

证券代码：000024 200024
公告编号：【CMPD】2010-007

证券简称：招商地产 招商局 B

招商局地产控股股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司法定代表人孙承铭、财务总监黄培坤和财务部经理徐义霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

审议本次年报的董事会会议应到董事 11 人，董事陈钢因个人原因未能亲自出席本次会议，授权董事杨百千代为出席会议并行使表决权，其他董事全部出席本次会议。

本报告分别以中英文两种语言编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	招商地产、招商局 B
股票代码	000024、200024
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼
注册地址的邮政编码	518067
办公地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼
办公地址的邮政编码	518067
公司国际互联网网址	http://www.cmpd.cn
电子信箱	investor@cmpd.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘 宁	曾凡跃
联系地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼
电话	(0755) 26819600	(0755) 26819600
传真	(0755) 26818666、26819680	(0755) 26818666、26819680
电子信箱	investor@cmpd.cn	investor@cmpd.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

指标项目/年度	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
营业总收入	10,137,701,049	3,573,184,200	183.72%	4,111,644,668
利润总额	2,273,730,035	1,301,864,971	74.65%	1,454,440,222
归属于上市公司股东的净利润	1,644,143,880	1,227,615,829	33.93%	1,157,877,638
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,654,768,378	1,254,636,882	31.89%	1,069,028,729
经营活动产生的现金流量净额	7,054,731,333	-3,919,843,675	279.97%	-4,002,591,582
指标项目/年度	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	47,897,160,497	37,437,014,995	27.94%	25,107,163,682
归属于上市公司股东的股东权益	16,278,736,754	14,862,746,365	9.53%	7,902,920,455
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0	844,867,002

3.2 主要财务指标

单位：元

指标项目/年度	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.96	0.94	2.13%	1.08
稀释每股收益（元/股）	0.96	0.94	2.13%	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.96	0.96	0%	0.99
加权平均净资产收益率	10.54%	13.70%	减少 3.16 个百分点	21.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.61%	14.01%	减少 3.40 个百分点	20.10%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	4.11	-2.28	280.26%	-4.74
指标项目/年度	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	9.48	8.65	9.60%	9.35

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	1,299,323
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,940,114
政府补贴	3,528,698
其它营业外收支净额	-19,337,833
少数股东损益的影响	-741,097
所得税的影响	2,686,297
合 计	-10,624,498

3.3 境内外会计准则差异（未经审计）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2009 年	2008 年	2009 年末	2008 年末
按国际财务报告准则	1,644,143,880	1,227,615,829	17,618,565,983	16,202,575,594
按中国会计准则	1,644,143,880	1,227,615,829	16,278,736,754	14,862,746,365
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
其中：商誉调整	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其它	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	929,481,534	54.12%			-42,050	-42,050	929,439,484	54.12%
1、国家持股								
2、国有法人持股	731,298,105	42.58%					731,298,105	42.58%
3、其它内资持股								
其中：境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	473,789	0.03%			-41,850	-41,850	431,939	0.03%
二、无限售条件股份	787,818,969	45.88%			42,050	42,050	787,861,019	45.88%
1、人民币普通股	646,407,544	37.64%			26,850	26,850	646,434,394	37.64%
2、境内上市的外资股	141,411,425	8.24%			15,200	15,200	141,426,625	8.24%
3、境外上市的外资股								
4、其它								
三、股份总数	1,717,300,503	100.00%					1,717,300,503	100.00%

说明：

- 1、有限售条件中的外资持股系蛇口工业区下属子公司持股，报告期变化数为其券商对年初数的统计差异；
- 2、报告期内，公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售，转入无限售条件股份；
- 3、有限售条件的股份包括：蛇口工业区直接持有的 A 股 693,419,317 股和间接持有的 B 股 197,709,440 股；漳州开发区直接持有 A 股 37,878,788 股；

高管持有的 A 股 238,664 股，B 股 193,275 股。

限售股份变动情况表

股东名称	年初 限售股数	本年 解除限售	本年 增加限售	年末 限售股数	限售原因	解除限售 日期
蛇口工业区	693,419,317			693,419,317	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
漳州开发区	37,878,788			37,878,788	参见说明 2	2010 年 9 月 24 日
全天域投资	94,144,050			94,144,050	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
招商证券香港有限公司	49,242,245			49,242,245	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000			27,720,000	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	26,603,145			26,603,145	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
林少斌	106,627			106,627	高管持股	依据有关高管持股 变动的规定确定
杨百千	67,425			67,425	高管持股	
贺建亚	72,876			72,876	高管持股	
杨志光	57,971			57,971	高管持股	
黄培坤	98,025	15,000		83,025	高管持股	
王立	22,640			22,640	高管持股	
刘宁	10,125			10,125	董秘持股	
刘晔	11,250			11,250	监事持股	
熊艳	6,300	6,300			离任监事持股	2009 年 3 月 22 日
章琳媚	20,550	20,550			离任监事持股	2009 年 3 月 22 日
合计	929,481,334	41,850		929,439,484		

说明:

1、招商证券香港有限公司持有的 49,242,245 股系由达峰国际委托买入。达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 均为蛇口工业区的全资子公司。

2、2007 年，蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份，承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的本公司股份，包括其直接和间接持有的股份。漳州开发区因 2008 年认购本公司公开增发股份，其限售时间参照蛇口工业区的限售期确定。

3、报告期内，董事黄培坤持有的有限售条件 B 股部分解除限售，公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售，转入无限售条件股份。

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	94,965（其中，A 股 85,810 户，B 股 9,155 户）				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结的 股份数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天候投资	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.94%	50,479,885	49,242,245	无
漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.10%	18,839,837	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002	境内非国有法人	0.99%	17,000,115	0	未知
鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.78%	13,371,593	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001	境内非国有法人	0.66%	11,405,620	0	未知
持股情况说明	招商证券香港有限公司持有的 49,242,245 股系由达峰国际委托买入				
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件 股份数量		股份种类		
鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	18,839,837		A 股		
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002	17,000,115		A 股		
鹏华价值优势股票型证券投资基金	13,371,593		A 股		
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001	11,405,620		A 股		
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	10,137,461		A 股		
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	9,602,600		A 股		
鹏华动力增长混合型证券投资基金	9,410,467		A 股		
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	9,367,100		A 股		
DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC. - DREYFUS GREATER CHINA FD	8,378,941		B 股		
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	8,079,699		A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、鹏华优质治理股票型证券投资基金、鹏华价值优势股票型证券投资基金、鹏华动力增长混合型证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。 2、景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金、景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

