



招商局地產控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO.,LTD.

2010 年年度报告

公告编号:【CMPD】2011-006

第一节 重要提示及目录

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。

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。

目 录

公司基本情况简介	1
会计数据和业务数据摘要	2
股本变动及股东情况	4
董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
公司治理结构	12
股东大会情况简介	16
董事会报告	16
监事会报告	30
重要事项	31
审计报告	38
备查文件	146

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

英文名全称: CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

英文名简称: CMPD

二、公司法定代表人: 孙承铭

三、公司董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 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

邮政编码: 518067

联系电话: (0755) 26819600

传 真: (0755) 26818666

电子信箱: investor@cmpd.cn

四、公司注册地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

公司互联网网址: <http://www.cmpd.cn>

电子信箱: investor@cmpd.cn

五、公司选定的信息披露报刊: 《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》

证监会指定的信息披露国际互联网网址: <http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

七、其它有关资料

1、公司首次注册日期: 1990 年 9 月 19 日

2、公司首次注册地点: 深圳市

3、企业法人营业执照注册号: 440301503287841

4、税务登记号码: 深国税登字 440300618845136、深地税字 440300618845136

5、组织机构代码: 61884513-6

6、公司聘请的会计师事务所

名称: 德勤华永会计师事务所有限公司

办公地址: 上海市延安东路外滩中心 30 楼

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

- 1、证监会：中国证券监督管理委员会
- 2、深圳证监局：中国证券监督管理委员会深圳监管局
- 3、深交所：深圳证券交易所
- 4、本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 5、招商局集团：招商局集团有限公司
- 6、达峰国际：达峰国际股份有限公司
- 7、蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 8、漳州开发区：招商局漳州开发区有限公司
- 9、深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 10、招商供电：深圳招商供电有限公司
- 11、招商水务：深圳招商水务有限公司
- 12、香港瑞嘉：瑞嘉投资实业有限公司
- 13、全天域投资：全天域投资有限公司

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

(单位：元)

指标项目/年度	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
营业总收入	13,782,425,231	10,137,701,049	35.95%	3,573,184,200
利润总额	3,272,123,773	2,273,730,035	43.91%	1,301,864,971
归属于上市公司股东的净利润	2,011,397,239	1,644,143,880	22.34%	1,227,615,829
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,003,177,128	1,654,768,378	21.05%	1,254,636,882
经营活动产生的现金流量净额	-4,446,294,010	7,054,731,333	-163.03%	-3,919,843,675
指标项目/年度	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减	2008 年末
总资产	59,818,240,763	47,897,160,497	24.89%	37,437,014,995
归属于上市公司股东的股东权益	18,207,431,836	16,278,736,754	11.85%	14,862,746,365
股本(股)	1,717,300,503	1,717,300,503	0.00%	1,717,300,503

二、主要财务指标

(单位：元)

指标项目/年度	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
基本每股收益(元/股)	1.17	0.96	21.88%	0.94
稀释每股收益(元/股)	1.17	0.96	21.88%	0.94

扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	1.17	0.96	21.88%	0.96
加权平均净资产收益率	11.66%	10.54%	增加 1.12 个百分点	13.70%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	11.62%	10.61%	增加 1.01 个百分点	14.01%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-2.59	4.11	-163.02%	-2.28
指标项目/年度	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	10.60	9.48	11.81%	8.65

(单位: 元)

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	13,091,826
以前年度已经计提各项减值准备的转回	0
政府补贴	3,716,729
其它营业外收支净额	-5,816,519
少数股东损益的影响	-367,515
所得税的影响	-2,404,410
合 计	8,220,111

三、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响 (未经审计)

(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	
	2010 年	2009 年	2010 年末	2009 年末
按国际财务报告准则	2,011,397,239	1,644,143,880	19,547,261,065	17,618,565,983
按中国会计准则	2,011,397,239	1,644,143,880	18,207,431,836	16,278,736,754
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。			

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 截止 2010 年 12 月 31 日 股份变动情况

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	929,439,484	54.12%			-37,845,276	-37,845,276	891,594,208	51.92%
1、国家持股								
2、国有法人持股	731,298,105	42.58%			-37,878,788	-37,878,788	693,419,317	40.38%
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	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	431,939	0.03%			33,512	33,512	465,451	0.03%
二、无限售条件股份	787,861,019	45.88%			37,845,276	37,845,276	825,706,295	48.08%
1、人民币普通股	646,434,394	37.64%			37,831,326	37,831,326	684,265,720	39.84%
2、境内上市的外资股	141,426,625	8.24%			13,950	13,950	141,440,575	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%			0	0	1,717,300,503	100.00%

2. 限售股份变动情况表

(单位: 股)

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(注 1)	693,419,317			693,419,317	承诺不出售	承诺解除限售日为 2010 年 9 月 24 日, 但未办理申请解除限售手续
全天域投资(注 1、2)	94,144,050			94,144,050	承诺不出售	
招商证券香港有限公司(注 1、2)	49,242,245			49,242,245	承诺不出售	
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED(注 1、2)	27,720,000			27,720,000	承诺不出售	
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED(注 1、2)	26,603,145			26,603,145	承诺不出售	
漳州开发区(注 3)	37,878,788	37,878,788		-		2010 年 11 月 18 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	83,025			83,025	高管持股	
孟才(注 4)			33,512	33,512	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	
合计	929,439,484	37,878,788	33,512	891,594,208		

说明:

- 1、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; 高管持有的 A 股 272,176 股, B 股 193,275 股。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(包括直接和间接持有)本公司股份。截止本报告日, 公司尚未收到蛇口工业区要求解除限售股份的通知。
- 2、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。
- 3、漳州开发区因 2008 年认购本公司公开增发股份, 且被视为本公司控股股东的一致行动人, 其限售时间参照蛇口工业区的限售期确定, 即在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的本公司股份。2010 年 11 月, 漳州开发区根据深交所相关规定申请解除限售并经深交所批准, 其持有本公司的股票解除限售, 可上市流通日为 2010 年 11 月 18 日。
- 4、有限售条件的股份中, 报告期高管持股变化数为本年新增高管孟才所持公司 A 股 44,682 股, 其中按相关规定限售股份为 33,512 股。

(二) 股票发行和上市情况

截止报告期末前 3 年股票发行情况

公开增发

经证监会证监许可[2008]989 号文核准, 2008 年 11 月 26 日, 本公司公开增发 A 股股票 450,000,000 股, 发行价为人民币 13.20 元/股。发行方式采取原 A 股股东全额优先配售与网上、网下定价发行相结合进行, 原 A 股股东放弃的优先认购权部分在网上、网下发售。该等股份已于 2008 年 12 月 8 日上市。

二、公司股东情况

(一) 截至 2010 年 12 月 31 日, 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况 (单位: 股)

股东总数	100,483 户 (其中, A 股 88,880 户, B 股 11,603 户)					
前 10 名股东持股情况						
序号	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
1	蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
2	全天候投资	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
3	招商证券香港有限公司	境外法人	2.90%	49,794,258	49,242,245	无
4	漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	0	无
5	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
6	ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
7	上投摩根中国优势证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.38%	23,665,242	0	未知
8	中国人寿-传统-普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等其他	1.33%	22,843,372	0	未知
9	鹏华价值优势股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.82%	13,999,901	0	未知
10	华夏平稳增长混合型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.73%	12,599,968	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						
序号	股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
1	漳州开发区	37,878,788		A 股		
2	上投摩根中国优势证券投资基金	23,665,242		A 股		
3	中国人寿-传统-普通保险产品-005L-CT001 深	22,843,372		A 股		
4	鹏华价值优势股票型证券投资基金	13,999,901		A 股		
5	华夏平稳增长混合型证券投资基金	12,599,968		A 股		
6	易方达 50 指数证券投资基金	10,647,892		A 股		
7	CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	9,699,770		B 股		
8	易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	9,355,853		A 股		
9	景顺长城资源垄断股票型证券投资基金(LOF)	9,223,585		A 股		
10	富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	8,815,046		A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明			不适用			

(二) 公司控股股东及实际控制人情况简介

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; 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; 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。

2、实际控制人：招商局集团

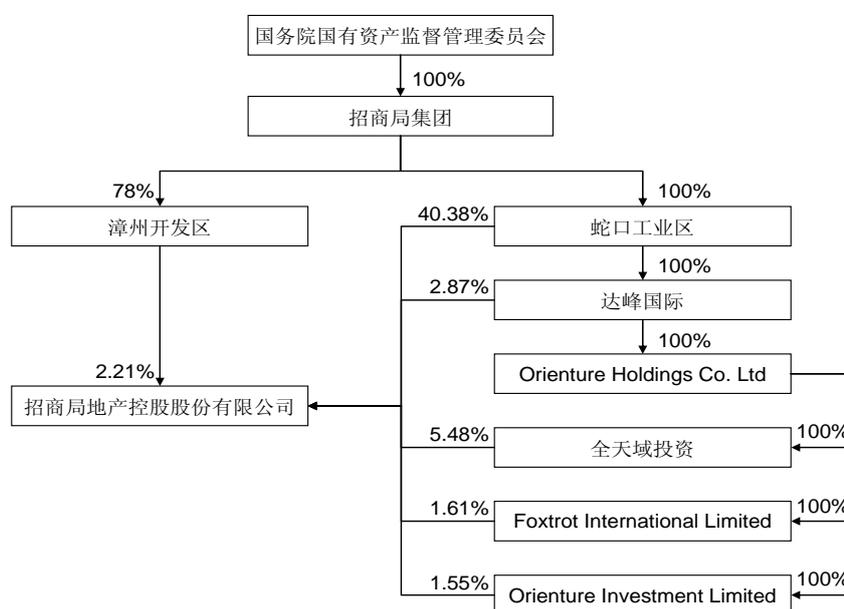
法定代表人：傅育宁

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。

本公司股东、实际控制人与本公司之间的控制关系图：



3.报告期内控股股东没有发生变更。

4.原非流通股股东持有股份的限售条件

2006 年 2 月 9 日，公司完成股权分置改革，原非流通股股东蛇口工业区持有本公司有限售条件流通股 147,426,958 股，该等股份承诺的限售条件为：自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 个月期满后 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 个月期满后 36 个月（即 2011 年 2 月 9 日）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%，即 11.51 元（经 2005 年度分红：每 10 股派息 0.2 元；2006 年度分红：每 10 股派息 2.5 元；2007 年度分红：每 10 股送 3 股转增 2 股派息 1 元；2008 年度分红：每 10 股派息 1 元；2009 年度分红：每 10 股派息 1 元。该限售价格调整为 7.23 元）。

蛇口工业区因 2007 年增持公司非公开发行股份而承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的本公司股份，报告期内其持有股份没有变化。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员的情况

(一) 董事、监事、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			
林少斌	董事长	男	50	2011.2 - 2011.9	41,670	100,500	41,670	100,500	无	215.23	否
杨天平	副董事长	男	51	2011.2 - 2011.9					无		是
杨百千	董事	男	45	2008.9 - 2011.9	89,900	-	89,900	-	无		是
华立	董事	男	39	2008.9 - 2011.9					无		是
陈钢	董事	男	52	2008.9 - 2011.9					无		是
黄培坤	董事财务总监	男	48	2008.9 - 2011.9	-	130,700	-	130,700	无	168.11	否
孟焰	独立董事	男	55	2008.9 - 2011.9					无	12.00	否
陈燕萍	独立董事	女	52	2008.9 - 2011.9					无	12.00	否
龚兴隆	独立董事	男	62	2008.9 - 2011.9					无	12.00	否
柴强	独立董事	男	49	2008.9 - 2011.9					无	12.00	否
付刚峰	监事会主席	男	44	2008.9 - 2011.9					无		是
丁勇	监事	男	50	2008.9 - 2011.9					无		是
吴振勤	监事	女	52	2008.9 - 2011.9					无		是
刘晔	职工监事	男	38	2008.9 - 2011.9	15,000		15,000		无	51.85	否
朱瑜	职工监事	女	28	2008.9 - 2011.9					无	23.73	否
贺建亚	总经理	男	45	2011.2 - 2011.9	97,170	-	97,170	-	无	162.25	否
杨志光	副总经理	男	47	2008.9 - 2011.9	44,295	33,000	44,295	33,000	无	162.32	否
胡建新	副总经理	男	52	2008.9 - 2011.9					无	158.10	否
王立	副总经理	男	55	2008.9 - 2011.9	30,187	-	30,187	-	无	158.96	否
朱文凯	副总经理	男	43	2008.9 - 2011.9					无	159.51	否
孟才	副总经理	男	52	2010.11 - 2011.9			44,682		新聘	14.50	否
张林	副总经理	男	48	2010.9 - 2011.9					无	23.99	否
王正德	总经济师	男	47	2010.4 - 2011.9					无	112.80	否
刘宁	董事会秘书	女	42	2008.9 - 2011.9	-	13,500	-	13,500	无	91.45	否
合计					318,222	277,700	362,904	277,700		1,550.80	

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，其余董事均在股东蛇口工业区任职受薪；除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均在招商局集团任职受薪；本公司高级管理人员均在公司受薪。

根据招商局集团的工作安排，公司原第六届董事会董事长孙承铭辞任董事长，公司于 2011 年 2 月 15 日召开第六届董事会第十九次会议，选举林少斌为公司董事长，选举杨天平为公司副董事长。

林少斌辞任公司总经理，董事会聘任贺建亚为公司总经理。

(二) 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	原董事长	15	7	8			否
林少斌	董事长, 原总经理	15	7	8			否
杨天平	副董事长	15	7	8			否
杨百千	董事	15	7	8			否
华立	董事	15	7	8			否
陈钢	董事	15	6	8	1		否
黄培坤	董事财务总监	15	7	8			否
孟焰	独立董事	15	7	8			否
陈燕萍	独立董事	15	7	8			否
龚兴隆	独立董事	15	7	8			否
柴强	独立董事	15	7	8			否

(三) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

林少斌：董事长，高级建筑师，毕业于清华大学建筑系，获学士学位，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。历任蛇口工业区房地产公司总经理；招商局集团工程地产事业部总经理；蛇口工业区总经理助理、副总经理，蛇口工业区首席规划发展顾问；本公司总经理。

杨天平：副董事长，高级经济师。毕业于北京工业大学工业与民用建筑专业,获学士学位，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任蛇口工业区总经理。历任招商局发展公司总经理助理，董事副总经理；招商局金山工业区董事常务副总经理；招商局物业副总经理；南顺食品工业有限公司中国区人力资源部总经理；广州南顺清洁用品有限公司总经理；深圳南顺油脂有限公司总经理；招商局工业集团有限公司总经理助理；深圳市南油（集团）有限公司党委书记、董事总经理；蛇口工业区党委书记、副总经理。

杨百千：董事，毕业于南开大学，获学士学位，后获清华大学经济管理学院工商管理硕士学位。现任蛇口工业区副总经理。历任深圳市半岛基金管理公司副总经理；蛇口工业区企业管理部副总经理；本公司副总经理；招商局集团改革中心策划经理。

华立：董事，注册会计师。毕业于上海海运学院会计专业，获学士学位，后获香港中文大学会计硕士学位。现任蛇口工业区财务总监。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团财务部主任、副总经理等职。

陈钢：董事，高级经济师。毕业于清华大学，获学士学位，后获美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士学位。现任蛇口工业区总经济师。历任蛇口工业区投资开发公司总经理；蛇口工业区副总经济师。

黄培坤：董事财务总监，高级会计师。毕业于浙江大学管理工程专业，获硕士学位。历任深圳招商石化有限公司财务部经理、总会计师；蛇口工业区房地产公司财务经理、副总会计师、财务总监；深圳市招商创业有限公司财务总监、副总经理。

孟焰：独立董事，教授，注册会计师。毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。现任中央财经大学会计学院院长、教授、博士生导师。先后任中央财经大学助教、讲师、副教授，曾分别在英国曼彻斯特大学和美国肯塔基州立莫瑞大学任国家公派访问学者一年。

陈燕萍：独立董事，教授，注册城市规划师。先后就读于同济大学城市规划和城市规划设计专业，获学士和硕士学位。现任深圳大学建筑与城市规划学院教授，曾于 2003 年 11 月至 2004 年 11 月期间在美国加利福尼亚大学洛杉矶分校担任访问学者。

龚兴隆：独立董事，教授，执业注册会计师。先后就读于台北淡江大学会计统计学系、香港珠海大学经济研究所、美国明尼苏达州曼彻州立大学、中国人民大学会计专业，获商学学士、工商管理硕士、会计学硕士、管理学博士等学位。现任香港黄林梁郭会计师事务所大中华业务行政总裁。历任美国亚太传媒公司首席财务总监；北京摩斯伦会计师事务所顾问；北京中英华税务师事务所有限公司副总经理；香港会计师公会北京办公室首任首席代表。

柴 强：独立董事，先后就读于武汉理工大学管理工程专业获工学学士学位，中国社会科学院研究生院技术经济专业、投资经济专业，获经济学硕士、博士学位。现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长，住房和城乡建设部科学技术委员会委员。历任中国城乡建设经济研究所城市经济研究室副主任；建设部政策研究中心副总经济师；中国房地产估价师学会副会长兼秘书长。

2、监事会成员

付刚峰：监事会主席，高级会计师。毕业于西安公路学院经济系财会专业和管理系管理工程专业，分别获学士和硕士学位。现任招商局集团副财务总监兼财务部总经理。历任蛇口工业区总会计师室主任、副总会计师；本公司财务总监；蛇口工业区财务总监。

丁 勇：监事，高级经济师。毕业于武汉水运工程学院船舶工程系，获学士学位，后获美国俄克拉何马城大学工商管理硕士学位。现任蛇口工业区副总经理。历任蛇口工业区企业管理室主任助理；深圳招商石化有限公司总经理助理、副总经理；蛇口工业区发展研究策划部总经理，其间于 2002 年 3 月至 2003 年 3 月赴美进修；招商局集团业务开发部副总经理；招商局国际码头青岛有限公司总经理；招商局集团企业规划部副总经理、总经理。

吴振勤：监事，高级会计师。毕业于上海海运学院水运管理系，获学士学位。现任招商局集团有限公司审计部总经理。历任中国远洋运输总公司财务处科长；交通部船舶检验局财务处处长；蛇口工业区财务部总经理；本公司财务总监。

刘 晔：职工监事，四级律师。毕业于南京大学法律专业，本科学历。2005 年 6 月加入公司法律部。曾先后就职于江苏徐州第二律师事务所、徐州汇君律师事务所、徐州华纳房地产发展有限公司，任副主任律师及副总经理等职。

朱 瑜：职工监事，经济师。毕业于深圳大学英语和工商管理专业，获文学及管理学学士。2007 年 5 月加入公司财务部。曾就职于德勤华永会计师事务所有限公司，任审计员。

3、高级管理人员

贺建亚：总经理，工程师。毕业于北京航空航天大学电子工程、通讯工程专业，获硕士学位，后获北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。历任蛇口集装箱码头有限公司系统主任；蛇口工业区企业管理室副主任、主任；公司副总经理。

杨志光：副总经理，高级工程师。毕业于华南理工大学建筑结构工程专业，后获长江商学院工商管理硕士学位。历任蛇口工业区房地产公司开发部副经理、经理；蛇口工业区房地产公司总经理助理；深圳招商地产副总经理；招商局置业有限公司、深圳市招商创业有限公司总经理。

黄培坤：董事财务总监，见前述董事介绍。

胡建新：副总经理，教授级高级工程师，2009 年获得首批“深圳市国家级人才”认定。毕业于华南理工大学工民建专业，获硕士学位。历任广东省建筑总公司下属公司副经理；招商局置业有限公司副总经理；招商局地产集团副总经理兼招商局置业有限公司总经理。

王立：副总经理，高级工程师。毕业于中南工业大学自动化系。历任中国市政工程西南设计院分院副院长；蛇口工业区建设规划室建审部经理；深圳招商地产工程管理中心总监，深圳招商地产总经理助理。

朱文凯：副总经理，经济师。毕业于武汉水运工程学院运输管理工程专业，获硕士学位。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理；深圳蛇口招港实业发展有限公司总经理；深圳招商地产企管部经理、策划部经理、策划中心副总监、营销中心总经理、总经理助理。

孟才：副总经理，工程师。毕业于兰州铁道学院给排水专业，获学士学位。历任南山开发公司房地产部副经理、经理；深圳市南山开发实业公司总经理；深圳招商房地产有限公司及本公司副总经理；香港信和集团联席董事；香港嘉里建设（中国）有限公司执行董事。

张林：副总经理，高级工程师。毕业于清华大学精密仪器系，获学士学位。历任中国自动化控制系统总公司计划处兼深圳华仪利能电脑公司副总经理；深圳中航集团中航投资发展有限公司董事总经理；百安居深圳合资公司、华南区总经理；百安居（中国）投资有限公司执行副总裁。

王正德：总经济师，高级会计师。毕业于中南财经政法大学，获硕士学位。历任本公司第二、三届董事会董事；深圳半岛基金公司总经理、副董事长；蛇口工业区副总会计师，财务负责人；招商局国际有限公司董事副总经理、财务总监。

刘宁：董事会秘书，经济师。毕业于中南林业科技大学机械加工专业，获学士学位。2000 年完成南开大学国际商学院工商管理专业研究生课程，后就读于澳门科技大学获工商管理硕士学位。1998 年起从事证券事务工作，2001 年被聘为证券事务代表，2004 年任公司董事会秘书处主任。

（四）董事、监事在股东单位或实际控制人单位的任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
杨天平	蛇口工业区	总经理	2011 年 2 月起
杨百千	蛇口工业区	副总经理	2007 年 6 月起
华立	蛇口工业区	财务总监	2003 年 10 月起
陈钢	蛇口工业区	总经济师	2004 年 4 月起
付刚峰	招商局集团 招商局集团	副财务总监 财务部总经理	2008 年 5 月起 2002 年 4 月起
丁勇	蛇口工业区	党委书记、副总经理	2011 年 2 月起
吴振勤	招商局集团	审计部总经理	2003 年 1 月起

说明：上述董事和监事当前未在除股东单位外的其它单位任职或兼职

（五）报告期内，董事、监事和高级管理人员变更的情况

- 1、本公司第六届董事会第十八次会议，聘请张林为公司副总经理。
- 2、本公司第六届董事会 2010 年第八次临时会议，聘请孟才为公司副总经理。

二、员工情况

截止 2010 年末，公司共有员工 9,236 人，其中：

(一) 房地产开发及供电系统共 1,385 人，专业构成和学历构成如下：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
生产人员	132	9.53%	硕士及以上	166	11.99%
销售人员	322	23.25%	本科	761	54.85%
技术人员	593	42.82%	大专	285	20.58%
财务人员	98	7.08%	中专及以下	173	12.48%
行政人员	221	15.96%			
其它	19	1.36%			
合计	1,385	100%	合计	1,385	100%

(二) 物业管理系统共有员工 7,851 人，学历构成见下表：

人员类别	人数	比例
硕士及以上	23	0.29%
本科	549	6.99%
大专	1,251	15.94%
中专及以下	6,028	76.78%
合计	7,851	100%

说明：公司无需承担离退休职工的费用。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》及其他证券法规的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司法人治理结构的实际状况与证监会有关《上市公司治理准则》的要求不存在差异。

1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了 2009 年度股东大会。大会的召集、召开严格按照有关法规和《公司章程》的规定。公司一贯平等对待所有股东，重视维护中小股东的合法权益，在市场上保持了积极、稳健、规范的形象。

公司控股股东及实际控制人支持公司完善治理结构、提高公司治理水平。在与上市公司关系上，控股股东始终依法行使其股东权益，维护公司及中小股东的利益。控股股东规范行使股东权利从根本上保证了公司的规范运作，同时，公司控股股东和实际控制人始终履行承诺，支持公司的健康发展。

2、董事与董事会

报告期内，公司董事会召开了 15 次会议，其中 7 次会议是以现场表决方式召开，8 次是以通讯表决方式召开。2010 年进一步修订了《董事会议事规则》，使董事会对外投资等重大事项的审批权限更符合公司实际情况。报告期内，董事会三个专门委员会积极开展工作，对公司的战略建设、内部控制规范以及薪酬战略体系建设给予了专业意见。

3、监事与监事会

报告期内，公司监事会召开了 4 次会议，监事列席了全部董事会会议及股东大会。公司监事按照法律法规赋予的职权，对公司的经营状况全面了解，并对公司董事、公司管理层行使职权及履行义务进行了有效监督。

（二）公司治理活动开展情况

1、公司治理专项活动有关情况

近年来，公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，坚持不断完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内，公司进一步强化规范运作意识，巩固专项治理活动的成果，公司运作规范，不存在尚未解决的治理问题。

报告期内，公司按照深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》的要求，成立了规范财务会计基础工作专项工作小组，制定了开展专项活动的工作方案。按照公司审计委员会审核批准的方案，公司认真开展了全面的自查活动，自查情况报告已经按时报送深圳证监局，对自查发现的问题也及时进行了整改。

报告期内，公司按照深圳证监局关于学习贯彻《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》（以下简称“意见”）要求，及时向公司全体董事、监事、高管转发了意见，要求加强对相关法规的学习了解，严格遵守监管规定。同时，公司还将上述意见转给公司大股东蛇口工业区及公司实际控制人招商局集团，提请大股东和实际控制人的相关人员学习该意见内容。公司认为，学习上述意见将有助于进一步提高认识，扩大宣传面，从思想上遏制内幕交易的根源。

2010 年 10 月，深圳证监局通知要求开展关于防止资金占用长效机制建立和落实情况自查工作，公司通过检查现有制度和财务报表，对防止大股东及其关联方资金占用长效机制的建立情况进行了全面梳理。公司与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。且公司已经建立防范大股东及其关联方资金占用的长效机制，因此，公司没有出现给大股东及其关联方垫付费用的、不存在公司大股东及其关联方“期间占用、期末返还”以及通过不公允关联交易等方式变相占用公司资金的情况。

公司已经建立并有效执行了《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》，在每次定期报告或重大事项前的敏感期，提醒公司董事、监事、高管及所有内幕信息知情人不得随意买卖公司股票，公司亦就深交所所有上市公司董事、监事和高管所持有公司股票的若干规定定期提醒董事、监事及高管。公司董事、监事、高管及内幕信息知情人严格遵守了监管规定。

2、根据监管新规完善制度情况

2010 年 4 月，按照深圳证监局《关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知》要求，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

2010 年 11 月，按照深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》要求，公司第六届董事会 2010 年第八次临时会议审议通过了《财务会计相关负责人管理制度》。

