



# 2011 年半年度报告全文

公告编号:【CMPD】2011 - 023

## 第一节 重要提示、释义及目录

### 一、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。

公司半年度财务报告未经审计。

本公司法定代表人林少斌、财务总监黄培坤和财务部经理徐义霞声明：保证半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。

### 二、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、本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 3、招商局集团：招商局集团有限公司
- 4、达峰国际：达峰国际股份有限公司
- 5、蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 6、深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 7、招商供电：深圳招商供电有限公司
- 8、香港瑞嘉：瑞嘉投资实业有限公司
- 9、招商建设：深圳招商建设有限公司

### 三、目录

公司基本情况.....	2
股本变动和主要股东持股情况.....	4
董事、监事、高级管理人员情况.....	6
董事会报告.....	7
重要事项.....	13
财务报告.....	20
备查文件.....	19

## 第二节 公司基本情况

### 一、基本情况

1、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

2、公司法定代表人: 林少斌

3、董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

联系电话: (0755) 26819600

传 真: (0755) 26818666 26819680

4、公司注册地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

5、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》

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

公司半年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

6、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

7、其他有关资料

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：深税登字 440300618845136
- 5) 组织机构代码：61884513-6
- 6) 公司聘请的会计师事务所：德勤华永会计师事务所有限公司，地址位于上海市延安东路外滩中心 30 楼

## 二、主要财务数据和指标

单位：元

	报告期末	上年末	报告期末比上年末增减(%)
总资产	65,703,246,899	59,818,240,763	9.84%
归属于上市公司股东的股东权益	19,468,790,132	18,207,431,836	6.93%
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	11.34	10.60	6.93%
	报告期	上年同期	报告期比上年同期增减(%)
营业总收入	8,091,485,144	6,981,153,925	15.90%
营业利润	2,405,752,401	1,829,861,942	31.47%
利润总额	2,406,464,972	1,833,668,498	31.24%
归属于上市公司股东的净利润	1,468,587,411	1,050,179,281	39.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,468,615,071	1,051,236,135	39.70%
基本每股收益(元/股)	0.86	0.61	40.98%
稀释每股收益(元/股)	0.86	0.61	40.98%
加权净资产收益率(%)	7.77%	6.25%	1.52个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.77%	6.25%	1.52个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-3,024,942,771	-1,998,549,301	-51.36%
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.76	-1.16	-51.72%

## 三、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	-411,644
政府补贴	1,619,000
其它营业外收支净额	-494,786
所得税的影响	-214,539
少数股东损益的影响	-525,691
合计	-27,660

## 四、境内外会计准则差异

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	
	报告期	上年同期	报告期末	上年末
按国际财务报告准则	1,468,587,411	1,050,179,281	20,808,619,361	19,547,261,065
按中国会计准则	1,468,587,411	1,050,179,281	19,468,790,132	18,207,431,836
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。			

## 第三节 股本变动和主要股东持股情况

## 一、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	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	891,594,208	51.92%			90,349	90,349	891,684,557	51.92%
1、国家持股								
2、国有法人持股	693,419,317	40.38%					693,419,317	40.38%
3、其他内资持股								
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	465,451	0.03%			90,349	90,349	555,800	0.03%
二、无限售条件股份	825,706,295	48.08%			-90,349	-90,349	825,615,946	48.08%
1、人民币普通股	684,265,720	39.84%			-58,474	-58,474	684,207,246	39.84%
2、境内上市的外资股	141,440,575	8.24%			-31,875	-31,875	141,408,700	8.24%
3、境外上市的外资股								
4、其他								
三、股份总数	1,717,300,503	100%					1,717,300,503	100%

注：有限售条件的高管持股数增加 90,349 股，系报告期内公司高管自二级市场买入公司股票所致。

## 二、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	74,854 户（其中，A 股 62,939 户，B 股 11,915 户）				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天域投资有限公司	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.91%	50,018,471	49,242,245	无
招商局漳州开发区有限公司	国有法人	2.21%	37,878,788		无
鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.63%	28,000,000		未知
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	1.36%	23,436,423		未知
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	境外法人	1.19%	20,446,608		未知
上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	1.11%	19,122,596		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
招商局漳州开发区有限公司	37,878,788		A股		
鹏华价值优势股票型证券投资基金	28,000,000		A股		
全国社保基金一零二组合	23,436,423		A股		
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	20,446,608		B股		
上投摩根中国优势证券投资基金	19,122,596		A股		
诺安价值增长股票证券投资基金	18,635,299		A股		
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	17,099,671		A股		
鹏华动力增长混合型证券投资基金	15,549,801		A股		
上投摩根内需动力股票型证券投资基金	15,086,161		A股		
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	14,159,919		A股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 49,242,245 股系由达峰国际委托买入； 2、达峰国际、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司，招商局漳州开发区有限公司为招商局集团的控股子公司； 3、鹏华价值优势股票型证券投资基金与鹏华动力增长混合型证券投资基金同属一家基金管理公司； 4、上投摩根中国优势证券投资基金与上投摩根内需动力股票型证券投资基金同属一家基金管理公司。				

## 三、有限售条件股东持股数量及限售原因

单位：股

股东名称	期初 限售股数	本期 解除限售	本期 增加限售	期末 限售股数	限售原因	解除限售 日期
蛇口工业区	693,419,317			693,419,317	未申请解除限售	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	94,144,050			94,144,050		
招商证券香港有限公司	49,242,245			49,242,245		
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000			27,720,000		
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	26,603,145			26,603,145		
林少斌	106,627		7,500	114,127	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
贺建亚	72,876		6,525	79,401	高管持股	
杨志光	57,971		5,250	63,221	高管持股	
黄培坤	83,025		24,375	107,400	高管持股	
杨百千	67,425		22,475	89,900	离任董事持股	
王立	22,640		6,300	28,940	高管持股	
朱文凯			7,500	7,500	高管持股	
孟才	33,512		1,274	34,786	高管持股	
张林			1,650	1,650	高管持股	
王正德			7,500	7,500	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	891,594,208		90,349	891,684,557		

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 330,650 股，B 股 225,150 股。

2、2007 年，蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份，承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的（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的通知。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员情况

## 一、报告期内，董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的变动情况

单位：股

姓名	职务	股份类别	期初持股数	本期增持股数	期末持股数	变动原因
林少斌	董事长	A 股	41,670	10,000	51,670	二级市场增持
		B 股	100,500		100,500	
贺建亚	董事总经理	A 股	97,170	8,700	105,870	二级市场增持
杨志光	副总经理	A 股	44,295	7,000	51,295	二级市场增持
		B 股	33,000		33,000	
黄培坤	董事财务总监	B 股	130,700	12,500	143,200	二级市场增持
王立	副总经理	A 股	30,187	8,400	38,587	二级市场增持
朱文凯	副总经理	A 股		10,000	10,000	二级市场增持

孟 才	副总经理	A 股	44,682	1,700	46,382	二级市场增持
张 林	副总经理	A 股		2,200	2,200	二级市场增持
王正德	总经济师	B 股		10,000	10,000	二级市场增持
刘宁	董事会秘书	B 股	13,500		13,500	
刘晔	职工监事	A 股	15,000		15,000	
合计			550,704	70,500	621,204	

## 二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

根据招商局集团的工作安排，孙承铭辞任公司董事长，林少斌辞任公司总经理。2011 年 2 月 15 日，公司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。董事会聘任贺建亚为公司总经理。

根据招商局集团的工作安排，杨百千、华立、陈钢辞任第六届董事会董事，付刚峰、丁勇辞任第六届监事会监事。2011 年 4 月 12 日，经公司 2010 年年度股东大会批准，公司聘请付刚峰、贺建亚、王宏、胡勇为第六届董事会董事，聘请刘志民、华立为公司第六届监事会监事。同日，公司第六届监事会第十二次会议选举吴振勤为公司监事会主席。

## 第五节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### 1、市场形势分析

2011 年倏忽过半，宏观调控不断升级，政策叠加效应逐步显现。从投资来看，1-6 月份全国房地产开发投资 2.63 万亿元，同比增长 32.9%，新开工面积 9.94 亿平米，同比增长 23.6%，增速依然保持高位，但同比大幅下降。商品房价格平稳，增速放缓。从城市来看，一线城市房价有所松动，二、三线城市房价涨跌互现。土地市场供应量和成交量逐步萎缩，成交均价及溢价率水平均有所下降。

当前形势下，房地产企业均面临了较大的压力，融资环境也日益紧张，多数企业放缓了扩张的步伐。存货积压、现金流紧张、负债率攀升成为房企的普遍现象。与此同时，市场也出现了一些积极的变化。政府大力推进保障房建设，加快了住宅供应结构的调整；限购、限贷等政策的实施，抑制了非理性的投资需求；房地产企业积极谋变、创新商业模式、探求改变传统增长的方式，这或将成为促进中国房地产行业健康成长的催化剂。公司相信，调整是市场发展的必经阶段，经历过磨砺的企业才会更加成熟。

#### 2、公司经营和管理情况

在招商局集团新十年征程的开局之年，公司在集团大力发展地产业务目标的指引下，在自身谋求突破、市场激烈竞争的内外力推动下，悄然发生着变化。

加快项目开发进度、提升周转率，是公司核心的管理目标之一。上半年，公司为此采取了一系列的针对性策略措施：按行业先进标准改进项目开发模板并全面实施；明确城市公司权责、向城市公司放权；加强标准化产品在项目开发中的运用，大幅压缩项目前期定位设计周期；加强战略合作和集团采购工作力度；调整考核分

配机制，将项目运营效率作为关键指标进行考核并与奖惩分配紧密挂钩。随着这些措施的落实，上半年项目进度明显提升。

探索新的商业模式，大力推进资源整合是公司谋变的另一个重要方向。报告期内，公司将深圳招商地产中的投资性物业分拆成立深圳招商商置投资有限公司，为整合旗下商业地产资源、开拓全国性商业地产业务，助推公司快速发展迈出了关键的一步。

在宏观调控持续、货币环境紧缩的背景下，现金流成为衡量房企开发实力的重要标准。报告期内，公司顺应市场变化，加大了对融资渠道和金融创新产品的研究力度；加强与金融机构合作伙伴的良好业务关系，积极探索和尝试多元化的金融创新模式；在大股东的支持下，多渠道筹集资金，合理筹划有息债务的币种期限结构，控制债务综合成本，保证了公司经营和发展的资金需求。

公司密切关注市场变化，灵活运用价格策略和促销策略，依据市场情况随时调整推售节奏。报告期内，公司在全国 12 个城市有 24 个楼盘在售，实现认购面积 60.73 万平方米，认购金额 120.47 亿元。深圳招商观园、深圳雍景湾及北京 1872 项目等项目 6 月推盘面市后受到了市场热捧，但受制于签约速度放缓，上半年公司实现销售面积 41.58 万平方米，签约销售金额 68.35 亿元，同比分别增长 45%和 62%。

公司继续坚持积极稳健的扩张策略。上半年公司在佛山、武汉、镇江等地新取得 5 个项目，扩充项目资源 103 万平方米，其中权益面积 84 万平方米。在分享一、二线城市市场成长带来机遇的同时，公司加大了向三四线城市拓展的力度。目前已进入 17 个城市，总项目资源保持在 1000 万平方米以上。随着整体开发能力的提升，公司报告期内新开工 25 个项目，新开工面积 207 万平方米，报告期末在建项目 38 个，在建面积 451 万平方米。

### 3、公司对下半年经营环境的预测及公司的经营思路

房地产调控已成为常态，调控政策必将延续。随着下半年市场供应量大幅增长，市场竞争将异常激烈。公司将通过狠抓尾盘销售、狠抓在售项目的销售、狠抓新项目的开盘、狠抓签约率和回款等方式，快速销售，快速实现资金回笼。

在新项目发展方面，公司除了深耕已进入城市之外，将会加大二三线城市新项目的跟踪力度，努力把握国家十二五规划中关于促进城镇化建设和构建快速铁路网带来的机遇，充分发挥招商局集团产业协同发展的优势，同时积极参与相关城市的保障房建设。

作为深圳市证监局管辖区内内部控制规范试点的重点公司之一，公司将全面推进并完成风险防范控制体系的建立，为公司的快速发展保驾护航；继续提升客户服务能力，在全国范围内深化“枫叶行动”，进一步提升客户满意度；以绿色技术研发中心为平台，加快绿色技术的推广应用；完成 ERP 和知识管理系统的建设并进一步完善 CRM 系统，使公司信息化和精细化管理达到新的高度。

## 二、报告期内经营情况

### 1、主营业务分行业情况

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	712,212	353,060	50.43%	16.75%	1.11%	7.67
出租物业经营	29,458	14,820	49.69%	17.11%	11.08%	2.73
房地产中介	4,182	3,483	16.71%	-16.97%	-6.19%	-9.57
园区供电供水	28,341	20,637	27.18%	-11.78%	-12.82%	0.86
物业管理	24,983	21,414	14.29%	25.51%	29.41%	-2.58
工程施工收入	9,490	9,396	1.00%	77.88%	78.12%	-0.22

#### ① 房地产开发与销售业务：

报告期内，结算面积的增加使营业收入同比增加 16.75%。因本期结转了部分毛利率较高的项目，提升了整体毛利率水平。

#### ② 出租物业经营业务：

报告期内，随着花园城数码大厦和科技大厦二期等物业出租率的上升，营业收入同比有所增加，因本期营业成本增幅略低于营业收入增幅，故本期毛利率小幅上升。

#### ③ 园区供电供水业务

因供水业务已于 2010 年 6 月处置，本报告期内仅有供电业务。受园区内用户结构调整，供电量同比略有下降。

#### ④ 物业管理

报告期内，公司新增多个物业管理项目，使营业收入获得较大幅度增长。但人工成本的上升降低了该业务的毛利率水平。

#### ⑤ 工程施工收入

报告期内，工程施工收入因本期开工项目增加而同比大幅增长。

### 2、主营业务分地区情况

单位：万元

地 区	营业收入	比上年同期增减
珠三角区域	413,381	3.61%
长三角区域	90,389	-52.62%
环渤海区域	221,372	249.77%
其他区域	84,007	86.36%
合 计	809,149	15.90%