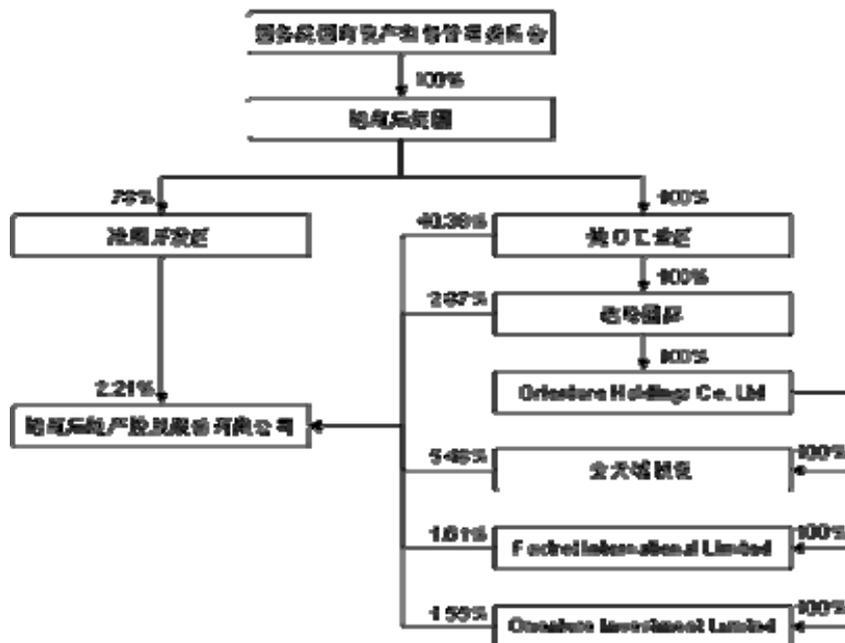
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

<p>1、控股股东：蛇口工业区 法定代表人：傅育宁 注册时间：1992 年 2 月 注册资本：人民币 22.36 亿元 经营范围：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其它各类企业的投资和管理；码头、仓储服务；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；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。</p>
<p>2、实际控制人：招商局集团 法定代表人：秦晓 注册时间：1986 年 10 月 注册资本：人民币 63 亿元 经营范围：水陆客货运输及代理，水陆运输工具、设备的租赁及代理，港口及仓储业务的投资和管理，海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营。开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。</p>

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数		年末持股数		变动原因	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
					A 股	B 股	A 股	B 股			
孙承铭	董事长	男	50	2008.9 – 2011.9					无		是
林少斌	董事总经理	男	49	2008.9 – 2011.9	41,670	100,500	41,670	100,500	无	173.43	否
杨天平	董事	男	50	2008.9 – 2011.9					无		是
杨百千	董事	男	44	2008.9 – 2011.9	89,900	-	89,900	-	无		是
华立	董事	男	38	2008.9 – 2011.9					无		是
陈钢	董事	男	51	2008.9 – 2011.9					无		是
黄培坤	董事财务总监	男	47	2008.9 – 2011.9	-	130,700	-	130,700	无	129.55	否
孟焰	独立董事	男	54	2008.9 – 2011.9					无	12	否
陈燕萍	独立董事	女	51	2008.9 – 2011.9					无	12	否
龚兴隆	独立董事	男	61	2008.9 – 2011.9					无	12	否
柴强	独立董事	男	48	2008.9 – 2011.9					无	12	否
付刚峰	监事会主席	男	43	2008.9 – 2011.9					无		是
丁勇	监事	男	49	2008.9 – 2011.9					无		是
吴振勤	监事	女	51	2008.9 – 2011.9					无		是
刘晔	职工监事	男	37	2008.9 – 2011.9	15,000		15,000		无	45.28	否
朱瑜	职工监事	女	27	2008.9 – 2011.9					无	16.40	否
贺建亚	副总经理	男	44	2008.9 – 2011.9	97,170	-	97,170	-	无	119.84	否
杨志光	副总经理	男	46	2008.9 – 2011.9	44,295	33,000	44,295	33,000	无	119.97	否
胡建新	副总经理	男	51	2008.9 – 2011.9					无	117.46	否
王立	副总经理	男	54	2008.9 – 2011.9	30,187	-	30,187	-	无	119.47	否
朱文凯	副总经理	男	42	2008.9 – 2011.9					无	102.54	否
王正德	总经济师	男	47	2010.4 – 2011.9					无	102.09	否
刘宁	董事会秘书	女	41	2008.9 – 2011.9	-	13,500	-	13,500	无	78.28	否

除林少斌、黄培坤董事在公司受薪，四位独立董事在公司领取津贴外，其余董事均因在股东蛇口工业区任职而在股东方受薪；除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均因在招商局集团任职而在集团受薪；本公司高级管理人员均在公司受薪。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员自公司获得的税前报酬总额为 1124.31 万元，独立董事全年津贴总额 48 万元。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
孙承铭	董事长	19	9	10	0	0	否
林少斌	董事总经理	19	9	10	0	0	否
杨天平	董事	19	9	10	0	0	否
杨百千	董事	19	9	10	0	0	否
华立	董事	19	9	10	0	0	否
陈钢	董事	19	9	10	0	0	否
黄培坤	董事财务总监	19	9	10	0	0	否
孟焰	独立董事	19	9	10	0	0	否
陈燕萍	独立董事	19	9	10	0	0	否
龚兴隆	独立董事	19	9	10	0	0	否
柴强	独立董事	19	8	10	1	0	否

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2009 经营环境分析

从年初的“危机重重”，到明显的“V”型反转，中国宏观经济在挑战和压力中成功走过了 2009。而中国房地产市场在 2009 年更是经历了一个从低迷到迅速升温的行情，为宏观经济的企稳回升发挥了举足轻重作用。房地产市场逐步繁荣的动力来自国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策。然而，经济刺激计划促进中国房地产乃至中国经济回稳的同时也带来了通货膨胀预期和部分城市资产价格泡沫隐患。公司认为，资产价格泡沫的积聚不利于行业的健康发展，因此，政府推出调控政策势在必行。公司相信，在全社会共同努力下，中国的房地产业必将健康前行。

