | -            | 1,000,838,355.97 | 否    |
| 22 蛇口 03 (品种二)  | 1,000,000,000.00 | 3.12        | 2022-10-28 | 5 年      | 1,000,000,000.00 | 1,005,727,123.28 | -            | -    | 15,471,780.81 | -     | -                | -            | 1,021,198,904.09 | 否    |
| 22 蛇口 05 (品种二)  | 1,000,000,000.00 | 2.80        | 2022-12-14 | 5 年      | 1,000,000,000.00 | 1,001,380,821.90 | -            | -    | 13,884,931.50 | -     | -                | -            | 1,015,265,753.40 | 否    |
| 23 招商蛇口 MTN003  | 700,000,000.00   | 3.10        | 2023-10-19 | 3 年      | 700,000,000.00   | 704,399,452.04   | -            | -    | 10,760,821.91 | -     | -                | -            | 715,160,273.95   | 否    |
| 23 蛇口 01 (品种一)  | 2,500,000,000.00 | 2.79        | 2023-07-17 | 3 年      | 2,500,000,000.00 | 2,532,096,277.75 | -            | -    | 34,588,356.15 | -     | -                | -            | 2,566,684,633.90 | 否    |
| 23 蛇口 01 (品种二)  | 2,500,000,000.00 | 3.15        | 2023-07-17 | 5 年      | 2,500,000,000.00 | 2,536,246,575.33 | -            | -    | 39,051,369.85 | -     | -                | -            | 2,575,297,945.18 | 否    |
| 23 蛇口 02 (品种一)  | 2,500,000,000.00 | 2.79        | 2023-08-22 | 3 年      | 2,500,000,000.00 | 2,525,224,657.49 | -            | -    | 34,588,356.15 | -     | -                | -            | 2,559,813,013.64 | 否    |
| 23 蛇口 02 (品种二)  | 2,500,000,000.00 | 3.10        | 2023-08-22 | 5 年      | 2,500,000,000.00 | 2,528,027,397.23 | -            | -    | 38,431,506.84 | -     | -                | -            | 2,566,458,904.07 | 否    |
| 23 蛇口 03 (品种一)  | 3,840,000,000.00 | 3.20        | 2023-11-28 | 3 年      | 3,840,000,000.00 | 3,851,446,356.14 | -            | -    | 60,935,013.70 | -     | -                | -            | 3,912,381,369.84 | 否    |
| 23 招商蛇口 GN002   | 400,000,000.00   | 2.90        | 2023-10-18 | 3 年      | 400,000,000.00   | 402,383,561.66   | -            | -    | 5,752,328.77  | -     | -                | -            | 408,135,890.43   | 否    |
| 23 招商蛇口 MTN004  | 1,600,000,000.00 | 3.20        | 2023-12-14 | 3 年      | 1,600,000,000.00 | 1,602,524,931.51 | -            | -    | 25,389,589.04 | -     | -                | -            | 1,627,914,520.55 | 否    |
| 23 招商蛇口 MTN001  | 2,000,000,000.00 | 2.80        | 2023-08-17 | 3 年      | 2,000,000,000.00 | 2,021,019,178.07 | -            | -    | 27,769,863.01 | -     | -                | -            | 2,048,789,041.08 | 否    |
| 23 漳州开发 MTN001  | 1,000,000,000.00 | 3.25        | 2023-10-10 | 3 年      | 1,000,000,000.00 | 1,007,390,410.96 | -            | -    | 16,116,438.35 | -     | -                | -            | 1,023,506,849.31 | 否    |
| 23 漳州开发 MTN002  | 700,000,000.00   | 3.00        | 2023-08-24 | 3 年      | 700,000,000.00   | 707,479,452.03   | -            | -    | 10,167,123.30 | -     | -                | -            | 717,646,575.33   | 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 | 2,117,156,712.29 | -            | -    | 21,868,767.11 | -     | -                | -            | 2,139,025,479.40 | 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 | 2,925,949,041.12 | -            | -    | 33,075,890.42 | -     | -                | -            | 2,959,024,931.54 | 否    |
| 24 招商蛇口 GN001   | 260,000,000.00   | 2.35        | 2024-10-24 | 3 年      | 260,000,000.00   | 261,234,554.82   | -            | -    | 3,029,890.42  | -     | -                | -            | 264,264,445.24   | 否    |
| 24 招商蛇口 GN002   | 1,500,000,000.00 | 2.04        | 2024-12-30 | 3 年      | 1,500,000,000.00 | 1,500,595,000.00 | -            | -    | 15,174,246.57 | -     | -                | -            | 1,515,769,246.57 | 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

| 债券名称               | 面值               | 票面利率<br>(%) | 发行日期       | 债券<br>期限 | 发行金额              | 期初余额              | 合并范围<br>变更影响 | 本期发行             | 按面值<br>计提利息    | 溢折价摊销 | 本期偿还             | 外币报表折<br>算影响 | 期末余额              | 是否违约 |
|--------------------|------------------|-------------|------------|----------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|--------------|-------------------|------|
| 24 蛇口 02 (品种一)     | 2,500,000,000.00 | 2.25        | 2024-09-05 | 3 年      | 2,500,000,000.00  | 2,518,184,931.50  | -            | -                | 27,893,835.61  | -     | -                | -            | 2,546,078,767.11  | 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  | 1,511,782,191.78  | -            | -                | 17,480,136.99  | -     | -                | -            | 1,529,262,328.77  | 否    |
| 25 招商蛇口 MTN001     | 1,000,000,000.00 | 2.05        | 2025-01-23 | 3 年      | 1,000,000,000.00  | 1,019,264,383.57  | -            | -                | 10,165,753.43  | -     | 20,500,000.00    | -            | 1,008,930,137.00  | 否    |
| 25 招商蛇口 MTN003     | 1,000,000,000.00 | 1.75        | 2025-08-13 | 3 年      | 1,000,000,000.00  | 1,006,760,273.96  | -            | -                | 8,678,082.18   | -     | -                | -            | 1,015,438,356.14  | 否    |
| 25 蛇口 01           | 800,000,000.00   | 1.70        | 2025-07-17 | 3 年      | 800,000,000.00    | 806,259,726.02    | -            | -                | 6,744,109.58   | -     | -                | -            | 813,003,835.60    | 否    |
| 25 蛇口 02           | 4,000,000,000.00 | 1.90        | 2025-10-23 | 3 年      | 4,000,000,000.00  | 4,014,575,342.46  | -            | -                | 37,687,671.23  | -     | -                | -            | 4,052,263,013.69  | 否    |
| 25 蛇口 04           | 5,040,000,000.00 | 1.77        | 2025-11-26 | 3 年      | 5,040,000,000.00  | 5,048,798,597.26  | -            | -                | 44,237,391.76  | -     | -                | -            | 5,093,035,989.02  | 否    |
| 25 招商漳州 MTN001     | 800,000,000.00   | 2.50        | 2025-06-05 | 3 年      | 800,000,000.00    | 811,506,849.33    | -            | -                | 10,164,383.56  | -     | 20,000,000.00    | -            | 801,671,232.89    | 否    |
| 25 招商蛇口 MTN005(绿色) | 500,000,000.00   | 1.94        | 2025-10-22 | 3 年      | 500,000,000.00    | 501,886,849.31    | -            | -                | 4,810,136.99   | -     | -                | -            | 506,696,986.30    | 否    |
| 25 招商蛇口 MTN002     | 1,300,000,000.00 | 1.91        | 2025-06-06 | 3 年      | 1,300,000,000.00  | 1,314,217,726.05  | -            | -                | 12,312,958.92  | -     | 24,830,000.00    | -            | 1,301,700,684.97  | 否    |
| 25 招商蛇口 MTN004     | 3,500,000,000.00 | 1.89        | 2025-09-25 | 3 年      | 3,500,000,000.00  | 3,517,760,821.92  | -            | -                | 32,803,150.69  | -     | -                | -            | 3,550,563,972.61  | 否    |
| 26 蛇口 01 (注)       | 3,090,000,000.00 | 1.50        | 2026-06-15 | 3 年      | 3,090,000,000.00  | -                 | -            | 3,090,000,000.00 | 2,031,780.82   | -     | -                | -            | 3,092,031,780.82  | 否    |
| 合计                 |                  |             |            |          | 64,735,000,000.00 | 62,188,784,786.87 | -            | 3,090,000,000.00 | 798,767,856.25 | -     | 1,633,820,000.00 | -            | 64,443,732,643.12 |      |
| 减：一年内到期的应付债券       |                  |             |            |          |                   | 18,583,784,786.87 |              |                  |                |       |                  |              | 24,103,732,643.12 |      |
| 一年后到期的应付债券         |                  |             |            |          |                   | 43,605,000,000.00 |              |                  |                |       |                  |              | 40,340,000,000.00 |      |

注： 本公司于 2026 年 6 月 22 日面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模为 30.90 亿元，票面年利率为 1.50%，期限 3 年。



财务报表附注  
2026 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        | 2,811,802,479.60 | 3,010,627,459.09 |
| 减：未确认的融资费用   | 583,528,552.67   | 664,297,495.11   |
| 合计           | 2,228,273,926.93 | 2,346,329,963.98 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 215,119,578.87   | 215,157,213.04   |
| 一年以后到期的租赁负债  | 2,013,154,348.06 | 2,131,172,750.94 |

(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 | 302,555,872.61   |
| 资产负债表日后第 2 年 | 296,456,233.17   |
| 资产负债表日后第 3 年 | 283,349,644.08   |
| 以后年度         | 1,929,440,729.74 |
| 合计           | 2,811,802,479.60 |

本集团未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

财务报表附注  
2026 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

36. 长期应付款

| 项目            | 期末余额           | 期初余额             |
|---------------|----------------|------------------|
| 售后租回融资款（注）    | 358,266,753.22 | 3,409,235,035.93 |
| 本体维修基金        | 72,973,935.12  | 79,395,451.28    |
| 其他            | 55,137,375.48  | 49,350,956.10    |
| 合计            | 486,378,063.82 | 3,537,981,443.31 |
| 减：一年内到期的长期应付款 | 282,718,860.27 | 2,971,207,951.45 |
| 一年后到期的长期应付款   | 203,659,203.55 | 566,773,491.86   |

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

37. 预计负债

| 项目     | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          | 形成原因      |
|--------|---------------|------|------|---------------|-----------|
| 对外提供担保 | 53,043,653.99 | -    | -    | 53,043,653.99 | 对外提供担保    |
| 其他     | 3,920,000.00  | -    | -    | 3,920,000.00  | 土地延期竣工违约金 |
| 合计     | 56,963,653.99 | -    | -    | 56,963,653.99 |           |

38. 递延收益

| 项目                  | 期初余额             | 合并范围变更影响 | 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 | 2,253,530,252.17 | -        | 5,963,557.96  | -              | 2,259,493,810.13 | 与合营及联营公司顺流交易产生未实现收益 |
| 太子湾项目填海及拆迁补偿款       | 842,347,519.94   | -        | -             | 237,250,688.97 | 605,096,830.97   |                     |
| 政府补助                | 273,637,247.20   | -        | 25,080,779.00 | 2,062,016.40   | 296,656,009.80   |                     |
| 合计                  | 3,369,515,019.31 | -        | 31,044,336.96 | 239,312,705.37 | 3,161,246,650.90 |                     |

39. 其他非流动负债

| 项目        | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------|------------------|------------------|
| 未实缴出资额（注） | 2,404,321,057.78 | 2,965,185,057.78 |
| 其他        | 6,854,152.05     | 6,854,152.05     |
| 合计        | 2,411,175,209.83 | 2,972,039,209.83 |

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。

财务报表附注  
2026 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

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 | 602,008,952.00   | -      | -  | -     | -         | -         | 602,008,952.00   |
| 2. 其他内资持股 | 439,685.00       | -      | -  | -     | -8,250.00 | -8,250.00 | 431,435.00       |
| 其中：境内法人持股 | -                | -      | -  | -     | -         | -         | -                |
| 境内自然人持股   | 439,685.00       | -      | -  | -     | -8,250.00 | -8,250.00 | 431,435.00       |
| 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 | 602,448,637.00   | -      | -  | -     | -8,250.00 | -8,250.00 | 602,440,387.00   |
| 二、无限售条件股份 |                  |        |    |       |           |           |                  |
| 1. 人民币普通股 | 8,413,583,534.00 | -      | -  | -     | 8,250.00  | 8,250.00  | 8,413,591,784.00 |
| 无限售条件股份合计 | 8,413,583,534.00 | -      | -  | -     | 8,250.00  | 8,250.00  | 8,413,591,784.00 |
| 合计        | 9,016,032,171.00 | -      | -  | -     | -         | -         | 9,016,032,171.00 |

41. 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                           | 18,551,275,064.12  | 1,784,504.99 | 52,046,799.79 | 18,501,012,769.32  |
| 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）                   | -6,178,204,905.08  | 1,784,504.99 | 52,004,603.19 | -6,228,425,003.28  |
| 3. 其他                                 | -46,160,307,277.23 | -            | 42,196.60     | -46,160,349,473.83 |
| 二、其他资本公积                              | 1,760,390,309.05   | 29,658.83    | -             | 1,760,419,967.88   |
| 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 | 37,106,661.51      | 29,658.83    | -             | 37,136,320.34      |
| 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                                    | 20,311,665,373.17  | 1,814,163.82 | 52,046,799.79 | 20,261,432,737.20  |

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

财务报表附注  
2026 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. 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<br>税前发生额   | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入损益 | 减：所得税费用 | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入留存收益 | 税后归属于<br>母公司股东  | 税后归属于<br>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   | 312,660,763.58 | -236,154,239.44 | -                          | -       | -                            | -206,080,984.66 | -30,073,254.78 | 106,579,778.92 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | -58,971,302.93 | 9,725,438.52    | -                          | -       | -                            | 9,725,438.52    | -              | -49,245,864.41 |
| 外币财务报表折算差额         | 371,632,066.51 | -245,879,677.96 | -                          | -       | -                            | -215,806,423.18 | -30,073,254.78 | 155,825,643.33 |
| 其他综合收益合计           | 312,660,763.58 | -236,154,239.44 | -                          | -       | -                            | -206,080,984.66 | -30,073,254.78 | 106,579,778.92 |

| 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   | -206,080,984.66 | -   | -206,080,984.66 | -24,616,531.08 | -   | -24,616,531.08 |
| （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  | -206,080,984.66 | -   | -206,080,984.66 | -24,616,531.08 | -   | -24,616,531.08 |
| 其中：外币财务报表折算差额      | -215,806,423.18 | -   | -215,806,423.18 | -41,758,349.25 | -   | -41,758,349.25 |
| 二、归属于少数股东的其他综合收益   | -30,073,254.78  | -   | -30,073,254.78  | -10,905,855.85 | -   | -10,905,855.85 |
| （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  | -30,073,254.78  | -   | -30,073,254.78  | -10,905,855.85 | -   | -10,905,855.85 |
| 其中：外币财务报表折算差额      | -30,073,254.78  | -   | -30,073,254.78  | -10,905,855.85 | -   | -10,905,855.85 |
| 合计                 | -236,154,239.44 | -   | -236,154,239.44 | -35,522,386.93 | -   | -35,522,386.93 |

43. 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 | 7,180,349.94 | 13,522,078.52 | 13,510,706.75 | 7,191,721.71 |

44. 盈余公积

2026 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 |

2025 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 | 4,759,317,635.47 | -    | -    | 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 |

财务报表附注  
2026 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

45. 未分配利润

| 项目               | 本期                | 上年                |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期期末未分配利润     | 63,243,900,191.37 | 64,274,107,281.70 |
| 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       | 63,243,900,191.37 | 64,274,107,281.70 |
| 加：本期归属于母公司股东的净利润 | 528,057,131.88    | 1,023,784,320.62  |
| 减：提取法定盈余公积       | -                 | -                 |
| 提取任意盈余公积         | -                 | -                 |
| 提取一般风险准备         | -                 | -                 |
| 应付普通股股利          | 460,719,243.94    | 1,749,929,012.82  |
| 转作股本的普通股股利       | -                 | -                 |
| 对其他权益工具持有人的分配    | -                 | 304,062,398.13    |
| 其他               | -                 | -                 |
| 期末未分配利润          | 63,311,238,079.31 | 63,243,900,191.37 |

46. 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 | 54,784,226,837.78 | 47,503,066,733.27 | 51,485,077,366.85 | 44,082,017,583.26 |

(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 | 42,167,109,462.46 | 35,694,516,823.25 | 39,920,895,569.25 | 33,425,007,801.77 |
| 资产运营 | 3,854,855,642.12  | 3,934,573,006.14  | 3,453,274,760.81  | 3,483,200,209.45  |
| 物业服务 | 8,762,261,733.20  | 7,873,976,903.88  | 8,110,907,036.79  | 7,173,809,572.04  |
| 合计   | 54,784,226,837.78 | 47,503,066,733.27 | 51,485,077,366.85 | 44,082,017,583.26 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

46. 营业收入和营业成本 - 续

(3) 履约义务的说明

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

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

(4) 本集团分摊至剩余履约义务的说明

于 2026 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 1,087.98 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。

47. 税金及附加

| 项目      | 本期金额             | 上期金额             |
|---------|------------------|------------------|
| 土地增值税   | 1,378,882,171.00 | 1,140,445,816.82 |
| 城市维护建设税 | 79,974,138.82    | 79,187,450.42    |
| 教育费附加   | 60,697,685.83    | 55,264,207.29    |
| 其他      | 395,470,405.77   | 367,752,069.48   |
| 合计      | 1,915,024,401.42 | 1,642,649,544.01 |

48. 销售费用

| 项目        | 本期金额             | 上期金额             |
|-----------|------------------|------------------|
| 职工薪酬      | 62,905,528.21    | 97,405,727.03    |
| 销售机构费用及佣金 | 849,674,567.94   | 644,053,214.62   |
| 广告推广费     | 396,461,327.39   | 338,241,369.90   |
| 其他        | 34,565,621.97    | 40,456,738.74    |
| 合计        | 1,343,607,045.51 | 1,120,157,050.29 |

财务报表附注  
2026 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

49. 管理费用

| 项目      | 本期金额           | 上期金额           |
|---------|----------------|----------------|
| 人工费用    | 549,246,688.50 | 659,503,164.88 |
| 办公及行政费用 | 59,370,201.47  | 66,994,128.08  |
| 折旧与摊销   | 26,019,957.59  | 26,143,537.16  |
| 其他      | 124,694,266.18 | 58,518,886.80  |
| 合计      | 759,331,113.74 | 811,159,716.92 |

50. 研发费用

| 项目        | 本期金额          | 上期金额          |
|-----------|---------------|---------------|
| 数字信息化系统研发 | 8,982,961.50  | 18,695,729.63 |
| 研发人员薪酬    | 36,701,251.83 | 35,436,318.31 |
| 合计        | 45,684,213.33 | 54,132,047.94 |

51. 财务费用

| 项目       | 本期金额             | 上期金额             |
|----------|------------------|------------------|
| 利息支出     | 3,790,806,901.27 | 3,818,489,072.93 |
| 减：已资本化利息 | 1,778,844,547.56 | 1,917,074,966.39 |
| 减：利息收入   | 545,292,487.28   | 736,972,557.33   |
| 汇兑损失     | 34,718,118.30    | -10,440,627.43   |
| 其他       | 77,601,666.18    | 72,662,410.53    |
| 合计       | 1,578,989,650.91 | 1,226,663,332.31 |

注： 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止半年度，租赁负债的利息费用为 50,378,422.51 元。

