

2012 年年度报告

公告编号:【CMPD】2013-009

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示:

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

经公司董事会审议的报告期利润分配预案及公积金转增股本预案为:以报告期末总股本 1,717,300,503 股为基数,每 10 股派 3.0 元(含税)现金股息,不以公积金转增股本。

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:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司独立董事张炜因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议,授权独立董事柴强代为出席会议并行使表决权,其余董事均出席了会议。

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

目录

公司简介.....	2
会计数据和财务指标摘要.....	4
董事会报告.....	5
重要事项.....	27
股份变动及股东情况.....	32
董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
公司治理.....	40
内部控制.....	45
审计报告.....	47
备查文件目录.....	170

释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司	指	招商局地产控股股份有限公司
招商局集团	指	招商局集团有限公司
达峰国际	指	达峰国际股份有限公司
蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司
漳州开发区	指	招商局漳州开发区有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司
招商供电	指	深圳招商供电有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
东力实业	指	东力实业控股有限公司
香港瑞嘉	指	瑞嘉投资实业有限公司
全天域投资	指	全天域投资有限公司

风险提示

本公司在本报告的董事会报告一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

第二节 公司简介

一、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

二、公司法定代表人: 林少斌

三、公司董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

联系电话: 0755-26819600

传 真: 0755-26818666

电子信箱: cmpdir@cmhk.com

四、公司注册地址:

深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

公司互联网网址: <http://www.cmpd.cn>

电子信箱: cmpdir@cmhk.com

五、公司选定的信息披露报刊:

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和《香港商报》

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

公司年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所, 公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

七、公司报告期内的注册变更情况

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、公司上市以来主营业务的变化情况和历次控股股东的变更情况

公司前身为“蛇口招商港务股份有限公司”，主要经营港口业务。1993年6月7日，公司A股、B股在深交所挂牌交易。

1998年至1999年，公司将拥有的港口相关资产与蛇口工业区持有的深圳招商地产、招商供电等公司的股权进行置换，累计受让上述公司各70%的股权。

2000年7月21日，公司更名为“招商局蛇口控股股份有限公司”

2001年7月13日，公司将拥有的剩余港口相关资产与蛇口工业区持有的深圳招商地产、招商供电等公司25%的股权进行置换。

2004年6月24日，公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”，公司成为以房地产开发与经营为主业的上市公司。

公司自上市以来，控股股东没有发生变更。

八、公司聘请的会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

签字注册会计师：郭晋龙 王雅明

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

(单位: 元)

主要会计数据	2012 年	2011 年	本年比上年增减	2010 年
营业收入	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00	67.40%	13,782,425,231.00
归属于上市公司股东的净利润	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	28.03%	2,011,397,239.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,347,473,177.02	2,490,234,506.00	34.42%	2,003,177,128.00
经营活动产生的现金流量净额	5,098,777,753.73	-2,112,339,698.00	341.38%	-4,446,294,010.00
基本每股收益 (元/股)	1.93	1.51	27.81%	1.17
稀释每股收益 (元/股)	1.93	1.51	27.81%	1.17
净资产收益率 (%)	15.19%	13.39%	增加 1.8 个百分点	11.66%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减	2010 年末
总资产	109,197,242,683.06	79,666,494,368.00	37.07%	59,818,240,763.00
归属于上市公司股东的净资产	23,393,515,534.13	20,418,214,797.00	14.57%	18,207,431,836.00

二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响 (未经审计)

(单位: 元)

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2012 年	2011 年	2012 年末	2011 年末
按国际财务报告准则	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	24,733,344,763.23	21,758,044,026.00
按中国会计准则	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	23,393,515,534.23	20,418,214,797.00
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中: 商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
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。			

三、非经常性损益项目及金额

(单位: 元)

非经常性损益项目	2012 年	2011 年	2010 年
非流动资产处置损益	-1,407,797.62	-256,439.00	13,091,826.00
政府补贴	16,352,111.12	1,876,900.00	3,716,729.00
其它营业外收支净额	-49,804,571.52	100,717,124.00	-5,816,519.00
少数股东损益的影响	2,887,287.63	-598,846.00	-367,515.00
所得税的影响	2,766,668.96	-192,214.00	-2,404,410.00
合计	-29,206,301.43	101,546,525.00	8,220,111.00

第四节 董事会报告

一、概述

2012 年市场走势分析

伴随着欧债危机的曲折反复、美国经济的缓慢复苏、新兴经济体的增速回落，2012 年全球经济蹒跚前行。在复杂严峻的大环境下，中国经济总体保持了平稳较快的增长，但也面临着增长动力减退、增速下行等一系列挑战。

在刚性需求以及合理的改善型需求的支撑下，2012 年中国房地产市场走出了先抑后扬的行情。年初楼市成交量大幅下滑，开发商纷纷调整销售策略。随后，市场稳步回暖，全年全国商品房销售面积 111,304 万平方米，商品房销售额 64,456 亿元，同比分别增长 1.8%和 10%。土地市场上半年成交稀少，而进入 9 月份后，成交逐渐活跃，全年开发企业土地购置面积及土地成交价款同比下降幅度均超过 15%。整体看，2012 年以限购、限贷、限价为代表的房地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，推动房地产行业平稳、健康的发展。

公司管理回顾

2012 年，招商地产秉承“稳中求进、危中求机”的经营思路，始终以“保销售，保进度，保融资”贯穿全年工作，公司上下齐心协力，在招商局 140 周年华诞之际，实现了规模与效益的同步增长。此外，公司在 2011 年管理有效提升的基础上开展了战略管理研究、进一步流程再造、优化 ERP 建设、推广全面风险管理等一系列工作，努力搭建并优化组织管理平台以支持公司未来更快更好的发展。

在危机中捕捉商机，在逆境中开拓进取。得益于对入市时机的准确判断及推盘节奏的有效把握，公司房地产销售业务取得了跨越式增长。报告期内，公司在 18 个城市有 46 个项目在售，实现签约销售面积 247.52 万平方米，签约销售金额 363.86 亿元，同比增长约 73%。

在瞬息万变的市场中，只有摒弃惯性思维，创新求变，才能顺应市场，赢得市场。自全面提速提效以来，公司不断深化相关管理工作以加快项目建设及销售速度。报告期内，公司依据改进后的进度计划，加强对各项目的巡查，监督、预警及纠偏，全方位提高节点完成率；为加速销售，公司年初以招商局成立 140 周年为契机，开展“招商系”的品牌联动，策划实施了一系列促销活动，取得了良好开局。之后随着市场的回暖，各项目公司把握时机，全员营销，有效提高了产品去化速度。

资金密集的行业特点决定了融资能力成为衡量房企竞争力的关键。报告期内，公司一如既往地展现了在整合财务资源，控制资金风险方面的独特优势。公司在开辟多元化融资渠道，加强金融产品创新的同时，持续深化与银行的合作；在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，调整本外币借款金额比重，将全年资金综合成本控制在 6%以内。

2012 年 6 月，公司通过旗下全资子公司成惠投资有限公司成功收购香港主板上市公司东力实业控股有限公司（股票代码 HK.00978）70.18%的股份，完成境外上市平台的搭建。报告期内，东力实业控股有限公司管理过渡平稳，目前经营情况良好。

报告期内，公司抓住市场机会积极扩充具有区位及成本优势的项目资源，通过合作、收购等多种方式

在深圳、天津、北京、上海、佛山、青岛等 11 个城市新增 18 个项目，获取项目资源 391 万平方米，其中权益面积 304 万平米。截止报告期末，公司总项目资源建筑面积超 1200 万平方米。包括新增城市毕节、常州和哈尔滨，已进驻城市增至 19 个，战略布局更为均衡。

报告期内，公司产品标准化工作取得突破进展，完成了全系列产品线的梳理和主力产品线的研发及标准化产品基地的建设，建立起了以总部为核心的产品研发与交流平台，并积极推动标准化成果在项目中的应用，有效提升了项目开发速度。

近年来，公司信息化建设全面提速。至 2012 年底，ERP 系统已实现公司范围内全面覆盖并上线运行，有效提高了运营效率。此外，公司 2012 年成功发布新版企业文化体系，有力推动了公司组织能力的提升，以强调进取的企业文化推动公司业绩的强增长。2012 年公司进一步完善了考核指标体系及激励方式，强化过程督导力度，通过考核与激励的推拉结合，极大激发了一线经营单位做大做强的积极性。

今天，房地产市场的“绿色改革”已经成为共识，创造良好生态环境，降低自然资源消耗，是未来城市建设可持续发展的保障，作为国内绿色地产首倡者的招商地产，一直走在这项绿色事业的最前端。多年来，公司致力于积极推动绿色地产技术的探索研发，倡导将绿色理念融入建筑，将低碳生活植根大众。年内，公司连续第九次承办中外绿色地产论坛。在绿色技术的应用上，公司严格依循因地制宜的原则，逐渐从单体建筑向综合社区开发转型。目前，公司有 21 个项目已获国家住建部绿色建筑认证，另有 17 个项目正在参评。领先的绿色地产技术和成熟的绿色人居理念，已成为招商地产特有的核心竞争力。

凭借良好的成长性、优异的市场表现及突出的资源整合能力，2012 年公司硕果累累：

获评为中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心评选的“2012 中国房地产开发企业品牌价值 20 强”；

连续十年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2012 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，并获得“2012 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2012 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”和“2012 沪深上市房地产公司财务稳健 TOP10”；

获《中国证券报》评选的“2011 年度金牛上市公司百强”；

获《第一财经》评选的 2012 年中国房地产价值榜·上市公司 TOP 榜之“沪深 A 股 TOP10”；

连续八年获由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的“2012 年中国蓝筹地产企业”称号；

获中国内部控制研究中心评选的“中国上市公司内部控制百强企业奖”；

获由中国社会科学院城市发展与环境研究所和《21 世纪经济报道》联合评选的“低碳先锋企业”称号；

获 21 世纪传媒“中国最佳企业公民”评选中“最受消费者信赖奖”；

获由北京大学企业社会责任与雇主品牌传播中心和智联招聘联合评选的“2012 中国年度最佳雇主”称号。

二、主营业务分析

1、概述

2012 年，先抑后扬的房地产市场在危机中也蕴藏了机会，公司适时调整开发节奏和销售策略，全年实现营业收入总额 252.97 亿元，归属于上市公司股东的净利润 33.18 亿元，较上年同期增长 28.03%。营业收入中，商品房销售收入 231.24 亿元，结算面积 136.08 万平米；投资性物业租赁收入 7.3 亿元，累计出租面积 875.9 万平米；园区供电销售收入 5.96 亿元，售电 80,430 万度。

2、主营业务收入

主营业务构成分行业划分

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	2,312,355	1,141,268	51%	76%	99%	-5
出租物业经营	72,950	35,511	51%	16%	9%	3
房地产中介	5,142	4,814	6%	-22%	-26%	6
园区供电	59,630	42,433	29%	-4%	-3%	0
物业管理	74,917	65,642	12%	29%	31%	-2
其他	23,496	22,145	6%	47%	41%	4

主营业务构成分地区划分

单位：万元

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减百分点
环渤海地区	486,222	252,387	48%	55%	49%	-2
长三角地区	303,663	188,563	38%	108%	118%	-3
珠三角地区	1,471,387	660,646	55%	60%	63%	-1
其他地区	287,218	210,218	27%	99%	208%	-26

房地产开发与销售

报告期内，公司新开工项目 28 个，新开工面积 235 万平方米；年内竣工项目 27 个，竣工面积 256 万平方米。年末在建面积 500 万平方米。

2012 年主要房地产开发项目表：

单位：万平方米

序号	名称	区域	权益比例	占地面积	计容积率面积	2012 年新开工	2012 年竣工	累计开工面积	累计竣工面积	本期签约面积	本期结转面积	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
1	深圳雍景湾	深圳蛇口	100%	4.93	13.10	-	13.10	13.10	13.10	6.93	11.18	2009.07	2012.08
2	深圳招商局广场	深圳蛇口	100%	1.66	7.10	-	-	7.10	-	-	-	2010.05	2013.03
3	深圳伍兹公寓	深圳蛇口	100%	1.13	3.23	-	3.23	3.23	3.23	0.85	-	2010.05	2013.06
4	深圳鲸山观海（原鲸山九期）	深圳蛇口	100%	5.44	10.65	-	-	10.65	-	-	-	2011.05	2013.12
5	深圳海上世界船后广场*	深圳蛇口	100%	1.22	1.24	1.24	-	1.24	-	-	-	2012.01	2013.06
6	深圳海上世界船尾广场*	深圳蛇口	100%	1.54	1.20	1.20	-	1.20	-	-	-	2012.01	2013.06
7	深圳海上世界住宅二期*	深圳蛇口	100%	4.28	12.00	-	-	-	-	-	-	2013.07	2016.02
8	深圳海上世界船前广场	深圳蛇口	51%	1.19	1.21	-	-	1.21	-	-	-	2011.03	2013.06
9	深圳海上世界酒店项目*	深圳蛇口	51%	2.37	4.29	-	-	4.29	-	-	-	2010.12	2013.05
10	深圳金融中心二期*	深圳蛇口	50%	1.87	7.12	-	-	-	-	-	-	2013.01	2015.12
11	深圳锦绣观园	深圳宝安	100%	4.95	15.80	15.80	-	31.60	-	-	-	2011.12	2014.06
12	深圳招商果岭花园	深圳宝安	100%	4.00	18.16	-	18.16	18.16	18.16	11.40	-	2010.05	2013.06
13	深圳招商观园	深圳宝安	100%	14.76	22.22	-	22.22	22.22	22.22	7.79	14.44	2008.08	2012.01
14	深圳坪山花园城*	深圳坪山	100%	15.97	37.94	-	-	-	-	-	-	2013.04	2015.11
15	深圳曦城六期	深圳宝安	50%	2.34	2.81	-	2.81	2.81	2.81	1.22	1.22	2011.02	2012.09
16	深圳曦城	深圳宝安	50%	60.00	30.31	3.34	5.10	33.65	30.65	2.83	2.50	2005.09	2013.09
17	深圳壹海城*	深圳盐田	50%	13.73	34.53	12.53	-	12.53	-	4.50	-	2011.11	2014.01
18	广州金山谷	广州番禺	100%	83.55	105.15	9.72	23.42	46.89	34.04	5.36	20.81	2008.02	2019.11
19	广州番禺创新科技园	广州番禺	51%	86.61	84.34	-	7.51	11.74	10.25	-	-	2008.07	2018.12
20	广州东荟城（原万尚项目）	广州开发区	34%	10.97	27.44	-	-	-	-	4.69	-	2012.03	2016.12
21	佛山依云国际*	佛山新城	100%	2.08	10.38	-	-	-	-	-	-	2013.02	2015.07
22	佛山依云水岸	佛山顺德	50%	26.64	45.94	-	17.51	45.94	45.94	10.28	6.02	2008.04	2012.07

23	佛山依云上城	佛山禅城	50%	15.04	26.82	-	9.87	26.82	18.94	7.31	0.68	2008.08	2013.10
24	佛山依云曦城	佛山南海	50%	14.19	31.01	4.51	-	14.22	-	5.70	-	2010.12	2015.09
25	佛山依云天汇	佛山南海	50%	5.61	22.44	13.22	-	35.66	-	6.50	-	2011.02	2014.07
26	珠海招商花园城二、三期	珠海香洲	100%	10.89	21.98	-	-	21.98	-	10.60	-	2009.12	2013.08
27	珠海招商花园城一期	珠海香洲	51%	6.15	12.42	-	12.42	12.42	12.42	-	7.55	2008.12	2012.03
28	上海虹悦华庭*	上海青浦	100%	4.82	7.23	7.23	-	7.23	-	-	-	2012.12	2014.08
29	上海招商海湾花园	上海奉贤	100%	33.54	10.62	1.27	3.97	7.87	6.60	2.23	0.75	2008.10	2014.06
30	上海招商雍华苑	上海闵行	100%	13.42	13.75	-	-	13.75	13.75	0.20	4.35	2008.07	2011.08
31	上海海德花园	上海宝山	60%	38.54	24.34	4.17	-	13.28	9.11	1.65	0.27	2006.05	2014.12
32	上海佘山珑原	上海松江	55%	13.10	10.48	-	2.93	2.95	2.93	-	-	2010.10	2014.12
33	南京紫金山一号	南京栖霞	100%	6.66	14.03	-	-	12.89	10.62	5.19	2.42	2010.08	2013.08
34	南京雍华府(原珑原项目)	南京河西新城	100%	4.85	14.54	7.93	-	7.93	-	-	-	2012.12	2015.05
35	苏州雍华府*	苏州木渎	100%	6.83	17.63	-	-	-	-	-	-	2013.03	2014.12
36	苏州小石城	苏州吴中	60%	66.37	92.18	13.02	28.57	67.23	43.66	19.57	10.10	2008.04	2015.11
37	苏州雍景湾	苏州工业园	50%	18.36	16.89	9.63	4.47	16.85	4.47	2.74	1.50	2011.03	2014.12
38	镇江招商北固湾	镇江京口	100%	31.95	55.00	3.02	1.71	16.61	1.71	7.73	-	2011.05	2015.12
39	常州公园 1872*	常州武进	100%	19.87	53.64	-	-	-	-	-	-	2013.02	2015.05
40	北京公园 1872	北京朝阳	100%	10.42	30.34	6.51	-	36.85	16.80	5.93	1.12	2006.01	2014.07
41	北京康拉德酒店	北京朝阳	60%	0.78	3.50	-	3.50	3.50	3.50	-	-	2009.04	2013.01
42	北京溪城家园及珑原	北京昌平	50%	26.80	52.33	-	9.31	44.46	34.56	12.15	11.29	2008.01	2015.06
43	北京臻园*	北京朝阳	34%	7.77	18.88							2013.05	规划中
44	天津星城	天津南开	100%	14.52	31.00	7.02	7.94	31.00	18.47	7.76	2.63	2007.01	2014.07
45	天津依云郡*	天津静海县	77%	4.75	5.70	5.70	-	5.70	-	3.60	-	2012.05	2015.02
46	天津贝肯山*	天津滨海	60%	25.03	38.59	7.04	-	7.04	-	0.14	-	2012.08	2015.10
47	天津雍华府	天津河东	50%	4.75	12.31	-	12.02	12.02	12.02	3.95	9.11	2010.03	2012.10
48	哈尔滨诺丁山*	哈尔滨香坊	50%	18.83	60.86	8.35	-	8.35	-	2.11	-	2012.04	2015.04
49	青岛 LAVIE 公社(原城阳区项目)	青岛城阳	51%	32.15	29.46	9.31	-	9.31	-	0.41	-	2012.04	2014.07
50	青岛海德花园*	青岛市高新区	51%	6.17	8.03	-	-	-	-	-	-	2013.05	2014.10
51	重庆招商江湾城	重庆江北	100%	13.49	44.91	-	19.55	44.91	41.82	11.46	7.41	2007.01	2013.02
52	重庆招商花园城	重庆北部新区	100%	24.04	51.93	19.46	5.28	24.74	5.28	11.53	2.08	2011.08	2015.06

53	重庆长嘉汇	重庆南岸	50%	33.66	150.00	11.64	-	21.10	-	8.61	-	2011.05	2019.12
54	成都东城国际广场	成都成华	100%	1.12	6.38	-	6.38	6.38	6.38	2.25	5.72	2011.01	2012.09
55	成都招商雍华府	成都成华	100%	12.27	36.26	13.24	9.84	23.69	9.84	11.92	9.14	2011.05	2015.07
56	武汉招商雍华府	武汉洪山	100%	4.39	13.18	-	-	13.18	-	4.00	-	2011.07	2013.09
57	武汉招商公园 1872 (原墨水湖 A、B、C 地块)	武汉汉阳	100%	51.97	109.27	3.40	-	3.40	-	-	-	2012.03	2019.12
58	厦门海德公园	厦门集美	100%	9.12	22.51	-	2.02	14.52	2.02	8.24	0.08	2011.05	2015.06
59	厦门海上五月花	厦门集美	50%	14.40	33.95	6.10	2.15	29.72	2.15	10.50	-	2011.03	2014.06
60	漳州招商花园城	漳州开发区	51%	8.25	13.71	-	-	13.71	9.23	3.17	0.37	2008.07	2013.04
61	漳州假日 365	漳州开发区	51%	3.84	10.37	-	-	10.37	2.53	2.92	0.55	2010.06	2014.12
62	漳州卡达凯斯	漳州开发区	51%	38.99	67.80	6.91	-	23.84	2.56	4.17	1.61	2010.05	2020.12
63	漳州卡达凯斯酒店及商业	漳州开发区	51%	5.37	4.29	-	0.93	3.98	0.93	1.13	-	2011.07	2013.06
64	毕节招商花园城*	贵州毕节	100%	20.48	71.73	22.30	-	22.30	-	5.40	-	2012.04	2014.12
合计:				1054.78	1868.45	234.81	255.92	959.32	472.70	246.62	134.90		

注:

- 1、上表中开、竣工面积按计容积率面积的口径计算，签约及结转面积按可租售面积的口径计算；
- 2、上表中标*为本年新增项目，报告期内新增项目计容积率面积 391 万平方米，权益面积 304 万平方米。
- 3、报告期内公司签约面积 247.52 万平方米，除上表数据外，还有其他尾盘项目未列出。
- 4、报告期内结算面积 136.08 万平方米，除上表数据外，还有其他尾盘项目未列出。
- 5、除番禺科技园、北京臻园外，其他联营合营项目均未列入上表。

投资性物业的经营

2012 年，公司进一步加大各个投资性物业的宣传及招商力度，各类型物业的出租情况较上年同期均有所好转，其中科技大厦二期和美伦公寓等近年新增物业更为突出。投资性物业本期累计出租面积较上年同期增加 52 万平方米，出租率较上年增加 5 个百分点。

物业类别	可租面积 (万平方米)	累计出租面积 (万平方米)		出租率	
		2012 年	2011 年	2012 年	2011 年
其中：公寓	14.23	126.27	106.02	74%	62%
别墅	6.46	57.32	60.59	74%	78%
写字楼	19.29	185.30	183.3	80%	79%
商铺	19.45	216.59	213.5	93%	89%
厂房及其它	30.19	290.41	260.06	80%	71%
合计	89.63	875.90	823.47	81%	76%

园区供电

由于用电结构变化，报告期内供电量有所减少。

业务名称	单位	2012 年	2011 年	比上年增减
供电量	万度	80,430	81,021	-0.73%

物业管理

招商物业以服务客户为导向，坚持物业服务于地产、物业管理配套地产业务的经营理念，不断提升客户满意度。2012 年，物业管理面积及管理收入均有增加。

业务分类	单位	2012 年	2011 年	比上年增减
委托管理	万平方米	1,460	1,327	10%
顾问管理	万平方米	453	424	7%

公司前 5 大客户资料

单位：元

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户一	428,460,376.00	1.69
客户二	121,972,352.10	0.48
客户三	102,511,920.00	0.41
客户四	64,870,754.90	0.26
客户五	47,991,537.00	0.19
合计	765,806,940.00	3.03

3、主营业务成本

行业分类

单位：万元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减 (%)
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产开发销售	1,141,268	90%	574,774	80%	99%
出租物业经营	35,511	2%	32,445	4%	9%
房地产中介	4,814	0%	6,548	1%	-26%
园区供电	42,433	3%	43,777	6%	-3%
物业管理	65,642	5%	50,202	7%	31%
其他	22,145	1%	15,738	2%	41%

说明：总成本的增加主要来自于房地产开发销售成本的增加。

公司主要供应商情况

鉴于公司经营特点，供应商主要是指供电业务的源电供应商香港中华电力公司。

4、现金流量情况

单位：万元

项目	2012 年	2011 年	同比增长 (%)
经营活动产生的现金流量净额	509,878	-211,234	341.38%
投资活动产生的现金流量净额	-64,464	-16,803	-283.65%
筹资活动产生的现金流量净额	11,364	706,124	-98.39%