公司管理回顾

2009 年，招商地产 25 岁了。从精耕蛇口到布局全国，公司继承了招商局一贯的稳健经营风格，并以先进的经营理念，精益求精的专业追求、敢于担当、注重人文关怀的核心价值观，锤炼成一个稳健但不乏

个性的企业。25 年的历练，逐渐形成了有招商地产特色的核心竞争力。

作为国资委保留的 16 家以“房地产开发与经营”为主营业务的央企之一，公司是招商局集团下属的唯一经营房地产业务的平台。招商局集团力争将公司打造成一个有实力、有责任的地产旗舰，在资源及资金的获取上，集团凭借其较为强大的综合实力将逐渐加大对公司的支持力度，成为公司发展的强大后盾。

公司的优势还来自于多年经营积累并逐步成熟的“住宅与商业并举模式”、“绿色地产技术”和“社区综合开发经验”。公司在经营房地产开发销售业务的同时逐年增加商业租赁物业，目前拥有约 70 万平米可租物业，大部分集中在蛇口海上世界商业圈，随着 2010 年蛇口地铁开通的临近及深港合作一体化的深入，公司的商业出租物业增值空间非常广阔。未来，大股东对建设蛇口太子湾国际邮轮母港和海上世界 CBD 的大手笔规划，以及其他城市商业地产的逐步增加，将给公司商业地产业务的发展提供更充足的资源，并为公司金融创新、融资渠道多元化提供新的空间。

绿色地产技术的领先和实践，使公司产品更具有独特的竞争力。在绿色地产技术方面，公司走在了同行的前列，可以说是国内“绿色地产”的领跑者。缘于对行业乃至城市的可持续发展的思考与担当，对新的居住以及房地产开发模式不断的探索，公司于 2004 年至 2009 年分别以“可持续发展的理念与实践”、“绿色社区·和谐家园”、“绿色建筑·循环经济”、“绿色实践·城市再生”、“绿色开发·城市更新”、“绿色新城·低碳发展”为主题举办了六次“中外绿色地产论坛”。历经六届，中外绿色地产论坛已经成为境内外生态开发和绿色建筑领域内的专家、学者以及媒体的年度盛会，也是目前中国绿色开发领域学术水平最高的公益性国际会议之一。在倡导绿色地产理念的同时，公司积极应用绿色技术，建造“绿色建筑”。通过采用温湿度独立控制空调、太阳能光伏电池、集中新风系统等各种不同的节能技术，在探索实践中建造出像深圳泰格公寓、广州金山谷、深圳南海意库等一批高舒适、低能耗的绿色建筑，并获得了行业认可和高度的评价，从 2001 年至今，公司获得了 37 项省级以上的绿色荣誉，其中广州金山谷项目更是荣获 2009 年联合国人居署颁发的联合国 HBA “人居最佳范例奖”，这是我国唯一当选的获奖项目，且全球仅有 5 个项目获此殊荣。目前，公司正在全国各个项目中推广绿色技术体系，使之标准化、普及化，着力打造更多的绿色节能建筑。

社区综合开发，仍然是公司突出的优势所在。社区综合开发理念解决了对居民生活多样需求的整体大循环问题，使社区具有很强的凝聚力和多重社会功能，为社区开发提供一套最为合适的综合解决方案，为社区赋予真正的活力和良性运作的发展动力。蛇口这 11 平方公里就是最好的例证。如今，公司正在尝试将综合社区开发方式有选择地复制到其他地区的项目中，成为进行异地扩张的核心竞争力。在广州金山谷、苏州小石城、重庆江湾城、北京公园 1872 都可以看到产品类型多样、涵盖面广的大型社区正在形成。

对公司而言，随着规模化发展和经营管理流程的逐步成熟，现正步入“精细化管理”的阶段。2009 年公司重点加强了对成本、营销、服务三项能力的提升，做到全过程成本控制、全员营销、全员服务。

降低成本是企业管理的永恒主题之一。2009 年公司深入开展持续降低成本工作，优化成本目标管理体系，执行从项目总投资、成本估算、成本目标、执行预算四阶段的控制体系，逐级降低目标成本。并针对成本细项的主要环节提出改进方案，特别是做实策划设计源头阶段的成本控制，对主体结构，公共部位装修，会所，样板房及景观工程等影响成本关键环节和主要要素执行限额设计，从设计环节把控主要成本项，有效降低了项目的目标成本。在费用管理方面，执行预算刚性管理，严控行政开支，实行“总额和可控费用分项双不突破”的严格管理，有效控制了管理费用增长。

继 2008 “销售年”之后，2009 年公司提出全员营销的口号。在市场乏力的年初，公司谨慎而不悲观，坚持“灵活应对、快速反应”的销售策略，全面建设公司全国营销体系，形成专业的销售技术共享平台。之后，随着市场出现复苏迹象，公司及时提出“把握时机、加速销售”的阶段性的策略。销售策略和销售力度的及时调整，使公司全年销售总额完成近 150 亿元。

2009 年是公司的“服务年”。通过推行“郁金香行动”，从准交楼、入伙、投诉处理三大关键环节落实十一项措施如举办“客户开放日”、“设立“项目经理接待处”、开通“保修绿色通道”，致力于进一步建立有招商地产特色的服务体系。公司首发启动了 PDA 验房系统和制度，不仅将验房所有环节的信息全部系统化、实效化，而且将客户反馈的所有信息全部电子化和档案化，全方位与客户信息无缝对接；设置了完善的监督体系，所有服务内容均纳入公司内部考核体系。“郁金香行动”整合并提升了“客服”的多项内涵，兑现了公司“家在情在”的诺言，赢得了客户的认可与肯定，具体表现为商品房交付时客户问题的明显降低，客户的满意度不断提升。

公司一贯坚持“规模、质量、效益”均衡发展的原则。年内，公司对满足企业发展所需的土地、资金、债务等关键要素建立了均衡发展关系的财务模型，为防范经营和财务风险起到了重要作用。继续进行多元化融资，满足公司生产经营对资金的需求。抓住有利时机优化债务结构，增加中长期借款在有息债务中的比重，截止报告期末，公司中长期借款占总借款的 70%且多数为固定利率；通过锁定借款期限和利率，应能较有效地控制资金成本，为公司的后续发展提供强有力的支持。

面对火爆的土地市场，公司始终遵循稳健储地的原则，在坚持积极争取的同时保持清醒的头脑，谨慎拿地。2009 年公司通过合作竞拍等方式取得重庆弹子石地块、天津靖江路地块等各城市核心地段的六幅土地，新增规划建面 196 万平米，其中公司权益建面 108 万平米，为公司的可持续发展储备了资源。