财务报表附注  
2026 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. 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 |
|-----------|---------------|---------------|---------|
| 国内客运航线资助  | 1,397,299.00  | 1,745,300.00  | 是       |
| 生育津贴      | 3,249,244.35  | 7,417,827.37  | 是       |
| 代扣代缴手续费返还 | 5,346,125.00  | 6,114,957.63  | 否       |
| 岸电设施补贴    | 1,263,491.51  | 4,220,455.60  | 是       |
| 产业发展专项资金  | 1,240,000.00  | 5,101,000.00  | 是       |
| 财政扶持资金    | 2,386,300.00  | 2,720,000.00  | 是       |
| 企业贡献奖励金   | 2,259,921.00  | 1,383,500.00  | 是       |
| 其他税务优惠    | 919,675.86    | 4,829,077.71  | 否       |
| 其他小额补助    | 9,275,771.99  | 13,857,252.33 | 是       |
| 其他        | -2,089,354.64 | -407,452.57   | 否       |
| 合计        | 25,248,474.07 | 46,981,918.07 |         |
| 其中：政府补助   | 21,072,027.85 | 36,445,335.30 |         |

53. 投资收益

| 项目                        | 本期金额            | 上期金额           |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 长期股权投资收益                  | -423,986,462.74 | 75,396,325.48  |
| 其中：权益法核算确认的投资收益           | -411,247,971.62 | 70,581,329.60  |
| 股权处置收益                    | -12,738,491.12  | 4,814,995.88   |
| 交易性金融资产                   | -               | -              |
| 其中：持有期间取得的投资收益            | -               | -              |
| 处置收益                      | -               | -              |
| 其他非流动金融资产                 | 1,329,119.50    | 1,771,845.36   |
| 其中：持有期间取得的投资收益            | 1,276,466.04    | 1,761,885.36   |
| 处置收益                      | 52,653.46       | 9,960.00       |
| 债权投资收益                    | -               | -              |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | -               | -              |
| 取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得   | -               | 507,570,995.31 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益        | -               | -              |
| 债务重组产生的投资收益               | -               | -              |
| 其他                        | -641,631.49     | -              |
| 合计                        | -423,298,974.73 | 584,739,166.15 |



财务报表附注  
2026 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

54. 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       | -             | -              |
| 其他非流动金融资产     | -6,285,046.17 | -12,084,394.24 |
| 其他            | -             | -              |
| 合计            | -6,285,046.17 | -12,084,394.24 |

55. 信用减值损失

| 项目        | 本期金额           | 上期金额           |
|-----------|----------------|----------------|
| 应收款项坏账损失  | -47,319,651.20 | -37,574,152.09 |
| 其他应收款坏账损失 | 20,163,839.85  | -25,252,189.80 |
| 应收票据坏账损失  | 21,842.56      | 46,746.76      |
| 合计        | -27,133,968.79 | -62,779,595.13 |

56. 资产减值损失

| 项目         | 本期金额       | 上期金额        |
|------------|------------|-------------|
| 存货减值损失     | -          | -           |
| 商誉减值准备     | -          | -           |
| 长期股权投资减值准备 | -          | -           |
| 无形资产减值准备   | -          | -           |
| 其他减值准备     | -96,499.81 | -868,339.89 |
| 合计         | -96,499.81 | -868,339.89 |

57. 资产处置收益

| 资产处置收益的来源   | 本期金额           | 上期金额          |
|-------------|----------------|---------------|
| 非流动资产处置收益   | 469,556,194.62 | 18,112,111.77 |
| 其中：固定资产处置收益 | 468,943,917.32 | 1,104,384.70  |
| 其他          | 612,277.30     | 17,007,727.07 |
| 合计          | 469,556,194.62 | 18,112,111.77 |

财务报表附注  
2026 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. 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         | 179,970,618.50 | 86,217,703.52  | 179,970,618.50 |
| 与企业日常活动无关的政府补助 | 792,000.00     | -              | 792,000.00     |
| 其他利得           | 11,091,641.78  | 23,449,475.18  | 11,091,641.78  |
| 合计             | 191,854,260.28 | 109,667,178.70 | 191,854,260.28 |

59. 营业外支出

| 项目             | 本期金额          | 上期金额           | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 对外捐赠支出         | 1,000,000.00  | -              | 1,000,000.00  |
| 诉讼损失、赔偿金、违约金支出 | 16,462,214.98 | 109,668,773.49 | 16,462,214.98 |
| 非流动资产报废、毁损损失   | 334,932.04    | 336,337.66     | 334,932.04    |
| 其他支出           | 20,512,771.50 | 13,868,638.63  | 20,512,771.50 |
| 合计             | 38,309,918.52 | 123,873,749.78 | 38,309,918.52 |

60. 所得税费用

(1) 所得税费用表

| 项目      | 本期金额             | 上期金额             |
|---------|------------------|------------------|
| 当期所得税费用 | 1,378,674,463.68 | 2,090,148,386.08 |
| 递延所得税费用 | -288,706,266.80  | -722,160,823.20  |
| 合计      | 1,089,968,196.88 | 1,367,987,562.88 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

60 所得税费用 - 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                              | 1,830,058,200.55 |
| 按法定税率计算的所得税费用                     | 457,514,550.14   |
| 子公司适用不同税率的影响                      | 3,287,549.69     |
| 调整以前期间所得税的影响                      | 70,183,484.39    |
| 非应税收入的影响                          | -39,723,504.40   |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                  | 52,402,045.64    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响           | -240,772,836.37  |
| 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    | 786,801,420.13   |
| 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 | 32,512,658.31    |
| 其他                                | -32,237,170.65   |
| 所得税费用                             | 1,089,968,196.88 |

61. 借款费用

| 项目          | 资本化率        | 资本化金额            |
|-------------|-------------|------------------|
| 存货          | 1.75%-6.05% | 1,630,325,676.99 |
| 在建工程        | -           | -                |
| 固定资产        | -           | -                |
| 投资性房地产      | 2.25%-3.12% | 148,518,870.57   |
| 小计          |             | 1,778,844,547.56 |
| 计入当期损益的利息费用 |             | 2,011,962,353.71 |
| 合计          |             | 3,790,806,901.27 |

62. 外币折算

| 项目                      | 本期金额          |
|-------------------------|---------------|
| 计入当期损益的汇兑差额             | 34,718,118.30 |
| 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                      | 34,718,118.30 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

63. 租赁

(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）         | 50,378,422.51    | 56,683,359.91    |
| 短期租赁费用                 | 85,801,417.75    | 62,679,566.76    |
| 低价值资产租赁费用              | 2,688,576.73     | 1,987,637.25     |
| 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           | 146,238,384.95   | 97,189,865.63    |
| 与租赁相关的总现金流出            | 3,335,358,714.97 | 1,128,404,535.49 |
| 售后租回交易产生的相关损益（注 3）     | 51,937,940.81    | 91,064,815.85    |
| 售后租回交易现金流入（注 3）        | -                | 496,610,000.00   |
| 售后租回交易现金流出             | 3,102,906,223.52 | 919,726,572.31   |

注 1： 于 2026 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 2026 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 2026 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                     | 2,511,273,991.84  |
| 其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入 | 51,957,451.65     |
| 二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额    | 17,643,290,145.30 |
| 第 1 年                    | 3,414,621,786.76  |
| 第 2 年                    | 3,141,725,313.15  |
| 第 3 年                    | 2,865,540,574.43  |
| 第 4 年                    | 2,506,280,934.23  |
| 第 5 年                    | 2,510,630,976.11  |
| 5 年以上                    | 3,204,490,560.62  |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

63. 租赁 - 续

(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                  | -    |

64. 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      | 1,009,888,048.32 | 854,659,577.71   |
| 收到的保证金、押金、意向金 | 2,243,464,585.61 | 3,141,299,307.13 |
| 代收、暂收款        | 396,961,269.41   | 509,107,406.22   |
| 利息收入          | 224,078,589.59   | 428,009,248.22   |
| 政府补助          | 42,642,246.18    | 57,843,628.10    |
| 合计            | 3,917,034,739.11 | 4,990,919,167.38 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

64. 现金流量表项目 - 续

(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    | 3,676,700,481.04  | 2,272,984,655.51 |
| 支付或退还押金、保证金 | 5,354,694,204.55  | 1,707,407,379.02 |
| 销售费用支付的现金   | 680,007,818.22    | 1,000,324,389.03 |
| 管理费用支付的现金   | 383,057,986.10    | 447,062,729.60   |
| 财务费用支付的现金   | 25,280,521.43     | 35,532,785.66    |
| 合计          | 10,119,741,011.34 | 5,463,311,938.82 |

(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 | 7,848,692,794.42 | 4,275,294,472.34 |
| 取得子公司收到的现金净额       | 436,024,213.98   | 1,192,717,544.22 |
| 合计                 | 8,284,717,008.40 | 5,468,012,016.56 |

支付其他与投资活动有关的现金

| 项目                 | 本期金额             | 上期金额             |
|--------------------|------------------|------------------|
| 支付合营及联营公司项目前期垫款及其他 | 3,459,676,237.67 | 4,748,709,081.68 |
| 为取得子公司而代偿款项        | -                | 163,827,428.36   |
| 处置子公司减少的现金净额       | -                | 80,065,084.10    |
| 合计                 | 3,459,676,237.67 | 4,992,601,594.14 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

64. 现金流量表项目 - 续

(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 | 4,319,918,168.19 | 2,757,775,779.35 |
| 发行产品融入资金            | 4,640,250,364.12 | 3,813,120,000.00 |
| 售后租回融资款             | -                | 496,610,000.00   |
| 收到员工跟投款             | 18,830,000.00    | 24,030,000.00    |
| 合计                  | 8,978,998,532.31 | 7,091,535,779.35 |

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     | 8,859,379,527.74  | 6,071,069,499.33  |
| 发行产品偿还资金                | 5,577,028,918.35  | 4,122,728,943.31  |
| 偿还永续债                   | -                 | 5,733,130,000.00  |
| 支付的租赁款                  | 3,246,868,720.49  | 1,063,737,331.48  |
| 因子公司减资/注销或收购少数股东权益支付的款项 | 190,907,977.84    | 1,665,712,000.00  |
| 合计                      | 17,874,185,144.42 | 18,656,377,774.12 |

六、 合并财务报表项目注释 - 续

64. 现金流量表项目 - 续

(3) 与筹资活动有关的现金 - 续

筹资活动产生的各项负债变动情况

| 项目                       | 本期期初数              | 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                     | 2,954,227,879.87   | 5,051,117,307.29  | 10,992,655.32    | 5,747,171,465.84  | 11,253,185.15 | 2,257,913,191.49   |
| 长期借款（含一年内到期的金额）          | 178,036,013,976.18 | 46,672,095,116.76 | 4,924,819,561.34 | 55,206,010,784.88 | -             | 174,426,917,869.40 |
| 应付债券（含一年内到期的金额）          | 62,188,784,786.87  | 3,090,000,000.00  | 798,767,856.25   | 1,633,820,000.00  | -             | 64,443,732,643.12  |
| 租赁负债（含一年内到期的金额）          | 2,346,329,963.98   | -                 | 99,821,766.83    | 142,889,191.77    | 74,988,612.11 | 2,228,273,926.93   |
| 长期应付款-售后租回融资款（含一年内到期的金额） | 3,409,235,035.93   | -                 | 53,011,246.01    | 3,103,979,528.72  | -             | 358,266,753.22     |
| 合计                       | 248,934,591,642.83 | 54,813,212,424.05 | 5,887,413,085.75 | 65,833,870,971.21 | 86,241,797.26 | 243,715,104,384.16 |



财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料                            | 本期金额              | 上期金额               |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量：             |                   |                    |
| 净利润                             | 740,090,003.67    | 1,740,204,824.89   |
| 加：资产减值损失                        | 96,499.81         | 868,339.89         |
| 信用减值损失                          | 27,133,968.79     | 62,779,595.13      |
| 固定资产及投资性房地产折旧                   | 1,899,798,376.43  | 1,735,344,441.39   |
| 使用权资产折旧                         | 130,161,521.87    | 141,445,342.16     |
| 无形资产摊销                          | 48,638,096.88     | 46,434,086.64      |
| 长期待摊费用摊销                        | 147,335,963.40    | 109,079,960.64     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失<br>（减：收益） | -469,556,194.62   | -18,112,111.77     |
| 固定资产报废损失                        | 334,932.04        | 336,337.66         |
| 公允价值变动损失（减：收益）                  | 6,285,046.17      | 12,084,394.24      |
| 财务费用                            | 1,725,466,574.32  | 1,582,010,170.00   |
| 投资损失（减：收益）                      | 423,298,974.73    | -584,739,166.15    |
| 递延所得税资产减少（减：增加）                 | -304,643,564.14   | -691,078,396.38    |
| 递延所得税负债增加（减：减少）                 | 18,162,700.18     | -31,082,426.82     |
| 存货的减少（减：增加）                     | 12,383,504,331.47 | -6,886,498,384.73  |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）                | -539,610,072.35   | 1,903,759,873.40   |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）                | 7,898,675,601.16  | -1,128,734,057.87  |
| 其他                              | -                 | -                  |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 24,135,172,759.81 | -2,005,897,177.68  |
| 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                         | 97,405,697,630.53 | 86,711,121,950.11  |
| 减：现金的期初余额                       | 84,964,638,238.20 | 99,366,311,310.90  |
| 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                | 12,441,059,392.33 | -12,655,189,360.79 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项目                                     | 金额 | 金额              |
|----------------------------------------|----|-----------------|
| 本期发生的企业合并并于本期支付的现金或现金等价物               | -  | -               |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物                    | -  | 436,024,213.98  |
| 其中：杭州滨智房地产开发有限公司                       | -  | 436,023,374.02  |
| 杭州缤穆企业管理有限公司                           | -  | 839.96          |
| 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 | -  | -               |
| 取得子公司及其他经营单位支付/（收到）的现金净额               | -  | -436,024,213.98 |

(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     | 269,750,000.00 | -  |
| 其中：杭州千岛湖伊敦酒店有限公司          | 269,750,000.00 | -  |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | -              | -  |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 2,958,100.00   | -  |
| 其中：无锡溪胜房地产开发有限公司          | 2,958,100.00   | -  |
| 处置子公司及其他经营单位收到的现金净额       | 272,708,100.00 | -  |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

65. 现金流量表补充资料 - 续

(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                        | 97,405,697,630.53 | 84,964,638,238.20 |
| 其中：库存现金                     | 163,387.16        | 125,958.89        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 59,884,258,443.37 | 57,308,242,779.31 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 37,521,275,800.00 | 27,656,269,500.00 |
| 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              | 97,405,697,630.53 | 84,964,638,238.20 |
| 四、受限制货币资金                   | 1,030,743,864.86  | 1,151,371,376.25  |
| 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 | 1,030,743,864.86  | 1,151,371,376.25  |
| 五、应收利息                      | 12,688,332.19     | 11,138,019.93     |
| 六、货币资金合计                    | 98,449,129,827.58 | 86,127,147,634.38 |

(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。

| 项目                 | 期末余额             | 期初余额             |
|--------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款              | 5,343,335,583.29 | 6,487,510,106.13 |
| 其中：供应商已从融资提供方收到的款项 | 5,343,335,583.29 | 6,487,510,106.13 |

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  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

| 项目     | 期末外币余额           | 折算汇率   | 期末折算人民币余额        |
|--------|------------------|--------|------------------|
| 货币资金   |                  |        | 602,144,609.30   |
| 其中：港币  | 415,460,039.61   | 0.8701 | 361,491,780.46   |
| 美元     | 34,286,028.11    | 6.8209 | 233,861,569.14   |
| 新西兰元   | 1,513,241.52     | 3.8450 | 5,818,413.64     |
| 吉布提法郎  | 13,055,979.79    | 0.0383 | 500,044.03       |
| 俄罗斯卢布  | 5,195,626.72     | 0.0910 | 472,802.03       |
| 应收账款   |                  |        | 22,447.25        |
| 其中：港币  | 15,000.00        | 0.8701 | 13,051.50        |
| 美元     | 1,351.73         | 6.8209 | 9,220.02         |
| 俄罗斯卢布  | 1,931.08         | 0.0910 | 175.73           |
| 其他应收款  |                  |        | 6,240,883,799.51 |
| 其中：港币  | 5,368,637,691.26 | 0.8701 | 4,671,251,655.17 |
| 美元     | 153,999,197.46   | 6.8209 | 1,050,413,125.95 |
| 新西兰元   | 135,000,000.00   | 3.8450 | 519,075,000.00   |
| 吉布提法郎  | 3,760,271.23     | 0.0383 | 144,018.39       |
| 应付账款   |                  |        | 104,768,788.12   |
| 其中：港币  | 8,385,612.20     | 0.8701 | 7,296,321.18     |
| 美元     | 14,272,502.24    | 6.8209 | 97,351,310.53    |
| 欧元     | 12,794.13        | 7.7349 | 98,961.32        |
| 吉布提法郎  | 163,710.00       | 0.0383 | 6,270.09         |
| 俄罗斯卢布  | 175,000.00       | 0.0910 | 15,925.00        |
| 应付职工薪酬 |                  |        | 218,424.16       |
| 其中：港币  | 251,033.40       | 0.8701 | 218,424.16       |
| 应交税费   |                  |        | 1,425,589.91     |
| 其中：港币  | 1,612,993.81     | 0.8701 | 1,403,465.91     |
| 吉布提法郎  | 577,650.00       | 0.0383 | 22,124.00        |
| 其他应付款  |                  |        | 3,884,655,143.03 |
| 其中：港币  | 3,428,365,962.26 | 0.8701 | 2,983,021,223.76 |
| 美元     | 131,265,110.02   | 6.8209 | 895,346,188.94   |
| 新西兰元   | 326,666.40       | 3.8450 | 1,256,032.31     |
| 吉布提法郎  | 131,375,927.41   | 0.0383 | 5,031,698.02     |
| 长期借款   |                  |        | 5,354,545.85     |
| 其中：美元  | 785,020.43       | 6.8209 | 5,354,545.85     |
| 长期应付款  |                  |        | 100,866,361.28   |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|       |               |        |                |
|-------|---------------|--------|----------------|
| 其中：美元 | 14,787,837.57 | 6.8209 | 100,866,361.28 |
|-------|---------------|--------|----------------|

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表项目注释 - 续

66. 外币货币性项目 - 续

(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。

67. 政府补助

(1) 本期末按应收金额确认的政府补助

本期末无按应收金额确认的政府补助。

(2) 涉及政府补助的负债项目

| 负债项目                  | 期初余额           | 本期新增<br>补助金额  | 本期计入营业<br>外收入金额 | 本期计入其他<br>收益金额 | 其他变动 | 期末余额           | 与资产相关/<br>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  | 44,014,975.58  | -             | -               | 146,377.58     | -    | 43,868,598.00  | 与收益相关           |
| 太子湾片区综合开发项目邮轮母港工程岸电建设 | 13,534,099.73  | -             | -               | 427,392.62     | -    | 13,106,707.11  | 与收益相关           |
| 风华剧院改造补助              | 9,630,261.60   | -             | -               | 802,521.80     | -    | 8,827,739.80   | 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      | 4,697,684.28   | -             | -               | 126,964.44     | -    | 4,570,719.84   | 与收益相关           |
| 电动出租车补贴款              | 768,840.34     | -             | -               | 333,759.96     | -    | 435,080.38     | 与资产相关           |
| 海洋经济发展补助资金            | 812,500.27     | -             | -               | 124,999.98     | -    | 687,500.29     | 与收益相关           |
| 原水取水泵站迁改工程补贴          | 101,007,837.78 | 5,245,579.00  | -               | -              | -    | 106,253,416.78 | 与资产相关           |
| 番禺科技园专项科技经费           | 2,029,614.34   | -             | -               | -              | -    | 2,029,614.34   | 与收益相关           |
| 大径变电缆补贴               | 1,981,481.48   | -             | -               | -              | -    | 1,981,481.48   | 与资产相关           |
| 厦门住房政府补助              | 20,000,000.00  | -             | -               | -              | -    | 20,000,000.00  | 与资产相关           |
| 厦门公寓政府补助              | -              | 19,835,200.00 | -               | -              | -    | 19,835,200.00  | 与资产相关           |
| 其他小额合计                | 2,701,478.16   | -             | -               | 100,000.02     | -    | 2,601,478.14   | 与资产或收益相关        |
| 合计                    | 273,637,247.20 | 25,080,779.00 | -               | 2,062,016.40   | -    | 296,656,009.80 | —               |