报告期内环渤海地区因结转了北京公园 1872、天津星城等项目，使该区域结转收入同比大幅增加。长三角区域因结转量小于上年同期，结转收入同比降幅较大。

## 3、房地产主要项目结算情况

项目名称	结算面积(平米)	结算金额(万元)
北京公园·1872 一、二期	53,965	133,289
深圳曦城四期	14,327	105,393
珠海招商花园城一期	76,314	81,593
天津星城	48,135	62,032
重庆招商江湾城	78,145	61,047
深圳招商澜园	30,808	39,171
南京依云溪谷	14,325	38,030
佛山依云上城	40,695	36,980
深圳兰溪谷二期	7,191	31,741
深圳兰溪谷三期	5,990	20,825
漳州招商花园城	22,040	14,052
上海招商海湾花园	6,855	15,545
深圳花园城五期	3,589	10,235

## 4、财务状况变化情况

单位：万元

报表项目	报告期末	上年末	变动幅度	差异原因
交易性金融资产	264	85	211%	因本期 NDF 合同交割及市场价格波动而减少
预付款项	11,621	560	1975%	预付工程款增加
其他流动资产	155,409	98,054	58%	房地产销售收入增加致预缴税金增加
短期借款	243,306	117,213	108%	业务规模扩大
交易性金融负债	722	2,082	-65%	因本期 NDF 合同交割及市场价格波动而减少
应付票据	-	27,562	-100%	票据到期减少
应付职工薪酬	10,791	20,723	-48%	支付应付职工薪酬而减少
应缴税费	89,205	61,479	45%	房地产销售收入增加致应缴税费增加
应付股利	37,553	12,421	202%	股利分配增加
一年内到期的非流动负债	245,836	185,642	32%	一年内到期长期借款增加
	报告期	上年同期		
营业税金及附加	128,070	86,293	48%	房地产销售收入增加税金增加
销售费用	15,995	11,215	43%	业务规模扩大
管理费用	14,309	10,118	41%	业务规模扩大
财务费用	-7,228	305	-2470%	汇兑收益增加
公允价值变动损益	1,588	2,992	-47%	因 NDF 市场价格波动而减少
投资收益	5,126	2,545	101%	联营公司投资收益增加
所得税费用	58,673	43,474	35%	利润总额增加

## 三、投资情况

## 1、募集资金投资项目的进度及收益情况

报告期内，公司使用的募集资金包括 2007 年非公开发行股票和 2008 年公开发行股票募集的资金。其中，2007 年非公开发行股票募集资金使用进度为 99.6%，2008 年公开发行股票募集资金使用进度为 96.7%。

## (1)、2007 年非公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况

单位：万元

募集资金总额	229,217		报告期已使用募集资金总额		1,919	
			已累计使用募集资金总额		228,331	
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	累计已实现利润总额情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
收购深圳招商地产 5%股权	40,000	否	40,000	22,270	是	是
收购新时代广场写字楼	88,000	否	88,000	8,852	是	注 1
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	25,000	否	24,114	-705	注 2	注 2
海月华庭	33,000	否	33,000	18,332	是	是
南京仙林（依云溪谷）	43,217	否	43,217	21,685	是	是
合计	229,217		228,331	70,434		
项目进度和预计收益的说明	<p>注1：新时代广场写字楼2011年上半年实现净利润人民币1,279万元。由于公司实际折旧年限较原上市公告书中测算所使用的折旧年限短，该楼宇年折旧额较原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2011年度适用的所得税率已增加至24%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2011年上半年新时代广场收益为人民币1,763万元，达到预期收益水平。</p> <p>注2：截至报告期末，美伦公寓已竣工并投入使用，因尚余部分工程款未支付，故募集资金未使用完毕。由于目前美伦公寓尚处开业前期，出租率较低，固定费用较大，尚未开始盈利。</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	按预定募投项目使用计划使用					

## (2)、2008 年公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况

单位：万元

募集资金总额	577,722		报告期已使用募集资金总额		19,293	
			已累计使用募集资金总额		558,896	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	累计已实现利润总额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
花园城数码大厦	否	22,722	22,722	1,397	是	注 2
花园城五期	否	22,000	22,000	20,687	是	是
科技大厦二期	否	16,000	16,000	-95	是	注 3
招商局广场	否	44,000	44,000	-	是	注 1
伍兹公寓	否	34,000	34,000	-	是	注 1
雍景湾	否	130,000	115,936	-	注 10	注 1
招商观园	否	40,000	40,000	-	是	注 1
招商澜园	否	70,000	70,000	30,196	是	注 4
天津星城	否	60,000	60,000	26,702	是	注 5
招商江湾城	否	40,000	40,000	23,993	是	注 6
依云水岸三期	否	26,000	21,238	7,610	注 10	注 7
招商南桥雅苑	否	35,000	35,000	18,409	是	注 8
招商雍华苑	否	38,000	38,000	4,139	是	注 9
合计		577,722	558,896	133,038		
项目进度和预计收益的说明	<p>注1：该等项目尚未实现收益。</p> <p>注2：2009年11月开始出租，2010年度已经开始盈利，预计内部收益率可达到预期收益。</p> <p>注3：2010年3月竣工投入使用，2011年度已经开始盈利，预计内部收益率可达到预期收益。</p>					

	<p>注4: 截止报告期末, 招商澜园已累计结转了99%, 实现净利润30,196万元, 略低于预期收益。若剔除所得税税率差异影响, 可达到预期收益。</p> <p>注5: 截止报告期末, 天津星城累计结转了29%, 实现净利润26,702万元, 预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注6: 截止报告期末, 招商江湾城累计结转了37%, 实现净利润23,993万元, 预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注7: 截至报告期末, 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, 因此该项目实际收益未达预期。</p> <p>注8: 截止报告期末, 招商南桥雅苑累计结转了100%, 实现净利润18,409万元, 基本达到预期收益。</p> <p>注9: 截止报告期末, 招商雍华苑累计结转了41%, 实现净利润4,139万元, 预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注10: 因募集资金到位时间迟于预期, 该等项目的募集资金使用进度比预期延后。</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	按预定募投项目使用计划使用。

## 2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

单位: 万元

项目名称	报告期投资额	投资额较上年增长	项目进度	本期收益情况
镇江大东项目	305,854	-	已开工	
南京 G54 项目	187,000	-	已开工	
武汉 P022 项目	41,535	-	已开工	
北京公园·1872	29,622	42%	已竣工入伙	实现毛利 43,554 万元
深圳曦城四至五期	24,130	13%	四期已竣工入伙、五期已开工	实现毛利 43,990 万元
上海佘山珑原项目	21,177	11%	已开工	
重庆弹子石项目	18,766	8%	前期策划	
深圳船前广场	17,758	-	已开工	
广州金山谷	17,326	16%	二三期已竣工入伙, 四期基础施工	实现毛利 222 万元
深圳招商果岭花园	15,574	31%	主体施工	
深圳雍景湾	15,015	14%	结构封顶	
佛山依云上城	11,631	6%	部分竣工入伙	实现毛利 781 万元
南京 G67 项目	11,517	8%	主体施工	
北京溪城家园及珑原项目	10,933	7%	一期竣工入伙, 二期主体施工	实现毛利 1,192 万元
苏州小石城	10,143	8%	一二三期竣工入伙, 四期主体施工	实现毛利 2,612 万元
珠海招商花园城一期	9,339	17%	竣工入伙	实现毛利 29,202 万元
珠海招商花园城二至三期	9,322	15%	主体施工	
深圳兰溪谷三期	8,463	41%	竣工入伙	实现毛利 7,130 万元
天津雍华府项目	7,840	10%	主体施工	
佛山依云天汇	7,293	6%	基础施工	
深圳鲸山九期	6,341	752%	基础施工	
上海招商海湾花园	6,099	8%	主体施工	
佛山依云曦城	5,799	8%	主体施工	

重庆招商花园城	5,449	4%	基础施工	
成都招商雍华府(原成都成华区昭觉寺南路项目)	5,392	3%	已开工	
厦门集美 P08 项目	5,385	5%	基础施工	
漳州卡达凯斯项目	5,345	8%	基础施工	
上海海德花园二、四期	4,765	6%	已开工	
北京康拉德酒店	4,500	9%	主体施工	
厦门集美 P01 项目	4,195	4%	基础施工	
成都东城国际商务广场	4,076	17%	基础施工	
深圳海上世界酒店	3,868	567%	已开工	
漳州招商花园城	2,048	14%	一期已竣工入伙	实现毛利 4,076 万元

### 3、新投资公司情况

(1)、2011 年 1 月, 本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司投资设立南京招商瑞盛房地产有限公司, 该公司注册资本人民币 3000 万元, 公司间接持有其 100%股份, 将其纳入合并财务报表的合并范围。

(2)、2011 年 2 月, 本公司投资设立招商局地产(武汉)有限公司, 该公司注册资本人民币 3000 万元, 公司持有其 100%股份, 将其纳入合并财务报表的合并范围。

(3)、2011 年 3 月, 本公司投资设立招商局地产(镇江)有限公司, 该公司注册资本人民币 5000 万元, 公司持有其 100%股份, 将其纳入合并财务报表的合并范围。

(4)、2011 年 5 月, 本公司投资设立镇江盈盛房地产开发有限公司, 该公司注册资本美元 9300 万元, 本公司直接和间接持有其 100%股份, 将其纳入合并财务报表的合并范围。

(5)、2011 年 6 月, 本公司投资设立了深圳招商商置投资有限公司, 该公司注册资本人民币 20,000 万元, 本公司持有其 100%股份, 将其纳入合并财务报表的合并范围。

## 四、下半年经营计划修改计划

无

## 第六节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内, 公司坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等证券法规的要求, 不断完善法人治理结构、规范公司运作、优化内部控制体系, 以不断提升公司的治理水平, 增强决策的科学性。

公司一直重视内部控制的完善和规范问题, 深知健全内部控制体系是企业夯实发展基础、提高防范和抵御风险能力的重要保证。在财政部等五部委发布的《企业内部控制基本规范》开始实施之初, 公司即部署开展相关工作。按照《企业内部控制基本规范》的要求, 并借助流程再造工作, 公司对内部控制体系和各项规章制度进行了全面的梳理, 及时修订、补充、完善内控制度。

报告期内, 公司被确定为深圳辖区 26 家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一。根据财政部等五部委联合颁发的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》, 及深圳证监局颁发的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求, 公司立即开展了内部控制规范有关工作。在公司上下高度重视下, 于 2011 年 3 月成立了内部控制规范工作小组, 董事长和总经理分别担任工作小组组长和副组长。法

律部作为内控规范的牵头部门,联合公司其他相关部门协同开展组织内控建设工作,由审计稽核部牵头完成内控自我评价工作。同时,公司已聘请经验丰富的专业咨询机构,按照上述规范指引协助公司梳理、构建及完善内部控制总体架构,帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险,有针对性的设计控制的重点流程和内容并协助公司开展内部控制自我评价工作。

## 二、2010 年度利润分配方案的执行情况

本公司于 2011 年 4 月 12 日召开 2010 年年度股东大会,批准 2010 年度利润分配方案为:

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 元留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

本公司已于 2011 年 5 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上刊登了《2010 年度分红派息方案实施公告》,A 股权益登记日为 2011 年 6 月 2 日,除息日为 2011 年 6 月 3 日(B 股最后交易日为 2011 年 6 月 2 日,除息日为 2011 年 6 月 3 日,B 股权益登记日为 2011 年 6 月 8 日)。截止本报告披露日,上述分红派息方案已实施完毕。

## 三、2011 年半年度利润分配预案

公司 2011 年半年度不进行利润分配,也不进行公积金转增股本。

## 四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内,本公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 五、持有其他上市公司股权情况

无

## 六、重大资产收购、出售及资产重组事项

报告期内,本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

(1)、招商供电向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生产用电。按物价局规定计收电费,由于部分电费通过其他物业公司计收,因此无法统计关联交易电量。

### (2)、土地使用关联交易

本公司招商供电的设施、设备以及办公场所均设在蛇口;房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此

本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。报告期应付给蛇口工业区的土地使用费为 1168 万元。

### (3)、担保及保证

A. 截至 2011 年 6 月 30 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	
蛇口工业区	本公司	RMB	940,000,000
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	78,000,000
招商局集团	本公司	RMB	2,000,000,000
达峰国际	香港瑞嘉	USD	50,000,000
招商局集团(香港)有限公司	香港瑞嘉	USD	297,000,000

B、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 Bank N.V., Hong Kong Branch 从事远期外汇交易业务提供清偿保证。

(4)、租赁收入 单位：元

公司名称	本期累计数	上年同期累计数
蛇口工业区	5,317,001	5,946,918
招商局国际(中国)投资有限公司	2,263,627	2,266,634
招商局国际信息技术有限公司	589,056	
深圳市北科创业有限公司	333,330	335,000
招商局集团深圳重大项目协调办公室	250,542	
深圳市招商国际船舶代理有限公司	218,963	
深圳市招商创业有限公司	-	1,076,120
招商局物流集团有限公司	-	763,896
合计	8,972,519	10,388,568
占报告期租赁收入比例	3.05%	4.13%

上述租赁收入系公司子公司深圳招商商置投资有限公司向蛇口工业区等关联方收取的楼宇租赁费，交易按协议价格执行。

### 2、其他关联交易

截至 2011 年 6 月 30 日，公司之子公司招商建设共承接了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”）投资的前海湾花园一至四期项目总包工程。其中，一二期工程合同价分别预计为 14,062 万元和 11,781 万元，现两工程已完工验收并进入竣工结算阶段；三四期工程合同价分别预计为 6,983 万元和 6,535 万元，现两工程进度正常，预计今年底可完成土建作业。招商建设可以获得该等承包总价款 1%的总包管理费。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，符合公司的整体利益。

### 3、报告期期末公司与关联方存在的债权、债务

单位：元

项目名称	关联方	报告期末	上年末
其他应收款	佛山招商珑原房地产有限公司	672,924,122	-
其他应收款	深圳TCL光电科技有限公司	227,159,525	291,155,457
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	-	13,960,000
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	141,577,000	134,579,000
应付账款	蛇口工业区	111,751,800	-

其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	393,929,535	393,929,535
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	259,201,912	344,987,895
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	招商局光明科技园有限公司	74,095,728	1,055,028
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	71,770,000	53,440,000
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	693,279	1,838,494
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151	528,151
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399	133,081,399
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	39,604,987

上述事项对本公司无重大影响。

## 八、重大合同及其履行情况

1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。

2、在报告期内重大合同履行情况：

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、招商银行等金融机构签署银行借款额度合同，截止报告期末，合同借款额度总额折合人民币 201.68 亿元。