二、公司经营情况回顾

（一）总体经营情况

2009 年，公司面对行业形势的快速转变，积极洞察和把握行业复苏时机，适时调整开发节奏和销售策略，以市场为导向、以服务为主题，开发和销售都实现了突破，取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额 101.38 亿元，归属于母公司股东的净利润 16.44 亿元，净利润较上年同期增长 34%。营业收入中：

商品房销售收入 84.90 亿元，结算面积 62.48 万平米。商品房销售收入含按建造合同确认的尚未结算的项目收入 0.53 亿元，本期尚未结算；

投资性物业租赁收入 4.83 亿元，租赁面积累计达 661 万平米；

园区供电销售收入 5.99 亿元，售电 77,606 万度；

园区供水销售收入 0.65 亿元，售水 2,556 万吨。

报告期内，公司取得了不俗的销售业绩，完成房地产签约销售金额 148.42 亿元，销售面积 121.19 万平米，平均售价约 12,247 元/平米，销售业绩超额完成年初计划，销售金额及销售面积分别较去年增长 131%和 172%。

(二) 公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内,公司在 11 个城市同时进行房地产开发,截至 2009 年末,公司在售面积 21.4 万平方米,在建面积 357 万平方米

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: 万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	848,983.00	480,325.00	43%	338.00%	392.00%	-7
出租物业经营	48,251.00	25,731.00	46%	-4.00%	-1.00%	-1
房地产中介	12,737.00	9,104.00	29%	112.00%	61.00%	23
园区供电供水	66,491.00	48,597.00	27%	-12.00%	-9.00%	-3
物业管理	38,279.00	31,442.00	18%	27.00%	22.00%	4
工程施工收入	1,340.00	1,327.00	1%	0.00%	0.00%	0
主营业务分产品情况						

6.3 主营业务分地区情况

单位: 万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
环渤海地区	116,893.00	85.61%
长三角地区	270,944.00	425.09%
珠三角地区	605,659.00	165.13%
其他地区	20,274.00	45.23%
合计:	1,013,770.00	183.72%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

项目	期初金额	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	期末金额
金融资产:					
其中: 1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,331,980.00	-90,894,501.00			6,437,479.00
其中: 衍生金融资产	97,331,980.00	-90,894,501.00			6,437,479.00

2. 可供出售金融资产	1,743,773.00		3,154,467.00		4,898,240.00
金融资产小计	99,075,753.00	-90,894,501.00	3,154,467.00		11,335,719.00
金融负债	0.00	12,769,002.00			12,829,413.00
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	99,075,753.00				-1,493,694.00

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

2007 年非公开发行 A 股股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

单位：（人民币）万元

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		16,439	
			已累计使用募集资金总额		221,166	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产 5% 股权	否	40,000	40,000	是	N/A	11,251
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	5,302
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	16,949	说明 3	6,793	-
海月华庭	否	33,000	33,000	是	14,733	15,137
南京依云溪谷 1-2 期（原仙林项目）	否	43,217	43,217	是	16,116	21,350
合计		229,217	221,166			53,040
是否达到计划进度和预计收益的说明	<p>1. 公司原募集说明书预计深圳招商地产 2007 年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产 2007 年度、2008 年度和 2009 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为 91,473 万元、57,876 万元和 117,487 万元，2009 年度的净利润高于 2008 年度的净利润。</p> <p>2. 新时代广场写字楼于 2007 年度、2008 年度及 2009 年度实现收益分别为 659 万元、2,226 万元及 2,417 万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策，该楼宇年折旧额较上市公告书中测算效益相关的年折旧额高 782 万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系 15%，低于实际税率，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2007 年、2008 年及 2009 年新时代广场实现收益基本达到预期收益水平。</p> <p>3. 因为募集资金到位比预计的晚，美伦公寓项目的募集资金使用进度比预计的延后。截至 2009 年 12 月 31 日止，美伦公寓项目正在开发中，尚未产生效益。</p> <p>4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益，共计 16,116 万元，其中承诺依云溪谷一期净利润为人民币 4,945 万元，依云溪谷二期净利润为 11,171 万元。截至 2009 年 12 月 31 日止，依云溪谷一期累计结转销售面积比例为 98%，依云溪谷二期累计结转销售面积比例为 100%，两期项目共实现净利润 21,350 万元，达到预</p>					

	期收益水平。
变更原因及变更程序说明	无变更
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为 8,051 万元，占所募集资金总额的 3.51%。尚未使用的募集资金将于 2010 年陆续投入于美伦公寓项目中。

2008 年公开发行股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

单位：万元

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		140,889	
			已累计使用募集资金总额		487,713	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	21,006	是	8.93%	-206
花园城五期	否	22,000	22,000	是	8,830	N/A
科技大厦二期	否	16,000	16,000	是	8.88%	N/A
招商局广场（原领航塔）	否	44,000	44,000	是	31,973	N/A
伍兹公寓（原领航园）	否	34,000	32,086	是	13,462	N/A
雍景湾	否	130,000	93,660	是	52,198	N/A
招商观园	否	40,000	21,815	是	50,523	N/A
招商澜园	否	70,000	60,653	是	37,115	N/A
天津星城（原卫津南路）	否	60,000	55,374	是	111,088	7,455
招商江湾城	否	40,000	40,000	是	68,424	N/A
依云水岸三期	否	26,000	20,406	是	15,088	7,610
招商南桥雅苑（原南桥项目）	否	35,000	30,740	是	18,653	N/A
招商雍华苑（原颍桥项目）	否	38,000	29,973	是	27,485	N/A
合计		577,722	487,713			
预计收益的说明	<p>1. 花园城数码大厦项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年（含建设期），承诺内部收益率为 8.93%。花园城数码大厦于 2009 年 11 月开始对外出租，由于仍处于租赁推广期，因此 2009 年尚未达到预期收益。</p> <p>2. 科技大厦 2 期项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年（含建设期），承诺内部收益率为 8.88%。</p> <p>3. 截至 2009 年 12 月 31 日止，天津星城项目累计结转销售面积比例为 11%，实现净利润 7,455 万元，预计全部结转可达到预期收益。</p> <p>4. 截至 2009 年 12 月 31 日止，依云水岸三期累计结转销售面积比例为 100%，实现净利润人民币 7,610 万元，依云水岸三期于 2008 年 8 月开盘，由于 2008 年度经济形势有背于预期，因此未达到预期收益。</p> <p>5. 截至 2009 年 12 月 31 日止，除花园城数码大厦项目、天津星城项目和依云水岸三期项目外，其他募集资金投资项目均在开发中，尚未实现效益。</p>					
变更原因及变更程序说明	无变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为 90,009 万元，占所募					