三、资产、负债状况分析

1、资产负债项目重大变动情况

单位：万元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
交易性金融资产	0	0%	42	0%	-	NDF 合同交割
存货	7,363,794	67%	5,144,018	65%	增加 2 个百分点	房地产项目增加
其他流动资产	281,827	3%	175,230	2%	增加 1 个百分点	预缴税金增加
长期股权投资	108,325	1%	81,454	1%	-	新增联营投资
商誉	15,956	0%	0	0%	-	收购东力控股股权产生
交易性金融负债	0	0%	200	0%	-	NDF 合同交割
应付票据	4,761	0%	371	0%	-	工程款承兑汇票增加
应付账款	1,179,690	11%	455,932	6%	增加 5 个百分点	应付工程款增加
预收款项	2,846,397	26%	1,688,230	21%	增加 5 个百分点	预收售楼款增加
应交税费	195,158	2%	127,250	2%	-	因收入增加所致
应付股利	29,017	0%	4,958	0%	-	子公司应付少数股东股利

一年内到期的非流动负债	738,099	7%	360,805	5%	增加 2 个百分点	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	425,674	4%	317,960	4%	-	预提土地增值税增加
预计负债	1,402	0%	0	0%	-	计提未决诉讼预计损失

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生性金融资产）	42	-42	-	-	-	-	-
其中：衍生性金融资产	42	-42	-	-	-	-	-
2、可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-
金融资产小计	42	-42	-	-	-	-	-
金融负债	200	-200	-	-	-	-	-

四、核心竞争力分析

鲜明的企业文化，永续人性关怀

基业长青，薪火相传，公司在继承招商局百年历史文化的基础上，结合自身特点，进一步提炼并升华形成了具有招商地产特色的企业文化，即以“历史使命感、社会责任感和人文关怀”为企业文化基本要素，建立了以“百年招商、家在情在”为愿景，以“筑造绿色家园，推动社会进步”为使命，以“人本、责任、卓越、共赢”为核心价值观的文化体系。在 20 多年的发展历程中，公司注重文化建设与战略、经营管理相结合，努力将企业文化融入生产经营活动之中，深植于员工行动之中，使其成为推动公司发展的软实力。同时，公司致力于将“家在情在”的理念透过品牌，传递给客户，使其被客户深刻感知和广泛认同。由此，鲜明的企业文化成为招商地产的核心竞争力之一。

雄厚的资本积累，稳健财务管理

公司有效地把握了上市以来历次资本市场再融资机会，合理充足资本金，不断稳定资本结构，为公司进一步扩张奠定坚实的资本基础。同时，公司延续了招商局财务稳健的经营风格，将把控资金风险始终放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

独特的经营模式，支撑规模发展

立足于市场需求，通过多年经营积累，公司成功打造了“住宅与商业并举”、“绿色地产”和“社区综合开发”这三大独特的经营模式，支持公司的规模扩张。

公司在经营房地产开发销售业务的同时逐年增加商业租赁物业，目前拥有约 90 万平方米持有性物业，大部分集中在深圳蛇口海上世界商业圈。而随着深港合作一体化的深入及前海规划的进一步落实，与前海

仅有一山之隔的蛇口将拥有巨大的资产升值空间，这将带动公司商业物业的增值。此外，公司也将继续有效补充在其他城市的商业地产资源，为金融创新、融资渠道多元化提供新的空间。公司新设立的招商商置这个商业地产运作平台也日益专业化。

公司早在 2002 年提出了“绿色地产”概念，并最早将绿色之路从实验带到实践中。在倡导绿色地产理念的同时，公司积极应用绿色技术，在探索中建造出如深圳泰格公寓、广州金山谷、深圳南海意库等一批高舒适、低能耗的绿色建筑，获得了行业的广泛认可。目前，公司正在全国各个项目中积极推广绿色技术的应用，着力构建并普及更规范、更标准的绿色建筑体系，助力美丽中国的建设。

社区综合开发提倡全面的空间及功能整合，能够解决居民生活多样需求的整体大循环问题，为社区赋予真正的活力和良性运作的发展动力，是最适合社区发展的综合解决方案。而公司对于深圳蛇口的开发就是最成功的社区综合开发范例之一。如今，蛇口模式已在全国多个城市进行推广并逐步复制，在公司众多的项目中可发现多个产品类型多样、涵盖面广的大型社区正在形成。区域性成片开发的经验优势与国际化的城市理念逐步成为公司异地扩张的核心竞争力。

五、投资状况分析

1、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

公司 2008 年公开发行股票募集资金 577,722 万元，截至 2012 年 12 月 31 日止已全部使用完毕，募集资金使用情况：

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

募集资金总额		577,722		本年度投入募集资金总额			5,526			
报告期内变更用途的募集资金总额		-		已累计投入募集资金总额			577,722			
累计变更用途的募集资金总额		-								
累计变更用途的募集资金总额比例		-								
承诺投资项目和超募资金投向	是否变更项目	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1. 深圳花园城数码大厦	否	22,722	22,722		22,722	100	2009.11	1,142	是	否
2. 深圳招商花园城 5 期	否	22,000	22,000		22,000	100	2010.12	498	是	否
3. 科技大厦 2 期	否	16,000	16,000		16,000	100	2010.3	1,541	是	否
4. 深圳招商局广场	否	44,000	44,000		44,000	100	2012.11		不适用	否
5. 深圳伍兹公寓	否	34,000	34,000		34,000	100	2012.12		不适用	否
6. 深圳雍景湾	注	130,000	134,762	5,526	134,762	100	2012.08	114,065	是	否

7. 深圳招商观园	否	40,000	40,000		40,000	100	2012.06	7,831	是	否
8. 深圳招商澜园	否	70,000	70,000		70,000	100	2010.06	667	否	否
9. 天津星城	否	60,000	60,000		60,000	100	2014.09	12,434	是	否
10. 重庆招商. 江湾城	否	40,000	40,000		40,000	100	2012.12	16,259	是	否
11. 苏州依云水岸 3 期	注	26,000	21,238		21,238	100	2012.12		否	否
12. 上海招商南桥雅苑	否	35,000	35,000		35,000	100	2010.04		是	否
13. 上海招商雍华苑	否	38,000	38,000		38,000	100	2010.06	29,417	是	否
承诺投资项目小计		577,722	577,722	5,526	577,722	100		183,854		
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>截至 2012 年 12 月 31 日止，上述项目收益情况如下：</p> <p>1、深圳招商花园城数码大厦全部用于出租，投资回收期约为 14 年(含建设期)，承诺的内部收益率为 8.93%。该项目于 2009 年 11 月开始对外出租，连续三年盈利。</p> <p>2、深圳招商花园城五期已 100%结转，累计盈利 21,426 万元，已超过预期收益。</p> <p>3、科技大厦 2 期全部用于出租，投资回收期约为 14 年(含建设期)，承诺内部收益率为 8.88%。该项目于 2011 年 3 月开始对外招租，2012 年度盈利 1541 万元（累计盈利 2073 万元），预计内部收益率可达到预期收益。</p> <p>4、深圳雍景湾结转销售面积 91%，实现净利润为 114,065 万元，已超过预期收益。</p> <p>5、招商观园结转销售面积 71%，实现净利润为 7831 万元，预计全部结转后，可达到预期收益。</p> <p>6、招商澜园结转销售面积 99.6%结转，实现净利润 33,815 万元，实际效益略低于预期效益。</p> <p>7、天津星城累计结转住宅销售面积 40%，实现净利润 41,049 万元。</p> <p>8、重庆招商. 江湾城累计结转住宅销售面积 60%，实现净利润 45,030 万元。</p> <p>9、苏州依云水岸 3 期累计结转销售面积 100%，实现净利润 7,610 万元。该项目于 2008 年 8 月开盘销售，由于 2008 年度当地经济形势有悖于预期，因此实际收益未达到预期收益。</p> <p>10、上海招商南桥雅苑累计结转住宅销售面积 100%，实现净利润 18,424 万元，基本达到预期收益。</p> <p>11、上海招商雍华苑累计结转住宅销售面积 79%，实现净利润 57,682 万元，已超过预期收益。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无									
募集资金投资项目实施地点变更情况	无									
募集资金投资项目实施方式调整情况	无									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>公司预先以自筹资金投入募集资金投资项目的金额为人民币 141,565 万元，并于 2009 年进行了置换。上述以募集资金置换预先已投入的自筹资金事项业经公司第六届董事会 2008 年第五次临时会议决议批准。中信证券股份有限公司对该事项出具了《关于招商局地产控股股份有限公司用募集资金置换预先已投入的自筹资金事项的保荐意见》，开元信德会计师事务所有限公司对以自筹资金预先投入募集资金投资项目进行了专项审核，并出具了开元信德深专审字(2008)第 161 号《关于招商局地产控股股份有限公司自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》。</p>									
用闲置募集资金暂时补	无									

充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	由于优化设计等原因，依云水岸三期实际投入募集资金结余 4,762 万元。经公司第七届董事会第四次会议审议通过，公司已将结余资金转入深圳雍景湾项目。
尚未使用的募集资金用途及去向	无
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：万元

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳招商地产	房地产	商品房	30,000	1,654,825	365,217	582,573	267,950	223,669
招商商置	房地产	商品房	20,000	515,543	256,442	67,567	30,357	22,921
招商供电	公用事业	园区供电	5,700	688,903	120,125	59,629	19,924	13,744
深圳招商华侨城投资有限公司	房地产	商品房	10,000	343,273	77,525	245,612	82,833	62,124
深圳万科滨海房地产有限公司	房地产	商品房	100,000	381,151	98,470	-	-1,966	-1,488
深圳美越房地产顾问有限公司	房地产	商品房	100	254,641	-1,908	-	-468	-458
招商局地产（北京）有限公司	房地产	商品房	2,000	382,294	1,632	11,591	-1,219	-1,368
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	房地产	商品房	35,000	506,324	120,456	279,765	98,994	74,242
天津招胜房地产有限公司	房地产	商品房	3,000	297,114	4,500	52,501	16,477	12,203
重庆招商置地开发有限公司	房地产	商品房	美元 53,400	521,341	351,725	-	-2,954	-1,625
广州招商房地产有限公司	房地产	商品房	5,000	495,793	137,156	257,154	118,975	93,185
佛山鑫城房地产有限公司	房地产	商品房	美元 12,700	460,119	135,527	105,450	42,446	31,855
佛山信捷房地产有限公司	房地产	商品房	美元 21,980	273,787	147,412	14,826	4,687	2,785
镇江盈盛房地产开发有限公司	房地产	商品房	美元 9,300	402,537	57,707	3	-1,695	-1,685

报告期内取得的子公司情况

单位：万元

公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
深圳海涛酒店有限公司	85%	600	从事酒店咨询服务及培训各种酒店从业人员,经营客房、中西餐厅、洗衣店、娱乐及小卖部
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	50%	5,000	房地产开发,物业管理,房屋中介,室内装饰,对商业、教育业投资,房屋租赁
深圳招商润德房地产有限公司	51%	300	房地产开发经营;房地产经纪
深圳万科滨海房地产有限公司	50%	100,000	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营
天津招江投资有限公司	77%	3,000	以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资
东力实业控股有限公司	70%	港币 1,068.5	投资控股;附属公司从事制造、加工及买卖消费电子产品及相关零件
深圳金城融泰投资发展有限公司	50%	3,000	从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;室内外装潢工程的设计与施工
上海招商虹发置业有限公司	100%	3000	房产开发经营,物业管理,自有房屋租赁,室内外装潢及设计服务,上午信息咨询,停车场馆里服务
苏州招商雍华府房地产有限公司	100%	3,000	房地产开发经营,房地产信息咨询;房屋租赁;室内装饰装潢;物业管理;停车场经营管理。
青岛海德置业发展有限公司	51%	美元 4,000	规划中 48 号线以东、同顺路以南、合心路以西、海月路以北地块上 (G-2012-030) 的房地产项目开发、商品
武汉新得房地产开发有限公司	100%	美元 9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工
武汉奥明房地产开发有限公司	100%	美元 9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工
武汉明捷房地产开发有限公司	100%	美元 7,906	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工
招商局地产(常州)有限公司	100%	3,000	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁,室内外装潢及设计服务,商务信息咨询,停车场管理服务
佛山招商新城高新技术有限公司	100%	600	房地产开发、销售及提供相关的售后服务
招商商置(贵州毕节)有限公司	100%	3,000	房地产的投资,房屋租赁,物业服务,室内外装潢工程设计与施工。本公司主要业务板块为房地产的投资。
招商局地产(贵州毕节)有限公司	100%	2,000	房地产投资及销售,房地产经纪服务,物业服务,室内外装潢工程设计与施工
海南招商远洋发展有限公司	60%	200,000	旅游项目开发;商业项目、旅馆、酒店管理

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
深圳海上世界住宅一期二期	272,466	272,466	主体施工	
武汉墨水湖	223,361	372,806	主体施工	
天津贝肯山	186,188	186,188	主体施工	
重庆长嘉汇(原弹子石项目)	162,547	432,807	主体施工	
深圳坪山花园	122,400	122,400	主体施工	
深圳金融中心二期	96,188	96,188	主体施工	
哈尔滨诺丁山	92,159	92,159	主体施工	
上海虹悦华庭	89,591	89,591	主体施工	
苏州雍华府	69,232	69,232	主体施工	

苏州小石城	65,317	282,165	一至四期竣工	实现毛利 25,078 万元
南京雍华府（原珑原项目）	63,836	197,979	主体施工	
重庆花园城	58,216	210,492	一期已竣工，二、三期主体施工	
北京公园.1872	57,850	131,781	一期、二期已竣工，三期主体施工	
常州公园 1872	55,313	55,313	主体施工	
北京溪城家园及珑原	53,543	354,182	一、二期竣工，三期主体施工	实现毛利 106,675 万元
镇江北固湾	49,267	371,818	主体施工	
南京紫金山一号	46,463	223,671	一期竣工精装、二期主体施工	实现毛利 792 万元
成都招商雍华府	44,262	228,967	一期竣工，二、三期主体施工	
广州金山谷	44,099	263,610	三期竣工，四期入伙	实现毛利 107,410 万元
佛山依云天汇	42,311	185,383	主体施工	
深圳曦城五期	40,673	162,279	已竣工	实现毛利 25,653 万元
深圳招商觀海（原鲸山九期）	36,982	178,113	主体施工	
深圳锦绣观园	36,400	49,329	主体施工	
深圳招商果岭花园	33,132	101,146	主体已竣工，精装修施工	
佛山依云水岸	33,022	274,032	三期竣工，四期入伙	实现毛利 44,896 万元
厦门海上五月花	32,275	152,362	主体施工	
天津依云郡	32,111	32,111	主体施工	
珠海招商花园城二至三期	31,727	104,805	主体施工	
上海招商海湾花园四至七期	31,326	114,939	4-5 期已竣工，7 期主体施工，6 期前期策划	实现毛利 5,340 万元
厦门海德公园	31,326	157,133	主体施工	
佛山依云上城二、三期	31,040	169,740	二期竣工，三期主体施工	
苏州雍景湾	30,999	155,535	一期竣工，二期主体施工	实现毛利 2,260 万元
漳州卡达凯斯	29,436	118,812	一期竣工，二期主体施工	实现毛利 7,622 万元
武汉雍华府	28,840	74,764	主体施工	
贵州毕节·招商花园城	27,421	27,421	主体施工	
深圳海上世界酒店	27,135	39,384	主体施工	
深圳渔二村项目	27,050	27,050	主体施工	
深圳船后广场	23,324	31,544	主体施工	
深圳壹海城	23,289	339,141	主体施工	
深圳船尾广场	22,069	31,083	主体施工	
天津雍华府	21,531	125,588	已竣工	实现毛利 28,221 万元
佛山依云国际	19,841	19,841	主体施工	
北京康拉德酒店	19,636	90,330	已竣工	
佛山依云曦城	19,611	110,018	主体施工	
贵州毕节招商花园城 AB 区	18,657	18,657	主体施工	
广州东荟城 B 地块	17,937	145,024	主体施工	
成都东城国际商务广场	16,384	52,061	已竣工	实现毛利 26,468 万元
上海佘山珑原项目	16,312	244,258	一期竣工、二、三期前期策划	

青岛 LAVIE 公社(原城阳项目)	15,517	63,711	主体施工	
深圳曦城六期	15,546	77,756	已竣工	实现毛利 12,936 万元
珠海招商花园城一期	10,236	74,251	主体施工	
深圳海上世界船前广场	6,604	30,072	主体施工	

六、 公司控制的特殊目的主体情况

2012 年 4 月，本公司之子公司成惠投资有限公司分别与华能有限公司和 Greatest Mark Limited 签订股权转让协议，分别受让其持有的东力实业 66.18%和 4%的股权，作价分别为港币 177,484,819 元和 21,369,377 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有东力实业 70.18%的权益性资本。

公司将遵循东力实业所在市场的证券监管规定，为东力实业的未来发展探求投资机会，使东力实业成为公司在香港市场的又一发展平台。

七、 公司未来发展的展望

行业发展趋势和竞争格局

房地产是社会政治经济网络的重要结点。一方面，目前中国正处于经济结构转型的关键时期，“稳增长，调结构”将在很长一段时间内成为国家发展的主旋律，不容许房地产行业出现大起大落。房地产业的平稳较快增长符合各方利益要求。另一方面，未来中国经济发展模式将由依赖外需转变为内需为主、从粗放扩张转变为集约增长，从投资拉动转变为消费驱动，房地产行业将逐步转入健康、理性的发展之路，行业的增速将有所回落。伴随着党的十八大提出全面建成小康社会新指标的设定，即“2020 年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”，以及未来新型城镇化进程的展开，或将唤醒新一轮住房需求的释放。总体来看，房地产行业发展前景仍然广阔。

短期来看，在商品房市场库存下降、土地市场活跃以及行业景气度持续改善的情况下，房地产行业将进入补库存的阶段。短暂供应下降将支撑房价，特别是一、二线城市，更面临着房价上涨的压力。但市场参与者需时刻警惕短期市场的波动。对于房地产企业而言，在市场过于疯狂时保持理性，在市场过于低迷时有所进取，或可实现错峰发展。

在中国房地产 20 多年的发展历程中，各型各色的房地产企业进出不断，起起落落。而随着受政策影响加大、去化速度减慢、盈利空间减少等情况日益凸显，房地产企业未来发展的步伐将放缓。如今，大型房企品牌及规模效应明显，行业集中度逐年提高，“强者恒强”已成为市场的趋势。未来房企的竞争将日趋激烈，做强品牌，做大规模将成为未来的生存之道。

公司战略目标

基于对内外部环境的分析判断和对自身资源与实力的评估，公司明确了新时期发展的战略目标，力争未来五年实现“千亿收入、百亿利润”，位列中国房地产企业十强，并在城市化进程中创造竞争优势，形成独具特色的商业运作模式和核心能力，成为“百年招商，家在情在”的可持续发展的房地产综合开发企业。

经营计划

面对严峻形势，为求长足发展，2013 年公司提出了“快、狠、准，以狼性和实干勇攀高峰”的工作总体要求，进一步加强总部资源导向及对城市公司的支持力度，坚决做大做强城市公司，切实提升城市公司的可持续发展能力及综合运营效率，使公司继续保持较快的规模与效益增长。

2013 年，公司计划新开工面积 405 万平米，计划竣工面积 184 万平米，年末在建面积 700 万平米。计划销售面积 280 万平米，销售金额 400 亿元。

可能面对的风险

公司追求规模、质量、效益均衡增长，致力于实现基业长青，公司有全面的风险防范意识及完善的内部控制体系，经营过程中未来可能面对的风险更多的是来自于行业的系统性风险。

1、政策风险。2013 年伊始，部分城市出现了房价快速反弹的苗头，基于政府严格控制部分城市房价过快上涨的调控目标及促进房地产市场健康发展的决心，国务院于 2 月 20 日举行常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作，明确了五项具体政策措施（简称“新国五条”）。在市场对“新国五条”做出偏乐观解读的情况下，紧接着于 3 月 1 日发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，从完善稳定房价工作责任、坚决抑制投机投资性购房等方面制定了更严格的实施细则，引起了市场的巨大反响。公司理解，政府的调控有利于加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。但调控措施的频繁出台，使得行业短期内面临着许多不确定的宏观政策风险，并增加了对市场短期走势的预测难度和应对策略制定难度。

2、市场风险。新国五条的出台及实施或将影响房地产市场的购房需求和供给力度，因此房地产企业销售将面临可能的市场风险。尽管公司不断优化调整产品结构，但 2013 年的可售产品中小户型占比相对依旧较高，如果市场销售不畅，或将加大产品积压的可能。此外，土地市场目前量价齐升，竞争日趋激烈，部分城市土地市场过热的风险也在增加。

公司的应对策略

公司将继续在坚持积极而审慎的原则下开展项目资源获取工作，以“稳守一线城市、积极拓展二线城市、择机进入三线城市”为城市发展方针，同时深耕已进入的城市，形成系统的资源获取策略，为实现十年战略提供充足的资源储备。2013 年，公司将强化城市公司资源获取的力度，加强对目标资源的前瞻、细致研究。在抓短平快、高周转的中小项目的同时，公司也将瞄准优质大盘项目，这不仅能保障稳定的收益来源，且有助于长远发展，增强公司的品牌影响力。此外，公司还将优化土地资源的区域配置结构，降低市场风险。

“狠抓营销工作，确保全年业绩顺利完成”这是公司 2013 年重点工作之首。公司将从进一步完善营销管理体系，优化营销提成制度，加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。尤其是针对小户型产品进行深度客户挖掘，开展个性化营销，以提高小户型产品的去化速度。

降本增效是应对行业平均毛利率下行的必经途径。目前公司已完成对目标成本、动态成本及利润率现状的梳理，提出了多项成本优化措施。2013 年公司将深入落实严控成本管理各项手段，全面调动企业资源整合的积极性、提升内在管理效率，实现开源节流。

只有提升资产管理能力和资金利用效率才能对抗调控下行业的利润萎缩。公司将一如既往实施稳健的财务政策，在提升业绩增长的同时,尽可能地降低财务风险。“巩固银企合作”与“开展金融创新”齐头并进，以保持稳定和较低成本的资金来源；平衡权益与债务间的关系，适度放大财务杠杆，持续提高资金运作效率；加强与集团内部金融机构的合作，推动产融互动的突破。

产品标准化是规模化发展的重要抓手。公司将积极开展标准化推广工作，短期内建立完整的标准化全系列产品体系，全国性地推行产品线复制，尽快提升产品标准化执行率和应用率。

经过一年多的运营，招商商置已成功成为公司商业地产运作平台。未来，公司将进一步推动商置的实体化运作，建立健全其独立的发展模式，快速提升商业项目开发和运营专业能力，加速商业地产品牌化。加强商业模式创新的研究，继续探索养生健康地产的发展之路，为公司寻找长远的利润增长点。

公司将继续强力打造高效、集约、专业的战略管控和服务型总部，完善 ERP 和知识管理系统建设并强化应用，促进 ERP 系统与业务流程的契合统一，注重工作实际中的应用性和便捷性。进一步优化考核激励机制，增加项目全周期的考核与激励，并争取创建中高层管理人员和骨干员工的中长期激励机制。

八、 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

九、 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十、 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十一、 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 18 家，其中属新设立纳入合并范围的公司是：海南招商远洋发展有限公司，深圳金域融泰投资发展有限公司，上海招商虹发置业有限公司，招商局地产（常州）有限公司，苏州招商雍华府房地产有限公司，青岛海德置业发展有限公司，佛山招商新城高新技术有限公司，武汉新得房地产开发有限公司，武汉奥明房地产开发有限公司，武汉明捷房地产开发有限公司，招商商置（贵州毕节）有限公司，招商局地产（贵州毕节）有限公司；属收购股权纳入合并范围的公司是：天津招江投资有限公司，深圳万科滨海房地产有限公司，东力实业控股有限公司，哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司，深圳招商润德房地产有限公司，深圳海涛酒店有限公司。

本年度不再纳入合并范围的公司是佛山招商珑原房地产有限公司，原因为增资扩股引入新股东而丧失控制权。

十二、 公司利润分配及分红派息情况

1、报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司 2012 年第一次临时股东大会审议批准了《公司章程》修改案，新修订的《公司章程》完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件，明确了在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。未来，公司将严格遵循《公司章程》的相关规定进行利润分配。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，新修订的利润分配政策体现了充分保护中小投资者权益的监管要求，分红标准和分红比例明确，独立董事发表意见认为：公司在论证基础上对公司章程中利润分配政策的修订尊重和保护的投资者特别是中小股东的利益，符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2012 年度利润分配预案：