3、关联方资金占用及担保事项

(1) 关联方资金占用

根据中国证监会关于规范上市公司与关联方资金往来、关于规范上市公司对外担保行为的相关通知规定，公司对与关联方资金往来和对外担保等情况进行了自查，并将报告期内公司控股股东及其他关联方占用本公司资金的情况已报送深圳证监局，有关情况如下：

资金占用方名称	占用方与公司的关系	上市公司核算的会计项目	期初占用资金金额	本期资金占用发生金额	期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
佛山招商珑原房地产有限公司	联营公司	其他应收款	-	672,924,122	672,924,122	往来款	非经营性占用
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营公司	其他应收款	291,155,457	63,995,932	227,159,525	往来款	非经营性占用
惠州市泰通置业投资有限公司	合营公司	长期应收款	134,579,000	6,998,000	141,577,000	往来款	非经营性占用

(2)、担保事项

截止 2011 年 6 月 30 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 184,065 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 10.11%，该等担保事项均为本公司为子公司银行借款提供的担保。公司无逾期担保金额、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。

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司继续为商品房承购人提供阶段性担保，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 7,489 万元。

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。

#### 4、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事孟焰、陈燕萍、龚兴隆、柴强对报告期内公司控股股东及其他关联方占有公司资金以及公司的对外担保情况进行了核查，他们认为：

公司按持股比例为合营公司及联营公司提供开发资金和按持股比例为子公司借款提供担保均是正常经营和合理利用资金的需要，决策程序合法、合规，没有损害公司及股东的利益。

#### 5、在报告期内本公司无委托他人进行现金资产管理的情况。

### 九、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，公司在接待调研、沟通采访等活动工作中，公平、公正对待每位投资者，保持了与投资者一贯的良好互动，公司严格遵守《上市公司公平信息披露指引》及公司《接待和推广工作制度》等制度的规定，在报告披露前的静默期末接待投资者来公司调研，报告期接待调研、沟通、采访等活动情况如下：

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
2011年1月6日	香港	工银瑞信策略会	工银瑞信	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。
2011年1月7日	香港	JEFFERIES 策略会	JEFFERIES	
2011年1月10日	深圳蛇口	实地调研	中信证券客户	
2011年1月11日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年1月13日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年1月18日	上海	实地调研	UBS	
2011年1月26日	深圳蛇口	实地调研	JEFFERIES	
2011年2月16日	深圳蛇口	实地调研	联合证券	
2011年2月16日	深圳蛇口	实地调研	大成基金	
2011年2月17日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2011年2月18日	深圳蛇口	实地调研	德意志银行客户	
2011年2月21日	深圳蛇口	实地调研	海通证券客户	
2011年3月9日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年3月14日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年3月21日	深圳蛇口	投资者交流会	国泰君安、中金、中信等 40 多家机构	
2011年4月6日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年4月8日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011年4月12日	天津	实地调研	平安证券客户	
2011年4月22日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年4月25日	武汉	实地调研	申银万国策略会	
2011年4月27日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011年5月2日	深圳蛇口	实地调研	中信证券	
2011年5月3日	深圳蛇口	实地调研	高盛高华	
2011年5月5日	深圳蛇口	实地调研	广发基金	
2011年5月9日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011年5月11日	深圳蛇口	实地调研	第一创业证券、金元证券、广州证券	
2011年5月13日	深圳蛇口	实地调研	资本世界投资人集团	
2011年5月16日	深圳蛇口	实地调研	元大证券	
2011年5月18日	深圳蛇口	项目调研	招商证券、厚德投资，水木同投资	
2011年5月19日	深圳蛇口	实地调研	平安证券、银华基金、大成基金	
2011年5月19日	深圳蛇口	实地调研	易方达基金	

2011年5月19日	深圳蛇口	实地调研	申银万国的客户
2011年5月20日	深圳蛇口	实地调研	瑞信
2011年5月25日	深圳蛇口	实地调研	华泰联合、国联安基金
2011年5月25日	深圳蛇口	实地调研	第一创业证券
2011年6月7日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES
2011年6月8日	北京	东方证券策略会	东方证券
2011年6月14日	深圳蛇口	实地调研	金元证券
2011年6月16日	深圳	招商证券策略会	招商证券
2011年6月16日	深圳	平安证券策略会	平安证券
2011年6月20日	深圳蛇口	实地调研	鹏华基金
2011年6月20日	深圳蛇口	实地调研	华泰集团
2011年6月21日	深圳蛇口	电话问询	个人投资者
2011年6月22日	深圳蛇口	实地调研	中信证券
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	国泰君安
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	东方证券
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	长信基金
2011年6月23日	深圳蛇口	实地调研	东方证券
2011年6月23日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES
2011年6月23日	青岛	UBS 策略会	UBS
2011年6月23日	太原	中银国际策略会	中银国际
2011年6月23日	重庆	瑞信策略会	瑞信
2011年6月24日	深圳蛇口	实地调研	长信基金
2011年6月25日	北京	实地调研	国泰君安
2011年6月28日	深圳蛇口	电话问询	中投证券
2011年6月29日	深圳蛇口	实地调研	民生证券
2011年6月30日	深圳蛇口	电话问询	高盛高华
2011年6月30日	深圳蛇口	电话问询	国泰君安
2011年6月30日	成都	中信证券策略会	中信证券

#### 十、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东的承诺履行情况

蛇口工业区承诺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，蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

#### 十一、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评或谴责的情况。

无

#### 十二、聘任、解聘会计师事务所的情况

2011年4月12日，公司2010年年度股东大会同意继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司外部审计机构。

#### 十三、其他重要事项

本公司子公司深圳招商地产以前年度间接参与了深圳景园大厦的投资建设，后因该项目开发商破产，受

项目清算组委托，深圳招商地产承接了景园大厦项目后续房屋销售和产权登记等事宜。因原开发商破产前未缴纳景园大厦房屋维修基金，深圳招商地产于 2011 年 7 月 7 日按其间接持有该景园大厦项目收益比例，以原开发商名义为项目缴纳了房屋维修基金 1,277,096.68 元。

### 第七节 财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报告及附注附后。

### 第八节 备查文件

- 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会计报表；
- 二、2011 年上半年在中国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原稿。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇一一年八月九日

招商局地产控股股份有限公司

财务报告

2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日止期间

招商局地产控股股份有限公司

财务报告

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
公司及合并资产负债表	22 - 23
公司及合并利润表	24 - 25
公司及合并现金流量表	26 - 27
公司及合并股东权益变动表	28 - 29
财务报表附注	30 - 118

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 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
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(五)1	8,967,712,438	9,676,385,052	短期借款	(五)16	2,433,062,956	1,172,132,283
交易性金融资产	(五)2	2,640,628	846,539	交易性金融负债	(五)2	7,218,100	20,824,615
应收账款	(五)3	88,878,553	102,603,093	应付票据	(五)17	-	275,616,189
预付款项		116,205,959	5,598,968	应付账款	(五)18	4,922,342,738	4,757,667,163
其他应收款	(五)4	4,276,608,466	4,144,714,137	预收款项	(五)19	11,948,189,849	11,268,654,826
存货	(五)5	44,470,273,077	38,699,347,411	应付职工薪酬	(五)20	107,910,392	207,232,511
一年内到期的非流动资产		969,987	936,793	应交税费	(五)21	892,048,600	614,789,018
其他流动资产	(五)6	1,554,093,471	980,538,674	应付利息	(五)22	84,337,866	109,123,639
				应付股利	(五)23	375,533,977	124,209,948
				其他应付款	(五)24	6,347,908,156	5,743,381,514
				一年内到期的非流动负债	(五)26	2,458,362,972	1,856,422,159
				其他流动负债	(五)27	2,432,328,579	2,357,741,683
<b>流动资产合计</b>		<b>59,477,382,579</b>	<b>53,610,970,667</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>32,009,244,185</b>	<b>28,507,795,548</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
长期应收款	(五)7	1,297,613,656	1,260,737,445	长期借款	(五)28	10,829,222,300	9,995,835,344
长期股权投资	(五)8、9	764,694,976	597,610,091	长期应付款	(五)29	72,703,760	58,587,176
投资性房地产	(五)10	3,362,465,250	3,438,215,323	预计负债	(五)25	102,501,835	106,289,589
固定资产	(五)11	255,945,948	260,939,762	递延所得税负债	(五)14	-	-
在建工程	(五)12	36,085,981	23,327,061	其他非流动负债	(五)30	3,816,700	3,816,700
长期待摊费用	(五)13	164,590,917	165,985,049	<b>非流动负债合计</b>		<b>11,008,244,595</b>	<b>10,164,528,809</b>
递延所得税资产	(五)14	344,467,592	460,455,365	<b>负债合计</b>		<b>43,017,488,780</b>	<b>38,672,324,357</b>
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,225,864,320</b>	<b>6,207,270,096</b>	<b>股东权益：</b>			
				股本	(五)31	1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积	(五)32	8,478,831,944	8,484,453,421
				盈余公积	(五)33	899,462,584	899,462,584
				未分配利润	(五)34	8,203,418,576	6,940,907,225
				外币报表折算差额		169,776,525	165,308,103
				归属于母公司股东权益合计		19,468,790,132	18,207,431,836
				少数股东权益		3,216,967,987	2,938,484,570
				<b>股东权益合计</b>		<b>22,685,758,119</b>	<b>21,145,916,406</b>
<b>资产总计</b>		<b>65,703,246,899</b>	<b>59,818,240,763</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>65,703,246,899</b>	<b>59,818,240,763</b>

## 招商局地产控股股份有限公司

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 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
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		2,262,424,051	3,701,866,661	短期借款	(十二)3	2,216,506,000	998,021,500
预付账款		232,797	-	应付职工薪酬		207,258	5,371,108
应收股利		1,986,481,527	2,169,117,072	应交税费		14,222,374	5,240,509
其他应收款	(十二)1	22,503,788,230	19,692,350,788	应付利息		23,139,307	83,065,942
<b>流动资产合计</b>		<b>26,752,926,605</b>	<b>25,563,334,521</b>	应付股利		87,755,772	-
				其他应付款		6,231,964,635	5,825,384,664
				一年内到期的非流动负债	(十二)4	864,716,000	500,000,000
				其他流动负债		-	-
				<b>流动负债合计</b>		<b>9,438,511,346</b>	<b>7,417,083,723</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产		-	-	长期借款	(十二)5	6,412,228,000	6,783,316,000
长期应收款		1,007,059,987	981,013,052	递延所得税负债		-	-
长期股权投资	(十二)2	3,720,267,935	3,538,956,943	<b>非流动负债合计</b>		<b>6,412,228,000</b>	<b>6,783,316,000</b>
固定资产		377,924	367,487	<b>负债合计</b>		<b>15,850,739,346</b>	<b>14,200,399,723</b>
长期待摊费用		-	-	股东权益：			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,727,705,846</b>	<b>4,520,337,482</b>	股本		1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积		8,927,054,193	8,927,054,193
				盈余公积		848,511,191	848,511,191
				未分配利润		4,137,027,218	4,390,406,393
				<b>股东权益合计</b>		<b>15,629,893,105</b>	<b>15,883,272,280</b>
<b>资产总计</b>		<b>31,480,632,451</b>	<b>30,083,672,003</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>31,480,632,451</b>	<b>30,083,672,003</b>

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	(五)35	8,091,485,144	6,981,153,925
其中：营业收入		8,091,485,144	6,981,153,925
二、营业总成本		5,752,879,119	5,206,663,811
其中：营业成本	(五)35	4,241,421,711	4,127,363,733
营业税金及附加	(五)36	1,280,704,062	862,925,247
销售费用		159,949,829	112,145,064
管理费用		143,092,729	101,179,394
财务费用	(五)37	(72,284,595)	3,053,234
资产减值损失	(五)40	(4,617)	(2,861)
加：公允价值变动收益	(五)38	15,884,266	29,917,874
投资收益	(五)39	51,262,110	25,453,954
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		45,609,319	(592,236)
三、营业利润		2,405,752,401	1,829,861,942
加：营业外收入	(五)41	3,359,735	8,910,241
减：营业外支出	(五)42	2,647,164	5,103,685
其中：非流动资产处置损失		442,593	276,647
四、利润总额		2,406,464,972	1,833,668,498
减：所得税费用	(五)43	586,733,180	434,742,205
五、净利润		1,819,731,792	1,398,926,293
归属于母公司股东的净利润		1,468,587,411	1,050,179,281
少数股东损益		351,144,381	348,747,012
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(五)44	0.8552	0.6115
(二)稀释每股收益	(五)44	0.8552	0.6115
七、其他综合收益	(五)45	(1,153,055)	38,546,181
八、综合收益总额		1,818,578,737	1,437,472,474
归属于母公司股东的综合收益总额		1,467,434,356	1,072,475,141
归属于少数股东的综合收益总额		351,144,381	364,997,333

## 招商局地产控股股份有限公司

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
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		12,926,397	9,215,964
财务费用		54,209,759	(14,086,134)
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)6	19,847,934	20,005,859
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(2,734,008)	(2,403,251)
二、营业利润		(47,288,222)	24,876,029
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		(47,288,222)	24,876,029
减：所得税费用		14,893	6,001,441
四、净利润		(47,303,115)	18,874,588
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		-	(650,978)
七、综合收益总额		(47,303,115)	18,223,610

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,808,595,910	5,779,743,718
收到的税费返还		801	15,311,948
收到其他与经营活动有关的现金	(五)46(1)	2,399,907,299	1,457,432,262
经营活动现金流入小计		11,208,504,010	7,252,487,928
购买商品、接受劳务支付的现金		9,336,184,478	6,182,133,125
支付给职工以及为职工支付的现金		490,222,480	367,569,007
支付的各项税费		2,302,125,348.	1,621,816,124
支付其他与经营活动有关的现金	(五)46(2)	2,104,914,475	1,079,518,973
经营活动现金流出小计		14,233,446,781	9,251,037,229
经营活动产生的现金流量净额		(3,024,942,771)	(1,998,549,301)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		724,434	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,752	33,971
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	(五)46(3)	-	12,887
投资活动现金流入小计		747,186	46,858
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,562,917	6,321,512
投资支付的现金		127,821,477	28,125,469
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)46(4)	22,597,418	-
投资活动现金流出小计		172,981,812	34,446,981
投资活动产生的现金流量净额		(172,234,626)	(34,400,123)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		51,250,000	475,673,905
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		51,250,000	475,673,905
取得借款收到的现金		4,240,989,406	5,730,487,074
筹资活动现金流入小计		4,292,239,406	6,206,160,979
偿还债务支付的现金		1,445,159,864	1,507,153,645
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		638,348,637	239,851,792
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		279,455,136	61,556,629
支付其他与筹资活动有关的现金		-	882,889,738
筹资活动现金流出小计		2,083,508,501	2,629,895,175
筹资活动产生的现金流量净额		2,208,730,905	3,576,265,804
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(18,808,577)	(3,610,150)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(1,007,255,069)	1,539,706,230
加：期初现金及现金等价物余额	(五)47(2)	8,914,595,308	8,775,661,067
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(五)47(2)	7,907,340,239	10,315,367,297