3、向大股东报送未公开信息情况

根据国有资产管理的相关法规，公司需要向大股东报送财务报表等信息，报告期内，公司严格按照公司《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》所规定的未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。公司向大股东报送的未公开信息主要经公司相关部门负责人审核批准，通过

报表软件或电子邮件的形式报送，各环节的相关人员均列入知情人员范围，信息报送前经主管领导批准，授权批准记录完整。公司大股东蛇口工业区和实际控制人招商局集团严格履行承诺，合规使用公司报送的未公开信息。

报告期内，公司报送的未公开信息包括：月度财务、经营快报；季度财务报表、经营状况及成本费用分析报告、统计分析报表；年度财务预算、决算报表及五年规划预测表等。

公司报送的上述未公开信息种类以及知情人员资料均已及时报备深圳证监局。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司各位独立董事按照监管法规和公司《独立董事工作细则》的要求，认真履行了职责：

（一）独立董事参加董事会会议及股东大会的情况

报告期内，独立董事均参加了公司全部董事会会议。具体出席情况见本节一、（二）内容。报告期内，公司召开了 1 次股东大会，陈燕萍、龚兴隆参加了会议。

（二）参与董事会三个专门委员会的工作情况

报告期内，独立董事按照有关法规就年度审计事项、关联交易、高管聘请及高管薪酬、内部控制体系建设等重大经营和管理事项提出了专业意见。审计委员会的独立董事多次与负责公司年度审计的注册会计师沟通、讨论，对会计师的审计计划、风险判断都给予了充分关注；薪酬与考核委员会的独立董事，在项目考察中与员工就薪酬标准及考核进行沟通的意见向公司人力资源部作了通报，对指导公司人力资源部制定或调整员工薪酬与考核制度有着重要的影响。

（三）考察公司经营场所

报告期内，独立董事对公司深圳、北京、天津、上海、成都和重庆的房地产项目进行了实地考察，重点了解了各地公司 2010 年度的财务状况，生产经营计划执行情况，并听取了公司有关成本控制、工程进度、销售情况的汇报，深入基层了解和掌握公司的经营情况。

（四）发表独立意见

按照监管规定及公司《独立董事工作细则》的要求，独立董事对公司关联交易、高级管理人员的聘任及内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，履行了独立董事的监督职能。

（五）其他工作情况

根据深交所《上市公司募集资金管理办法》的有关要求，独立董事对公司募集资金的存放和使用情况及内部监督情况进行了了解，要求公司严格遵循募集资金监管规定，管好用好募集资金，提高募集资金使用效益。

报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

公司经营范围与控股股东不存在交叉情形，公司在业务、人员、资产、机构、财务方面与控股股东完全分开，具有独立完整的自主经营能力。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

（一）公司内部控制的概况

公司已经按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合行

业及公司业务结构特点，建立了较为规范的内部控制体系。公司现有内部控制制度行之有效，可以保证公司经营管理的正常运行和财务报表真实、完整。

（二）内部控制制度建立健全计划及实施情况

2009 年以来，公司对照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制规范指引》，借助公司流程再造，对开发销售的各个环节、财务管理等内部控制体系内的各项规章制度进行全面的梳理，及时修订、补充、完善了部分内控制度。报告期内健全内部控制制度的主要工作包括：

2010 年，公司制度流程优化和组织机构再造工作进入业务流程体系建立及运行阶段。报告期内完成了 2010 年版公司组织管理文件、流程文件的发布，为进一步优化公司的组织管控模式、完善公司的管理及业务流程、保证内部控制体系的有效性等奠定了基础。

为控制外币汇率变动风险，公司一直坚持对外币借款配套 NDF 交易。报告期内，公司在交易规模、操作及审批流程、风险控制和信息披露等方面均严格按照《衍生金融工具交易制度》的规定进行操作，实际运行情况接受公司审计稽核部的监督检查，较好地控制了交易风险，达到了预期的管理目的。

公司有关财务报告内部控制制度健全，执行有效。公司重视不断完善与有关财务报告内部控制制度，报告期内，公司制定了《财务会计相关负责人管理制度》，明确了财务负责人的任职资格、职责和权限、选聘程序、考核和责任等内容，该制度加强了对公司财务负责人重要岗位的管理。

（三）内部控制检查监督部门的设立情况

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制。公司董事会审计委员会负责指导、监督公司内部控制制度建立、完善及其实施。公司设置了专门的审计监督机构—审计稽核部，负责对各子公司业务经营状况、财务收支状况、经营效益及潜在的风险等方面实施审计监督，审计稽核部的工作向董事会负责。审计稽核部每年定期向董事会报告公司内部控制执行和监督情况。

（四）内部控制的自我评价

公司对财务报表相关的内部控制制度进行了评估，出具了《内部控制自我评价报告》。公司认为，公司于 2010 年 12 月 31 日业已按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》，建立了与财务报表相关的内部控制，这些内部控制的设计是合理的，执行是有效的。

公司独立董事关注内部控制的建立健全及执行情况，发表了独立意见：公司建立了较为完善的内部控制体系，其设计合理，执行有效。

德勤华永会计师事务所有限公司受托审核了公司编制的《内部控制自我评价报告》，出具了内部控制审核报告德师报(核)字(11)第 E0011 号。审核报告认为：公司于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面有效地保持了评价报告所述的按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》建立的与财务报表相关的内部控制。

2010 年 4 月，财政部等五部委发布了《企业内部控制基本规范》相关配套指引后，公司积极派员参加监管部门组织的专题培训，并将上述规范发至公司高管及相关部门，为深入、全面地开展内部控制规范建设工作做好了前期准备。

2010 年，公司将继续推动内部组织流程优化工作，加强考核，改进激励导向，加强风险管理和内部审计监督工作，以促进公司内部控制体系的更加完善。

董事会对公司内部控制的自我评价报告及外部审计机构对公司内部控制出具的审核报告全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

五、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

公司对高级管理人员的考评采取年度绩效考核与年度访谈考核相结合的方式进行，高级管理人员考评结果是公司决定其职务调整及薪酬水平的重要依据。

按照《公司章程》及相关法规，公司董事会在决定高级管理人员激励时，注重与业绩表现、管理成效的挂钩，同时参考市场水平合理确定高级管理人员的薪酬水平。

六、社会责任履行情况

公司社会责任报告全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了 1 次股东大会，情况如下：

2010 年 6 月 7 日，公司召开了 2009 年年度股东大会，本次股东大会除了例行审议《2009 年年度报告及年报摘要》等议案外，还审议通过了撤销 2009 年《公司向特定对象非公开发行股票方案》的议案。决议公告于 2010 年 6 月 8 日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

（一）2010 年经营环境分析

回顾 2010，中国经济成功抵御了全球金融危机的冲击并实现从回升向好到稳定增长的过渡。全年 GDP 同比增长 10.3%，增速较上年同期加快 1.1 个百分点。伴随着主要经济体经济的复苏，过多的市场流动性、加上个别地区极端气候和地缘政治动荡等因素的影响，全球基础商品的价格快速上涨，管理通胀成为中国经济需面对的主要难题。

对中国房地产市场而言，2010 年更是不同寻常。这一年，房地产市场经历了严厉的宏观调控，调控政策涵盖了土地、信贷、税收、保障房建设以及“限购令”等一系列经济及行政手段，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对房地产市场进行全方位调控。但纵观全年，房地产市场在跌宕中平稳高走。统计数据显示，总体上看全年房地产投资增速有所增加、新开工面积增长、房地产企业购买土地热情不减、房价依然处于上涨趋势。随着宏观调控的作用逐步显现，房价涨幅逐渐趋缓、成交量增幅回落、各区域市场表现开始出现分化，这一切构筑了 2010 年房地产市场的主要运行轨迹。

（二）公司管理回顾

2010 年，面对复杂、严峻的行业形势，公司按照“巩固提升、突破发展”的经营思路，将提升专业能力、推广绿色技术、创新商业模式、加强公司管理作为重点工作，努力突破制约公司发展的瓶颈，扩大公司的经营规模，增强公司的盈利能力。

全面提升客户服务、销售、策划设计、工程管理和成本管理五项专业能力是公司培养核心竞争力的重中之重。2010 年，公司将客户服务能力确立为核心能力之一，继续推进“郁金香行动”。公司将北京管理总部作为服务体系示范区域，启动了更高标准的服务体系实施方案--“枫叶行动”，服务贯穿了产品设计、施工工程质量管控、产品营销、售后服务、物业管理等各个环节。据统计，2010 年公司业主总体满意度达到历史最高水平。

面对日益紧缩的金融形势，公司快速反应，积极寻求多元化的融资渠道，灵活调整融资策略，为生产经营提供了较为充足的资金保障。公司持续优化长短期债务结构，并锁定借款期限和利率。截止报告期末，公司中长期借款占总借款额的比例为 77%，其中 3 年期以上的借款占总借款的比例为 67%，且大部分已锁定利率，减少了公司因受信贷紧缩及加息带来的融资难、融资成本高的影响。

公司坚持理性稳健的土地拓展策略，积极参与、理性而为。年内，公司主要着眼于现有业务区域，通过合作竞拍等方式，在佛山、上海、厦门、成都、漳州等城市，拓展新的项目资源 176.74 万平米。

公司首倡并始于七年前的绿色地产实践与当今的低碳经济大潮历史性地相吻合。绿色技术在公司众多项目中推广运用，“绿色”已成为公司独特的竞争优势。2010 年 9 月，以公司为主体的投标联合体，按照绿色建筑评价体系要求编制了投标文件，并以总分第一中标了深圳市目前最大的保障房项目——深圳光明新区整体拆迁、统建上楼安置房项目。这次成功中标，是公司首次以绿色技术形成商业竞争力的实例。报告期内，为将“绿色地产，低碳生活”理念系统性地融入到企业行为，公司推出了《员工绿色行为准则》，将绿色理念的应用领域，从以设计、生产环节为主，扩大到设计、采购、生产、营销、客服、管理全流程中。

公司积极参加保障性住房的建设，报告期内除了中标总建筑面积 53.96 万平米的深圳光明新区整体拆迁、统建上楼安置房项目外，在北京，溪城家园 23 万平米的保障房已建成并交付使用；在深圳，澜园 3.15 万平米的保障房已建成并交付给政府。

近年来，公司不断深化对创新商业模式的研究并开始付诸实践。报告期内，公司的滨水综合体样板项目——海上世界综合体，成为深圳经济特区建立 30 周年的五大领域六十大项目开工典礼的主会场，广受关注。海上世界综合体项目建设的全面推进，是公司创立商业品牌，塑造有招商地产独特优势、可复制的商业开发模式的重要尝试。此外，公司注重综合社区模式的创新与推广，公司建造的以花园城数码大厦、科技大厦二期为代表的科技研发型写字楼，着力于打造互联网电子商务产业基地--“蛇口网谷”。目前已有 40 多家优秀的互联网及电子商务企业进驻“蛇口网谷”，成为南山区及深圳市重点支持的重要项目。

管理方面，公司继续贯彻落实“持续改进”的理念，提出了加强全员全过程精细化管理和信息化建设的工作要求，加快了 ERP 系统和知识管理系统的创建与应用，进一步提升了公司信息化管理水平，为建设学习型组织奠定了基础。

二、公司经营情况回顾

（一）总体经营情况

2010 年，在一系列房地产市场调控政策的作用下，全国商品房销售增速前高后低。面对房地产行业的这一形势，公司适时调整开发节奏和销售策略，采取了贴近市场的价格策略，取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额 137.82 亿元，归属于上市公司股东的净利润 20.11 亿元，较上年同期增长 22%。营业收入中：

商品房销售收入 119.83 亿元，结算面积 92.61 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 0.35 亿元；

投资性物业租赁收入 5.17 亿元，租赁面积累计达 703 万平米；

园区供电销售收入 6.22 亿元，售电 81,043 万度；

报告期内，主营业务经营同比变动情况：

(单位:万元)

分行业	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	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	1,198,328	702,848	42%	41%	46%	-2
出租物业经营	51,699	27,834	46%	7%	8%	0
房地产中介	9,927	7,110	28%	-22%	-22%	0
园区供电供水	65,157	46,229	29%	-2%	-5%	2
物业管理	46,110	39,194	15%	20%	25%	-3
工程施工收入	10,817	10,692	1%	707%	706%	0

报告期内，公司实现房地产签约销售金额 146.25 亿元，销售面积 95.17 万平米，平均售价约 15,367 元/平米，同比上涨 25.48%。

(二) 公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内，2010 年公司新开工项目 22 个，开工面积 142 万平米，竣工面积 143 万平米，年末在建面积 295 万平米（总建筑面积 394 万平米）。

2010 年主要房地产开发项目表

(单位：万平米)

序号	名称	区域	权益比例	规划建筑面积	本期结转面积	累计结转面积	开工/拟开工	竣工/拟竣工
1	深圳兰溪谷二期	深圳蛇口	100%	14.75	1.50	9.87	2005.09	2010.08
2	深圳依山郡	深圳龙岗	100%	23.42	2.17	21.68	2005.06	2009.10
3	深圳花园城五期	深圳蛇口	100%	2.71	2.18	2.18	2008.03	2010.08
4	深圳雍景湾	深圳蛇口	100%	12.93	-	-	2009.07	2012.06
5	深圳招商局广场	深圳蛇口	100%	6.80	-	-	2010.05	2012.11
6	深圳伍兹公寓	深圳蛇口	100%	3.20	-	-	2010.05	2012.08
7	深圳曦城	深圳宝安	50%	30.31	3.86	14.26	2005.09	2012.10
8	深圳招商果岭花园	深圳宝安	100%	16.00	-	-	2010.05	2012.10
9	深圳招商澜园	深圳宝安	100%	22.28	14.51	14.51	2008.03	2010.10
10	深圳招商观园	深圳宝安	100%	22.22	-	-	2008.08	2010.10
11	深圳船前广场	深圳蛇口	100%	1.19			2011.03	2012.09
12	深圳曦城六期(原尖岗山项目)	深圳宝安	50%	2.81	-	-	规划设计中	
13	广州金山谷	广州番禺	100%	106.64	3.68	8.01	2008.02	2019.11
14	广州番禺创新科技园	广州番禺	70%	83.94	-	-	2008.07	2016.12
15	佛山依云水岸	佛山顺德	50%	45.90	7.34	10.22	2008.04	2011.05
16	佛山依云上城	佛山禅城	50%	26.83	-	-	2008.08	2012.04
17	佛山南海区狮山项目	佛山南海	50%	31.07	-	-	规划设计中	
18	佛山南海 2010-056 项目	佛山南海	50%	10.37			规划设计中	
19	佛山南海 2010-057 项目	佛山南海	50%	12.07			规划设计中	
20	珠海招商花园城 A	珠海香洲	51%	12.30	-	-	2008.12	2010.12
21	珠海招商花园城 B	珠海香洲	100%	22.12	-	-	2009.12	2012.12
22	惠州江北项目	惠州江北	50%	17.26	-	-	2011.08	2014.06
23	上海招商雍华苑	上海闵行	100%	13.76	5.36	5.36	2008.07	2011.05
24	上海招商南桥雅苑	上海奉贤	100%	9.86	9.73	9.73	2008.03	2010.01
25	上海海德花园	上海宝山	60%	24.42	0.49	3.77	2006.05	2013.08
26	上海招商海湾花园	上海奉贤	100%	10.62	-	-	2008.10	2013.12
27	上海佘山珑原(原广富林)	上海松江	55%	10.48	-	-	2010.10	2013.12
28	南京依云溪谷	南京仙林	100%	14.51	3.99	12.47	2006.12	2010.10

29	南京 G67 项目	南京栖霞	100%	12.89	-	-	2010.08	2012.11
30	南京 2010G54 项目	南京河西新城	100%	14.54			规划设计中	
31	苏州依云水岸	苏州相城	100%	18.78	-	15.54	2005.06	2009.06
32	苏州小石城	苏州吴中	60%	92.90	6.04	13.17	2008.04	2016.12
33	苏州唯亭	苏州工业园	50%	16.90	-	-	2010.08	2014.12
34	北京公园·1872	北京朝阳	100%	32.29	5.07	7.27	2006.10	2012.12
35	北京溪城家园	北京昌平	50%	51.56	15.53	15.53	2008.10	2013.05
36	北京康拉德酒店	北京朝阳	60%	3.50	-	-	2009.12	2011.12
37	天津西康路 36 号	天津和平	75%	3.40	0.31	2.41	2007.03	2010.04
38	天津星城(原卫津南)	天津南开	100%	31.00	1.12	3.84	2007.10	2012.08
39	天津雍华府(原靖江路项目)	天津河东	50%	12.02	-	-	2010.03	2012.06
40	重庆招商江湾城	重庆江北	100%	45.34	7.29	7.29	2007.10	2012.09
41	重庆招商花园城	重庆北部新区	100%	51.93	-	-	2010.10	2015.05
42	重庆弹子石项目	重庆南岸	50%	145.00	-	-	2011.05	2019.10
43	成都东城国际广场(原圣灯项目)	成都成华	100%	6.49	-	-	2010.12	2012.09
44	成都成华区 CH07 项目	成都成华	100%	36.26			规划设计中	
45	漳州招商花园城	漳州开发区	51%	13.70	1.56	4.04	2008.07	2011.03
46	漳州卡达凯斯(原南炮台)	漳州开发区	51%	67.80	-	-	2010.05	2020.05
47	漳州假日 365	漳州开发区	51%	10.37	-	-	2010.06	2015.05
48	漳州 2010-B1 宗地项目	漳州开发区	51%	4.29			规划设计中	
49	厦门集美 J2010P08 项目	厦门集美	100%	22.52			规划设计中	
50	厦门集美 2010JTP01 项目	厦门集美	50%	33.95			规划设计中	
	合计			1338.20	91.73	181.15		

说明：1、报告期内，深圳科技大厦二期转为投资性房地产，深圳海月华庭结转完毕；
2、兰溪谷二期面积包括二号地块 3.16 万平米；
3、报告期内新增项目 6 个，规划建筑面积 176.74 万平米，权益建筑面积 126.18 万平米；
4、报告期内结转面积 92.61 万平米，除上表数据外，还包括其他项目尾盘。

投资性物业的经营

2010 年租赁市场形势回暖，公司顺应市场形势适时调整部分物业租金单价，使租金收入稳中有升。公司全年实现租金收入 5.17 亿元，较上年同期增长 7%。近年来，公司不断加大投资性物业的开发力度，自去年底起陆续新增了花园城数码大厦、南海意库 1#、5#楼、科技大厦二期等多项投资性物业，2010 年累计出租面积同比增加 42 万平米，增幅为 6%。但由于新增项目仍处于推广期，出租率较低，拉低了 2010 年公司公寓和厂房整体出租率。

2010 年投资性物业概况

(单位：万平米)

物业类别	可租面积	累计出租面积		出租率	
		2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
其中：公寓	12.26	89.07	92.18	61%	69%
别墅	6.48	57.73	59.49	74%	75%
写字楼	19.44	172.74	179.03	74%	74%
商铺	19.64	197.02	180.63	84%	88%
厂房及其它	26.79	186.67	149.93	58%	82%
合计	84.61	703.23	661.26	69%	79%

园区供电

得益于深圳前海片区进驻企业增多及 2010 年第三季度气温较高增加用电量，公司售电量同比增加

4.43%。

供电业务量情况

业务名称	单位	2010 年	2009 年	比上年增减
供电量	万度	81,043	77,606	4.43%

物业管理

公司坚持物业管理以配套地产业务为核心的理念，持续提升管理质量，提高了客户满意度。2010 年，公司通过积极的市场开拓，物业管理面积大幅增加，全年实现管理收入 4.61 亿元，较上年同期增长 15%。

物业管理面积变动表

业务分类	单位	2010 年	2009 年	比上年增减
委托管理	万平米	1,127	996	13%
顾问管理	万平米	378	188	101%

(三) 公司主要供应商、客户情况

鉴于公司经营特点，供应商主要指供电业务的源电供应商香港中华电力公司。房地产业务直接采购金额比例较小，涉及的直接供应商也较少。

2010 年，招商供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的 48%。

(四) 公司财务状况分析

1. 财务状况变动情况分析

(单位：万元)

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	变动 幅度	主要影响因素
交易性金融资产	85	644	-87%	NDF 市场价格波动而减少
预付款项	560	875	-36%	预付工程款减少
其他应收款	414,471	192,651	115%	拍地保证金及定金增加
其他流动资产	98,054	62,480	57%	因房地产销售收入增加致预缴税金增加
可供出售金融资产	-	490	-100%	因处置农大科技流通股份减少
递延所得税资产	46,046	29,049	59%	预提土地增值税产生的暂时性差异确认的递延所得税资产增加
交易性金融负债	2,082	1,283	62%	因 NDF 市场价格波动而增加
一年内到期的非流动负债	185,642	130,350	42%	系一年内到期的长期借款增加
外币报表折算差	16,531	7,281	127%	因子公司记账本位币汇率波动而增加
少数股东权益	293,848	202,330	45%	合作项目注册资本及实现利润增加所致

2. 资产负债构成情况分析

(单位：万元)

项目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		占总资产的比重增 长百分点
	金额	占总资产比 例	金额	占总资产比 例	
货币资金	967,639	16%	948,949	20%	减少 4 个百分点
存货	3,869,935	65%	3,046,118	64%	增加 1 个百分点
投资性房地产	343,822	6%	278,784	6%	-
短期借款	117,213	2%	137,293	3%	减少 1 个百分点
应付账款	475,767	8%	270,552	6%	增加 2 个百分点
预收款项	1,126,865	19%	949,846	20%	减少 1 个百分点
其他应付款	574,338	10%	583,533	12%	减少 2 个百分点
长期借款	999,584	17%	572,030	12%	增加 5 个百分点

3. 报告期内损益项目及所得税的变动情况

(单位：万元)

项目	2010 年度	2009 年度	变动幅度	主要影响因素
营业收入	1,378,243	1,013,770	36%	房地产销售结转收入增加
营业成本	830,038	596,174	39%	房地产销售结转成本增加
财务费用	9,301	-1,536	-706%	因借款规模扩大导致利息支出增加
资产减值损失	585	48	1119%	计提的坏账准备增加
公允价值变动收益	-1,414	-10,366	-86%	NDF 业务公允价值变动损失减少
投资收益	6,531	30,457	-79%	对联营和合营企业的投资收益减少
营业外收入	1,800	2,952	-39%	政府补助减少
营业外支出	1,042	3,043	-66%	预计负债支出减少
所得税费用	78,814	51,926	52%	应税利润增加

4. 报告期内现金流量构成变动情况

(单位: 万元)

项目	2010 年度	2009 年度	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动产生的现金流量净额	-444,629	705,473	-1,150,102	-163%	房地产开发投入及税金增加
投资活动产生的现金流量净额	8,001	-44,579	52,580	118%	投资支付的款项减少
筹资活动产生的现金流量净额	452,435	-518,914	971,349	187%	银行借款增加

5. 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内, 公司主要销售及技术人员无重大变化。

6. 主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(单位: 万元)

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减
深圳招商地产	房地产	50,000	2,591,680	15%	411,260	19%	238,998	49%	188,129	60%
招商供电	园区供电	5,700	338,748	111%	92,144	20%	19,040	32%	15,241	20%
招商局物业	物业管理	2,500	38,594	15%	9,090	23%	1,999	-20%	1,408	-22%
北京招商地产	房地产	2,000	241,013	19%	23,693	793%	27,286	1142%	21,040	913%
重庆招商地产	房地产	3,000	106,197	3%	3,312	349%	6,188	429%	4,641	346%
广州招商地产	房地产	5,000	323,707	80%	28,356	102%	17,866	10%	14,336	6%
天津招胜房地产	房地产	3,000	177,151	25%	14,940	95%	9,779	26%	7,292	17%
佛山鑫城房地产	房地产	12,700 ^{美元}	289,515	35%	105,299	8%	10,060	117%	7,552	94%
苏州招商南山房地产	房地产	10,000	142,441	8%	21,761	5%	14,600	49%	11,001	45%
南京招商地产	房地产	3,000	286,370	48%	27,981	22%	7,337	-66%	5,003	-69%

注: 以上公司情况均包含其下属项目公司; 净利润数据包含少数股东损益。

7. 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公司以公允价值计量的资产包括: 交易性金融资产、可供出售金融资产。

公司交易性金融资产及负债为进行不交割本金的远期外汇交易合约 (NDF), 目的在于规避外币借款和支付进口电力成本的汇率波动风险。该项资产存在活跃的市场, 公司采用活跃市场上相关金融机构的报价确定其公允价值。

可供出售金融资产系公司持有的“深圳中国农大科技股份有限公司”(下称“农大科技”)的流通股份, 该项资产属于已上市股票, 公司采用相关时点交易所收盘价确定其公允价值。报告期末, 公司将持有的农大科技无限售条件的流通股份 489,824 股全部出售。

与公允价值计量相关的项目

(单位: 万元)

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期汇率折算差额 (5)	期末金额 (6)
-----------	-------------	-------------------	----------------------	-----------------	-------------

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期汇率折算差额 (5)	期末金额 (6)
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	644	-550		-9	85
其中：衍生金融资产	644	-550		-9	85
2.可供出售金融资产	490				0
金融资产小计	1,134	-550		-9	85
金融负债					
合计	1,283	863		-64	2,082

持有外币金融资产、金融负债情况

(单位：万元)

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期汇率折算差额 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	644	-550		-9	85
其中：衍生金融资产	644	-550		-9	85
金融负债					
合计	1,283	863		-64	2,082

8. 重大资产减值

存货减值准备

2008 年末，公司按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定及要求，根据当时的市场情况，结合项目的销售预期，对佛山依云上城和苏州雍景湾两个项目计提了存货跌价准备计人民币 29,621 万元。本报告期末，根据最新市场、销售情况及项目的销售预期，公司再次对所有项目进行了减值测试。其中，佛山依云上城和苏州雍景湾两个项目于 2010 年末的可变现净值与账面价值（已扣除减值准备）的差额较小，仍然存在减值风险，故 2010 年末对上述项目维持计提减值准备的判断。