截止 2012 年末，公司经注册会计师审计的母公司未分配利润为 5,055,488,184 元，其中年初未分配利润转入 4,801,425,996 元，本年净利润转入 597,522,289 元，分配上年度利润 343,460,101 元。

根据有关法规及公司章程规定，对 2012 年度利润分配提出以下预案：

按母公司净利润 597,522,289 元的 10%提取法定盈余公积 59,752,229 元，按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 3.00 元（含税）现金股息，即派发现金股利 515,190,151 元。

剩余未分配利润 4,480,545,804 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。

2011 年度利润分配方案：按母公司净利润 685,661,848 元的 10%提取法定盈余公积 68,566,185 元；按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 2.0 元现金(含税)；即派发现金股利 343,460,101 元。剩余未分配利润 4,457,965,895 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。

2010 年度利润分配方案：按母公司净利润 1,136,695,740 元的 10%提取法定盈余公积 113,669,574 元，按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 1.2 元现金(含税)；即派发现金股利 206,076,060 元。剩余未分配利润 4,184,330,333 留存至下一年度。本年度公司不进行资本公积金转增股本。

3、公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2011	343,460,101	2,591,781,031	13.25%
2010	206,076,060	2,011,397,239	10.25%
2009	171,730,050	1,644,143,880	10.44%

十三、 社会责任情况

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

十四、 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年1月11日	上海	策略会	机构投资者	UBS	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； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2012年1月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2012年1月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012年2月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2012年2月3日	深圳	实地调研	机构投资者	广发基金	
2012年2月6日	深圳	电话沟通	机构投资者	EthanCapital Management Limited	
2012年2月8日	深圳	实地调研	机构投资者	安信证券、融通基金、华泰联合证券	
2012年2月9日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金、中银基金、嘉实基金	
2012年2月9日	深圳	实地调研	机构投资者	银华基金、汇添富基金、嘉实基金及中金资管	
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司	
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	汉伦基金	
2012年2月10日	深圳	策略会	机构投资者	中信证券	
2012年2月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2012年2月16日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国组织的调研	
2012年2月17日	深圳	实地调研	机构投资者	东兴证券	
2012年2月17日	重庆	实地调研	机构投资者	国泰君安及其客户	
2012年3月1日	重庆	实地调研	机构投资者	东方证券	
2012年3月6日	北京	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金	
2012年3月19日	深圳	投资者交流会	机构投资者	国泰君安、华夏基金等	
2012年3月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	JEFFERIES	
2012年3月21日	深圳	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2012年3月21日	天津	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2012年3月22日	广州、佛山	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	

2012年3月22日	南京、镇江	实地调研	机构投资者	嘉实基金等	<p>①、公司经营情况介绍；</p> <p>②、行业发展情况讨论；</p> <p>③、提供已公告信息及公司项目宣传；</p> <p>④参观公司在售楼盘，提供售楼书。</p>
2012年3月26日	深圳	实地调研	机构投资者	open door/BNP(巴黎证券)	
2012年3月28日	成都	实地调研	机构投资者	国信证券	
2012年3月29日	深圳	实地调研	机构投资者	建银国际、UG found	
2012年3月30日	成都	实地调研	机构投资者	中金及其客户	
2012年4月11日	重庆	实地调研	机构投资者	东兴证券及其客户	
2012年4月18日	苏州、镇江	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年4月19日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年4月26日	香港	策略会	机构投资者	HSBC	
2012年4月27日	北京	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年5月2日	深圳	实地调研	个人投资者	个人投资者	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	TokaiTokyoInvestmentManagement	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	上海金厉投资	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2012年5月3日	深圳	实地调研	机构投资者	安信资产管理	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国	
2012年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	海通证券	
2012年5月8日	香港	策略会	机构投资者	CICC	
2012年5月8日	厦门、漳州	实地调研	机构投资者	中信建投	
2012年5月9日	香港	策略会	机构投资者	MACQUARIE	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信证券	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2012年5月10日	天津	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年5月16日	天津	实地调研	机构投资者	金厉投资	
2012年5月17日	苏州	实地调研	机构投资者	中金公司	
2012年5月18日	北京	实地调研	机构投资者	金厉投资	
2012年5月28日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年6月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2012年6月14日	深圳	实地调研	机构投资者	JEFFERIES	
2012年6月15日	深圳	实地调研	机构投资者	国信证券	
2012年6月15日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司	
2012年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	东莞证券	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	美林证券	

2012年6月29日	深圳	策略会	机构投资者	华宝兴业、嘉实基金等	<p>①、公司经营情况介绍；</p> <p>②、行业发展情况讨论；</p> <p>③、提供已公告信息及公司项目宣传；</p> <p>④参观公司在售楼盘，提供售楼书。</p>
2012年7月2日	深圳	实地调研	机构投资者	大成基金	
2012年7月3日	深圳	实地调研	机构投资者	工银瑞信	
2012年7月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、中信建投、华泰联合、申银万国、交银施罗德、中投证券	
2012年7月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、高盛高华	
2012年7月5日	成都	策略会	机构投资者	嘉实基金、银华、汇添富、华安、建	
2012年7月6日	成都	策略会	机构投资者	国金证券、长盛基金、金元惠理基金、交银施罗德基金、香港惠理投资顾问	
2012年7月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	安信证券、东兴证券、申银万国、中	
2012年7月10日	深圳	实地调研	机构投资者	UBS、长信基金	
2012年7月10日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券等	
2012年7月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际、瑞信方正、财富里昂	
2012年7月20日	北京	实地调研	机构投资者	中投证券、易方达、大成基金等	
2012年7月26日	天津	实地调研	机构投资者	中金证券	
2012年7月27日	北京	实地调研	机构投资者	中金证券	
2012年8月8日	广州	实地调研	机构投资者	花旗银行客户	
2012年8月12日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、中银国际、安信证券、中信建投、银河证券、交银施罗德基金	
2012年8月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券等	
2012年8月14日	深圳	电话沟通	个人投资者	国骏投资客户	
2012年8月15日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券及汇丰环球投资管理、JF资产管理	
2012年8月17日	深圳	实地调研	机构投资者	广州证券	
2012年8月21日	深圳	实地调研	机构投资者	生命保险资产管理有限公司	
2012年9月7日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2012年9月17日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券	
2012年10月16日	深圳	实地调研	机构投资者	融通基金	
2012年10月17日	深圳	实地调研	机构投资者	高盛高华	
2012年10月19日	重庆	实地调研	机构投资者	瑞银证券	
2012年10月22日	深圳	实地调研	机构投资者	招商证券、日兴资产管理	
2012年10月26日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国	
2012年10月26日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2012年10月29日	香港	策略会	机构投资者	高盛策略会	
2012年10月30日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2012年10月30日	深圳	电话沟通	机构投资者	安信证券	
2012年11月1日	深圳	实地调研	机构投资者	中银国际、南方基金	
2012年11月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	奕金安投资	
2012年11月7日	深圳	实地调研	机构投资者	里昂财富	
2012年11月9日	深圳	实地调研	机构投资者	禾其投资	
2012年11月13日	深圳	实地调研	机构投资者	海富通基金	
2012年11月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	奕金安投资	

2012年11月15日	深圳	实地调研	机构投资者	瑞银证券	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； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2012年11月21日	深圳	实地调研	机构投资者	美银美林	
2012年11月22日	深圳	实地调研	机构投资者	中银国际组织的调研	
2012年11月23日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2012年11月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2012年11月26日	深圳	电话沟通	机构投资者	禾其投资	
2012年11月27日	北京	实地调研	机构投资者	禾其投资	
2012年11月27日	三亚	策略会	机构投资者	华泰联合证券	
2012年11月29日	三亚	策略会	机构投资者	申银万国	
2012年11月30日	深圳	实地调研	机构投资者	博时基金、中信证券、中信建投	
2012年12月3日	深圳	实地调研	机构投资者	东方证券	
2012年12月5日	上海	策略会	机构投资者	海通证券	
2012年12月6日	深圳	实地调研	机构投资者	保德信投信	
2012年12月6日	深圳	实地调研	机构投资者	国都证券、长盛基金	
2012年12月7日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞银证券	
2012年12月12日	深圳	实地调研	机构投资者	生命保险资产管理有限公司、宝盈基金、中金资管	
2012年12月14日	深圳	策略会	机构投资者	招商证券	
2012年12月19日	深圳	实地调研	机构投资者	中投证券	
2012年12月19日	深圳	实地调研	机构投资者	国海证券	
2012年12月21日	深圳	实地调研	机构投资者	上投摩根基金	
2012年12月25日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年12月28日	深圳	实地调研	机构投资者	国海证券、易方达基金	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

(单位: 万元)

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增 占用金额	报告期偿 还总金额	期末数	预计偿还 方式	预计偿 还金额	预计偿还时 间(月份)
TCL 光电科技	2009 年 1 月至今	资金拆借	22,709	1	-	22,710	经营现金流	22,710	2013 年 10 月
上海乐都置业有限公司	至 2012 年 6 月	资金拆借	12,227	-	12,227	-			
佛山招商陇原房地产有限公司	2011 年 1 月至今	资金拆借	-	67,308	-	67,308	经营现金流	67,308	2015 年 12 月
上海新南山房地产开发有限公司	2011 年 9 月至今	资金拆借	-	14,365		14,365	经营现金流	14,365	2013 年 4 月
惠州市泰通置业投资有限公司	2009 年 11 月至今	资金拆借	15,758	1,475	12,261	4,972	经营现金流	4,972	2013 年 12 月
北京广盈房地产开发有限公司	2012 年 9 月至今	资金拆借	-	124,373	-	124,373	经营现金流	124,373	2015 年 12 月
Jones Tech Limited	2012 年 12 月至今	转投资款	-	6,445	-	6,445	转投资款	6,445	2013 年 6 月
Holly Profit Limited	2012 年 12 月至今	转投资款	-	7,396	-	7,396	转投资款	7,396	2013 年 6 月
合 计			50,694	221,363	24,488	247,569			

三、资产交易事项

收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
华能有限公司和 Greatest Mark Limited	东方实业控股有限公司 70.18% 的股权	16,125	已完成	-151	-	-	否	不适用	2012 年 5 月 2 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》及网站 http://www.cninfo.com.cn
蛇口工业区	海上世界片区五幅地块的土地使用权	397,679	已完成	-	-	-	是	控股股东	2012 年 11 月 24 日	

四、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内, 本公司未实施股权激励。

五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

2013 年，公司将与蛇口工业区发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，年租金约为 700 万元；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广场、招商大厦等出租物业，年租金约为 2,300 万元。

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

2、资产收购、出售发生的关联交易

2012 年 12 月 18 日，公司之全资子公司深圳招商地产、控股子公司深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司、控股子公司深圳金城融泰投资发展有限公司分别与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》，购买其持有的海上世界片区编号为 K304-0003、K302-0009、2011-003-0007、K302-0010、2011-003-0008 地块的土地使用权，上述地块出让总面积为 112,698 平米，建筑总面积为 258,517 平米，地块成交总价为人民币 397,679 万元。

3、共同对外投资的重大关联交易

本公司与蛇口工业区共同投资设立了基虹国际有限公司、健励国际有限公司、航通国际有限公司、亨浩国际有限公司，关联交易详细内容见 2013 年 3 月 19 日刊登的《关联交易公告》。

4、关联债权债务往来

1、截至 2012 年 12 月 31 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下：（单位：元）

关联方名称	被担保方	担保金额	
长期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	310,000,000
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	470,500,000
招商局集团	本公司	RMB	2,000,000,000
蛇口工业区	北京康拉德	RMB	73,780,098
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	538,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	HKD	980,000,000

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

2、截止 2012 年 12 月 31 日，本公司与关联方往来款项主要包括：（单位：元）

科目	关联方名称	年末数
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	227,095,300.70

其他应收款	上海新南山房地产开发有限公司	175,254,905.22
其他应收款	佛山招商珑原房地产有限公司	673,084,122.36
其他应收款	北京广盈房地产开发有限公司	1,243,733,636.26
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	49,721,270.00
其他应付款	上海新南山房地产开发有限公司	31,600,000.00
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	10,289,739.09
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	753,539,867.35
其他应付款	漳州开发区有限公司	267,000,000.00
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151.21
其他应付款	招商国际（中国）投资有限公司	274,482.56
其他应付款	招商置地投资有限公司	74,448.00
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	4,303.31
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00
应付账款	蛇口工业区	900,000,000.00

5、其他重大关联交易

报告期内公司发生的其他关联交易详见财务报告。

六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内，本公司没有托管、承包、租赁其它公司资产的重大事项。

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度 (人民币)	实际发生 日期（协议 签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否 履行 完毕	是否为关联方 担保（是或否）
按揭购房业主	无	21,522	自按揭银 行放款之 日起	21,522	阶段 性 连 带 担保	自按揭银行放 款之日起至按 揭银行为购房 者办妥《房地 产权证》之日 止	否	否
招商局光明科技园有 限公司	2011年11 月3日	14,700	2012年3月 15日	487.45	连 带 责 任 保 证	自借款合同项 下的借款期限 届满之次日起 两年	否	是
	2012年3月 20日	19,110	2012年5月 18日	3,162.80			否	是
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保（是 或否）
深圳招商供电有限公 司	2010年06 月18日	3000万美 元（折合 人民币 18856.5万 元）	2010年06月 18日	3000万美 元（折合 人民币 18856.5万 元）	连带责任担 保	自借款合同 项下债务履 行期限届满 之后30日止	否	是
深圳招商供电有限公 司	2012年2月 28日	85000万元 人民币	2012年3月12 日	85000万元 人民币	连带责任担 保	自借款合同 项下的借款 期限届满之 次日起两年	否	是
瑞嘉投资实业有限公 司	2009年12 月11日	20000万美 元（折人民 币125710 万元）	2010年01月 05日	19400万美 元（折合 人民币 121938.70 万元）		自2010年 12月29日 至2013年 12月29日	否	是

福建中联盛房地产开发 有限公司	2011年6月 25日	7500 万元 人民币	2011年6月25 日	4310万元人民 币	连带责任担 保	自借款合同 项下的借款 期限届满之 次日起两年	否	是
	2011年6月 25日	25000 万元 人民币	2011年6月27 日	2075万元人民 币			否	是
深圳招商房地产有限 公司	2012年3月 20日	30000 万元 人民币	2012年5月11 日	20000 万元人 民币			否	是
佛山招商九龙仓房地 产有限公司	2012年3月 20日	12000 万元 人民币	2012年5月30 日	5050万元人民 币			否	是
上海静园房地产开发 有限公司	2011年3月 29日	18700 万元 人民币	2011年3月29 日	18480万元人 民币			否	是
广州市万尚房地产有 限公司	2011年11 月23日	13600 万元 人民币	2012年12月3 日	544 万元			连带担保	否
北京康拉德有限公司	2012年5月 15日	30000 万元 人民币	2012年5月15 日	11067 万元人 民币	否	是		
公司担保总额（即前两大项的合计）311,949.83 万元人民币								

报告期内本公司未发生违规担保情况。

3、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、建设银行、交通银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截止报告期末，合同借款总额折合人民币 314 亿元。

七、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	股权分置改革实施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	2005 年 12 月 9 日	至不再持有本公司的股份满两年之日终止	报告期内，严格履行了承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。	2008 年 3 月 19 日	至不再持有本公司的股份满两年之日终止	报告期内，严格履行了承诺

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

报告期内，本公司未发生此项承诺。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

2012 年 4 月 18 日，本公司 2011 年年度股东大会审议批准聘请信永中和会计师事务所有限责任公司为 2012 年度外部审计机构。

本年度应付给信永中和会计师事务所有限责任公司 2012 年度财务报表的审计费用为人民币 320 万元。

九、其他重大事项的说明

无

十、公司子公司重要事项

无

十一、公司发行公司债券的情况

报告期内，本公司未发行公司债券。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

截止 2012 年 12 月 31 日 股份变动情况

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其它	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	891,605,907	51.92%			35,701	35,701	891,641,608	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、其它内资持股								
其中：境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	477,150	0.03%			35,701	35,701	512,851	0.03%
二、无限售条件股份	825,694,596	48.08%			-35,701	-35,701	825,658,895	48.08%
1、人民币普通股	684,285,896	39.85%			-18,301	-18,301	684,267,595	39.85%
2、境内上市的外资股	141,408,700	8.23%			-17,400	-17,400	141,391,300	8.23%
3、境外上市的外资股								
4、其它								
三、股份总数	1,717,300,503	100%					1,717,300,503	100%

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

截止报告期末，公司近 3 年没有股票发行情况。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

截止报告期末，公司股份总数及股东结构未发生变动。

3、现存的内部职工股情况

截止报告期末，公司不存在内部职工股情况。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	43,618 户 (A 股 35,572, B 股 8,046)		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	53,635 户 (A 股 45,173, B 股 8,462)				
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	693,419,317	无	693,419,317	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48	94,144,050	无	94,144,050	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.90	49,734,906	-585,821	49,242,245	492,661	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	27,720,000	无	27,720,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	26,603,145	无	26,603,145	无	无	无
交银施罗德成长股票证券投资基金	境内非国有法人	0.98	16,900,000	4,890,312	无	16,900,000	未知	未知
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	0.73	12,486,760	8,605,438	无	12,486,760	未知	未知
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.68	11,742,931	787,757	无	11,742,931	未知	未知
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	境内非国有法人	0.66	11,283,005	4,897,922	无	11,283,005	未知	未知
长城品牌优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.65	11,078,872	11,078,872	无	11,078,872	未知	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称				年末持有无限售条件股份数量		股份种类		
交银施罗德成长股票证券投资基金				16,900,000		A股		
GOLDEN CHINA MASTER FUND				12,486,760		B股		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金				11,742,931		A股		
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金				11,283,005		A股		
长城品牌优选股票型证券投资基金				11,078,872		A股		
广发小盘成长股票型证券投资基金				11,000,000		A股		

BOCI SECURITIES LIMITED	10,651,070	B股
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	10,253,641	A股
富国天博创新主题股票型证券投资基金	10,011,118	A股
融通新蓝筹证券投资基金	10,000,234	A股
蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有49,242,245股由达峰国际以前年度委托买入。交银施罗德成长股票证券投资基金与交银施罗德蓝筹股票证券投资基金属于一个基金管理公司。		

2、公司控股股东情况

控股股东：蛇口工业区

法定代表人：孙承铭

注册时间：1992年2月

注册资本：人民币 22.36 亿元

经营范围：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其它各类企业的投资和管理；码头、仓储服务；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

3、公司实际控制人情况

(1)、实际控制人：招商局集团

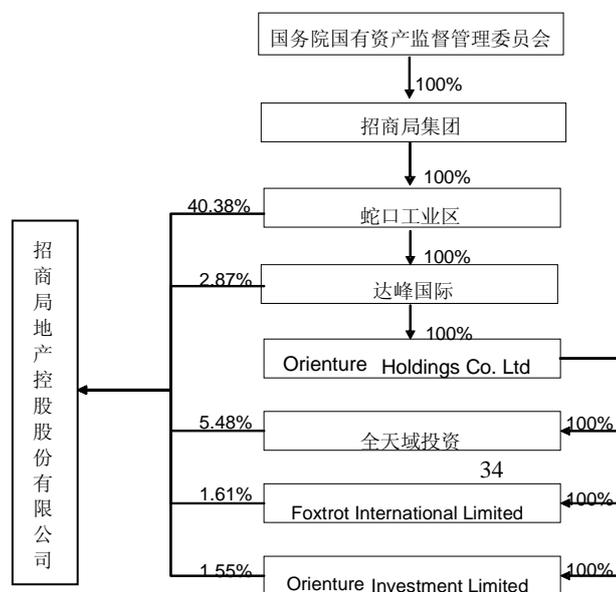
法定代表人：傅育宁

注册时间：1986年10月

注册资本：人民币 100.5 亿元

经营范围：水陆客货运输及代理，水陆运输工具、设备的租赁及代理，港口及仓储业务的投资和管理，海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营。开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。

(2)、报告期末，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在 10%以上的法人股东

报告期末，本公司无其他持股在 10%以上的法人股东。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期内，本公司股东及其一致行动人未提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）		本期增持股份数量（股）		期末持股数（股）	
							A 股	B 股	A 股	B 股	A 股	B 股
林少斌	董事长	在职	男	52	2011.12	2014.12	51,670	100,500	8,000		59,670	100,500
杨天平	副董事长	在职	男	53	2011.12	2014.12						
贺建亚	董事总经理	在职	男	47	2011.12	2014.12	105,870		6,300		112,170	
王 宏	董事	在职	男	50	2011.12	2014.12						
华 立	董事	在职	男	41	2011.12	2014.12						
胡 勇	董事	在职	男	46	2011.12	2014.12						
黄培坤	董事财务总监	在职	男	50	2011.12	2014.12		143,200		12,300		155,500
柴 强	独立董事	在职	男	51	2011.12	2014.12						
刘洪玉	独立董事	在职	男	50	2011.12	2014.12						
卢伟雄	独立董事	在职	男	52	2011.12	2014.12						
张 炜	独立董事	在职	男	41	2011.12	2014.12						
吴振勤	监事会主席	在职	女	54	2011.12	2014.12						
刘志民	监事	在职	男	55	2011.12	2014.12						
黄均隆	监事	在职	男	47	2011.12	2014.12						
陈 燕	职工监事	在职	女	34	2011.12	2014.12						
陈 青	职工监事	在职	女	30	2011.12	2014.12						
杨志光	副总经理	在职	男	49	2011.12	2014.12	51,295	33,000	5,000		56,295	33,000
胡建新	副总经理	在职	男	54	2011.12	2014.12	10,000		5,400		15,400	
王 立	副总经理	在职	男	57	2011.12	2014.12	38,587		5,500		44,087	
朱文凯	副总经理	在职	男	45	2011.12	2014.12	10,000		7,000		17,000	
孟 才	副总经理	在职	男	54	2011.12	2014.12	46,382		7,200		53,582	
张 林	副总经理	在职	男	50	2011.12	2014.12	2,200			10,900	2,200	10,900
王正德	总经济师	在职	男	49	2011.12	2014.12		10,000				10,000
刘 宁	董事会秘书	在职	女	44	2011.12	2014.12		13,500				13,500
合 计							316,004	300,200	44,400	23,200	360,404	323,400

二、任职情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

林少斌：高级建筑师，毕业于清华大学建筑系，获学士学位，后获中欧国际工商学院的工商管理硕士

学位。现任本公司董事长、深圳招商房地产有限公司董事长、招商局集团有限公司总裁助理。历任招商局蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团工程地产事业部总经理，招商局蛇口工业区有限公司副总经理、首席规划发展顾问，本公司董事总经理。

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

贺建亚：工程师，毕业于北京航空航天大学电子工程、通信工程专业，获硕士学位，后获北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。现任本公司总经理，深圳招商房地产有限公司总经理。历任蛇口集装箱码头有限公司系统主任，招商局蛇口工业区有限公司企业管理室副主任、主任，深圳招商房地产有限公司副总经理，本公司副总经理。

王 宏：高级经济师，毕业于大连海事大学轮机管理专业，获学士学位，后分别获得北京科技大学工商管理硕士学位，中国社会科学院管理学博士学位。现任招商局集团有限公司总经济师兼企业规划部总经理。历任中远广州远洋运输公司轮机员，中国交通进出口总公司副总经理，香港海通有限公司董事总经理，招商局集团有限公司业绩考核部、人力资源部、战略研究部总经理，招商局国际有限公司董事、常务副总经理兼首席运营官，招商局亚太有限公司董事会主席，上海国际港务集团股份有限公司副董事长。

华 立：注册会计师（非执业），毕业于上海海运学院会计专业，获学士学位，后获香港中文大学会计学硕士学位。现任招商局集团有限公司财务部总经理。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团有限公司财务部主任、副总经理；招商局蛇口工业区有限公司财务总监。

胡 勇：高级工程师，毕业于武汉水运工程学院港口机械设计与制造专业，获学士学位。现任招商局集团有限公司地产部总经理。历任招商局集团有限公司业务开发部总经理助理、副总经理，招商局集团有限公司重大办主任。