## 公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到其他与经营活动有关的现金		318,519,847	552,707,036
经营活动现金流入小计		318,519,847	552,707,036
支付给职工以及为职工支付的现金		8,657,061	5,860,756
支付的各项税费		642,724	5,024,297
支付其他与经营活动有关的现金		2,705,554,780	2,277,673,432
经营活动现金流出小计		2,714,854,565	2,288,558,485
经营活动产生的现金流量净额		(2,396,334,718)	(1,735,851,449)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		182,635,544	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流入小计		182,635,544	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,400	40,900
投资支付的现金		184,045,000	10,000,000
投资活动现金流出小计		184,054,400	10,040,900
投资活动产生的现金流量净额		(1,418,856)	(10,040,900)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		2,331,076,500	1,318,282,000
筹资活动现金流入小计		2,331,076,500	1,318,282,000
偿还债务支付的现金		1,098,021,500	627,909,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		274,296,425	124,762,027
筹资活动现金流出小计		1,372,317,925	752,671,027
筹资活动产生的现金流量净额		958,758,575	565,610,973
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(447,611)	(416,613)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(1,439,442,610)	(1,180,697,989)
加：期初现金及现金等价物余额		3,701,866,661	6,268,540,841
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,262,424,051	5,087,842,852

## 招商局地产控股股份有限公司

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 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	8,484,453,421	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
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	8,484,453,421	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
三、本期增减变动金额	-	(5,621,477)	-	1,262,511,351	4,468,422	278,483,417	1,539,841,713	-	(3,473,483)	113,669,574	1,725,997,615	92,501,376	915,184,847	2,843,879,929
(一)净利润	-	-	-	1,468,587,411	-	351,144,381	1,819,731,792	-	-	-	2,011,397,239	-	472,589,734	2,483,986,973
(二)其他综合收益	-	(5,621,477)	-	-	4,468,422	-	(1,153,055)	-	(3,473,483)	-	-	92,501,376	64,143,209	153,171,102
上述(一)和(二)小计	-	(5,621,477)	-	1,468,587,411	4,468,422	351,144,381	1,818,578,737	-	(3,473,483)	-	2,011,397,239	92,501,376	536,732,943	2,637,158,075
(三)股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	255,534,324	255,534,324	-	-	-	-	-	631,850,102	631,850,102
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	255,534,324	255,534,324	-	-	-	-	-	632,387,198	632,387,198
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(537,096)	(537,096)
(四)利润分配	-	-	-	(206,076,060)	-	(328,195,288)	(534,271,348)	-	-	113,669,574	(285,399,624)	-	(253,398,198)	(425,128,248)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(206,076,060)	-	(328,195,288)	(534,271,348)	-	-	-	(171,730,050)	-	(253,398,198)	(425,128,248)
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	8,478,831,944	899,462,584	8,203,418,576	169,776,525	3,216,967,987	22,685,758,119	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

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## 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	8,927,054,193	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
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	8,927,054,193	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
三、本期增减变动金额	-	-	-	-253,379,175	-253,379,175	-	(3,473,483)	113,669,574	851,296,116	961,492,207
(一)净利润	-	-	-	-47,303,115	-47,303,115	-	-	-	1,136,695,740	1,136,695,740
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	(3,473,483)	-	-	(3,473,483)
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-47,303,115	-47,303,115	-	(3,473,483)	-	1,136,695,740	1,133,222,257
(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	-	-	-	-206,076,060	-206,076,060	-	-	113,669,574	(285,399,624)	(171,730,050)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-206,076,060	-206,076,060	-	-	-	(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	4,137,027,218	15,629,893,105	1,717,300,503	8,927,054,193	848,511,191	4,390,406,393	15,883,272,280

## (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人A股股票27,000,000股、向境外公开发行人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。

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2011年6月30日的公司及合并财务状况以及2011年1月1日至2011年6月30日止期间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，确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 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。

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。

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。

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。

### 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。

### 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。

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。

-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。

#### 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。

### 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。

### 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。

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。

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。

#### 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。

## **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。

### 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。

### **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。

## **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。

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。

## 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、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

### **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。

### **24、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%
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)	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	24%	(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，2011年按24%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24%。

(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%。

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。

## (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/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	39,894,400	-
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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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	16,754,490	-
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	5,946,669	-
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	(1,494,074)	1,494,074
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	527,333,870	-
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	(40,760,870)	40,760,870
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	798,292,001	69,007,999
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

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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	2,856,887	2,043,113
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
上海招商泰盛置业有限公司	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	92,041,576	-
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	4,786,544	3,436,456
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	231,246,948	5,895,183
深圳招商商业发展有限公司(注3)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 100,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁, 投资兴办实业	100,000	-	51%	51%	是	47,647,377	1,333,438
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	9,125,898	2,874,102
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2)	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	240,710,341	-
Pride Oasis Limited(注1)	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	55,061,750	-
重庆招商置地开发有限公司(注4)	有限责任公司	重庆	房地产	美元 399,960	房地产开发及租赁、销售、管理	2,712,784	-	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	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 1)	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	340,326,933	651,068
上海静园房地 产开发有限公司(注 5)	有限责任公司	上海	房地产	人民币 555,000	房地产开发经营，自有房屋租 赁，物业管理，室内装饰服务	279,000	-	55%	55%	是	247,442,187	2,307,813
佛山依云房地 产有限公司(注 6)	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	14,696,159	4,462
云南招商城投房 地产有限公司	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 7)	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	22,879,161	2,120,839
招商局地产厦 门有限公司	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	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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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)
南京招商瑞盛房地 产有限公司(注 8)	有限责任公司	南京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(武 汉)有限公司(注 9)	有限责任公司	武汉	房地产	人民币 30,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
盈泽发展有限公 司(注 10)	有限责任公司	香港	投资	港币 10	投资	0	-	100%	100%	是	不适用	不适用
招商局地产(镇 江)有限公司(注 11)	有限责任公司	镇江	房地产	人民币 50,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用
镇江盈盛房地 产开发有限公司(注 12)	有限责任公司	镇江	房地产	美元 93,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	600,651	-	100%	100%	是	不适用	不适用
深圳招商商置投 资有限公司(注 13)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 200,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	2,076,481	-	100%	100%	是	不适用	不适用
天津招商泰达房 地产有限公司(注 14)	有限责任公司	天津	房地产	人民币 30,000	房地产开发、物业管理服务； 项目投资，房地产经纪	18,000	-	60%	60%	是	12,000	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(注13)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 300,000	房地产开发及商品房销售	1,415,831	-	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	166,514,413	-
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	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	14,443,156	271,215
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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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	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	109,447,898	-
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	267,804,077	-
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	88,287	-	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、Pride Oasis Limited、佛山招商会德丰房地产有限公司 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、深圳招商华侨城投资有限公司 50%的权益性资本。由于本公司在该等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,本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 2011 年 1 月,深圳招商商业发展有限公司进行了增资。注册资本由原 5,100 万元增加至 10,000 万元,增资款由深圳市海上世界实业发展有限公司以现金方式一次性支付。增资完成后,本公司间接持有深圳招商商业发展有限公司 51%的股权,从而能够对该公司的财务和经营决策实施控制,因此将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 4: 2011 年 5 月,本公司之子公司 Cosmo City Limited 对重庆招商置地开发有限公司进行增资,增资额为 5,000 万美元。增资后, Cosmo City Limited 仍持有其 100%的权益性资本,本公司将重庆招商置地开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 5: 2011 年 2 月,上海静园房地产开发有限公司进行了增资。注册资本由原 3,000 万元增加至 55,500 万元,由上海招商置业有限公司和上海朗达实业有限公司分别按股权比例进行增资。增资完成后,本公司仍间接持有上海静园房地产开发有限公司 55%的权益性资本,从而能够对该公司的财务和经营决策实施控制,因此将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 6: 本公司通过之子公司广州招商房地产有限公司间接持有佛山依云房地产有限公司 50%的权益性资本。由于本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 7: 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,本公司持有其 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 8: 2011 年 1 月, 本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司投资设立南京招商瑞盛房地产有限公司, 该公司注册资本为人民币 3,000 万元, 本公司间接持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 9: 2011 年 2 月, 本公司投资设立招商局地产(武汉)有限公司, 该公司注册资为人民币 3,000 万元, 本公司持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 10: 2011 年 2 月, 本公司之子公司香港瑞嘉投资设立盈泽发展有限公司, 该公司注册资为港币 1 万元, 本公司持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 11: 2011 年 3 月, 本公司投资设立招商局地产(镇江)有限公司, 该公司注册资本人民币 5,000 万元, 本公司持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 12: 2011 年 5 月, 本公司与本公司之子公司盈泽发展有限公司共同投资设立镇江盈盛房地产开发有限公司, 注册资本为 9,300 万美元, 其中盈泽发展有限公司出资 9,207 万美元, 占 99% 的权益性资本; 本公司出资 93 万美元, 占 1% 的权益性资本。本公司及本公司之子公司合计持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 13: 2011 年 3 月, 本公司以派生分立方式, 将深圳招商房地产有限公司分立成存续公司深圳招商房地产有限公司和新公司深圳招商商置投资有限公司。分立后存续公司深圳招商房地产有限公司和新公司深圳招商商置投资有限公司注册资本分别为 3 亿元、2 亿元人民币。本公司持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 14: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与天津泰达发展有限公司共同投资设立天津招商泰达房地产有限公司, 本公司持有其 60% 的权益性资本。由于本公司在天津招商泰达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。

## 2、本期新纳入合并范围的主体

名称	人民币元	
	期末净资产	本期净利润(损失)
镇江盈盛房地产开发有限公司	600,534,115	(117,359)
招商局地产(镇江)有限公司	49,868,176	(131,824)
南京招商瑞盛房地产有限公司	30,031,890	31,890
招商局地产(武汉)有限公司	29,826,130	(173,870)
深圳招商商置投资有限公司	2,333,779,991	216,331,570
盈泽发展有限公司	13,906,056	13,897,547
天津招商泰达房地产有限公司	30,000,000	-

## (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	99,949	1.00	99,949	53,947	1.00	53,947
港币	4,244	0.83	3,530	6,069	0.85	5,164
银行存款：						
人民币	7,609,327,445	1.00	7,609,327,445	8,214,811,543	1.00	8,214,811,543
美元	44,216,925	6.47	286,154,253	104,384,274	6.62	690,772,033
港币	14,135,477	0.83	11,755,062	10,521,355	0.85	8,952,621
其他货币资金(注)：						
美元	8,356,665	6.47	54,080,994	10,088,740	6.62	66,738,549
人民币	1,006,291,205	1.00	1,006,291,205	695,051,195	1.00	695,051,195
合计			8,967,712,438			9,676,385,052

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	2,640,628(注)	846,539
5.套期工具	-	-
6.其他	-	-
合计	2,640,628	846,539
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	7,218,100(注)	20,824,615
5.其他	-	-
合计	7,218,100	20,824,615

## (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期末公允价值。截至 2011 年 6 月 30 日止，上述远期外汇买卖合同的名义本金共计 180,000,000 美元(2010 年 12 月 31 日：353,410,000 美元)。该等合约将于 2011 年 10 月 12 日至 2012 年 4 月 30 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	3,502,304	4	2,915,689	83	5,350,608	5	4,001,444	75
其他不重大应收账款	94,783,873	96	6,491,935	7	106,667,364	95	5,413,435	5
合计	98,286,177	100	9,407,624	10	112,017,972	100	9,414,879	8

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	88,751,840	90	5,521,722	83,230,118	97,589,029	86	3,748,574	93,840,455
1 至 2 年	2,918,859	3	142,392	2,776,467	8,485,365	8	1,083,870	7,401,495
2 至 3 年	3,113,174	3	827,821	2,285,353	592,970	1	580,990	11,980
3 年以上	3,502,304	4	2,915,689	586,615	5,350,608	5	4,001,445	1,349,163
合计	98,286,177	100	9,407,624	88,878,553	112,017,972	100	9,414,879	102,603,093

(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	6,674,615	1 年以内	7
客户二	5,568,797	1 年以内	6
客户三	2,376,283	2 年以上	2
客户四	1,890,000	1 年以内	2
客户五	1,800,000	1 年以内	1
合计	18,309,695		18

(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)	4,156,121,234	97	-	-	3,930,452,175	95	-	-
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	14,623,648	-	2,237,391	15	6,486,798	-	2,083,365	32
其他不重大其他应收款	109,933,122	3	1,832,147	2	211,842,064	5	1,983,535	1
合计	4,280,678,004	100	4,069,538	-	4,148,781,037	100	4,066,900	-

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	3,878,584,858	91	346,458	3,878,238,400	3,221,925,971	77	186,740	3,221,739,231
1至2年	278,411,120	6	820,467	277,590,653	899,212,085	22	940,655	898,271,430
2至3年	109,058,378	3	665,222	108,393,156	21,156,183	1	856,140	20,300,043
3年以上	14,623,648	-	2,237,391	12,386,257	6,486,798	-	2,083,365	4,403,433
合计	4,280,678,004	100	4,069,538	4,276,608,466	4,148,781,037	100	4,066,900	4,144,714,137

(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	1,493,471,702	1年以内	35
客户二	本公司之联营公司	672,924,122	1年以内	16
客户三	子公司之股东	639,324,894	1年以内	15
客户四	无关联关系	360,000,000	1年以内	8
客户五	本公司之联营公司	227,159,525	1至2年	5
合计		3,392,880,243		79

## (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(%)
佛山招商珑原房地产有限公司	本公司之联营公司	672,924,122	16
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	227,159,525	5
合计		900,083,647	21