(3) 计入当期损益的政府补助

| 项目       | 本期金额          | 上期金额          |
|----------|---------------|---------------|
| 国内客运航线资助 | 1,397,299.00  | 1,745,300.00  |
| 生育津贴     | 3,249,244.35  | 7,417,827.37  |
| 岸电设施补贴   | 1,263,491.51  | 4,220,455.60  |
| 产业发展专项资金 | 1,240,000.00  | 5,101,000.00  |
| 财政扶持资金   | 2,386,300.00  | 2,720,000.00  |
| 企业贡献奖励金  | 2,259,921.00  | 1,383,500.00  |
| 小额补助     | 10,067,771.99 | 13,857,252.33 |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 21,864,027.85 | 36,445,335.30 |
|----|---------------|---------------|

七、 合并范围的变更

1. 处置子公司

| 子公司名称         | 股权处置价款         | 股权处置比例（%） | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点   | 丧失控制权时点的确定依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例（%） | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 |
|---------------|----------------|-----------|--------|------------|--------------|------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 杭州千岛湖伊敦酒店有限公司 | 269,750,000.00 | 100.00    | 协议转让   | 2026-02-03 | 控制权丧失        | -12,738,491.12                     | -                 | -                | -                | -                      | 不适用                       | -                           |



财务报表附注  
2026 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

2. 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  | 常熟市积余美城物业管理服务有限公司 | 51.00    | 1,530,000.00   |
| 2  | 重庆招田佳序房地产开发有限公司   | 66.00    | 224,200,000.00 |
| 3  | 昆山招航企业管理有限公司      | 100.00   | 尚未实际出资         |
| 4  | 深圳市前海易港园区运营有限公司   | 100.00   | 1,000,000.00   |
| 5  | 深圳市招宏置业有限公司       | 100.00   | 尚未实际出资         |
| 6  | 郑州市二七区招中置业有限公司    | 51.00    | 5,100,000.00   |
| 7  | 深圳市招太企业管理有限公司     | 100.00   | 尚未实际出资         |
| 8  | 深圳市山前住房租赁有限公司     | 100.00   | 尚未实际出资         |
| 9  | 深圳招商汇港商业管理有限公司    | 100.00   | 尚未实际出资         |

(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)    |
|---------------|------------------|---------------|
| 杭州缤穆企业管理有限公司  | 1,979,036,859.12 | -960,980.84   |
| 杭州滨智房地产开发有限公司 | 1,924,490,389.89 | -7,144,549.99 |

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 |
|-----------------|-------------|
| 西安伯乐创投企业孵化器有限公司 | 注销          |
| 上海招承商业管理有限公司    | 注销          |
| 上海招赞商务咨询有限公司    | 注销          |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 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      | 448301.11 万人民币     | 深圳      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 深圳市招商前海驰迪实业有限公司      | 深圳      | 2,000,000 万人民币     | 深圳      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 招商局地产（北京）有限公司        | 北京      | 800,000 万人民币       | 北京      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 深圳市南油（集团）有限公司        | 深圳      | 50,000 万人民币        | 深圳      | 投资兴办实业、物业出租       | 100.00  | -       | 非同一控制下企业合并 |
| 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 |
| 上海虹润置业有限公司           | 上海      | 36,500 万人民币        | 上海      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 招商局置地（深圳）有限公司        | 深圳      | 450,100 万人民币       | 深圳      | 投资                | -       | 100.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 招商局地产（杭州）有限公司        | 杭州      | 160,000 万人民币       | 杭州      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 广州招商房地产有限公司          | 广州      | 20,000 万人民币        | 广州      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 深圳市前海平方园区开发有限公司      | 深圳      | 60,000 万人民币        | 深圳      | 汽车园区开发及管理         | 65.00   | 35.00   | 投资设立       |
| 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司      | 深圳      | 1,000 万人民币         | 深圳      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 招商局地产（南京）有限公司        | 南京      | 14,838.081712 万人民币 | 南京      | 房地产开发             | 49.00   | 51.00   | 投资设立       |
| 达峰国际股份有限公司           | 香港      | 130 万港元            | 香港      | 投资控股及提供代理服务       | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 招商蛇口（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       |
| 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 |
| 深圳市招华会展置地有限公司（注）     | 深圳      | 290,000 万人民币       | 深圳      | 房地产开发             | 50.00   | -       | 投资设立       |
| 深圳市招润置业有限公司          | 深圳      | 950,000 万人民币       | 深圳      | 房地产开发             | -       | 55.00   | 投资设立       |
| 上海招商置业有限公司           | 上海      | 3,000 万人民币         | 上海      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 上海新百安经济发展有限公司        | 上海      | 100,000 万人民币       | 上海      | 房地产开发             | -       | 55.00   | 收购         |
| 上海新长桥企业发展有限公司（注）     | 上海      | 225,000 万人民币       | 上海      | 房地产开发             | -       | 50.00   | 收购         |
| 成都天府招商轨道交通城市发展有限公司   | 成都      | 300,000 万人民币       | 成都      | 房地产开发             | -       | 51.00   | 投资设立       |
| 上海招宣置业有限公司           | 上海      | 350,000 万人民币       | 上海      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 上海招松置业有限公司           | 上海      | 262,540 万人民币       | 上海      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 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       |
| 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       |
| 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       |
| 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       |
| 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       |
| 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       |
| 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         |
| 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       |
| 北京中泰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         |
| 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  |
| 成都招商北湖置地有限公司         | 成都      | 5,000 万人民币         | 成都      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 上海招越置业有限公司（注）        | 上海      | 2,000 万人民币         | 上海      | 房地产开发             | -       | 50.00   | 投资设立       |
| 厦门西海湾邮轮城投资有限公司       | 厦门      | 180,000 万人民币       | 厦门      | 房地产开发             | -       | 60.00   | 投资设立       |
| 汇泰投资有限公司             | 香港      | 1 万港元              | 香港      | 投资控股              | -       | 100.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 上海招广置业有限公司           | 上海      | 300,000 万人民币       | 上海      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 上海招宁房地产开发有限公司        | 上海      | 3000 万人民币          | 上海      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 重庆怡置招商房地产开发有限公司      | 重庆      | 464,000 万港元        | 重庆      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 誉越有限公司               | 香港      | 464,001 万港元        | 香港      | 投资控股              | -       | 100.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 合肥瑞盛房地产开发有限公司        | 合肥      | 100,000 万人民币       | 合肥      | 房地产开发             | 100.00  | -       | 投资设立       |
| 北京招晨房地产开发有限公司        | 北京      | 142,800 万人民币       | 北京      | 房地产开发             | -       | 65.00   | 投资设立       |
| 北京招胜房地产开发有限公司        | 北京      | 62,000 万人民币        | 北京      | 房地产开发             | -       | 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 |
| 深圳市招顺置业有限公司          | 深圳      | 1,000 万人民币         | 深圳      | 房地产开发经营           | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 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       |
| 西安茂安房地产有限公司          | 西安      | 12,200 万美元         | 西安      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 投资设立       |
| 成都招商远康房地产开发有限公司      | 成都      | 2,041 万人民币         | 成都      | 房地产开发             | -       | 100.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 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       |
| 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         |

财务报表附注  
2026 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       |
|------------------------------------------|---------|-----------------|---------|------------|----------|----------|------------|
| 上海招臻置业有限公司                               | 上海      | 300,000 万人民币    | 上海      | 房地产开发      | -        | 70.00    | 投资设立       |
| 深圳招商理财服务有限公司                             | 深圳      | 200 万人民币        | 深圳      | 投资         | 100.00   | -        | 投资设立       |
| 深圳招商商置投资有限公司                             | 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       |
| 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       |
| 杭州滨智房地产开发有限公司                            | 浙江      | 200000 万人民币     | 浙江      | 房地产开发经营    | -        | 99.00    | 收购         |
| 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       |
| Jumbo Pacific Holdings Limited           | 开曼群岛    | 0.0001 万美元      | 开曼群岛    | 投资控股       | -        | 100.00   | 非同一控制下企业合并 |
| SUPER ALLIANCE REAL ESTATE PARTNERS L.P. | 开曼群岛    | 160,000 万人民币    | 开曼群岛    | 投资控股       | -        | 100.00   | 收购         |
| 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       |
| 上海招潘置业有限公司                               | 上海      | 300,000 万人民币    | 上海      | 房地产开发      | -        | 60.00    | 投资设立       |
| 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       |
| 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 |
| 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       |
| 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       |
| 上海招陆置业有限公司                               | 上海      | 120,000 万人民币    | 上海      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 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 |
| 招商蛇口 (长沙) 房地产有限公司                        | 长沙      | 1000 万人民币       | 长沙      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 西安雍景嘉境房地产有限公司                            | 西安      | 1,000 万人民币      | 西安      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 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       |
| 合肥市盈泽房地产开发有限公司                           | 合肥      | 11800 万美元       | 合肥      | 房地产开发      | 1.00     | 99.00    | 投资设立       |
| 成都招商博时房地产开发有限公司                          | 成都      | 94,000 万人民币     | 成都      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 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 |
| 深圳市招商公寓发展有限公司                            | 深圳      | 2,000 万人民币      | 深圳      | 房地产开发、物业出租 | 40.00    | 60.00    | 投资设立       |
| 南京盛玺投资有限公司                               | 江苏      | 350000 万人民币     | 江苏      | 房地产开发经营    | -        | 51.00    | 投资设立       |
| 大连招源房地产有限公司                              | 大连      | 144,500 万人民币    | 大连      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 佛山依云房地产有限公司 (注)                          | 佛山      | 364,000 万人民币    | 佛山      | 房地产开发      | -        | 50.00    | 投资设立       |
| 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       |
| 杭州滨潮房地产开发有限公司                            | 杭州      | 150,000 万人民币    | 杭州      | 房地产开发      | -        | 99.00    | 收购         |
| 西安招商花园城房地产有限公司                           | 西安      | 40706 万人民币      | 西安      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 深圳市招商创业有限公司                              | 深圳      | 500 万人民币        | 深圳      | 房地产开发、物业出租 | 100.00   | -        | 投资设立       |
| 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       |
| 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 |
| 北京招盛房地产开发有限公司                            | 北京      | 130,000 万人民币    | 北京      | 房地产开发      | -        | 60.00    | 投资设立       |
| 深圳市太子湾商鼎置业有限公司                           | 深圳      | 5,882.3529 万人民币 | 深圳      | 房地产开发      | 51.00    | -        | 投资设立       |
| 深圳市招雍置业有限公司                              | 深圳      | 10,000 万人民币     | 深圳      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 杭州缤穆企业管理有限公司                             | 浙江      | 198000 万人民币     | 浙江      | 房地产开发经营    | -        | 51.52    | 收购         |
| 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       |
| 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       |
| 招商局置业有限公司                                | 香港      | 1,000 万港元       | 香港      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 同一控制下企业合并  |
| 重庆招商依城房地产开发有限公司                          | 重庆      | 75,900 万人民币     | 重庆      | 房地产开发      | -        | 100.00   | 投资设立       |
| 上海招鼎置业有限公司                               | 上海      | 140000 万人民币     | 上海      | 房地产开发经营    | -        | 70.00    | 投资设立       |
| 深圳市招扬置业有限公司                              | 深圳      | 100000 万人民币     | 深圳      | 房地产开发经营    | 100.00   | -        | 投资设立       |
| 杭州浙新置业有限公司                               | 杭州      | 50,000 万人民币     | 杭州      | 房地产开发      | -        | 51.00    | 收购         |

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  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

| 交易类型   | 公司名称          | 时间         | 交易比例   | 期末持股比例 |
|--------|---------------|------------|--------|--------|
| 购买少数股权 | 合肥新浩房地产开发有限公司 | 2026 年 3 月 | 1.00%  | 100.00 |
| 购买少数股权 | 合肥招弘企业管理有限公司  | 2026 年 6 月 | 30.00% | 100.00 |

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

| 项目                    | 合肥新浩房地产开发有限公司 | 合肥招弘企业管理有限公司   |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 购买成本                  |               |                |
| --现金                  | 8,252,850.62  | 231,953,745.65 |
| --非现金资产的公允价值          | -             | -              |
| 购买成本合计                | 8,252,850.62  | 231,953,745.65 |
| 减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 10,037,355.61 | 179,949,142.46 |
| 差额                    | -1,784,504.99 | 52,004,603.19  |
| 其中：调整资本公积             | 1,784,504.99  | -52,004,603.19 |
| 调整盈余公积                | -             | -              |
| 调整未分配利润               | -             | -              |

财务报表附注  
2026 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        | 21,756,047,760.85 | 23,615,444,984.13 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                   |                   |
| — 净利润           | -58,747,089.23    | 316,622,867.36    |
| — 其他综合收益        | -5,053.06         | 6,512,634.02      |
| — 综合收益总额        | -58,752,142.29    | 323,135,501.38    |
| 联营企业：           |                   |                   |
| 投资账面价值合计        | 50,484,484,315.04 | 49,116,002,897.70 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                   |                   |
| — 净利润           | -352,361,921.54   | -889,803,566.03   |
| — 其他综合收益        | 9,730,491.58      | 4,307,677.11      |
| — 综合收益总额        | -342,631,429.96   | -885,495,888.92   |

(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。

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八、 在其他主体中的权益 - 续

3. 在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或联营企业名称                         | 累积未确认<br>前期累计的损失 | 本期未确认的损失<br>(或本期分享的<br>净利润) | 期末<br>累积未确认的损失 |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| 南京聚盛房地产开发有限公司                       | 24,824,800.15    | 1,634,358.89                | 26,459,159.04  |
| TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED | 264,783,577.66   | -                           | 264,783,577.66 |
| 天津国际邮轮母港有限公司                        | -                | 9,488,006.81                | 9,488,006.81   |
| 徐州新绿州房地产咨询有限公司                      | 27,108,940.14    | -                           | 27,108,940.14  |
| 衢州亿佳企业管理有限公司                        | 30,576,033.08    | 641,526.75                  | 31,217,559.83  |
| 南昌青茂置业有限公司                          | 59,179,559.73    | 494,893.94                  | 59,674,453.67  |
| 芜湖荣众房地产开发有限公司                       | 63,309,799.50    | 8,595,792.00                | 71,905,591.50  |
| 招商力宝医院管理（深圳）有限公司                    | 46,172,885.41    | 29,404,698.12               | 75,577,583.53  |
| 深圳市招华国际会展运营有限公司                     | 54,747,490.94    | 656,124.44                  | 55,403,615.38  |
| 深圳招商一九七九发展有限公司                      | 105,699,512.48   | 4,456,049.69                | 110,155,562.17 |
| 广州合景隆泰置业发展有限公司                      | 123,683,139.31   | 221,679.44                  | 123,904,818.75 |
| 广州穗信置业有限公司                          | 31,922,422.62    | 445,500.00                  | 32,367,922.62  |
| 广州新合房地产有限责任公司                       | 356,428,120.67   | 197,500.00                  | 356,625,620.67 |
| 广州润嘉置业有限公司                          | 44,331,559.46    | 7,500.00                    | 44,339,059.46  |
| 广州市穗云置业有限公司                         | 284,196,824.71   | 925,000.00                  | 285,121,824.71 |
| 佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司                   | 16,370,833.56    | 14,074,500.00               | 30,445,333.56  |
| 南京招汇公寓管理有限公司                        | 11,050,058.04    | -                           | 11,050,058.04  |
| 南京铁盛商业管理有限公司                        | 14,170,412.59    | -496,853.61                 | 13,673,558.98  |
| 启东金碧置业发展有限公司                        | 23,305,379.22    | 634,952.43                  | 23,940,331.65  |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司                     | 24,905,281.24    | -137,891.59                 | 24,767,389.65  |
| 杭州臻美投资有限公司                          | 5,480,563.89     | 178,727.24                  | 5,659,291.13   |
| 北京景晟乾通置业有限公司                        | 47,796,007.67    | -20,038,671.39              | 27,757,336.28  |
| 广州招商高利泽养老服务有限公司                     | 22,345,995.97    | 26,613.54                   | 22,372,609.51  |
| 武汉右岸网谷产业园有限公司                       | 76,166,476.48    | -3,981,146.75               | 72,185,329.73  |
| 无锡合赢企业管理有限公司                        | 7,897,790.57     | 10,910,290.50               | 18,808,081.07  |

4. 表决权在半数以下纳入合并范围，或表决权超过半数但未纳入合并范围的情况

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

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

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

### 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，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1.1 市场风险

##### 1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币、吉布提法郎、新西兰元和新白俄罗斯卢布有关，除本集团设立在境外部分子公司使用美元、港币、新西兰元、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2026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。

财务报表附注  
2026 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             |
|----------------|------------------|------------------|
| 货币资金 - 人民币（注）  | 16,656,121.04    | 1,772,400.01     |
| 货币资金 - 美元      | 233,861,569.14   | 260,453,714.59   |
| 货币资金 - 港币      | 361,491,780.46   | 208,987,279.54   |
| 货币资金 - 新西兰元    | 5,818,413.64     | 6,131,341.34     |
| 货币资金 - 吉布提法郎   | 500,044.03       | 568,293.05       |
| 货币资金 - 俄罗斯卢布   | 472,802.03       | 16,309.28        |
| 应收账款 - 美元      | 9,220.02         | 9,501,031.81     |
| 应收账款 - 港币      | 13,051.50        | -                |
| 应收账款 - 俄罗斯卢布   | 175.73           | -                |
| 其他应收款 - 人民币（注） | 1,401,732,291.53 | 1,510,141,443.81 |
| 其他应收款 - 美元     | 1,050,413,125.95 | 1,084,152,222.68 |
| 其他应收款 - 港币     | 4,671,251,655.17 | 4,955,172,100.54 |
| 其他应收款 - 新西兰元   | 519,075,000.00   | 101,300,000.00   |
| 其他应收款 - 吉布提法郎  | 144,018.39       | 42,088.96        |
| 应付账款 - 人民币（注）  | 12,852,695.91    | 12,428,203.18    |
| 应付账款 - 美元      | 97,351,310.53    | 57,166.92        |
| 应付账款 - 港币      | 7,296,321.18     | 598,419.69       |
| 应付账款 - 欧元      | 98,961.32        | 107,604.47       |
| 应付账款 - 俄罗斯卢布   | 15,925.00        | -                |
| 应付账款 - 吉布提法郎   | 6,270.09         | -                |
| 其他应付款 - 人民币（注） | 1,017,753,753.65 | 1,071,562,270.74 |
| 其他应付款 - 美元     | 895,346,188.94   | 904,558,042.93   |
| 其他应付款 - 港币     | 2,983,021,223.76 | 2,945,578,645.97 |
| 其他应付款 - 新西兰元   | 1,256,032.31     | 1,323,652.25     |
| 其他应付款 - 吉布提法郎  | 5,031,698.02     | -                |
| 长期借款 - 人民币（注）  | 161,531,265.98   | 161,531,265.98   |
| 长期借款 - 美元      | 5,354,545.85     | 5,808,159.54     |
| 长期应付款 - 美元     | 100,866,361.28   | 103,940,752.71   |

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。



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

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% | 51,185,815.91  | 51,185,815.91  | 49,664,492.31  | 49,664,492.31  |
| 所有外币 | 对人民币贬值 5% | -51,185,815.91 | -51,185,815.91 | -49,664,492.31 | -49,664,492.31 |

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 2026 年 6 月 30 日，本集团的浮动利率借款合同金额合计为 123,042,629,387.73 元（2025 年 12 月 31 日：125,046,073,751.76 元）。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

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

| 项目     | 利率变动      | 本期              |                 | 上期              |                 |
|--------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|        |           | 对净利润的影响         | 对股东权益的影响        | 对净利润的影响         | 对股东权益的影响        |
| 浮动利率借款 | 上浮 50 个基点 | -461,457,249.83 | -461,457,249.83 | -423,692,326.59 | -423,692,326.59 |
| 浮动利率借款 | 下浮 50 个基点 | 461,457,249.83  | 461,457,249.83  | 423,692,326.59  | 423,692,326.59  |