除此之外，无其他房地产项目的重大减值迹象。

三、管理成果

2010 年，提出了“五项提升、五项突破”的工作要求，在经营业绩增长的同时，管理成果丰硕。

- 获中国房地产协会、中国房地产研究会、中央电视台联合新浪乐居联合评选的“中国绿色低碳地产领军企业”；

- 获《第一财经》评选的“2010中国企业社会责任榜优秀实践奖”和“中国上市公司价值榜”；

- 获21世纪报社系评选的“上市公司最佳董事会”和“2010年度中国最佳企业公民大奖”称号；

- 获《经济观察报》评选的“中国蓝筹地产企业”、“最佳低碳企业”和“2010年中国最具社会责任的房地产企业G20”称号；

- 获中国上市公司投资者关系管理研究中心发布的上市公司投资者关系“最佳百强奖”；

- 获中国房地产TOP10研究组发布的“2010中国房地产上市公司TOP10”称号；

- 由中国社会科学院城市发展与环境研究所、《21世纪经济报道》联合评选的“2010‘低碳先锋企业’”；
- 获选深圳证券交易所“巨潮南方低碳50指数样本股”；
- 获中国房地产报等机构评选的“中国房地产工程采购‘金伙伴’战略合作贡献企业”荣誉称号；
- 深圳招商花园城数码大厦荣获了由香港特别行政区政府设立的“优质建筑大奖——境外建筑项目大奖”；
- 清华科技园广州创新基地一号研发楼获“国家绿色建筑设计标识-公共建筑二星级奖”；
- 南海意库3号楼获“国家绿色建筑设计标识-公共建筑三星级奖”，被深圳市委市委宣传部授予“深圳市文化+旅游型”示范园区，同时授予“深圳市文化产业基地”称号；
- 招商金山谷荣获“2010年度中国(华南)最具投资价值楼盘”称号；
- 招商雍华府项目荣获“2011年天津城市地标项目”称号；
- 招华·曦城荣膺“普利策大奖·年度别墅大奖”

四、公司对未来发展的展望

(一)、行业趋势分析

针对国内外经济发展环境的变化，国家将“十二五”期间宏观调控政策的取向转为积极稳健、审慎灵活，并将抑制通货膨胀摆在 2011 年政府各项工作的首要位置。与此同时，经过多次加息、连续上调存款准备金率，市场流动性已明显收紧。加上一系列调控政策的叠加效应，房地产市场步入调整期。

从长期来看，政府的调控将有助于促进房地产企业优胜劣汰和行业格局的重新整合，包括产品结构、区域市场供求、资源优化配置等各个方面，行业集中度将逐步提高，并最终促进房地产市场的平稳健康发展。

(二)、主要应对策略

作为经营稳健的公司，招商地产一贯将财务安全视为公司发展的重要前提。保持合理的负债率，坚守财务安全底线是公司抵御市场风险的基本原则。此外，拥有合理的资源优势和区域布局、均衡的产业结构以及丰富的产品类型，也将进一步增强公司经受市场考验的能力。

公司将密切关注市场变化，加强对市场走向的研判与分析，灵活调整营销策略，提升市场应变能力，提升周转率，全力实现年度经营目标。

公司将以现有区域管理总部为基础，大力拓展周边的二三线城市，实现一、二、三线城市梯度发展和全面开发。发挥综合社区开发经验与绿色地产优势，并积极依托招商局集团支持，利用集团产业协同的机会拓展资源。关注政策走向，探索新的发展途径，把握城市更新改造的机会，继续推进与优秀的企业建立合作关系，争取更多合作获取项目资源的机会。

公司将深化现有银企合作的基础，加大地产金融产品的研究与应用，多元化多渠道筹集资金，满足公司生产经营与中长期发展的资金需求。加强内部精细化管理，加快项目开发周转速度，不断提升资金综合使用效益。

2011 年，公司将全力推动运营管控权力下放与加强总部战略管控的新管理体系的建设，全面优化经营主体的责权利对等关系，大力推进薪酬体系改革，变革考核激励机制，落实深化全员全过程精细化管理的要求。同时将注重产品线、客户分类、决策流程及管理过程标准化的推进，并继续通过 ERP 和知识

管理系统的建设和实施，使成果模板化，信息及时和精准化，以达成全面提升运营效率的目标。

公司将努力加强对商业地产资源的整合力度，探索搭建全国性商业地产管理及运营组织架构，落实新商业模式的探索和培育。推动城市综合体，特别是海上世界综合体重点项目的建设，争取在 2012 年底实现项目整体效果成型。

公司将继续参与保障房的建设，并致力于将绿色技术全面融入产品的研发，把以“绿思想、绿建筑、绿社区、绿生活”为宗旨的绿色行动全面推行开来，创造独特的竞争优势。

物业管理是地产业价值链中重要的一环，公司的使命在于通过为客户提供温馨、全面、周到的物业服务，提升招商地产的品牌和客户价值，增强公司竞争优势。公司将加强物业管理服务，打造具有招商地产特色的物业服务模式，营造出独特的和谐、绿色、高雅、人文的招商社区文化氛围，使这一环节成为促进公司物业升值和可持续发展的利器。

在新世纪第二个十年开始之际，招商局集团提出了未来十年发展的总体规划，对旗下的三大产业提出了跨越式发展的要求，尤其对房地产业的未来发展寄予厚望。作为招商局集团麾下的唯一经营房地产业务的上市平台，公司将在招商局集团整体战略的指导下，积极参与集团内外合作伙伴的战略协同，进一步加快规模化发展的步伐。

（三）、2011 年经营计划

2011 年，公司计划新开工项目 43 个，新开工面积 277 万平米，年末在建面积 425 万平米，计划竣工面积 147 万平米。计划销售面积 120 万平米，销售金额超 200 亿元。公司将以“放眼十年”的战略眼光，怀着“跨越发展”的决心谋篇布局，为新十年的征程打造良好的开局。

五、公司投资情况

（一）募集资金投资项目、项目进度及收益情况

2010 年公司使用的募集资金包括：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，募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况如下：

1. 2007 年非公开发行 A 股股票募集资金投资项目、项目进度及收益情况 (单位：万元)

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		5,246	
			已累计使用募集资金总额		226,412	
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	18,653
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	7,573
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	22,195	说明	6,793	-
海月华庭	否	33,000	33,000	是	14,733	18,273
南京依云溪谷 1-2 期（原仙林项目）	否	43,217	43,217	是	16,116	21,443
合计		229,217	226,412			65,942
是否达到计划进度和预计收益的说明	<p>1、公司《2007 年度非公开发行 A 股发行情况报告书暨上市公告书》(以下简称“上市公告书”)中披露了深圳招商地产 2004 年至 2006 年已实现净利润情况，并预计 2007 年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产 2008 年度、2009 年度和 2010 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为人民币 57,876 万元、人民币 117,487 万元和人民币 148,050 万元，最近三年净利润持续增长。</p> <p>2、新时代广场写字楼于 2008、2009 及 2010 年度实现收益分别为人民币 2,226 万元、人民币 2,417 万元及人民币 2,271 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人民币 782 万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系 15%，公司 2010 年度适用的所得税税率已增加至 22%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2008、2009 及 2010 年度新时代广场实现收益基本达到预期收益水平。</p>					

	<p>3、因为募集资金到位时间迟于预期，美伦公寓项目募集资金使用进度比预计延后，计划于 2011 年使用完毕。截至 2010 年 12 月 31 日，美伦公寓已竣工但尚未开始营业，未产生效益。</p> <p>4、《2007 年度非公开发行 A 股上市公告书》承诺的依云溪谷（一、二期）的合计收益为 16,116 万元，其中承诺一期净利润为人民币 4,945 万元，二期净利润为人民币 11,171 万元。截止 2010 年 12 月 31 日，依云溪谷一期和二期累计结转 99%，共实现净利润 21,443 万元，达到预期收益水平。</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	截至 2010 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金为人民币 2,805 万元，占所募集资金总额的 1.2%。上述尚未使用的募集资金计划于 2011 年用于支付美伦公寓工程尾款。

德勤华永会计师事务所有限公司对公司非公开发行股票的募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报(核)字(11)第 E0010 号。审核意见认为：公司募集资金使用情况报告已经按照证监会证监发行字[2007]500 号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制，在所有重大方面真实反映了公司非公开发行股票募集资金的实际使用情况。

2. 2008 年公开发行股票募集资金投资项目、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		51,890	
			已累计使用募集资金总额		539,603	
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	22,722	是	8.93%	647
花园城五期	否	22,000	22,000	是	8.830	17,324
科技大厦二期	否	16,000	16,000	是	8.88%	-525
招商局广场（原领航塔）	否	44,000	44,000	是	31,973	-
伍兹公寓（原领航园）	否	34,000	34,000	是	13,462	-
雍景湾	否	130,000	99,706	是	52,198	-
招商观园	否	40,000	39,863	是	50,523	-
招商澜园	否	70,000	67,153	是	37,115	21,569
天津星城（原卫津南路）	否	60,000	59,921	是	111,088	16,069
招商江湾城	否	40,000	40,000	是	68,424	6,185
依云水岸三期	否	26,000	21,238	是	15,088	7,610
招商南桥雅苑（原南桥项目）	否	35,000	35,000	是	18,653	18,177
招商雍华苑（原颛桥项目）	否	38,000	38,000	是	27,485	3,896
合计		577,722	539,603			90,952
预计收益的说明	<p>截至 2010 年 12 月 31 日，上述项目的收益情况如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 招商局广场、伍兹公寓、雍景湾、招商观园 4 个项目尚未实现收益。 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，2010 年度开始盈利。 花园城五期项目累计结转了 84%，实现净利润 17,324 万元，已达到预期收益。 科技大厦二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%。2010 年 3 月竣工转入投资性房地产，由于租赁初期出租率较低，因此 2010 年度尚未盈利。 招商澜园累计结转了 79%，实现净利润 21,569 万元，预计全部结转时可达到预期收益。 天津星城累计结转了 15%，实现净利润 16,069 万元，预计全部结转时可达到预期收益。 招商江湾城累计结转了 18%，实现净利润 6,185 万元，预计全部结转时可达到预期收益。 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 3 期于 2008 年 8 月开盘销售，由于 2008 年度经济形势有背于预期，因此在 2009 年竣工计算实际收益时未达到预期收益。 南桥雅苑累计结转了 99%，实现净利润 18,177 万元，预计全部结转时可达到预期收益。 雍华苑累计结转了 41%，实现净利润 3,896 万元，预计全部结转时可达到预期收益。 					
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	截至 2010 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为人民币 38,119 万元，占所募集资金总额的 6.60%。上述尚未全部使用的募集资金将于 2011 年陆续投入未完工的项目中。					

德勤华永会计师事务所有限公司对公司 2008 年公开发行 A 股股票的募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报(核)字(11)第 E0009 号。审核意见认为：公司募集资金使用情况报告已经按照证监会证监发

行字[2007]500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制，在所有重大方面真实反映了公司公开发行 A 股股票募集资金的实际使用情况。

(二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

(单位：万元)

项目名称	2010 年投资	投资额较上年增长	项目进度	2010 年收益情况
重庆弹子石项目	235,215	-	已开工	
上海佘山珑原项目	187,133	-	已开工	
成都成华区昭觉寺南路项目	160,790	-	前期策划	
佛山依云天汇	114,079	-	前期策划	
厦门集美 P01 项目	104,367	-	前期策划	
厦门集美 P08 项目	102,866	-	前期策划	
佛山依云曦城	71,949	-	主体施工	
北京溪城家园及珑原项目	49,081	23%	一期竣工入伙，二期前期策划	实现毛利 17,609 万元
北京公园·1872	48,039	28%	已竣工入伙	实现毛利 30,424 万元
广州金山谷	41,155	42%	二期、三期竣工入伙	实现毛利 16,672 万元
苏州小石城	35,027	27%	二期竣工入伙，三期主体施工	实现毛利 16,508 万元
深圳曦城三至六期	34,441	12%	三期已竣工入伙，四期已开工	实现毛利 86,976 万元
珠海招商花园城一至三期	30,920	36%	主体施工	
成都东城国际商务广场	23,696	-	已开工	
佛山依云上城	15,539	9%	主体施工	
深圳兰溪谷三期	11,013	33%	已竣工入伙	实现毛利 29,182 万元
北京康拉德酒店	10,333	25%	主体施工	
天津雍华府项目	9,285	14%	已开工	
漳州卡达凯斯酒店项目	9,270	-	前期策划	
漳州招商花园城	8,591	36%	一期已竣工入伙	实现毛利 2,873 万元
深圳招商果岭花园	8,463	20%	已开工	
南京 G67 项目	8,282	6%	主体施工	
上海海德花园一至四期	7,650	7%	一期竣工入伙，二四期已开工	实现毛利 4,705 万元
上海招商海湾花园	7,457	11%	主体施工	
漳州卡达凯斯项目	7,419	12%	已开工	
深圳依山郡二至三期	4,424	42%	已竣工入伙	实现毛利 1,374 万元

注：以上毛利额均扣除营业税金及附加、土地增值税。

六、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了 15 次会议，具体情况如下：

1、2010 年 3 月 19 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第一次临时会议，审议通过了《关于蛇口工业区等关联方租用新时代广场办公场所的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

2、2010 年 4 月 1 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十二次会议，审议通过了《关于为董事、监事及高级管理人员续保责任险的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

3、2010 年 4 月 15 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第二次临时会议，审议通过了《关于聘请王正德为公司总会计师的议案》，决议公告于 2010 年 4 月 16 日对外披露。

4、2010 年 4 月 18 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十三次会议，审议通过了《2009 年度财务报告》、《2009 年年度报告及年报摘要》、《2009 年度利润分配预案》、《前次募集资金使用情况报告》、《内部控制自我评价报告》、《社会责任报告》、《2009 年度独立董事述职报告》、《关于续聘外部审计机构的议案》、《关于修改《公司章程》的议案》、《关于修改《董事会议事规则》的议案》、《关于修改《总经理工作细则》的议案》、《关于建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案》、《关于《公司 2010 年度银行综合授信额度计划》的议案》、《关于调整公司向特定对象非公开发行股票的定价

基准日及发行数量的议案》、《公司与蛇口工业区签署附条件生效的《股份认购协议的补充协议》》、《关于公司本次非公开发行股票所涉及的关联交易的议案》、《关于公司《非公开发行股票预案》的修正案》、《2010 年第一季度报告》，决议公告于 2010 年 4 月 20 日对外披露。

5、2010 年 4 月 19 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第三次临时会议，审议通过了《华泰招商供电项目债权投资计划投资合同》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

6、2010 年 5 月 11 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于撤销 2009 年《公司向特定对象非公开发行股票方案》的议案》、《关于召开 2009 年年度股东大会的议案》，决议公告于 2010 年 5 月 13 日对外披露。

7、2010 年 6 月 13 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第四次临时会议，审议通过了《关于《会计基础工作自查报告》的议案》及《关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2010 年 6 月 18 日对外披露。

8、2010 年 6 月 25 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十五次会议，审议通过了《关于转让深圳招商水务有限公司股权涉及关联交易的议案》、《关于深圳招商建设有限公司承包前海湾花园三、四期项目总包工程涉及关联交易的议案》、《关于购买 SKC102-01 地块土地使用权涉及关联交易的议案》，决议公告于 2010 年 6 月 26 日对外披露。

9、2010 年 7 月 16 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了第六届董事会第十六次会议，审议通过了《关于审议新增银行借款的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

10、2010 年 7 月 23 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十七次会议，审议通过了《2010 年半年度报告及摘要、半年度财务报表》，决议公告于 2010 年 7 月 27 日对外披露。

11、2010 年 8 月 23 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第五次临时会议，审议通过了《关于收购深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司 51% 股权涉及关联交易的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

12、2010 年 9 月 15 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于聘请张林为公司副总经理的议案》，决议公告于 2010 年 9 月 16 日对外披露。

13、2010 年 10 月 17 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第六次临时会议，审议通过了《2010 年第三季度报告》、《关于租用华建片区物业涉及关联交易的议案》、《财务会计基础工作整改报告》，决议于 2010 年 10 月 19 日对外披露。

14、2010 年 10 月 29 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第七次临时会议，审议通过了《对防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》，报告于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

15、2010 年 11 月 11 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2010 年第八次临时会议，审议通过了《财务会计相关负责人管理制度》、《经总经理林少斌提名聘请孟才为公司副总经理的议案》，决议公告于 2010 年 11 月 12 日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了股东大会的各项决议，主要包括：

1. 对公司 2009 年度利润分配方案的实施情况

2010 年 6 月 7 日，公司 2009 年年度股东大会审议通过了《2009 年度利润分配方案》。利润分配方案为：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 2010 年度；2009 年度不进行资本公积金转增股本。

2010 年 7 月 6 日，公司发布了《2009 年度分红派息方案实施公告》，确定股权登记日为 2010 年 7 月 12 日，除息日为 2010 年 7 月 13 日。报告期内，公司已顺利完成分红派息工作。

2. 公司 2009 年非公开发行股票申请的后续情况

2009 年 8 月 17 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了向特定对象非公开发行不超过 2 亿股股票的议案。但随后几个月，受经济环境和政策变化影响，资本市场地产板块调整显著，公司股价随之大幅下调。董事会虽修改了发行价格，但此后股价仍连续下挫，导致发行可行性变小。鉴于此，公司 2009 年度股东大会批准撤销了本次非公开发行股票方案。

（三）董事会三个专门委员会的履职情况

1. 董事会战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会引导公司积极应对复杂多变的宏观环境和行业形势。要求公司紧扣市场节奏，加强对行业周期的研究，及时调整各项策略，提升公司对市场周波的适应和把握能力。战略委员会积极推进公司战略和商业模式的研究和落地，指导公司加强战略研究，并确立了公司“住商并举、产居一体”的商业模式，对公司现有各类商业项目，有针对性地提出了发展思路。战略委员会从市场驱动、政策影响、历史经验及现有资源等几个维度综合比较和分析，指导公司形成了清晰、明确的产品战略。此外，战略委员会为公司的土地获取、项目设计、营销策略、运营管理、财务管控等方面均作了重要的战略部署。

2. 董事会审计委员会履职情况

审计委员会主要开展的工作包括：指导年度审计工作的安排，在年年度审计期间，先后 3 次与负责年审的会计师沟通讨论审计计划及未定稿等问题；向会计师发函督促按时出具审计报告；按照监管部门的要求，两次审阅公司财务报表并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会开展的工作还包括：核查公司募集资金存放及使用情况，监督募集资金按有关法规存放和使用；核查公司 NDF 交易情况，提示 NDF 交易的风险性；组织指导公司财务会计基础工作自查工作，监督自查整改工作的落实，审阅公司《财务会计基础工作自查整改报告》；考察巡视项目公司；听取成本管理工作汇报；指导内部审计工作和完善公司内部控制等工作。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会指导公司人力资源部研究并制定员工激励方案，对于 2010 年公司推出的新的项目激励方案，薪酬与考核委员会认为新方案体现了以利润为导向，兼顾现金回流、投资回报率与平衡计分卡考核的激励思路，有利于促进项目利润最大化，能最大限度地提高公司整体效益。对于公司的股权激励制度的制定，薪酬与考核委员会给予高度关注与支持，督促公司积极研究并在推进过程给予公司众多专业指导意见。

委员会通过专门会议对董事及高级管理人员的绩效考核标准的制定与执行进行审核，对薪酬的方案制定与发放进行监督，以确保董事及高级管理人员的薪酬体系合法合规、有效运转。对 2010 年年报披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况给予了肯定的审核意见。

七、董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的说明

报告期内，公司根据财政部 2010 年颁布的《企业会计准则解释第 4 号》(以下简称“《解释 4 号》”)的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

(一) 子公司的超额亏损

公司原会计政策(2010 年 1 月 1 日前采用)：合并财务报表中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，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司所有者权益。

修订为：“合并财务报表中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，其余仍冲减少数股东权益。”

该项会计政策变更采用追溯调整法，对公司 2010 年度及以前的报表无影响。

(二) 为企业合并发生的各项直接相关费用

公司原会计政策(2010 年 1 月 1 日前采用)：在非同一控制下企业合并中，为企业合并而发生的各项直接相关费用在合并财务报表中计入企业合并成本，公司财务报表中确认为长期股权投资的初始投资成本。

修订为：“在非同一控制下企业合并中，为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，在合并财务报表及公司财务报表中均于发生时计入当期损益。”

该项会计政策变更采用未来适用法，对公司 2010 年度及以前的报表无影响。

八、公司利润分配

1. 2010 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案

截止 2010 年末，公司经审计的母公司未分配利润为 4,504,075,967 元，其中年初未分配利润转入 3,539,110,277 元，本年净利润转入 1,136,695,740 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，2010 年度利润分配预案为：按母公司净利润 1,136,695,740 元的 10% 提取法定盈余公积 113,669,574 元，按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 1.2 元现金(含税)；即派发现金股利 206,076,060 元。

剩余未分配利润 4,184,330,333 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 2010 年可分配利润情况如下

(单位：元)

	公司数	占本年合并报表中归属于上市公司股东的净利润比率
2010 年度净利润	1,136,695,740	56.51%
计提法定公积金	113,669,574	5.65%
年初可分配利润	3,367,380,227	
分配 2010 年度现金股利	206,076,060	10.25%
留转以后年度分配利润	4,184,330,333	

2. 前三年现金分红情况

(单位：元)

	现金分红数额	当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占当年合并报表中归属于上市公司股东净利润的比率	母公司当年度可分配利润
2009	171,730,050	1,644,143,880	10.44%	3,654,676,783

2008	171,730,050	1,227,615,829	13.99%	2,728,924,171
2007	84,486,700	1,157,877,638	7.30%	2,600,834,763
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				31.86%

九、2009 年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》和香港《文汇报》。

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

2010 年，根据相关法规及《监事会议事规则》的相关规定，公司监事会认真履行了监督职责。报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议，参加了年度股东大会；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、2010 年 4 月 18 日，以现场会议方式召开了第六届监事会第七次会议，审议的议题为：《2009 年度监事工作报告》、《2009 年年度报告》、《公司内部控制的自我评价报告》、《2010 年第一季度报告》等，决议公告于 2010 年 4 月 20 日对外披露。

2、2010 年 7 月 23 日，以通讯表决方式召开了第六届监事会第八次会议，会议审议通过了《2010 年半年度报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

3、2010 年 10 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九次会议，会议审议通过了《2010 年第三季度报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

4、2010 年 10 月 29 日，以通讯表决方式召开了第六届监事会第十次会议，会议审议通过了《对防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。

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，公司股东大会、董事会及公司管理层严格按照决策权限和程序履行职责，依法合规运作。公司董事会认真执行股东大会决议，董事及管理人员履职过程中遵守承诺、勤勉尽责，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

监事会通过对公司内部控制制度的建设与执行情况检查以及对财务报表的审核对公司财务进行监督，公司财务管理及核算规范。会计师事务所审计报告和内部控制鉴证报告均出具了无保留意见，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，公司与蛇口工业区发生的关联交易主要包括：购买土地使用权，转让招商水务股权产生的关联交易；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。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，交易价格均经过独立的第三方资产评估机构评估确定，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。

（一）公司募集资金存放及使用情况

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。公司现有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合理，执行有效。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有其它上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有该公司股份(股)	占该公司股权比例	期末账面值(元)	报告期损益(元)	报告期股东权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
000004	ST 国农	1,572,275	489,824	0.58%	-	5,330,350	-3,473,483	可供出售金融资产	发起人股

报告期内，公司没有买卖其它上市公司股份的情况。

三、衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内衍生品持仓的市场风险主要在于不交割本金的远期外汇买卖（NDF 交易）市场报价波动对持仓合约公允价值变动所产生的影响。但公司进行 NDF 交易的根本目的是为了锁定汇率，避免借入外币借款产生汇率风险，故交易以真实的外汇借款为基础，其交易金额、交易时间与外汇借款匹配，覆盖了风险敞口，远期汇率在进行交易时已确定，风险可控。 公司建立了《衍生金融工具交易制度》，该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制与监督和信息披露作了明确规定。从制度上保证对交易风险的控制。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2010 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 2.26%，2009 年 12 月末 NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 2.12%，2010 年 NDF 公允价值变动损失 1,414 万元，已交割的 NDF 合约投资亏损 264 万元。我司衍生品公允价值分析采用市价法，每月末调整衍生品公允价值。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

报告期末衍生品投资的持仓情况

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司报告期末净资产比例
合计	198,174	233,786	-1,678	12.84%

四、收购及出售资产、吸收合并事项

2010 年 11 月 10 日，公司之子公司蛇口兴华实业股份有限公司与自然人许乙冰签署协议，转让其所持有的广州文德物业管理有限公司所有股权，股权转让价格共计人民币 128 万元。除此之外的其他收购及出售资产事项，参见五（二）资产收购、出售发生的关联交易。

五、重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

2010 年，公司与蛇口工业区发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，年租金为 2,583 万元；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广场、招商大厦等出租物业，年租金为 1,967 万元。

上述交易属公司日常经营行为，公司交易发生前均知会了独立董事，独立董事审核后认为此类交易定价标准与市场价格一致，交易公允合理，没有损害公司及其他股东尤其是中小股东的利益。

（二）资产收购、出售发生的关联交易

（1）转让招商水务股权

2010 年 6 月 28 日，公司及子公司深圳招商地产与蛇口工业区签署协议，向大股东蛇口工业区分别转让持有的招商水务 95% 和 5% 的股权，股权转让价格为人民币 16,283.32 万元。招商水务股权转让后的工商变更登记已于 2010 年 7 月 5 日完成。公司将持有的招商水务 100% 股权转让，可以提高公司资产整体效益，也可以优化公司业务结构、突出主营业务。

（2）购买土地使用权

2010 年 6 月 29 日，公司子公司深圳招商商业发展有限公司（以下简称“招商商业”）与蛇口工业区签订《土地使用权确权合同书》，购买土地编号为 SKC102-01 地块的土地使用权，土地面积 11,904.23 平方米，价格为人民币 11,175.18 万元。购买该地块，可以丰富公司的土地资源，也是开发海上世界片区之需。

（3）收购股权

2010 年 8 月，公司子公司深圳招商地产向公司大股东蛇口工业区下属全资子公司深圳招商理财服务有限公司收购其持有的深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司 51% 的股权。根据开元资产评估有限公司对海上世界酒店 51% 股东权益价值的评估[开元深评报字[2010] 第 048 号]，海上世界酒店截止 2010 年 3 月 31 日净资产评估值为 3002.67 万元，其 51% 股东权益价值为 1531.36 万元。海上世界酒店是海上世界片区的重要组成部分，目前项目处于起步阶段。酒店的落成将进一步丰富上市公司经营性物业的种类，扩大公司投资性房地产的规模，并能促进公司在海上世界片区现有物业的资产价值的提升，提高上市公司整体价值水平。

（三）其它关联交易

2010 年 6 月 30 日，公司子公司招商建设与蛇口工业区间接控制的子公司深圳市招商前海湾置业有限公司（以下简称“招商前海置业”）签署建筑施工合同，招商建设承包招商前海置业投资的前海湾花园三、四期项目总包工程。施工总包合同价款预计 13,518 万元。招商建设可以获得该承包总价款 1% 的总包管理费预计为 135.18 万元。招商建设承接招商前海置业的前海湾花园工程，可以积累房建施工业绩，为公司尽快晋升资质创造条件，从而更好地满足公司的开发需要，符合公司整体利益。