## (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	41,940,052,016	296,210,000	41,643,842,016	36,376,901,757	296,210,000	36,080,691,757
房地产开发产品	2,729,379,502	-	2,729,379,502	2,524,202,875	-	2,524,202,875
原材料	4,314,642	-	4,314,642	4,292,763	-	4,292,763
低值易耗品及其他	4,899,899	162,982	4,736,917	2,322,998	162,982	2,160,016
小计	44,678,646,059	296,372,982	44,382,273,077	38,907,720,393	296,372,982	38,611,347,411
建造合同形成的存货：						
已完工未结算款(注)	88,000,000	-	88,000,000	88,000,000	-	88,000,000
小计	88,000,000	-	88,000,000	88,000,000	-	88,000,000
合计	44,766,646,059	296,372,982	44,470,273,077	38,995,720,393	296,372,982	38,699,347,411

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：					
镇江大东项目	2011.05	2015.11	597,110	-	3,058,541,166
上海佘山珑原项目	2010.10	2013.12	303,342	1,871,326,873	2,083,098,122
南京 G54 项目	2011.05	2013.07	328,236	-	1,870,001,688
深圳招商观园	2008.08	2011.10	195,073	1,564,201,188	1,687,773,326
成都招商雍华府(原成都成华区昭觉寺南路项目)	2011.05	2013.04	384,231	-	1,661,817,567
佛山依云水岸	2008.04	2012.12	324,049	1,428,916,623	1,633,672,097
佛山依云上城	2008.08	2013.08	274,271	1,857,000,180	1,630,359,908
南京 G67 项目	2010.08	2012.11	234,919	1,514,628,824	1,629,803,340
北京溪城家园及珑原项目	2008.10	2013.05	540,555	1,484,891,572	1,546,263,883
重庆招商花园城	2010.10	2015.05	425,195	1,353,107,713	1,407,598,462
苏州小石城	2008.04	2016.12	538,344	1,275,198,927	1,376,633,104
深圳雍景湾	2009.07	2012.08	176,059	1,111,636,624	1,261,555,127
广州金山谷	2008.02	2016.03	482,973	1,078,338,580	1,251,595,683
佛山依云天汇	2011.02	2015.06	228,192	-	1,213,715,218
深圳曦城四、五期	2010.02	2012.10	220,661	1,821,242,252	1,136,631,594
厦门集美 P01 项目	2011.03	2014.06	256,949	-	1,085,621,209
厦门集美 P08 项目	2011.03	2014.08	238,435	-	1,082,509,146
苏州雍景湾	2011.03	2013.04	214,234	-	1,077,396,865

## (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)
天津星城	2007.10	2014.09	356,494	1,389,194,614	935,230,957
上海海德花园二、四期	2006.05	2013.08	150,842	841,406,982	889,051,193
天津雍华府项目	2010.03	2012.06	129,031	754,907,374	833,311,559
漳州卡达凯斯项目	2010.12	2020.07	363,103	706,876,674	819,615,337
佛山依云曦城	2010.12	2015.06	218,372	719,491,596	777,481,522
珠海招商花园城二、三期	2009.12	2012.12	151,667	608,624,656	701,842,529
上海招商海湾花园	2008.10	2013.12	163,139	781,851,979	658,142,630
深圳招商果岭花园	2010.05	2013.05	143,588	498,973,326	654,493,652
上海招商雍华苑	2008.07	2011.09	132,539	566,644,098	653,070,407
北京公园·1872	2006.10	2013.12	422,646	708,620,374	620,961,748
深圳招商局广场	2010.06	2012.11	121,232	524,210,113	594,918,211
北京康拉德酒店	2009.12	2012.06	120,419	520,783,345	565,782,536
深圳曦城六期	2011.02	2012.08	82,814	-	557,420,245
重庆招商·江湾城	2007.10	2013.10	209,617	819,190,312	531,711,148
深圳伍兹公寓	2010.04	2012.12	75,530	368,973,403	426,228,862
成都东城国际商务广场	2010.12	2012.09	60,255	236,957,219	277,716,989
深圳船前广场	2010.10	2012.04	39,977	7,624,267	177,573,847
漳州招商花园城	2008.07	2012.11	65,806	144,340,564	164,822,254
漳州假日 365	2010.07	2013.12	44,205	103,562,309	122,679,534
深圳鲸山九期	2011.05	2014.04	328,268	8,434,400	71,842,865
深圳三洋 2#、6#厂房改造	2010.07	2011.07	8,350	40,460,923	66,438,138
深圳海上世界酒店	2010.12	2013.02	83,903	6,823,777	45,495,708
深圳船尾广场	2010.12	2012.06	41,488	479,981	27,410,248
深圳船后广场	2011.04	2012.09	29,960	381,149	23,426,098
深圳兰溪谷三期	2008.08	2011.05	29,115	206,523,541	-
珠海招商花园城一期	2008.12	2011.05	68,467	561,120,439	-
其他				38,101,774	93,633,443
小计				27,525,048,545	38,984,889,165
房地产拟开发土地：					
重庆弹子石项目	2011.07	2019.10	1,311,183	2,352,153,521	2,539,815,467
武汉 P022 项目	2011.07	2013.07	107,600	-	415,347,384
成都招商雍华府(成都成华区昭觉寺南路项目)	2011.05	2013.04	384,231	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	2011.03	2013.04	214,234	1,036,497,375	-
厦门集美 P08 项目	2011.03	2014.08	238,435	1,028,657,965	-
深圳曦城六期	2011.02	2012.08	82,814	549,490,259	-
漳州卡达凯斯酒店项目	2011.03	2012.04	30,602	92,700,000	-
小计				8,851,853,212	2,955,162,851
合计				36,376,901,757	41,940,052,016

## (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：

					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
深圳曦城四期	2011.06	-	925,907,607	280,750,799	645,156,808
北京公园·1872 一期至二期	2011.06	673,895,625	383,882,751	713,563,064	344,215,312
北京溪城家园	2010.09	365,750,246	-	56,363,597	309,386,649
珠海招商花园城一期	2011.05	-	654,514,748	401,546,584	252,968,164
深圳兰溪谷三期	2011.05	-	291,153,146	55,250,105	235,903,041
重庆招商江湾城	2011.03	75,676,058	434,310,900	326,725,832	183,261,126
上海海德花园一至三期	2010.12	238,291,732	-	76,490,351	161,801,381
广州金山谷二至三期	2010.05	95,471,774	-	1,959,979	93,511,795
上海招商海湾花园	2011.03	-	184,688,513	91,594,989	93,093,524
深圳招商澜园	2010.06	321,382,065	-	242,845,508	78,536,557
深圳曦城三期	2010.03	56,481,438	-	-	56,481,438
深圳兰溪谷二期	2007.06	106,463,463	-	51,177,990	55,285,473
天津星城	2011.03	-	534,679,854	495,147,023	39,532,831
南京依云溪谷	2009.12	174,052,830	-	148,261,729	25,791,101
佛山依云水岸	2010.06	54,094,313	-	30,311,221	23,783,092
上海招商雍华苑	2010.02	24,975,132	-	3,362,355	21,612,777
苏州小石城一期至三期	2010.12	75,273,267	-	55,437,300	19,835,967
深圳依山郡二至三期	2009.10	14,910,467	-	-	14,910,467
深圳花园城五期	2010.11	52,272,781	-	39,519,742	12,753,039
漳州阳光花园一期	2006.06	11,479,422	-	-	11,479,422
漳州招商花园城	2009.12	101,603,058	-	92,166,986	9,436,072
漳州招商简筑	2007.12	7,347,721	-	-	7,347,721
深圳海月华庭	2009.09	8,043,595	-	1,028,212	7,015,383
漳州依山海二期	2007.12	5,023,065	-	-	5,023,065
天津西康路 36 号	2009.11	37,861,640	17,179,435	52,103,470	2,937,605
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
上海招商南桥雅苑	2010.01	5,521,635	-	4,907,353	614,282
佛山依云上城	2011.06	-	342,945,678	342,945,678	-
其他		16,891,891	-	626,138	16,265,753
合计		2,524,202,875	3,769,262,632	3,564,086,005	2,729,379,502

注 1：截至 2011 年 6 月 30 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 139,000,000 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 2011 年 6 月 30 日止，在建开发成本及拟开发土地中重庆弹子石项目、厦门集美 P08 项目等，共计 427,844 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 230,191,509 元(2010 年度为人民币 267,277,090 元)。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、存货 - 续

## (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

人民币元

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	612,007,427	476,534,168
预付所得税	684,028,846	283,586,580
预付土地增值税(注)	237,801,778	192,505,466
预付租金	2,242,028	8,968,112
其他	18,013,393	18,944,348
合计	1,554,093,471	980,538,674

人民币元

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。

## 7、长期应收款

项目	期末数	期初数
委托贷款(注 1)	1,148,636,986	1,115,590,052
股权转让尾款(注 2)	148,976,670	145,147,393
合计	1,297,613,656	1,260,737,445

人民币元

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 2011 年 6 月 30 日止，委托贷款本金计人民币 886,921,083 元，应收委托贷款利息计人民币 120,138,903 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 2011 年 6 月 30 日止，委托贷款本金计人民币 141,577,000 元，已收到委托贷款利息计人民币 9,701,834 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、长期应收款- 续

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 3,930,303 元，并相应增加长期应收款。

8、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%	609,728,084	18,389,974	591,338,110	783,257	-
深圳招商华侨城物业有限公司	50%	50%	8,476,269	2,990,534	5,485,735	6,379,272	324,433
惠州市泰通置业投资有限公司	50%	50%	291,652,151	283,940,311	7,711,840	-	(11,315)
二、联营企业							
北京天平物业管理有限公司	49%	49%	4,898,867	492,016	4,406,850	3,832,522	391,275
招商局光明科技园有限公司	49%	49%	591,606,851	226,733,111	364,873,741	3,510,227	(5,579,609)
深圳海涛酒店有限公司	45%	45%	16,348,835	4,391,592	11,957,243	5,135,492	567,000
天津兴海房地产开发有限公司	45%	45%	315,451,799	76,273,963	239,177,836	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	40%	40%	768,530,038	510,623,295	257,906,743	386,274,098	119,349,713
深圳市德瀚投资发展有限公司	70%	70%	19,924,667	50,737	19,873,930	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司	50%	50%	10,200,000	-	10,200,000	-	-

## 9、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	337,461,874	-	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	100,628,537	-	100,628,537	45	45	-	-	-	-
招商局光明科技园有限公司	权益法	196,000,000	83,522,141	95,265,992	178,788,133	49	49	-	-	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	权益法	42,010,652	59,851,731	47,739,893	107,591,624	40	40	-	-	-	-
深圳市德瀚投资发展有限公司	权益法	14,000,000	-	14,000,000	14,000,000	70	70	注 2	-	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司	权益法	10,200,000	-	10,200,000	10,200,000	50	50	注 3	-	-	-
深圳海涛酒店有限公司	权益法	4,996,675	5,932,561	255,150	6,187,711	45	45	-	-	-	-
惠州市泰通置业投资有限公司	权益法	4,900,000	4,801,249	-5,657	4,795,592	50	50	-	-	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	权益法	2,500,000	3,414,144	-562,218	2,851,926	50	50	-	-	-	724,434
北京天平物业管理有限公司	权益法	490,000	1,997,854	191,725	2,189,579	49	49	-	-	-	-
合计			597,610,091	167,084,885	764,694,976	-	-	-	-	-	724,434
减：减值准备			-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资净额			597,610,091	167,084,885	764,694,976	-	-	-	-	-	-

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。

注 2：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与广东外运公司共同投资设立深圳市德瀚投资发展有限公司，本公司持有其 70% 的权益性资本。根据深圳市德瀚投资发展有限公司章程及相关协议规定，该公司的财务和经营决策必须经股东双方一致讨论决定，故深圳招商房地产有限公司不能对深圳市德瀚投资发展有限公司实施控制，亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3：2011 年 4 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司投资成立佛山招商珑原房地产有限公司，注册资本 1,020 万元，深圳招商房地产有限公司持有其 100% 的权益性资本。2011 年 6 月，深圳招商房地产有限公司与佛山市顺德区保利房地产有限公司签订增资扩股协议，增资扩股后，该公司注册资本增至 10,000 万元，深圳招商房地产有限公司与佛山市顺德区保利房地产有限公司各自持股 50%。根据增资扩股后的公司章程及相关协议规定，深圳招商房地产有限公司不能对深圳市德瀚投资发展有限公司实施控制，亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。截止本报告出具日，相关的工商变更手续尚在办理中。

(2) 本集团于 2011 年 6 月 30 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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、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	4,360,579,304	1,632,983	-	4,362,212,287
1.房屋及建筑物	3,039,355,806	1,632,983	-	3,040,988,789
2.土地使用权	1,321,223,498	-	-	1,321,223,498
二、累计折旧和累计摊销合计	922,363,981	77,383,056	-	999,747,037
1.房屋及建筑物	791,895,915	60,270,244	-	852,166,159
2.土地使用权	130,468,066	17,112,812	-	147,580,878
三、投资性房地产账面净值合计	3,438,215,323			3,362,465,250
1.房屋及建筑物	2,247,459,891			2,188,822,630
2.土地使用权	1,190,755,432			1,173,642,620
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	3,438,215,323			3,362,465,250
1.房屋及建筑物	2,247,459,891			2,188,822,630
2.土地使用权	1,190,755,432			1,173,642,620

注 1：本期摊销计人民币 77,383,056 元。

注 2：截至 2011 年 6 月 30 日止，本集团无用作抵押的投资性房地产。

注 3：截至 2011 年 6 月 30 日止，本集团尚有净值计人民币 708,784,003 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、北科大厦等物业。其中，科技大厦二期、美伦公寓系上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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间  
 (五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、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：	529,485,994	10,353,217		5,704,972	534,134,239
其中：房屋及建筑物	218,174,894	-		-	219,546,688
机器设备	193,267,833	1,577,831		3,303,720	191,541,944
运输设备	59,324,819	3,633,469		2,337,316	59,249,178
电子设备、家具、器具及其他	58,718,448	5,141,917		63,936	63,796,429
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	268,546,232	-	14,913,285	5,271,226	278,188,291
其中：房屋及建筑物	58,999,188	-	4,273,319	-	63,272,507
机器设备	135,341,500	-	4,407,465	2,973,348	136,775,617
运输设备	37,561,900	-	2,918,400	2,092,345	38,387,955
电子设备、家具、器具及其他	36,643,644	-	3,314,101	205,533	39,752,212
三、固定资产账面净值合计	260,939,762				255,945,948
其中：房屋及建筑物	159,175,706				156,274,181
机器设备	57,926,333				54,766,327
运输设备	21,762,919				20,861,223
电子设备、家具、器具及其他	22,074,804				24,044,217
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	260,939,762				255,945,948
其中：房屋及建筑物	159,175,706				156,274,181
机器设备	57,926,333				54,766,327
运输设备	21,762,919				20,861,223
电子设备、家具、器具及其他	22,074,804				24,044,217