## 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

#### 1.2 信用风险

2026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。

财务报表附注  
2026 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

1.3 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 2026 年 6 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 39,082,532,619.90 元（2025 年 12 月 31 日：57,013,566,881.46 元），其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为 461,847.00 元（2025 年 12 月 31 日：1,392,066,881.46 元）。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

| 项目          | 账面价值               | 一年以内              | 一至五年              | 五年以上               | 合计                 |
|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 短期借款        | 2,257,913,191.49   | 2,279,288,335.35  | -                 | -                  | 2,279,288,335.35   |
| 应付票据        | 79,419,313.52      | 79,419,313.52     | -                 | -                  | 79,419,313.52      |
| 应付账款        | 44,511,317,546.42  | 44,511,317,546.42 | -                 | -                  | 44,511,317,546.42  |
| 其他应付款       | 85,768,721,760.13  | 85,768,721,760.13 | -                 | -                  | 85,768,721,760.13  |
| 一年内到期的非流动负债 | 67,297,040,788.36  | 68,030,639,322.78 | -                 | -                  | 68,030,639,322.78  |
| 其他流动负债      | 1,564,377,212.35   | 1,564,377,212.35  | -                 | -                  | 1,564,377,212.35   |
| 长期借款        | 131,731,448,163.30 | 3,346,499,435.30  | 13,385,997,741.21 | 144,690,568,476.97 | 161,423,065,653.48 |
| 应付债券        | 40,340,000,000.00  | 884,923,000.00    | 41,299,314,471.24 | -                  | 42,184,237,471.24  |
| 租赁负债        | 2,013,154,348.06   | -                 | 1,132,324,381.55  | 1,376,922,225.44   | 2,509,246,606.99   |
| 长期应付款       | 203,659,203.55     | -                 | 150,709,704.24    | 58,423,656.19      | 209,133,360.43     |
| 其他非流动负债     | 2,411,175,209.83   | -                 | 2,411,175,209.83  | -                  | 2,411,175,209.83   |

财务报表附注  
2026 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<br>公允价值计量 | 第二层次<br>公允价值计量 | 第三层次<br>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               | 38,865,800.22  | -              | 1,702,742,103.44 | 1,741,607,903.66 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | -              | -              | 320,000.00       | 320,000.00       |
| （1）债务工具投资                | -              | -              | -                | -                |
| （2）权益工具投资                | -              | -              | 320,000.00       | 320,000.00       |
| （3）衍生金融资产                | -              | -              | -                | -                |
| 2. 其他非流动金融资产             | 38,865,800.22  | -              | 1,702,422,103.44 | 1,741,287,903.66 |
| （1）债务工具投资                | -              | -              | -                | -                |
| （2）权益工具投资                | 38,865,800.22  | -              | 1,702,422,103.44 | 1,741,287,903.66 |
| （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           | 38,865,800.22  | -              | 1,702,742,103.44 | 1,741,607,903.66 |
| （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深圳证券交易所及香港证券交易所 2026 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  
2026 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 | 1,047,815,166.12 | 1,047,815,166.12 | 现金流折现法 | 折现率  |
| 权益工具投资 | 654,926,937.32   | 652,404,919.78   | 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 | 51.10            | 58.81             |

于 2026 年 6 月 30 日，招商局集团有限公司直接持有本公司 51.10%的股权，通过其子公司招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司及深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司 7.71%的股权。

2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注八、1（1）。

财务报表附注  
2026 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 |
|-------------------|--------|
| 上海仁崇置业有限公司        | 合营企业   |
| 上海北铖房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 上海孚金置业有限公司        | 合营企业   |
| 上海招象惠新房地产开发有限公司   | 合营企业   |
| 上海浦隼房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 上海盛察实业发展有限公司      | 合营企业   |
| 上海绿地南坤置业有限公司      | 合营企业   |
| 上海象商房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 上海象招房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 东莞市恒安房地产开发有限公司    | 合营企业   |
| 中山市碧商房地产开发有限公司    | 合营企业   |
| 乐活置业国际有限公司        | 合营企业   |
| 佛山市南海区美璟房地产开发有限公司 | 合营企业   |
| 佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司 | 合营企业   |
| 佛山招商尚贤房地产有限公司     | 合营企业   |
| 佛山招商璞海房地产有限公司     | 合营企业   |
| 北京亚林西房地产开发有限公司    | 合营企业   |
| 北京怡置京西房地产开发有限公司   | 合营企业   |
| 北京招城房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 北京景晟乾通置业有限公司      | 合营企业   |
| 北京朝金房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 北京毓锦置业有限公司        | 合营企业   |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司   | 合营企业   |
| 北京金旭开泰房地产开发有限公司   | 合营企业   |
| 北京鸿远京投置业有限公司      | 合营企业   |
| 南京奥建置业有限公司        | 合营企业   |
| 南京弘威盛房地产开发有限公司    | 合营企业   |
| 南京悦宁房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 南京悦霖房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 南京招汇公寓管理有限公司      | 合营企业   |
| 南京盛科房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 南京荟合置业有限公司        | 合营企业   |
| 南京铁盛商业管理有限公司      | 合营企业   |

财务报表附注  
2026 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 |
|--------------------|--------|
| 南京锦华置业有限公司         | 合营企业   |
| 南通市华昌房地产有限公司       | 合营企业   |
| 厦门添旭投资有限公司         | 合营企业   |
| 合肥锦顺房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 启东金碧置业发展有限公司       | 合营企业   |
| 嘉兴金久房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 天津顺集置业有限公司         | 合营企业   |
| 太仓市鑫埭房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 太仓市鑫珩房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 太仓远汇置业有限公司         | 合营企业   |
| 如东威新房地产开发有限责任公司    | 合营企业   |
| 如皋市恒昱房地产有限公司       | 合营企业   |
| 宁波鼎峰房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 常熟市尚源房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 平湖市卓耀房地产开发有限公司     | 合营企业   |
| 平湖恒璟房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 广州合景隆泰置业发展有限公司     | 合营企业   |
| 广州市万尚房地产有限公司       | 合营企业   |
| 广州市穗云置业有限公司        | 合营企业   |
| 广州招商高利泽养老服务有限公司    | 合营企业   |
| 广州招赢房地产有限责任公司      | 合营企业   |
| 广州新合房地产有限责任公司      | 合营企业   |
| 广州润嘉置业有限公司         | 合营企业   |
| 广州穗信置业有限公司         | 合营企业   |
| 徐州铭润房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 惠州市昭乐房地产有限公司       | 合营企业   |
| 成都中交花源美庐置业有限公司     | 合营企业   |
| 成都禾招物业管理有限公司       | 合营企业   |
| 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司 | 合营企业   |
| 无锡市三合房地产发展有限公司     | 合营企业   |
| 无锡市美商骏房地产发展有限公司    | 合营企业   |
| 昆山保瑞房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 昆山市悦城置业有限公司        | 合营企业   |
| 昆山市悦顺置业有限公司        | 合营企业   |
| 武汉右岸网谷产业园有限公司      | 合营企业   |
| 江苏招商麒麟物业管理有限公司     | 合营企业   |
| 济南安齐房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 深圳市壹海城商业物业管理有限公司   | 合营企业   |
| 深圳市招华国际会展运营有限公司    | 合营企业   |

## 十一、关联方及关联交易 - 续

## 3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

| 合营或联营企业名称                           | 与本公司关系   |
|-------------------------------------|----------|
| 深圳市润招房地产有限公司                        | 合营企业     |
| 深圳招商一九七九发展有限公司                      | 合营企业     |
| 温州保悦置业有限公司                          | 合营企业     |
| 珠海景华房地产有限公司                         | 合营企业     |
| 盐城梁盛通置业有限公司                         | 合营企业     |
| 盐城海洲置业有限公司                          | 合营企业     |
| 福州中晋投资有限公司                          | 合营企业     |
| 福州中欣投资有限公司                          | 合营企业     |
| 苏州劲商房地产开发有限公司                       | 合营企业     |
| 苏州安茂置业有限公司                          | 合营企业     |
| 苏州招诺商务咨询有限公司                        | 合营企业     |
| 苏州泓昶置业有限公司                          | 合营企业     |
| 苏州润悦招禧置业有限公司                        | 合营企业     |
| 苏州灏溢房地产开发有限公司                       | 合营企业     |
| 苏州璟隽咨询管理有限公司                        | 合营企业     |
| 苏州锦铄置业有限公司                          | 合营企业     |
| 郑州润兴置业有限公司                          | 合营企业     |
| 重庆万招置业有限公司                          | 合营企业     |
| 重庆瀚置招商房地产开发有限公司                     | 合营企业     |
| 山东省机场管理集团物业服务有限公司                   | 合营企业     |
| 天津合发房地产开发有限公司                       | 合营企业     |
| 天津市联展房地产开发有限公司                      | 合营企业     |
| 上海祝金房地产发展有限公司                       | 合营企业之子公司 |
| 中山冠景置业有限公司                          | 合营企业之子公司 |
| 乐康置业（深圳）有限公司                        | 合营企业之子公司 |
| 北京亮马置业有限公司                          | 合营企业之子公司 |
| 天津市中辰朝华置业有限公司                       | 合营企业之子公司 |
| 太仓市万鑫房地产开发有限公司                      | 合营企业之子公司 |
| 常熟招商力宝妇产医院有限公司                      | 合营企业之子公司 |
| 深圳市招商福永产业园发展有限公司                    | 合营企业之子公司 |
| 深圳招商力宝太子湾医院                         | 合营企业之子公司 |
| 苏州融烨置业有限公司                          | 合营企业之子公司 |
| 上海光盛房地产开发有限公司                       | 合营企业之子公司 |
| 上海建杉置业有限公司                          | 合营企业之子公司 |
| 无锡鑫昇置业有限公司                          | 合营企业之子公司 |
| DIGITAL NOBLE LIMITED               | 联营企业     |
| SOLAR ESTATE LIMITED                | 联营企业     |
| TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED | 联营企业     |
| 上海乐都置业有限公司                          | 联营企业     |
| 上海兴美置业有限公司                          | 联营企业     |



财务报表附注  
2026 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 |
|--------------------|--------|
| 上海孚达置业有限公司         | 联营企业   |
| 上海招鸿房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 上海新东安企业发展有限公司      | 联营企业   |
| 上海新南山房地产开发有限公司     | 联营企业   |
| 上海曼翊企业管理有限公司       | 联营企业   |
| 上海置滨汇招置业有限公司       | 联营企业   |
| 上海耀茂置业有限公司         | 联营企业   |
| 上海越招置业有限公司         | 联营企业   |
| 上海隽廷房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 东莞市保汇实业投资有限公司      | 联营企业   |
| 东莞市招美房地产开发有限公司     | 联营企业   |
| 东莞市润合房地产有限公司       | 联营企业   |
| 东莞弘璟实业投资有限公司       | 联营企业   |
| 东莞武地泓海置业有限公司       | 联营企业   |
| 佛山市南海区峯商房地产开发有限公司  | 联营企业   |
| 佛山市清皓置业有限公司        | 联营企业   |
| 北京华润招铁海泽置业有限公司     | 联营企业   |
| 南京十心房地产有限公司        | 联营企业   |
| 南京善盛房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 南京招商兴盛房地产有限公司      | 联营企业   |
| 南京招锦弘新房地产开发有限公司    | 联营企业   |
| 南京盛文房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 南京聚盛房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 南京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   |
| 南通招城置业有限公司         | 联营企业   |
| 厦门市雍景湾房地产有限公司      | 联营企业   |
| 厦门联招和悦投资有限公司       | 联营企业   |
| 合肥启盛房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 合肥和旭房地产有限公司        | 联营企业   |
| 合肥和逸房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 合肥居峰置业有限公司         | 联营企业   |
| 合肥招阳房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 合肥禹博房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 | 联营企业   |
| 嘉兴世茂新领航置业有限公司      | 联营企业   |
| 嘉兴卓嘉房地产开发有限公司      | 联营企业   |

财务报表附注  
2026 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 |
|-----------------|--------|
| 嘉善裕灿房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 四川遂航智达物业服务有限公司  | 联营企业   |
| 大连金泓舟房地产开发有限公司  | 联营企业   |
| 天津国际邮轮母港有限公司    | 联营企业   |
| 太仓辉盛房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 宁波世圆企业管理咨询有限公司  | 联营企业   |
| 宁波康海置业有限公司      | 联营企业   |
| 宁波盛锐房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 宁波维悦置业有限公司      | 联营企业   |
| 宁波鸿茂置业有限公司      | 联营企业   |
| 广州云佳房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 广州市天河区顺信房地产有限公司 | 联营企业   |
| 广州矿荣房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 广州联森房地产有限公司     | 联营企业   |
| 广州联洲房地产有限公司     | 联营企业   |
| 广州诚品置业有限公司      | 联营企业   |
| 广州顺茂房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 成都冠麓置业有限公司      | 联营企业   |
| 成都愉派置业有限公司      | 联营企业   |
| 无锡天河地铁生态置业有限公司  | 联营企业   |
| 无锡浦锦企业管理有限公司    | 联营企业   |
| 无锡润泰置业有限公司      | 联营企业   |
| 昆山宝业房产开发有限公司    | 联营企业   |
| 昆山顺拓房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 杭州万璟置业有限公司      | 联营企业   |
| 杭州信榕房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 杭州北桐房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 杭州北榕房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 杭州北隆房地产开发有限公司   | 联营企业   |
| 杭州宸远招盛置业有限公司    | 联营企业   |
| 杭州弘招城房地产开发有限公司  | 联营企业   |
| 杭州星旭商务咨询有限公司    | 联营企业   |
| 杭州浙茂企业管理有限公司    | 联营企业   |
| 杭州瑾帆投资管理有限公司    | 联营企业   |
| 武汉中建壹品澜荟置业有限公司  | 联营企业   |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

3. 本公司合营和联营企业情况 - 续

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

财务报表附注  
2026 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   |
|------------------------------------------|----------|
| 青岛世园方茂置业有限公司                             | 联营企业     |
| 青岛绿华置业有限公司                               | 联营企业     |
| 上海锦通达置业有限公司                              | 联营企业     |
| 南通紫琅积余城市运营管理服务有限公司                       | 联营企业     |
| 郑州市禾康置业有限公司                              | 联营企业     |
| 南京鸿盛茂房地产有限公司                             | 联营企业     |
| 成都兴宸置业有限公司                               | 联营企业     |
| 成都国生积余不动产管理有限公司                          | 联营企业     |
| 杭州兆晟房地产有限公司                              | 联营企业     |
| 杭州北榆房地产开发有限公司                            | 联营企业     |
| 河南郑欧丝路建设发展有限公司                           | 联营企业     |
| Dynamic Wish Limited                     | 联营企业之子公司 |
| MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION | 联营企业之子公司 |
| Treasure Supreme International Limited   | 联营企业之子公司 |
| 上海华璟枫宸房地产开发有限公司                          | 联营企业之子公司 |
| 上海欣明置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 上海浦申置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 上海茂璟置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| Sky Castle Limited                       | 联营企业之子公司 |
| 南通长江置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 商吉置业（深圳）有限公司                             | 联营企业之子公司 |
| 商顺置业（深圳）有限公司                             | 联营企业之子公司 |
| 宁波招望达置业有限公司                              | 联营企业之子公司 |
| 广州市品诚房地产开发有限公司                           | 联营企业之子公司 |
| 成都兆泽晟房地产开发有限公司                           | 联营企业之子公司 |
| 杭州星荣置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 杭州越荣房地产开发有限公司                            | 联营企业之子公司 |
| 杭州运塘房地产开发有限公司                            | 联营企业之子公司 |
| 杭州鑫尧置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 汕头拓茂房地产开发有限公司                            | 联营企业之子公司 |
| 河南郑欧丝路置业有限公司                             | 联营企业之子公司 |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司                          | 联营企业之子公司 |
| 温州新里程房地产开发有限公司                           | 联营企业之子公司 |
| 绍兴锦越置业有限公司                               | 联营企业之子公司 |
| 金华绿城浙茂房地产开发有限公司                          | 联营企业之子公司 |
| 金威朗有限公司                                  | 联营企业之子公司 |
| New Synergy Limited                      | 联营企业之子公司 |
| FORTUNE HOPE LIMITED                     | 联营企业之子公司 |
| 温州新绿州房地产开发有限公司                           | 联营企业之子公司 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方及关联交易 - 续

4. 其他关联方情况

| 其他关联方名称                 | 其他关联方与本公司关系          |
|-------------------------|----------------------|
| 三亚招商臻园开发有限公司            | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 中国深圳外轮代理有限公司            | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 中外运上海（集团）有限公司           | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 中外运长航实业发展有限公司           | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 大连太平湾资产经营管理有限公司         | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商（三亚）深海装备产业园有限公司       | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商商业保理（天津）有限公司          | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局保税物流有限公司             | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局共享服务有限公司             | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局投资发展有限公司             | 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（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 |
| 招商局邮轮制造有限公司             | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局重工（江苏）有限公司           | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局金融控股（香港）有限公司         | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局集团（香港）有限公司           | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商局集团财务有限公司             | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商永隆保险有限公司              | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商港务（深圳）有限公司            | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司        | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 招商证券股份有限公司              | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 武汉长航船员管理有限公司            | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 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 |
| 深圳市太子湾商储置业有限公司          | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 深圳市招平淳华投资中心（有限合伙）       | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 湛江港（集团）股份有限公司           | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 蛇口电视台                   | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 蛇口集装箱码头有限公司             | 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业 |
| 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 |
| 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 |

财务报表附注  
2026 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    |
|-------------------|----------------|
| 深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙） | 最终控制方之合营企业     |
| 深圳市招平盛盈投资中心（有限合伙） | 最终控制方之合营企业     |
| 深圳市招平臻选投资中心（有限合伙） | 最终控制方之合营企业     |
| 天津招银津六十二租赁有限公司    | 最终控制方之联营企业     |
| 招商银行股份有限公司        | 最终控制方之联营企业     |
| 招商信诺资产管理有限公司      | 最终控制方之联营企业之子公司 |
| Khor Ambado FZCO  | 最终控制方之联营企业之子公司 |
| 深圳市海越锦实业发展有限公司    | 最终控制方之联营企业之子公司 |
| 深圳市海城锦实业发展有限公司    | 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          |
|--------------|-----------|---------------|---------------|
| 深圳招商邮轮服务有限公司 | 接受劳务      | 11,606,450.91 | 24,240,653.12 |
| 招商局投资发展有限公司  | 接受劳务      | 10,960,597.42 | 1,970,930.73  |
| 蛇口电视台        | 接受劳务      | 9,237,210.70  | 6,079,608.60  |
| 招商局共享服务有限公司  | 接受劳务      | 6,803,519.78  | -             |
| 招商证券股份有限公司   | 接受劳务      | 6,085,254.43  | -             |
| 招商局金融科技有限公司  | 接受劳务      | 36,897.43     | 6,140,261.32  |
| 招商局邮轮制造有限公司  | 购买商品      | -             | 45,361,459.62 |
| 其他小额         | 购买商品/接受劳务 | 15,437,814.06 | 8,629,440.47  |
| 合计           |           | 60,167,744.73 | 92,422,353.86 |

财务报表附注  
2026 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

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

(b) 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方               | 关联交易内容    | 本期金额           | 上期金额           |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| 招商银行股份有限公司        | 物业管理      | 264,819,063.98 | 253,782,267.61 |
| 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      | 36,487,167.86  | 31,823,548.51  |
| 三亚招商臻园开发有限公司      | 物业管理      | 17,861,469.82  | 2,798,143.36   |
| 招商局集团（香港）有限公司     | 物业管理      | 17,359,595.69  | 18,163,395.57  |
| 招商（三亚）深海装备产业园有限公司 | 物业管理      | 9,454,685.33   | 2,988,250.99   |
| 大连太平湾资产经营管理有限公司   | 物业管理      | 9,038,400.32   | 3,780,383.86   |
| 辽港控股（营口）有限公司      | 物业管理      | 7,821,482.79   | 9,645,729.42   |
| 湛江港（集团）股份有限公司     | 物业管理      | 6,944,066.98   | -              |
| 招商局投资发展有限公司       | 物业管理      | 5,987,879.40   | 5,644,947.41   |
| 中外运上海（集团）有限公司     | 物业管理      | 5,214,898.06   | 4,815,186.69   |
| 蛇口集装箱码头有限公司       | 物业管理      | 3,282,113.77   | 6,378,374.63   |
| 长航集团武汉置业有限公司      | 物业管理      | 2,458,879.40   | 15,717,151.13  |
| 招商三亚崖州湾发展有限公司     | 物业管理      | 1,896,589.59   | 5,834,194.48   |
| 其他小额              | 销售商品/提供劳务 | 139,617,269.26 | 103,856,852.28 |
| 合计                |           | 528,243,562.25 | 499,235,109.59 |