2010 年 10 月，公司子公司深圳招商地产与大股东蛇口工业区签署有关房地产租赁合同，租用蛇口工业区拥有的华建片区第 2、6 栋物业所在的土地使用权及上盖物。租赁期限为 15 年（自 2011 年 10 月

1 日至 2026 年 9 月 30 日)。初始年租金为人民币 1,065.44 万元，以后每三年调整一次，每次按市场租金水平调整租金单价，调整幅度不超过 30%。公司租入第 2、6 栋，将进一步扩大“南海意库”创意产业园的规模，同时更加优化公司投资性物业的结构，提升公司投资性物业整体效益。

上述交易发生前，公司均知会了独立董事，独立董事审核后认为公司该等交易符合公司经营发展的需要，交易价格公允合理，没有损害公司及其他股东尤其是中小股东的利益。

(四) 公司与关联方的债权、债务往来、担保等事项

1、截至 2010 年 12 月 31 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下：（单位：元）

关联方名称	被担保方	担保金额	
银行承兑汇票担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	272,960,229
支付保函担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	82,012,509
长期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	940,000,000
招商局集团	本公司	RMB	2,000,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	47,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	HKD	130,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	130,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	100,000,000

蛇口工业区之全资子公司达峰国际为公司之子公司香港瑞嘉在 ING 银行从事的远期外汇交易业务提供清偿担保。

2、截止 2010 年 12 月 31 日，本公司与关联方往来款项主要包括：（单位：元）

科目	关联方名称	年末数
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	291,155,457
其他应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	134,579,000
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	13,960,000
其他应付款	漳州开发区	393,929,535
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	344,987,895
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	133,081,399
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	53,440,000
其他应付款	深圳招商创业有限公司	1,838,494
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,055,028
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151
长期应付款	深圳招商创业有限公司	1,200,000

六、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内本公司没有托管、承包、租赁其它公司资产的重大事项。

(二) 重大担保

1、截止报告期末，本公司继续为商品房承购人提供阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该担保不会对公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币 20,589 万元。

2、截止报告期末，公司继续为全资子公司招商供电银行借款提供连带责任担保，担保实际发生金额 3,000 万美元（折合人民币 19,868 万元）。担保期限自借款发生日起至借款合同项下所有清偿义务履行完成日止。

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”）向银行借款按持股比例提供连带责任担保，截止报告期末，担保实际发生金额 8,670 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。

3、经公司 2009 年第三次临时股东大会批准，2010 年 1 月 5 日，公司为全资子公司香港瑞嘉取得的 1.94 亿美元（折合人民币 128,334 万元）的银行借款额度签署保函协议。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为 156,872 万元，占公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产的 8.62%，无逾期担保金额、涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

报告期内，除上述担保事项外，公司及公司控股子公司均不存在其它对外担保，没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(三) 报告期内本公司无委托理财事项

(四) 报告期内本公司其它重大合同

(1) 报告期内，公司先后与中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截止报告期末，合同借款总额折合人民币 196.10 亿元。

(2) 报告期内，公司在上海、佛山、厦门、漳州、成都、南京等地获得项目，签署土地使用权合同的权益地价 69.57 亿元，项目已投入情况参见第八节、五、(二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况。

(3) 本公司与华泰资产管理有限公司签署投资本金为 20 亿元的《华泰招商供电项目债权投资计划投资合同》，期限为 2010 年 4 月 20 日到 2017 年 4 月 19 日。

七、承诺事项

1. 股东承诺

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 个月期满后 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 个月期满后 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%。 股权分置改革实施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	报告期内，严格履行了承诺。
股份限售承诺(注)	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。

注：蛇口工业区持有公司股份限售承诺参见第四节一、(一) 限售股份变动情况表说明。

2. 公司承诺事项在财务报告附注披露。

八、聘任、解聘会计师事务所的情况

2010 年 6 月 7 日，本公司 2009 年年度股东大会通过了继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为 2010 年度外部审计机构的相关议案。

截止报告期末，德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务的连续年限为 10 年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司 2010 年度财务报表的审计费用为人民币 312 万元。

九、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

公司在接待调研、沟通、采访等活动工作中，公平、公正对待每一位投资者，增进外界对公司的进一步了解和认知。2010 年度，公司通过接待投资者的实地调研或访问，客观展示了公司经营及各项目的现状情况，保持了与投资者一贯的良性互动关系。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 1 月 12 日	深圳蛇口	实地调研	中信建投	①、公司经营情况介绍； ②、行业发展情况讨论； ③、提供已公告信息及公司项目宣传册 ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2010 年 1 月 19 日	深圳蛇口	实地调研	长江证券	
2010 年 1 月 25 日	深圳蛇口	实地调研	国联安	
2010 年 1 月 26 日	深圳蛇口	实地调研	高盛	
2010 年 1 月 27 日	深圳蛇口	实地调研	渤海证券	
2010 年 2 月 5 日	深圳蛇口	集体调研	中信证券组织	
2010 年 2 月 10 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 2 月 22 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 2 月 23 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 3 月 1 日	深圳蛇口	实地调研	广州证券	
2010 年 3 月 2 日	深圳蛇口	实地调研	大和证券	
2010 年 3 月 3 日	深圳蛇口	实地调研	安信证券	
2010 年 3 月 12 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 3 月 15 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 3 月 15 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 3 月 18 日	深圳蛇口	实地调研	中山证券	
2010 年 3 月 22 日	深圳蛇口	项目调研	投资者	
2010 年 3 月 25 日	深圳蛇口	项目调研	台证证券	
2010 年 3 月 26 日	深圳蛇口	项目调研	J.P. MORGEN 的客户	
2010 年 3 月 29 日	深圳蛇口	项目调研	UBS 组织	
2010 年 3 月 29 日	深圳蛇口	项目调研	投资者	
2010 年 3 月 31 日	深圳蛇口	项目调研	投资者	
2010 年 4 月 2 日	深圳蛇口	集体调研	高华证券的客户	
2010 年 4 月 4 日	深圳蛇口	电话问讯	投资者	
2010 年 4 月 6 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 4 月 6 日	深圳蛇口	电话问讯	投资者	
2010 年 4 月 12 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 4 月 12 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 4 月 19 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 4 月 20 日	深圳蛇口	电话问讯	投资者	
2010 年 4 月 21 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2010 年 4 月 23 日	深圳蛇口	实地调研	UBS 的客户	
2010 年 4 月 23 日	深圳蛇口	电话问讯	投资者	
2010 年 5 月 6 日	深圳蛇口	集体调研	申万组织集体调研	

2010年5月13日	青岛	策略会	中银证券策略会
2010年5月18日	上海	策略会	CLSA 中国论坛
2010年5月31日	呼和浩特	策略会	UBS 策略会
2010年6月9日	北京	策略会	J.P.Morgan 策略会
2010年6月11日	深圳	实地调研	国信证券
2010年6月11日	深圳	实地调研	光大证券
2010年6月10日	北京	策略会	华泰联合
2010年6月9日	北京	策略会	安信证券
2010年6月10日	丽江	策略会	国金证券
2010年6月23日	深圳	实地调研	招商证券
2010年7月2日	深圳	集体调研	霸菱资产
2010年7月6日	深圳蛇口	电话调研	东星证券
2010年7月7日	成都、重庆	实地调研	上海金厉投资
2010年7月9日	深圳蛇口	电话调研	中正投资
2010年7月15日	深圳蛇口	实地调研	上海天相投资
2010年7月15日	深圳蛇口	实地调研	天隼投资
2010年7月15日	深圳蛇口	实地调研	爱建证券
2010年7月16日	深圳蛇口	实地调研	广发基金
2010年7月19日	深圳蛇口	实地调研	博时基金
2010年7月19日	深圳蛇口	实地调研	瑞银
2010年7月20日	深圳蛇口	实地调研	光大证券
2010年7月28日	深圳蛇口	电话调研	中银国际
2010年7月28日	深圳蛇口	电话调研	招商证券
2010年7月29日	深圳蛇口	电话调研	中投证券
2010年8月3日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年8月5日	深圳蛇口	电话调研	美林证券
2010年8月12日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年8月13日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年8月16日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年8月17日	深圳蛇口	实地调研	泽熙投资
2010年8月18日	深圳蛇口	集体调研	中银国际
2010年8月18日	深圳蛇口	集体调研	上投摩根
2010年8月18日	深圳蛇口	集体调研	诺安基金
2010年8月18日	深圳蛇口	集体调研	长江证券
2010年8月20日	深圳蛇口	电话调研	中证投资
2010年8月20日	深圳蛇口	电话调研	长江养老基金
2010年8月22日	深圳蛇口	实地调研	上海金厉投资
2010年8月24日	深圳蛇口	电话调研	上海金厉投资
2010年9月7日	深圳蛇口	电话调研	华泰联合
2010年9月8日	深圳蛇口	实地调研	中投证券
2010年9月10日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年9月13日	深圳蛇口	实地调研	远致投资
2010年9月13日	深圳蛇口	实地调研	民森投资
2010年9月17日	深圳蛇口	电话调研	中证投资
2010年9月21日	深圳蛇口	实地调研	鹏华基金
2010年9月26日	深圳蛇口	电话调研	远致投资
2010年9月27日	深圳蛇口	实地调研	上投摩根
2010年9月28日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年9月30日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年10月8日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年10月12日	上海	实地调研	投资者
2010年10月14日	重庆	实地调研	中信证券
2010年10月15日	深圳蛇口	电话调研	长信基金

2010年10月18日	深圳蛇口	电话调研	中证投资
2010年10月18日	深圳蛇口	电话调研	中投证券
2010年10月22日	深圳蛇口	集体调研	香港凯基
2010年10月22日	深圳蛇口	集体调研	台湾富华
2010年11月2日	深圳蛇口	实地调研	国联安基金
2010年11月2日	深圳蛇口	实地调研	国泰君安
2010年11月2日	北京	策略会	高盛高华
2010年11月4日	北京	策略会	美林证券
2010年11月8日	深圳蛇口	实地调研	湘财证券
2010年11月9日	深圳蛇口	实地调研	国金证券
2010年11月10日	深圳蛇口	实地调研	中金
2010年11月11日	深圳蛇口	实地调研	银华基金
2010年11月13日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年11月17日	深圳蛇口	电话调研	中投证券
2010年11月25日	广州	策略会	三星证券
2010年11月26日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年11月30日	深圳蛇口	实地调研	台湾永丰金证券
2010年11月30日	上海	策略会	国信证券
2010年12月1日	深圳蛇口	实地调研	上海金历投资
2010年12月2日	北京	策略会	光大证券
2010年12月3日	深圳蛇口	策略会	联合证券
2010年12月3日	深圳蛇口	实地调研	银河证券
2010年12月7日	深圳蛇口	实地调研	广发证券
2010年12月8日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年12月9日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年12月15日	深圳蛇口	策略会	招商证券
2010年12月15日	深圳蛇口	策略会	中投证券
2010年12月17日	深圳蛇口	策略会	安信证券
2010年12月17日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年12月21日	北京	策略会	国信证券
2010年12月22日	深圳蛇口	电话调研	投资者
2010年12月23日	深圳蛇口	实地调研	新思哲投资
2010年12月23日	深圳蛇口	电话调研	投资者

第十一节 审计报告

德师报(审)字(11)第 P0189 号

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

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 2010 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2010 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。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是招商地产管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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。

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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，招商地产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商地产 2010 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2010 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2011 年 3 月 18 日

2010 年 12 月 31 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	9,676,385,052	9,489,490,935	短期借款	(五)18	1,172,132,283	1,372,929,609
交易性金融资产	(五)2	846,539	6,437,479	交易性金融负债	(五)2	20,824,615	12,829,413
应收账款	(五)3	102,603,093	118,962,896	应付票据	(五)19	275,616,189	257,896,108
预付款项		5,598,968	8,747,313	应付账款	(五)20	4,757,667,163	2,705,521,285
其他应收款	(五)4	4,144,714,137	1,926,509,243	预收款项	(五)21	11,268,654,826	9,498,461,291
存货	(五)5	38,699,347,411	30,461,181,900	应付职工薪酬	(五)22	207,232,511	162,832,982
一年内到期的非流动资产		936,793	26,754	应交税费	(五)23	614,789,018	589,859,453
其他流动资产	(五)6	980,538,674	624,800,651	应付利息	(五)24	109,123,639	21,872,418
				应付股利	(五)25	124,209,948	107,751,887
				其他应付款	(五)26	5,743,381,514	5,835,329,987
				一年内到期的非流动负债	(五)28	1,856,422,159	1,303,501,721
				其他流动负债	(五)29	2,357,741,683	1,843,563,001
流动资产合计		53,610,970,667	42,636,157,171	流动负债合计		28,507,795,548	23,712,349,155
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	(五)7	-	4,898,240	长期借款	(五)30	9,995,835,344	5,720,303,012
长期应收款	(五)8	1,260,737,445	1,062,146,037	长期应付款	(五)31	58,587,176	46,469,703
长期股权投资	(五)9、10	597,610,091	616,512,618	预计负债	(五)27	106,289,589	108,052,194
投资性房地产	(五)11	3,438,215,323	2,787,842,250	递延所得税负债	(五)16	-	731,713
固定资产	(五)12	260,939,762	299,615,954	其他非流动负债	(五)32	3,816,700	7,218,243
在建工程	(五)13	23,327,061	19,254,007	非流动负债合计		10,164,528,809	5,882,774,865
无形资产	(五)14	-	54,121	负债合计		38,672,324,357	29,595,124,020
长期待摊费用	(五)15	165,985,049	180,194,127	股东权益：			
递延所得税资产	(五)16	460,455,365	290,485,972	股本	(五)33	1,717,300,503	1,717,300,503
非流动资产合计		6,207,270,096	5,261,003,326	资本公积	(五)34	8,484,453,421	8,487,926,904
				盈余公积	(五)35	899,462,584	785,793,010
				未分配利润	(五)36	6,940,907,225	5,214,909,610
				外币报表折算差额		165,308,103	72,806,727
				归属于母公司股东权益合计		18,207,431,836	16,278,736,754
				少数股东权益		2,938,484,570	2,023,299,723
				股东权益合计		21,145,916,406	18,302,036,477
资产总计		59,818,240,763	47,897,160,497	负债和股东权益总计		59,818,240,763	47,897,160,497

附注为财务报表的组成部分

第 39 页至 144 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2010 年 12 月 31 日

公司资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,701,866,661	6,268,540,842	短期借款	(十二)3	998,021,500	630,397,000
应收股利		2,169,117,072	1,090,720,147	应付职工薪酬		5,371,108	6,052,306
其他应收款	(十二)1	19,692,350,788	12,504,314,805	应交税费		5,240,509	4,514,867
流动资产合计		25,563,334,521	19,863,575,794	应付利息		83,065,942	9,898,520
				其他应付款		5,825,384,664	3,928,393,230
				一年内到期的非流动负债	(十二)4	500,000,000	650,000,000
				其他流动负债		-	77,559
				流动负债合计		7,417,083,723	5,229,333,482
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	4,898,240	长期借款	(十二)5	6,783,316,000	4,123,128,000
长期应收款		981,013,052	924,366,671	递延所得税负债		-	731,713
长期股权投资	(十二)2	3,538,956,943	3,481,655,301	非流动负债合计		6,783,316,000	4,123,859,713
固定资产		367,487	318,634	负债合计		14,200,399,723	9,353,193,195
长期待摊费用		-	158,628	股东权益：			
非流动资产合计		4,520,337,482	4,411,397,474	股本		1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积		8,927,054,193	8,930,527,676
				盈余公积		848,511,191	734,841,617
				未分配利润		4,390,406,393	3,539,110,277
				股东权益合计		15,883,272,280	14,921,780,073
资产总计		30,083,672,003	24,274,973,268	负债和股东权益总计		30,083,672,003	24,274,973,268

2010 年 12 月 31 日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(五)37	13,782,425,231	10,137,701,049
其中：营业收入		13,782,425,231	10,137,701,049
二、营业总成本		10,569,056,245	8,063,966,990
其中：营业成本	(五)37	8,300,379,948	5,961,738,151
营业税金及附加	(五)38	1,647,196,394	1,623,223,320
销售费用		285,295,641	285,334,726
管理费用		237,315,521	208,542,650
财务费用	(五)39	93,014,196	(15,356,044)
资产减值损失	(五)42	5,854,545	484,187
加：公允价值变动收益	(五)40	(14,135,138)	(103,663,503)
投资收益	(五)41	65,308,883	304,569,607
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,297,990	176,731,790
三、营业利润		3,264,542,731	2,274,640,163
加：营业外收入	(五)43	18,000,403	29,522,960
减：营业外支出	(五)44	10,419,361	30,433,088
其中：非流动资产处置损失		418,349	631,517
四、利润总额		3,272,123,773	2,273,730,035
减：所得税费用	(五)45	788,136,800	519,264,184
五、净利润		2,483,986,973	1,754,465,851
归属于母公司股东的净利润		2,011,397,239	1,644,143,880
少数股东损益		472,589,734	110,321,971
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(五)46	1.1713	0.9574
(二)稀释每股收益	(五)46	1.1713	0.9574
七、其他综合收益	(五)47	153,171,102	7,844,407
八、综合收益总额		2,637,158,075	1,762,310,258
归属于母公司股东的综合收益总额		2,100,425,132	1,650,795,373
归属于少数股东的综合收益总额		536,732,943	111,514,885

2010 年 12 月 31 日止年度

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		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		24,104,024	26,278,259
财务费用		34,097,165	(51,224,137)
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)6	1,199,328,751	1,132,430,032
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(2,342,200)	(4,413,385)
二、营业利润		1,141,127,562	1,157,375,910
加：营业外收入		317,133	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,141,444,695	1,157,375,910
减：所得税费用		4,748,955	1,710,851
四、净利润		1,136,695,740	1,155,665,059
五、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益		(3,473,483)	2,457,054
七、综合收益总额		1,133,222,257	1,158,122,113

2010 年 12 月 31 日止年度

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		15,868,430,913	15,926,683,850
收到的税费返还		15,222,063	598,706
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	2,650,784,301	3,542,739,117
经营活动现金流入小计		18,534,437,277	19,470,021,673
购买商品、接受劳务支付的现金		15,504,594,545	8,370,247,406
支付给职工以及为职工支付的现金		663,519,706	561,496,643
支付的各项税费		2,707,911,375	1,426,342,512
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(2)	4,104,705,661	2,057,203,779
经营活动现金流出小计		22,980,731,287	12,415,290,340
经营活动产生的现金流量净额		(4,446,294,010)	7,054,731,333
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,618,338	-
取得投资收益收到的现金		360,094	413,971
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		484,679	251,567
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)49(2)	158,832,015	13,304,811
收到其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	-	485,915,710
投资活动现金流入小计		180,295,126	499,886,059
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,772,810	75,630,570
投资支付的现金		38,625,469	870,044,567
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)49(2)	15,306,886	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(4)	2,579,455	-
投资活动现金流出小计		100,284,620	945,675,137
投资活动产生的现金流量净额		80,010,506	(445,789,078)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		617,673,905	338,613,350
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		617,673,905	338,613,350
取得借款收到的现金		7,766,251,253	5,612,106,753
筹资活动现金流入小计		8,383,925,158	5,950,720,103
偿还债务支付的现金		3,042,538,369	10,044,491,466
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		817,032,827	1,095,366,405
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		236,941,138	303,678,404
筹资活动现金流出小计		3,859,571,196	11,139,857,871
筹资活动产生的现金流量净额		4,524,353,962	(5,189,137,768)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(19,136,217)	(2,200,526)
五、现金及现金等价物净增加额		138,934,241	1,417,603,961
加：期初现金及现金等价物余额	(五)49(3)	8,775,661,067	7,358,057,106
六、期末现金及现金等价物余额	(五)49(3)	8,914,595,308	8,775,661,067

2010 年 12 月 31 日止年度

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：			
收到其他与经营活动有关的现金		2,190,333,777	8,814,126,899
经营活动现金流入小计		2,190,333,777	8,814,126,899
支付给职工以及为职工支付的现金		16,221,535	9,826,191
支付的各项税费		17,707,562	7,147,905
支付其他与经营活动有关的现金		5,198,295,359	5,079,383,478
经营活动现金流出小计		5,232,224,456	5,096,357,574
经营活动产生的现金流量净额		(3,041,890,679)	3,717,769,325
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,003,775	-
取得投资收益收到的现金		45,334,076	3,036,248,070
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		154,691,540	13,304,811
投资活动现金流入小计		206,029,391	3,049,552,881
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		82,100	-
投资支付的现金		187,000,000	2,102,000,000
投资活动现金流出小计		187,082,100	2,102,000,000
投资活动产生的现金流量净额		18,947,291	947,552,881
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		2,096,571,012	4,298,282,000
筹资活动现金流入小计		2,096,571,012	4,298,282,000
偿还债务支付的现金		1,195,293,000	6,860,011,500
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		441,849,793	573,523,519
筹资活动现金流出小计		1,637,142,793	7,433,535,019
筹资活动产生的现金流量净额		459,428,219	(3,135,253,019)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(3,159,012)	(148,291)
五、现金及现金等价物净增加额		(2,566,674,181)	1,529,920,896
加：期初现金及现金等价物余额		6,258,540,841	4,728,619,945
六、期末现金及现金等价物余额		3,691,866,660	6,258,540,841

2010 年 12 月 31 日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额							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	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
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	8,487,926,904	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
三、本期增减变动金额	-	(3,473,483)	113,669,574	1,725,997,615	92,501,376	915,184,847	2,843,879,929	-	(60,617,880)	115,566,506	1,356,847,324	4,194,439	606,539,084	2,022,529,473
(一)净利润	-	-	-	2,011,397,239	-	472,589,734	2,483,986,973	-	-	-	1,644,143,880	-	110,321,971	1,754,465,851
(二)其他综合收益	-	(3,473,483)	-	-	92,501,376	64,143,209	153,171,102	-	2,457,054	-	-	4,194,439	1,192,914	7,844,407
上述(一)和(二)小计	-	(3,473,483)	-	2,011,397,239	92,501,376	536,732,943	2,637,158,075	-	2,457,054	-	1,644,143,880	4,194,439	111,514,885	1,762,310,258
(三)股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	631,850,102	631,850,102	-	(63,074,934)	-	-	-	795,570,007	732,495,073
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	632,387,198	632,387,198	-	-	-	-	-	338,613,691	338,613,691
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	(537,096)	(537,096)	-	(63,074,934)	-	-	-	456,956,316	393,881,382
(四)利润分配	-	-	113,669,574	(285,399,624)	-	(253,398,198)	(425,128,248)	-	-	115,566,506	(287,296,556)	-	(300,545,808)	(472,275,858)
1. 提取盈余公积	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-	-	-	-	-	115,566,506	(115,566,506)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(171,730,050)	-	(253,398,198)	(425,128,248)	-	-	-	(171,730,050)	-	(300,545,808)	(472,275,858)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,717,300,503	8,484,453,421	899,462,584	6,940,907,225	165,308,103	2,938,484,570	21,145,916,406	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

2010 年 12 月 31 日止年度

公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	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
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	8,930,527,676	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
三、本期增减变动金额	-	(3,473,483)	113,669,574	851,296,116	961,492,207	-	2,457,054	115,566,506	868,368,503	986,392,063
(一)净利润	-	-	-	1,136,695,740	1,136,695,740	-	-	-	1,155,665,059	1,155,665,059
(二)其他综合收益	-	(3,473,483)	-	-	(3,473,483)	-	2,457,054	-	-	2,457,054
上述(一)和(二)小计	-	(3,473,483)	-	1,136,695,740	1,133,222,257	-	2,457,054	-	1,155,665,059	1,158,122,113
(三)股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	113,669,574	(285,399,624)	(171,730,050)	-	-	115,566,506	(287,296,556)	(171,730,050)
1. 提取盈余公积	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-	-	-	115,566,506	(115,566,506)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(171,730,050)	(171,730,050)	-	-	-	(171,730,050)	(171,730,050)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,717,300,503	8,927,054,193	848,511,191	4,390,406,393	15,883,272,280	1,717,300,503	8,930,527,676	734,841,617	3,539,110,277	14,921,780,073

(一) 公司基本情况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称“本公司”)原名“招商局蛇口控股股份有限公司”,系由招商局蛇口工业区有限公司在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立的中外合资股份有限公司,于 1990 年 9 月在中国深圳成立。

1993 年 2 月 23 日,本公司以募集设立方式向境内公开发行 A 股股票 27,000,000 股、向境外公开发行 B 股股票 50,000,000 股,发行后本公司股份总额达到 210,000,000 股。本公司发行的 A 股、B 股于 1993 年 6 月在中国深圳证券交易所上市。

1995 年 7 月,本公司部分 B 股以 SDR(英文 Singapore Depository Receipts 缩写,中文译为“新加坡托管收据”)形式在新加坡证券交易所上市。

2004 年 6 月,本公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”。经过 1994 年至 2004 年的历次分红及配售,截至 2004 年 12 月 31 日止,本公司总股份增至 618,822,672 股。

2006 年 1 月 18 日,本公司相关股东会议审议通过了 A 股股权分置改革方案,即本公司流通 A 股股东每持有 10 股 A 股流通股股份获得非流通股股东支付 2 股 A 股及现金人民币 3.14 元对价安排。股权分置改革方案实施后,本公司股份总数不变。

经中国证监会证监发字[2006]67 号文核准,本公司于 2006 年 8 月 30 日采用向原 A 股股东全额优先配售,原 A 股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行的方式公开发行 15,100,000 张可转换公司债券,每张可转换公司债券面值为人民币 100 元。该部分可转换公司债券于 2006 年 9 月 11 日起在深圳证券交易所挂牌交易,简称“招商转债”,转股日为 2007 年 3 月 1 日。

2007 年 5 月 25 日,招商转债停止交易和转股,未转股的招商转债全部被本公司赎回。至此,本公司的可转换债券共计 15,093,841 张(债券面值人民币 1,509,384,100 元)被申请转股,共转增股份 115,307,691 股;剩余 6,159 张可转换债券(债券面值人民币 615,900 元)被本公司赎回。至此,本公司股份增至 734,130,363 股。

经中国证监会证监发行字[2007]299 号文核准,本公司于 2007 年 9 月 19 日向本公司股东招商局蛇口工业区有限公司非公开发行股票 110,736,639 股。此次发行后,本公司总股份增至 844,867,002 股。