黄培坤：高级会计师。毕业于浙江大学，获管理学硕士学位，后获香港科技大学工商管理硕士学位。现任本公司财务总监。历任深圳招商石化有限公司财务部经理、总会计师；深圳招商房地产有限公司总会计师；深圳市招商创业有限公司财务总监、副总经理。

柴 强：先后就读于武汉理工大学管理工程专业、中国社会科学院研究生院技术经济专业，获工学学士、经济学硕士、经济学博士学位。国务院批准享受政府特殊津贴专家；美国估价学会荣誉会员。现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长，住房和城乡建设部科学技术委员会委员。历任中国城乡建设经济研究所城市经济研究室副主任，建设部政策研究中心副总经济师，中国房地产估价师学会副会长兼秘书长。

刘洪玉：注册房地产估价师、英国皇家特许测量师（FRICS）。分别于 1985 年和 1988 年获清华大学结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学建设管理系教授和房地产研究所所长、清华

大学恒隆房地产研究中心主任，兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、国际房地产学会(IRES)和亚洲房地产学会(AsRES)理事(前会长)。2002-2009年曾任北京首开股份有限公司独立董事，2006-2012年曾任中粮地产(集团)股份有限公司独立董事，自2007年3月起任方兴地产(中国)有限公司独立非执行董事。

卢伟雄：澳大利亚特许会计师公会会员、香港会计师公会会员，毕业于澳大利亚詹姆斯库克大学，获商科学士学位。现任永顺油品国际(香港)有限公司财务总监。历任华润投资开发有限公司董事；恒裕控股有限公司顾问，先后任职于多家国际会计师事务所。

张 炜：2005年毕业于哈佛大学，获博士学位(医疗政策)，1998年从北京协和医学院获得临床医学博士学位。着重于企业战略和商业模式创新研究。2008年起执教于中欧国际工商学院，现担任中欧国际工商学院医疗管理与政策研究中心主任，中欧国际工商学院管理学助理教授，北京大学政府管理学院兼职教授。兼任中国医院协会学术委员会委员、中国医师协会经济评价中心副主任。

2、监事会成员

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

刘志民：毕业于武汉工学院管理工程专业。现任招商局集团有限公司企业规划部资深副总经理。历任湖北省经济管理干部学院工经系企管教研室主任；招商局蛇口工业区有限公司企业管理室管理部部长；招商局集团有限公司企业管理部副主任、企业规划部及业绩考核部总经理助理。

黄均隆：毕业于长沙交通学院管理系财务会计专业，获学士学位，后就读于中欧国际工商学院，获工商管理硕士学位。现任招商局蛇口工业区有限公司财务总监。历任招商局蛇口工业区有限公司财务部副总经理；深圳招商石化有限公司财务总监；招商港务股份有限公司财务总监；招商局物流集团有限公司财务总监；招商局集团有限公司财务部副总经理。

陈 燕：注册会计师、注册内部审计师。毕业于中山大学会计系，获硕士学位。2009年10月加入公司财务部，担任高级经理职务。曾就职于德勤华永会计师事务所，任审计经理，拥有7年审计工作经验。

陈 青：中级会计师。毕业于厦门大学会计系，获学士学位，2007年4月加入公司，先后就职于财务部、董秘处和办公室，现任高级经理职务。曾就职于德勤华永会计师事务所，任审计员。

3、高级管理人员

贺建亚：董事总经理，见前述董事介绍。

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

黄培坤：董事财务总监，见前述董事介绍。

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

王立：高级工程师。毕业于中南工业大学自动化系。现任本公司副总经理。历任中国市政工程西南设计院分院副院长；招商局蛇口工业区有限公司建设规划室建审部经理；深圳招商房地产有限公司工程管理中心总监、总经理助理。

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

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

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

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

刘宁：经济师。毕业于中南林业科技大学机械加工专业，获学士学位。2000 年完成南开大学国际商学院工商管理专业研究生课程，后就读于澳门科技大学获工商管理硕士学位。现任本公司董事会秘书，1998 年起从事证券事务工作，2001 年被聘为证券事务代表，2004 年任公司董事会秘书处主任，2008 年起任公司董事会秘书。

（二）董事、监事在股东单位或实际控制人单位任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
林少斌	招商局集团	总裁助理	2011 年 2 月起
杨天平	蛇口工业区	总经理	2011 年 2 月起
王宏	招商局集团	总经济师兼企业规划部总经理	2012 年 2 月起
华立	招商局集团	财务部总经理	2011 年 12 月起
胡勇	招商局集团	地产部总经理	2011 年 3 月起
吴振勤	招商局集团	审计部总经理	2003 年 1 月起
刘志民	招商局集团	企业规划部副总经理	2007 年 12 月起
黄均隆	蛇口工业区	财务总监	2011 年 12 月起

说明：上述董事和监事当前未在除招商局集团系统外的其它单位任职或兼职

（三）董事、监事在其他单位任职情况

无

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
林少斌	董事长	男	52	在职	272.33		272.33
杨天平	副董事长	男	53	在职			
贺建亚	董事总经理	男	47	在职	242.77		242.77
王 宏	董事	男	50	在职			
华 立	董事	男	41	在职			
胡 勇	董事	男	46	在职			
黄培坤	董事财务总监	男	50	在职	208.15		208.15
柴 强	独立董事	男	51	在职	12.00		12.00
刘洪玉	独立董事	男	50	在职	12.00		12.00
卢伟雄	独立董事	男	52	在职	12.00		12.00
张 炜	独立董事	男	41	在职	12.00		12.00
吴振勤	监事会主席	女	54	在职			
刘志民	监事	男	55	在职			
黄均隆	监事	男	47	在职			
陈 燕	职工监事	女	34	在职	44.64		44.64
陈 青	职工监事	女	30	在职	37.01		37.01
杨志光	副总经理	男	49	在职	204.79		204.79
胡建新	副总经理	男	54	在职	197.84		197.84
王 立	副总经理	男	57	在职	197.84		197.84
朱文凯	副总经理	男	45	在职	199.94		199.94
孟 才	副总经理	男	54	在职	199.94		199.94
张 林	副总经理	男	50	在职	197.84		197.84
王正德	总经济师	男	49	在职	168.09		168.09
刘 宁	董事会秘书	女	44	在职	117.30		117.30
合 计					2336.48		2336.48

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未被授予股权激励。

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生离职和解聘情况。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员没有变化。

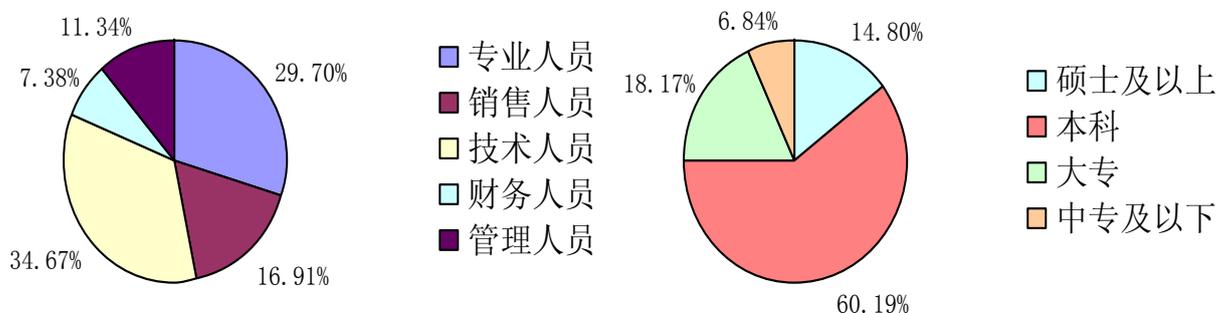
六、员工情况

截止 2012 年末，公司共有员工 12,855 人，其中：

（一）房地产开发及供电系统共 2,939 人，专业构成和学历构成如下：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
专业人员	873	29.70%	硕士及以上	435	14.80%

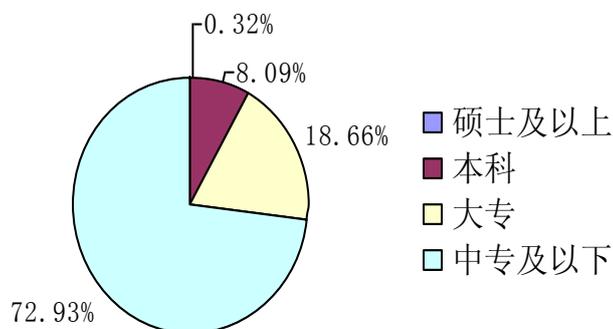
销售人员	497	16.91%	本科	1,769	60.19%
技术人员	1,019	34.67%	大专	534	18.17%
财务人员	217	7.38%	中专及以下	201	6.84%
管理人员	333	11.34%			
合 计	2,939	100.00%	合 计	2,939	100.00%



(二) 物业管理系统共有员工 9,916 人，学历构成如下表：

人员类别	人数	比例
硕士及以上	32	0.32%
本科	802	8.09%
大专	1850	18.66%
中专及以下	7232	72.93%
合 计	9,916	100%

说明：本公司无需承担离退休职工的费用。



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

(一) 公司治理基本情况

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范。公司信息披露工作严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，及时、公平地披露信息。报告期内，为帮助投资者更及时了解公司的经营情况，公

司主动披露了房地产项目季度销售数据，获得了投资者认可。公司信息披露工作一直获得监管部门肯定。

报告期内，公司通过细化战略管理、全面流程再造、构建 ERP 系统、加强风险管理、变革考核机制等措施提升了管治能力。公司将战略管理细化为业务战略、区域战略、产品战略等，有利于战略的基础性分析，通过全面流程再造实现了各项业务的规范化、标准化、精细化，构建 ERP 系统建设了统一的管理分析系统，全面风险管理加强了风险的辨识和管控，变革考核机制促进了公司销售业绩的较大提升。

（二）公司治理活动开展情况

1、公司治理专项活动有关情况

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

报告期内，按照证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的有关规定，公司对利润分配政策的完善、现金分红的现状、股东回报的规划安排等事项进行了全面深入地研究，并形成了《关于股东回报规划的专项论证报告》。在此基础上，公司综合考虑影响股东回报的因素等，对《公司章程》中利润分配的相关事项进行了修订及完善，并制定了公司未来三年的股东回报规划。

2012 年 10 月，公司将《上市公司规范运作与信息披露》作为重要内容对公司的“常青藤”培训班的后备干部进行了培训，使上市公司监管法规在更大范围得到宣传。在培训中，通过对上市公司规范运作的重要性和关键因素的说明，强化了对内幕信息的管控要求的认识，取得了良好的教育效果。

2、制度完善情况

报告期内，根据证监会的相关要求，公司修订了《公司章程》中利润分配的相关政策，对利润分配的决策、利润分配的执行两方面进行了完善。

（三）内幕信息知情人登记管理制度制定、实施情况

1、公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。制度明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外；加强审核，杜绝出错。启动年度报告工作前，公司再次通过公司网站发布通知，强调了相关人员不得利用网站、博客、微博以及其他任何方式违规发布公司未公开重大信息。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

2、向大股东报送未公开信息情况

公司作为国有控股上市公司，需要向大股东报送财务报表等信息。报告期内，公司严格按照公司《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》所规定的未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。公司向大股东报送的未公开信息主要经公司相关部门负责人审核批准，通过报表软件或电子邮件的形式报送，各环节的相关人员均列入知情人员范围，信息报送前经主管领导批准，授权批准记录完整。公司大股东蛇口工业区和实际控制人招商局集团严格履行承诺，合规使用公司报送的未公开信息。

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

公司报送的上述未公开信息种类以及知情人员资料均已及时报备深圳证监局。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 4 月 17 日	1、关于审议《2011 年年度报告及年报摘要》的议案	会议 8 个议案均以普通决议通过，其中，议案 8 涉及关联交易，关联股东及股东代理人回避了表决。	2012 年 4 月 18 日
		2、关于审议《2011 年度财务报告》的议案		
		3、2011 年度利润分配方案		
		4、2011 年度募集资金存放与使用情况的专项报告		
		5、关于提请变更外部审计机构的议案		
		6、关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案		
		7、关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案		
		8、关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案		

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 8 月 9 日	关于修改《公司章程》的议案	会议议案以特别决议获得通过。	2012 年 8 月 10 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 12 月 12 日	1、关于向蛇口工业区购买海上世界片区部分地块土地使用权的关联交易议案	会议议案均以普通决议获得通过，其中：议案 1 涉及关联交易，关联股东及股东代理人回避了表决。	2012 年 12 月 13 日
		2、关于为广州市万尚房地产有限公司银行借款提供担保的议案		

说明：上述会议情况的披露索引为：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、《香港商报》、巨潮资讯网。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
柴 强	10	4	6			否
刘洪玉	10	4	6			否
卢伟雄	10	4	6			否
张 炜	10	4	6			否

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司四位独立董事按照监管法规和公司《独立董事工作细则》的要求，认真履行了职责：

（一）独立董事参加董事会会议及股东大会的情况

报告期内，独立董事均参加了公司全部董事会会议。具体出席情况见第 1 节内容。

报告期内，公司召开了 3 次股东大会，独立董事均参加了会议。

（二）参与董事会三个专门委员会的工作情况

报告期内，各位独立董事充分发挥专业特长，积极参与专门委员会的工作。在公司战略委员会上通过对宏观及行业政策的解读，对公司的城市发展策略、商业地产发展策略、住宅城市布局等战略性问题提出了建设性意见；审计委员会的独立董事对内部控制建设、年度审计事项、改聘审计机构、关联交易等事项提供了专业的决策支持。公司在薪酬与考核委员会独立董事的指导下，建立了以经济利润和销售额为核心指标的新型激励体系，进一步完善了公司的激励机制。

（三）考察公司经营场所

报告期内，独立董事对部分项目公司进行了调研。在对项目实地考察后，提出了宝贵意见。

（四）发表独立意见

报告期内，按照监管规定及公司《独立董事工作细则》的要求，独立董事对关联交易、对外担保事项，改聘审计机构以及内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职责。

（五）其他工作情况

根据深交所《上市公司募集资金管理办法》的有关规定，独立董事对公司募集资金的存放和使用情况进行了审核。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1. 董事会战略委员会履职情况

在房地产市场复杂多变的形势下，公司战略委员会审时度势，要求并指导公司因势而变，在控制风险的同时，积极调整各项策略，主动把握市场机遇。在战略研究方面，战略委员会要求公司继续深入研究城市及商业地产发展方向等战略性问题。报告期内，指导公司完成了新 战略规划的制定。

2. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会主要开展了指导年度审计的相关工作，主要包括：在年度审计期间，与负责年审的会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题；先后 3 次审阅了公司 2011 年度财务报表并发表了书面审阅意见；对公司 2012 年前三季度财务报告进行了认真审阅并发表意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告；根据公司发展需要，提出公司改聘 2012 年度财务报表审计机构的建议。此外，审计委员会开展的工作还包括：核查公司募集资金存放及使用情况、监督募集资金按有关法规存放和使用、指导公司内部控制规范建设等工作。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会指导公司研究和完善激励机制体系，报告期内，公司制定了《城市公司激励管理作业指引》、《城市公司营销激励管理作业指引》（草案），逐步建立起以经营利润和销售额为核心指标的新型

激励体系。同时，薪酬与考核委员还对公司非货币化激励的优化措施提出了建议，并要求公司对现行的非货币化激励制度进行系统梳理。报告期内，薪酬与考核委员会继续积极推进和指导公司的股权激励制度工作。

根据监管要求，薪酬与考核委员会对 2012 年年报披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况发表了审核意见。

五、监事会工作情况

2012 年，监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，依法履行监督职责，认真开展工作，对公司的依法运作情况、财务情况、关联交易情况、募集资金存放及使用情况、内部控制的自我评价报告等事项进行监督检查并发表了肯定意见。

报告期内，监事会共召开了 4 次会议，审查了公司定期财务报告。监事会成员列席了历次公司董事会会议及股东大会，对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

除前述风险因素外，监事会在报告期内的监督活动中没有发现公司存在其他风险。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

七、同业竞争情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员的考评采取 KPI 考核、360 度综合评价与年度访谈考核相结合的方式进行，高级管理人员考评结果是公司决定其职务调整及薪酬水平的重要依据。

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

（一）公司内部控制的概况

公司已经按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。

（二）内部控制制度建立健全计划及实施情况

公司为深圳辖区 26 家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一。2012 年初完成了内部控制规范建设试点的相关工作。现行内控体系主要包括：以公司发布的《组织管理手册》和《业务权责手册》为基本框架，配合具体的流程指引文件，按照“控股总部、区域总部、城市公司”的“三级组织结构”进行管控，通过合理的岗位设置和人力资源政策，建立良好的内部环境并实施有效的控制；公司通过内部审计、内控检查、专业巡查等方式对内部控制进行监督检查，结合全面风险管理工作评估相关风险，并以内部报告、通报等形式确保有效的沟通，促进执行整改和制度修订。

年内，公司按照监管法规和内部控制规范要求，制定了内控持续提升的工作方案，主要从内控体系建设和监督检查上推进内控工作。在内控体系建设上，公司结合权责和机构调整完善制度体系，将公司业务流程指引文件与内控框架进行对照优化，完善了公司各专业、层级的指引文件。为保证内控管理制度的执行，公司继续进行内控检查并结合内审、巡查等工作，加强合规管理，并督促改进执行缺陷和设计缺陷，保证了内控制度的合理设计和有效运行。此外公司还固化内控建设成果，逐步建立起完整的内控自我评价模板。

（三）内部控制检查监督部门的设立情况

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制。董事会审计委员会审查内控，监督内控的有效实施和内部控制的自我评价情况。公司内部控制规范工作小组负责指导、监督公司内部控制制度的建立、完善及其实施。公司审计稽核部在董事会审计委员会的领导下负责日常监督。公司聘请审计机构对内控自评报告进行审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任，公司董事会对内部控制评价报告的真实性和完整性负责。公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。制定了《会计制度及会计核算管理流程》，为主要会计核算提供了详细的指引。

四、内部控制自我评价报告

《内部控制自我评价报告》认为：公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截止2012年12月31日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。报告期内，公司对纳入评价范围的单位的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

五、内部控制审计报告

近年来，公司每年均主动开展内部控制自我评价工作，并聘请审计机构对公司的内部控制自我评价报告进行审计。信永中和会计师事务所对公司2012年度内部控制自我评价报告出具了标准无保留意见，与公司董事会对内部控制自我评价报告的意见一致。

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010年4月，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，因此，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十节 审计报告

XYZH/2012SZA1005

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称招商地产公司)财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日母公司及合并资产负债表,2012 年度母公司及合并利润表、母公司及合并现金流量表和母公司及合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,招商地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了招商地产公司 2012 年 12 月 31 日的母公司及合并财务状况以及 2012 年度的母公司及合并经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国 北京

郭晋龙

中国注册会计师

王雅明

二〇一三年三月十六日

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	五、1	18,239,272,247.93	14,483,798,016.00
交易性金融资产	五、2		417,906.00
应收票据	五、3	5,748,800.00	500,000.00
应收账款	五、4	162,099,162.73	91,555,827.00
预付款项	五、5	8,287,184.01	7,602,167.00
应收利息		269,583.30	
应收股利			
其他应收款	五、6	8,183,491,572.92	6,165,013,340.00
存货	五、7	73,637,940,073.11	51,440,184,642.00
一年内到期的非流动资产		16,756,858.87	1,395,887.00
其他流动资产	五、8	2,818,269,943.98	1,752,296,690.00
流动资产合计		103,072,135,426.85	73,942,764,475.00
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	五、9	49,721,270.00	157,577,000.00
长期股权投资	五、10	1,083,249,770.92	814,539,459.00
投资性房地产	五、11	3,117,335,984.24	3,267,157,629.00
固定资产	五、12	435,194,977.76	436,229,939.00
在建工程	五、13	88,458,273.58	61,579,832.00
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉	五、14	159,560,861.23	
长期待摊费用	五、15	249,438,693.12	252,345,459.00
递延所得税资产	五、16	942,147,425.36	734,300,575.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,125,107,256.21	5,723,729,893.00
资产总计		109,197,242,683.06	79,666,494,368.00

附注为财务报告单独组成部分，本财务报告由下列负责人签署

法定代表人：林少斌

主管会计工作负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

合并资产负债表(续)

2012 年 12 月 31 日

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款	五、18	2,105,000,000.00	2,873,202,269.00
交易性金融负债	五、19		2,002,312.00
应付票据	五、20	47,610,662.59	3,714,276.00
应付账款	五、21	11,796,898,896.95	4,559,318,989.00
预收款项	五、22	28,463,966,430.34	16,882,302,009.00
应付职工薪酬	五、23	334,040,494.12	260,490,068.00
应交税费	五、24	1,951,582,353.18	1,272,500,931.00
应付利息	五、25	119,767,822.92	119,179,993.00
应付股利	五、26	290,165,059.98	49,582,916.00
其他应付款	五、27	8,502,352,593.09	6,871,412,819.00
一年内到期的非流动负债	五、28	7,380,992,296.97	3,608,045,000.00
其他流动负债	五、29	4,256,735,641.00	3,179,599,549.00
流动负债合计		65,249,112,251.14	39,681,351,131.00
非流动负债：			
长期借款	五、30	14,378,013,872.78	15,621,434,375.00
应付债券			
长期应付款	五、31	100,207,107.75	83,565,123.00
专项应付款			
预计负债	五、32	14,017,011.26	
递延所得税负债			
其他非流动负债	五、33	16,613,440.00	3,150,040.00
非流动负债合计		14,508,851,431.79	15,708,149,538.00
负债合计		79,757,963,682.93	55,389,500,669.00
股东权益：			
股本	五、34	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
资本公积	五、35	8,386,926,298.12	8,387,070,659.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、36	1,027,780,997.90	968,028,769.00
一般风险准备			
未分配利润	五、37	12,173,100,556.73	9,258,046,011.00
外币报表折算差额		88,407,178.38	87,768,855.00
归属于母公司股东权益合计		23,393,515,534.13	20,418,214,797.00
少数股东权益	五、38	6,045,763,466.00	3,858,778,902.00
股东权益合计		29,439,279,000.13	24,276,993,699.00
负债和股东权益总计		109,197,242,683.06	79,666,494,368.00

母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		5,277,807,877.29	5,036,890,168.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		2,877,702,095.70	2,820,507,241.00
其他应收款	十三、1	29,644,653,819.13	25,073,202,106.00
存货		1,224,000,000.00	
一年内到期的非流动资产		15,300,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计		39,039,463,792.12	32,930,599,515.00
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	5,657,339,312.90	3,899,618,991.00
投资性房地产			
固定资产		345,629.58	383,021.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,657,684,942.48	3,900,002,012.00
资产总计		44,697,148,734.60	36,830,601,527.00

母公司资产负债表(续)

2012 年 12 月 31 日

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款		1,905,000,000.00	1,846,300,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		7,927,525.00	8,042,607.00
应交税费		466,320.21	7,398,033.00
应付利息		111,221,455.00	87,596,150.00
应付股利			
其他应付款		13,556,711,178.36	8,073,869,394.00
一年内到期的非流动负债		3,894,234,275.00	3,182,545,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,475,560,753.57	13,205,751,184.00
非流动负债：			
长期借款		8,604,667,725.00	7,261,992,275.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,604,667,725.00	7,261,992,275.00
负债合计		28,080,228,478.57	20,467,743,459.00
股东权益：			
股本		1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
资本公积		8,927,054,193.00	8,927,054,193.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		976,829,604.90	917,077,376.00
一般风险准备			
未分配利润		4,995,735,955.13	4,801,425,996.00
股东权益合计		16,616,920,256.03	16,362,858,068.00
负债和股东权益总计		44,697,148,734.60	36,830,601,527.00