财务报表附注  
2026 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     | 23,476,013.47  | 16,033,897.63 |
|                   | 招商局保税物流有限公司          | 土地     | 3,466,591.44   | 3,300,195.04  |
|                   | 其他                   | 土地     | 1,620,695.28   | 1,433,147.74  |
| 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    | 5,263,873.33   | 5,889,575.24  |
|                   | 其他                   | 写字楼    | 1,936,061.90   | 2,256,891.43  |
| 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     | 6,114,943.10   | 5,997,789.25  |
|                   | 招商局重工（江苏）有限公司        | 厂房     | 3,508,224.62   | 4,180,609.32  |
|                   | 其他                   | 厂房     | 1,698,029.84   | 1,521,977.23  |
| 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    | 5,524,673.40   | 7,492,992.66  |
|                   | 其他                   | 写字楼    | 5,876,720.73   | 6,064,398.00  |
| 深圳市南油（集团）有限公司     | 招商局保税物流有限公司          | 仓库     | 6,955,090.92   | 18,724,325.34 |
|                   | 其他                   | 仓库     | 1,043,497.51   | 400,916.15    |
| 招商局集团大厦有限公司       | 招商局金融控股（香港）有限公司      | 写字楼    | 5,408,075.74   | -             |
|                   | 招商永隆保险有限公司           | 写字楼    | 6,559,886.62   | -             |
|                   | 其他                   | 写字楼    | 4,201,493.87   | -             |
| 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 | 20,395,362.48  | 19,794,820.03 |
| 合计                |                      |        | 103,049,234.25 | 93,091,535.06 |

(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     | 20,120,353.61 | 7,484,568.18 |
| 合计                   |               |         | 20,120,353.61 | 7,484,568.18 |



财务报表附注  
2026 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           | 70,304,136.32  | 129,910,752.88 |
| 上海新东安企业发展有限公司        | 41,923,369.80  | -              |
| Dynamic Wish Limited | 20,210,332.40  | 25,436,292.48  |
| 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司   | 18,679,118.47  | 18,679,118.46  |
| 东莞市保汇实业投资有限公司        | 17,093,357.40  | 36,012,666.03  |
| 无锡天河地铁生态置业有限公司       | 15,333,629.14  | 12,729,467.92  |
| 招商局集团财务有限公司          | 12,918,241.60  | 12,164,288.92  |
| 东莞武地泓海置业有限公司         | 12,824,072.82  | 20,439,006.54  |
| 广州市品诚房地产开发有限公司       | 12,099,804.84  | 5,824,767.36   |
| 武汉招盈置业有限公司           | 10,866,731.88  | 11,613,365.51  |
| New Synergy Limited  | 10,570,528.04  | -              |
| 深圳市招华会展实业有限公司        | 4,354,748.44   | 6,208,499.22   |
| 上海北铖房地产开发有限公司        | 4,019,577.88   | 12,013,174.91  |
| 北京招城房地产开发有限公司        | -              | 14,173,830.03  |
| 宁波鸿茂置业有限公司           | -              | 8,590,362.44   |
| 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   |
| 无锡鑫昇置业有限公司           | -              | 6,365,696.89   |
| 其他小额                 | 29,782,551.96  | 34,011,931.66  |
| 合计                   | 280,980,200.99 | 370,508,865.04 |

财务报表附注  
2026 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        | 194,996,190.17 | 160,470,398.55 |
| 招商局集团财务有限公司       | 93,216,598.24  | 87,435,185.31  |
| 招商商业保理（天津）有限公司    | 12,129,848.01  | 2,961,084.91   |
| 招商信诺资产管理有限公司      | 861,889.92     | 19,260,518.20  |
| 深圳市招平淳华投资中心（有限合伙） | -              | 44,520,990.10  |
| 其他小额              | 6,686,303.29   | 6,976,263.44   |
| 合计                | 307,890,829.63 | 321,624,440.51 |

(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 |
|----------------------|------------------|------------|------------|------------|
| 陕西瑞迅置业有限公司           | 174,436,344.00   | 2022-08-11 | 2026-08-25 | 否          |
| 无锡鑫昇置业有限公司           | 1,375,000.00     | 2022-03-22 | 2026-09-27 | 否          |
| Dynamic Wish Limited | 1,370,917,566.00 | 2022-01-31 | 2026-10-31 | 否          |
| 佛山招商尚贤房地产有限公司        | 23,520,000.00    | 2022-02-28 | 2027-02-27 | 否          |
| 河南众乐房地产开发有限公司        | 40,000,000.00    | 2025-11-20 | 2027-09-05 | 否          |
| 无锡天河地铁生态置业有限公司       | 120,000,000.00   | 2024-07-01 | 2027-11-21 | 否          |
| 东莞市保汇实业投资有限公司        | 92,778,000.00    | 2022-05-20 | 2028-05-19 | 否          |
| 武汉招盈置业有限公司           | 215,000,000.00   | 2025-06-17 | 2028-06-17 | 否          |
| 南昌青茂置业有限公司           | 211,619,100.00   | 2023-07-01 | 2028-06-21 | 否          |
| FORTUNE HOPE LIMITED | 261,036,000.00   | 2026-02-20 | 2029-02-20 | 否          |
| 金威朗有限公司              | 283,746,132.00   | 2025-12-24 | 2030-12-24 | 否          |
| 东莞弘璟实业投资有限公司         | 41,000,000.00    | 2024-12-27 | 2030-12-26 | 否          |
| 商顺置业（深圳）有限公司         | 610,812,782.07   | 2025-07-24 | 2031-01-25 | 否          |
| 深圳市招商福永产业园发展有限公司     | 53,229,716.97    | 2025-01-17 | 2031-12-31 | 否          |
| Khor Ambado FZCO     | 76,709,824.58    | 2019-05-24 | 2032-05-24 | 否          |
| 深圳招商力宝太子湾医院          | 19,286,431.40    | 2025-07-01 | 2032-07-01 | 否          |
| 深圳市招华会展实业有限公司        | 617,050,580.28   | 2021-06-23 | 2033-06-25 | 否          |
| 河南郑欧丝路置业有限公司         | 16,796,923.68    | 2024-01-22 | 2034-01-16 | 否          |
| 乐康置业（深圳）有限公司         | 131,156,622.53   | 2022-03-09 | 2043-01-22 | 否          |
| 常熟招商力宝妇产医院有限公司       | 31,742,535.34    | 2022-07-29 | 2043-04-10 | 否          |
| 合计                   | 4,392,213,558.85 |            |            |            |

十一、关联方及关联交易 - 续

5. 关联交易情况 - 续

(6) 关联方资金拆借

| 关联方           | 关联交易内容 | 拆借金额              | 起始日        | 到期日             | 说明   |
|---------------|--------|-------------------|------------|-----------------|------|
| 招商局集团财务有限公司   | 借入资金   | 4,014,143,351.26  | 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   | 16,556,791,424.19 | 实际借入日      | 约定还款日           | 长期借款 |
| 合计            |        | 20,570,934,775.45 |            |                 |      |
| 深圳招商华侨城投资有限公司 | 借出资金   | 1,800,000,000.00  | 2026 年 5 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 商顺置业（深圳）有限公司  | 借出资金   | 41,238,000.00     | 2026 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   | 72,995,000.00     | 2026 年 4 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   | 37,200,000.00     | 2026 年 2 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 杭州兆升房地产有限公司   | 借出资金   | 215,538,444.00    | 2026 年 1 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 杭州兆晟房地产有限公司   | 借出资金   | 600,281,804.42    | 2026 年 1 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 上海锦通达置业有限公司   | 借出资金   | 1,530,025,000.00  | 2026 年 6 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 上海浦隽房地产开发有限公司 | 借出资金   | 60,000,000.00     | 2026 年 5 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 东莞武地泓海置业有限公司  | 借出资金   | 78,400,000.00     | 2026 年 4 月 | 按本公司要求或项目预售开始归还 | 往来款  |
| 其他小额          | 借出资金   | 4,440,209.64      | 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            |        | 4,440,118,458.06  |            |                 |      |

(7) 关键管理人员报酬

| 项目       | 本期金额         | 上期金额         |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员薪酬 | 7,301,000.00 | 9,753,300.00 |

财务报表附注  
2026 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

(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                             | 38,011,381,133.02 | -             | 33,129,614,685.17 | -             |
|      | 招商局集团财务有限公司                            | 2,479,549,899.52  | -             | 2,648,059,849.25  | -             |
|      | 合计                                     | 40,490,931,032.54 | -             | 35,777,674,534.42 | -             |
| 应收账款 | 招商银行股份有限公司                             | 75,269,681.98     | 167,021.97    | 49,342,347.04     | 135,769.18    |
|      | 深圳市招华国际会展运营有限公司                        | 45,615,386.92     | 64,885.04     | 7,202,662.12      | 7,202.66      |
|      | 海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司                | 13,850,452.31     | -             | 13,409,646.64     | -             |
|      | 成都禾招物业管理有限公司                           | 11,822,821.00     | 11,822.83     | 6,344,827.55      | 6,344.83      |
|      | Treasure Supreme International Limited | 11,110,113.36     | 11,110.11     | -                 | -             |
|      | 济南盛景积余城市服务有限公司                         | 10,540,198.70     | 14,359.26     | 5,005,155.25      | 5,005.16      |
|      | 济南先投积余城市服务有限公司                         | 10,164,794.95     | 81,573.40     | 2,165,615.15      | 37,967.24     |
|      | 三亚招商臻园开发有限公司                           | 9,022,050.55      | -             | 18,805.93         | -             |
|      | 南通紫琅积余城市运营管理服务有限公司                     | 8,931,138.97      | 8,931.14      | -                 | -             |
|      | 广州招赢房地产有限责任公司                          | 8,673,839.61      | 129,770.18    | 711,893.90        | 711.89        |
|      | 天津国际邮轮母港有限公司                           | 8,248,169.32      | 8,248.17      | 8,754,716.69      | 8,754.72      |
|      | 长航集团武汉置业有限公司                           | 8,091,611.10      | -             | 811,712.83        | -             |
|      | 成都国生积余不动产管理有限公司                        | 8,046,003.95      | 8,046.00      | 4,014,423.46      | 4,014.42      |
|      | 深圳市保卓房地产开发有限公司                         | 7,639,260.19      | 7,639.26      | 779,260.19        | 779.26        |
|      | 广州市天河区顺信房地产有限公司                        | 7,320,547.17      | 53,080.56     | 1,514,608.02      | 8,871.58      |
|      | 北京朝金房地产开发有限公司                          | 6,798,356.58      | 6,756,462.98  | 6,798,356.58      | 6,758,260.58  |
|      | 大连太平湾资产经营管理有限公司                        | 6,720,958.25      | -             | 1,967,887.02      | -             |
|      | 青岛世园方茂置业有限公司                           | 6,681,899.98      | 9,045.53      | 3,051,858.92      | 3,051.86      |
|      | 招商证券股份有限公司                             | 6,588,663.83      | -             | 4,705,265.30      | 52.26         |
|      | 江苏招商麒麟物业管理有限公司                         | 6,277,389.00      | 25,019.35     | 1,209,673.17      | 1,209.67      |
|      | 招商琼海博鳌乐城健康投资有限公司                       | 6,172,594.89      | -             | 5,918,600.63      | -             |
|      | 成都愉派置业有限公司                             | 6,064,911.15      | 6,064.91      | 438,642.69        | 438.64        |
|      | 山东省机场管理集团物业服务有限公司                      | 5,471,140.59      | 28,603.01     | 2,180,010.22      | 2,180.01      |
|      | 四川遂航智达物业服务有限公司                         | 5,251,685.82      | 6,549.92      | 1,691,050.19      | 3,995.59      |
|      | 中国深圳外轮代理有限公司                           | 1,122,977.52      | -             | 6,873,133.07      | -             |
|      | 其他小额                                   | 173,423,796.43    | 5,183,779.79  | 100,301,295.49    | 4,315,636.53  |
|      | 合计                                     | 474,920,444.12    | 12,582,013.41 | 235,211,448.05    | 11,300,246.08 |
| 预付款项 | 深圳市招商澎湃私募股权基金管理有限公司                    | -                 | -             | 7,951,978.64      | -             |
|      | 其他小额                                   | 8,207,134.70      | -             | 7,537,227.14      | -             |
|      | 合计                                     | 8,207,134.70      | -             | 15,489,205.78     | -             |
| 应收股利 | 漳州招商局码头有限公司                            | 105,526,928.23    | -             | 105,526,928.23    | -             |
|      | 东莞市恒安房地产开发有限公司                         | 52,600,000.00     | -             | 52,600,000.00     | -             |
|      | 南京弘威盛房地产开发有限公司                         | 5,100,000.00      | -             | 5,100,000.00      | -             |
|      | 杭州万璟置业有限公司                             | 3,800,000.00      | -             | 11,400,000.00     | -             |
|      | 南京悦宁房地产开发有限公司                          | -                 | -             | 23,100,000.00     | -             |
|      | 北京金旭开泰房地产开发有限公司                        | -                 | -             | 15,000,000.00     | -             |
|      | 其他小额                                   | 2,544,000.62      | -             | 4,907,534.58      | -             |
|      | 合计                                     | 169,570,928.85    | -             | 217,634,462.81    | -             |

财务报表附注  
2026 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 | TRIUMPHANT ALLY INVESTMENTS LIMITED | 3,107,369,142.19 | 3,107,369.14   | 3,107,374,007.89 | 3,107,374.02   |
|       | 上海新东安企业发展有限公司                       | 2,761,096,682.27 | 2,761,096.68   | 3,676,511,539.48 | 3,676,511.54   |
|       | 武汉招盈置业有限公司                          | 1,675,131,984.93 | 1,675,131.97   | 1,725,392,664.11 | 1,725,392.65   |
|       | 温州保悦置业有限公司                          | 1,287,721,100.49 | 1,287,721.11   | 1,287,721,100.49 | 1,287,721.10   |
|       | 东莞市保汇实业投资有限公司                       | 1,215,829,787.11 | 1,215,829.94   | 1,189,945,560.22 | 1,189,945.56   |
|       | 宁波鸿茂置业有限公司                          | 1,166,891,015.43 | 379,526,571.88 | 1,166,891,015.43 | 379,526,571.88 |
|       | 东莞武地泓海置业有限公司                        | 1,106,965,604.54 | 1,109,258.47   | 1,001,435,554.85 | 1,001,447.99   |
|       | 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司                  | 1,067,569,404.75 | 1,067,569.41   | 1,069,541,863.22 | 1,069,541.85   |
|       | 上海浦隼房地产开发有限公司                       | 970,439,068.46   | 970,438.96     | 901,265,885.56   | 901,265.86     |
|       | 芜湖创耀置业有限公司                          | 969,010,854.61   | 1,006,516.41   | 1,043,162,689.77 | 1,051,431.03   |
|       | 天津市中辰朝华置业有限公司                       | 938,766,724.64   | 850,044,592.15 | 938,766,724.64   | 850,044,592.15 |
|       | 无锡天河地铁生态置业有限公司                      | 935,218,573.62   | 172,819,701.48 | 917,673,261.11   | 172,819,701.48 |
|       | 广州市穗云置业有限公司                         | 925,392,959.79   | 340,860,475.53 | 925,392,959.79   | 340,860,475.53 |
|       | 上海锦通达置业有限公司                         | 921,855,436.25   | 921,855.44     | -                | -              |
|       | 广州新合房地产有限责任公司                       | 791,757,218.91   | 492,511,319.70 | 791,691,006.82   | 492,508,947.92 |
|       | New Synergy Limited                 | 688,126,434.33   | 688,126.43     | 672,026,124.10   | 672,026.13     |
|       | 北京景晟乾通置业有限公司                        | 674,973,532.66   | 23,009,612.33  | 723,055,846.84   | 23,009,612.33  |
|       | 深圳市滨海酒店资产有限公司                       | 662,590,083.70   | 662,590.08     | 662,590,083.70   | 662,590.08     |
|       | 杭州兆晟房地产有限公司                         | 600,281,804.42   | 600,281.80     | -                | -              |
|       | 北京鸿远京投置业有限公司                        | 563,450,000.00   | 563,450.02     | 406,450,000.00   | 406,450.00     |
|       | 南通招城置业有限公司                          | 555,484,387.87   | 558,758.46     | 545,918,201.75   | 545,918.21     |
|       | 北京朝金房地产开发有限公司                       | 548,891,272.53   | 548,649,861.60 | 548,891,272.53   | 548,647,967.27 |
|       | 广州招赢房地产有限责任公司                       | 536,151,015.59   | 534,336.83     | 560,833,698.29   | 560,833.70     |
|       | 如东威新房地产开发有限责任公司                     | 464,716,969.22   | 154,462,226.13 | 464,683,831.33   | 154,405,253.52 |
|       | FORTUNE HOPE LIMITED                | 460,191,849.98   | 460,191.85     | 706,950,564.97   | 706,950.57     |
|       | 北京永安佑泰房地产开发有限公司                     | 429,901,956.20   | 429,901.95     | 429,901,956.20   | 429,901.96     |
|       | 济南安齐房地产开发有限公司                       | 423,990,436.64   | 205,177,231.51 | 454,390,436.64   | 205,176,865.09 |
|       | 广州市品诚房地产开发有限公司                      | 389,707,688.18   | 389,709.50     | 443,482,493.51   | 443,482.49     |
|       | Dynamic Wish Limited                | 375,359,880.06   | 375,359.88     | 339,753,472.17   | 339,753.47     |
|       | 广州穗信置业有限公司                          | 351,185,427.31   | 351,185.43     | 355,004,600.47   | 355,004.60     |
|       | 盐城梁盛通置业有限公司                         | 333,850,139.36   | 333,850.15     | 333,559,122.10   | 333,559.11     |
|       | 东莞弘璟实业投资有限公司                        | 327,512,000.00   | 327,511.89     | 327,512,000.00   | 327,512.00     |
|       | 北京招城房地产开发有限公司                       | 325,928,699.52   | 325,928.73     | 485,928,699.52   | 485,928.69     |
|       | 天津合发房地产开发有限公司                       | 322,674,057.95   | 300,717,488.45 | 334,036,057.95   | 300,717,488.45 |
|       | 金威朗有限公司                             | 307,617,091.09   | 307,617.09     | 302,814,530.74   | 302,814.53     |
|       | 广州合景隆泰置业发展有限公司                      | 297,000,000.00   | 185,811,848.70 | 297,000,000.00   | 185,811,848.70 |
|       | 南昌青茂置业有限公司                          | 294,496,669.11   | 95,391,955.93  | 294,396,970.13   | 95,391,955.93  |
|       | 湖北长投房地产开发有限公司                       | 250,000,000.00   | 106,353,676.26 | 250,000,000.00   | 106,353,676.26 |
|       | 商吉置业（深圳）有限公司                        | 230,380,208.43   | 230,380.21     | 157,337,637.21   | 157,337.64     |
|       | 深圳市海城锦实业发展有限公司                      | 228,201,928.00   | 228,201.93     | -                | -              |
|       | 陕西瑞迅置业有限公司                          | 220,340,469.12   | 220,340.47     | 219,819,594.89   | 219,819.60     |
|       | 天津顺集置业有限公司                          | 218,667,556.25   | 147,137,379.84 | 218,667,556.25   | 147,137,379.84 |
|       | 昆山保瑞房地产开发有限公司                       | 209,919,758.63   | 219,869.76     | 324,505,628.66   | 324,505.63     |