2008 年 3 月 17 日,本公司 2007 年度股东大会通过了 2007 年度利润分配及资本公积转增资本方案,以 2007 年 12 月 31 日总股份 844,867,002 股为基数,每 10 股送 3 股红股,同时每 10 股以资本公积转增 2 股。送股及转增后,本公司总股份增至 1,267,300,503 股。

(一) 公司基本情况 - 续

经中国证监会证监许可[2009]989 号文核准，本公司于 2008 年 11 月 26 日向原 A 股股东公开发行人股票 450,000,000 股，其中，本公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购 279,349,288 股。此次发行后本公司总股份增至 1,717,300,503 股。

本公司总部位于广东省深圳市。本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发经营、公用事业(供应电)和物业管理。

本公司的母公司为招商局蛇口工业区有限公司，最终控股股东为招商局集团有限公司。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表编制基础

本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。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》(2010 年修订)披露有关财务信息。

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。

2、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 2010 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2010 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

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

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。本公司在香港及其他境外的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

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。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。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

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

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

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

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

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

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

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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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、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。

8、外币业务和外币报表折算

8.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算，与交易发生日即期汇率近似的汇率按交易发生当月初即期汇率计算确定。

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人民币，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)可供出售外币非货币性项目(如股票)产生的汇兑差额以及可供出售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确认为其他综合收益并计入资本公积外，均计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

8、外币业务和外币报表折算 - 续

8.1 外币业务 - 续

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并计入资本公积。

8.2 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；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；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，作为外币报表折算差额在资产负债表中股东权益项目下单独列示。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算，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。

年初数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。

9、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。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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.1 公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

9.2 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

金融资产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资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

9.3.1. 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包括交易性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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3.2 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.3.3. 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.3.4. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产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，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

9.4 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

-以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

-可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不得转回。

9.5 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，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认和计量

本集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

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。

9.6.1 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。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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和利息支出计入当期损益。

9.6.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。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的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.7 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，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，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。

9.8 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具，主要系远期外汇合约。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。公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，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。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

9.8.1 可转换债券

本集团发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入资本公积(其他资本公积——股份转换权)。

后续计量时，可转换债券负债部分采用实际利率法按摊余成本计量；划分为权益的转换选择权的价值继续保留在权益。可转换债券到期或转换时不产生损失或收益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。与权益成份相关的交易费用直接计入权益；与负债成份相关的交易费用计入负债的账面价值，并采用实际利率法于可转换债券的期限内进行摊销。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续**9、金融工具 - 续****9.9 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，且目前可执行该种法定权利，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。

9.10 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。权益工具在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项**10.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法**

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	本集团将金额为人民币 1,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 按组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合的确定依据	本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查应收款项的未来现金流量测算相关。本集团将账龄三年以上的应收款项分类为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。对于应收本集团关联方、政府部门及合作方等类别的款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项 - 续

10.3 按账龄分析法计提坏账准备的比例如下

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3 月以内(含 3 个月)	1%	1%
3 至 6 个月	2%	2%
6 至 9 月	3%	3%
9 至 12 月	5%	5%
1 至 2 年	10%	10%
2 至 3 年	30%	30%
3 至 4 年	50%	50%
4 至 5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

11、存货

11.1 存货的分类和发出存货的计价方法

本集团的存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品及其他等。存货按成本进行初始计量。

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。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。存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

为订立建造合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

11.2 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

11、存货

11.2 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法 - 续

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

11.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

11.4 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。

12、长期股权投资

12.1 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

12.2 后续计量及损益确认方法

12.2.1. 成本法核算的长期股权投资

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，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单位。

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) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12.2.2. 权益法核算的长期股权投资

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与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算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。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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。

12.2.3 处置长期股权投资

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，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业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，已考虑投资企业和其他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。

12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

13、投资性房地产

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

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。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。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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。

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续**14、固定资产 - 续****14.2 各类固定资产的折旧方法**

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-50 年	5%-10%	1.8%-9.5%
机器设备	10-20 年	5%-10%	4.5%-9.5%
电子设备、家具、器具及其他	5-10 年	5%	9.5%-19%
运输设备	5-10 年	5%	9.5%-19%

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。

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。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。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 其他说明

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。

当固定资产处于处置状态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。

15、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。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。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。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

16、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；当构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。

17、无形资产

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权等

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，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

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。

17.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查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。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。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。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18、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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

19、预计负债

当与产品质量保证等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。

20、收入

20.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限(如仅能对基本设计方案做微小变动)的，本集团在商品房竣工并验收合格，并办理了移交手续时确认房地产开发产品销售收入的实现。

对于供电收入，在电力已经提供并且取得了收款权利时，确认销售收入的实现。

20.2. 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、收入 - 续

20.2. 建造合同收入 - 续

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

20.3 租赁收入

对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

20.4. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

20.5. 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

22、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。

22.1. 当期所得税

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

22.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

22、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

22.2. 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

23、经营租赁、融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的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。

23.1. 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

23.2. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

24、主要会计政策变更

报告期内，本集团根据财政部于 2010 年颁布的《企业会计准则解释第 4 号》的要求，对上述主要会计政策进行了变更：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>24.1 子公司的超额亏损</p> <p>于 2010 年 1 月 1 日之前，本集团合并财务报表中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，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司所有者权益。</p> <p>根据《企业会计准则解释第 4 号》的规定，自 2010 年 1 月 1 日起，本集团合并财务报表中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，其余仍冲减少数股东权益。</p> <p>本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法核算。</p>	无影响	零
<p>24.2 为企业合并发生的各项直接相关费用</p> <p>2010 年 1 月 1 日以前，在非同一控制下企业合并中，为企业合并而发生的各项直接相关费用在合并财务报表中计入企业合并成本，公司财务报表中确认为长期股权投资的初始投资成本。</p> <p>根据《企业会计准则解释第 4 号》的规定，自 2010 年 1 月 1 日起，在非同一控制下的企业合并中，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，在合并财务报表及公司财务报表中均于发生时计入当期损益。</p> <p>本集团对上述会计政策变更采用未来适用法核算。</p>	无影响	零

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

25、职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

(三) 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	注 1
营业税	房地产销售收入、物业出租收入等	5%
增值税	商品销售收入(注 2)	17%
	供电收入(注 2)	17%
	供水收入	6%
土地增值税	房地产销售收入一扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%
房产税	房屋原值的 70%(注 3)	1.2%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%(注 4)
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%(注 4)

注1：除以下所列地区公司外，本公司之其他子公司适用的所得税税率为25%。

	税率	附注
深圳、珠海地区	22%	(1)
香港地区	16.5%	(2)

(1) 深圳、珠海属于经济特区，根据国务院国发[2007]39号文的规定，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中，享受企业所得税15%税率的企业，2010年按22%税率执行。因此深圳、珠海地区子公司本年度企业所得税税率为22%。

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区子公司的利得税税率是16.5%。

(三) 税项- 续

1、主要税种及税率- 续

注 2: 增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额, 销项税额按根据相关税法规定的销售收入额和相应税率计算。

注 3: 本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值 70% 及规定税率计缴房产税, 其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税。

注 4: 根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发(2010)35 号文)以及《财政部 国家税务总局关于对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加有关问题的通知》(财税[2010]103 号)的规定, 自 2010 年 12 月 1 日(含)之后发生纳税义务的增值税、消费税、营业税统一按照 7% 缴纳城市维护建设税和 3% 缴纳教育费附加。

2、税收优惠及批文

经财政部和国家税务总局财关税[2010] 22 号文批准, 自 2010 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止期间, 本公司之子公司深圳招商供电有限公司从香港进口的电力, 以 5.6 亿度为基数, 基数内进口电力缴纳的进口环节增值税按 20% 的比例予以返还, 超出基数部分进口的电力照章缴纳进口环节增值税。

(四) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(千元)	经营范围	期末实际出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(人民币元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(人民币元)
瑞嘉投资实业有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 20,000	投资	19,919	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳市泰格公寓管理有限公司	有限责任公司	深圳	酒店服务	人民币 1,000	高尔夫球室内练习场、物业租赁、中西餐饮食/商场	1,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
蛇口兴华实业股份有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	港币 47,420	房地产及其他物业	38,065	-	65.07%	65.07%	是	39,249,306	-
蛇口招发物业有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 36,000	兴建商业住宅及配套设施	36,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳市招商置业顾问有限公司	有限责任公司	深圳	房地产中介	人民币 2,000	房地产经营、信息咨询	2,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
上海招商置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发及建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
广州招商房地产有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币 50,000	特定片区的房地产经营、租售	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(北京)有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币 20,000	房地产开发及商品房销售	20,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(苏州)有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币 30,000	房地产开发、经营及租售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(重庆)有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币 30,000	房地产开发、自有房屋租赁	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额(人 民币千元)	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余 额	持股比 例(%)	表决 权比 例 (%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)
招商局地产(南京)有限公司	有限责任公司	南京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
天津招商房地产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币 40,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	30,000	-	75%	75%	是	13,518,706	-
深圳招商新安置业有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 25,000	自有物业出租业务	36,803	-	100%	100%	是	不适用	不适用
北京招商局物业管理有限公司	有限责任公司	北京	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	4,000	-	80%	80%	是	5,065,331	-
南京招商局物业管理有限公司	有限责任公司	南京	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	5,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
上海招商局物业管理有限公司	有限责任公司	上海	物业	美元 620	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	5,130	-	100%	100%	是	不适用	不适用
武汉招商局物业管理有限公司	有限责任公司	武汉	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	5,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益 (人民币元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (人民币元)
招商局物业管理(香港)有限公司	有限责任公司	香港	物业	港币 10	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳招商物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 11,200	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	11,200	-	100%	100%	是	不适用	不适用
漳州招商局物业管理有限公司	有限责任公司	漳州	物业	人民币 500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	500	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳市招商其乐物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 2,000	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	1,200	-	60%	60%	是	(1,197,021)	1,997,021
漳州招商鸿隆房地产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币 40,000	房地产开发及商品房销售	38,448	-	100%	100%	是	不适用	不适用
佛山鑫城房地产有限公司(注 1)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 127,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	478,690	-	50%	50%	是	526,493,662	-
会鹏房地产发展有限公司(注 1)	有限责任公司	香港	房地产	港币 10	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	5	-	50%	50%	是	(34,772,238)	34,777,238
苏州双湖房地产有限公司(注 1)	有限责任公司	苏州	房地产	美元 244,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	867,300	-	50%	50%	是	803,489,540	63,810,460
天津招胜房地产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民 币千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)
深圳招商安业投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	投资兴办实业、国内商业	5,100	-	51%	51%	是	3,436,121	1,463,879
上海招商闵盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
上海招商奉盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳招商建设有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 150,000	建筑工程施工、装饰工程设计与施工、电梯、空调工程维护、建筑材料的销售	150,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
苏州招商南山地产有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币 100,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	60,000	-	60%	60%	是	87,045,751	-
广州启迪科技园投资有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币 30,000	创业投资业务	21,777	-	72.59%	72.59%	是	4,786,824	3,436,176
佛山信捷房地产有限公司(注 1)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 219,800	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	1,511,578	-	100%	100%	是	不适用	不适用
Heighten Holdings Limited	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用
Converge Holdings Limited	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(重庆)花园城有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币 30,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(人民币元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(人民币元)
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司(注2)	有限责任公司	北京	房地产	人民币 350,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑材料销售	175,000	-	50%	50%	是	237,142,131	-
深圳招商商业发展有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 51,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁, 投资兴办实业	51,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
北京康拉德房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售自行开发后的商品房、酒店开发建设、货物进出口、技术进出口	18,000	-	60%	60%	是	10,036,050	1,963,950
深圳市招商电能计量检定有限公司	有限责任公司	深圳	供电	人民币 1,500	经深圳市质量技术监督局授权开展的专项计量检定项目(须取得技术监督部门的授权后方可经营)	1,500	-	100%	100%	是	不适用	不适用
成都招商北湖置地有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币 50,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
天津港威房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币 15,000	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业服务、房地产信息咨询	15,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳招商华侨城投资有限公司(注3)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 100,000	房地产开发经营、物业管理、房地产经纪、代理、建筑装饰装修	50,000	-	50%	50%	是	405,198,084	-
Pride Oasis Limited(注4)	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.007	-	50%	50%	是	31,580,368	-
重庆招商置地开发有限公司(注5)	有限责任公司	重庆	房地产	美元 99,990	房地产开发及租赁、销售、管理	682,781	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额(人民 币千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东权 益(人民币元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)
Cosmo City Limited	有限责任公司	香港	投资	美元 0.002	投资	0.013	-	100%	100%	是	不适用	不适用
成都招商房地产有限公司(注 6)	有限责任公司	成都	房地产	人民币 10,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	10,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
佛山招商会德丰房地产有限公司(注 7)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 99,900	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	340,978	-	50%	50%	是	340,358,967	619,033
上海静园房地产开发有限公司(注 8)	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发经营，自有房屋租赁， 物业管理，室内装饰服务	16,500	-	55%	55%	是	13,008,345	491,655
佛山依云房地产有限公司(注 9)	有限责任公司	佛山	房地产	人民币 30,000	房地产开发、建设、销售、自有 物业出租、物业管理	15,000	-	50%	50%	是	14,700,621	-
云南招商城投房地产有限公司(注 10)	有限责任公司	昆明	房地产	人民币 10,000	房地产开发与经营、商品房销售、 房屋租赁、装饰维修、房地产经纪 代理、物业管理	6,000	-	60%	60%	是	3,970,196	29,804
福建中联盛房地产开发有限公司(注 11)	有限责任公司	厦门	房地产	人民币 50,000	房地产开发、房屋租赁与销售、 物业管理、建筑工程施工、室内 装潢服务、建筑设备租赁	25,000	-	50%	50%	是	24,570,233	429,767
招商局地产厦门有限公司(注 12)	有限责任公司	厦门	房地产	人民币 50,000	房地产开发、房屋租赁与销售、 物业服务、建筑工程施工、室内 装潢服务、建筑材料销售	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
成都招商北城房地产开发有限公司(注 13)	有限责任公司	成都	房地产	人民币 10,000	房地产开发、项目投资、房地 产经纪、物业管理服务	10,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额 (人民币 千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)
深圳招商房地产有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 500,000	房地产开发及商品房销售	3,492,312	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳招商供电有限公司	有限责任公司	深圳	供电	人民币 57,000	供电及电力销售	592,978	-	100%	100%	是	不适用	不适用
漳州招商房地产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币 250,000	房地产开发及商品房销售	127,500	-	51%	51%	是	156,042,692	-
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司(注 14)	有限责任公司	深圳	酒店管理	人民币 30,000	酒店管理, 从事货物、技术等出口业务	15,314	-	51%	51%	是	14,707,187	7,187
招商局物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 25,000	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	169,200	-	100%	100%	是	不适用	不适用
上海招商房地产有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(千元)	经营范围	期末实际出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(人民币元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(人民币元)
上海招商奉瑞置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 10,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑材料销售	10,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
珠海招商房地产有限公司(原珠海汇丰房地产有限公司)	有限责任公司	珠海	房地产	人民币 8,000	房地产开发及商品房销售	8,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
珠海源丰房地产有限公司	有限责任公司	珠海	房地产	人民币 8,000	房地产开发及商品房销售	4,080	-	51%	51%	是	(6,352,046)	10,272,046
上海丰扬房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发及商品房销售	353,250	-	60%	60%	是	246,405,760	-
深圳市美越房地产顾问有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 1,000	房地产经纪、策划咨询	82,666	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳城市主场投资有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	兴办实业、国内商业	-	-	100%	100%	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 1: 本公司通过子公司瑞嘉投资实业有限公司分别间接持有佛山鑫城房地产有限公司、会鹏房地产发展有限公司、苏州双湖房地产有限公司 50% 的权益性资本, 但由于本公司在该等公司的董事会中占多数表决权, 从而能够对该等公司的财务和经营决策实施控制, 因此将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。由于会鹏房地产发展有限公司持有佛山信捷房地产有限公司 100% 的权益性资本, 本公司将佛山信捷房地产有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 本公司通过子公司深圳招商房地产有限公司间接持有招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 50% 的权益性资本。由于本公司在招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司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, 本公司将招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 本公司通过子公司深圳招商房地产有限公司间接持有深圳招商华侨城投资有限公司 50% 的权益性资本。由于本公司在深圳招商华侨城投资有限公司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, 本公司将深圳招商华侨城投资有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 4: 本公司持有 Pride Oasis Limited 50% 的权益性资本。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。

注 5: 2010 年 1 月, 本公司之子公司 Cosmo City Limited 出资 9,999 万美元设立重庆招商置地开发有限公司, 持有其 100% 的权益性资本, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 6: 2010 年 1 月, 本公司出资人民币 1,000 万元设立成都招商房地产有限公司, 持有其 100% 的权益性资本, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 7: 2010 年 3 月, 本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与博实控股有限公司共同投资设立佛山招商会德丰房地产有限公司, 注册资本 9,990 万美元, 其中, 瑞嘉投资实业有限公司出资 4,995 万美元, 持有 50% 的权益性资本。由于瑞嘉投资实业有限公司在佛山招商会德丰房地产有限公司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, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 8: 2010 年 4 月, 本公司之子公司上海招商置业有限公司与上海朗达实业有限公司共同投资设立上海静园房地产开发有限公司, 注册资本人民币 3,000 万元, 其中, 上海招商置业有限公司出资人民币 1,650 万元, 持有其 55% 的权益性资本。本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 9: 2010 年 8 月, 本公司之子公司广州招商房地产有限公司和会德丰置业(广州)有限公司共同投资设立佛山依云房地产有限公司, 注册资本人民币 3,000 万元, 其中, 广州招商房地产有限公司出资人民币 1,500 万元, 持有其 50% 的权益性资本。由于广州招商房地产有限公司在佛山依云房地产有限公司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, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 10: 2010 年 1 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司和云南城投置业股份有限公司共同投资设立云南招商城投房地产有限公司, 注册资本人民币 1,000 万元, 其中, 深圳招商房地产有限公司出资人民币 600 万元, 持有其 60% 的权益性资本, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 11: 2010 年 12 月, 本公司与广州金地房地产开发有限公司共同投资设立福建中联盛房地产开发有限公司, 注册资本人民币 5,000 万元, 其中, 本公司出资人民币 2,500 万元, 持有其 50% 的权益性资本。由于本公司在福建中联盛房地产开发有限公司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, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 12: 2010 年 11 月, 本公司出资人民币 5,000 万元设立招商局地产厦门有限公司, 持有其 100% 的权益性资本, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 13: 2010 年 12 月, 本公司之子公司成都招商房地产有限公司出资人民币 1,000 万元设立成都招商北城房地产开发有限公司, 持有其 100% 的权益性资本, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 14: 2010 年 8 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳招商理财服务有限公司签订股权转让协议, 受让其持有的深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司 51% 的股权, 作价人民币 15,313,617 元, 股权转让手续于 2010 年 10 月办理完毕。自 2010 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。

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

		人民币元	
名称	期末净资产	本期净利润(损失)	
重庆招商置地开发有限公司	2,378,200,490	(9,593,498)	
佛山招商会德丰房地产有限公司	680,717,935	(1,239,425)	
招商局地产厦门有限公司	49,674,453	(325,547)	
福建中联盛房地产开发有限公司	49,140,466	(859,534)	
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	30,014,666	(12,462)	
佛山依云房地产有限公司	29,401,242	(598,758)	
上海静园房地产开发有限公司	28,907,432	(1,092,568)	
成都招商北城房地产开发有限公司	9,990,262	(9,738)	
云南招商城投房地产有限公司	9,925,491	(74,509)	
成都招商房地产有限公司	5,895,062	(4,104,938)	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

		人民币元	
名称	处置日净资产	期初至处置日净利润(损失)	
深圳招商水务有限公司(注 1)	156,817,568	3,143,0478	
深圳市迈特斯市政工程有限公司(注 2)	5,738,004	(365,093)	
广州文德物业管理有限公司(注 3)	576,882	8,867	

注 1: 2010 年 6 月, 本公司及本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订《股权转让协议》, 分别转让其持有的深圳招商水务有限公司 95% 及 5% 股权, 作价共计人民币 162,833,200 元, 股权转让的相关手续已于 2010 年 6 月 30 日办理完毕。自 2010 年 7 月 1 日起, 本集团不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 深圳市迈特斯市政工程有限公司为深圳招商水务有限公司的子公司。

注 3: 2010 年 11 月, 本公司之子公司蛇口兴华实业股份有限公司转让了其持有的广州文德物业管理有限公司 100% 股权, 作价人民币 1,280,000 元, 股权转让的相关手续已于 2010 年 11 月办理完毕。自 2010 年 12 月 1 日起, 本集团不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

		人民币元	
币种	资产负债表	利润表	
港币	0.8509	0.8715	

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	53,947	1.00	53,947	37,271	1.00	37,271
港币	6,069	0.85	5,164	6,519	0.88	5,740
银行存款：						
人民币	8,214,811,543	1.00	8,214,811,543	8,524,304,914	1.00	8,524,304,914
美元	104,384,274	6.62	690,772,033	36,388,061	6.83	248,474,062
港币	10,521,355	0.85	8,952,621	3,224,701	0.88	2,839,080
其他货币资金(注)：						
美元	10,088,740	6.62	66,738,549	102,892,290	6.83	702,599,868
人民币	695,051,195	1.00	695,051,195	11,230,000	1.00	11,230,000
合计			9,676,385,052			9,489,490,935

注：其他货币资金的余额主要为根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款、远期外汇交易合约以及工程款保函的保证金。

2、交易性金融资产/交易性金融负债

交易性金融资产/交易性金融负债明细如下：

人民币元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产：		
1.交易性债券投资	-	-
2.交易性权益工具投资	-	-
3.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	-	-
4.衍生金融资产	846,539(注)	6,437,479
5.套期工具	-	-
6.其他	-	-
合计	846,539	6,437,479
交易性金融负债：		
1.交易性债券投资	-	-
2.交易性权益工具投资	-	-
3.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	-	-
4.衍生金融负债	20,824,615(注)	12,829,413
5.其他	-	-
合计	20,824,615	12,829,413

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、交易性金融资产/交易性金融负债 - 续

注：系本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 ING Bank N.V., Hongkong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合同之年末公允价值。截至 2010 年 12 月 31 日止，上述远期外汇买卖合同的名义本金共计 353,410,000 美元(2009 年 12 月 31 日：290,229,000 美元)。该等合约将于 2011 年 1 月 5 日至 2011 年 10 月 12 日期间到期。

3、应收账款

(1)应收账款按种类披露：

人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款(注)	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	5,350,608	5	4,001,444	75	4,869,129	4	2,998,082	62
其他不重大应收账款	106,667,364	95	5,413,435	5	119,402,874	96	2,311,025	2
合计	112,017,972	100	9,414,879	8	124,272,003	100	5,309,107	4

注：本集团将金额为人民币 1,000 万元以上的应收账款认定为单项金额重大的应收账款。

应收账款账龄如下：

人民币元

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	97,589,029	86	3,748,574	93,840,455	114,517,835	92	2,176,502	112,341,333
1 至 2 年	8,485,365	8	1,083,870	7,401,495	4,360,465	4	120,106	4,240,359
2 至 3 年	592,970	1	580,990	11,980	524,574	-	14,417	510,157
3 年以上	5,350,608	5	4,001,445	1,349,163	4,869,129	4	2,998,082	1,871,047
合计	112,017,972	100	9,414,879	102,603,093	124,272,003	100	5,309,107	118,962,896

(2)本报告期应收账款余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(3)应收账款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户一	6,405,078	1 年以内	6
客户二	6,220,000	1 年以内	6
客户三	4,734,355	3 年以上	4
客户四	2,888,946	1 年以内	3
客户五	2,718,000	1 年以内	2
合计	22,966,379		21

(4)应收账款余额中无应收关联方款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

(1)其他应收款按种类披露:

人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款(注)	3,930,452,175	95	-	-	1,852,727,261	96	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	6,486,798	-	2,083,365	32	3,839,254	-	1,745,947	45
其他不重大其他应收款	211,842,064	5	1,983,535	1	72,276,842	4	588,167	1
合计	4,148,781,037	100	4,066,900	-	1,928,843,357	100	2,334,114	-

注：本集团将金额为人民币 1,000 万元以上的其他应收款认定为单项金额重大的其他应收款。

其他应收款账龄如下:

人民币元

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,221,925,971	77	186,740	3,221,739,231	1,849,097,605	96	40,196	1,849,057,409
1 至 2 年	899,212,085	22	940,655	898,271,430	73,203,703	4	534,946	72,668,757
2 至 3 年	21,156,183	1	856,140	20,300,043	2,702,795	-	13,025	2,689,770
3 年以上	6,486,798	-	2,083,365	4,403,433	3,839,254	-	1,745,947	2,093,307
合计	4,148,781,037	100	4,066,900	4,144,714,137	1,928,843,357	100	2,334,114	1,926,509,243

(2)本报告期其他应收款余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(3)其他应收款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
客户一	无关联关系	1,492,000,000	1 年以内	36
客户二	无关联关系	930,084,716	1 年以内	22
客户三	子公司之股东	525,824,894	1 年以内	13
客户四	无关联关系	400,000,000	1 年以内	10
客户五	本公司之联营公司	291,155,457	1 至 2 年	7
合计		3,639,065,067		88

(4)应收关联方款项

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	291,155,457	7
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之合营公司	134,579,000	3
深圳市招商局光明科技园有限公司	本公司之联营公司	13,960,000	-
合计		439,694,457	10

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	36,376,901,757	296,210,000	36,080,691,757	29,767,117,792	296,210,000	29,470,907,792
房地产开发产品	2,524,202,875	-	2,524,202,875	931,435,216	-	931,435,216
原材料	4,292,763	-	4,292,763	4,276,489	-	4,276,489
低值易耗品及其他	2,322,998	162,982	2,160,016	1,925,385	162,982	1,762,403
小计	38,907,720,393	296,372,982	38,611,347,411	30,704,754,882	296,372,982	30,408,381,900
建造合同形成的存货：						
已完工未结算款(注)	88,000,000	-	88,000,000	52,800,000	-	52,800,000
小计	88,000,000	-	88,000,000	52,800,000	-	52,800,000
合计	38,995,720,393	296,372,982	38,699,347,411	30,757,554,882	296,372,982	30,461,181,900

注：系本公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司根据与北京市建设委员会签署的《北京市廉租房配建协议》，在北京溪城家园项目配套建设的2万平方米廉租房项目已完工未结算款。