合并利润表

2012 年度

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		25,296,762,154.46	15,111,366,642.00
其中：营业收入	五、39	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00
二、营业总成本		19,069,558,395.81	10,793,593,728.00
其中：营业成本	五、39	12,945,037,612.58	7,194,438,295.00
营业税金及附加	五、40	4,273,285,191.20	2,908,804,737.00
销售费用	五、41	729,279,368.30	492,802,316.00
管理费用	五、42	439,348,487.64	362,892,496.00
财务费用	五、43	394,147,542.48	-168,590,320.00
资产减值损失	五、44	288,460,193.61	3,246,204.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、45	1,584,406.61	18,393,669.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	5,572,506.29	53,344,246.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,740,621.24	29,553,535.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,234,360,671.55	4,389,510,829.00
加：营业外收入	五、47	24,841,162.92	108,768,445.00
减：营业外支出	五、48	59,701,420.94	6,430,860.00
其中：非流动资产处置损失		1,484,257.65	577,931.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,199,500,413.53	4,491,848,414.00
减：所得税费用	五、49	1,921,981,310.04	1,178,893,904.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,277,519,103.49	3,312,954,510.00
归属于母公司股东的净利润		3,318,266,875.59	2,591,781,031.00
少数股东损益		959,252,227.90	721,173,479.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、50	1.9323	1.5092
（二）稀释每股收益	五、50	1.9323	1.5092
七、其他综合收益	五、51	638,323.38	-83,674,829.00
八、综合收益总额		4,278,157,426.87	3,229,279,681.00
归属于母公司股东的综合收益总额		3,318,905,198.97	2,514,241,783.00
归属于少数股东的综合收益总额		959,252,227.90	715,037,898.00

母公司利润表

2012 年度

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十三、3	31,630,000.00	
减：营业成本	十三、3	6,548,488.37	
营业税金及附加		1,774,443.00	
销售费用			
管理费用		39,321,647.22	34,295,091.00
财务费用		309,642,154.10	126,673,719.00
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	945,363,540.31	846,645,551.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,934,878.05	-7,114,788.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		619,706,807.62	685,676,741.00
加：营业外收入		12,401.40	
减：营业外支出		22,196,920.03	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		597,522,288.99	685,676,741.00
减：所得税费用			14,893.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		597,522,288.99	685,661,848.00
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		597,522,288.99	685,661,848.00

合并现金流量表

2012 年度

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,098,796,920.51	20,827,133,097.00
收到的税费返还			11,795,675.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(1)、1)	5,604,316,499.20	5,266,286,134.00
经营活动现金流入小计		42,703,113,419.71	26,105,214,906.00
购买商品、接受劳务支付的现金		23,466,485,913.43	18,939,453,170.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,118,176,198.56	932,401,018.00
支付的各项税费		6,251,459,270.87	3,763,688,121.00
支付其他与经营活动有关的现金	五(1)、2)	6,768,214,283.12	4,582,012,295.00
经营活动现金流出小计		37,604,335,665.98	28,217,554,604.00
经营活动产生的现金流量净额		5,098,777,753.73	-2,112,339,698.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			141,579,556.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		443,426.70	413,449.00
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(1)、3)		161,835,207.00
投资活动现金流入小计		443,426.70	303,828,212.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,530,599.54	69,048,371.00
投资支付的现金		251,803,226.65	210,682,744.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(3)	317,095,120.95	155,553,982.00
支付其他与投资活动有关的现金	五(1)、4)	8,653,703.86	36,569,960.00
投资活动现金流出小计		645,082,651.00	471,855,057.00
投资活动产生的现金流量净额		-644,639,224.30	-168,026,845.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		511,000,000.00	63,250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		511,000,000.00	63,250,000.00
取得借款所收到的现金		10,400,528,146.29	12,206,606,205.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,911,528,146.29	12,269,856,205.00
偿还债务所支付的现金		8,571,472,506.54	3,851,793,933.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,226,420,253.62	1,356,824,665.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		439,232,521.54	404,388,553.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		10,797,892,760.16	5,208,618,598.00
筹资活动产生的现金流量净额		113,635,386.13	7,061,237,607.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-9,241,637.86	-35,492,132.00

五、现金及现金等价物净增加额		4,558,532,277.70	4,745,378,932.00
加：期初现金及现金等价物余额	五、(4)	13,659,974,240.00	8,914,595,308.00
六、期末现金及现金等价物余额	五、(4)	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00

母公司现金流量表

2012 年度

单位：人民币元

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,940,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,493,448,589.73	4,336,612,910.00
经营活动现金流入小计		8,510,388,589.73	4,336,612,910.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,371,113.98	22,244,797.00
支付的各项税费		52,561,776.94	11,523,730.00
支付其他与经营活动有关的现金		7,238,126,520.00	6,618,428,946.00
经营活动现金流出小计		7,304,059,410.92	6,652,197,473.00
经营活动产生的现金流量净额		1,206,329,178.81	-2,315,584,563.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		893,433,193.19	322,930,935.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		893,433,193.19	322,930,935.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,982.00	18,800.00
投资支付的现金		1,815,902,000.00	315,346,836.00
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			
投资活动现金流出小计		1,815,904,982.00	315,365,636.00
投资活动产生的现金流量净额		-922,471,788.81	7,565,299.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,755,565,125.00	5,984,840,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,755,565,125.00	5,984,840,500.00
偿还债务支付的现金		5,487,436,500.00	1,933,901,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,311,280,112.33	394,809,463.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,798,716,612.33	2,328,710,763.00
筹资活动产生的现金流量净额		-43,151,487.33	3,656,129,737.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		211,806.62	-3,086,966.00

五、现金及现金等价物净增加额		240,917,709.29	1,345,023,507.00
加：期初现金及现金等价物余额		5,036,890,168.00	3,691,866,661.00
六、期末现金及现金等价物余额		5,277,807,877.29	5,036,890,168.00

合并股东权益变动表

2012 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,717,300,503.00	8,387,070,659.00	968,028,769.00	9,258,046,011.00	87,768,855.00	3,858,778,902.00	24,276,993,699.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,717,300,503.00	8,387,070,659.00	968,028,769.00	9,258,046,011.00	87,768,855.00	3,858,778,902.00	24,276,993,699.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-144,360.88	59,752,228.90	2,915,054,545.73	638,323.38	2,186,984,564.00	5,162,285,301.13
（一）净利润				3,318,266,875.59		959,252,227.90	4,277,519,103.49
（二）其他综合收益					638,323.38		638,323.38
上述（一）和（二）小计				3,318,266,875.59	638,323.38	959,252,227.90	4,278,157,426.87
（三）股东投入和减少资本		-144,360.88				1,907,655,151.55	1,907,510,790.67
1. 股东投入资本						1,907,655,151.55	1,907,655,151.55
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他		-144,360.88					-144,360.88
（四）利润分配			59,752,228.90	-403,212,329.86		-679,922,815.45	-1,023,382,916.41
1. 提取盈余公积			59,752,228.90	-59,752,228.90			
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配				-343,460,100.96		-679,922,815.45	-1,023,382,916.41
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、本年年末余额	1,717,300,503.00	8,386,926,298.12	1,027,780,997.90	12,173,100,556.73	88,407,178.38	6,045,763,466.00	29,439,279,000.13

合并股东权益变动表（续）

2012 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,717,300,503.00	8,484,453,421.00	899,462,584.00	6,940,907,225.00	165,308,103.00	2,938,484,570.00	21,145,916,406.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,717,300,503.00	8,484,453,421.00	899,462,584.00	6,940,907,225.00	165,308,103.00	2,938,484,570.00	21,145,916,406.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-97,382,762.00	68,566,185.00	2,317,138,786.00	-77,539,248.00	920,294,332.00	3,131,077,293.00
（一）净利润				2,591,781,031.00		721,173,479.00	3,312,954,510.00
（二）其他综合收益					-77,539,248.00	-6,135,581.00	-83,674,829.00
上述（一）和（二）小计				2,591,781,031.00	-77,539,248.00	715,037,898.00	3,229,279,681.00
（三）股东投入和减少资本		-97,382,762.00				535,017,956.00	437,635,194.00
1. 股东投入资本						297,250,000.00	297,250,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他		-97,382,762.00				237,767,956.00	140,385,194.00
（四）利润分配			68,566,185.00	-274,642,245.00		-329,761,522.00	-535,837,582.00
1. 提取盈余公积			68,566,185.00	-68,566,185.00			
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配				-206,076,060.00		-329,761,522.00	-535,837,582.00
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、本年年末余额	1,717,300,503.00	8,387,070,659.00	968,028,769.00	9,258,046,011.00	87,768,855.00	3,858,778,902.00	24,276,993,699.00

母公司股东权益变动表

2012 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额				
	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	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	917,077,376.00	4,801,425,996.00	16,362,858,068.00
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	917,077,376.00	4,801,425,996.00	16,362,858,068.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			59,752,228.90	194,309,959.13	254,062,188.03
（一）净利润				597,522,288.99	597,522,288.99
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				597,522,288.99	597,522,288.99
（三）股东投入和减少资本					
1. 股东投入资本					
2. 股份支付计入股东权益的金额					
3. 其他					
（四）利润分配			59,752,228.90	-403,212,329.86	-343,460,100.96
1. 提取盈余公积			59,752,228.90	-59,752,228.90	
2. 提取一般风险准备					
3. 对股东的分配				-343,460,100.96	-343,460,100.96
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、本年年末余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03

母公司股东权益变动表（续）

2012 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	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
一、上年年末余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	848,511,191.00	4,390,406,393.00	15,883,272,280.00
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	848,511,191.00	4,390,406,393.00	15,883,272,280.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			68,566,185.00	411,019,603.00	479,585,788.00
（一）净利润				685,661,848.00	685,661,848.00
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				685,661,848.00	685,661,848.00
（三）股东投入和减少资本					
1. 股东投入资本					
2. 股份支付计入股东权益的金额					
3. 其他					
（四）利润分配			68,566,185.00	-274,642,245.00	-206,076,060.00
1. 提取盈余公积			68,566,185.00	-68,566,185.00	
2. 提取一般风险准备					
3. 对股东的分配				-206,076,060.00	-206,076,060.00
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、本年年末余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	917,077,376.00	4,801,425,996.00	16,362,858,068.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)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,经深圳市人民政府深府办复(1993)358号文批准,本公司以募集设立方式向境内公开发行A股股票27,000,000股、向境外公开发行B股股票50,000,000股,发行后本公司股份总额达到210,000,000股。本公司发行的A股、B股于1993年6月在中国深圳证券交易所上市。

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

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

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

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

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

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

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

经中国证监会证监许可[2008]989号文核准,本公司于2008年11月26日向原A股

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股东公开发行股票 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。

截至 2012 年 12 月 31 日,本公司总股本为 1,717,300,503 股,其中有限售条件股份 891,641,608 股,占总股本的 51.92%;无限售条件股份 825,658,895 股,占总股本的 48.08%。

本公司属房地产开发行业,本公司及子公司(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,实际控制人为招商局集团有限公司。股东大会是本公司的权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责,依法行使公司的经营决策权;经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项,主持企业的生产经营管理工作。

二、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 财务报表编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4. 记账本位币

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

5. 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,除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外,以历史成本为计价原则。

企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债,合并日或购买日为实际取得被

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并,作为合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量,取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并,合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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,确认为商誉;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,经复核确认后,计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制,合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分,作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整;对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业于合并当期的年初已经存在,从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量,按原账面价值纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(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月初即期汇率计算确定。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(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. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融资产分类

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产,在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

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。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。

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及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产确认与计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时,按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,取得时发生的相关交易费用计入当期损益,其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量;贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法,以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。

金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

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;

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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:

1) 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化; 2) 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发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果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,计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值时,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入股东权益。

金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的,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,且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

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,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其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,与因转移而收到的对价及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。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

本集团的金融负债于初始确认时分类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。

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初始确认时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,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 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。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的,活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上,本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值;本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价,但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的,则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时,参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率,调整最近交易的市场报价,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

据表明最近交易的市场报价不是公允价值的,对最近交易的市场报价作出适当调整,以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的,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资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

10. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,期末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本集团按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 1000 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提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。单项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。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合一	本组合主要包括应收本集团关联方、政府部门及合作方等类别的款项、此类应收款项的风险特征有别于组合二、本集团对本组合应收款项个别分析、单项考虑并确定计提坏账准备的金额
组合二	本组合为除应收本集团关联方、政府部门及合作方等类别之外的应收款项,本集团结合历史经验,按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合一	个别分析法
组合二	账龄分析法

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

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

本集团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。

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。

存货盘存制度为永续盘存制。

低值易耗品及其他存货采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,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

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

12. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资,以及对被投资单位不具有控制、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权益性投资。

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。

共同控制是指合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动;涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权股份,如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,则不能形成重大影响。

通过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长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以在合并(购买)日为取得对被合并(购买)方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按权益法进行调整;对合营企业及联营企业投资采用权益法核算;对不具有控制、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;对不具有控制、共同控制或重大影响,但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资,作为可供出售金融资产核算。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再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,改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,也改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资,改按权益法核算。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

13. 投资性房地产

本集团投资性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和已出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	0	-
房屋建筑物	20年	10%	4.5%

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	10 - 50 年	5%-10%	1.8%-9.5%
2	机器设备	10 - 20 年	5%-10%	4.5%-9.5%
3	运输设备	5 - 10 年	5%	9.5%-19%
4	电子设备、家具、器具及其他	5 - 10 年	5%	9.5%-19%

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、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。

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

15. 在建工程

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

16. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化。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,扣除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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间(通常指1年以上)的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,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。

17. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

18. 非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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间的较高者。

出现减值的迹象如下:

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

19. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示,与联营企业和合营企业有关的商誉,包含在长期股权投资的账面价值中。

20. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21. 职工薪酬

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,并根据职工提供

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿,计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定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,计入当期损益。

22. 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。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入,不足抵减的,冲减留存收益。其余权益工具,在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时,不确认利得和损失。

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。

23. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合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。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

24. 收入确认原则

(1) 收入确认原则:本集团的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理费收入和建造合同收入,收入确认原则如下:

- 1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入:
 - A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案;
 - B. 房地产开发产品已竣工并验收合格;

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

C. 公司收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函);

D. 办理了交房手续,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 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。

3) 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。

25. 建造合同

本集团在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本集团、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时,于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时,合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时,如果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加以确认,合同成本在其发生的当期确认为费用;如果合同成本不可能收回的,应在发生时立即确认为费用,不确认收入。

本集团于期末对建造合同进行检查,如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时,提取损失准备,将预计损失确认为当期费用。

26. 政府补助

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益,并在相关资产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或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

28. 租赁

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。本集团作为承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金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,本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

29. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项,应纳给税务部门的金额,即应交所得税;递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部,以经营分部为基础确定报告分部。经营分部,是指集团内同时满足下列条件的组成部分:该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩;公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

分部间转移价格参照市场价格确定,共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例在不同的分部之间分配。

金融资产转移

金融资产发生转移的,根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断:已经全部转移的,终止确认相应的金融资产;没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不予终止确认;既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认:放弃了对该项金融资产控制的,终止确认该项金融资产;未放弃对该项金融资产控制的,按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的,转移所收到的对价与相应的账面价值的差额,计入当期损益,原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

价值累积变动额,也一并转入当期损益;满足部分转移终止确认条件的,将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的,将收到的对价确认为一项金融负债。

30. 重要会计估计的说明

编制财务报表时,本集团管理层需要运用估计和假设,这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

(1) 应收款项减值

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项,以评估是否出现减值情况,并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据,显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,则将原确认的减值损失予以转回。

(2) 存货减值准备

本集团定期估计存货的可变现净值,并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本集团在估计存货的可变现净值时,以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时,管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同,可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(3) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值,其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订,修订后的毛利率低于目前采用的毛利率,本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,修订后的税前折率高于目前采用的折现率,本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计,本集团不能转回原已计提的

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

商誉减值损失。

(4) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者,其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订,修订后的毛利率低于目前采用的毛利率,本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,修订后的税前折现率高于目前采用的折现率,本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计,本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

(5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了,对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时,则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

三、税项

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-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%或租金收入(注 3)	1.2%或12%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%

注 1: 根据香港《税务条例》, 本公司之香港地区子公司的利得税税率是 16.5%, 本公

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

司及其他子公司适用的所得税税率为 25%。

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%或租金收入乘以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。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
同一控制下企业合并取得的子公司													
深圳招商房地产有限公司	有限责任公司	一级	深圳	房地产	人民币30,000	房地产开发及商品房销售	105,747.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商供电有限公司	有限责任公司	一级	深圳	供电	人民币5,700	供电及电力销售	59,297.80		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市招商电能计量检定有限公司	有限责任公司	二级	深圳	计量检定	人民币150	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)	150.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局物业管理有限公司	有限责任公司	一级	深圳	物业管理	人民币2,500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	16,920.00		100.00	100.00	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	二级	深圳	物业管理	人民币1,120	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	1,120.00		100.00	100.00	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	三级	深圳	物业管理	人民币200	自有物业管理	120.00		60.00	60.00	是	-1,806,633.39	217,456.02
蛇口兴华实业股份有限公司	有限责任公司	二级	深圳	房地产	港币4,742	从事蛇口T105-0114地块开发经营,自有物业的出租,管理	3,806.50		65.07	65.07	是	43,400,003.39	
蛇口招发物业有限公司	有限责任公司	二级	深圳	物业管理	人民币3,600	从事蛇口SKM401地段开发,兴建商业住宅及配套设施	3,600.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
漳州招商房地产有限公司	有限责任公司	一级	漳州	房地产	人民币45,000	房地产开发及商品房销售	22,950.00		51.00	51.00	是	295,788,060.93	
漳州招商局物业管理有限公司	有限责任公司	二级	漳州	物业管理	人民币50	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	50.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
漳州招商鸿隆房地产有限公司	有限责任公司	二级	漳州	房地产	人民币4,000	房地产开发及商品房销售	3,844.80		100.00	100.00	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

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
瑞嘉投资实业有限公司	有限责任公司	一级	香港	投资	港币160,000	投资	130,132.45		100.00	100.00	是	不适用	不适用
非同一控制下合并取得的子公司													
深圳海泰酒店有限公司(注1)	有限责任公司	二级	深圳	酒店服务	人民币600	从事酒店咨询服务及培训各种酒店从业人员,经营客房、中西餐厅、洗衣店、娱乐及小卖部	972.57		85.00	85.00	是	1,833,766.31	
深圳万科滨海房地产有限公司(注2)	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币100,000	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营	50,050.00		50.00	50.00	是	497,418,684.54	4,798,742.39
深圳市美越房地产顾问有限公司	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币100	房地产经纪、策划咨询	8,266.60		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商润德房地产有限公司	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币500	房地产开发经营、房地产经纪、兴办实业(11,500.00		51.00	51.00	是	148,047,111.18	31,549.50
冠华港贸易(深圳)有限公司(注3)	有限责任公司	四级	深圳	贸易	人民币100	电视机、音响、机顶盒、DVD播放器等电子产品,电气材料,管材	100.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津招商泰达投资有限公司	有限责任公司	二级	天津	房地产	人民币30,000	以自有资金投资房地产业	18,000.00		60.00	60.00	是	117,215,859.41	2,784,140.60
天津港口投资有限公司(注4)	有限责任公司	二级	天津	房地产	人民币3,000	以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资	2,310.00		77.00	77.00	是	3,714,698.54	3,167,978.97
青岛中润德汽车贸易有限公司	有限责任公司	一级	青岛	房地产	人民币2,640	房地产开发及商品房销售	1,837.30		51.00	51.00	是	167,238,507.10	9,288,159.52
上海招商奉瑞置业有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币1,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑装饰销售	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海丰扬房地产开发有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发及商品房销售	35,325.00		60.00	60.00	是	291,648,802.00	
云南招商城投房地产有限公司	有限责任公司	二级	昆明	房地产	人民币1,000	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	600.00		60.00	60.00	是	3,999,207.44	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司(注6)	有限责任公司	一级	哈尔滨	房地产	人民币5,000	房地产开发,物业管理,房屋中介,室内装饰,对商业、教育业投资,房屋租赁	8,025.00		50.00	50.00	是	69,877,327.29	10,372,672.72
东方实业控股有限公司(注3)	股份有	三级	开曼群岛	投资	港币	投资控股;附属公司从事制造、加工及买卖	港币		70.18	70.18	是	-579,091.83	2,846,210.32

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
	限公司				1,069	消费电子产品及相关零件	19,885.42						
华先有限公司(注3)	有限责任公司	四级	香港	投资	港币1	投资	0.81		100.00	100.00	是	不适用	不适用
包金利有限公司(注3)	有限责任公司	四级	香港	投资	港币1	投资	0.81		100.00	100.00	是	不适用	不适用
通过设立或投资等方式取得的子公司													
深圳招商商置投资有限公司	有限责任公司	一级	深圳	房地产	人民币20,000	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	188,336.75		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商新安置业有限公司	有限责任公司	一级	深圳	房地产	人民币2,500	自有物业出租业务	3,680.30		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳美伦酒店管理有限公司(原深圳城市主场投资有限公司)	有限责任公司	二级	深圳	投资	人民币1,000	兴办实业、国内商业			100.00	100.00	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	二级	深圳	房产中介	人民币200	房地产经营、信息咨询	200.00		100.00	100.00	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	二级	深圳	酒店服务	人民币100	高尔夫球室内练习场、物业租赁、中西餐饮/商场	100.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商安业投资发展有限公司	有限责任公司	二级	深圳	投资	人民币1,000	投资兴办实业、国内商业	510.00		51.00	51.00	是	-1,719,075.32	3,278,289.72
深圳招商建设有限公司	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币15,000	建筑工程施工、装饰工程设计与施工、电梯、空调工程维护、建筑装饰销售	15,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商商业发展有限公司	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币10,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁,投资兴办实业	5,100.00		51.00	51.00	是	35,926,581.60	6,330,768.94
深圳招商华侨城投资有限公司(注7)	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币10,000	房地产开发经营、物业管理、房地产经纪、代理、建筑装饰装修	5,000.00		50.00	50.00	是	387,624,764.63	
深圳虹口海上世界酒店管理有限公司	有限责任公司	二级	深圳	酒店管理	人民币3,000	酒店管理,从事货物、技术等出口业务	1,531.40		51.00	51.00	是	14,105,273.27	304,014.45
深圳悦域融泰投资发展有限公司(注8)	有限责任公司	二级	深圳	房地产	人民币3,000	从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;室内外装饰工程的设计与施工	1,500.00		50.00	50.00	是	15,009,274.13	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
深圳市兴招物业管理有限公司	有限责任公司	三级	深圳	物业管理	人民币150	物业管理及其配套服务; 建筑涂料、装饰材料、卫生洁具、环保用品、办公用品的购销。	150.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
广州市万尚房地产开发有限公司(注9)	有限责任公司	二级	广州	房地产	人民币10,000	房地产开发及商品房销售	3,400.00		34.00	51.00	是	61,693,925.68	4,347,995.78
广州招商房地产有限公司	有限责任公司	二级	广州	房地产	人民币5,000	特定片区的房地产经营、租售	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山招商九龙湾房地产有限公司(注10)	有限责任公司	二级	佛山	房地产	美元9,990	在佛山市南海区狮山镇办事处农村村委会“羊岗岗”〈佛南(拍)2010-001, 002, 003〉地块开发建设, 出租出售	34,097.80		50.00	50.00	是	338,234,084.90	1,815,449.03
佛山招商新城高新技术有限公司	有限责任公司	二级	佛山	房地产	人民币600	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	600.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山鑫城房地产有限公司(注10)	有限责任公司	三级	佛山	房地产	美元12,700	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	47,869.00		50.00	50.00	是	677,634,227.7	
佛山信趣房地产有限公司(注10)	有限责任公司	三级	佛山	房地产	美元21,980	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	151,157.80		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山依云房地产有限公司(注10)	有限责任公司	三级	佛山	房地产	人民币3,000	房地产开发、建设、销售、自有物业出租、物业管理	1,500.00		50.00	50.00	是	10,556,916.28	3,897,620.16
珠海招商房地产有限公司	有限责任公司	二级	珠海	房地产	人民币800	房地产开发及商品房销售	800.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
珠海源丰房地产有限公司	有限责任公司	二级	珠海	房地产	人民币800	房地产开发及商品房销售	408.00		51.00	51.00	是	81,074,734.77	
海南招商远洋发展有限公司(注5)	有限责任公司	一级	琼海	房地产	人民币200,000	旅游项目开发; 商业项目、旅馆、酒店管理	24,000.00		60.00	60.00	是	800,117,098.04	62,501.96
招商局地产(北京)有限公司	有限责任公司	一级	北京	房地产	人民币2,000	房地产开发及商品房销售	2,000.00		100.00	100.00	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	二级	北京	物业管理	人民币500	经营管理航空枢纽中心收费停车场, 物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修	400.00		80.00	80.00	是	5,207,373.24	
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司(注7)	有限责任公司	二级	北京	房地产	人民币35,000	房地产开发、室内装饰服务、建筑涂料销售, 技术进出口	17,500.00		50.00	50.00	是	602,280,853.73	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
北京康立德房地产开发有限公司	有限责任公司	二级	北京	房地产	人民币38,000	房地产开发、销售自行开发后的高商品房、酒店开发建设、货物进出口、技术进出口	22,800.00		60.00	60.00	是	134,137,107.03	13,489,667.94
天津碧桂园房地产有限公司	有限责任公司	一级	天津	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津招商房地产有限公司	有限责任公司	二级	天津	房地产	人民币4,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		75.00	75.00	是	14,517,903.88	1,707,273.52
天津港威房地产开发有限公司(注10)	有限责任公司	三级	天津	房地产	人民币3,000	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	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
青岛中润德置业有限公司	有限责任公司	二级	青岛	房地产	人民币1,000	房地产开发与经营管理;物业管理;建筑安装及建筑装饰	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
青岛海德置业发展有限公司	有限责任公司	四级	青岛	房地产	美元4,000	规划中48号线以东、同顺路以南、合心路以西、海月路以北地块上(G-2012-030)的房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工	14,414.91		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商置业有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发及建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	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	二级	上海	物业	美元62	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	512.92		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商润盛置业有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商奉盛置业有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商房地产有限公司	有限责任公司	二级	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海静园房地产开发有限公司	有限责任公司	三级	上海	房地产	人民币55,500	房地产开发经营,自有房屋租赁,物业管理,室内装饰服务	30,525.00		55.00	55.00	是	147,977,793.00	95,252,487.60
上海招商虹工发置业有限公司(注11)	有限责任公司	三级	上海	房地产	人民币3,000	房产开发经营,物业管理,自有房屋租赁,室内外装潢及设计服务,上午信息咨询,停车场管理服务	3,000.00		100.00	100.00	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