财务报表附注  
2026 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 | 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 |
|       | 深圳市招华会展实业有限公司                            | 199,517,249.88 | 199,517.25     | 1,056,993,984.20 | 1,056,994.00   |
|       | 厦门市雍景湾房地产有限公司                            | 195,127,400.42 | 160,801,874.00 | 195,127,400.42   | 160,801,874.01 |
|       | 上海北铖房地产开发有限公司                            | 193,062,264.53 | 193,062.27     | 385,922,648.81   | 385,922.65     |
|       | 盐城海洲置业有限公司                               | 183,685,527.75 | 183,685.51     | 183,745,663.22   | 183,745.66     |
|       | 武汉中建壹品澜荟置业有限公司                           | 174,860,269.30 | 29,259,237.53  | 171,467,527.85   | 29,259,237.53  |
|       | 武汉右岸网谷产业园有限公司                            | 173,330,964.96 | 173,330.98     | 187,430,218.66   | 187,430.22     |
|       | 成都兆泽晟房地产开发有限公司                           | 173,223,750.00 | 173,223.75     | 760,399,254.40   | 760,399.25     |
|       | 广州云佳房地产开发有限公司                            | 162,230,925.00 | 162,230.93     | 162,230,925.00   | 162,230.93     |
|       | 商顺置业（深圳）有限公司                             | 138,044,800.59 | 138,044.80     | 96,780,999.19    | 96,781.00      |
|       | DIGITAL NOBLE LIMITED                    | 136,072,253.53 | 136,072.25     |                  |                |
|       | 广州诚品置业有限公司                               | 135,516,580.15 | 135,516.58     | 140,839,685.43   | 140,839.69     |
|       | 苏州相茂置业有限公司                               | 135,341,972.34 | 135,341.98     | 135,341,972.34   | 135,384.92     |
|       | 深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙）                        | 134,683,114.08 | 134,683.11     | 359,683,114.08   | 359,683.11     |
|       | 南京聚盛房地产开发有限公司                            | 126,670,789.29 | 126,670.79     | 132,328,094.78   | 132,328.09     |
|       | MING YUAN PROPERTY (HUA BEI) CORPORATION | 120,007,168.77 | 120,007.16     | 120,007,387.27   | 120,007.39     |
|       | 上海越招置业有限公司                               | 115,365,874.39 | 115,365.87     | 76,911,635.44    | 76,911.64      |
|       | 上海绿地南坤置业有限公司                             | 113,424,000.00 | 113,424.00     | 113,424,000.00   | 113,424.00     |
|       | 广州润嘉置业有限公司                               | 108,026,498.63 | 55,169,571.73  | 108,026,498.63   | 55,169,571.73  |
|       | 宁波康海置业有限公司                               | 97,705,843.67  | 97,705.88      | 106,525,843.67   | 106,525.84     |
|       | 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  | 89,653.74      | 89,653,777.37    | 89,653.78      |
|       | 温岭新城恒悦房地产开发有限公司                          | 85,827,857.11  | 85,827.85      | 85,827,857.11    | 554,018.91     |
|       | 徐州铭润房地产开发有限公司                            | 83,042,617.62  | 83,042.61      | 79,122,617.62    | 79,122.62      |
|       | 佛山市顺德区景琛房地产开发有限公司                        | 77,481,431.92  | 77,481.43      | 75,823,728.39    | 75,823.73      |
|       | 杭州运塘房地产开发有限公司                            | 70,018,399.66  | 70,018.39      | 69,870,261.78    | 69,870.27      |
|       | 上海孚达置业有限公司                               | 66,381,810.00  | 66,381.81      | 66,381,810.00    | 66,381.81      |
|       | 无锡鑫昇置业有限公司                               | 64,451,329.19  | 64,451.32      | 64,451,329.19    | 64,451.33      |
|       | 南京招锦弘新房地产开发有限公司                          | 59,674,988.21  | 59,674.99      | 59,674,988.21    | 59,674.99      |
|       | 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      |
|       | 深圳招商一九七九发展有限公司                           | 58,576,918.32  | 58,576,918.32  | 55,500,175.77    | 55,500,175.77  |
|       | 重庆万招置业有限公司                               | 58,405,453.53  | 58,405.45      | 58,405,453.53    | 58,405.45      |
|       | 杭州鑫尧置业有限公司                               | 56,000,000.00  | 56,000.00      | 56,000,000.00    | 56,000.00      |
|       | 上海欣明置业有限公司                               | 49,792,020.62  | 49,792.04      | 49,424,468.64    | 49,424.47      |
|       | 温州新绿洲房地产开发有限公司                           | 48,339,037.43  | 297,747.05     | 47,055,266.07    | 184,886.06     |
|       | 深圳市招平臻选投资中心（有限合伙）                        | 46,879,704.35  | 46,879.62      | 46,474,264.35    | 46,474.26      |
|       | 厦门联招和悦投资有限公司                             | 44,390,047.21  | 44,390.05      | 144,493.28       | 144.50         |
|       | 芜湖荣众房地产开发有限公司                            | 43,139,970.92  | 47,485.07      | 158,919,702.40   | 158,919.70     |
|       | 如皋市恒昱房地产有限公司                             | 32,884,241.47  | 32,884.25      | 39,134,241.47    | 39,134.22      |
|       | 昆山市悦顺置业有限公司                              | 29,924,008.37  | 29,924.01      | 31,837,088.92    | 31,837.09      |
|       | 上海建杉置业有限公司                               | 29,583,951.00  | 29,583.96      | 28,777,349.72    | 28,777.35      |

财务报表附注  
2026 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 | 郑州市禾康置业有限公司           | 24,335,360.00     | 24,335.36        | -                 | -                |
|       | 上海光盛房地产开发有限公司         | 18,253,791.91     | 18,253.79        | 18,253,791.91     | 18,253.79        |
|       | 乐活置业国际有限公司            | 15,043,146.65     | 15,003.06        | 15,044,862.94     | 15,044.87        |
|       | 佛山招商璞海房地产有限公司         | 13,487,778.02     | 13,487.78        | 30,364,879.94     | 30,364.88        |
|       | 广州招商高利泽养老服务有限公司       | 13,181,831.11     | 14,769.49        | 13,161,563.11     | 14,701.93        |
|       | 宁波维悦置业有限公司            | 12,507,763.53     | 12,507.71        | 12,507,763.53     | 12,507.76        |
|       | 汕头拓茂房地产开发有限公司         | 12,038,092.64     | 13,904.76        | 11,936,625.80     | 12,159.53        |
|       | 南京招汇公寓管理有限公司          | 10,997,442.60     | 10,997,442.60    | 11,003,164.32     | 11,003,164.32    |
|       | 合肥和逸房地产开发有限公司         | 10,655,484.18     | 10,655.48        | 10,655,484.18     | 10,655.48        |
|       | 南京铁盛商业管理有限公司          | 10,083,333.33     | 10,083.33        | 10,083,333.33     | 10,083.33        |
|       | 招商港务（深圳）有限公司          | 7,834,221.61      | -                | 20,000.00         | -                |
|       | 无锡润泰置业有限公司            | 7,030,968.40      | 7,030.96         | 6,833,022.16      | 6,833.02         |
|       | 重庆瀚置招商房地产开发有限公司       | 6,316,358.00      | 6,316.36         | 6,316,358.00      | 6,316.36         |
|       | 衢州亿佳企业管理有限公司          | 6,300,000.00      | 6,300.00         | 6,300,000.00      | 6,300.00         |
|       | 招商银行股份有限公司            | 5,876,884.59      | 6,730.88         | 6,801,863.68      | 6,801.86         |
|       | 广州联洲房地产有限公司           | 5,772,833.93      | 5,772.75         | 5,714,372.93      | 5,714.37         |
|       | 深圳市太子湾商储置业有限公司        | 5,760,314.82      | 5,876.88         | 4,958,802.16      | -                |
|       | 佛山招商尚贤房地产有限公司         | 5,696,528.41      | 5,696.53         | 5,027,569.47      | 5,027.57         |
|       | 南通长江置业有限公司            | 5,644,767.03      | 5,644.73         | 9,867,533.03      | 9,867.53         |
|       | 镇江亿腾房地产开发有限公司         | 5,621,690.00      | 5,621.70         | 5,804,190.00      | 5,804.19         |
|       | 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         |
|       | 河南郑欧丝路建设发展有限公司        | 5,016,388.39      | 5,016.39         | 4,805,870.40      | 4,805.87         |
|       | 广州市天河区顺信房地产有限公司       | 4,403,155.74      | 4,403.15         | 40,463,985.52     | 40,463.98        |
|       | 上海招象惠新房地产开发有限公司       | 508,302.00        | 508.31           | 43,448,739.89     | 43,448.75        |
|       | 深圳市润招房地产有限公司          | -                 | -                | 271,375,500.00    | 271,375.50       |
|       | DIGITAL NOBLE LIMITED | -                 | -                | 141,248,541.39    | 141,248.54       |
|       | 深圳招商华侨城投资有限公司         | -                 | -                | 113,172,601.56    | 113,172.60       |
|       | Sky Castle Limited    | -                 | -                | 105,921,022.40    | 105,921.02       |
|       | 杭州星旭商务咨询有限公司          | -                 | -                | 72,120,042.00     | 72,120.04        |
|       | 天津市联展房地产开发有限公司        | -                 | -                | 34,733,602.32     | 27,008,256.00    |
|       | 河南众乐房地产开发有限公司         | -                 | -                | 11,865,020.73     | 11,865.02        |
|       | 济南先投积余城市服务有限公司        | -                 | -                | 5,100,000.00      | 5,100.00         |
|       | 其他小额                  | 308,111,615.92    | 2,045,558.43     | 91,768,056.48     | 1,609,103.23     |
|       | 合计                    | 35,927,079,427.25 | 4,586,461,995.95 | 37,748,269,792.44 | 4,612,154,682.26 |

财务报表附注  
2026 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      | 1,046,619,767.29 | 473,548,032.54   |
|       | 招商局集团财务有限公司     | 534,030,006.38   | 1,459,524,223.03 |
|       | 合计              | 1,580,649,773.67 | 1,933,072,255.57 |
| 应付账款  | 招商局投资发展有限公司     | 40,289,148.86    | 29,335,968.80    |
|       | 招商局邮轮制造有限公司     | 12,500,000.00    | 12,500,000.00    |
|       | 招商局共享服务有限公司     | 6,404,081.57     | 8,371,297.80     |
|       | 武汉长航船员管理有限公司    | 5,327,353.83     | 4,865,034.87     |
|       | 济南盛景积余城市服务有限公司  | 5,088,959.76     | 3,078,810.08     |
|       | 招商银行股份有限公司      | 389,150.94       | 173,482,976.49   |
|       | 其他小额            | 25,786,440.19    | 33,596,774.98    |
|       | 合计              | 95,785,135.15    | 265,230,863.02   |
| 预收款项  | 其他小额            | 9,766,223.03     | 11,803,980.33    |
|       | 合计              | 9,766,223.03     | 11,803,980.33    |
| 应付股利  | 招商局集团有限公司       | 235,412,587.39   | -                |
|       | 湛江港（集团）股份有限公司   | 35,771,044.77    | 35,771,044.77    |
|       | 深圳市投资控股有限公司     | 23,307,828.63    | -                |
|       | 招商局轮船有限公司       | 20,941,963.48    | -                |
|       | 招商局投资发展有限公司     | 14,366,652.78    | -                |
|       | 合计              | 329,800,077.05   | 35,771,044.77    |
| 其他应付款 | 苏州招诺商务咨询有限公司    | 1,788,155,000.00 | 1,788,155,000.00 |
|       | 深圳市保卓房地产开发有限公司  | 1,639,058,352.94 | 1,408,758,352.94 |
|       | 佛山市清皓置业有限公司     | 1,576,417,500.00 | 1,576,417,500.00 |
|       | 厦门添旭投资有限公司      | 1,469,801,550.00 | 1,469,801,550.00 |
|       | 温州市光悦房地产开发有限公司  | 966,091,960.00   | 966,091,960.00   |
|       | 上海耀茂置业有限公司      | 960,003,000.00   | 840,838,610.25   |
|       | 青岛绿华置业有限公司      | 940,716,547.98   | 940,716,547.98   |
|       | 北京怡置京西房地产开发有限公司 | 920,000,000.00   | 600,000,000.00   |
|       | 南京铎耀房地产开发有限公司   | 892,120,181.47   | 892,120,181.50   |
|       | 南京盛文房地产开发有限公司   | 859,769,276.73   | 786,269,276.70   |
|       | 福州中晋投资有限公司      | 797,230,000.00   | 797,230,000.00   |
|       | 合肥启盛房地产开发有限公司   | 776,838,819.92   | 776,532,276.00   |
|       | 广州顺茂房地产开发有限公司   | 750,000,000.00   | 738,000,000.00   |
|       | 北京华润招铁海泽置业有限公司  | 735,000,000.00   | 255,000,000.00   |
|       | 广州市天河区顺信房地产有限公司 | 710,427,220.96   | 673,754,038.71   |
|       | 昆山市悦城置业有限公司     | 660,000,000.00   | 660,150,000.00   |
|       | 南京鸿盛茂房地产有限公司    | 656,600,000.00   | 3,440,761.98     |
|       | 南京盛科房地产开发有限公司   | 627,000,000.00   | 527,000,000.00   |



招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|  |                   |                |                  |
|--|-------------------|----------------|------------------|
|  | 成都愉派置业有限公司        | 597,586,200.00 | 597,586,200.00   |
|  | 上海象招房地产开发有限公司     | 568,400,000.00 | 1,524,880,000.00 |
|  | 深圳市保捷房地产开发有限公司    | 548,800,000.00 | 548,800,000.00   |
|  | 深圳市招平淳华投资中心（有限合伙） | 541,650,981.87 | 597,469,740.20   |
|  | 杭州北榕房地产开发有限公司     | 533,029,251.10 | 533,000,000.00   |

财务报表附注  
2026 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 | 佛山市南海区美璟房地产开发有限公司  | 531,693,333.33 | 531,693,333.33   |
|       | 济南安齐房地产开发有限公司      | 498,716,482.40 | 529,116,482.40   |
|       | 上海置滨汇招置业有限公司       | 496,000,000.00 | 496,000,000.00   |
|       | 上海象商房地产开发有限公司      | 495,525,986.25 | 1,295,525,986.25 |
|       | 上海华璟枫宸房地产开发有限公司    | 413,560,000.00 | 413,560,000.00   |
|       | 南京十心房地产有限公司        | 382,200,000.00 | 382,200,000.00   |
|       | 重庆瀚置招商房地产开发有限公司    | 379,213,474.63 | 376,998,815.98   |
|       | 深圳市海越锦实业发展有限公司     | 361,805,464.64 | 1,025,733,793.57 |
|       | 深圳市润商房地产有限公司       | 344,960,000.00 | 322,910,000.00   |
|       | 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       | 306,161,750.00 | 318,816,050.00   |
|       | 成都兆泽晟房地产开发有限公司     | 281,281,773.75 | 173,250,000.00   |
|       | 北京鸿远京投置业有限公司       | 281,275,000.00 | 202,775,000.00   |
|       | 上海盛察实业发展有限公司       | 275,311,890.55 | 275,311,890.55   |
|       | 福州中欣投资有限公司         | 271,082,886.20 | 271,082,886.20   |
|       | 杭州北桐房地产开发有限公司      | 267,539,758.25 | 267,598,702.36   |
|       | 合肥锦顺房地产开发有限公司      | 254,637,900.00 | 254,637,900.00   |
|       | 上海仁崇置业有限公司         | 254,579,868.34 | 258,469,868.34   |
|       | 成都冠麓置业有限公司         | 236,070,000.00 | 236,070,000.00   |
|       | 东莞市恒安房地产开发有限公司     | 208,357,482.75 | 208,357,482.75   |
|       | 合肥招阳房地产开发有限公司      | 199,069,771.25 | 192,469,771.25   |
|       | 无锡浦锦企业管理有限公司       | 196,261,263.46 | 196,261,263.46   |
|       | 杭州越荣房地产开发有限公司      | 194,044,175.00 | 194,044,175.00   |
|       | 南京善盛房地产开发有限公司      | 181,344,156.09 | 181,344,156.09   |
|       | 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   |
|       | Sky Castle Limited | 171,631,170.00 | -                |
|       | 平湖市卓耀房地产开发有限公司     | 154,435,001.52 | 154,435,001.52   |
|       | 昆山顺拓房地产开发有限公司      | 152,144,052.09 | 152,144,052.09   |
|       | 成都兴宸置业有限公司         | 152,007,207.00 | -                |
|       | 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   |
|       | 无锡市三合房地产发展有限公司     | 128,419,329.29 | 75,019,329.29    |
|       | 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   |
|       | 苏州华恒商用置业有限公司       | 107,240,000.00 | 79,240,000.00    |
|       | 北京金旭开泰房地产开发有限公司    | 101,589,393.16 | 100,924,338.33   |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|  |                 |                |                |
|--|-----------------|----------------|----------------|
|  | 上海招鸿房地产开发有限公司   | 100,135,114.00 | 432,135,114.00 |
|  | 嘉善裕灿房地产开发有限公司   | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
|  | 深圳市招华国际会展运营有限公司 | 95,597,600.47  | 94,493,795.35  |
|  | 中山冠景置业有限公司      | 93,010,632.60  | 93,010,632.60  |
|  | 杭州北隆房地产开发有限公司   | 85,691,699.95  | 72,491,699.95  |

财务报表附注  
2026 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 | 上海招象惠新房地产开发有限公司    | 85,001,382.16 | 1,382.16      |
|       | 合肥禹博房地产开发有限公司      | 82,289,821.16 | 82,289,821.16 |
|       | 上海新南山房地产开发有限公司     | 80,763,766.28 | 80,763,766.28 |
|       | 南京锦华置业有限公司         | 79,500,000.00 | 79,500,000.00 |
|       | 沈阳光勋恒荣房地产开发有限公司    | 78,671,735.88 | 78,671,735.88 |
|       | 南京荟合置业有限公司         | 78,540,000.00 | 64,260,000.00 |
|       | 合肥居峰置业有限公司         | 76,432,300.68 | 76,432,300.68 |
|       | 哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 | 76,338,229.97 | 79,700,147.40 |
|       | 中山市碧商房地产开发有限公司     | 74,256,889.80 | 74,256,889.80 |
|       | 上海祝金房地产发展有限公司      | 73,086,635.98 | 68,799,635.98 |
|       | 葛洲坝南京置业有限公司        | 69,505,550.05 | 69,515,550.00 |
|       | 东莞市润合房地产有限公司       | 68,475,000.00 | 68,475,000.00 |
|       | 太仓远汇置业有限公司         | 67,980,000.00 | 67,980,000.00 |
|       | 深圳市太子湾乐居置业有限公司     | 66,798,000.00 | 99,311,000.00 |
|       | 北京毓锦置业有限公司         | 65,390,000.00 | 65,390,000.00 |
|       | 苏州安茂置业有限公司         | 65,051,456.97 | 65,051,456.97 |
|       | 烟台孚旺置业有限公司         | 64,841,679.60 | 64,841,679.60 |
|       | 昆山宝业房产开发有限公司       | 63,524,539.09 | 63,524,539.09 |
|       | 惠州市昭乐房地产有限公司       | 58,716,370.37 | 58,716,370.37 |
|       | 珠海雍景华越房地产有限公司      | 57,500,574.24 | 42,200,374.24 |
|       | 杭州瑾帆投资管理有限公司       | 57,337,673.75 | 57,337,673.75 |
|       | 广州市万尚房地产有限公司       | 56,862,517.62 | 56,862,517.62 |
|       | 郑州润兴置业有限公司         | 55,721,203.72 | 55,018,586.97 |
|       | 成都中交花源美庐置业有限公司     | 55,000,000.00 | 55,000,000.00 |
|       | 无锡市美商骏房地产发展有限公司    | 51,183,000.00 | 51,183,000.00 |
|       | 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 |
|       | 嘉兴卓嘉房地产开发有限公司      | 47,995,279.35 | 50,395,279.35 |
|       | 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 | 45,411,321.91 |
|       | 太仓市鑫珩房地产开发有限公司     | 43,959,571.07 | 36,945,571.07 |
|       | 苏州灏溢房地产开发有限公司      | 42,657,176.40 | 42,657,176.40 |
|       | 常熟市尚源房地产开发有限公司     | 41,774,598.61 | 41,774,598.61 |
|       | 苏州润悦招禧置业有限公司       | 41,483,169.72 | 41,483,169.72 |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|  |                |               |                |
|--|----------------|---------------|----------------|
|  | 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  |
|  | 深圳市润招房地产有限公司   | 38,824,500.00 | 217,140,000.00 |
|  | 阿萨勒湖投资控股有限公司   | 38,793,850.46 | 39,976,321.88  |
|  | 中外运长航实业发展有限公司  | 38,334,753.16 | 38,334,753.16  |
|  | 大连金泓舟房地产开发有限公司 | 37,440,000.00 | 54,400,000.00  |