房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	期初余额 (人民币元)	期末余额 (人民币元)
房地产在建开发成本：					
上海佘山珑原项目	2010.10	2013.12	303,342	-	1,871,326,873
佛山依云上城	2008.08	2013.08	274,271	1,701,606,478	1,857,000,180
深圳曦城四、五期	2010.02	2012.10	220,661	-	1,821,242,252
深圳招商观园	2008.08	2011.10	195,073	993,833,761	1,564,201,188
南京 G67 项目	2010.08	2012.11	234,919	-	1,514,628,824
北京溪城家园及珑原项目(注 1)	2008.10	2013.05	540,555	2,104,036,652	1,484,891,572
佛山依云水岸	2008.04	2012.12	324,049	1,453,565,179	1,428,916,623
天津星城	2007.10	2014.09	356,494	1,363,422,177	1,389,194,614
重庆招商花园城	2010.10	2015.05	425,195	-	1,353,107,713
苏州小石城	2008.04	2016.12	538,344	1,312,808,406	1,275,198,927
深圳雍景湾	2009.07	2012.08	176,059	948,094,905	1,111,636,624
广州金山谷	2008.02	2016.03	482,973	981,712,186	1,078,338,580
上海海德花园二、四期	2006.05	2013.08	150,842	846,939,463	841,406,982
重庆招商·江湾城	2007.10	2013.10	209,617	955,503,667	819,190,312
上海招商海湾花园	2008.10	2013.12	163,139	707,281,733	781,851,979
天津雍华府项目	2010.03	2012.06	129,031	-	754,907,374
佛山依云曦城	2010.12	2015.06	218,372	-	719,491,596
北京公园·1872	2006.10	2013.12	422,646	1,706,269,205	708,620,374

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	期初余额 (人民币元)	期末余额 (人民币元)
漳州卡达凯斯项目 (原漳州南炮台项目)	2010.12	2020.07	332,501	-	706,876,674
珠海招商花园城二、三期	2009.12	2012.12	151,667	427,163,839	608,624,656
上海招商雍华苑	2008.07	2011.09	132,539	929,129,714	566,644,098
珠海招商花园城一期	2008.12	2011.04	68,467	433,381,447	561,120,439
深圳招商局广场	2010.06	2012.11	121,232	-	524,210,113
北京康拉德酒店	2009.12	2012.06	120,419	417,452,769	520,783,345
深圳招商果岭花园	2010.05	2013.05	143,588	-	498,973,326
深圳伍兹公寓	2010.04	2012.12	75,530	-	368,973,403
成都东城国际商务广场	2010.12	2012.09	60,255	-	236,957,219
深圳兰溪谷三期 (原深圳兰溪谷二期二号地块)	2008.08	2011.05	32,119	132,780,136	206,523,541
漳州招商花园城	2008.07	2012.11	65,806	220,224,406	144,340,564
漳州假日 365	2010.07	2013.12	44,205	-	103,562,309
深圳花园城五期	2008.03	2010.11	31,347	237,499,898	-
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.06	25,005	233,518,941	-
深圳美伦公寓	2008.03	2010.12	29,467	185,309,528	-
深圳招商澜园	2008.03	2010.06	150,080	1,267,193,998	-
南京依云溪谷四期	2009.10	2010.12	107,329	65,861,754	-
上海招商南桥雅苑	2008.03	2010.01	81,278	735,111,814	-
深圳曦城三期	2008.09	2010.03	89,258	844,792,124	-
天津西康路 36 号	2007.03	2010.04	55,672	75,295,066	-
其他				84,282,252	102,306,271
小计				21,364,071,498	27,525,048,545
房地产拟开发土地：					
重庆弹子石项目	待定	待定	待定	-	2,352,153,521
成都成华区昭觉寺南路项目	待定	待定	待定	-	1,607,896,500
佛山依云天汇	2011.02	2015.06	228,192	-	1,140,786,275
厦门集美 P01 项目	2011.03	2014.06	256,949	-	1,043,671,317
苏州雍景湾 (原苏州唯亭项目)	2011.03	2013.04	214,234	1,026,362,838	1,036,497,375
厦门集美 P08 项目	2011.08	2014.10	228,087	-	1,028,657,965
深圳曦城六期 (原尖岗山项目)	2011.02	2012.08	82,814	546,539,397	549,490,259
漳州卡达凯斯酒店项目	待定	待定	待定	-	92,700,000
深圳曦城四、五期	2010.02	2012.10	220,661	1,476,637,225	-
南京 G67 项目	2010.08	2012.11	234,919	1,431,811,856	-
重庆招商花园城	2010.10	2015.05	425,195	1,323,592,687	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	期初余额 (人民币元)	期末余额 (人民币元)
漳州卡达凯斯项目 (原漳州南炮台项目)	2010.12	2020.07	332,501	632,686,541	-
天津雍华府项目	2010.03	2012.06	129,031	662,061,943	-
深圳招商局广场	2010.06	2012.11	121,232	473,230,882	-
深圳招商果岭花园	2010.05	2013.05	143,588	414,341,737	-
深圳伍兹公寓	2010.04	2012.12	75,530	323,568,922	-
漳州假日 365	2010.07	2013.12	44,205	92,212,266	-
小计				8,403,046,294	8,851,853,212
合计				29,767,117,792	36,376,901,757 (注 2)

房地产开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京公园·1872 一期至二期	2010.12	6,285,941	1,478,037,553	810,427,869	673,895,625
北京溪城家园	2010.09	-	1,109,952,228	744,201,982	365,750,246
深圳招商澜园	2010.06	-	1,464,960,455	1,143,578,390	321,382,065
上海海德花园一至三期	2010.12	197,093,654	82,031,374	40,833,296	238,291,732
南京依云溪谷	2009.12	247,167,735	170,141,762	243,256,667	174,052,830
深圳兰溪谷二期	2007.06	199,478,035	36,381,877	129,396,449	106,463,463
漳州招商花园城	2009.12	8,482,178	161,789,540	68,668,660	101,603,058
广州金山谷二至三期	2010.05	-	314,920,358	219,448,584	95,471,774
重庆招商江湾城一期	2010.01	-	395,261,738	319,585,680	75,676,058
苏州小石城一期至三期	2010.12	-	387,877,439	312,604,172	75,273,267
深圳曦城三期	2010.03	-	841,637,299	785,155,861	56,481,438
佛山依云水岸	2010.06	-	452,240,377	398,146,064	54,094,313
深圳花园城五期	2010.11	-	292,034,677	239,761,896	52,272,781
天津西康路 36 号	2009.11	89,491,266	91,517,085	143,146,711	37,861,640
上海招商雍华苑 (原上海颛桥项目)	2010.02	-	579,510,916	554,535,784	24,975,132
深圳依山郡二至三期	2009.10	104,644,418	44,236,586	133,970,537	14,910,467
漳州阳光花园一期	2006.06	11,479,422	-	-	11,479,422
深圳海月华庭	2009.09	40,555,752	27,896,718	60,408,875	8,043,595
漳州招商简筑	2007.12	11,090,109	-	3,742,388	7,347,721
上海招商南桥雅苑 (原上海南桥项目)	2010.01	-	792,403,879	786,882,244	5,521,635
漳州依山海二期	2007.12	5,239,996	-	216,931	5,023,065
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
深圳科技大厦二期	2010.06	-	247,610,000	247,610,000	-
深圳美伦公寓	2010.12	-	278,200,000	278,200,000	-
天津星城一期	2010.03	-	210,672,158	210,672,158	-
其他		8,987,053	7,904,838	-	16,891,891
合计		931,435,216	9,467,218,857	7,874,451,198	2,524,202,875

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

注 1：截至 2010 年 12 月 31 日止，招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与银行签订《抵押合同》，以北京溪城家园占地面积为 106,700 平方米的部分项目(昌平区东小口镇 CY-09 地块)土地使用权向银行抵押取得贷款计人民币 171,000,000.00 元。除该事项外，本集团房地产存货中不存在其他抵押、担保，无停工、烂尾项目。

注 2：截至 2010 年 12 月 31 日止，在建开发成本及拟开发土地中重庆弹子石项目、佛山依云天汇一、二期项目、成都成华区昭觉寺南路项目、厦门集美 P08 项目、厦门英环路项目等，共计 953,398 平方米已签订土地出让协议，土地使用权证尚在办理中。

本年度借款费用资本化金额为人民币 267,277,090 元(2009 年度为人民币 522,627,599 元)。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
房地产开发成本	296,210,000	-	-	-	296,210,000
低值易耗品及其他	162,982	-	-	-	162,982
合计	296,372,982	-	-	-	296,372,982

注：本集团根据存货可变现净值低于账面价值的金额计提存货跌价准备计人民币 296,372,982 元。

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预付营业税金及附加	476,534,168	334,952,908
预付所得税	283,586,580	112,458,907
预付土地增值税(注)	192,505,466	160,046,409
预付租金	8,968,112	8,968,112
其他	18,944,348	8,374,315
合计	980,538,674	624,800,651

注：本集团对于房产竣工结算前预收的售房款按照法定的预征比例预缴土地增值税并计入其他流动资产。在房产竣工结算后，按照转让房地产取得的收入减去法定扣除项目后得出的增值额和相应的税率计算实际应缴纳的土地增值税，在抵减了相应的预缴金额后计入其他流动负债。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、可供出售金融资产

项目	人民币元	
	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	-	4,898,240
其中：国农科技股票	-	4,898,240
其他	-	-
合计	-	4,898,240

8、长期应收款

项目	人民币元	
	期末数	期初数
委托贷款(注 1)	1,115,590,052	924,366,673
股权转让尾款(注 2)	145,147,393	137,779,364
合计	1,260,737,445	1,062,146,037

注 1：本公司根据与中国农业银行深圳南山支行签订的《委托贷款委托合同》，由中国农业银行深圳南山支行根据本公司提交的《委托贷款通知单》在委托贷款额度人民币 900,000,000 元内向南京富城房地产开发有限公司(以下简称“南京富城公司”)发放委托贷款，南京富城公司以其持有的南京国际金融中心负 1 层至 6 层、8 层至 51 层的房产计 100,189 平方米作为抵押担保。截至 2010 年 12 月 31 日止，委托贷款本金计人民币 884,697,277 元，应收委托贷款利息计人民币 96,315,775 元。

本公司之子公司深圳招商房地产有限公司根据与中国银行深圳蛇口支行签署的《人民币委托贷款合同》，由中国银行深圳蛇口支行向惠州市泰通置业投资有限公司提供额度为人民币 250,000,000 元委托贷款。截至 2010 年 12 月 31 日止，委托贷款本金计人民币 134,577,000 元，已收到委托贷款利息计人民币 7,335,237 元。

注 2：系本公司之子公司 Heighten Holdings Limited 根据与 ADF Phoenix IV Limited 签署的《股份出售与购买协议》，应收 Elite Trade Investments Limited 股权的转让尾款计人民币 152,906,973 元，该尾款将于一至两年内收回。本集团参照同期银行贷款利率，计算了未确认融资收益计人民币 7,759,580 元，并相应抵减了长期应收款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、对合营企业投资和联营企业投资

人民币元

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润(亏损)
一、合营企业							
广州市番禺创新科技园有限公司	70%	70%	616,937,000	21,739,200	595,197,800	-	(11,382,996)
深圳招商华侨城物业有限公司	50%	50%	9,057,767	2,447,597	6,610,170	12,010,962	753,984
惠州市泰通置业投资有限公司	50%	50%	278,542,572	270,819,417	7,723,155	-	(160,522)
二、联营企业							
北京天平物业管理有限公司	49%	49%	5,707,816	1,692,241	4,015,575	11,823,606	946,120
招商局光明科技园有限公司	49%	49%	357,191,886	186,738,537	170,453,349	1,440,000	(5,079,076)
深圳海涛酒店有限公司	45%	45%	15,631,813	2,448,345	13,183,468	9,636,508	1,251,751
天津兴海房地产开发有限公司	45%	45%	315,451,799	76,273,963	239,177,836	8,773,971	(35,799,765)
深圳 TCL 光电科技有限公司(注)	40%	40%	886,513,064	711,500,184	175,012,880	167,699,185	49,445,394

注：深圳 TCL 光电科技有限公司(以下简称“TCL 光电”)与本公司的销售收入确认政策与本集团不一致。本公司在编制财务报表时已按照本公司的会计政策对 TCL 光电的财务报表进行调整，共计调减净利润计人民币 19,778,158 元，调整后的净利润为人民币 49,445,394 元。

(五) 合并财务报表项目注释-续

10、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下:

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广州市番禺创新科技园有限公司	权益法	350,000,000	345,409,546	(7,947,672)	337,461,874	70	70	注 1	-	-	-
天津兴海房地产开发有限公司	权益法	6,750,000	116,738,432	(16,109,895)	100,628,537	45	45	-	-	-	-
招商局光明科技园有限公司	权益法	98,000,000	86,010,889	(2,488,748)	83,522,141	49	49	-	-	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	权益法	42,010,652	40,073,574	19,778,157	59,851,731	40	40	-	-	-	-
深圳海涛酒店有限公司	权益法	4,996,675	5,729,366	203,195	5,932,561	45	45	-	-	-	360,094
惠州市泰通置业投资有限公司	权益法	4,900,000	4,881,510	(80,261)	4,801,249	50	50	-	-	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	权益法	2,500,000	3,037,151	376,993	3,414,144	50	50	-	-	-	-
北京天平物业管理有限公司	权益法	490,000	1,534,255	463,599	1,997,854	49	49	-	-	-	-
北京恒世华融房地产开发有限公司(注 2)	成本法	14,532,541	12,997,895	(12,997,895)	-	-	-	-	-	-	-
深圳招商建设监理有限公司	成本法	100,000	100,000	(100,000)	-	-	-	-	-	-	-
深圳市渔人码头酒家有限公司(注 3)	成本法	100,000	100,000	(100,000)	-	-	-	-	-	-	-
合计			616,612,618	(19,002,527)	597,610,091	-	-	-	-	-	360,094
减: 减值准备			100,000	(100,000)	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资净额			616,512,618	(18,902,527)	597,610,091	-	-	-	-	-	-

注 1: 本公司之子公司广州启迪科技园投资有限公司持有广州市番禺创新科技园有限公司 70% 的股权。由于广州市番禺创新科技园有限公司的章程明确规定该公司的财务和经营决策必须经全体股东一致讨论决定, 故广州启迪科技园投资有限公司并不能对广州市番禺创新科技园有限公司实施控制, 亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资 - 续

注 2: 2010 年 7 月, 本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与融合置地有限公司签订产权交易合同, 转让其持有的北京恒世华融房地产开发有限公司 12% 股权, 转让价格计人民币 14,532,542 元。截至 2010 年 12 月 31 日止, 股权转让的相关手续已办理完毕。

注 3: 深圳市渔人码头酒家有限公司系本公司之子公司深圳市泰格公寓管理有限公司于 2001 年投资设立, 由于经营不善, 现已停业并注销。深圳市泰格公寓管理有限公司于 2010 年度核销了对其计提的长期股权投资减值准备。

(2) 本集团于 2010 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

11、投资性房地产

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	3,569,997,734	798,858,684	8,277,114	4,360,579,304
1.房屋及建筑物	2,388,786,421	657,123,684	6,554,299	3,039,355,806
2.土地使用权	1,181,211,313	141,735,000	1,722,815	1,321,223,498
二、累计折旧和累计摊销合计	782,155,484	140,796,323	587,826	922,363,981
1.房屋及建筑物	683,673,427	108,810,314	587,826	791,895,915
2.土地使用权	98,482,057	31,986,009	-	130,468,066
三、投资性房地产账面净值合计	2,787,842,250			3,438,215,323
1.房屋及建筑物	1,705,112,994			2,247,459,891
2.土地使用权	1,082,729,256			1,190,755,432
四、投资性房地产减值准备合计	-	-	-	-
1.房屋及建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	2,787,842,250			3,438,215,323
1.房屋及建筑物	1,705,112,994			2,247,459,891
2.土地使用权	1,082,729,256			1,190,755,432

注 1: 本期摊销计人民币 140,796,323 元。

注 2: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 本集团无用作抵押的投资性房地产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、投资性房地产 - 续

注 3: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 本集团尚有净值计人民币 949,318,097 元的投资性房地产尚未取得产权证书, 主要包括科技大厦二期、美伦公寓、花园城数码大厦、北科大厦等物业。其中, 科技大厦二期、美伦公寓及花园城数码大厦系上年度及本年度竣工转入的投资性房地产, 其产权证书尚在办理之中; 其余未办理产权证书的投资性房地产由于建筑时间较长, 目前的原始资料尚不能满足办证要求, 故暂不能办理产权证书。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	708,008,818	95,121,313		273,644,137	529,485,994
其中: 房屋及建筑物	228,061,377	63,958,663		73,845,146	218,174,894
机器设备	365,451,743	10,525,139		182,709,049	193,267,833
运输设备	54,165,265	8,823,329		3,663,775	59,324,819
电子设备、家具、器具及其他	60,330,433	11,814,182		13,426,167	58,718,448
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	408,392,864	-	26,191,153	166,037,785	268,546,232
其中: 房屋及建筑物	95,182,530	-	6,583,315	42,766,657	58,999,188
机器设备	236,317,849	-	8,796,403	109,772,752	135,341,500
运输设备	34,527,282	-	5,733,535	2,698,917	37,561,900
电子设备、家具、器具及其他	42,365,203	-	5,077,900	10,799,459	36,643,644
三、固定资产账面净值合计	299,615,954				260,939,762
其中: 房屋及建筑物	132,878,847				159,175,706
机器设备	129,133,894				57,926,333
运输设备	19,637,983				21,762,919
电子设备、家具、器具及其他	17,965,230				22,074,804
四、减值准备合计	-	-	-	-	-
其中: 房屋及建筑物	-	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-
电子设备、家具、器具及其他	-	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	299,615,954				260,939,762
其中: 房屋及建筑物	132,878,847				159,175,706
机器设备	129,133,894				57,926,333
运输设备	19,637,983				21,762,919
电子设备、家具、器具及其他	17,965,230				22,074,804

注 1: 本期折旧为人民币 26,191,153 元。

注 2: 本期由在建工程转入而增加的固定资产原值为人民币 6,299,660 元。

注 3: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 本集团尚有净值计人民币 39,028,801 元的房屋及建筑物产权证尚未取得。上述固定资产由于建筑时间较长, 目前的原始资料尚不能满足办证要求, 故暂不能办理产权证书。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、在建工程

在建工程明细如下：

人民币元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
建筑工程	2,936,043	-	2,936,043	2,936,043	-	2,936,043
变电站工程	20,391,018	-	20,391,018	13,719,271	-	13,719,271
供水工程	-	-	-	2,598,693	-	2,598,693
合计	23,327,061	-	23,327,061	19,254,007	-	19,254,007

14、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	227,080	-	62,949	164,131
其中：软件	227,080	-	62,949	164,131
二、累计摊销合计	172,959	1,978	10,806	164,131
其中：软件	172,959	1,978	10,806	164,131
三、无形资产账面净值合计	54,121			-
其中：软件	54,121			-
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	54,121			-
其中：软件	54,121			-

本期摊销额为人民币 1,978 元。

15、长期待摊费用

人民币元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
经营租赁固定资产改良支出	174,912,809	2,962,779	15,355,389	-	162,520,199	
户外广告设施费	2,735,176	-	2,636,400	-	98,776	
高尔夫会籍费	158,628	-	158,628	-	-	
其他	2,387,514	3,194,200	2,173,408	42,232	3,366,074	汇率变动影响
合计	180,194,127	6,156,979	20,323,825	42,232	165,985,049	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

人民币元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
预提土地增值税	449,165,509	282,716,985
预计负债	6,251,570	6,118,200
可抵扣亏损	2,280,706	-
其他长期资产摊销	1,017,993	817,109
应收账款坏账准备	965,114	558,091
预提费用	772,832	-
其他应收款坏账准备	1,641	220,991
存货跌价准备	-	32,596
长期股权投资减值准备	-	22,000
小计	460,455,365	290,485,972
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-	731,713
小计	-	731,713

(2)未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	838,088,182	867,140,392
可抵扣亏损	331,289,596	245,739,615
合计	1,169,377,778	1,112,880,007

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	期末数	期初数	备注
2010	-	2,382,425	
2011	-	1,450,752	
2012	7,355,671	11,975,184	
2013	11,805,761	34,654,995	
2014	120,120,170	195,276,259	
2015	192,007,994	-	
合计	331,289,596	245,739,615	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 已确认递延所得税资产/递延所得税负债的引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异列示如下：

人民币元

项目	暂时性差异金额
期末数：	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
预提土地增值税	1,874,421,859
预计负债	26,048,209
可抵扣亏损	9,139,865
其他长期资产摊销	4,071,971
应收账款坏账准备	4,022,300
预提费用	505,000
其他应收款坏账准备	6,564
存货跌价准备	-
长期股权投资减值准备	-
小计	1,918,215,768
应纳税暂时性差异：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-
小计	-
期初数：	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
预提土地增值税	1,259,319,813
预计负债	27,810,000
其他长期资产摊销	3,268,434
应收账款坏账准备	2,561,678
其他应收款坏账准备	1,101,342
存货跌价准备	162,982
长期股权投资减值准备	100,000
小计	1,294,324,249
应纳税暂时性差异：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,325,965
小计	3,325,965

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、资产减值准备明细

人民币元

项目	期初账面余额	因合并范围减少	本期增加	本期减少		汇率调整	期末账面余额
				转回	转销		
一、坏账准备	7,643,221	11,610	7,555,947	1,701,402	4,377	-	13,481,779
二、存货跌价准备	296,372,982		-	-	-	-	296,372,982
三、可供出售金融资产减值准备	-		-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-		-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	100,000		-	-	100,000	-	-
六、投资性房地产减值准备	-		-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-		-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-		-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-		-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-		-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-		-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-		-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-		-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-		-	-	-	-	-
十四、其他	-		-	-	-	-	-
合计	304,116,203	11,610	7,555,947	1,701,402	104,377	-	309,854,761

18、短期借款

人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	398,125,029
信用借款	1,172,132,283	974,804,580
合计	1,172,132,283	1,372,929,609

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、应付票据

人民币元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票(注)	275,616,189	257,896,108
合计	275,616,189	257,896,108

注：招商局蛇口工业区有限公司为本公司之子公司深圳招商房地产有限公司在招商银行新时代支行开立的银行承兑汇票提供担保，担保金额为人民币 272,960,229 元。上述承兑汇票将于 2011 年到期。

20、应付账款

(1)应付账款明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
工程款	2,051,849,132	1,454,062,917
地价款	2,529,091,908	1,096,001,348
股权收购款	70,650,000	70,650,000
保修金	34,572,057	21,499,544
其他	71,504,066	63,307,476
合计	4,757,667,163	2,705,521,285

(2)本报告期应付账款余额中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3)账龄超过 1 年的大额应付账款如下：

人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因	期后偿还金额
上海宝山区杨行镇人民政府	72,192,000	1 至 2 年	未达到支付条件	-
上海美扬置业有限公司	70,650,000	1 至 2 年	未达到支付条件	-
深圳特区华侨城建筑安装工程公司	50,707,910	1 至 3 年	工程质量保证金，待期满后支付	-
合计	193,549,910			

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项

(1) 预收款项账龄分析如下:

人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	%	金额	%
1 年以内	11,245,023,346	100	9,454,578,537	100
1 至 2 年	23,184,800	-	33,778,332	-
2 至 3 年	446,680	-	8,026,332	-
3 年以上	-	-	2,078,090	-
合计	11,268,654,826	100	9,498,461,291	100

其中, 预收售楼款列示如下:

人民币元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
北京公园·1872 一至二期	1,907,866,683	1,609,282,424	已竣工	99%
佛山依云水岸一至二期	1,686,286,477	1,090,757,116	2011 年	94%
北京溪城家园	992,697,243	563,964,405	已竣工	64%
广州金山谷二期	957,034,244	318,212,200	已竣工	98%
天津星城一期	876,104,628	539,347,212	已竣工	94%
重庆招商·江湾城一至二期	834,160,111	475,822,198	2011 年	88%
上海招商雍华苑一期	703,029,613	658,889,318	已竣工	100%
珠海招商花园城一期	670,216,271	-	2011 年	72%
深圳曦城四期	559,576,579	-	2011 年	24%
佛山依云上城一期	499,079,745	24,100,950	2011 年	84%
深圳兰溪谷三期 (原深圳兰溪谷二期二号地块)	496,043,699	-	2011 年	59%
南京依云溪谷三期	322,461,693	347,394,769	已竣工	91%
漳州招商花园城	167,359,485	1,701,305	已竣工	100%
上海招商海湾花园	145,086,710	-	2013 年	39%
深圳招商澜园	84,756,830	691,948,950	已竣工	90%
深圳兰溪谷二期	82,296,586	41,896,025	已竣工	92%
深圳曦城三期	77,181,711	2,014,274,540	已竣工	96%
苏州小石城二至三期	43,558,381	-	已竣工	99%
上海海德花园三期	41,376,464	-	已竣工	65%
深圳花园城五期	15,253,943	-	已竣工	87%
天津西康路 36 号项目	8,658,000	11,107,049	已竣工	93%
上海招商南桥雅苑	3,508,642	751,329,017	已竣工	100%
深圳海月华庭	1,845,847	2,762,368	已竣工	100%
深圳海景广场	1,327,894	1,328,637	已竣工	100%
深圳依山郡二至三期	894,469	149,215,837	已竣工	100%
漳州招商简筑	147,089	2,458,519	已竣工	100%
其他	15,891,487	21,066,941		
合计	11,193,700,524	9,316,859,780		

(2) 本报告期预收款项余额中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应付职工薪酬

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期因合并范围变化而减少	本期其他减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	138,779,990	562,678,179	6,858,044	528,354,505	166,245,620
二、职工福利费	703,632	39,018,631	-	39,180,368	541,895
三、社会保险费	5,116,720	61,781,353	-	65,054,612	1,843,461
四、住房公积金	90,207	23,045,057	-	7,394,619	15,740,645
五、辞退福利	1,280,000	1,164,865	-	1,164,865	1,280,000
六、其他	16,862,433	27,146,853	57,659	22,370,737	21,580,890
其中：工会经费和职工教育经费	15,488,395	15,223,474	57,659	10,460,406	20,193,804
合计	162,832,982	714,834,938	6,915,703	663,519,706	207,232,511

注：工会经费和职工教育经费余额为人民币 19,704,928 元，因解除劳动关系给予补偿金额的余额为人民币 1,280,000 元。

23、应交税费

人民币元

项目	期末数	期初数
企业所得税	365,498,608	345,044,458
土地增值税(注)	118,920,233	82,326,199
营业税	86,918,764	100,574,873
个人所得税	20,155,272	4,462,646
增值税	6,364,197	15,659,902
城市维护建设税	4,733,034	1,225,228
土地使用税	4,547,650	765,383
其他	7,651,260	39,800,764
合计	614,789,018	589,859,453