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
招商局地产(南京)有限公司	有限责任公司	二级	南京	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商局物业管理有限公司	有限责任公司	二级	南京	物业管理	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	500.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商瑞盛房地产有限公司	有限责任公司	三级	南京	房地产	人民币3,000	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(镇江)有限公司	有限责任公司	一级	镇江	房地产	人民币5,000	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
镇江盈盛房地产开发有限公司	有限责任公司	三级	镇江	房地产	美元9,300	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	61,579.60		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(苏州)有限公司	有限责任公司	一级	苏州	房地产	人民币3,000	房地产开发、经营及租售	3,000.00		100.00	100.00	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	一级	苏州	房地产	人民币10,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	6,000.00		60.00	60.00	是	94,231,312.80	
苏州招商雍华府房地产有限公司	有限责任公司	二级	苏州	房地产	人民币3,000	房地产开发经营,房地产信息咨询;房屋租赁;室内装饰装潢;物业管理;停车场经营管理	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
苏州双湖房地产有限公司(注10)	有限责任公司	二级	苏州	房地产	美元24,400	在批准受让的地块内从事房地产开发、销售及提供相关的售后服务	86,729.99		50.00	50.00	是	892,061,967.18	
招商局地产(常州)有限公司(注12)	有限责任公司	一级	常州	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁,室内外装饰及设计服务,商务信息咨询,停车场管理服务	3,000.00		100.00	100.00	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	一级	成都	房地产	人民币5,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成都招商房地产有限公司	有限责任公司	一级	成都	房地产	人民币1,000	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	1,000.00		100.00	100.00	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	二级	成都	房地产	人民币1,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(重庆)有限公司	有限责	一级	重庆	房地	人民币	房地产开发、自有房屋租赁	3,000.00		100.00	100.00	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

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
	任公司			产	3,000								
招商局地产(重庆)花园城有限公司	有限责任公司	一级	重庆	房地产	人民币3,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
重庆招商置地开发有限公司(注10)	有限责任公司	五级	重庆	房地产	美元53,400	房地产开发及租赁、销售、管理	355,690.25		100.00	100.00	是	不适用	不适用
福建中联盛房地产开发有限公司(注13)	有限责任公司	一级	厦门	房地产	人民币5,000	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	2,500.00		50.00	50.00	是	2,729,318.77	15,362,622.18
招商局地产(厦门)有限公司	有限责任公司	一级	厦门	房地产	人民币5,000	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	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(武汉)有限公司	有限责任公司	一级	武汉	房地产	人民币3,000	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	3,000.00		100.00	100.00	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	二级	武汉	物业管理	人民币500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的转租、代售	500.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉新得房地产开发有限公司(注14)	有限责任公司	四级	武汉	房地产	美元9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工	61,814.36		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉奥明房地产开发有限公司(注14)	有限责任公司	四级	武汉	房地产	美元9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工	61,814.36		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉明捷房地产开发有限公司(注14)	有限责任公司	四级	武汉	房地产	美元7,906	房地产项目开发、商品房销售与租赁;物业服务;室内外装潢工程设计与施工	49,869.47		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(贵州毕节)有限公司(注15)	有限责任公司	一级	贵州	房地产	人民币3,000	房地产投资及销售,房地产经纪服务,物业服务,室内外装潢工程设计与施工	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商高置(贵州毕节)投资有限公司(注16)	有限责任公司	二级	贵州	房地产	人民币2,000	房地产的投资,房屋租赁,物业服务,室内外装潢工程设计与施工。本公司主要业务板块为房地产的投资。	2,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
毕节招商局物业管理有限公司(注17)	有限责任公司	二级	贵州	物业管理	人民币300	物业管理、物业设备的销售、上门维修	300.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
会鹏房地产发展有限公司(注)	有限责	二级	香港	房地	港币1	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	0.44		50.00	50.00	是	19,159,894.86	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
7)	任公司			产									
盈泽发展有限公司	有限责任公司	二级	香港	投资	港币1	投资	0.85		100.00	100.00	是	不适用	不适用
乐怡控股有限公司(注18)	有限责任公司	二级	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
运高有限公司(注18)	有限责任公司	二级	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
JumboPacificHoldingLimited(注18)	有限责任公司	二级	香港	投资	美元0.0001	投资	0.0006		100.00	100.00	是	不适用	不适用
UnionBloomLimited(注19)	有限责任公司	二级	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		51.00	51.00	是	-572,711.84	572,711.85
VastJointLimited(注19)	有限责任公司	二级	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		51.00	51.00	是	-10,553.71	10,553.71
招商局物业管理(香港)有限公司	有限责任公司	二级	香港	物业管理	港币1	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	1.10		100.00	100.00	是	不适用	不适用
KollMerchantsLimited	有限责任公司	三级	香港	物业管理	港币0.1	清洁服务、工程保养和维修服务、一般贸易	0.08		100.00	100.00	是	不适用	不适用
CMK物业管理有限公司	有限责任公司	三级	香港	物业管理	港币10	物业管理、物业设备的销售、上门维修	8.11		100.00	100.00	是	不适用	不适用
茵荣有限公司(注7)	有限责任公司	三级	英属维尔京群岛	投资	美元0.01	投资	0.03		50.00	50.00	是	75,989,098.44	
奥明发展有限公司	有限责任公司	三级	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
明捷发展有限公司	有限责任公司	三级	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
新得发展有限公司	有限责任公司	三级	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成惠投资有限公司(注18)	有限责任公司	三级	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	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

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	级别	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	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	年末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
基如国际有限公司(注19)	有限责任公司	三级	香港	投资	港币1	投资	0.82		100.00	100.00	是	不适用	不适用
健别国际有限公司	有限责任公司	三级	香港	投资	港币1	投资	0.82		100.00	100.00	是	不适用	不适用
茂生有限公司	有限责任公司	三级	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
誉越有限公司	有限责任公司	四级	香港	投资	港币0.002	投资	0.0002		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汇聚控股有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
利朋控股有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
矩阳有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汇豪有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汇宇有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
增添控股有限公司	有限责任公司	二级	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	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

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注 1: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司原持有深圳海涛酒店有限公司 45% 权益性资本，2012 年 5 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与美丽华国际投资（巴拿马）有限公司和利比亚富卡斯有限公司签订股权转让协议，瑞嘉投资实业有限公司分别受让其持有深圳海涛酒店有限公司 30% 和 10% 的股权。此次股权转让后本公司合计持有深圳海涛酒店有限公司 85% 的权益性资本，根据深圳海涛酒店有限公司新章程及相关协议规定，该公司的财务和经营决策由深圳招商房地产有限公司决定，本公司能对深圳海涛酒店有限公司控制，本年将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 2012 年 6 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳市万科房地产有限公司签定股权转让协议，受让其持有的深圳万科滨海房地产有限公司 50% 股权，作价人民币 550 万元，股权转让手续于 2012 年 7 月办理完毕。深圳招商房地产有限公司在深圳万科滨海房地产有限公司董事会中占有多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 2012 年 4 月，本公司之子公司成惠投资有限公司分别与华能有限公司和 GreatestMark Limited 签订股权转让协议，分别受让其持有的东力实业控股有限公司 66.18% 和 4% 的股权，作价港币 177,484,819.00 元和港币 21,369,377.00 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有东力实业控股有限公司 70.18% 的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。冠华港贸易（深圳）有限公司、华先有限公司及创金利有限公司为东力实业控股有限公司之全资子公司，均纳入本公司合并财务报表的合并范围。

注 4: 2012 年 3 月，本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与天津松江股份有限公司签订股权转让协议，受让其持有的天津招江投资有限公司 77% 的股权，作价为人民币 2,310 万元，股权转让手续于 2012 年 3 月办理完毕。本公司合计持有天津招江投资有限公司 77% 的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。

注 5: 2012 年 12 月，本公司与海南中远博鳌有限公司签订投资协议，共同出资设立海南招商远洋发展有限公司，其中本公司以货币出资人民币 12 亿元，享有其 60% 权益性资本。本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注 6: 2012 年 8 月，本公司与哈尔滨哈电置业有限公司签订股权转让协议，受让其持有的哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 50% 股权，作价人民币 8,025 万元。由于本公司在哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任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，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 7: 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 8: 2012年7月本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与深圳招商理财服务有限公司签定投资协议,共同出资设立深圳金域融泰投资发展有限公司,其中深圳招商商置投资有限公司出资人民币 1500 万元,享有 50%股权。由于深圳招商商置投资有限公司在深圳金域融泰投资发展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 9: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与广州万科房地产有限公司、杭州市松龙置业管理有限公司签订增资扩股协议。深圳招商房地产有限公司出资人民币 3,400 万元,持有广州市万尚房地产开发有限公司 34%的权益性资本。由于深圳招商房地产有限公司在广州市万尚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 10: 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、茵荣有限公司、佛山招商九龙仓房地产有限公司、佛山依云房地产有限公司 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、苏州双湖房地产有限公司持有天津港威房地产开发有限公司 100%的权益性资本、茵荣有限公司持有重庆招商置地开发有限公司 100%权益性资本,本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 11: 2012年9月,本公司之子公司上海招商置业有限公司出资人民币 3,000 万元设立上海招商虹发置业有限公司,持有其 100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 12: 2012年10月,本公司出资人民币 3,000 万元设立招商局地产(常州)有限公司,持有其 100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 13: 本公司持有福建中联盛房地产开发有限公司 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

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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 14：2012 年 3 月，本公司之子公司新得发展有限公司、奥明发展有限公司及明捷发展有限公司分别设立武汉新得房地产开发有限公司、武汉奥明房地产开发有限公司和武汉明捷房地产开发有限公司，各自持有其 100%权益性资本，本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 15：2012 年 3 月，本公司出资人民币 3,000 万元设立招商局地产(贵州毕节)有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 16：2012 年 3 月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司出资人民币 2,000 万元设立招商商置(贵州毕节)投资有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 17：2012 年 8 月，本公司之子公司招商局物业管理有限公司出资人民币 300 万元设立毕节招商局物业管理有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 18：2012 年，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司分别设立境外子公司乐怡控股有限公司、运高有限公司、JumboPacificHoldingLimited、成惠投资有限公司、茂生有限公司，享有该等公司 100%权益性资本，本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 19：2012 年，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与达峰国际股份有限公司共同出资，分别设立 UnionBloomLimited 和 VastJointLimited，瑞嘉投资实业有限公司享有该等公司 51%权益性资本；UnionBloomLimited 出资 1 万港币设立基虹国际有限公司，持有其 100%权益性资本；VastJointLimited 出资 1 万港币设立健励国际有限公司，持有其 100%权益性资本；本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
深圳海濠酒店有限公司	非同—控制合并	85.00	13,529,876.18	589,530.87
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	非同—控制合并	50.00	27,870,767.99	-22,129,232.01
深圳招商润德房地产有限公司	非同—控制合并	51.00	677,872.66	-64,386.74

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
深圳万科滨海房地产有限公司	非同—控制合并	50.00	984,702,934.51	-19,611,125.24
天祥置业投资有限公司	非同—控制合并	77.00	16,150,863.20	-13,773,821.59
东方实业控股有限公司	非同—控制合并	70.18	-86,070.37	-9,877,762.96
冠桦巷贸易(深圳)有限公司	非同—控制合并	100.00	227,057.79	-320,353.32
华先有限公司	非同—控制合并	100.00	13,502,046.78	1,110,917.95
创金利有限公司	非同—控制合并	100.00	558,204.81	-121,001.45
深圳金城融泰投资发展有限公司	新设	50.00	30,018,548.26	18,548.26
上海招商融汇发置业有限公司	新设	100.00	29,773,208.28	-226,791.72
苏州招商雍华府房地产有限公司	新设	100.00	29,898,034.91	-101,965.09
青岛海德置业发展有限公司	新设	100.00	142,925,415.85	-1,223,676.32
武汉新得房地产开发有限公司	新设	100.00	609,260,992.65	-8,882,573.34
武汉奥明房地产开发有限公司	新设	100.00	604,912,736.49	-13,230,829.50
武汉明捷房地产开发有限公司	新设	100.00	491,538,349.61	-7,156,318.38
招商局地产(常州)有限公司	新设	100.00	29,359,076.84	-640,923.16
佛山招商新城高新技术有限公司	新设	100.00	5,946,289.60	-53,710.40
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	新设	100.00	15,286,149.55	-4,713,850.45
招商局地产(贵州毕节)有限公司	新设	100.00	18,406,247.51	-11,593,752.49
毕节招商局物业管理有限公司	新设	100.00	2,989,836.49	-10,163.51
海南招商远洋发展有限公司	新设	60.00	1,040,292,745.11	-156,254.89
成惠投资有限公司	新设	100.00	-732,463.26	-733,093.35
乐怡控股有限公司	新设	100.00	-5,102.97	-5,733.06
运高有限公司	新设	100.00	-6,622.09	-7,254.58
茂生有限公司	新设	100.00	-26,628.95	-26,710.47
基址国际有限公司	新设	100.00	69,317.58	61,165.58
健旗国际有限公司	新设	100.00	-7,095.38	-15,247.38
JumboPacificHoldingLimited	新设	100.00	6,778.25	6,771.92
UnionBloomLimited	新设	51.00	-5,658.34	-6,290.83
VastJointLimited	新设	51.00	-5,658.34	-6,290.83

2. 本年度不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	处置日净资产	处置日净利润
------	-------------	----------	--------	--------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	处置日净资产	处置日净利润
佛山招商珑原房地产有限公司(注)	控制权发生变更	50.00	50,140,399.31	244,634.77

注:2012年8月,本公司原合并范围内子公司佛山招商珑原房地产有限公司因增资扩股引入新股东,使本公司之子公司深圳招商房地产有限公司对其持有的权益性资本降至50%,根据佛山招商珑原房地产有限公司章程及相关协议约定,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其进行控制,本年未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(三) 本年发生的企业合并

1. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的情况

序号	公司名称	注册地	注册资本(万元)	投资金额(万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	天津招江投资有限公司	天津	3,000.00	2,310.00	77.00	以自有资金进行投资(特定行业)
2	深圳万科滨海房地产有限公司	深圳	100,000.00	50,050.00	50.00	房地产开发经营
3	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	哈尔滨	5,000.00	8,025.00	50.00	房地产开发,物业管理等
4	深圳招商润德房地产有限公司	深圳	500.00	11,500.00	51.00	房地产开发经营;房地产经纪
5	深圳海涛酒店有限公司	深圳	600.00	972.57	85.00	酒店服务
6	东力实业控股有限公司	开曼群岛	港币1,068.50	港币19,885.42	70.18	投资业务

注1:本集团取得天津招江投资有限公司、深圳万科滨海房地产有限公司、哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司、深圳招商润德房地产有限公司、深圳海涛酒店有限公司的股权以各公司净资产的评估价值作为支付对价。

注2:2012年4月,本公司之子公司成惠投资有限公司分别与华能有限公司和GreatestMarkLimited签订股权转让协议,分别受让其持有的东力实业控股有限公司66.18%和4%的股权,作价为港币177,484,819.83元和21,369,377.00元,股权收购完成后,东力实业控股有限公司成为本公司的子公司。

(四) 外币报表折算

币种	资产负债表	利润表
港币	0.8109	0.8134

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2012年1月1日,“年末”系指2012年12月31日,“本年”系指2012年1月1日至12月31日,“上年”系指2011年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

货币资金

项目	年末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金			203,589.82			43,718.00
人民币	194,214.86	1.0000	194,214.86	40,873.00	1.0000	40,873.00
港币	11,561.18	0.8109	9,374.96	3,510.00	0.8107	2,845.00
银行存款			17,102,255,183.52			13,669,930,522.00
人民币	16,101,503,948.61	1.0000	16,101,503,948.61	12,919,303,869.00	1.0000	12,919,303,869.00
港币	358,806,381.23	0.8109	290,965,220.50	14,762,474.00	0.8107	11,967,988.00
美元	112,924,350.01	6.2855	709,786,014.41	115,643,593.00	6.3009	728,668,715.00
其他货币资金			1,136,813,474.59			823,823,776.00
人民币	1,129,333,729.59	1.0000	1,129,333,729.59	817,522,876.00	1.0000	817,522,876.00
美元	1,190,000.00	6.2855	7,479,745.00	1,000,000.00	6.3009	6,300,900.00
合计			18,239,272,247.93			14,483,798,016.00

注:其他货币资金中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为1,116,047,744.36元;受限制用途货币金额为20,765,730.23元,其中农民工工资保证金为3,359,366.73元、银行承兑汇票保证金为2,726,618.50元、房地产项目资本金存款为14,679,745.00元

交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
衍生金融资产		417,906.00
合计		417,906.00

年初余额系本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与INGBank N.V., Hongkong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合同之公允价值。该等合约已于2012年04

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

月13日至2012年04月30日期间到期。

应收票据

(1) 应收票据种类

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票	5,748,800.00	500,000.00
商业承兑汇票		
合计	5,748,800.00	500,000.00

(2) 年末应收票据无质押、贴现及背书的承兑汇票。

应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末金额				年初金额			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合一	94,344,063.99	53.75	9,479,852.52	10.05	59,640,907.00	58.24	6,063,658.00	10.17
组合二	81,166,515.78	46.25	3,931,564.52	4.84	42,764,976.00	41.76	4,786,398.00	11.19
组合小计	175,510,579.77	100.00	13,411,417.04	7.64	102,405,883.00	100.00	10,850,056.00	10.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	175,510,579.77	100.00	13,411,417.04		102,405,883.00	100.00	10,850,056.00	

1) 应收账款整体账龄

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	156,087,371.13	88.93	2,558,411.64	90,218,743.00	88.00	2,153,276.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1-2年	8,307,742.64	4.73	1,818,101.90	5,313,619.00	5.00	3,641,636.00
2-3年	4,281,696.90	2.44	3,870,306.00	3,033,421.00	3.00	1,319,538.00
3年以上	6,833,769.10	3.90	5,164,597.50	3,840,100.00	4.00	3,735,606.00
合计	175,510,579.77	100.00	13,411,417.04	102,405,883.00	100.00	10,850,056.00

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	80,099,727.25	98.69	3,227,989.09	36,559,285.00	85.00	1,888,179.00
1-2年	145,812.44	0.18	14,581.24	1,667,937.00	4.00	162,492.00
2-3年	213,435.20	0.26	64,030.56	2,487,190.00	6.00	746,158.00
3年以上	707,540.89	0.87	624,963.63	2,050,564.00	5.00	1,989,569.00
合计	81,166,515.78	100.00	3,931,564.52	42,764,976.00	100.00	4,786,398.00

(2) 本年度无坏账准备转回(或收回)情况。

(3) 本年末无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

债权单位	单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	款项性质
成都招商房地产有限公司	客户一	第三方	79,364,279.40	1年以内	45.22	售楼款
东力实业控股有限公司	客户二	第三方	20,387,432.06	1年以内	11.62	销售电缆款
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	客户三	第三方	12,293,464.00	1年以内	7.00	售楼款
深圳招商建设有	深圳市招商	同一控	11,454,102.00	1年以内	6.53	建筑工程

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债权单位	单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	款项性质
限公司	前海湾置业有限公司	股股东				款
招商局物业管理有限公司东莞分公司	客户四	第三方	7,637,030.11	1年以内	4.35	物业管理费
	合计		131,136,307.57		74.72	

预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	8,287,184.01	100.00	7,602,167.00	100.00
合计	8,287,184.01	100.00	7,602,167.00	100.00

(2) 年末预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	8,151,209,418.45	99.40	5,920,777.53	0.07
组合二	45,145,079.06	0.60	6,942,147.06	15.38
组合小计	8,196,354,497.51	100.00	12,862,924.59	0.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	8,196,354,497.51	100.00	12,862,924.59	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续表)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	6,134,875,248.00	99.44	1,446,225.00	0.02
组合二	34,472,723.00	0.56	2,888,406.00	8.38
组合小计	6,169,347,971.00	100.00	4,334,631.00	0.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	6,169,347,971.00	100.00	4,334,631.00	

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末金额			年初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	27,917,804.16	61.84	1,157,877.68	21,108,004.00	61.23	392,074.00
1-2年	4,288,414.95	9.50	428,841.50	10,830,762.00	31.42	1,083,076.00
2-3年	10,404,902.95	23.05	3,121,470.88	1,294,875.00	3.76	388,462.00
3年以上	2,533,957.00	5.61	2,233,957.00	1,239,082.00	3.59	1,024,794.00
合计	45,145,079.06	100.00	6,942,147.06	34,472,723.00	100.00	2,888,406.00

(2) 本年度无坏账准备转回(或收回)情况。

(3) 本年末无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的 比例 (%)	性质或内容
客户一	第三方	1,328,584,095.30	2年以内	17.64	合作方往来
北京广盈房地产开发有	联营企业	1,243,733,636.26	1年以内	16.51	往来款

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的 比例(%)	性质或内容
限公司					
客户二	第三方	900,000,000.00	2年以内	11.95	合作方往来
佛山招商陇原房地产有限公司	合营企业	673,084,122.36	2年以内	8.93	往来款
客户三	第三方	482,591,546.22	2年以内	6.41	合作方往来
合计		4,627,993,400.14		61.44	

(5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的 比例(%)
北京广盈房地产开发有限公司	合营企业	1,243,733,636.26	16.51
佛山招商陇原房地产有限公司	合营企业	673,084,122.36	8.93
深圳TCL光电科技有限公司	联营企业	227,095,300.70	3.02
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业	143,654,905.22	1.91
JonesTechLimited	联营企业	64,454,177.05	0.86
HollyProfitLimited	联营企业	73,958,515.34	0.98
合计		2,426,030,656.93	32.21

存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	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	62,910,239,897.15	368,210,000.00	62,542,029,897.15	49,292,709,293.00	296,210,000.00	48,996,499,293.00
房地产开发产品	11,290,417,525.17	206,493,032.19	11,083,924,492.98	2,435,017,597.00		2,435,017,597.00
原材料	7,389,048.21		7,389,048.21	5,018,878.00		5,018,878.00
低值易耗品	4,759,616.43	162,981.66	4,596,634.77	3,811,855.66	162,981.66	3,648,874.00
合计	74,212,806,086.96	574,866,013.85	73,637,940,073.11	51,736,557,623.66	296,372,981.66	51,440,184,642.00