财务报表附注  
2026 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 | 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  |
|       | 河南众乐房地产开发有限公司       | 31,200,000.00 | -              |
|       | 招商银行股份有限公司          | 30,937,301.86 | 13,948,250.18  |
|       | 深圳 TCL 光电科技有限公司     | 30,750,114.62 | 26,752,457.42  |
|       | 深圳市启越房地产开发有限公司      | 30,000,000.00 | 30,000,000.00  |
|       | 太仓市鑫堃房地产开发有限公司      | 29,382,000.00 | 29,382,000.00  |
|       | 上海孚金置业有限公司          | 27,200,000.00 | 27,200,000.00  |
|       | 金华绿城浙茂房地产开发有限公司     | 25,110,788.75 | 34,680,788.75  |
|       | 苏州璟隽咨询管理有限公司        | 25,081,890.79 | 25,081,890.79  |
|       | 南京悦霖房地产开发有限公司       | 25,000,000.00 | 25,000,000.00  |
|       | 上海兴美置业有限公司          | 23,430,000.00 | 881,100,000.00 |
|       | 招商局金融控股（香港）有限公司     | 22,918,560.54 | 12,326,243.34  |
|       | 宁波盛锐房地产开发有限公司       | 20,500,000.00 | 20,500,000.00  |
|       | 南京招商兴盛房地产有限公司       | 20,460,000.00 | 20,460,000.00  |
|       | 武汉泓耀房地产开发有限公司       | 20,422,032.63 | 20,422,032.63  |
|       | 镇江悦璟房地产开发有限公司       | 20,130,035.80 | 20,130,035.80  |
|       | 广州矿荣房地产开发有限公司       | 19,674,386.81 | 15,607,187.49  |
|       | 平湖恒璟房地产开发有限公司       | 19,578,160.70 | 19,578,160.70  |
|       | 重庆万招置业有限公司          | 18,444,528.92 | 13,830,317.47  |
|       | 苏州劲商房地产开发有限公司       | 16,850,127.00 | 12,770,127.00  |
|       | 南京奥建置业有限公司          | 16,335,000.00 | 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  |
|       | 杭州星荣置业有限公司          | 12,786,390.00 | 84,906,432.00  |
|       | 深圳市壹海城商业物业管理有限公司    | 12,780,755.33 | 12,780,755.33  |
|       | 广州合景隆泰置业发展有限公司      | 12,600,000.00 | -              |
|       | 武汉碧曜房地产开发有限公司       | 12,590,790.00 | 12,590,790.00  |
|       | 深圳市蛇口通讯有限公司         | 12,322,194.39 | 12,417,248.16  |
|       | 广州联森房地产有限公司         | 10,575,635.90 | 10,575,635.90  |
|       | 杭州北榆房地产开发有限公司       | 10,173,787.59 | 146,885.42     |
|       | 深圳招商华侨城投资有限公司       | 9,929,961.97  | 2,055,896.86   |
|       | 上海茂璟置业有限公司          | 8,874,452.02  | 8,874,452.02   |
|       | 苏州泓昶置业有限公司          | 7,200,000.00  | 7,200,000.00   |
|       | 芜湖创耀置业有限公司          | 6,306,001.00  | -              |
|       | 杭州浙茂企业管理有限公司        | 5,981,053.47  | 3,341,053.47   |

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

|  |               |              |                |
|--|---------------|--------------|----------------|
|  | 苏州新晟捷置地有限公司   | 5,600,000.00 | 5,600,000.00   |
|  | 招商局投资发展有限公司   | 5,305,045.73 | 4,463,991.37   |
|  | 杭州信榕房地产开发有限公司 | 5,248,397.03 | 126,523,397.03 |
|  | 杭州万璟置业有限公司    | 3,800,000.00 | 11,400,000.00  |
|  | 招商证券股份有限公司    | 3,205,391.23 | 6,094,889.19   |

财务报表附注  
2026 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       | 深圳市招平嘉汇投资中心（有限合伙） | 2,210,992.42      | 672,729,597.39    |
|             | 上海北铖房地产开发有限公司     | 884,964.00        | 6,000,000.00      |
|             | 青岛世园兴茂置业有限公司      | -                 | 44,460,000.00     |
|             | 上海隽廷房地产开发有限公司     | -                 | 23,100,000.00     |
|             | 其他小额              | 125,167,678.78    | 119,900,116.30    |
|             | 合计                | 33,797,182,754.36 | 35,791,503,096.12 |
| 一年内到期的非流动负债 | 招商银行股份有限公司        | 1,842,057,871.11  | 4,333,536,666.70  |
|             | 招商局集团财务有限公司       | 3,379,995,608.49  | 2,327,564,464.10  |
|             | 天津招银津六十二租赁有限公司    | -                 | 2,171,431,873.29  |
|             | 合计                | 5,222,053,479.60  | 8,832,533,004.09  |
| 长期借款        | 招商银行股份有限公司        | 15,510,171,656.90 | 11,572,808,347.27 |
|             | 招商局集团财务有限公司       | 4,171,028,811.29  | 4,384,361,525.89  |
|             | 合计                | 19,681,200,468.19 | 15,957,169,873.16 |

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 | 444.76   | 491.23   |
| - 土地受让合同           | 122.11   | 138.72   |
| - 建安工程合同           | 322.01   | 352.01   |
| - 其他承诺支出           | 0.64     | 0.50     |
| 合计                 | 444.76   | 491.23   |

除上述承诺事项外，于 2026 年 6 月 30 日，本集团无其他重大承诺事项。



财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、承诺及或有事项 - 续

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 | 28,301,003,509.02 | 30,829,184,187.50 |
| 其中：商品房承购人   | 23,908,789,950.17 | 26,246,372,268.32 |
| 为合营企业借款担保   | 260,310,306.24    | 276,752,227.25    |
| 为联营企业借款担保   | 4,131,903,252.61  | 4,306,059,691.93  |
| 对外诉讼形成的或有负债 | -                 | -                 |
| 合计          | 28,301,003,509.02 | 30,829,184,187.50 |

十三、资产负债表日后事项

本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

开发业务主营以住宅为主的可售型产品的开发与销售、代建等业务，现有公司主要包括深圳招商房地产有限公司等从事住宅房地产开发建设、房地产投资的公司。

资产运营业务主营包括商业办公、公寓酒店、产业园区等持有物业运营与资产管理，以及会展、游轮运营等业务，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。

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

本期分部信息列示如下：

| 项目               | 开发业务               | 资产运营               | 物业服务              | 分部间相互抵减             | 合计                 |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 营业收入             |                    |                    |                   |                     |                    |
| 对外交易收入           | 42,167,109,462.46  | 3,854,855,642.12   | 8,762,261,733.20  | -                   | 54,784,226,837.78  |
| 分部间交易收入          | -                  | 226,613,184.40     | 1,080,203,379.01  | -1,306,816,563.41   | -                  |
| 分部营业收入合计         | 42,167,109,462.46  | 4,081,468,826.52   | 9,842,465,112.21  | -1,306,816,563.41   | 54,784,226,837.78  |
| 营业费用（注）          | 40,761,060,676.36  | 4,697,360,618.12   | 9,337,681,874.41  | -1,650,400,010.71   | 53,145,703,158.18  |
| 其他收益             | 5,264,028.89       | 7,446,881.69       | 12,556,388.64     | -18,825.15          | 25,248,474.07      |
| 投资收益             | -72,759,881.59     | -142,882,432.12    | 27,161,494.60     | -234,818,155.62     | -423,298,974.73    |
| 其中：对联营和合营企业的投资收益 | -372,530,462.00    | 32,983,190.70      | 27,750,472.63     | -99,312,212.10      | -411,109,010.77    |
| 公允价值变动收益         | -7,325,208.00      | -                  | -2,498,624.32     | 3,538,786.15        | -6,285,046.17      |
| 信用减值损失           | 12,513,360.13      | -3,103,805.53      | -36,995,656.17    | 452,132.78          | -27,133,968.79     |
| 资产减值损失           | -                  | -                  | -96,499.81        | -                   | -96,499.81         |
| 资产处置收益           | -122,064.36        | 467,243,504.85     | 2,434,754.13      | -                   | 469,556,194.62     |
| 营业利润             | 1,343,619,021.17   | -287,187,642.71    | 507,345,094.87    | 112,737,385.46      | 1,676,513,858.79   |
| 营业外收入            | 171,943,943.90     | 18,816,823.92      | 3,444,435.15      | -2,350,942.69       | 191,854,260.28     |
| 营业外支出            | 31,852,990.28      | 2,867,967.02       | 3,588,959.66      | 1.56                | 38,309,918.52      |
| 利润总额             | 1,483,709,974.79   | -271,238,785.81    | 507,200,570.36    | 110,386,441.21      | 1,830,058,200.55   |
| 所得税费用            | 732,609,515.40     | 112,156,607.92     | 154,587,845.25    | 90,614,228.31       | 1,089,968,196.88   |
| 净利润              | 751,100,459.39     | -383,395,393.73    | 352,612,725.11    | 19,772,212.90       | 740,090,003.67     |
| 资产总额             | 871,095,803,444.93 | 166,614,728,214.50 | 25,116,056,859.65 | -226,224,476,096.32 | 836,602,112,422.76 |
| 负债总额             | 568,109,352,354.68 | 102,695,575,307.90 | 11,345,678,184.82 | -118,435,862,980.13 | 563,714,742,867.27 |
| 补充信息             |                    |                    |                   |                     |                    |
| 折旧和摊销费用          | 1,033,083,859.08   | 980,529,896.85     | 120,343,624.88    | 91,976,577.77       | 2,225,933,958.58   |
| 资本性支出            | 1,404,949,669.71   | 405,341,678.86     | 85,946,688.13     | -255,935,795.67     | 1,640,302,241.03   |
| 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  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、其他重要事项 - 续

1. 分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

上期分部信息列示如下：

| 项目                | 开发业务               | 资产运营               | 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  
2026 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

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     | 876,213,131.44 | 875,537,487.11 |
| 减：信用损失准备 | 362,177.56     | 334,300.03     |
| 合计       | 875,850,953.88 | 875,203,187.08 |

(2) 按账龄披露

| 项目              | 期末余额           |        |            | 期初余额           |        |            |
|-----------------|----------------|--------|------------|----------------|--------|------------|
|                 | 账面余额           | 比例 (%) | 信用损失准备     | 账面余额           | 比例 (%) | 信用损失准备     |
| 1 年以内 (含 1 年)   | 6,127,122.79   | 0.70   | 61,036.37  | 5,452,387.20   | 0.62   | 33,340.21  |
| 1 至 2 年 (含 2 年) | 909.21         | -      | 181.84     | -              | -      | -          |
| 2 至 3 年 (含 3 年) | 77,880.19      | 0.01   | 38,940.10  | 77,880.19      | 0.01   | 38,940.10  |
| 3 年以上           | 870,007,219.25 | 99.29  | 262,019.25 | 870,007,219.72 | 99.37  | 262,019.72 |
| 合计              | 876,213,131.44 | 100.00 | 362,177.56 | 875,537,487.11 | 100.00 | 334,300.03 |

财务报表附注

2026 年 6 月 30 日止半年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

1. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

| 项目              | 期末余额           |        |            |         |                | 期初余额           |        |            |         |                | 计提理由 |
|-----------------|----------------|--------|------------|---------|----------------|----------------|--------|------------|---------|----------------|------|
|                 | 账面余额           |        | 坏账准备       |         | 账面价值           | 账面余额           |        | 坏账准备       |         | 账面价值           |      |
|                 | 金额             | 比例（%）  | 金额         | 计提比例（%） |                | 金额             | 比例（%）  | 金额         | 计提比例（%） |                |      |
| 低风险组合           | 873,352,889.46 | 99.67  | 9,900.00   | -       | 873,342,989.46 | 873,541,839.99 | 99.77  | 9,900.00   | -       | 873,531,939.99 |      |
| 正常风险组合          | 2,860,241.98   | 0.33   | 352,277.56 | 12.32   | 2,507,964.42   | 1,995,647.12   | 0.23   | 324,400.03 | 16.26   | 1,671,247.09   |      |
| 单项计提信用损失准备的应收账款 | -              | -      | -          | -       | -              | -              | -      | -          | -       | -              |      |
| 合计              | 876,213,131.44 | 100.00 | 362,177.56 |         | 875,850,953.88 | 875,537,487.11 | 100.00 | 334,300.03 |         | 875,203,187.08 |      |

财务报表附注  
2026 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

(4) 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 | 334,300.03 | 52,254.39 | -24,376.86 | -     | -      | -    | 362,177.56 |

应收账款信用损失准备变动情况如下：

| 项目             | 本期                           |                              | 合计         |
|----------------|------------------------------|------------------------------|------------|
|                | 整个存续期<br>预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期<br>预期信用损失<br>(已发生信用减值) |            |
| 期初数            | 334,300.03                   | -                            | 334,300.03 |
| 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     | 52,254.39                    | -                            | 52,254.39  |
| 本期转回预期信用损失     | -24,376.86                   | -                            | -24,376.86 |
| 合并范围变动等其他原因的影响 | -                            | -                            | -          |
| 本期核销应收账款金额     | -                            | -                            | -          |
| 期末数            | 362,177.56                   | -                            | 362,177.56 |

- (5) 本期不存在收回或转回的重要信用损失准备。
- (6) 本期无重要的应收账款核销情况。
- (7) 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          | 与本公司关系 | 账面余额           | 账龄    | 信用损失准备   | 占应收账款总额的比例 (%) |
|---------------|--------|----------------|-------|----------|----------------|
| 深圳市蛇口新泰置业有限公司 | 关联方    | 859,855,100.00 | 3 年以上 | -        | 98.13          |
| 客户五           | 第三方    | 9,900,000.00   | 3 年以上 | 9,900.00 | 1.13           |
| 招商局保税物流有限公司   | 关联方    | 1,819,960.50   | 1 年以内 | -        | 0.21           |
| 招商局置地（深圳）有限公司 | 关联方    | 714,789.16     | 1 年以内 | -        | 0.08           |
| 深圳市南油（集团）有限公司 | 关联方    | 580,737.00     | 1 年以内 | -        | 0.07           |
| 合计            |        | 872,870,586.66 |       | 9,900.00 | 99.62          |

财务报表附注  
2026 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

(1) 项目列示

| 项目    | 期末余额               | 期初余额               |
|-------|--------------------|--------------------|
| 应收利息  | -                  | -                  |
| 应收股利  | 12,897,157,522.67  | 12,585,881,087.41  |
| 其他应收款 | 176,253,372,907.76 | 184,844,588,964.95 |
| 合计    | 189,150,530,430.43 | 197,430,470,052.36 |

(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     |                   |                   |
| 其中：深圳市创业壹号管理有限公司  | 18,857,460.21     | -                 |
| 深圳市登峰置业有限公司       | 23,505,161.25     | -                 |
| 招商局积余产业运营服务股份有限公司 | 130,814,840.00    | -                 |
| 深圳市招商公寓发展有限公司     | 560,000,000.00    | 80,000,000.00     |
| 账龄 1 年以上的应收股利     |                   |                   |
| 其中：合肥市盈泽房地产开发有限公司 | 7,000,000.00      | 7,000,000.00      |
| 深圳市南油（集团）有限公司     | 2,202,098,973.80  | 2,544,000,000.00  |
| 深圳市前海平方园区开发有限公司   | 7,917,650,000.00  | 7,917,650,000.00  |
| 深圳招商房地产有限公司       | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  |
| 湛江招商港城投资有限公司      | 37,231,087.41     | 37,231,087.41     |
| 合计                | 12,897,157,522.67 | 12,585,881,087.41 |
| 减：信用损失准备          | -                 | -                 |
| 账面价值              | 12,897,157,522.67 | 12,585,881,087.41 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款

(a) 按账龄披露

| 项目              | 期末余额               |        |              | 期初余额               |        |              |
|-----------------|--------------------|--------|--------------|--------------------|--------|--------------|
|                 | 账面余额               | 比例 (%) | 信用损失准备       | 账面余额               | 比例 (%) | 信用损失准备       |
| 1 年以内 (含 1 年)   | 66,881,540,365.33  | 37.94  | 1,403,427.67 | 84,352,735,339.92  | 45.63  | 1,728,116.06 |
| 1 至 2 年 (含 2 年) | 39,949,861,015.03  | 22.67  | 376,725.90   | 33,411,212,854.02  | 18.07  | 181,710.42   |
| 2 至 3 年 (含 3 年) | 31,133,449,927.26  | 17.66  | 991,873.88   | 27,502,870,782.56  | 14.89  | 1,081,435.88 |
| 3 年以上           | 38,294,033,528.41  | 21.73  | 2,739,900.82 | 39,584,104,008.98  | 21.41  | 3,342,758.17 |
| 合计              | 176,258,884,836.03 | 100.00 | 5,511,928.27 | 184,850,922,985.48 | 100.00 | 6,334,020.53 |

(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   | 176,002,174,314.89 | 184,524,745,099.05 |
| 土地及其他保证金 | 165,741,954.18     | 246,979,980.40     |
| 其他       | 90,968,566.96      | 79,197,906.03      |
| 合计       | 176,258,884,836.03 | 184,850,922,985.48 |
| 减：信用损失准备 | 5,511,928.27       | 6,334,020.53       |
| 账面价值     | 176,253,372,907.76 | 184,844,588,964.95 |



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

(c) 其他应收款项分类情况

| 项目              | 期末余额               |        |              |         |                    | 期初余额               |        |              |         |                    | 计提理由 |
|-----------------|--------------------|--------|--------------|---------|--------------------|--------------------|--------|--------------|---------|--------------------|------|
|                 | 账面余额               |        | 坏账准备         |         | 账面价值               | 账面余额               |        | 坏账准备         |         | 账面价值               |      |
|                 | 金额                 | 比例（%）  | 金额           | 计提比例（%） |                    | 金额                 | 比例（%）  | 金额           | 计提比例（%） |                    |      |
| 低风险组合           | 176,258,581,379.25 | 100.00 | 5,208,471.49 | -       | 176,253,372,907.76 | 184,850,619,357.81 | 100.00 | 6,030,392.86 | -       | 184,844,588,964.95 |      |
| 正常风险组合          | 303,456.78         | -      | 303,456.78   | 100.00  | -                  | 303,627.67         | -      | 303,627.67   | 100.00  | -                  |      |
| 单项计提信用损失准备的应收账款 | -                  | -      | -            | -       | -                  | -                  | -      | -            | -       | -                  |      |
| 合计              | 176,258,884,836.03 | 100.00 | 5,511,928.27 |         | 176,253,372,907.76 | 184,850,922,985.48 | 100.00 | 6,334,020.53 |         | 184,844,588,964.95 |      |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五、母公司财务报表主要项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