去向	集资金总额的 15.58%。尚未使用的募集资金将于 2010 年陆续投入 9 个尚未投足的项目中。
----	---

变更项目情况

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
南京 G67 项目	143,181.00	前期策划	暂无收益
天津靖江路项目	66,206.00	前期策划	暂无收益
漳州南炮台项目	63,269.00	前期策划	暂无收益
深圳尖岗山项目	54,654.00	前期策划	暂无收益
佛山依云水岸	49,057.00	一期已竣工入伙，二期主体施工	实现毛利 6,762 万元
北京公园·1872	37,338.00	一期 9 号楼竣工入伙，其余尚在施工	实现毛利 1,308 万元
北京溪城家园	33,418.00	一期主体封顶	暂无收益
苏州小石城	28,673.00	一期已竣工入伙，二、三期已开工	实现毛利 11,726 万元
广州金山谷	28,483.00	一期已竣工入伙，二、三期已开工	实现毛利 16,510 万元
曦城二-五期	28,379.00	二期已竣工入伙，三、四期已开工	实现毛利 54,425 万元
珠海招商花园城一期(A)	24,864.00	主体施工	暂无收益
深圳招商果岭花园	22,251.00	前期策划	暂无收益
依山郡	21,357.00	已竣工入伙	实现毛利 14,753 万元
珠海招商花园城二、三期(B)	15,668.00	已开工	暂无收益
招商海湾花园	13,312.00	已开工	暂无收益
上海海德花园二至四期	11,213.00	二期及三期北区已竣工入伙，三期南区主体施工	实现毛利 5,443 万元
佛山依云上城	9,183.00	一期主体施工	暂无收益
兰溪谷二期	7,513.00	已竣工	实现毛利 50,415 万元
天津西康路 36 号	6,555.00	别墅已竣工入伙，其余尚在施工	实现毛利 9,242 万元
重庆招商花园城	3,907.00	前期策划	暂无收益
兰溪谷二期二号地块	3,176.00	主体已封顶	暂无收益
合计	671,657.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司根据财政部于 2009 年新颁布的《企业会计准则解释第 3 号》（以下简称“《解释 3 号》”）的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

（一）采用成本法核算的长期股权投资

《解释 3 号》对采用成本法核算的长期股权投资，投资企业取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润的会计处理方法作出了新的规定，即除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司据此将会计政策修订为：“采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，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。”

（二）财务报告分部信息

《解释 3 号》要求企业应当以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部，并按新的规定披露分部信息。公司将原按业务分部及地区分部披露分部信息的披露方式修订为：“以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部进行分部信息披露。”

公司对上述两项会计政策变更采用未来适用法，对公司 2009 年度及以前的报表无影响。

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

截止 2009 年末，公司经审计的母公司未分配利润为 3,654,676,783 元，其中年初未分配利润转入 2,670,741,774 元，本年净利润转入 1,155,665,059 元，分配上年度利润 171,730,050 元。

根据有关法规及公司章程规定，2009 年度利润分配预案为：按母公司净利润 1,155,665,059 元的 10% 提取法定盈余公积 115,566,506 元；按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 1 元现金（含税），即派发现金股利 171,730,050 元；

剩余未分配利润 3,367,380,227 元留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	171,730,050.00	1,227,615,829.00	13.99%	1,218,730,199.00
2007 年	84,486,700.00	1,157,877,638.00	7.30%	2,600,834,763.00
2006 年	154,705,668.00	631,416,627.00	24.50%	2,728,924,171.00
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				40.86%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
TCL 集团股份有限公司	惠州市泰通置业投资有限公司	2009 年 11 月 25 日	490.00	0.00	0.00	否	参考评估价	是	是	不适用
北京恒世华融房地产开发有限公司	白家庄酒店项目的土地使用权及项目开发权	2009 年 01 月 21 日	37,776.00	0.00	0.00	是	参考评估价	是	是	联营公司

7.2 出售资产

适用 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

- 1、公司控股子公司北京康拉德收购北京白家庄酒店项目，增强了公司对该项目的管控力度。
- 2、收购惠州市泰通置业投资有限公司是公司再次通过合作方式拓展土地资源的又一举措，将为公司发展增加土地资源。

7.3 重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						25,121.00
报告期末担保余额合计（A）						25,121.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						26,605.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						26,605.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						51,726.00

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
担保总额占公司净资产的比例		3.18%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0.00				
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金额（D）		6,120.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金 额（E）		0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		6,120.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无				

公司为控股子公司珠海源丰房地产有限公司（以下简称“珠海源丰”）向银行借款提供连带责任担保，2009 年 11 月，担保实际发生金额 6,120 万元，担保期限自保证合同生效之日起至借款合同项下债务履行期限届满之日后 2 年止。因珠海源丰尚处项目开发初期，无营业收入，资产负债率高于 70%，故此担保已经股东大会授权批准。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市招商前海湾置业有限公司	1,340.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	1,340.00	100.00%	0.00	0.00%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳 TCL 光电科技有限公司	18,785.00	18,785.00	0.00	0.00

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
惠州市泰通置业投资有限公司	12,126.00	12,126.00	0.00	0.00
深圳招商华侨城投资有限公司	-26,173.00	0.00	0.00	0.00
北京恒世华融房地产开发有限公司	-20,624.00	0.00	0.00	0.00
招商局蛇口工业区有限公司	0.00	0.00	-7,706.00	534.00
达峰国际股份有限公司	0.00	0.00	88,899.00	88,899.00
招商局漳州开发区有限公司	0.00	0.00	21,997.00	42,082.00
天津兴海房地产开发有限公司	0.00	0.00	3,150.00	14,883.00
深圳市蛇口大众投资有限公司	0.00	0.00	13,824.00	13,824.00
深圳招商理财服务有限公司	0.00	0.00	1,634.00	1,634.00
招商局光明科技园有限公司	0.00	0.00	-550.00	107.00
招商局航华科贸中心有限公司	0.00	0.00	-92.00	105.00
招商证券股份有限公司	0.00	0.00	-200.00	0.00
深圳市招商创业有限公司	0.00	0.00	120.00	120.00
合计	-15,886.00	30,911.00	121,076.00	162,188.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