注 1：本期折旧为人民币 14,913,285 元。

注 2：本期无在建工程转入固定资产事项。

注 3：截至 2011 年 6 月 30 日止，本集团尚有净值计人民币 33,133,974 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。

12、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	33,149,938	-	33,149,938	20,391,018	-	20,391,018
合计	36,085,981	-	36,085,981	23,327,061	-	23,327,061

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间  
 (五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、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	期末额	其他减少的原因
经营租赁固定资产改良支出	162,520,199	-	6,433,702	156,086,497	
户外广告设施费	98,776	3,600,000	1,190,137	2,508,639	
其他	3,366,074	4,133,454	1,503,747	5,995,781	
合计	165,985,049	7,733,454	9,127,586	164,590,917	

14、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	324,690,916	449,165,509
预计负债	6,251,570	6,251,570
可抵扣亏损	11,559,626	2,280,706
其他长期资产摊销	1,017,993	1,017,993
应收账款坏账准备	601,445	965,114
预提费用	-	772,832
其他应收款坏账准备	298,479	1,641
固定资产折旧	47,563	-
小计	344,467,592	460,455,365
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	-	-
小计	-	-

(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	310,825,970	838,088,182
可抵扣亏损	340,659,410	331,289,596
合计	651,485,380	1,169,377,778

(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
2012	6,517,747	7,355,671	
2013	8,296,126	11,805,761	
2014	55,993,218	120,120,170	
2015	169,490,022	192,007,994	
2016	100,362,297	-	
合计	340,659,410	331,289,596	

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 14、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	1,298,763,662
可抵扣亏损	46,238,504
其他长期资产摊销	4,071,972
应收账款坏账准备	2,405,779
预计负债	26,048,209
其他应收款坏账准备	1,193,918
固定资产折旧	190,252
小计	1,378,912,296
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	1,874,421,859
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	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、资产减值准备明细

人民币元

项目	期初账面余额	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	13,481,779	4,002	8,619	-	-	13,477,162
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	-	-	-	-	-	-
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	309,854,761	4,002	8,619	-	-	309,850,144

16、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(注1)	216,556,956	-
信用借款	2,216,506,000	1,172,132,283
合计	2,433,062,956	1,172,132,283

注1：本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款21,410,000美元(折合人民币138,556,956元)，由本公司提供担保。

本公司之子公司深圳招商房地产有限公司借款人民币78,000,000元，由招商局蛇口工业区提供担保。

17、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	-	275,616,189
合计	-	275,616,189

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付账款

(1)应付账款明细如下:

项目	人民币元	
	期末数	期初数
工程款	1,916,573,726	2,051,849,132
地价款	2,804,618,260	2,529,091,908
股权收购款	70,650,000	70,650,000
保修金	89,851,992	34,572,057
其他	40,648,760	71,504,066
合计	4,922,342,738	4,757,667,163

(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:

单位名称	期末数	账龄	未支付原因	人民币元
				期后偿还金额
上海宝山区杨行镇人民政府	72,192,000	2 至 3 年	未达到支付条件	-
上海美扬置业有限公司	70,650,000	2 至 3 年	未达到支付条件	-
深圳特区华侨城建筑安装工程公司	64,002,147	2 至 3 年	工程质保金, 期满后支付	-
合计	206,844,147			

19、预收款项

(1)预收款项账龄分析如下:

账龄	人民币元		人民币元	
	期末数		期初数	
	金额	%	金额	%
1 年以内	11,874,014,925	99	11,245,023,346	100
1 至 2 年	66,386,482	1	23,184,800	-
2 至 3 年	7,754,665	-	446,680	-
3 年以上	33,777	-	-	-
合计	11,948,189,849	100	11,268,654,826	100

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、预收款项- 续

(1)预收款项账龄分析如下: - 续

其中, 预收售楼款列示如下:

项目名称	人民币元			
	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

佛山依云水岸一至四期	2,733,740,403	1,686,286,477	2012年	56%
北京溪城家园及珑原项目	1,614,919,435	992,697,243	已竣工	49%
广州金山谷二期	1,413,788,762	957,034,244	已竣工	99%
上海招商雍华府一期	1,376,884,547	703,029,613	已竣工	100%
北京公园·1872一至二期	844,823,623	1,907,866,683	已竣工	57%
深圳兰溪谷三期	573,472,007	496,043,699	已竣工	70%
天津星城一期	485,841,035	876,104,628	已竣工	96%
苏州小石城四期	484,459,543	-	2011年	60%
重庆招商·江湾城一至二期	483,713,089	834,160,111	2011年	92%
佛山依云上城一期	288,935,068	499,079,745	2011年	79%
天津雍华府	281,226,112	-	2012年	35%
深圳雍景湾花园	209,808,516	-	2012年	2%
漳州招商花园城	153,334,168	167,359,485	已竣工	100%
深圳招商观园	152,140,827	-	2011年	11%
深圳曦城四期	127,329,164	559,576,579	2011年	49%
珠海招商花园城一期	120,440,288	670,216,271	已竣工	72%
珠海招商花园城二期	114,841,242	-	2012年	12%
上海招商海湾花园	79,253,136	145,086,710	2013年	32%
深圳曦城三期	77,181,711	77,181,711	已竣工	96%
上海海德花园三期	46,998,290	41,376,464	已竣工	68%
南京依云溪谷三期	42,230,373	322,461,693	已竣工	100%
漳州假日 365 一期	41,980,314	-	2012年	30%
厦门集美 P01 项目	38,943,972	-	2014年	5%
深圳招商澜园	35,088,953	84,756,830	已竣工	97%
深圳兰溪谷二期	26,411,745	82,296,586	已竣工	97%
苏州小石城二至三期	18,458,658	43,558,381	已竣工	100%
深圳花园城五期	7,486,460	15,253,943	已竣工	98%
深圳海景广场	1,327,409	1,327,894	已竣工	100%
深圳海月华庭	485,500	1,845,847	已竣工	100%
深圳依山郡二至三期	259,995	894,469	已竣工	100%
上海招商南桥雅苑	180,000	3,508,642	已竣工	100%
漳州招商简筑	147,089	147,089	已竣工	100%
天津西康路 36 号项目	-	8,658,000	已竣工	100%
其他	21,943,185	15,891,487		
合计	11,898,074,619	11,193,700,524		

(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

## 20、应付职工薪酬

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期其他减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	166,245,620	323,112,763	413,291,233	76,067,150
二、职工福利费	541,895	14,932,659	12,267,971	3,206,583
三、社会保险费	1,843,461	28,473,062	28,625,901	1,690,622
四、住房公积金	15,740,645	13,103,325	28,463,457	380,513
五、辞退福利	1,280,000	77,046	57,865	1,299,181
六、其他	21,580,890	11,259,371	7,573,918	26,546,343
其中：工会经费和职工教育经费	20,193,804	7,238,513	4,862,895	22,569,422
合计	207,232,511	390,958,226	490,280,345	107,910,392

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

注：工会经费和职工教育经费余额为人民币 22,569,422 元，因解除劳动关系给予补偿金额的余额为人民币 563,434 元。

**21、应交税费**

项目	人民币元	
	期末数	期初数
企业所得税	561,031,616	365,498,608
土地增值税(注)	165,200,572	118,920,233
营业税	116,424,433	86,918,764
个人所得税	36,460,868	20,155,272
增值税	5,040,130	6,364,197
城市维护建设税	4,328,418	4,733,034
土地使用税	189,722	4,547,650
其他	3,372,841	7,651,260
合计	892,048,600	614,789,018

注：详见附注(五)6。

**22、应付利息**

项目	人民币元	
	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	60,038,666	106,863,476
短期借款应付利息	24,299,200	2,260,163
合计	84,337,866	109,123,639

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

**23、应付股利**

单位名称	人民币元		
	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)	228,195,288	54,627,032	
深圳市南山房地产开发有限公司(注 2)	39,604,987	39,604,987	
天津市森森投资集团有限公司(注 3)	19,692,329	29,692,329	
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600	285,600	待核销
招商局蛇口工业区有限公司(注 4)	83,210,318	-	
招商局漳州开发区有限公司(注 4)	4,545,455	-	
合计	375,533,977	124,209,948	

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 2011 年 3 月 22 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

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

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。

注4：系本公司根据2011年4月12日股东大会决议通过的2010年度利润分配方案，应付招商局蛇口工业区有限公司和招商局漳州开发区有限公司的普通股股利。

**24、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	4,156,440,178	4,082,251,898
关联公司往来	981,653,978	1,067,095,804
保证金	574,647,856	418,765,712
代收及暂收款	560,334,878	154,437,315
其他	74,831,266	20,830,785
合计	6,347,908,156	5,743,381,514

**(五) 合并财务报表项目注释 - 续****24、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	1,294,210,760	1至2年	股东垫款
客户二	711,302,408	1至3年	股东垫款
客户三	617,373,350	1至2年	股东垫款
客户四	269,191,275	1至2年	两限房履约保证金
客户五	163,304,045	1至3年	股东垫款
客户六	138,235,302	1至2年	股东垫款

**25、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	26,048,209	-	3,787,754	22,260,455
其中：依山郡诉讼案(注1)	26,048,209	-	3,787,754	22,260,455
花园城三期诉讼案	-	-	-	-
辞退福利	-	-	-	-
待执行的亏损合同	-	-	-	-
预计费用(注2)	80,241,380	-	-	80,241,380
合计	106,289,589	-	3,787,754	102,501,835

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

债人民币 27,810,000 元，截止 2011 年 6 月 30 日已累计支付部分赔偿款计人民币 5,549,545 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

26、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	人民币元	
	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,458,362,972	1,856,422,159
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	2,458,362,972	1,856,422,159

(2)一年内到期的长期借款

(a)一年内到期的长期借款

项目	人民币元	
	期末数	期初数
委托贷款(注 1)	152,906,972	152,906,972
抵押借款	-	122,000,000
保证借款(注 2)	1,540,740,000	781,515,187
信用借款	764,716,000	800,000,000
合计	2,458,362,972	1,856,422,159

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)28；

(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	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2008.11.24	2011.11.28	美元	浮动	150,000,000	970,740,000
金融机构二	2009.04.13	2012.06.10	人民币	4.86		400,000,000
金融机构三	2008.10.30	2011.10.29	人民币	5.265		300,000,000
金融机构四	2009.05.26	2012.05.26	人民币	4.86		300,000,000
金融机构五	2009.04.24	2012.04.24	人民币	4.86		300,000,000
合计						2,270,740,000

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间  
 (五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、其他流动负债

项目	人民币元	
	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税(注)	2,398,239,888	2,331,464,209
保洁、保安外包费	18,655,149	13,048,065
中介机构费用	76,304	3,012,000
服装费	3,823,668	2,510,750
水电费	769,719	-
完善智能系统	244,151	-
其他	10,519,700	7,706,659
合计	2,432,328,579	2,357,741,683

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。

28、长期借款

(1)长期借款分类

项目	人民币元	
	期末数	期初数
抵押借款(注 1)	139,000,000	49,000,000
保证借款(注 2)	5,687,651,600	5,753,519,344
信用借款	4,430,226,700	4,193,316,000
委托借款(注 3)	572,344,000	-
合计	10,829,222,300	9,995,835,344

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139,000,000元。

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，其中人民币400,000,000元将于1年内到期；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，该借款将于1年内到期。

本公司之子公司福建中联盛房地产开发有限公司借款人民币150,000,000元，由本公司按贷款本金未偿还部分的百分之五十提供担保。

本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司借款人民币165,000,000元，由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司按贷款本金未偿还部分的百分之五十五提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、长期借款- 续

(1)长期借款分类- 续

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194,148,000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541,000,000美元(折合人民币3,501,135,600元)和130,000,000港元(折合人民币108,108,000元)，其中297,000,000美元(折合人民币1,922,065,200元)及港币130,000,000元(折合人民币108,108,000元)由招商局集团(香港)有限公司提供担保，50,000,000美元(折合人民币323,580,000元)由达峰国际股份有限公司提供担保，剩余部分银行借款由本公司提供担保。其中，由招商局集团(香港)有限公司和达峰国际股份有限公司提供担保的美元150,000,000元(折合人民币970,740,000元)将于1年内到期。

注 3: 根据本公司之子公司佛山依云房地产有限公司与会德丰置业(广州)有限公司签订的《委托贷款合同》，会德丰置业(广州)有限公司委托银行向佛山依云房地产有限公司提供的委托贷款。

(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		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	841,308,000	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		470,000,000
金融机构五	2010.01.04	2013.12.23	美元	浮动	64,000,000	414,182,400	64,000,000	423,369,720
合计						4,725,490,400		4,753,339,463

29、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	-	71,503,760	-	-	71,503,760	-
深圳市招商创业有限公司	-	1,200,000	-	-	1,200,000	-
合计	-	72,703,760	-	-	72,703,760	-

30、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	2,316,700
文化事业发展专项资金	1,500,000	1,500,000
合计	3,816,700	3,816,700
减：一年内到期的其他非流动负债	-	-
一年后到期的非流动负债	3,816,700	3,816,700

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、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	
<b>2011年6月30日:</b>							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	693,419,317	-	-	-	-	-	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	465,451	-	-	-	90,349	90,349	555,800
有限售条件股份合计	891,594,208	-	-	-	90,349	90,349	891,684,557
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	684,265,720	-	-	-	(58,474)	(58,474)	684,207,246
2. 境内上市外资股	141,440,575	-	-	-	(31,875)	(31,875)	141,408,700
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	825,706,295	-	-	-	(90,349)	(90,349)	825,615,946
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	
<b>2010年12月31日:</b>							
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

上述股份每股面值为人民币 1 元。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、资本公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>2011年6月30日：</b>				
股本溢价	8,369,949,610	-	-	8,364,328,133
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)	-	(5,621,477)	(390,488,433)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他综合收益	10,092,053	-	-	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	8,484,453,421	-	(5,621,477)	8,478,831,944
<b>2010年12月31日：</b>				
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(注 1)	(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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、盈余公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>2011年6月30日:</b>				
法定盈余公积	759,342,546	-	-	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	899,462,584	-	-	899,462,584
<b>2010年12月31日:</b>				
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

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。

34、未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2011年6月30日:</b>		
调整前：上年末未分配利润	6,940,907,225	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	6,940,907,225	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,468,587,411	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	206,076,060	注1
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	8,203,418,576	
<b>2010年12月31日:</b>		
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	
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	6,940,907,225	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、未分配利润 - 续