(3) 其他应收款 - 续

(d) 信用损失准备情况

| 类别     | 期初余额         | 本期变动       |               |       |               | 期末余额         |
|--------|--------------|------------|---------------|-------|---------------|--------------|
|        |              | 计提         | 收回或转回         | 转销或核销 | 合并范围变动等其他原因影响 |              |
| 信用损失准备 | 6,334,020.53 | 195,449.66 | -1,017,541.92 | -     | -             | 5,511,928.27 |

其他应收款信用减值准备变动情况如下：

| 信用减值准备        | 第一阶段<br>未来 12 个月内<br>预期信用损失 | 第二阶段<br>整个存续期<br>预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 第三阶段<br>整个存续期<br>预期信用损失<br>(已发生信用减值) | 合计            |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
|               |                             |                                      |                                      |               |
| 期初余额          | 6,334,020.53                | -                                    | -                                    | 6,334,020.53  |
| 本期计提          | 195,449.66                  | -                                    | -                                    | 195,449.66    |
| 本期转回          | -1,017,541.92               | -                                    | -                                    | -1,017,541.92 |
| 本期核销          | -                           | -                                    | -                                    | -             |
| 合并范围变动等其他原因影响 | -                           | -                                    | -                                    | -             |
| 期末余额          | 5,511,928.27                | -                                    | -                                    | 5,511,928.27  |

(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          | 与本集团关系 | 款项性质   | 期末余额              | 账龄                          | 占其他应收款<br>总额的比例 (%) | 信用损失准备<br>期末余额 |
|---------------|--------|--------|-------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
| 深圳市南油（集团）有限公司 | 关联方    | 关联方往来款 | 15,575,047,699.82 | 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上 | 8.84                | -              |
| 上海虹润置业有限公司    | 关联方    | 关联方往来款 | 14,675,633,865.45 | 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年       | 8.33                | -              |
| 招商蛇口（天津）有限公司  | 关联方    | 关联方往来款 | 10,004,274,169.75 | 1 年以内、1 至 2 年、3 年以上         | 5.68                | -              |
| 深圳招商房地产有限公司   | 关联方    | 关联方往来款 | 9,914,895,212.19  | 1 年以内、1 至 2 年               | 5.63                | -              |
| 深圳招商理财服务有限公司  | 关联方    | 关联方往来款 | 5,986,102,516.33  | 1 年以内、1 至 2 年、3 年以上         | 3.40                | -              |
| 合计            |        |        | 56,155,953,463.54 |                             | 31.88               | -              |

财务报表附注  
2026 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

(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       | 108,228,401,637.25 | 13,000,000.00 | 13,510,000.00 | -               | 108,227,891,637.25 |
| 对合营企业投资      | 196,929,993.42     | -             | -             | -24,381,949.67  | 172,548,043.75     |
| 对联营企业投资      | 5,106,324,487.72   | -             | 2,000,000.00  | -82,321,907.99  | 5,022,002,579.73   |
| 小计           | 113,531,656,118.39 | 13,000,000.00 | 15,510,000.00 | -106,703,857.66 | 113,422,442,260.73 |
| 减：长期股权投资减值准备 | 1,958,700,484.62   | -             | -             | -               | 1,958,700,484.62   |
| 合计           | 111,572,955,633.77 | 13,000,000.00 | 15,510,000.00 | -106,703,857.66 | 111,463,741,776.11 |

财务报表附注  
2026 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<br>期末数 |
|------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|-------------------|-------------|
|                  |                   | 追加投资          | 减少投资           | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减值<br>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     | -             | -12,000,000.00 | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 41,651,588.68     | -           |
| 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     | 1,125,588,090.25  | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,125,588,090.25  | -           |
| 深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司 | 50,389,853.31     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 50,389,853.31     | -           |
| 深圳招商迅隆船务有限公司     | 36,528,603.96     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 36,528,603.96     | -           |
| 深圳招商文化产业有限公司     | 37,648,709.58     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 37,648,709.58     | -           |
| 深圳南油控股有限公司       | 100,000,000.00    | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 100,000,000.00    | -           |
| 深圳招商网络有限公司       | 14,999,743.84     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 14,999,743.84     | -           |
| 深圳招商新安置业有限公司     | 20,822,211.48     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 20,822,211.48     | -           |
| 深圳市招商公寓发展有限公司    | 8,000,000.00      | 12,000,000.00 | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 20,000,000.00     | -           |
| 漳州招商房地产有限公司      | 229,500,000.00    | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 229,500,000.00    | -           |
| 深圳招商房地产有限公司      | 5,012,368,116.37  | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 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     | 3,700,093,952.22  | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 3,700,093,952.22  | -           |
| 招商局地产（北京）有限公司    | 23,545,565,967.02 | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 23,545,565,967.02 | -           |

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<br>期末数 |  |
|----------------|------------------|--------|---------------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|------------------|-------------|--|
|                |                  | 追加投资   | 减少投资          | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减值<br>准备 | 其他 |                  |             |  |
| 一、子公司          |                  |        |               |                     |              |            |                 |            |    |                  |             |  |
| 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 | -      | -1,000,000.00 | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 9,393,896,176.07 | -           |  |
| 深圳招商启航投资管理有限公司 | 149,304,302.18   | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 149,304,302.18   | -           |  |
| 深圳招商理财服务有限公司   | 2,000,000.00     | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 2,000,000.00     | -           |  |
| 招商局漳州开发区供电有限公司 | 30,572,167.18    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,572,167.18    | -           |  |
| 成都招商北湖置地有限公司   | 50,000,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 50,000,000.00    | -           |  |
| 招商局地产（厦门）有限公司  | 50,113,863.41    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 50,113,863.41    | -           |  |
| 成都招商房地产有限公司    | 10,113,863.41    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,113,863.41    | -           |  |
| 深圳招商商置投资有限公司   | 1,853,810,191.70 | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,853,810,191.70 | -           |  |
| 招商局地产（武汉）有限公司  | 30,113,863.41    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,113,863.41    | -           |  |
| 合肥市盈泽房地产开发有限公司 | 7,586,275.00     | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 7,586,275.00     | -           |  |
| 深圳市蛇口新泰置业有限公司  | 790,000,000.00   | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 790,000,000.00   | -           |  |
| 深圳市蛇口海滨置业有限公司  | 30,000,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00    | -           |  |
| 上海招宁房地产开发有限公司  | 631,633,878.66   | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 631,633,878.66   | -           |  |
| 海南招商远洋发展有限公司   | 1,200,000,000.00 | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,200,000,000.00 | -           |  |
| 深圳坪山招商房地产有限公司  | 560,000,000.00   | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 560,000,000.00   | -           |  |
| 宁波江湾房地产开发有限公司  | 51,510,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 51,510,000.00    | -           |  |
| 南宁招商浩田房地产有限公司  | 70,000,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 70,000,000.00    | -           |  |
| 哈尔滨银开房地产开发有限公司 | 17,000,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 17,000,000.00    | -           |  |
| 深圳市招商产业发展有限公司  | 5,000,000.00     | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 5,000,000.00     | -           |  |
| 招商局地产（杭州）有限公司  | 1,600,046,976.11 | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,600,046,976.11 | -           |  |
| 招商局地产（日照）有限公司  | 30,000,000.00    | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00    | -           |  |
| 烟台招商局置业有限公司    | 500,000,000.00   | -      | -             | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 500,000,000.00   | -           |  |

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<br>期末数   |  |
|-----------------|-------------------|--------|------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|-------------------|---------------|--|
|                 |                   | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减值<br>准备 | 其他 |                   |               |  |
| 一、子公司           |                   |        |      |                     |              |            |                 |            |    |                   |               |  |
| 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  | 519,000,001.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 519,000,001.00    | 55,676,413.09 |  |
| 深圳招平瑞盛投资控股有限公司  | 102,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 102,000,000.00    | -             |  |
| 深圳招商远航投资有限公司    | 10,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市太子湾商鼎置业有限公司  | 30,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市太子湾商泰置业有限公司  | 30,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市太子湾商融置业有限公司  | 30,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市太子湾乐湾置业有限公司  | 30,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市太子湾商隆置业有限公司  | 350,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 350,000,000.00    | -             |  |
| 河南天地新居置业有限公司    | 408,166,056.53    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 408,166,056.53    | -             |  |
| 武汉招商地产汉江置业有限公司  | 30,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 30,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市招汇置业有限公司     | 1,229,661,000.00  | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,229,661,000.00  | -             |  |
| 深圳市招商前海实业发展有限公司 | 10,790,929,579.63 | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,790,929,579.63 | -             |  |
| 深圳市招华国际会展发展有限公司 | 3,450,000,000.00  | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 3,450,000,000.00  | -             |  |
| 深圳市招广置业管理有限公司   | 10,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00     | -             |  |
| 云南招昆产城投资有限公司    | 65,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 65,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市登峰置业有限公司     | 57,000,000.00     | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 57,000,000.00     | -             |  |
| 深圳市乐活置业有限公司     | 460,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 460,000,000.00    | -             |  |
| 深圳市听海置业有限公司     | 640,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 640,000,000.00    | -             |  |
| 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     | -             |  |

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<br>期末数      |  |
|--------------------|------------------|--------|------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|------------------|------------------|--|
|                    |                  | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减值<br>准备 | 其他 |                  |                  |  |
| 一、子公司              |                  |        |      |                     |              |            |                 |            |    |                  |                  |  |
| 深圳市商通置业有限公司        | 270,000,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 270,000,000.00   | -                |  |
| 深圳市商安置业有限公司        | 150,000,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 150,000,000.00   | -                |  |
| 湛江招商港城投资有限公司       | 49,940,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 49,940,000.00    | -                |  |
| 深圳市商运置业有限公司        | 320,000,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 320,000,000.00   | -                |  |
| 上海虹润置业有限公司         | 364,908,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 364,908,000.00   | -                |  |
| 招商蛇口海口发展有限公司       | 400,000,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 400,000,000.00   | -                |  |
| 太仓商盛商务咨询有限公司       | 388,404,125.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 388,404,125.00   | -                |  |
| 招商蛇口（温州）置业有限公司     | 50,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 50,000,000.00    | -                |  |
| 招商局雄安投资发展有限公司      | 4,984,109,009.52 | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 4,984,109,009.52 | -                |  |
| 南通招海置业有限公司         | 349,129,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 349,129,000.00   | -                |  |
| 招商局积余产业运营服务股份有限公司  | 4,108,332,693.00 | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 4,108,332,693.00 | -                |  |
| 招商蛇口数字城市科技有限公司     | 100,000,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 100,000,000.00   | -                |  |
| 太仓嘉睿商务咨询有限公司       | 10,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00    | -                |  |
| 深圳市万维大厦管理有限公司      | 107,303,177.37   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 107,303,177.37   | -                |  |
| 深圳市创业壹号管理有限公司      | 53,651,588.68    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 53,651,588.68    | -                |  |
| 太仓招盈商务咨询有限公司       | 10,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00    | -                |  |
| 太仓招宏商务咨询有限公司       | 1,965,094,519.00 | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,965,094,519.00 | -                |  |
| 合肥瑞盛房地产开发有限公司      | 999,954,000.00   | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 999,954,000.00   | -                |  |
| 招商局（深圳）邮轮运营有限公司    | 20,000,000.00    | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 20,000,000.00    | -                |  |
| 招商局邮轮有限公司          | 1,096,975,928.47 | -      | -    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,096,975,928.47 | 1,903,024,071.53 |  |
| 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   | -                |  |

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<br>期末数      |
|-----------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|--------------------|------------------|
|                 |                    | 追加投资          | 减少投资           | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减值<br>准备 | 其他 |                    |                  |
| 一、子公司           |                    |               |                |                     |              |            |                 |            |    |                    |                  |
| 深圳市招商会展管理有限公司   | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 扬州荃晟置业有限公司      | 198,366,121.34     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 198,366,121.34     | -                |
| 深圳招商康养产业有限公司    | 50,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 50,000,000.00      | -                |
| 太仓招琛商务咨询有限公司    | 1,000,000.00       | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,000,000.00       | -                |
| 上海招承商业管理有限公司    | 510,000.00         | -             | -510,000.00    | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | -                  | -                |
| 深圳市招扬置业有限公司     | 1,000,000,000.00   | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,000,000,000.00   | -                |
| 太仓沙桥置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 烟台招瑞房地产开发有限公司   | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 上海云华置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 太仓话屋置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 太仓浪平置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 上海招润虹悦房屋租赁有限公司  | 635,000,000.00     | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 635,000,000.00     | -                |
| 平湖招壹置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 平湖招肆置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 平湖招陆置业有限公司      | 10,000,000.00      | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 10,000,000.00      | -                |
| 深圳市招明物业租赁有限公司   | 1,000,000.00       | -             | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,000,000.00       | -                |
| 深圳市前海易港园区运营有限公司 | -                  | 1,000,000.00  | -              | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 1,000,000.00       | -                |
| 小计              | 106,269,701,152.63 | 13,000,000.00 | -13,510,000.00 | -                   | -            | -          | -               | -          | -  | 106,269,191,152.63 | 1,958,700,484.62 |



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<br>期末数      |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------|--------------|------------|-----------------|------------|----|--------------------|------------------|
|                                                                                 |                    | 追加投资          | 减少投资           | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他<br>综合收益调整 | 其他<br>权益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提<br>减值准备 | 其他 |                    |                  |
| 二、合营企业                                                                          |                    |               |                |                     |              |            |                 |            |    |                    |                  |
| 宁波鼎峰房地产开发有限公司                                                                   | 46,615,852.52      | -             | -              | 1,292.77            | -            | -          | -               | -          | -  | 46,617,145.29      | -                |
| 中关村协同发展投资有限公司                                                                   | 150,314,140.90     | -             | -              | -24,378,189.38      | -5,053.06    | -          | -               | -          | -  | 125,930,898.46     | -                |
| 小计                                                                              | 196,929,993.42     | -             | -              | -24,376,896.61      | -5,053.06    | -          | -               | -          | -  | 172,548,043.75     | -                |
| 三、联营企业                                                                          |                    |               |                |                     |              |            |                 |            |    |                    |                  |
| 招商局东北亚开发投资有限公司                                                                  | 1,025,143,600.33   | -             | -              | 2,174,635.98        | -            | -0.01      | -               | -          | -  | 1,027,318,236.30   | -                |
| China-Belarus Joint-Stock Closed Company<br>Industrial Park Development Company | 155,793,230.02     | -             | -              | -4,586,280.35       | 9,730,491.58 | -          | -               | -          | -  | 160,937,441.25     | -                |
| 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券<br>投资基金                                                      | 611,575,217.36     | -             | -              | 4,114,071.84        | -            | -          | -6,652,800.00   | -          | -  | 609,036,489.20     | -                |
| 哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司                                                              | 43,718,799.67      | -             | -              | -254,283.74         | -            | -          | -               | -          | -  | 43,464,515.93      | -                |
| 华夏国际邮轮有限公司                                                                      | 1,508,242,836.02   | -             | -              | -36,695,881.27      | -            | 29,658.84  | -               | -          | -  | 1,471,576,613.59   | -                |
| 深圳前海蛇口自贸区供电有限公司                                                                 | 408,917,519.73     | -             | -              | 25,040,226.21       | -            | -          | -               | -          | -  | 433,957,745.94     | -                |
| 深圳市蛇口通讯有限公司                                                                     | 145,994,653.03     | -             | -              | 13,346,803.37       | -            | -          | -               | -          | -  | 159,341,456.40     | -                |
| 深圳市太子湾乐居置业有限公司                                                                  | 149,880,244.73     | -             | -              | -5,700,245.95       | -            | -          | -               | -          | -  | 144,179,998.78     | -                |
| 深圳市招华会展实业有限公司                                                                   | 1,013,708,674.31   | -             | -              | -79,953,037.22      | -            | -          | -               | -          | -  | 933,755,637.09     | -                |
| 深圳市招商免税商品有限公司                                                                   | 38,791,075.75      | -             | -              | -356,630.50         | -            | -          | -               | -          | -  | 38,434,445.25      | -                |
| 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                                                                    | 2,558,636.77       | -             | -              | -2,558,636.77       | -            | -          | -               | -          | -  | -                  | -                |
| 小计                                                                              | 5,106,324,487.72   | -             | -2,000,000.00  | -85,429,258.40      | 9,730,491.58 | 29,658.83  | -6,652,800.00   | -          | -  | 5,022,002,579.73   | -                |
| 合计                                                                              | 111,572,955,633.77 | 13,000,000.00 | -15,510,000.00 | -109,806,155.01     | 9,725,438.52 | 29,658.83  | -6,652,800.00   | -          | -  | 111,463,741,776.11 | 1,958,700,484.62 |

财务报表附注  
2026 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             | 年初数              | 本年增加 | 本年减少 | 年末数              |
|----------------|------------------|------|------|------------------|
| 招商蛇口网谷（天津）有限公司 | 55,676,413.09    | -    | -    | 55,676,413.09    |
| 招商局邮轮有限公司      | 1,903,024,071.53 | -    | -    | 1,903,024,071.53 |
| 合计             | 1,958,700,484.62 | -    | -    | 1,958,700,484.62 |

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 | 352,955,449.95 | 126,061,699.12 | 182,732,941.16 | 144,099,241.11 |

5. 投资收益

| 项目                         | 本期金额             | 上期金额             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 长期股权投资收益                   | 1,290,492,468.92 | 611,002,163.15   |
| 其中：成本法核算的投资收益（注 1）         | 1,400,298,623.93 | 1,049,712,386.55 |
| 权益法核算的投资收益                 | -109,806,155.01  | -82,630,579.85   |
| 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 | -                | -                |
| 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                | -                | -                |
| 其他投资收益                     | -                | -                |
| 合计                         | 1,290,492,468.92 | 611,002,163.15   |

注 1： 主要系收到子公司的投资分红。

财务报表附注  
2026 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                         | 892,568,792.01    | 21,255,577.43     |
| 加：资产减值损失                    | -                 | 437,230,382.66    |
| 信用减值损失                      | -794,785.71       | 94,187.72         |
| 固定资产及投资性房地产折旧               | 51,965,589.29     | 52,587,676.93     |
| 使用权资产折旧                     | 9,662,816.14      | 2,207,876.01      |
| 无形资产摊销                      | 393,772.20        | 393,772.20        |
| 长期待摊费用摊销                    | 6,124,050.35      | 4,730,034.29      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益） | -14,635.51        | -433.41           |
| 固定资产报废损失                    | -                 | 209,552.72        |
| 公允价值变动损失（减：收益）              | -                 | -                 |
| 财务费用                        | 1,024,999,318.70  | 781,965,119.03    |
| 投资损失（减：收益）                  | -1,290,492,468.92 | -611,002,163.15   |
| 递延所得税资产减少（减：增加）             | -146,932,886.00   | -354,675,289.55   |
| 递延所得税负债增加（减：减少）             | -                 | -                 |
| 存货的减少（减：增加）                 | -                 | -11,119.05        |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）            | -439,699,771.66   | -145,045,855.44   |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）            | 92,995,515.10     | 172,988,793.72    |
| 其他                          | -                 | -                 |
| 经营活动产生的现金流量净额               | 200,775,305.99    | 362,928,112.11    |
| 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                     | 26,374,557,305.20 | 24,325,684,736.71 |
| 减：现金的期初余额                   | 17,803,296,632.08 | 29,795,697,996.78 |
| 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            | 8,571,260,673.12  | -5,470,013,260.07 |

财务报表附注  
2026 年 6 月 30 日止半年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

补充资料

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 2026 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                                              | 456,817,703.50 |
| 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        | 19,802,011.45  |
| 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 | -7,325,208.00  |
| 债务重组损益                                                                  | -2,089,354.64  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                      | 152,752,341.76 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                       | -38,665,200.79 |
| 合计                                                                      | 581,292,293.28 |
| 减：所得税影响额                                                                | 41,372,281.24  |
| 少数股东权益影响额                                                               | 74,899,359.66  |
| 非经常性损益金额                                                                | 465,020,652.38 |

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<br>净资产收益率（%） | 每股收益            |                 |
|-------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                         |                   | 基本每股收益<br>（元/股） | 稀释每股收益<br>（元/股） |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 0.54              | 0.06            | 0.06            |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.06              | 0.01            | 0.01            |