适用 不适用

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	自原非流通股获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月届满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月届满后 36 个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%。股权分置改革实	报告期内，严格履行了承诺。

		施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	
股份限售承诺	蛇口工业区	自认购公司非公开发行股票结束之日（2007年9月24日）起，36个月内不转让。	报告期内，严格履行了承诺。
其他承诺（含追加承诺）	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。	报告期内，严格履行了承诺

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000004	ST 国农	1,572,275.00	0.58%	4,898,240.00	0.00	2,457,054.00	可供出售金融资产	发起人股
合计		1,572,275.00	-	4,898,240.00	0.00	2,457,054.00	-	-

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	3,154,467.00	-2,144,056.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	697,413.00	-513,081.00

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	2,457,054.00	-1,630,975.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		-1,028,971.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		-1,028,971.00
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	5,387,353.00	95,769,264.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	5,387,353.00	95,769,264.00
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	7,844,407.00	93,109,318.00

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

一、监事会工作情况

2009年，监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，依法履行监督职责，认真开展工作。报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议，参加了历次股东大会；审查了公司定期财务报告；监事会对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

监事会认为：公司董事会认真执行了股东大会的决议，董事会决议符合有关法规和《公司章程》的规定，没有出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真执行了董事会决议，没有出现违法违规行为。

报告期内，公司监事会共召开了4次会议，具体情况如下：

1、2009年3月27日，公司第六届监事会以现场会议方式召开了第六届监事会第三次会议，审议的议题为：《2008年监事工作报告》、《2008年年度报告》、《公司内部控制的评估报告》等，决议公告于2009年3月31日对外披露。

2、2009年4月20日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第四次会议，会议审

议通过了《2009 年第一季度报告》。

3、2009 年 8 月 17 日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第五次会议，会议审议通过了《2009 年半年度报告》，决议公告于 2009 年 8 月 18 日对外披露。

4、2009 年 10 月 26 日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第六次会议，会议审议通过了《2009 年第三季度报告》。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》。

二、监事会对下列事项的监督检查并发表意见

(一) 依法运作情况

报告期内，公司持续完善内部控制制度，公司治理和内部控制水平进一步提高。公司股东大会、董事会及公司管理层按照决策权限和程序履行职责，依法合规运作。公司董事及管理人员履职过程中遵守承诺，维护公司和全体股东利益，不存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二) 检查公司财务情况

公司坚持不断完善财务制度，核算规范。财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易主要包括：招商建设承包建设蛇口工业区下属子公司前海湾花园项目总包工程涉及的关联交易；房屋租赁；关联方向公司提供借款或为公司银行借款提供担保等交易。公司发生关联交易前均咨询了独立董事意见，监事会认为交易事项表决程序合法合规，交易公平、合理，符合公司业务发展的需要，不存在损害公司及其它股东利益的情况。

(四) 公司募集资金存放及使用情况

公司使用中的募集资金包括 2007 年非公开发行 A 股股票募集资金和 2008 年公开发行股票募集资金，公司建立了《募集资金管理制度》，募集资金存放及使用严格执行募集资金监管法规及公司制度的规定，公司审计稽核部对募集资金的存放及使用进行了日常监督，没有发生募集资金实际投入项目发生变更的情形。

(五) 内部控制的自我评价报告

董事会出具的《内部控制自我评价报告》真实、完整的反映了公司内部控制的实际情况。公司内部控制制度基本健全，不存在重大缺陷。这些内部控制的设计是合理的，执行是有效的。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	德师报(审)字(10)第 P0457 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	招商局地产控股股份有限公司全体股东：
引言段	我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2009 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是招商地产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

注册会计师责任段	<p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
审计意见段	我们认为，招商地产的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了招商地产 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。
审计机构名称	德勤华永会计师事务所有限公司
审计机构地址	上海市延安东路外滩中心 30 楼
审计报告日期	2010 年 04 月 18 日
注册会计师姓名	李渭华，黄玥

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	9,489,490,935	6,268,540,842	7,389,133,547	4,728,619,945
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	6,437,479		97,331,980	
应收票据				
应收账款	118,962,896		107,177,879	
预付款项	8,747,313		28,316,856	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
应收利息				
应收股利		1,090,720,147		3,030,848,071
其他应收款	1,926,509,243	12,504,314,805	778,506,128	14,588,369,018
买入返售金融资产				
存货	30,461,181,900		23,869,301,251	
一年内到期的非流动资产	26,754	0	40,129	
其他流动资产	624,800,651		227,596,742	
流动资产合计	42,636,157,171	19,863,575,794	32,497,404,512	22,347,837,034
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	4,898,240	4,898,240	1,743,773	1,743,773
持有至到期投资				
长期应收款	1,062,146,037	924,366,671	971,960,034	838,808,511
长期股权投资	616,512,618	3,481,655,301	771,232,269	1,442,068,686
投资性房地产	2,787,842,250		2,632,975,770	
固定资产	299,615,954	318,634	284,573,922	320,838
在建工程	19,254,007		39,614,982	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	54,121		94,212	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	180,194,127	158,628	196,539,294	349,732
递延所得税资产	290,485,972		40,876,227	
其他非流动资产				
非流动资产合计	5,261,003,326	4,411,397,474	4,939,610,483	2,283,291,540
资产总计	47,897,160,497	24,274,973,268	37,437,014,995	24,631,128,574
流动负债：				
短期借款	1,372,929,609	630,397,000	3,613,956,278	2,806,081,100
向中央银行借款				