注：详见附注(五)6。

24、应付利息

人民币元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	106,863,476	19,532,853
短期借款应付利息	2,260,163	2,339,565
合计	109,123,639	21,872,418

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、应付股利

人民币元

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
深圳华侨城房地产有限公司(注 1)	54,627,032	61,555,629	
深圳市南山房地产开发有限公司(注 2)	39,604,987	23,806,776	
天津市森淼投资集团有限公司(注 3)	29,692,329	22,103,882	
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600	285,600	待核销
合计	124,209,948	107,751,887	

注 1：系本公司之子公司深圳招商华侨城投资有限公司根据其于 2010 年 12 月 14 日董事会决议通过的截止 2010 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付深圳华侨城房地产有限公司的利润。

注 2：系本公司之子公司苏州招商南山地产有限公司根据其于 2010 年 12 月 20 日董事会决议通过的截止 2010 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付深圳市南山房地产开发有限公司的利润。

注 3：系本公司之子公司天津招商房地产有限公司根据其于 2010 年 12 月 28 日董事会决议通过的截止 2010 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付天津市森淼投资集团有限公司的利润。

26、其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
合作公司往来	4,082,251,898	3,673,592,439
关联公司往来	1,067,095,804	887,698,968
保证金	418,765,712	642,352,024
代收及暂收款	154,437,315	368,284,408
其他	20,830,785	263,402,148
合计	5,743,381,514	5,835,329,987

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、其他应付款 - 续

(2)本报告期其他应付款余额中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项，应付关联公司的款项详见附注(六)6。

(3)账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因
客户一	992,272,781	1 至 2 年	股东垫款
客户二	727,080,249	1 至 3 年	股东垫款
客户三	151,087,908	1 至 2 年	股东垫款
客户四	136,991,475	1 至 2 年	股东垫款
客户五	86,876,607	1 至 2 年	两限房履约保证金
客户六	79,313,514	1 至 2 年	未达到付款条件
客户七	78,042,088	1 至 2 年	两限房履约保证金
客户八	70,878,024	1 至 2 年	股东垫款

27、预计负债

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	-	-	-	-
未决诉讼	27,810,000	110,037	1,871,828	26,048,209
其中：依山郡诉讼案(注 1)	27,810,000	-	1,761,791	26,048,209
花园城三期诉讼案	-	110,037	110,037	-
辞退福利	-	-	-	-
待执行的亏损合同	-	-	-	-
预计费用(注 2)	80,242,194	-	814	80,241,380
合计	108,052,194	110,037	1,872,642	106,289,589

注 1：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司开发物业依山郡的部分业主于 2009 年对深圳招商房地产有限公司提起诉讼，要求支付延期办理房地产证的赔偿费。深圳招商房地产有限公司预计偿付可能性并按照合同金额的万分之三至万分之五计提了预计负债人民币 27,810,000 元，并于 2010 年度支付部分赔偿款计人民币 1,761,791 元。

注 2：系本公司根据与南京富城房地产开发有限公司签订的协议，预计的南京富城房地产开发有限公司持有物业南京国际金融中心转让前可能存在的，应由本公司承担的补缴土地出让金、土地使用费、土地增值税、房屋维修基金等特定税费及其他支出。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下:

人民币元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,856,422,159	1,303,402,319
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的其他非流动负债	-	99,402
合计	1,856,422,159	1,303,501,721

(2) 一年内到期的长期借款

(a) 一年内到期的长期借款

人民币元

项目	期末数	期初数
委托贷款(注 1)	152,906,972	-
抵押借款(注 2)	122,000,000	218,000,000
保证借款(注 3)	781,515,187	835,402,319
信用借款	800,000,000	250,000,000
合计	1,856,422,159	1,303,402,319

注 1: 根据本公司之子公司深圳招商建设有限公司与南京富城房地产开发有限公司签订的《人民币委托贷款合同》，南京富城房地产开发有限公司委托银行向深圳招商建设有限公司提供的委托贷款。

注 2: 见附注(五)30。

注 3: 见附注(五)30;

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款 100,000,000 美元(折合人民币 661,515,187 元)，由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

(b) 金额前五名的一年内到期的长期借款

人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2008.11.24	2011.02.23	人民币	4.86		500,000,000
金融机构二	2010.07.06	2011.11.28	美元	浮动	64,000,000	423,369,720
金融机构二	2008.10.30	2011.10.29	人民币	5.265		300,000,000
金融机构三	2008.12.15	2011.11.28	美元	浮动	36,000,000	238,145,467
金融机构三	2008.12.12	2011.12.18	人民币	5.35		152,906,972
合计						1,614,422,159

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、其他流动负债

人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税(注)	2,331,464,209	1,819,878,069
保洁、保安外包费	13,048,065	7,857,914
中介机构费用	3,012,000	3,012,000
服装费	2,510,750	466,201
原水费及水电费	-	2,364,392
完善智能系统	-	2,763,676
其他	7,706,659	7,220,749
合计	2,357,741,683	1,843,563,001

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税，并计入了当期损益。同时在计算本年所得税费用时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

30、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款(注 1)	49,000,000	-
保证借款(注 2)	5,753,519,344	2,244,268,040
信用借款	4,193,316,000	3,323,128,000
委托借款	-	152,906,972
合计	9,995,835,344	5,720,303,012

注1：本公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司以北京溪城家园占地面积为106,700平方米的部分项目(昌平区东小口镇CY-09地块)土地使用权向银行抵押贷款人民币171,000,000元，其中人民币122,000,000元将于1年内到期。

注2：本公司向银行借款人民币940,000,000元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保；借款人民币2,000,000,000元，由招商局集团有限公司提供担保；本公司之子公司珠海源丰房地产有限公司借款人民币170,000,000元，由本公司按贷款本金未偿还部分的百分之五十一提供担保，其中人民币120,000,000元将于1年内到期。

本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款30,000,000美元(折合人民币198,681,000元)，由本公司提供担保。

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款177,000,000美元(折合人民币1,170,881,881元)和130,000,000港元(折合人民币110,617,000元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保；向银行借款194,000,000美元(折合人民币1,283,339,463元)，由本公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、长期借款 - 续

(2) 金额前五名的长期借款

人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构一	2010.04.20	2017.04.20	人民币	5.94		2,000,000,000		-
金融机构二	2009.07.21	2012.07.20	人民币	5.04		1,000,000,000		1,000,000,000
金融机构三	2010.01.05	2013.12.23	美元	浮动	130,000,000	859,969,743		-
金融机构四	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86		470,000,000		600,000,000
金融机构五	2010.01.14	2013.12.23	美元	浮动	64,000,000	423,369,720		-
合计						4,753,339,463		1,600,000,000

31、长期应付款

人民币元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
本体维修基金	-	57,387,176	-	-	57,387,176	-
深圳市招商创业有限公司	-	1,200,000	-	-	1,200,000	-
合计	-	58,587,176	-	-	58,587,176	-

32、其他非流动负债

人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延租金收入	2,316,700	2,983,360
文化事业发展专项资金	1,500,000	1,500,000
市水务局拨基建款	-	2,737,985
其他水务拨款	-	96,300
合计	3,816,700	7,317,645
减：一年内到期的其他非流动负债	-	99,402
其中：市水务局拨基建款	-	99,402
一年后到期的非流动负债	3,816,700	7,218,243

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、股本

人民币元

项目	期初数	本期变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2010 年度:							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	731,298,105	-	-	-	(37,878,788)	(37,878,788)	693,419,317
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	197,709,440	-	-	-	-	-	197,709,440
5. 高管持股	431,939	-	-	-	33,512	33,512	465,451
有限售条件股份合计	929,439,484	-	-	-	(37,845,276)	(37,845,276)	891,594,208
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	646,434,394	-	-	-	37,831,326	37,831,326	684,265,720
2. 境内上市外资股	141,426,625	-	-	-	13,950	13,950	141,440,575
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	787,861,019	-	-	-	37,845,276	37,845,276	825,706,295
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

人民币元

项目	期初数	本期变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2009 年度:							
一、有限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	731,298,105	-	-	-	-	-	731,298,105
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	197,709,640	-	-	-	(200)	(200)	197,709,440
5. 高管持股	473,789	-	-	-	(41,850)	(41,850)	431,939
有限售条件股份合计	929,481,534	-	-	-	(42,050)	(42,050)	929,439,484
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	646,407,544	-	-	-	26,850	26,850	646,434,394
2. 境内上市外资股	141,411,425	-	-	-	15,200	15,200	141,426,625
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	787,818,969	-	-	-	42,050	42,050	787,861,019
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

上述股份每股面值为人民币 1 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、资本公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2010 年度:				
股本溢价	8,369,949,610	-	-	8,369,949,610
其中: 投资者投入的资本	8,884,412,549	-	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数股东收购股权	(384,866,956)	-	-	(384,866,956)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他综合收益	13,565,536	-	3,473,483	10,092,053
其他资本公积	104,411,758	-	-	104,411,758
其中: 可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	8,487,926,904	-	3,473,483	8,484,453,421
2009 年度:				
股本溢价	8,433,024,544	-	63,074,934	8,369,949,610
其中: 投资者投入的资本	8,884,412,549	-	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数股东收购股权(注 1)	(321,792,022)	-	63,074,934	(384,866,956)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他综合收益	11,108,482	2,457,054	-	13,565,536
其他资本公积	104,411,758	-	-	104,411,758
其中: 可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	8,548,544,784	2,457,054	63,074,934	8,487,926,904

注 1: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司以人民币 82,500,000 元向少数股东自然人高宏购买其持有的深圳市美越房地产顾问有限公司 45% 的股权时, 因支付的对价与按照比例计算的应享有深圳市美越房地产顾问有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 而相应调整减少资本公积计人民币 61,450,000 元。

本公司之子公司漳州招商房地产有限公司以人民币 10,448,376 元向少数股东漳州市鸿隆控股有限公司购买其持有的漳州招商鸿隆房地产有限公司 30% 的股权时, 因支付的对价与按照比例计算的应享有漳州招商鸿隆房地产有限公司自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 而相应调整减少资本公积计人民币 1,624,934 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、盈余公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2010 年度:				
法定盈余公积	645,672,972	113,669,574	-	759,342,546
任意盈余公积	140,120,038	-	-	140,120,038
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	785,793,010	113,669,574	-	899,462,584
2009 年度:				
法定盈余公积	530,106,466	115,566,506	-	645,672,972
任意盈余公积	140,120,038	-	-	140,120,038
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	670,226,504	115,566,506	-	785,793,010

法定公积金可用于弥补本公司的亏损，扩大本公司生产经营或转增本公司资本。

36、未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2010 年度:		
调整前：上年末未分配利润	5,214,909,610	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	5,214,909,610	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,011,397,239	
减：提取法定盈余公积	113,669,574	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	171,730,050	注 2
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	6,940,907,225	
2009 年度:		
调整前：上年末未分配利润	3,858,062,286	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	3,858,062,286	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,644,143,880	
减：提取法定盈余公积	115,566,506	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	171,730,050	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	5,214,909,610	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续**36、未分配利润 - 续****注 1: 提取法定盈余公积**

根据公司章程规定,法定盈余公积金按净利润之 10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的,可不再提取。

注 2: 本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2010 年 4 月召开的 2009 年度股东大会决议,本公司以截止 2009 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数,每 10 股派送现金股利人民币 1 元,共计派送现金股利人民币 171,730,050 元。

注 3: 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据本公司于 2011 年 3 月 18 日召开的第六届董事会第 20 次会议通过的 2010 年度利润分配预案,本公司以截止 2010 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数,共计派送现金股利人民币 206,076,060 元。上述股利分配方案尚待股东大会审议批准。

注 4: 子公司已提取的盈余公积

截至 2010 年 12 月 31 日止,本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积累计人民币 507,712,376 元(2009 年 12 月 31 日:人民币 505,929,305 元)。

37、营业收入、营业成本**(1)营业收入**

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	13,782,425,231	10,133,283,214
其他业务收入	-	4,417,835
营业成本	8,300,379,948	5,961,738,151

(2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	12,725,172,419	7,446,144,328	9,128,326,900	5,164,335,474
公用事业	649,480,997	462,290,953	659,760,716	480,850,876
物业管理	407,771,815	391,944,667	345,195,598	314,422,551
合计	13,782,425,231	8,300,379,948	10,133,283,214	5,959,608,901

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、营业收入、营业成本 - 续

(3)公司前五名客户的营业收入情况

人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	112,986,842	0.82
客户二	53,826,416	0.39
客户三	49,305,296	0.36
客户四	48,692,411	0.35
客户五	46,627,472	0.34
合计	311,438,437	2.26

(4)建造合同收入列示如下:

人民币元

固定造价合同	合同项目	合同金额	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的金额
	北京溪城家园廉租房项目	88,000,000	55,688,000	32,312,000	-

38、营业税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	966,384,579	1,134,830,896	注
营业税	647,305,034	472,080,006	注
城市维护建设税	18,384,400	8,311,513	注
教育费附加	11,415,312	5,421,267	注
其他	3,707,069	2,579,638	
合计	1,647,196,394	1,623,223,320	

注：详见附注(三)。

39、财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	482,591,465	587,046,294
减：已资本化的利息费用	310,764,403	522,627,599
减：利息收入	110,966,786	88,190,811
汇兑差额	(18,966,193)	2,362,643
减：已资本化的汇兑差额	(43,487,313)	-
其他	7,632,800	6,053,429
合计	93,014,196	(15,356,044)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、公允价值变动收益

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	(5,504,644)	(90,894,501)
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	(5,504,644)	(90,894,501)
交易性金融负债	(8,630,494)	(12,769,002)
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	(14,135,138)	(103,663,503)

41、投资收益

(1)投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	(5,444,537)	176,731,790
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	8,092,707	1,910,316
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	(2,643,524)	75,292,797
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益(注 2)	5,330,350	-
其他(注 3)	59,973,887	50,634,704
合计	65,308,883	304,569,607

注 1：系本集团本年度处置深圳招商水务有限公司、北京恒世华融房地产开发有限公司等公司而取得的收益，详见附注(四)2、附注(五)10。

注 2：系本公司本年度处置所持有的国农科技股票而取得的收益共计人民币 5,330,350 元。

注 3：其中本集团委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币 52,609,454 元，详见附注(五)8。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、投资收益 - 续

(2)按权益法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下:

人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳 TCL 光电科技有限公司	19,778,158	(1,638,698)	被投资公司本年盈利增长
广州番禺创新科技园有限公司	(7,947,671)	(4,590,454)	被投资公司本年盈利减少
天津兴海房地产开发有限公司	(16,109,895)	36,442,077	被投资公司本年盈利减少
深圳招商华侨城投资有限公司	-	150,100,385	自 2009 年 10 月开始纳入合并财务报表范围

42、资产减值损失

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,854,545	484,187
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	5,854,545	484,187

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下:

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	87,118	20,524
其中：固定资产处置利得	87,118	20,524
无形资产处置利得	-	-
债务重组利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	-
接受捐赠	-	-
政府补助	13,728,792	19,038,698
预计负债转回	-	8,251,911
违约金收入	2,402,362	1,180,117
其他	1,782,131	1,031,710
合计	18,000,403	29,522,960

(2) 政府补助明细

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
电力进口环节增值税返还	10,012,063	15,510,000	注
太阳能应用补助	1,020,600	45,000	
税收返还	856,129	1,184,296	
产业发展专项资金	705,000	1,400,000	
纳税大户奖励	620,000	-	
文体馆经营补贴	300,000	700,000	
金融危机扶持资金	-	100,000	
管道改造财政拨款	-	99,402	
其他	215,000	-	
合计	13,728,792	19,038,698	

注：详见附注(三)2。

44、营业外支出

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	418,349	631,517
其中：固定资产处置损失	418,349	631,517
无形资产处置损失	-	-
债务重组损失	-	-
非货币性资产交换损失	-	-
预计负债支出	110,037	27,810,000
对外捐赠	3,762,000	990,461
其他	6,128,975	1,001,110
合计	10,419,361	30,433,088

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、所得税费用

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	958,106,193	768,873,929
递延所得税调整	(169,969,393)	(249,609,745)
合计	788,136,800	519,264,184

所得税费用与会计利润的调节表如下：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
会计利润	3,272,123,773	2,273,730,035
按 22% 的税率计算的所得税费用(上年度：20%)	719,867,230	454,746,007
不可抵扣费用的纳税影响	80,162,759	30,507,646
免税收入的纳税影响	(1,197,754)	(44,929,992)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	12,429,510	97,556,411
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(13,477,404)	(29,975,847)
递延所得税资产/负债预计转回时间变更的影响	(38,447,897)	(31,554,603)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	28,644,724	44,609,195
其他	155,632	(1,694,633)
所得税费用	788,136,800	519,264,184

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	2,011,397,239	1,644,143,880
其中：归属于持续经营的净利润	2,011,397,239	1,644,143,880
归属于终止经营的净利润	-	-

计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	2,011,397,239	1,644,143,880
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息	-	-
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用	-	-
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
其中：归属于持续经营的净利润	2,011,397,239	1,644,143,880
归属于终止经营的净利润	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程 - 续

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	1,717,300,503	1,717,300,503
加：本期发行的普通股加权数	-	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	1,717,300,503	1,717,300,503

计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,717,300,503	1,717,300,503
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	-	-
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数	-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数	-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	1,717,300,503	1,717,300,503

每股收益

人民币元

	本期发生额	上期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	1.1713	0.9574
稀释每股收益	1.1713	0.9574
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	1.1713	0.9574
稀释每股收益	1.1713	0.9574
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	-	-
稀释每股收益	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、其他综合收益

人民币元

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	(4,205,196)	3,154,467
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	(731,713)	697,413
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	(3,473,483)	2,457,054
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	-	-
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	-	-
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	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	156,644,585	5,387,353
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	156,644,585	5,387,353
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	153,171,102	7,844,407

48、现金流量表项目注释

(1)收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收到经营性往来款	1,962,782,070	3,202,603,077
收到的工程保证金	395,964,469	260,322,517
收到的利息	104,958,865	66,321,721
经营性暂收款	148,777,208	4,474,214
其他	38,301,689	9,017,588
合计	2,650,784,301	3,542,739,117

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目注释 - 续

(2)支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付经营性往来款	3,393,186,876	1,399,554,212
退还的工程保证金	146,671,681	271,421,311
销售费用支付的现金	188,358,534	200,972,095
管理费用支付的现金	91,713,876	95,090,251
其他	284,774,694	90,165,910
合计	4,104,705,661	2,057,203,779

(3)收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
深圳招商华侨城投资有限公司合并日现金及现金等价物	-	410,641,758
远期外汇买卖业务收到现金	-	75,273,952
合计	-	485,915,710

(4)支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
远期外汇买卖业务支付现金	2,579,455	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

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	2,483,986,973	1,754,465,851
加: 资产减值准备	5,854,545	484,187
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,191,153	37,324,758
无形资产及投资性房地产摊销	140,798,301	126,637,947
长期待摊费用摊销	20,323,825	18,877,473
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	331,231	610,993
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益)	14,135,138	103,663,503
财务费用	215,484,399	68,981,864
投资损失(收益)	(65,308,883)	(304,569,607)
递延所得税资产减少(增加)	(169,969,393)	(249,609,745)
递延所得税负债增加(减少)	(731,713)	-
存货的减少(增加)	(6,061,257,372)	(4,398,696,293)
经营性应收项目的减少(增加)	(2,457,903,958)	(2,327,660,083)
经营性应付项目的增加(减少)	1,401,771,744	12,224,220,485
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	(4,446,294,010)	7,054,731,333
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	8,914,595,308	8,775,661,067
减: 现金的期初余额	8,775,661,067	7,358,057,106
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额	138,934,241	1,417,603,961

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	15,313,617	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	15,313,617	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,731	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,306,886	-
4. 取得子公司的净资产	30,026,731	-
流动资产	30,026,731	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	164,113,200	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	164,113,200	13,811,740
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,281,185	506,929
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	158,832,015	13,304,811
4. 处置子公司的净资产	157,394,450	61,697,922
流动资产	104,061,519	63,610,193
非流动资产	105,353,645	9,974
流动负债	46,796,797	1,922,245
非流动负债	5,223,917	-

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	期末数	期初数
一、现金	8,914,595,308	8,775,661,067
其中：库存现金	59,111	43,011
可随时用于支付的银行存款	8,914,536,197	8,775,618,056
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	8,914,595,308	8,775,661,067

(六) 关联方及关联交易**1、本公司的母公司情况**

人民币元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	有限责任公司	深圳市	傅育宁	兴办并管理各类企业等	2,236,000,000	51.89%	51.89%	招商局集团有限公司	10001146 - 0
本集团的最终控制方是招商局集团有限公司。本集团的母公司和最终控制方均不对外提供财务报表。										

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(四)。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营企业和联营企业情况详见附注(五)9。

(六) 关联方及关联交易 - 续

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市招商创业有限公司	同一控股股东	70844202 - 3
深圳市北科创业有限公司	同一控股股东	72304387 - 2
达峰国际股份有限公司	同一控股股东	不适用
深圳招商理财服务有限公司	同一控股股东	19244397 - 2
招商局物流集团有限公司	同一控股股东	72472882 - 2
深圳市蛇口大众投资有限公司	同一控股股东	61880956 - 5
招商局航华科贸中心有限公司	同一控股股东	60002262 - 5
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控股股东	79386851 - 1
上海招商局广场置业有限公司	同一控股股东	60727122 - 9
招商局集团(香港)有限公司	同一最终控股股东	不适用
招商证券股份有限公司	同一最终控股股东	19218149 - 0
华建交通经济开发中心	同一最终控股股东	10171700 - 0
深圳市南山房地产开发有限公司	同一最终控股股东	75046859 - 3
招商局国际(中国)投资有限公司	同一最终控股股东	71786931 - X
招商局漳州开发区有限公司	同一最终控股股东	61145106 - 2
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	26639365 - 3
招商局光明科技园有限公司	本公司之联营公司	76755303 - 0
天津兴海房地产开发有限公司	本公司之联营公司	7581445 - 4
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之合营公司	67314099 - 0
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员	

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

人民币元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	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	提供劳务	注	经董事会批准	108,170,000	100	13,400,000	100

注：系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接深圳市招商前海湾置业有限公司前海湾花园项目一至二期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

(2) 关联租赁情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	南海意库	2009.09.01	2023.08.31	(13,452,168)
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2007.01.01	2010.12.31	(8,729,261)
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商供电有限公司	土地使用权	2007.01.01	2010.12.31	(2,285,886)
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商水务有限公司	土地使用权	1982.01.01	2025.06.30	(1,366,986)
上海招商局广场置业有限公司	上海地区子公司	上海招商局广场	2009.12.01	2011.11.30	(3,322,401)
华建交通经济开发中心	招商局地产(北京)有限公司	招商局大厦	2007.05.10	2012.05.09	(1,393,740)
深圳招商房地产有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	新时代广场办公楼	2010.01.01	2010.12.31	11,449,253
深圳招商房地产有限公司	深圳市招商创业有限公司	新时代广场办公楼	2010.01.01	2010.12.31	1,905,825
深圳招商房地产有限公司	招商局国际(中国)投资有限公司	新时代广场办公楼、工业区大厦	2010.01.01	2010.12.31	4,441,693
深圳招商房地产有限公司	招商局物流集团有限公司	招商大厦、海滨商业中心	2009.01.01	2010.10.30	1,201,974
深圳招商房地产有限公司	深圳市北科创业有限公司	北科创业大厦	2000.07.01	2015.06.30	670,000

以上交易按协议价格执行。

(3) 关联担保情况

人民币元

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
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	本公司	940,000,000	2009.05.26	2012.07.27	否
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	深圳招商房地产有限公司	272,960,229	2010.07.02	2011.05.14	否
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	深圳招商房地产有限公司	82,012,509	2009.11.15	2012.03.20	否
招商局集团有限公司(注 2)	本公司	2,000,000,000	2010.04.20	2017.04.20	否
招商局集团(香港)有限公司(注 3)	瑞嘉投资实业有限公司	421,529,138	2010.12.23	2013.12.23	否
招商局集团(香港)有限公司(注 3)	瑞嘉投资实业有限公司	661,515,187	2008.12.25	2011.11.28	否
招商局集团(香港)有限公司(注 3)	瑞嘉投资实业有限公司	529,212,149	2010.04.27	2013.04.27	否
招商局集团(香港)有限公司(注 3)	瑞嘉投资实业有限公司	330,757,594	2007.11.19	2012.11.18	否

招商局蛇口工业区有限公司之全资子公司达峰国际股份有限公司为本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司从事远期外汇交易业务提供清偿保证。

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3)关联担保情况 - 续

注 1: 招商局蛇口工业区有限公司为本公司的借款提供担保, 担保金额人民币 940,000,000 元; 为深圳招商房地产有限公司支付保函提供担保, 担保金额人民币 82,012,509 元; 为深圳招商房地产有限公司的银行承兑汇票提供担保, 担保金额人民币 272,960,229 元。

注 2: 招商局集团有限公司为本公司的借款提供担保, 担保金额人民币 2,000,000,000 元。

注 3: 本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款 177,000,000 美元(折合人民币 1,170,881,881 元)和 130,000,000 港元(折合人民币 110,617,000 元), 均由招商局集团(香港)有限公司提供担保; 向银行借款 100,000,000 美元(折合人民币 661,515,187 元), 由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

(4)关联方资金拆借

本年度:

					人民币元
关联方	拆借金额	起始日	到期日	本期末余额	说明
拆入					
达峰国际股份有限公司	887,698,968	2009.12.17	2010.01.17	-	本年归还

上年度:

					人民币元
关联方	拆借金额	起始日	到期日	上期末余额	说明
拆入					
达峰国际股份有限公司	887,698,968	2009.12.17	2010.01.17	887,698,968	应付利息为人民币 1,288,737 元。

(5)股权转让

				人民币元
出让方	受让方	交易内容	股权转让价格	
本公司	招商局蛇口工业区有限公司	股权转让(注 1)	154,691,540	
深圳招商房地产有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	股权转让(注 1)	8,141,660	
深圳招商理财服务有限公司	深圳招商房地产有限公司	股权转让(注 2)	15,313,617	

注 1: 系本公司及本公司之子公司深圳招商房地产有限公司分别向招商局蛇口工业区有限公司转让深圳招商水务有限公司 95% 和 5% 股权, 详见附注(四)2(2)。

注 2: 系本公司之子公司深圳招商房地产有限公司受让深圳招商理财服务有限公司持有的深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司 51% 的股权, 详见附注(四)1, 注(15)。