注 1：本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2011 年 4 月召开的 2010 年度股东大会决议，本公司以截止 2010 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 1.2 元，共计派送现金股利人民币 206,076,060 元。

注 2：子公司已提取的盈余公积

截至 2011 年 6 月 30 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计人民币 507,712,376 元(2010 年 12 月 31 日：人民币 507,712,376 元)。

35、营业收入、营业成本

(1)营业收入

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	8,091,485,144	6,980,394,887
其他业务收入	-	759,038
营业成本	4,241,421,711	4,127,221,400
其他业务成本	-	142,333

(2)主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	7,558,252,607	3,820,931,126	6,460,083,143	3,725,031,407
公用事业	283,410,271	206,370,877	321,265,272	236,716,661
物业管理	249,822,266	214,119,708	199,046,472	165,473,332
合计	8,091,485,144	4,241,421,711	6,980,394,887	4,127,221,400

(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	42,149,597	0.52
客户二	40,341,965	0.50
客户三	39,958,467	0.49
客户四	37,945,237	0.47
客户五	37,087,823	0.46
合计	197,483,089	2.44

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间  
 (五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、营业税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
土地增值税	792,752,288	509,082,873	注
营业税	442,386,064	335,311,052	注
城市维护建设税	29,219,269	10,008,345	注
教育费附加	13,714,010	7,158,099	注
其他	2,632,431	1,364,878	
合计	1,280,704,062	862,925,247	

注：详见附注(三)。

37、财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	334,107,729	195,007,097
减：已资本化的利息费用	230,191,509	173,094,565
减：利息收入	51,023,401	48,785,129
汇兑差额	(156,152,499)	26,152,464
减：已资本化的汇兑差额	(26,652,607)	8,392,352
其他	4,322,478	12,165,719
合计	(72,284,595)	3,053,234

38、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	上年同期发生额
交易性金融资产	1,773,595	19,394,866
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	1,773,595	19,394,866
交易性金融负债	14,110,671	10,523,008
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	15,884,266	29,917,874

39、投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
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	45,609,319	(592,236)
处置交易性金融资产取得的投资收益	(19,295,749)	3,637,080
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	-	-
其他(注 1)	24,948,540	22,409,110
合计	51,262,110	25,453,954

注 1：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 24,948,540 元，详见附注(五)7。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、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	上年同期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳 TCL 光电科技有限公司	47,739,893	-	
天津兴海房地产开发有限公司	-	2,094,709	

40、资产减值损失

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	(4,617)	(2,861)
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	(4,617)	(2,861)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下：

项目	人民币元	
	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得合计	31,599	66,174
其中：固定资产处置利得	31,599	66,174
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	1,619,000	7,088,493
预计负债转回	-	-
违约金收入	891,329	599,948
其他	817,807	1,155,626
合计	3,359,735	8,910,241

(2) 政府补助明细

项目	人民币元		
	本期发生额	上年同期发生额	说明
电力进口环节增值税返还	-	4,862,063	
太阳能应用补助	-	1,020,600	
税收返还	367,000	556,129	
产业发展专项资金	-	600,000	
纳税大户奖励	1,252,000	-	
文体馆经营补贴	-	-	
金融危机扶持资金	-	-	
管道改造财政拨款	-	49,701	
其他	-	-	
合计	1,619,000	7,088,493	

42、营业外支出

项目	人民币元	
	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	442,593	276,647
其中：固定资产处置损失	442,593	276,647
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	-	-
对外捐赠	-	2,232,000
其他	2,204,571	2,595,038
合计	2,647,164	5,103,685

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、所得税费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	470,745,407	582,418,590
递延所得税调整	115,987,773	(147,676,385)
合计	586,733,180	434,742,205

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	上年同期发生额
会计利润	2,406,464,972	1,833,668,498
按 24% 的税率计算的所得税费用(上年度：22%)	577,551,593	403,407,070
不可抵扣费用的纳税影响	4,628,073	16,484,665
免税收入的纳税影响	(12,302,906)	(2,229,334)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	35,116,990	(45,150,629)
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	(22,660,693)	43,672,028
递延所得税资产/负债预计转回时间变更的影响	-	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	4,400,123	18,558,405
其他	-	-
所得税费用	586,733,180	434,742,205

44、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	上年同期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,468,587,411	1,050,179,281
其中：归属于持续经营的净利润	1,468,587,411	1,050,179,281
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	上年同期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,468,587,411	1,050,179,281
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	1,468,587,411	1,050,179,281
归属于终止经营的净利润	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、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	上年同期发生额
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	上年同期发生额
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	上年同期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.86	0.61
稀释每股收益	0.86	0.61
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	0.86	0.61
稀释每股收益	0.86	0.61
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

45、其他综合收益

项目	人民币元	
	本期发生额	上年同期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	(769,024)
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-	(118,046)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	(650,978)
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	4,468,422	39,197,159
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	4,468,422	39,197,159
5.其他	(5,621,477)	-
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	(5,621,477)	-
合计	(1,153,055)	38,546,181

46、现金流量表项目注释

(1)收到其他与经营活动有关的现金

项目	人民币元	
	本期发生额	上年同期发生额
收到经营性往来款	2,039,455,447	965,050,266
收到的工程保证金	143,199,977	337,179,945
收到的利息	70,082,500	50,537,793
经营性暂收款	147,169,375	104,664,258
合计	2,399,907,299	1,457,432,262

(2)支付其他与经营活动有关的现金

项目	人民币元	
	本期发生额	上年同期发生额
支付经营性往来款	1,719,041,536	478,606,354
退还的工程保证金	237,536,195	477,206,606
销售费用支付的现金	106,561,289	71,933,008
管理费用支付的现金	41,775,455	51,773,005
合计	2,104,914,475	1,079,518,973

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 46、现金流量表项目注释- 续

## (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	上年同期发生额
远期外汇买卖业务收到现金	-	12,887
合计	-	12,887

## (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
NDF 交割亏损支付现金	22,597,418	-

## 47、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	上年同期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	1,819,731,792	1,398,926,293
加: 资产减值准备	(4,617)	(2,861)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,913,285	16,924,895
无形资产及投资性房地产摊销	77,383,056	68,873,765
长期待摊费用摊销	9,127,586	9,611,584
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	410,994	210,473
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益)	(15,884,266)	(29,917,874)
财务费用	(72,284,595)	3,053,234
投资损失(收益)	(51,262,110)	(25,453,955)
递延所得税资产减少(增加)	115,987,773	(147,676,385)
递延所得税负债增加(减少)	-	(118,047)
存货的减少(增加)	(5,771,433,459)	(3,339,843,203)
经营性应收项目的减少(增加)	(802,331,577)	888,747,172
经营性应付项目的增加(减少)	1,650,703,367	(841,884,392)
其他		
经营活动产生的现金流量净额	(3,024,942,771)	(1,998,549,301)
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	7,907,340,239	10,315,367,297
减: 现金的期初余额	8,914,595,308	8,775,661,067
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	(1,007,255,069)	1,539,706,230

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

47、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	人民币元	
	期末数	期初数
一、现金	7,907,340,239	8,914,595,308
其中：库存现金	103,479	59,111
可随时用于支付的银行存款	7,907,236,760	8,914,536,197
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	7,907,340,239	8,914,595,308

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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。										

### 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)8。

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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
佛山招商珑原房地产有限公司	本公司之联营公司	57747802-X
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员	

## 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		上年同期发生额	
				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	94,901,000	100	53,350,000	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四期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况- 续

## (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	(6,726,084)
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	2011.12.31	(1,142,943)
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	2010.01.01	2012.12.31	(3,809,176)
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	2011.01.01	2011.11.01	(1,650,947)
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	2011.06.30	(696,000)
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	2011.01.01	2011.12.31	5,317,001
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	2011.01.01	2011.12.31	2,263,627
深圳招商房地产有限公司	招商局国际信息技术有限公司	南海意库、科技大厦 二期	2011.01.01	2014.02.28	589,056
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	333,330
深圳招商房地产有限公司	招商局集团深圳重大项目 协调办公室	新时代广场办公楼	2010.11.01	2011.10.31	250,542
深圳招商房地产有限公司	深圳市招商国际船舶代理有限公司	新时代广场办公楼、 联合大厦	2011.01.01	2011.12.31	218,963

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	78,000,000	2011.05.26	2012.04.16	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
达峰国际股份有限公司(注3)	瑞嘉投资实业有限公司	323,580,000	2011.02.28	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	2,030,173,200	2007.11.20	2013.12.24	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。

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的借款提供担保，担保金额人民币780,000,000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297,000,000美元(折合人民币1,922,065,200元)和130,000,000港元(折合人民币108,108,000元)，由招商局集团(香港)有限公司提供担保。50,000,000美元(折合人民币323,580,000元)由达峰国际股份有限公司提供担保。

(六) 关联方及关联交易 - 续

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	佛山招商珑原房地产有限公司	672,924,122	-
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	227,159,525	291,155,457
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	-	13,960,000
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	141,577,000	134,579,000
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	111,751,800	-
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	393,929,535	393,929,535
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	259,201,912	344,987,895
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	招商局光明科技园有限公司	74,095,728	1,055,028
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	71,770,000	53,440,000
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	693,279	1,838,494
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151	528,151
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399	133,081,399
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	39,604,987

(七) 或有事项

2011年6月30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74,887,795元(2010年12月31日:人民币205,889,457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
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	7,691,306,417	7,570,722,695
-对外投资承诺	-	-
合计	7,691,306,417	7,573,466,424

(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：

项目	人民币元	
	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	31,064,794	44,307,562
资产负债表日后第2年	29,422,208	41,559,497
资产负债表日后第3年	28,822,025	41,335,434
以后年度	289,567,848	346,187,586
合计	378,876,875	473,120,079

(九) 资产负债表日后事项

截止本报告披露日，本集团无重大资产负债表日后事项。

(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。

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期
营业收入												
对外交易收入	7,699,951,909	6,460,083,143	276,284,982	321,265,272	249,822,266	199,046,472	-	759,038	(134,574,013)	-	8,091,485,144	6,981,153,925
分部间交易收入	8,684,000.00	-	-	-	-	-	-	-	(8,684,000)	-	-	-
分部营业收入合计	7,708,635,909	6,460,083,143	276,284,982	321,265,272	249,822,266	199,046,472	-	759,038	(143,258,013)	-	8,091,485,144	6,981,153,925
调节项目：												
报表营业收入合计												-
营业成本	3,951,072,216	3,725,031,407	197,974,756	236,716,661	214,119,708	165,473,332	-	142,333	(121,744,969)	-	4,241,421,711	4,127,363,733
分部营业利润(亏损)	3,757,563,693	2,735,051,736	78,310,226	84,548,611	35,702,558	33,573,140	-	616,705	(21,513,044)	-	3,850,063,433	2,853,790,192
调节项目：												
营业税金及附加	1,265,913,921	851,678,388	1,163,599	815,766	13,626,542	10,431,093	-	-	-	-	1,280,704,062	862,925,247
销售费用	159,949,829	112,145,064	-	-	-	-	-	-	-	-	159,949,829	112,145,064
管理费用	121,742,510	71,161,608	5,204,184	6,674,145	14,520,181	13,060,686	1,625,854	10,282,955	-	-	143,092,729	101,179,394
财务费用	24,934,426	(15,283,182)	(21,585,029)	(272,842)	(2,203,510)	(1,519,832)	(73,430,482)	20,129,090	-	-	(72,284,595)	3,053,234
资产减值损失	(4,617)	(2,861)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,617)	(2,861)
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	15,884,266	29,917,874	-	-	15,884,266	29,917,874
投资收益	70,203,918	2,927,006	-	-	353,941	390,684	(19,295,749)	22,136,264	-	-	51,262,110	25,453,954
<b>营业利润</b>	2,255,231,542	1,718,279,725	93,527,472	77,331,542	10,113,286	11,991,877	68,393,145	22,258,798	(21,513,044)	-	2,405,752,401	1,829,861,942
营业外收入	3,271,512	3,396,091	3,500	4,912,894	84,723	601,256	-	-	-	-	3,359,735	8,910,241
营业外支出	315,766	2,655,341	2,279,218	2,278,486	52,180	169,858	-	-	-	-	2,647,164	5,103,685
<b>利润总额</b>	2,258,187,288	1,719,020,475	91,251,754	79,965,950	10,145,829	12,423,275	68,393,145	22,258,798	(21,513,044)	-	2,406,464,972	1,833,668,498
所得税	559,551,066	405,867,659	23,093,300	18,360,567	4,088,814	4,512,537	-	6,001,442	-	-	586,733,180	434,742,205
<b>净利润</b>	1,698,636,222	1,313,152,816	68,158,454	61,605,383	6,057,015	7,910,738	68,393,145	16,257,356	(21,513,044)	-	1,819,731,792	1,398,926,293

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期
<b>分部资产总额</b>	98,488,888,761	48,700,383,337	3,608,615,712	3,770,461,248	493,035,767	472,737,757	7,016,681,792	23,312,528,448	(43,903,975,133)	(24,470,465,895)	65,703,246,899	51,785,644,895
报表资产总额	98,488,888,761	48,700,383,337	3,608,615,712	3,770,461,248	493,035,767	472,737,757	7,016,681,792	23,312,528,448	(43,903,975,133)	(24,470,465,895)	65,703,246,899	51,785,644,895
<b>分部负债总额</b>	65,981,198,791	35,548,838,318	2,626,208,732	2,785,938,164	400,537,537	36,330,819	6,429,622,437	17,841,550,683	(32,420,078,717)	(24,470,465,895)	43,017,488,780	31,742,192,089
报表负债总额	65,981,198,791	35,548,838,318	2,626,208,732	2,785,938,164	400,537,537	36,330,819	6,429,622,437	17,841,550,683	(32,420,078,717)	(24,470,465,895)	43,017,488,780	31,742,192,089
<b>补充信息:</b>												
折旧	9,143,609	6,901,811	4,643,891	8,904,500	1,125,785	1,118,584	-	-	-	-	14,913,285	16,924,895
摊销	86,510,642	78,384,924	-	4,873	-	-	-	95,552	-	-	86,510,642	78,485,349
利息收入	36,421,377	45,593,691	12,743,975	1,240,872	484,895	1,639,772	1,373,154	310,794	-	-	51,023,401	48,785,129
利息费用	98,487,009	13,771,325	5,429,211	8,141,207	-	-	-	-	-	-	103,916,220	21,912,532
当期确认的减值损失	(4,167)	(2,861)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,167)	(2,861)
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资权益	45,255,378	-	-	-	353,941	-	-	(592,236)	-	-	45,609,319	(592,236)
采用权益法核算的长期股权投资金额	759,653,571	-	-	-	5,041,405	-	-	615,920,380	-	-	764,694,976	615,920,380
长期股权投资以外的非流动资产	5,186,485,320	4,679,503,497	116,215,725	100,440,141	9,147,603	12,519,734	149,320,695	142,052,666	-	-	5,461,169,343	4,934,516,038
资本性支出	10,924,291	252,596,902	12,907,121	806,933	1,827,418	1,286,592	-	56,400	-	-	25,658,830	254,746,827
其中: 在建工程支出	-	-	12,758,921	656,918	913,709	-	-	-	-	-	13,672,630	656,918
购置固定资产支出	9,291,308	3,225,824	148,200	150,015	913,709	1,286,592	-	56,400	-	-	10,353,217	4,718,831
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置投资性房地产支出	1,632,983	249,371,078	-	-	-	-	-	-	-	-	1,632,983	249,371,078
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	上年同期发生额
来源于中国大陆的对外交易收入	8,144,325,918	6,981,153,925
来源于中国香港及境外的对外交易收入	-	-
合计	8,144,325,918	6,981,153,925