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	12,829,413			
应付票据	257,896,108		143,287,841	
应付账款	2,705,521,285		1,863,688,472	
预收款项	9,498,461,291		2,731,472,693	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	162,832,982	6,052,306	121,900,048	4,237,517
应交税费	589,859,453	4,514,867	270,545,613	291,820
应付利息	21,872,418	9,898,520	41,051,205	36,025,186
应付股利	107,751,887		8,778,785	
其他应付款	5,835,329,987	3,928,393,230	3,154,569,035	2,688,993,082
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	1,303,501,721	650,000,000	1,810,099,402	1,550,000,000
其他流动负债	1,843,563,001	77,559	459,072,398	77,559
流动负债合计	23,712,349,155	5,229,333,482	14,218,421,770	7,085,706,264
非流动负债：				
长期借款	5,720,303,012	4,123,128,000	6,807,315,907	3,610,000,000
应付债券				
长期应付款	46,469,703		33,285,411	
专项应付款				
预计负债	108,052,194		90,466,298	
递延所得税负债	731,713	731,713	34,300	34,300
其他非流动负债	7,218,243		7,984,305	
非流动负债合计	5,882,774,865	4,123,859,713	6,939,086,221	3,610,034,300
负债合计	29,595,124,020	9,353,193,195	21,157,507,991	10,695,740,564
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
资本公积	8,487,926,904	8,930,527,676	8,548,544,784	8,928,070,622
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	785,793,010	734,841,617	670,226,504	619,275,111
一般风险准备				
未分配利润	5,214,909,610	3,539,110,277	3,858,062,286	2,670,741,774
外币报表折算差额	72,806,727		68,612,288	
归属于母公司所有者权益合计	16,278,736,754	14,921,780,073	14,862,746,365	13,935,388,010
少数股东权益	2,023,299,723		1,416,760,639	
所有者权益合计	18,302,036,477	14,921,780,073	16,279,507,004	13,935,388,010
负债和所有者权益总计	47,897,160,497	24,274,973,268	37,437,014,995	24,631,128,574

9.2.2 利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	10,137,701,049		3,573,184,200	0
其中：营业收入	10,137,701,049		3,573,184,200	0
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	8,063,966,990	-24,945,878	3,231,260,734	9,903,831
其中：营业成本	5,961,738,151		2,097,773,113	0
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	1,623,223,320		264,980,117	0
销售费用	285,334,726		226,715,702	0

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
管理费用	208,542,650	26,278,259	203,223,524	21,892,381
财务费用	-15,356,044	-51,224,137	30,913,643	-11,988,550
资产减值损失	484,187		407,654,635	0
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-103,663,503		145,469,305	0
投资收益（损失以“-”号填列）	304,569,607	1,132,430,032	802,815,289	594,263,908
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	176,731,790	-4,413,385	176,812,461	-6,766,935
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,274,640,163	1,157,375,910	1,290,208,060	584,360,077
加：营业外收入	29,522,960		24,173,367	0
减：营业外支出	30,433,088		12,516,456	113,962
其中：非流动资产处置损失	631,517		2,111,390	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,273,730,035	1,157,375,910	1,301,864,971	584,246,115
减：所得税费用	519,264,184	1,710,851	209,864,866	2,422,142
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,754,465,851	1,155,665,059	1,092,000,105	581,823,973
归属于母公司所有者的净利润	1,644,143,880	1,155,665,059	1,227,615,829	581,823,973
少数股东损益	110,321,971		-135,615,724	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.9574		0.9408	
（二）稀释每股收益	0.9574		0.9408	
七、其他综合收益	7,844,407	2,457,054	93,109,318	-1,630,975
八、综合收益总额	1,762,310,258	1,158,122,113	1,185,109,423	580,192,998
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,650,795,373	1,158,122,113	1,287,992,475	580,192,998
归属于少数股东的综合收益总额	111,514,885		-102,883,052	

9.2.3 现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
销售商品、提供劳务收到的现金	15,926,683,850		6,195,335,331	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	598,706		25,520,015	
收到其他与经营活动有关的现金	3,542,739,117	8,814,126,899	887,926,560	943,871,952
经营活动现金流入小计	19,470,021,673	8,814,126,899	7,108,781,906	943,871,952
购买商品、接受劳务支付的现金	8,370,247,406		9,374,818,057	624,189,311
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	561,496,643	9,826,191	515,097,597	15,779,484
支付的各项税费	1,426,342,512	7,147,905	802,008,011	27,209,416
支付其他与经营活动有关的现金	2,057,203,779	5,079,383,478	336,701,916	4,175,180,346
经营活动现金流出小计	12,415,290,340	5,096,357,574	11,028,625,581	4,842,358,557

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
经营活动产生的现金流量净额	7,054,731,333	3,717,769,325	-3,919,843,675	-3,898,486,605
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			40,702,142	40,702,142
取得投资收益收到的现金	413,971	3,036,248,070	12,870,616	23,508,529
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	251,567		2,772,549	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,304,811	13,304,811	681,912,273	
收到其他与投资活动有关的现金	485,915,710			
投资活动现金流入小计	499,886,059	3,049,552,881	738,257,580	64,210,671
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,630,570		83,837,658	
投资支付的现金	870,044,567	2,102,000,000	1,013,522,765	928,808,511
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			5,252,240	
支付其他与投资活动有关的现金			54,886,338	
投资活动现金流出小计	945,675,137	2,102,000,000	1,157,499,001	928,808,511
投资活动产生的现金流量净额	-445,789,078	947,552,881	-419,241,421	-864,597,840
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	338,613,350		6,444,200,352	5,777,220,556
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	338,613,350		666,979,796	
取得借款收到的现金	5,612,106,753	4,298,282,000	8,943,642,350	4,795,316,600
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	5,950,720,103	4,298,282,000	15,387,842,702	10,572,537,156
偿还债务支付的现金	10,044,491,466	6,860,011,500	6,329,137,678	3,025,102,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,095,366,405	573,523,519	894,253,290	508,865,040
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	303,678,404		24,025,535	

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	11,139,857,871	7,433,535,019	7,223,390,968	3,533,967,140
筹资活动产生的现金流量净额	-5,189,137,768	-3,135,253,019	8,164,451,734	7,038,570,016
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,200,526	-148,291	-12,294,446	-889,668
五、现金及现金等价物净增加额	1,417,603,961	1,529,920,896	3,813,072,192	2,274,595,903
加：期初现金及现金等价物余额	7,358,057,106	4,728,619,945	3,544,984,914	2,454,024,042
六、期末现金及现金等价物余额	8,775,661,067	6,258,540,841	7,358,057,106	4,728,619,945