(2) 存货构成

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初数	本年增加额	本年减少额	年末数
房地产开发成本	49,292,709,293.00	34,124,974,310.07	20,507,443,705.92	62,910,239,897.15
房地产开发产品	2,435,017,597.00	20,507,443,705.92	11,652,043,777.75	11,290,417,525.17
原材料	5,018,878.00	76,722,404.26	74,352,234.05	7,389,048.21
低值易耗品	3,811,855.66	34,328,102.41	33,380,341.64	4,759,616.43
合计	51,736,557,623.66	54,743,468,522.66	32,267,220,059.36	74,212,806,086.96

A 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	期末余额
房地产在建开发成本					
哈尔滨诺丁山(注1)	2012年4月	2015年4月	347,581		921,586,898.98
北京公园1872	2006年1月	2014年7月	422,646	739,311,900.65	1,317,812,839.82
北京康乐酒店	2009年4月	2013年1月	120,419	706,945,498.00	903,304,663.56
北京溪城家园及珑原	2008年1月	2015年6月	408,328	1,896,435,011.00	1,070,885,449.18
天津贝肯山	2012年8月	2015年10月	512,700		1,861,879,170.47
天津依云郡(注2)	2011年5月	2015年2月	133,329		321,105,199.71
天津雍华府	2010年3月	2012年10月	129,031	1,040,566,327.67	
天津星城	2007年1月	2014年7月	356,494	1,081,480,576.00	759,295,816.69
青岛LAVIE公社(原城阳区域项目)	2012年4月	2014年7月	67,665	481,941,079.14	637,113,174.68
上海海德花园	2006年5月	2014年12月	183,812	929,020,364.00	1,081,736,114.89
上海虹悦华庭	2012年12月	2014年8月	144,300		895,913,993.26
上海佘山珑原项目	2010年10月	2014年12月	303,342	2,279,459,472.11	1,417,579,036.86
上海招商海湾花园四至七期	2011年5月	2014年6月	139,059	836,133,369.76	1,011,213,032.27
南京雍华府(原珑原项目)	2012年12月	2015年5月	315,026	1,341,437,521.82	1,979,792,978.04
南京紫金山一号	2011年12月	2013年8月	234,919	1,772,082,662.28	758,574,389.01
苏州雍景湾	2011年3月	2014年12月	339,234	1,245,357,871.65	758,426,624.12
苏州小石城四至十期	2010年3月	2015年11月	485,432	1,780,596,318.37	1,903,656,583.88
镇江北固湾	2011年5月	2015年12月	621,044	3,225,506,809.00	3,718,180,565.68
佛山依云上城二、三期	2011年2月	2013年10月	188,732	1,386,997,480.24	816,889,187.63
佛山依云水岸	2008年4月	2012年7月	303,213	1,107,546,637.00	
佛山依云天汇	2011年2月	2014年7月	238,612	1,430,717,229.01	1,853,826,581.22
佛山依云曦城二期	2012年10月	2015年4月	27,466	91,548,204.47	98,766,132.28
佛山依云曦城一期	2010年12月	2013年12月	70,849	409,961,304.58	589,067,134.69
广州东荟城B地块1期	2012年3月	2013年12月	81,541	340,457,313.12	501,633,643.90
广州东荟城B地块2期	2012年9月	2015年12月	109,728	465,270,584.73	478,912,193.13
广州东荟城B地块3期	2012年12月	2016年12月	109,815	465,139,105.94	469,695,405.94
广州金山谷三期2标至9期	2009年7月	2019年11月	670,181	1,523,380,235.00	994,924,450.50
深圳鼎晖广场	2012年1月	2013年6月	45,546	82,201,125.26	315,444,138.73
深圳鼎晖广场	2012年1月	2013年6月	44,355	90,133,929.61	310,827,137.81

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	期末余额
深圳海上世界裙前广场	2011年3月	2013年6月	39,056	234,686,417.22	300,721,937.21
深圳海上世界酒店	2010年12月	2013年5月	81,209	122,492,086.93	393,841,738.71
深圳锦绣观园	2011年12月	2014年6月	96,890	129,294,462.31	493,291,709.16
深圳招商观海(原鹤山九期)	2011年5月	2013年12月	328,268	1,411,317,798.26	1,781,133,329.40
深圳伍兹公寓	2010年5月	2013年6月	75,530	503,062,545.64	600,483,590.84
深圳渔二村项目	-	-	-		270,500,204.12
深圳曦城六期	2011年2月	2012年9月	82,814	622,099,942.35	
深圳曦城五期	2010年2月	2013年6月	117,267	1,216,053,006.00	417,107,883.37
深圳壹海城(注3)	2011年11月	2014年1月	735,678		3,391,412,164.87
深圳雍景湾	2009年7月	2012年8月	176,059	1,403,264,750.31	
深圳招商观园	2008年8月	2012年1月	195,073	1,831,280,984.80	
深圳招商果岭花园	2010年5月	2013年6月	143,588	680,137,327.60	1,011,457,417.66
深圳招商局广场	2010年5月	2013年3月	142,073	700,397,013.11	979,241,139.72
深圳中心广场	2011年2月	2013年1月	6,918	14,671,629.00	48,677,798.86
珠海招商花园城二至三期	2009年12月	2013年8月	151,667	730,774,776.62	1,048,047,147.34
珠海招商花园城一期	2008年12月	2012年3月	68,467	640,151,113.00	
武汉雍华府	2011年7月	2013年9月	99,183	459,242,063.00	747,642,304.26
武汉墨水湖A地块	2012年3月	2015年12月	373,771		1,591,462,010.86
厦门海德公园一期	2011年5月	2013年10月	141,784	796,320,381.64	735,960,773.75
厦门海上五月花	2011年3月	2014年6月	256,949	1,200,866,195.83	1,135,901,179.42
漳州卡达凯斯	2010年5月	2020年12月	332,501	702,252,385.00	996,617,103.26
漳州卡达凯斯美伦山庄及公寓	2011年7月	2013年6月	16,852	117,970,971.00	146,068,168.67
漳州招商花园城	2008年7月	2013年4月	65,806	107,736,121.44	188,111,987.35
漳州招商假日365	2010年6月	2014年12月	44,205	114,204,082.87	181,922,265.61
贵州毕节·招商花园城	2012年4月	2014年12月	30,000		274,214,602.24
贵州毕节招商花园城AB区	2012年4月	2014年10月	90,972		186,568,666.02
重庆长嘉汇(原弹子石项目)	2011年5月	2019年12月	1,281,749	2,702,594,059.00	4,328,065,650.40
重庆花园城(二、三期)	2011年8月	2015年6月	425,195	1,522,760,035.82	1,474,108,871.21
重庆IT湾城(四、五期)	2009年1月	2013年2月	155,000	676,366,938.19	648,035,944.39
成都锦城国际商务广场	2011年1月	2012年9月	60,255	356,768,498.00	
成都招商雍华府	2011年5月	2015年7月	390,465	1,847,048,311.00	1,428,532,996.87
其他				162,037,201.00	65,086,741.54
小计:				47,755,479,027.35	52,612,257,864.04
房地产开发土地					
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2015年5月	113,969		11,049,579.82
深圳海上世界住宅	2013年7月	2016年2月	1,203,461		2,724,661,013.54
深圳怡融中心二期	2013年1月	2015年12月	188,942		961,880,807.23
深圳熙山花园	2013年4月	2015年11月	未定		1,224,000,000.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	期末余额
佛山依云国际	2013年2月	2015年7月	未定		198,405,020.00
佛山珑原项目(注4)	2013年1月	2014年1月	未定	672,924,122.00	
佛山依云曦城三期	2013年5月	2015年1月	48,096	127,543,220.75	127,543,220.75
佛山依云曦城四期	2014年1月	2015年9月	37,925	125,959,015.57	135,743,591.10
佛山依云曦城五期	2013年5月	2015年9月	29,373	149,055,852.75	149,055,852.75
海南博鳌项目	未定	未定	未定		800,449,000.00
青岛海德花园	2013年5月	2014年10月	43,000		97,243,519.06
常州公园1872	2013年2月	2015年5月	67,308		553,128,937.55
苏州雍华府	2013年3月	2014年12月	未定		692,324,205.17
厦门海德公园二期	2013年3月	2015年6月	91,572	461,748,054.58	485,897,280.09
武汉墨水湖B地块	未定	未定	未定		919,503,851.95
武汉墨水湖C地块	未定	未定	未定		1,217,096,154.10
小计				1,537,230,265.65	10,297,982,033.11
合计				49,292,709,293.00	62,910,239,897.15

注1:2012年8月,本公司通过收购哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司的50%股权取得哈尔滨招商诺丁山项目,该项目已于2012年4月开工。

注2:2012年3月,本公司之子公司天津招胜房地产有限公司通过收购天津招江投资有限公司77%的股权取得天津依云郡项目,该项目已于2011年5月开工。

注3:2012年8月,本公司之子公司深圳招商房地产有限公司通过收购深圳万科滨海房地产有限公司的50%股权取得深圳壹海城项目,该项目已于2011年11月开工。

注4:佛山珑原项目系原本公司之子公司佛山招商珑原房地产有限公司的开发项目,该公司本年不再纳入合并报表的合并范围,故期末开发成本余额未包含该项目。详见“本附注四(二)、本年度不再纳入合并范围的公司情况”。

B 房地产开发产品列示如下

项目名称	竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
北京公园1872一期至二期	2011年6月	94,777,125.00	3,600,922.60	41,356,195.21	57,021,852.39
北京珑原一期	2012年6月		1,332,034,032.24	986,920,467.87	345,113,564.37
北京梁城家园	2010年9月	284,711,666.00	28,951,568.26	194,846,138.62	118,817,085.64
天津四纬路36号	2009年11月	2,924,604.00		650,461.45	2,274,142.55
天津雍华府项目	2012年10月		1,255,880,937.10	916,514,770.56	339,366,166.54
天津钻石山一期	2012年8月		749,955,333.77	76,512,203.23	673,443,130.54
上海海德花园1号地段	2010年12月	133,940,926.00		27,986,740.04	105,954,185.96

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
上海佘山珑原项目一期	2012年1月		1,025,001,421.53		1,025,001,421.53
上海招商海湾花园一至三期	2011年6月	51,378,666.00	138,176,188.02	90,767,842.23	98,787,011.79
上海招商南桥雅苑	2010年1月	614,282.00	1,154,784.84	1,769,066.84	
上海招商雍华府一期到三期	2011年8月	407,336,352.00	447,009,486.75	838,666,670.75	15,679,168.00
南京依云溪谷	2010年10月	22,972,504.00		12,488,237.75	10,474,266.25
南京紫金山一号一期	2012年11月		1,478,141,989.32	440,032,849.39	1,038,109,119.93
苏州小石城四期	2012年6月		530,106,571.00	502,589,692.35	27,506,878.65
苏州小石城一期至三期	2010年12月	3,524,493.00	505,388.10	2,694,120.69	1,335,770.41
苏州雍景湾	2012年5月		736,915,109.87	270,576,523.98	526,338,585.89
深圳招商观园	2012年1月		1,920,206,930.98	1,338,287,885.81	581,919,045.17
深圳海月华庭	2009年9月	7,014,451.00		625,720.89	6,388,730.11
深圳梧桐城五期	2010年8月	2,287,524.00		2,287,524.00	
深圳兰溪谷二期	2007年6月	36,961,104.00		25,076,021.38	11,885,082.62
深圳兰溪谷三期	2011年5月	58,717,073.00		52,558,719.49	6,158,353.51
深圳隰城六期	2012年9月		777,564,065.83	339,275,623.28	438,288,442.55
深圳隰城二期	2010年3月	30,637,752.00		30,637,752.00	
深圳隰城四期	2011年6月	486,395,402.00	35,963,047.17	311,439,668.84	210,918,780.33
深圳隰城五期	2012年5月		1,205,676,737.27	252,097,392.85	953,579,344.42
深圳依山郡二至三期	2009年10月	13,440,925.00			13,440,925.00
深圳雍景湾	2012年8月		1,562,672,448.59	1,317,714,536.29	244,957,912.30
深圳招商澜园	2010年10月	19,928,203.00	186,198.77	5,033,707.75	15,080,694.02
佛山依云上城二期	2012年10月		880,509,330.61	7,670,660.13	872,838,670.48
佛山依云上城一期	2011年8月	175,051,682.00	45,491,155.47	81,327,015.75	139,215,821.72
佛山依云水岸水岸三期	2012年9月		983,168,156.08		983,168,156.08
佛山依云水岸水岸四期	2012年1月		454,600,055.19	199,995,982.28	254,604,072.91
佛山依云水岸一至二期	2011年4月	136,725,224.00	12,704,412.25	116,484,445.23	32,945,191.02
广州金山谷2期	2010年1月	22,145,288.30		413,092.67	21,732,195.63
广州金山谷3期1标	2010年5月	46,758,195.70	154,737,394.10	75,232,966.72	126,262,623.08
广州金山谷4期	2012年7月		814,713,909.84	740,154,748.18	74,559,161.66
珠海招商花园城一期	2012年3月		742,514,251.41	455,226,541.50	287,287,709.91
厦门海沧公园一期别墅	2012年12月		349,467,133.47	21,109,530.47	328,357,603.00
厦门五月花一期3-4地块	2012年12月		387,717,497.75		387,717,497.75
漳州金三角商业公寓	2004年12月	1,439,657.00			1,439,657.00
漳州阳光花园一期	2006年6月	11,479,422.00		8,823,043.11	2,656,378.89
漳州依山海二期	2007年12月	5,023,065.00		4,957,555.85	65,509.14
漳州招商花园城	2011年12月	38,195,402.00	53,780.00	16,610,275.83	21,641,906.17
漳州招商假日365一期	2011年12月	70,399,489.00		26,545,275.04	43,854,213.96

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
漳州招商简筑	2007年12月	7,347,721.00		7,281,002.00	66,719.00
漳州招商卡达凯斯一期	2011年12月	173,980,500.00		123,200,784.82	50,779,715.18
成都陈城国际	2012年9月		520,606,886.64	445,875,313.16	74,731,573.48
成都雍华府一期	2012年9月		861,136,548.40	741,453,148.03	119,683,400.37
重庆花园城一期	2012年12月		630,805,744.89	219,274,792.06	411,530,952.83
重庆江湾城二期	2010年12月	36,941,607.00		21,086,311.10	15,845,295.90
重庆江湾城三期	2012年9月		378,586,686.81	255,465,785.36	123,120,901.45
重庆江湾城一期	2009年11月	50,433,305.00		3,494,323.91	46,938,981.09
其他		1,533,987.00	924,591.00	924,591.00	1,533,987.00
合计		2,435,017,597.00	20,507,443,705.92	11,682,043,777.75	11,290,417,525.17

(3) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
房地产开发成本	296,210,000.00	72,000,000.00			368,210,000.00
房地产开发产品		206,493,032.19			206,493,032.19
低值易耗品	162,981.66				162,981.66
合计	296,372,981.66	278,493,032.19			574,866,013.85

注 1: 本公司之子公司南京招商瑞盛房地产有限公司根据可变现净值低于账面价值的金额对南京招商珑原项目计提存货跌价准备 72,000,000.00 元。

注 2: 本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司根据可变现净值低于账面价值的金额对上海佘山珑原项目计提存货跌价准备 206,493,032.19 元。

(4) 存货跌价准备计提

项目	计提依据	本年转回原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
房地产开发成本	账面金额低于预计可回收金额	无	
房地产开发产品	账面金额低于预计可回收金额	无	
低值易耗品	账面金额低于预计可回收金额	无	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 房地产开发成本中累计资本化的利息支出为 1,601,734,251.25 元，其中本年计入房地产开发成本的利息支出为 985,875,959.79 元。

(6) 用作抵押的存货如下：

A. 本公司之子公司苏州招商南山地产有限公司以土地使用权证为吴国用(2008)第 20592 号的土地使用权向银行抵押贷款人民币 71,400,000.00 元，该笔借款将于一年内到期。

B. 本公司之子公司招商局嘉铭(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 187,000,000.00 元。

C. 本公司之子公司福建中联盛房地产有限公司与银行签订《抵押合同》，以集美区与同安区交界处 11-14 片区英环路南侧 2012JTP-3-1 地块的土地使用权向银行抵押取得借款计人民币 200,000,000.00 元。

D. 本公司之子公司重庆招商置地开发有限公司以其拥有的土地使用权，房产证号为 106D 房地证 2011 字第 50022 号、50023 号向银行抵押，取得借款 109,350,000.00 元。

E. 本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司以土地使用权证为青房地权市字第 20081837 号和青房地权市字第 20081837 号的土地使用权向银行抵押，取得借款人民币 51,710,000.00 元，该笔借款将于一年内到期；以招商·中润德空港商务花园一期的土地(对应土地使用权证为青房地权市字第 20081844 号)和在建工程(对应权属证号为青房地建市字第 201274753 号)作为抵押取得借款计人民币 100,000,000.00 元。

截至 2012 年 12 月 31 日止，除上述抵押事项外，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。

(7) 截至 2012 年 12 月 31 日止，本集团土地储备面积为 231.48 万平方米，土地成本金额 10,297,982,033.11 元。

其他流动资产

项目	年末金额	年初金额	性质
预付营业税金及附加	1,628,732,751.40	727,356,283.00	预缴的税金
预付所得税	650,461,689.23	416,148,740.00	预缴的税金
预付土地增值税(注)	526,737,961.72	595,188,164.00	预缴的税金

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额	性质
其他	12,337,541.63	13,603,503.00	预付的其他税费
合计	2,818,269,943.98	1,752,296,690.00	

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。

长期应收款

项目	年末金额	年初金额
委托贷款	49,721,270.00	157,577,000.00
合计	49,721,270.00	157,577,000.00

注: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联营公司惠州市泰通置业投资有限公司提供额度为人民币250,000,000.00元委托贷款。截至2012年12月31日止,委托贷款本金计人民币49,721,270.00元,合计收到委托贷款利息计人民币12,097,044.70元。

长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资		10,000,000.00
按权益法核算的长期股权投资	1,083,249,770.92	804,539,459.00
长期股权投资合计	1,083,249,770.92	814,539,459.00
减:长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	1,083,249,770.92	814,539,459.00

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例(%)	表决权比例(%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
权益法核算								
上海新南山房地产开	20.00	20.00	98,000,000.00	10,000,000.00	88,000,000.00		98,000,000.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
发有限公司 (注1)								
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	196,000,000.00	174,407,353.00		5,994,878.08	168,472,474.97	
北京广盈房地产开发有限公司 (注2)	50.00	50.00	5,000,000.00		5,000,000.00	263,624.18	4,736,375.82	
北京招商局太平物业管理有限公司	49.00	49.00	490,000.00	2,310,396.00	130,171.51		2,440,567.51	
深圳招商华侨城物业管理有限公司	50.00	50.00	2,500,000.00	3,062,325.00	383,241.66		3,445,566.66	
天津兴海房地产开发有限公司	45.00	45.00	6,750,000.00	97,440,319.00		170,193.42	97,270,125.58	
TL光钜科技 (深圳) 有限公司	40.00	40.00	42,010,652.00	114,090,814.00	77,382,443.88		191,473,257.88	
惠州市泰通置业投资有限公司 (注3)	49.00	49.00	25,484,900.00	4,741,303.00	20,584,900.55	5,249,809.29	20,076,394.26	
深圳市德翰投资发展有限公司 (注4)	70.00	50.00	14,000,000.00	13,694,762.00		144,557.26	13,550,204.74	
佛山招商珑源房地产有限公司 (注5)	50.00	50.00	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		
广州市番禺地源科技园有限公司 (注6)	51.00	51.00	350,000,000.00	322,386,335.00		7,105,449.47	315,280,885.53	
上海牙都置业有限公司	33.33	33.33	66,660,000.00	66,466,023.00	102,023,616.40		168,489,639.40	
JonesTech Limited	49.00	49.00	309.92		6,689.11		6,689.11	
HollyProfit Limited	49.00	49.00	309.92		7,589.46		7,589.46	
深圳海涛酒店有限公司 (注7)	85.00	85.00	9,725,705.18	5,999,829.00		5,999,829.00		
合计			865,621,877.02	814,539,459.00	343,518,652.57	74,808,340.65	1,083,249,770.92	

注 1: 2011 年 8 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与上海南山房地产开发有限公司共同出资设立上海新南山房地产开发有限公司, 注册资本为人民币 10,000 万元, 其中深圳招商房地产有限公司出资人民币 1,000 万元, 持有其 10% 的权益性资本。2012 年按新修订的投资协议, 深圳招商房地产有限公司共增资人民币 8,800 万元, 累计出资额为人民币 9,800 万元, 持有其 20% 的权益性资本。因其经营管理有重大影响, 本年度对上海新南山房地产开发有限公司采用权益法核算。

注 2: 2012 年 5 月 25 日, 本公司之子公司招商局地产 (北京) 有限公司与大连盈致企业管理有限公司共同出资设立北京广盈房地产开发有限公司, 注册资本为人民币 1,000 万元, 招商局地产 (北京) 有限公司出资人民币 500 万元, 享有 50% 权益性资本。根据北京广盈房地产开发有限公司章程及相关协议约定, 该公司的财务和经营决策必须经股东双方一致讨论决定, 故招商局地产 (北京) 有限公

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

司不能对北京广盈房地产开发有限公司实施控制,本公司亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 2012 年 9 月, 惠州市泰通置业投资有限公司增加注册资本人民币 4,201.00 万元, 根据其公司章程及投资协议, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司按持股比例增加出资人民币 2,058.49 万元。

注 4: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持有深圳市德瀚投资发展有限公司 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约定, 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 5: 2012 年 8 月, 本公司原合并范围内子公司佛山招商珑原房地产有限公司因增资扩股引入新股东, 使本公司之子公司深圳招商房地产有限公司对其持有的权益性资本降至 50%, 根据佛山招商珑原房地产有限公司章程及相关协议约定, 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其进行控制, 本年未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。深圳招商房地产有限公司对佛山招商珑原房地产有限公司按权益法核算, 本年确认投资收益后长期股权投资账面价值为零。

注 6: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司持有广州市番禺创新科技园有限公司的权益性资本为 51%, 由于广州市番禺创新科技园有限公司章程规定该公司的财务和经营决策必须经三分之二以上董事表决权决定, 故本公司不能对广州市番禺创新科技园有限公司实施控制, 未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 7: 详见“本附注四(一)子公司注 1”。

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
合营企业							
深圳德瀚投资发展有限公司	70.00	50.00	19,702,208.03	344,772.68	19,357,435.35		-206,510.66
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50.00	662,334,833.98	672,924,222.36	-20,589,388.38		-120,485,152.92
北京广盈房地产开发有限公司	50.00	50.00	2,517,216,813.93	2,507,744,062	9,472,751.60		-527,248.40

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
司	0	0		33			
深圳招商局物业管理有限公司	50.00	50.00	12,287,085.49	5,614,088.67	6,673,016.82	20,950,617.59	766,482.68
联营企业							
广州番禺岭南科技园有限公司	51.00	51.00	607,235,716.31	37,725,630.64	569,510,085.67	3,855,068.67	-13,982,253.87
惠州泰通置业投资有限公司	49.00	49.00	150,231,930.48	111,118,285.63	39,113,644.85		-10,499,618.57
上海南山房地产开发有限公司	20.00	20.00	1,182,566,472.03	884,501,709.72	298,064,762.31		-1,785,320.07
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	618,115,110.67	274,293,733.15	343,821,377.52	20,113,075.00	-12,111,996.01
北京招商局天平物业管理有限公司	49.00	49.00	5,917,311.36	998,236.68	4,919,074.68	9,967,144.58	265,669.12
天津兴海房地产开发有限公司	45.00	45.00	256,947,558.05	25,232,889.77	231,714,668.28		-378,207.65
上海乐都置业有限公司	33.33	33.33	1,358,507,516.08	852,988,174.07	505,519,342.01	114,884.97	26,281,000.00
JonesTechLimited	49.00	49.00	62,909,936.38	62,896,357.36	13,579.02		12,990.01
HollyProfitLimited	49.00	49.00	69,198,982.40	69,183,555.62	15,406.78		14,823.40
TL光电科技(深圳)有限公司	40.00	40.00	1,179,912,274.16	555,915,389.03	623,996,885.13	486,653,951.69	193,456,108.91