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(6)关键管理人员报酬

人民币元

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	18,032,851	14,201,017

6、关联方应收应付款项

人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	291,155,457	187,851,513
其他应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	134,579,000	121,257,000
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	13,960,000	-
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	-	5,338,724
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	393,929,535	420,821,115
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	344,987,895	368,562,217
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302	138,235,302
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	133,081,399	148,831,399
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	53,440,000	16,338,000
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	1,838,494	-
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,055,028	1,067,447
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151	1,051,707
其他应付款	达峰国际股份有限公司	-	887,700,513
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000	1,200,000
应付股利	深圳市南山房地产开发有限公司	39,604,987	23,806,776
应付利息	达峰国际股份有限公司	-	1,288,737

(七) 或有事项

2010 年 12 月 31 日, 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 205,889,457 元 (2009 年 12 月 31 日: 人民币 251,212,905 元), 该事项对本集团本年度及资产负债表日后财务状况无重大影响。

(八) 承诺事项

(1)资本承诺

人民币元

项目	期末数	期初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	2,743,729	3,494,368
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	7,570,722,695	2,277,962,492
-对外投资承诺	-	-
合计	7,573,466,424	2,281,456,860

(八) 承诺事项 - 续**(2) 经营租赁承诺**

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	44,037,562	29,845,542
资产负债表日后第 2 年	41,559,497	29,460,842
资产负债表日后第 3 年	41,335,434	25,381,484
以后年度	346,187,586	227,468,164
合计	473,120,079	312,156,032

(九) 资产负债表日后事项**(1) 资产负债表日后利润分配情况说明**

人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	171,730,050
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注：详见附注(五)36。

(十) 分部报告

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 4 个报告分部，这些报告分部是以本集团业务性质为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产业、公共事业、物业管理。

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。

(十) 分部报告 - 续

(1) 分部报告信息

人民币元

	房地产业		公用事业		物业管理		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入												
对外交易收入	12,725,172,419	9,128,326,900	649,480,997	659,760,716	407,771,815	345,195,598	-	4,417,835	-	-	13,782,425,231	10,137,701,049
分部间交易收入	-	-	2,087,965	5,144,858	53,326,496	37,596,026	-	-	(55,414,461)	(42,740,884)	-	-
分部营业收入合计	12,725,172,419	9,128,326,900	651,568,962	664,905,574	461,098,311	382,791,624	-	4,417,835	(55,414,461)	(42,740,884)	13,782,425,231	10,137,701,049
调节项目:												
报表营业收入合计											13,782,425,231	10,137,701,049
营业成本	7,487,313,486	5,164,335,474	462,290,953	485,966,280	391,944,667	335,904,177	-	2,129,250	(41,169,158)	(26,597,030)	8,300,379,948	5,961,738,151
分部营业利润(亏损)	5,237,858,933	3,963,991,426	189,278,009	178,939,294	69,153,644	46,887,447	-	2,288,585	(14,245,303)	(16,143,854)	5,482,045,283	4,175,962,898
调节项目:												
营业税金及附加	1,622,245,584	1,602,749,919	1,752,027	1,799,104	23,198,783	18,674,297	-	-	-	-	1,647,196,394	1,623,223,320
销售费用	293,554,454	295,868,807	-	-	-	-	-	-	(8,258,813)	(10,534,081)	285,295,641	285,334,726
管理费用	200,734,882	139,902,543	10,769,817	13,111,921	29,555,565	29,325,166	2,241,747	31,812,793	(5,986,490)	(5,609,773)	237,315,521	208,542,650
财务费用	41,216,427	(26,686,318)	(13,743,823)	24,774,823	(3,272,857)	(4,140,883)	68,814,449	(9,303,666)	-	-	93,014,196	(15,356,044)
资产减值损失	1,998,623	408,159	3,331,166	76,028	524,756	-	-	-	-	-	5,854,545	484,187
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	(14,135,138)	(103,663,503)	-	-	(14,135,138)	(103,663,503)
投资收益	45,274,217	50,634,704	14,699,468	-	-	-	5,335,198	253,934,903	-	-	65,308,883	304,569,607
营业利润	3,123,383,180	2,002,383,020	201,868,290	139,177,418	19,147,397	3,028,867	(79,856,136)	130,050,858	-	-	3,264,542,731	2,274,640,163
营业外收入	7,014,234	12,678,159	10,073,912	15,624,308	912,257	1,220,493	-	-	-	-	18,000,403	29,522,960
营业外支出	5,220,133	29,354,591	5,034,705	854,350	164,523	224,147	-	-	-	-	10,419,361	30,433,088
利润总额	3,125,177,281	1,985,706,588	206,907,497	153,947,376	19,895,131	4,025,213	(79,856,136)	130,050,858	-	-	3,272,123,773	2,273,730,035
所得税	908,475,523	726,807,784	42,979,423	32,255,676	6,651,247	7,976,594	(169,969,393)	(247,775,870)	-	-	788,136,800	519,264,184
净利润	2,216,701,758	1,258,898,804	163,928,074	121,691,700	13,243,884	(3,951,381)	90,113,257	377,826,728	-	-	2,483,986,973	1,754,465,851

(十) 分部报告 - 续

(1) 分部报告信息 - 续

人民币元

	房地产业		公用事业		物业管理		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
分部资产总额	60,359,991,108	60,633,450,080	3,387,484,587	1,814,453,727	380,273,590	330,339,976	2,469,561,136	4,040,015,935	(6,779,069,658)	(18,921,099,221)	59,818,240,763	47,897,160,497
报表资产总额	60,359,991,108	60,633,450,080	3,387,484,587	1,814,453,727	380,273,590	330,339,976	2,469,561,136	4,040,015,935	(6,779,069,658)	(18,921,099,221)	59,818,240,763	47,897,160,497
分部负债总额	59,174,343,905	33,062,401,824	2,466,045,420	885,425,597	295,045,804	245,968,027	6,025,712,952	14,322,423,800	(29,288,823,724)	(18,921,095,228)	38,672,324,357	29,595,124,020
报表负债总额	59,174,343,905	33,062,401,824	2,466,045,420	885,425,597	295,045,804	245,968,027	6,025,712,952	14,322,423,800	(29,288,823,724)	(18,921,095,228)	38,672,324,357	29,595,124,020
补充信息:												
折旧	14,805,482	17,146,863	9,511,926	18,673,666	1,873,745	1,480,427	-	23,802	-	-	26,191,153	37,324,758
摊销	160,814,019	145,007,025	44,100	-	-	44,100	264,007	464,295	-	-	161,122,126	145,515,420
利息收入	104,576,066	84,079,202	5,129,530	337,999	725,406	782,770	535,784	2,990,840	-	-	110,966,786	88,190,811
利息费用	34,992,263	25,050,461	80,850,000	-	-	-	55,984,799	39,368,234	-	-	171,827,062	64,418,695
当期确认的减值损失	5,329,789	408,159	524,756	76,028	-	-	-	-	-	-	5,854,545	484,187
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资权益	-	-	-	-	-	-	5,444,537	176,731,790	-	-	5,444,537	176,731,790
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	-	-	-	597,610,091	603,414,723	-	-	597,610,091	603,414,723
长期股权投资以外的非流动资产	4,886,103,078	3,989,309,590	108,169,800	213,934,329	9,300,357	7,309,172	606,086,770	433,937,617	-	-	5,609,660,005	4,644,490,708
资本性支出	85,412,132	18,336,852	13,353,607	14,726,863	3,949,894	1,946,505	-	21,600	-	-	102,715,633	35,031,820
其中：在建工程支出	-	-	12,971,407	12,867,999	-	-	-	-	-	-	12,971,407	12,867,999
购置固定资产支出	84,489,559	12,677,348	382,200	1,858,864	3,949,894	1,946,505	-	21,600	-	-	88,821,653	16,504,317
购置无形资产支出	-	4,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500
购置投资性房地产支出	922,573	5,655,004	-	-	-	-	-	-	-	-	922,573	5,655,004
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(十) 分部报告 - 续**(2)按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产**

项目	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
来源于中国大陆的对外交易收入	13,782,425,231	10,137,701,049
来源于中国香港及境外的对外交易收入	-	-
合计	13,782,425,231	10,137,701,049

项目	人民币元	
	期末数	期初数
位于中国大陆的非流动资产	5,003,573,235	4,210,553,091
位于中国香港及境外的非流动资产	145,631,405	138,553,405
合计	5,149,204,640	4,349,106,496

(十一) 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括可供出售金融资产、长期股权投资、借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产及负债等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。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。

1.风险管理目标和政策

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

(十一) 金融工具及风险管理 - 续**1.1 市场风险****1.1.1. 外汇风险**

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币及美元有关，除本集团设立在香港特别行政区和其他境外的子公司以注册当地货币进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2010 年 12 月 31 日，除下表所述资产负债为港币及美元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	人民币元	
	期末数	期初数
现金及现金等价物	766,468,367	953,918,750
其他应收款	811,826	1,365,754,365
长期应收款	145,147,392	137,779,363
其他应付款	1,157,654,458	2,662,527,318
短期借款	472,132,283	1,322,929,609
一年内到期的长期借款	661,515,187	435,402,319
长期借款	4,402,688,087	1,297,396,040

注：截至 2010 年 12 月 31 日止，除上述以港币及美元计价的资产负债外，本集团买入不交割本金的美元远期外汇买卖合同名义本金为 353,410,000 美元(折合人民币 2,340,528,407 元)。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

1.1.2. 利率风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元及港币浮动利率借款，借款利率不受人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到美元和港币市场利率变动的影响。人民币借款方面，本集团通过增加固定利率的中长期借款在全部借款中的比例，在一定程度上规避了利率上升对成本费用的影响。

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

1.2. 信用风险

2010 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务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，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注(七)“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、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过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。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。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3. 流动风险

管理流动风险时，本集团管理层认为应保持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。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

(十一) 金融工具及风险管理 - 续**1.3. 流动风险 - 续**

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	9,676,385,052	9,676,385,052	9,676,385,052	-	-
应收账款	102,603,093	102,603,093	102,603,093	-	-
其他应收款	4,144,714,137	4,144,714,137	4,144,714,137	-	-
一年内到期的非流动资产	936,793	936,793	936,793	-	-
长期应收款	1,260,737,445	1,268,497,025	-	1,268,497,025	-
短期借款	(1,172,132,283)	(1,194,804,653)	(1,194,804,653)	-	-
应付票据	(275,616,189)	(275,616,189)	(275,616,189)	-	-
应付账款	(4,757,667,163)	(4,757,667,163)	(4,757,667,163)	-	-
应付利息	(109,123,639)	(109,123,639)	(109,123,639)	-	-
应付股利	(124,209,948)	(124,209,948)	(124,209,948)	-	-
其他应付款	(5,743,381,514)	(5,743,381,514)	(5,743,381,514)	-	-
一年内到期的非流动负债	(1,856,422,159)	(1,930,735,037)	(1,930,735,037)	-	-
长期借款	(9,995,835,344)	(11,471,936,354)	(442,372,879)	(8,874,960,736)	(2,154,602,739)
长期应付款	(58,587,176)	(58,587,176)	-	(58,587,176)	-

人民币元

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债(不包括衍生工具)的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；
- 衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。

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。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第 1 层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第 2 层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值 - 续

公允价值计量层级 - 续

第 3 层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

人民币元

	期末数			
	第 1 层级	第 2 层级	第 3 层级	合计
交易性金融资产：				
— 衍生金融资产	846,539	-	-	846,539
可供出售金融资产				
— 权益工具	-	-	-	-
合计	846,539	-	-	846,539
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	20,824,615	-	-	20,824,615
合计	20,824,615	-	-	20,824,615

人民币元

	期初数			
	第 1 层级	第 2 层级	第 3 层级	合计
交易性金融资产：				
— 衍生金融资产	6,437,479	-	-	6,437,479
可供出售金融资产				
— 权益工具	4,898,240	-	-	4,898,240
合计	11,335,719	-	-	11,335,719
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	12,829,413	-	-	12,829,413
合计	12,829,413	-	-	12,829,413

本年度及上年度本集团的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第 1 层级和第 2 层级之间的转换。

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

3. 敏感性分析

3.1. 外汇风险

外汇风险主要来自于汇率波动对本集团现有外币借款和其他以外币计量的货币性资产及负债的影响。本集团外币借款主要为浮动利率美元借款，为规避汇率风险，本集团对于部分外币借款实施不交割本金的远期外汇买卖业务，锁定远期汇率。另一方面，对于以外币计量的货币性资产及负债，本集团将其产生的汇兑损益大部分资本化计入存货成本。

3.2. 利率风险

利率风险主要来自于利率上升对本集团借款费用产生的影响。本集团已将大部分借款费用资本化计入存货成本，因此利率的变动对本集团的当期损益和期末股东权益不构成重大影响。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	19,689,135,591	100	-	-	12,501,248,369	100	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	3,215,197	-	-	-	3,066,436	-	-	-
合计	19,692,350,788	100	-	-	12,504,314,805	100	-	-

其他应收账款账龄如下：

人民币元

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	19,690,541,912	100	-	19,690,541,912	12,503,630,176	100%	-	12,503,630,176
1 至 2 年	1,294,376	-	-	1,294,376	684,629	-	-	684,629
2 至 3 年	514,500	-	-	514,500	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	19,692,350,788	100	-	19,692,350,788	12,504,314,805	100%	-	12,504,314,805

(2) 本报告期其他应收款余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

(3)其他应收款金额前五名单位情况

				人民币元
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
深圳招商房地产有限公司	本公司之子公司	5,421,906,548	1 年以内	28
招商局地产(南京)有限公司	本公司之子公司	2,144,700,000	1 年以内	11
深圳招商供电有限公司	本公司之子公司	2,000,000,000	1 年以内	10
招商局地产(重庆)花园城有限公司	本公司之子公司	1,351,114,146	1 年以内	7
广州招商房地产有限公司	本公司之子公司	1,282,901,475	1 年以内	7
合计		12,200,622,169		62

(4)应收关联方款项详见附注(十二)7(2)。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金股利
招商局光明科技园有限公司	权益法	98,000,000	86,010,889	(2,488,748)	83,522,141	49%	49%	不适用	-	-	-
上海招商置业有限公司	成本法	3,000,000	3,000,000	-	3,000,000	10%	10%	不适用	-	-	-
深圳市招商置业顾问有限公司	成本法	400,000	400,000	-	400,000	20%	20%	不适用	-	-	-
上海招商房地产有限公司	成本法	3,000,000	3,000,000	-	3,000,000	10%	10%	不适用	-	-	-
深圳招商房地产有限公司	成本法	500,000,000	2,734,841,461	-	2,734,841,461	100%	100%	不适用	-	-	1,054,699,609
深圳招商供电有限公司	成本法	57,000,000	119,791,233	-	119,791,233	95%	95%	不适用	-	-	-
深圳招商水务有限公司	成本法	43,000,000	127,209,610	(127,209,610)	-	-	-	不适用	-	-	-
深圳招商新安置业有限公司	成本法	25,000,000	20,822,211	-	20,822,211	60%	60%	不适用	-	-	-
瑞嘉投资实业有限公司	成本法	19,919,300	19,919,300	-	19,919,300	99%	99%	不适用	-	-	-
招商局地产(北京)有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	-	18,000,000	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局地产(苏州)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000	-	27,000,000	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局地产(重庆)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000	-	27,000,000	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局物业管理有限公司	成本法	22,500,000	36,460,597	-	36,460,597	90%	90%	不适用	-	-	9,623,911
招商局地产(南京)有限公司	成本法	14,700,000	14,700,000	-	14,700,000	49%	49%	不适用	-	-	-
漳州招商房地产有限公司	成本法	127,500,000	25,500,000	102,000,000	127,500,000	51%	51%	不适用	-	-	-
天津招胜房地产有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	-	18,000,000	60%	60%	不适用	-	-	-
苏州招商南山地产有限公司	成本法	120,000,000	120,000,000	-	120,000,000	60%	60%	不适用	-	-	59,407,480
成都招商房地产有限公司	成本法	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	成本法	30,000,000	30,000,000	-	30,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
成都招商北湖置地有限公司	成本法	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
招商局地产厦门有限公司	成本法	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
福建中联盛房地产开发有限公司	成本法	25,000,000	-	25,000,000	25,000,000	50%	50%	注	-	-	-
合计			3,481,655,301	57,301,642	3,538,956,943				-	-	1,123,731,000

注：详见附注(四)1(11)。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(2)对联营企业、合营企业的投资:

人民币元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表 决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末 净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、联营企业							
招商局光明科技园有限公司	49%	49%	357,191,886	186,738,537	170,453,349	1,440,000	(5,079,076)

(3)本公司于 2010 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受限制。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、短期借款

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	998,021,500	630,397,000
合计	998,021,500	630,397,000

4、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

项目	期末数	人民币元
		期初数
一年内到期的长期借款	500,000,000	650,000,000
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的其他非流动负债	-	-
合计	500,000,000	650,000,000

(2) 一年内到期的长期借款

(a) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	400,000,000
信用借款	500,000,000	250,000,000
合计	500,000,000	650,000,000

(b) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	人民币元	
					期末数	外币金额
金融机构一	2008.11.24	2011.02.23	人民币	4.86	-	500,000,000

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、长期借款

(1)长期借款分类

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	2,940,000,000	1,100,000,000
信用借款	3,843,316,000	3,023,128,000
委托贷款	-	-
合计	6,783,316,000	4,123,128,000

注：详见附注(五)30(1)。

(2)金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	人民币元	
					期末数	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2010.04.20	2017.04.20	人民币	5.94		2,000,000,000
金融机构二	2009.07.21	2012.07.20	人民币	5.04		1,000,000,000
金融机构三	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86		470,000,000
金融机构四	2009.05.26	2012.07.27	人民币	4.86		470,000,000
金融机构五	2009.07.24	2012.07.23	人民币	4.86		400,000,000
合计						4,340,000,000

6、投资收益

(1)投资收益明细情况

项目	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,123,731,000	1,096,120,147
权益法核算的长期股权投资收益	(2,488,748)	(4,413,385)
处置长期股权投资产生的投资收益	27,481,930	(5,284,580)
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	5,330,350	-
其他	45,274,219	46,007,850
合计	1,199,328,751	1,132,430,032

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、投资收益- 续

(2)按成本法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下：

人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳招商房地产有限公司	1,054,699,609	864,475,614	被投资公司利润增长
招商局地产(苏州)有限公司	-	182,635,543	被投资公司本期未分配利润
苏州招商南山地产有限公司	59,407,480	-	被投资公司分配以前年度利润
招商局物业管理有限公司	9,623,911	-	被投资公司分配以前年度利润
合计	1,123,731,000	1,047,111,157	

7、关联方交易

(1).关联担保情况

人民币元

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
本公司	深圳招商供电有限公司	198,681,000	2010.06.18	2013.06.18	否
本公司	珠海源丰房地产有限公司	86,700,000	2009.11.05	2014.06.11	否
本公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,283,339,463	2010.01.05	2013.12.23	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	940,000,000	2009.05.26	2012.07.27	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000	2010.04.20	2017.04.20	否

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(2). 关联方应收应付款项

			人民币元	
项目名称	关联方	期末金额	期初金额	
应收股利	深圳招商房地产有限公司	1,913,775,223	859,075,614	
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	182,635,545	35,710,165	
应收股利	招商局地产(苏州)有限公司	59,407,480	182,635,544	
应收股利	上海招商置业有限公司	13,298,824	13,298,824	
	合计	2,169,117,072	1,090,720,147	
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	5,421,906,548	4,442,695,824	
其他应收款	招商局地产(南京)有限公司	2,144,700,000	200,000,000	
其他应收款	深圳招商供电有限公司	2,000,000,000	-	
其他应收款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	1,351,114,146	1,277,696,120	
其他应收款	广州招商房地产有限公司	1,282,901,475	1,204,289,451	
其他应收款	上海静园房地产开发有限公司	1,001,489,668	-	
其他应收款	成都招商北城房地产开发有限公司	793,380,770	-	
其他应收款	上海招商奉瑞置业有限公司	700,879,200	660,363,253	
其他应收款	天津招胜房地产有限公司	599,248,516	683,736,391	
其他应收款	珠海招商房地产有限公司	548,346,527	417,905,262	
其他应收款	苏州招商南山地产有限公司	517,777,820	553,165,572	
其他应收款	漳州招商房地产有限公司	406,716,900	508,057,437	
其他应收款	北京康拉德房地产开发有限公司	286,983,158	229,581,158	
其他应收款	成都招商房地产有限公司	242,957,993	-	
其他应收款	上海丰扬房地产开发有限公司	220,643,596	220,643,596	
其他应收款	成都招商北湖置地有限公司	213,133,617	-	
其他应收款	招商局地产(苏州)有限公司	212,554,011	204,233,511	
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	104,680,724	101,421,070	
其他应收款	招商局地产(重庆)有限公司	100,000,001	400,108,953	
其他应收款	瑞嘉投资实业有限公司	80,681,323	81,647,973	
其他应收款	佛山信捷房地产有限公司	35,551,640	27,890,037	
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	25,896,380	34,396,380	
其他应收款	佛山招商会德丰房地产有限公司	18,081,580	-	
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	13,960,000	-	
其他应收款	珠海源丰房地产有限公司	104,349	104,349	
其他应收款	深圳市美越房地产有限公司	55,110	50,110	
其他应收款	深圳招商商业发展顾问有限公司	2,000	-	
其他应收款	上海招商奉盛置业有限公司	-	307,398,200	
其他应收款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	-	315,407,245	
其他应收款	上海招商闵盛置业有限公司	-	299,732,000	
其他应收款	招商局地产(北京)有限公司	-	266,385,000	
	合计	18,323,747,052	12,436,908,892	

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(2). 关联方应收应付款项 - 续

人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳招商供电有限公司	1,900,525,832	1,414,231,992
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	607,250,847	164,730,677
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	466,677,757	491,582,002
其他应付款	广州招商房地产有限公司	349,538,399	76,572,970
其他应付款	上海招商奉盛置业有限公司	267,669,457	360,600,486
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	192,889,813	134,423,946
其他应付款	上海招商闵盛置业有限公司	183,032,337	67,392,495
其他应付款	上海招商置业有限公司	181,633,305	173,006,186
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	155,596,500	125,755,466
其他应付款	深圳招商建设有限公司	150,783,764	50,534,075
其他应付款	天津招商房地产有限公司	132,759,411	81,360,183
其他应付款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	123,329,154	-
其他应付款	天津招胜房地产有限公司	114,220,454	7,496,320
其他应付款	北京招商局物业管理有限公司	108,303,386	100,366,424
其他应付款	蛇口兴华实业股份有限公司	98,946,477	91,948,499
其他应付款	漳州招商房地产有限公司	96,530,810	-
其他应付款	招商局地产(重庆)有限公司	93,271,426	35,900,947
其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	83,150,426	62,892,770
其他应付款	上海招商奉瑞置业有限公司	81,127,410	-
其他应付款	深圳市泰格公寓管理有限公司	76,290,642	118,490,378
其他应付款	深圳市招商置业顾问有限公司	50,383,640	20,012,738
其他应付款	深圳招商商业发展有限公司	49,969,324	49,969,324
其他应付款	招商局地产厦门有限公司	48,500,000	-
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	42,467,549	36,014,281
其他应付款	上海招商房地产有限公司	30,498,688	30,500,688
其他应付款	深圳城市主场投资有限公司	30,136,096	30,388,279
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	18,305,889	15,087,597
其他应付款	招商局物业管理有限公司	14,515,492	23,562,444
其他应付款	漳州招商鸿隆房地产有限公司	13,865,965	11,573,817
其他应付款	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	12,366,964	-
其他应付款	深圳市招商其乐物业管理有限公司	11,616,514	12,715,005
其他应付款	佛山信捷房地产有限公司	10,245,093	-
其他应付款	成都招商北城房地产开发有限公司	9,000,000	-
其他应付款	深圳招商新安置业有限公司	4,225,893	2,072,989
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	4,038,353	6,078,108
其他应付款	瑞嘉投资实业有限公司	3,416,349	3,443,990
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,055,028	1,067,447
其他应付款	北京康拉德房地产开发有限公司	1,022,582	19,049
其他应付款	深圳招商水务有限公司	-	95,072,758
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	-	27,340,441
其他应付款	成都招商北湖置地有限公司	-	-
	合计	5,819,157,026	3,922,204,771

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(3).资金结算中心资金调度

本公司设有内部资金结算中心，统一管理与调度集团内资金。各子公司将资金存放于资金结算中心，子公司根据项目开发建设需要向结算中心借款，本公司按照实际融资成本向其收取费用。

(十三) 补充资料

1. 非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,761,476	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,716,729	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
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	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,330,350	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(5,816,519)	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	(2,404,410)	-
少数股东权益影响额(税后)	(367,515)	-
合计	8,220,111	-

(十三) 补充资料 - 续

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地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司的信息披露编报规则第 09 号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	11.66%	1.1713	1.1713
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.62%	1.1665	1.1665

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

人民币元

	报表项目	2010 年度	2009 年度	变动幅度	差异原因
1	交易性金融资产	846,539	6,437,479	(87%)	因本期 NDF 合同交割及市场价格波动而减少
2	预付款项	5,598,968	8,747,313	(36%)	预付工程款减少
3	其他应收款	4,144,714,137	1,926,509,243	115%	预付拍地保证金及定金增加
4	其他流动资产	980,538,674	624,800,651	57%	因房地产销售收入增加致预缴税金增加
5	可供出售金融资产	-	4,898,240	(100%)	因处置国农科技流通股而减少
6	递延所得税资产	460,455,365	290,485,972	59%	预提土地增值税的暂时性差异增加
7	交易性金融负债	20,824,615	12,829,413	62%	因 NDF 市场价格波动而增加
8	应付账款	4,757,667,163	2,705,521,285	76%	应付土地款和工程款增加
9	其他流动负债	2,357,741,683	1,843,563,001	28%	因房地产销售收入增加致预提土地增值税增加
10	长期借款	9,995,835,344	5,720,303,012	75%	业务规模扩大及长、短期债务结构调整
11	营业收入	13,782,425,231	10,137,701,049	36%	房地产销售收入增加
12	营业成本	8,300,379,948	5,961,738,151	39%	本年度房地产销售收入增加，成本相应增加
13	资产减值损失	5,854,545	484,187	1109%	计提了坏账准备
14	公允价值变动收益	(14,135,138)	(103,663,503)	86%	NDF 业务公允价值变动损失
15	投资收益	65,308,883	304,569,607	(79%)	对联营公司及合营公司的权益法投资收益减少

第十二节 备查文件目录

- (一)、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二)、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三)、2010 年度在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (四)、2010 年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一一年三月十八日