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 年度
单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,717,300,503	8,548,544,784			670,226,504		3,858,062,286	68,612,288	1,416,760,639	16,279,507,004	844,867,002	3,413,857,995			612,044,107		3,026,575,655	5,575,696	1,241,824,273	9,144,744,728
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,717,300,503	8,548,544,784			670,226,504		3,858,062,286	68,612,288	1,416,760,639	16,279,507,004	844,867,002	3,413,857,995			612,044,107		3,026,575,655	5,575,696	1,241,824,273	9,144,744,728
三、本年增减变动 金额（减少以“-” 号填列）		-60,617,880			115,566,506		1,356,847,324	4,194,439	606,539,084	2,022,529,473	872,433,501	5,134,686,789			58,182,397		831,486,631	63,036,592	174,936,366	7,134,762,276
（一）净利润							1,644,143,880		110,321,971	1,754,465,851							1,227,615,829		-135,615,724	1,092,000,105
（二）其他综合收 益		2,457,054						4,194,439	1,192,914	7,844,407		-2,659,946						63,036,592	32,732,672	93,109,318
上述（一）和（二） 小计		2,457,054					1,644,143,880	4,194,439	111,514,885	1,762,310,258		-2,659,946					1,227,615,829	63,036,592	-102,883,052	1,185,109,423
（三）所有者投入 和减少资本		-63,074,934							795,570,007	732,495,073	450,000,000	5,306,320,135							291,078,092	6,047,398,227
1. 所有者投入资本									338,613,691	338,613,691	450,000,000	5,327,220,556							291,078,092	6,068,298,648
2. 股份支付计入所 有者权益的金额																				
3. 其他		-63,074,934							456,956,316	393,881,382		-20,900,421								-20,900,421
（四）利润分配					115,566,506		-287,296,556		-300,545,808	-472,275,858	253,460,101			58,182,397			-396,129,198		-13,258,674	-97,745,374

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
1. 提取盈余公积					115,566,506		-115,566,506							58,182,397		-58,182,397				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配							-171,730,050		-300,545,808	-472,275,858	253,460,101					-337,946,801		-13,258,674	-97,745,374	
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转											168,973,400	-168,973,400								
1. 资本公积转增资本(或股本)											168,973,400	-168,973,400								
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	1,717,300,503	8,487,926,904			785,793,010		5,214,909,610	72,806,727	2,023,299,723	18,302,036,477	1,717,300,503	8,548,544,784		670,226,504		3,858,062,286	68,612,288	1,416,760,639	16,279,507,004	

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,717,300,503	8,928,070,622			619,275,111		2,670,741,774	13,935,388,010	844,867,002	3,771,454,441			561,092,714		2,485,046,999	7,662,461,156
加:会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	1,717,300,503	8,928,070,622			619,275,111		2,670,741,774	13,935,388,010	844,867,002	3,771,454,441			561,092,714		2,485,046,999	7,662,461,156
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,457,054			115,566,506		868,368,503	986,392,063	872,433,501	5,156,616,181			58,182,397		185,694,775	6,272,926,854
(一)净利润							1,155,665,059	1,155,665,059							581,823,973	581,823,973
(二)其他综合收益		2,457,054						2,457,054		-1,630,975						-1,630,975
上述(一)和(二)小计		2,457,054					1,155,665,059	1,158,122,113		-1,630,975					581,823,973	580,192,998
(三)所有者投入和减少资本									450,000,000	5,327,220,556						5,777,220,556
1.所有者投入资本									450,000,000	5,327,220,556						5,777,220,556
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
(四)利润分配					115,566,506		-287,296,556	-171,730,050	253,460,101				58,182,397		-396,129,198	-84,486,700
1.提取盈余公积					115,566,506		-115,566,506						58,182,397		-58,182,397	
2.提取一般风险准备																
3.对所有者(或股东)的分配							-171,730,050	-171,730,050	253,460,101						-337,946,801	-84,486,700
4.其他																

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
(五) 所有者权益内部结转									168,973,400	-168,973,400						
1. 资本公积转增资本(或股本)									168,973,400	-168,973,400						
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期末余额	1,717,300,503	8,930,527,676			734,841,617		3,539,110,277	14,921,780,073	1,717,300,503	8,928,070,622			619,275,111		2,670,741,774	13,935,388,010

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

报告期内，公司根据财政部于 2009 年新颁布的《企业会计准则解释第 3 号》（以下简称“《解释 3 号》”）的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

（一）采用成本法核算的长期股权投资

《解释 3 号》对采用成本法核算的长期股权投资，投资企业取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润的会计处理方法作出了新的规定，即除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司据此将会计政策修订为：“采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，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。”

（二）财务报告分部信息

《解释 3 号》要求企业应当以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部，并按新的规定披露分部信息。公司将原按业务分部及地区分部披露分部信息的披露方式修订为：“以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部进行分部信息披露。”

公司对上述两项会计政策变更采用未来适用法，对公司 2009 年度及以前的报表无影响。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

合并范围新增子公司：

1、2009 年 12 月，本公司之子公司 Converage Holdings Limited 以 50 美元认购 Pride Oasis Limited 增发的股票 50 股，股票面值 1 美元。认购完成后，本公司持有 Pride Oasis Limited 50% 的表决权比例。由于本公司在 Pride Oasis Limited 董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将 Pride Oasis Limited 纳入合并财务报表的合并范围。由于 Pride Oasis Limited 持有 Cosmo City Limited 100% 的权益性资本，本公司将 Cosmo City Limited 纳入合并财务报表的合并范围。

上述认购完成后，Cosmo City Limited 于 2009 年 12 月设立重庆招商置地开发有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为 100%，本公司将重庆招商置地开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

2、2009 年 11 月，本公司出资人民币 5,000 万元设立成都招商北湖置地有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为 100%，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

3、2009 年 10 月，本公司之子公司苏州双湖房地产有限公司出资人民币 1,500 万元设立天津港威房地产开发有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为 100%，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

4、深圳招商华侨城投资有限公司系由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳华侨城房地产有限公司共同投资设立，双方各持有其 50% 的权益性资本和表决权比例。2009 年 10 月，经股东会决议批准，

深圳招商房地产有限公司向深圳招商华侨城投资有限公司增派一名董事,从而能够对其财务和经营决策实施控制。自 2009 年 10 月 1 日起,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

5、2009 年 7 月,本公司之子公司深圳招商供电有限公司出资人民币 150 万元设立深圳市招商电能计量检定有限公司,持股比例及享有的表决权比例均为 100%,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

合并范围减少子公司:

1、招商局花园城(北京)房地产开发有限公司于 2009 年 8 月注销,自 2009 年 9 月 1 日起该公司不再纳入合并财务报表的合并范围。

2、成都招商置地有限公司于 2009 年 12 月注销,自 2009 年 12 月 31 日起该公司不再纳入合并财务报表的合并范围。