项目	人民币元	
	期末数	期初数
位于中国大陆的非流动资产	4,967,381,057	5,003,573,235
位于中国香港及境外的非流动资产	149,320,695	145,631,405
合计	5,116,701,752	5,149,204,640

(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2011年6月30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	351,993,839	766,468,367
其他应收款	696,631	811,826
长期应收款	148,976,670	145,147,392
其他应付款	1,294,210,760	1,157,654,458
短期借款	365,062,956	472,132,283
一年内到期的长期借款	970,740,000	661,515,187
长期借款	3,576,885,600	4,402,688,087

注：截至2011年6月30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180,000,000美元(折合人民币1,164,888,000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

2011年6月30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。

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	8,967,712,438	8,967,712,438	8,967,712,438	-	-
应收账款	88,878,553	88,878,553	88,878,553	-	-
其他应收款	4,276,608,466	4,276,608,466	4,276,608,466	-	-
一年内到期的非流动资产	969,987	969,987	969,987	-	-
长期应收款	1,297,613,656	1,297,613,656	-	1,297,613,656	-
短期借款	(2,433,062,956)	(2,433,062,956)	(2,433,062,956)	-	-
应付账款	(4,922,342,738)	(4,922,342,738)	(4,922,342,738)	-	-
应付利息	(84,337,866)	(84,337,866)	(84,337,866)	-	-
应付股利	(375,533,977)	(375,533,977)	(375,533,977)	-	-
其他应付款	(6,347,908,156)	(6,347,908,156)	(6,347,908,156)	-	-
一年内到期的非流动负债	(2,458,362,972)	(2,458,362,972)	(2,458,362,972)	-	-
长期借款	(10,829,222,300)	(10,829,222,300)	-	(8,829,222,300)	(2,000,000,000)
长期应付款	(72,703,760)	(72,703,760)	-	(72,703,760)	-

人民币元

## (十一) 金融工具及风险管理 - 续

## 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；

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	2,640,628	-	-	2,640,628
可供出售金融资产				
— 权益工具	-	-	-	-
合计	2,640,628	-	-	2,640,628
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	7,218,100	-	-	7,218,100
合计	7,218,100	-	-	7,218,100

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	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

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。

### 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	22,499,421,422	100	-	-	19,689,135,591	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	4,366,808	-	-	-	3,215,197	-	-	-
合计	22,503,788,230	100	-	-	19,692,350,788	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	22,503,273,730	100	-	22,503,273,730	19,690,541,912	100	-	19,690,541,912
1 至 2 年	-	-	-	-	1,294,376	-	-	1,294,376
2 至 3 年	514,500	-	-	514,500	514,500	-	-	514,500
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	22,503,788,230	100	-	22,503,788,230	19,692,350,788	100	-	19,692,350,788

(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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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	5,118,410,565	1年以内	23
深圳招商供电有限公司	本公司之子公司	2,264,000,000	1年以内	10
深圳招商商置投资有限公司	本公司之子公司	1,770,416,807	1年以内	8
成都招商北城房地产有限公司	本公司之子公司	1,655,899,218	1年以内	7
招商局地产(重庆)花园城有限公司	本公司之子公司	1,401,664,145	1年以内	6
合计		12,210,390,735		54

(4)应收关联方款项详见附注(十二)7(2)。

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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	83,522,141	95,265,992	178,788,133	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(注1)	成本法	300,000,000	2,734,841,461	(2,076,481,429)	658,360,032	100%	100%	不适用	-	-	-
深圳招商商置投资有限公司(注1)	成本法	200,000,000	-	2,076,481,429	2,076,481,429	100%	100%	不适用	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	100%	100%	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	127,500,000	-	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	-	-	-
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2	-	-	-
招商局地产(武汉)有限公司	成本法	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
招商局地产(镇江)有限公司	成本法	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
镇江盈盛公司房地产开发有限公司	成本法	6,045,000	-	6,045,000	6,045,000	100%	100%	不适用	-	-	-
合计			3,538,956,943	181,310,992	3,720,267,935				-	-	-

注1：详见附注(四)1(13)。

注2：详见附注(四)1(11)。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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2011年6月30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	2,216,506,000	998,021,500
合计	2,216,506,000	998,021,500

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	864,716,000	500,000,000
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	864,716,000	500,000,000

(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	464,716,000	500,000,000
合计	864,716,000	500,000,000

(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	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2009.04.24	2012.04.24	人民币	4.86		300,000,000
金融机构二	2009.05.26	2012.05.26	人民币	4.86		300,000,000
金融机构三	2009.06.10	2012.06.10	人民币	4.86		100,000,000
金融机构四	2009.06.24	2012.06.24	人民币	4.86		100,000,000
金融机构五	2010.07.21	2012.01.21	美元	浮动	10,000,000	864,716,000

(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)	2,540,000,000	2,940,000,000
信用借款	3,872,228,000	3,843,316,000
委托贷款	-	-
合计	6,412,228,000	6,783,316,000

注：详见附注(五)28(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
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	2009.07.24	2012.07.23	人民币	4.86		400,000,000
金融机构五	2009.07.17	2014.07.17	人民币	5.472		330,000,000
合计						4,200,000,000

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	上年同期发生额
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	(2,734,008)	(2,403,251)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	-	-
其他	22,581,942	22,409,110
合计	19,847,934	20,005,859

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

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	194,148,000	2010.06.18	2013.06.18	否
本公司	深圳招商供电有限公司	138,556,956	2011.03.10	2012.03.25	否
本公司	珠海源丰房地产有限公司	8,670,000	2009.11.27	2012.06.18	否
本公司	福建中联盛房地产开发有限公司	75,000,000	2011.06.27	2014.06.28	否
本公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,255,490,400	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

## 招商局地产控股股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

## (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	1,913,775,223
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	59,407,480	182,635,545
应收股利	招商局地产(苏州)有限公司	-	59,407,480
应收股利	上海招商置业有限公司	13,298,824	13,298,824
	合计	1,986,481,527	2,169,117,072
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	5,118,410,565	5,421,906,548
其他应收款	深圳招商供电有限公司	2,264,000,000	2,000,000,000
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	1,770,416,807	-
其他应收款	成都招商北城房地产开发有限公司	1,655,899,218	793,380,770
其他应收款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	1,401,664,145	1,351,114,146
其他应收款	南京招商瑞盛房地产有限公司	1,302,000,000	-
其他应收款	招商局地产(南京)有限公司	1,214,700,000	2,144,700,000
其他应收款	上海静园房地产开发有限公司	1,040,622,677	1,001,489,668
其他应收款	上海招商奉瑞置业有限公司	700,879,200	700,879,200
其他应收款	天津招胜房地产有限公司	600,041,316	599,248,516
其他应收款	珠海招商房地产有限公司	597,524,874	548,346,527
其他应收款	福建中联盛房地产开发有限公司	523,055,000	-
其他应收款	招商局地产厦门有限公司	512,500,000	-
其他应收款	镇江盈盛房地产开发有限公司	508,082,600	-
其他应收款	广州招商房地产有限公司	464,187,417	1,282,901,475
其他应收款	招商局地产(武汉)有限公司	410,975,455	-
其他应收款	漳州招商房地产有限公司	406,771,900	406,716,900
其他应收款	苏州招商南山地产有限公司	389,062,299	517,777,820
其他应收款	成都招商北湖置地有限公司	332,887,496	213,133,617
其他应收款	北京康拉德房地产开发有限公司	313,207,158	286,983,158
其他应收款	成都招商房地产有限公司	289,693,108	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	招商局地产(重庆)有限公司	100,015,001	100,000,001
其他应收款	瑞嘉投资实业有限公司	80,678,350	80,681,323
其他应收款	佛山信捷房地产有限公司	39,139,788	35,551,640
其他应收款	佛山招商会德丰房地产有限公司	30,705,280	18,081,580
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	18,695,006	25,896,380
其他应收款	深圳招商商业发展顾问有限公司	16,097,293	2,000
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	7,344,066	-
其他应收款	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	1,745,605	-
其他应收款	佛山鑫城房地产有限公司	1,085,932	-
其他应收款	深圳市美越房地产有限公司	65,110	55,110
其他应收款	云南招商城投房地产有限公司	5,000	-
其他应收款	深圳城市主场投资有限公司	2,000	-
其他应收款	招商局地产(苏州)有限公司	-	212,554,011
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	-	104,680,724
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
	合计	22,332,803,262	18,323,747,052

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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

项目名称	关联方	人民币元	
		期末金额	期初金额
其他应付款	深圳招商供电有限公司	2,448,056,713	1,900,525,832
其他应付款	上海招商闵盛置业有限公司	521,751,870	183,032,337
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	442,117,963	607,250,847
其他应付款	广州招商房地产有限公司	368,740,323	349,538,399
其他应付款	深圳招商建设有限公司	287,864,464	150,783,764
其他应付款	上海招商奉盛置业有限公司	231,525,183	267,669,457
其他应付款	上海招商置业有限公司	189,865,795	181,633,305
其他应付款	天津招胜房地产有限公司	161,553,220	114,220,454
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	149,706,161	155,596,500
其他应付款	招商局地产(重庆)有限公司	142,882,436	93,271,426
其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	136,717,220	83,150,426
其他应付款	天津招商房地产有限公司	135,396,804	132,759,411
其他应付款	北京招商局物业管理有限公司	115,004,084	108,303,386
其他应付款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	103,329,154	123,329,154
其他应付款	蛇口兴华实业股份有限公司	101,091,732	98,946,477
其他应付款	上海招商奉瑞置业有限公司	98,797,039	81,127,410
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	96,359,014	192,889,813
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	74,095,728	1,055,028
其他应付款	漳州招商房地产有限公司	66,823,976	96,530,810
其他应付款	招商局地产(镇江)有限公司	49,777,274	-
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	41,632,293	42,467,549
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	40,966,797	466,677,757
其他应付款	深圳市招商置业顾问有限公司	40,352,511	50,383,640
其他应付款	上海招商房地产有限公司	30,497,188	30,498,688
其他应付款	招商局地产(武汉)有限公司	26,610,750	-
其他应付款	招商局物业管理有限公司	18,985,585	14,515,492
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	15,321,248	18,305,889
其他应付款	南京招商瑞盛房地产有限公司	14,862,097	-
其他应付款	漳州招商鸿隆房地产有限公司	13,865,965	13,865,965
其他应付款	深圳市泰格公寓管理有限公司	12,867,163	76,290,642
其他应付款	深圳市招商其乐物业管理有限公司	12,043,615	11,616,514
其他应付款	深圳招商商业发展有限公司	9,160,134	49,969,324
其他应付款	招商局地产厦门有限公司	8,782,642	48,500,000
其他应付款	深圳城市主场投资有限公司	3,943,887	30,136,096
其他应付款	深圳招商新安置业有限公司	3,625,747	4,225,893
其他应付款	瑞嘉投资实业有限公司	3,416,349	3,416,349

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2011年6月30日止期间

其他应付款	成都招商房地产有限公司	3,138,750	-
其他应付款	镇江盈盛房地产开发有限公司	2,076,303	-
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	1,044,327	4,038,353
其他应付款	北京康拉德房地产开发有限公司	1,031,287	1,022,582
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	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
	合计	6,225,680,791	5,819,157,026

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，统一管理并调度集团内资金。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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011年1月1日至2011年6月30日止期间

(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	(411,644)	-
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)	1,619,000	-
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	-	-
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	(494,786)	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	(214,539)	-
少数股东权益影响额(税后)	(525,691)	-
合计	27,660	-

(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	7.77%	0.86	0.86
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.77%	0.86	0.86

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	本期数	对比数	变动幅度	差异原因
1	交易性金融资产	2,640,628	846,539	212%	因本期 NDF 合同交割及市场价格波动而减少
2	预付款项	116,205,959	5,598,968	1975%	预付工程款增加
3	其他流动资产	1,554,093,471	980,538,674	58%	房地产销售收入增加致预缴税金增加
4	短期借款	2,433,062,956	1,172,132,283	108%	业务规模扩大
5	交易性金融负债	7,218,100	20,824,615	(65%)	因本期 NDF 合同交割及市场价格波动而减少
6	应付票据	-	275,616,189	(100%)	票据到期减少
7	应付职工薪酬	107,910,392	207,232,511	(48%)	支付应付职工薪酬而减少
8	应缴税费	892,048,600	614,789,018	45%	房地产销售收入增加致应缴税费增加
9	应付股利	375,533,977	124,209,948	202%	股利分配增加
10	一年内到期的非流动负债	2,458,362,972	1,856,422,159	32%	长期借款还款期临近而增加
11	营业税金及附加	1,280,704,062	862,925,247	48%	房地产销售收入增加税金增加
12	销售费用	159,949,829	112,145,064	43%	公司规模扩大
13	管理费用	143,092,729	101,179,394	41%	公司规模扩大
14	财务费用	(72,284,595)	3,053,234	(2467%)	汇兑收益增加
15	公允价值变动损益	15,884,266	29,917,874	(47%)	因 NDF 市场价格波动而减少
16	投资收益	51,262,110	25,453,954	101%	联营公司投资收益增加
17	所得税费用	586,733,180	434,742,205	35%	利润总额增加