投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	4,344,203,008.00	7,346,340.73	4,410,661.03	4,347,138,687.70
房屋、建筑物	3,022,979,510.00	7,346,340.73	4,410,661.03	3,025,915,189.70
土地使用权	1,321,223,498.00			1,321,223,498.00
累计折旧和累计摊销	1,077,045,379.00	153,199,876.49	442,552.03	1,229,802,703.46
房屋、建筑物	923,418,516.00	119,020,489.73	442,552.03	1,041,996,453.70
土地使用权	153,626,863.00	34,179,386.76		187,806,249.76
账面净值	3,267,157,629.00			3,117,335,984.24

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
房屋、建筑物	2,099,560,994.00			1,983,918,736.00
土地使用权	1,167,596,635.00			1,133,417,248.24
减值准备				
房屋、建筑物				
土地使用权				
账面价值	3,267,157,629.00			3,117,335,984.24
房屋、建筑物	2,099,560,994.00			1,983,918,736.00
土地使用权	1,167,596,635.00			1,133,417,248.24

注1: 累计折旧和累计摊销本年增加中, 本年计提 153,199,876.49 元。

注2: 截至2012年12月31日止, 本集团尚有净值计人民币479,047,279.29元的投资性房地产尚未取得产权证书, 主要包括漳州紫薇苑一期、金山谷二期商业、美伦公寓、北科创业大厦等, 产权证书尚在办理之中。

注3: 截止2012年12月31日, 无用作抵押的投资性房地产。

固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	721,079,018.00	65,206,127.13		17,217,100.54	769,068,044.59
房屋建筑物	380,423,730.00			504,961.02	379,918,768.98
机器设备	198,510,038.00	36,149,311.15		7,355,052.98	227,304,296.17
运输设备	67,392,789.00	14,434,307.35		4,322,304.67	77,504,791.68
办公设备	74,752,461.00	14,622,508.63		5,034,781.87	84,340,187.76
累计折旧		本年新增	本年计提		
	284,849,079.00	11,472,196.98	51,304,921.33	13,753,130.48	333,873,066.83
房屋建筑物	60,662,258.00	7,818,975.11	20,283,984.33	226,774.73	88,538,442.71
机器设备	140,568,211.00	2,390,619.11	13,106,277.89	6,617,036.79	149,448,071.21
运输设备	40,561,902.00	807,030.49	7,083,700.48	3,725,230.34	44,727,402.63
办公设备	43,056,708.00	455,572.27	10,830,958.63	3,184,088.62	51,159,150.28
账面净值	436,229,939.00				435,194,977.76

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
房屋建筑物	319,761,472.00			291,380,326.27
机器设备	57,941,827.00			77,856,224.96
运输设备	26,830,887.00			32,777,389.05
办公设备	31,695,753.00			33,181,037.48
减值准备				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备				
账面价值	436,229,939.00			435,194,977.76
房屋建筑物	319,761,472.00			291,380,326.27
机器设备	57,941,827.00			77,856,224.96
运输设备	26,830,887.00			32,777,389.05
办公设备	31,695,753.00			33,181,037.48

(2) 本年增加的固定资产中,由在建工程转入的金额为 13,261,195.68 元。本年增加的累计折旧中,本年计提 51,304,921.33 元。

(3) 本年因企业合并取得子公司增加的累计折旧金额为 11,472,196.98 元,其中深圳海涛酒店有限公司 11,409,869.27 元,深圳万科滨海房地产有限公司 62,327.71 元。

(4) 截止 2012 年 12 月 31 日,本集团尚有净值人民币 36,178,909.20 元的房屋及建筑物产权证尚未取得,产权证尚在办理中。

在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
变电站工程	85,522,230.19		85,522,230.19	58,643,789.00		58,643,789.00
建筑工程	2,936,043.39		2,936,043.39	2,936,043.00		2,936,043.00
合计	88,458,273.58		88,458,273.58	61,579,832.00		61,579,832.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入固定资产	其他减少	
变电站工程	58,643,788.61	40,139,637.26	13,261,195.68		85,522,230.19
建筑工程	2,936,043.39				2,936,043.39
合计	61,579,832.00	40,139,637.26	13,261,195.68		88,458,273.58

(续表)

工程名称	预算数	工程投入占 预算比例 (%)	利息资本 化累计金 额	其中:本年 利息资本化 金额	本年利息资 本化率(%)	资金 来源
变电站工程	200,360,000.00	51.44				自筹
建筑工程	660,035,400.00	0.44				自筹
合计	860,395,400.00	51.88				

商誉

被投资单位名称	年初 金额	本年增加	本年 减少	年末金额	年末减 值准备
东力实业控股有限公司		159,560,861.23		159,560,861.23	
合计		159,560,861.23		159,560,861.23	

注 1: 本集团因收购东力实业控股有限公司而产生商誉计人民币 159,560,861.23 元。

注 2: 本集团以预计商誉资产组未来现金流量的现值与该资产组的账面价值之差额, 确认商誉资产组减值损失。经减值测试, 商誉未发生减值。

长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年 其他 减少	年末金额	其他 减少 原因
经营租赁固定资产改良支出	223,719,415.00	6,433,352.25	19,609,230.65		210,543,536.60	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	其他减少原因
其他	28,626,044.00	24,560,590.01	14,291,477.49		38,895,156.52	
合计	252,345,459.00	30,993,942.26	33,900,708.14		249,438,693.12	

递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
预提土地增值税	914,031,960.23	719,009,314.00
预提费用	20,589,965.05	4,981,624.00
预计负债	3,504,252.82	
其他应收款坏账准备	1,592,806.37	460,897.00
其他长期资产摊销	1,218,876.73	1,218,877.00
应收账款坏账准备	1,209,564.16	702,530.00
可抵扣亏损		7,927,333.00
合计	942,147,425.36	734,300,575.00

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异	504,593,980.48	587,536,910.00
可抵扣亏损	1,103,153,022.92	398,752,917.00
合计	1,607,747,003.40	986,289,827.00

(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

项目	年末金额	年初金额	备注
2012年		7,228,893.00	
2013年	7,913,547.81	11,227,195.00	
2014年	9,070,705.50	26,216,438.00	
2015年	74,476,260.35	105,920,651.00	
2016年	200,825,226.11	248,159,740.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额	备注
2017年	810,867,283.15		
合计	1,103,153,022.92	398,752,917.00	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	
预提土地增值税	3,656,127,840.92
预提费用	82,359,860.19
预计负债	14,017,011.29
其他应收款坏账准备	6,371,225.48
其他长期资产摊销	4,875,506.92
应收账款坏账准备	4,838,256.64
小计	3,768,589,701.44

资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备(注)	15,184,687.00	11,089,654.63			26,274,341.63
存货跌价准备	296,372,981.66	278,493,031.85			574,866,013.85
合计	311,557,668.66	289,582,686.48			601,140,355.48

注:坏账准备本年增加中,本年计提9,967,161.76元,合并范围变动导致增加1,122,492.87元。

短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
质押借款		
抵押借款		57,000,000.00
保证借款(注1)	850,000,000.00	1,026,202,269.00
信用借款	1,255,000,000.00	1,790,000,000.00
合计	2,105,000,000.00	2,873,202,269.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注 1：本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款人民币 850,000,000.00 元，由本公司提供担保。

交易性金融负债

项目	年末公允价值	年初公允价值
衍生金融负债		2,002,312.00
合计		2,002,312.00

年初余额系本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 INGBank N. V., Hongkong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合同之年末公允价值。该等合约已于 2012 年 04 月 13 日至 2012 年 04 月 30 日期间到期。

应付票据

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票	19,151,995.76	3,714,276.00
商业承兑汇票	28,458,666.83	
合计	47,610,662.59	3,714,276.00

下一会计年度将到期的金额为人民币 47,610,662.59 元。

应付账款

(1) 应付账款明细

项目	年末金额	年初金额
工程款	6,265,912,326.22	3,043,087,571.00
地价款	5,360,808,997.86	1,325,303,129.00
股权收购款(注)	70,650,000.00	70,650,000.00
保修金	51,325,997.23	59,449,642.00
其他	48,201,575.64	60,828,647.00
合计	11,796,898,896.95	4,559,318,989.00
其中：1年以上	1,856,114,489.14	513,023,721.00

注：股权收购款系收购上海丰扬房地产开发有限公司应付上海美扬置业有限公司的股权受让款。未支付原因为尚未达到股权转让协议的支付条件。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 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	期后偿还金额
镇江市国土资源局	1,005,000,000.00	1-2年	未达到合同约定时间	
上海市宝山区杨行镇人民政府	95,503,129.40	3年以上	未达到支付条件	
上海美扬置业有限公司	70,650,000.00	3年以上	股权收购款未支付	
佛山依云水岸二期工程款	61,804,945.77	1-2年	工程未结算	
佛山依云水岸一期工程款	23,100,155.85	2-3年	工程未结算	
佛山依云上城一期工程款	21,797,152.60	1-2年	工程未结算	
南京依云溪谷工程款	22,495,653.26	2-3年	未到工程质保期	
深圳曦城四期工程款	53,943,808.72	1-2年	工程款未决算	
深圳曦城三期工程款	9,615,563.78	2-3年	工程款未决算	
深圳曦城一、二期工程款	27,300,496.12	3年以上	工程款未决算	
深圳依山郡三期尾款	24,521,969.25	2-3年	工程未结算	
厦门环海华建设集团有限公司	22,170,000.00	1-2年	工程未结算	
漳州假日365一期室内精装修	20,329,349.60	1-2年	工程未结算	
福建地矿建设集团公司	18,760,000.00	1-2年	工程未结算	
福建凯第建筑工程有限公司	12,250,598.43	1-2年	工程未结算	
中天建设集团有限公司	27,620,000.00	1-2年	工程未结算	
中建三局第三建设工程有限责任公司	11,495,807.00	1-2年	工程未结算	
合计	1,528,358,629.78			

(3) 年末应付账款中应付持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

单位名称	年末金额	年初金额
招商局蛇口工业区有限公司	900,000,000.00	
合计	900,000,000.00	

预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	28,463,966,430.34	16,882,302,009.00
其中: 1年以上	2,962,002,551.39	1,645,720,831.00

注: 预收账款主要为预收售楼款, 账龄超过1年未结转的预收账款为尚未竣

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工验收楼盘的预售楼款。

(2) 预收款项中不含预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收款项中预收售楼款明细如下:

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京公园·1872 三期	3,154,064,691.00	933,930,241.00	2013年	96.36
北京溪城家园及珑原	2,901,459,060.00	2,147,777,793.00	2013年	100.00
成都东城国际	26,330,800.00	361,882,820.00	已竣工	83.68
成都雍华府一期	42,383,304.00	174,408,991.00	已竣工	79.93
成都雍华府二期	314,930,041.00		2013年	52.41
佛山依云天汇一期	695,223,079.00		2013年	71.99
佛山依云上城一期	12,407,243.00	97,855,756.00	已竣工	94.44
佛山依云上城二期	841,604,878.00	376,872,235.00	已竣工	94.92
佛山依云上城三期	228,738,382.00		2013年	34.56
佛山依云水岸一期	32,607,264.22	83,152,542.00	已竣工	91.04
佛山依云水岸二期	34,973,024.96	273,878,722.00	已竣工	99.20
佛山依云水岸三期	1,850,890,613.50	711,005,885.00	已竣工	90.77
佛山依云水岸四期	188,418,622.00	476,580,000.00	已竣工	61.40
佛山依云曦城一期	415,276,326.00		2013年	59.46
广州东荟城 B 地块一期	391,754,210.00		2013年	74.39
广州金山谷花园八期	185,510,375.00		已竣工	100.00
广州金山谷花园创意产业园一期	31,354,653.00		2014年	0.10
广州金山谷花园二期	2,320,661.00	677,842.00	已竣工	62.20
广州金山谷花园二期商铺	59,029,331.00		已竣工	41.92
广州金山谷花园三期	272,530,641.00	54,605,738.00	已竣工	94.78
广州金山谷花园四期	93,230,686.00	1,932,271,695.00	已竣工	100.00
广州金山谷花园四期商铺	35,496,619.00	108,264,270.00	已竣工	95.28
毕节花园城一期	14,786,944.00		2014年	47.95
毕节招商花园城	83,700,991.00		2014年	50.15
哈尔滨诺丁山一期	134,345,182.98		2013年	25.27
南京依云溪谷	15,363,662.92		已竣工	100.00
南京紫金山 1 号(原南京 G67 项目)	356,405,403.70	108,911,909.00	已竣工	57.41
青岛(LAVIE 公社)	43,515,038.00		2013年	4.43
上海海德花园一期商业		5,376,246.00	已竣工	98.00
上海海德花园二号地块一期	79,038,219.00		2013年	37.00
上海海德花园三期	23,605,652.00	25,025,916.00	已竣工	82.00
上海海湾一期	5,440,000.00	10,970,000.00	已竣工	88.00
上海海湾二期	4,270,000.00	16,880,000.00	已竣工	95.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
上海海湾三期	31,436,606.00	61,777,885.00	已竣工	100.00
上海海湾四期	160,621,377.00	12,382,000.00	已竣工	67.00
上海海湾五期	69,444,234.00		已竣工	36.00
上海佘山珑原一期	10,293,698.00		已竣工	2.00
上海招商雍华苑二期		52,880,769.00	已竣工	100.00
上海招商雍华苑三期		808,865,694.00	已竣工	100.00
深圳果岭花园	2,358,203,307.90	275,699,315.00	2013年	93.85
深圳海月华庭		1,237,550.00	已竣工	100.00
深圳兰溪谷二期	23,839,614.00	16,487,885.00	已竣工	100.00
深圳兰溪谷三期		15,986,789.00	已竣工	100.00
深圳伍兹公寓	400,973,143.00		2013年	10.00
深圳雍景湾	337,120,918.00	1,708,396,562.00	已竣工	97.00
深圳招商观园	203,949,030.00	797,864,615.90	已竣工	78.00
深圳招商澜园		7,768,346.00	已竣工	100.00
深圳曦城四期	91,623,330.00	154,762,162.00	已竣工	78.07
深圳曦城五期	344,270,069.00		已竣工	20.91
深圳曦城六期	25,588,605.00		已竣工	43.61
深圳壹海城	1,457,269,767.00		2014年	52.15
苏州小石城二至三期	1,650,772.00	4,093,113.00	已竣工	100.00
苏州小石城四期	14,453,160.88	689,158,922.00	已竣工	100.00
苏州小石城五期	644,188,471.00	23,907,078.00	2013年	61.67
苏州小石城六期	740,216,242.00	50,144,147.00	2014年	98.77
苏州雍景湾一期	62,107,900.00	102,603,079.00	已竣工	51.00
苏州雍景湾二期	128,388,995.00		2014年	53.66
天津贝肯山一期A别墅	30,096,975.00		2014年	17.99
天津依云郡一期	272,839,291.00		2013年	68.69
天津雍华府	118,291,105.00	715,821,514.00	已竣工	94.30
天津星城	1,507,911,417.10	724,792,867.00	2013年	74.07
武汉雍华府	248,993,182.00		2013年	31.60
厦门海德公园(原厦门P08项目)	582,760,542.00	37,880,181.00	2014年	44.92
厦门海上五月花一期	826,821,656.00	216,496,647.00	已竣工	85.02
厦门海上五月花二期	659,504,979.30		2015年	72.64
漳州花园城一期	7,534,141.20	17,081,650.00	已竣工	99.04
漳州花园城二期	197,846,955.00	41,889,135.00	2013年	97.64
漳州假日365一期	42,521,192.00	23,106,466.00	已竣工	73.31
漳州假日365二期	49,559,295.40		2014年	81.89
漳州卡达凯斯一期	110,756,087.60	148,935,473.00	已竣工	86.63
漳州卡达凯斯二期	96,640,549.83		2013年	49.18
漳州卡达凯斯展示区公寓	53,138,184.68		2013年	74.30
镇江北固湾一期	805,304,558.90	154,419,755.00	2013年	57.05

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆长嘉汇一期	645,325,350.80		2014年	3.88
重庆招商江湾城二期	23,651,660.00	47,136,828.00	已竣工	95.82
重庆招商花园城一期	139,854,624.00		已竣工	85.45
重庆招商花园城二期	275,766,313.00		2013年	83.17
重庆招商江湾城一期	26,102,453.00	24,017,952.00	已竣工	93.26
重庆招商江湾城三期	152,668,296.00	421,804,087.00	已竣工	96.75
重庆招商江湾城四期	543,905,418.00	50,507,580.00	已竣工	96.79
重庆招商江湾城五期	225,458,789.00	139,663,181.00	2013年	98.70
珠海招商花园城一期	79,768,525.00	892,252,710.00	已竣工	76.00
珠海招商花园城二三期	980,029,523.00	185,604,814.00	已竣工	81.68
其他	23,053,805.73	268,758,643.00		
合计	28,402,749,707.60	16,794,513,996.00		

应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
一、工资 奖金 津贴和补贴	230,787,946.00	975,399,803.79	904,989,346.66	301,198,403.13
二、职工福利费		62,515,411.16	62,515,411.16	
三、社会保险费	965,049.00	118,256,566.93	117,921,827.21	1,299,788.72
其中:1.医疗保险费	170,440.00	28,671,717.42	28,648,647.05	193,510.37
2.基本养老保险费	176,690.00	63,076,604.25	62,877,156.89	376,137.36
3.年金缴费(补充养老保险)	463,644.00	17,900,890.72	17,920,523.89	444,010.83
4.失业保险费	48,176.00	3,922,411.81	3,853,692.43	116,895.38
5.工伤保险费	48,870.00	2,422,516.55	2,385,814.78	85,571.77
6.生育保险费	57,229.00	2,262,426.18	2,235,992.17	83,663.01
7.其他				
四、住房公积金	797,432.00	39,448,677.79	39,013,180.79	1,232,929.00
五、工会经费和职工教育经费	24,871,322.00	23,562,734.59	25,009,707.56	23,424,349.03
六、非货币性福利				
七、辞退福利及内退补偿	1,280,000.00	973,234.80	973,234.80	1,280,000.00
其中:因解除劳动关系给予补偿	1,280,000.00	973,234.80	973,234.80	1,280,000.00
八、其他	1,788,319.00	11,695,653.08	7,878,947.84	5,605,024.24
其中:以现金结算的股份支付				
合计	260,490,068.00	1,231,852,082.14	1,158,301,656.02	334,040,494.12

应交税费

项目	年末金额	年初金额
----	------	------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额
企业所得税	1,456,225,181.67	734,762,013.00
土地增值税	228,643,835.33	466,308,453.00
营业税	213,733,667.61	5,458,942.00
个人所得税	9,960,146.29	4,139,951.00
增值税	-2,768,550.18	5,698,516.00
城市维护建设税	15,374,675.69	1,903,939.00
土地使用税	7,173,790.53	7,745,316.00
其他	23,239,606.24	46,483,801.00
合计	1,951,582,353.18	1,272,500,931.00

应付利息

项目	年末金额	年初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	116,181,985.15	110,022,202.00
短期借款应付利息	3,585,837.77	9,157,791.00
合计	119,767,822.92	119,179,993.00

应付股利

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
深圳华侨城房地产有限公司	215,517,078.84		
深圳南山房地产开发有限公司	64,670,051.82	39,604,987.00	与合作方协调暂缓支付
天津市森淼投资集团有限公司	9,692,329.22	9,692,329.00	与合作方协调暂缓支付
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600.10	285,600.00	待核销
合计	290,165,059.98	49,582,916.00	

其他应付款

(1) 其他应付款明细如下

项目	期末数	期初数
合作公司往来	5,512,860,268.43	4,505,441,156.00
关联公司往来	1,232,898,435.23	1,024,975,736.00
保证金	304,845,498.21	440,625,762.00
代收及暂收款	1,319,445,449.77	786,663,763.00
其他	132,302,941.45	113,706,402.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	8,502,352,593.09	6,871,412,819.00
----	------------------	------------------

(2) 其他应付款账龄如下

项目	年末金额	年初金额
合计	8,502,352,593.09	6,871,412,819.00
其中:1年以上	2,355,234,416.27	2,968,798,133.00

注:账龄超过1年的大额其他应付款主要为少数股权股东垫款。

(3) 应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	年末金额	年初金额
招商局蛇口工业区有限公司	2,097,500.00	
合计	2,097,500.00	

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
广州市万科房地产有限公司	357,615,474.40	1-2年	少数股东垫款
杭州杭龙置业管理有限公司	347,490,000.00	1-2年	少数股东垫款
上海朗达实业有限公司	267,490,768.57	1-2年	少数股东垫款
中国国际海运集装箱有限公司	147,095,730.30	3年以上	少数股东垫款
珠海市建城工程有限公司	111,021,475.00	3年以上	少数股东垫款
合计	1,230,713,448.27		

一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	7,380,992,296.97	3,608,045,000.00
合计	7,380,992,296.97	3,608,045,000.00

(2) 一年内到期的非流动负债类别

借款类别	年末金额	年初金额
抵押借款(注1)	123,110,000.00	309,000,000
保证借款(注2)	3,363,648,021.97	1,056,500,000
信用借款	3,894,234,275.00	2,242,545,000

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合计	7,380,992,296.97	3,608,045,000
----	------------------	---------------

注1：详见“本附注五、7 存货（7）”。

注2：详见“本附注五、30 长期借款注2”。

(3) 年末金额中前五名一年内到期的非流动负债

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年末金额	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2011-7-8	2013-7-8	RMB	浮动		1,070,000,000.00
金融机构一	2011-7-7	2013-7-7	RMB	浮动		890,000,000.00
金融机构二	2010-1-5	2013-12-23	USD	浮动	130,000,000.00	817,115,000.00
金融机构三	2011-8-9	2013-8-9	RMB	浮动		500,000,000.00
金融机构四	2011-7-15	2013-7-14	RMB	浮动		500,000,000.00
合计						3,777,115,000.00

其他流动负债

项目	年末金额	年初金额
预提土地增值税(注1)	4,205,770,576.95	3,152,088,802.00
保洁、保安外包费	17,330,139.00	6,019,679.00
中介机构费用	2,617,000.00	3,716,512.00
服装费	2,586,575.00	1,907,827.00
递延收益(注2)	4,710,020.00	
其他	23,721,330.05	15,866,729.00
合计	4,256,735,641.00	3,179,599,549.00

注1：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。

注2：详见“本附注五、33 其他非流动负债”。

长期借款

(1) 长期借款分类

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	年末金额	年初金额
质押借款		
抵押借款(注1)	596,350,000.00	51,990,000.00
保证借款(注2)	7,334,235,222.21	8,870,471,800.00
信用借款	5,810,018,350.57	6,113,992,275.00
委托借款(注3)	637,410,300.00	584,980,300.00
合计	14,378,013,872.78	15,621,434,375.00

注1: 详见“本附注五、7 存货(7)”。

注2: 1) 本公司向银行借款人民币2,000,000,000.00元,由招商局集团有限公司提供担保;向银行借款人民币310,000,000.00元,由招商局蛇口工业区有限公司提供担保;向银行借款人民币920,000,000.00元,由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司提供担保。

2) 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司向银行借款人民币470,500,000.00元,由招商局蛇口工业区有限公司提供担保,向银行借款200,000,000.00元,由本公司提供担保。

3) 本公司之子公司北京康拉德房地产开发有限公司向银行借款184,450,244.18元,由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司及招商局蛇口工业区有限公司按持股比例提供连带责任保证担保,其中16,600,521.97元将于一年内到期。

4) 本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司向银行借款336,000,000.00元,由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司和上海万科房地产有限公司按持股比例提供连带责任担保;向银行借款448,000,000.00元,由其上海万科房地产有限公司提供连带责任担保;该两笔借款均将于一年内到期。

5) 本公司之子公司佛山招商九龙仓房地产有限公司向银行借款101,000,000.00元,由本公司和九龙仓集团有限公司按持股比例提供担保。

6) 本公司之子公司广州市万尚房地产有限公司向银行借款人民币16,000,000.00元,由本公司、广州市万科房地产有限公司及上海莱源房地产开发有限公司按持股比例提供担保。

7) 本公司之子公司福建中联盛房地产有限公司向银行借款127,700,000.00元,由本公司及保利房地产(集团)股份有限公司按持股比例提供担保。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

8) 本公司之子公司瑞嘉投资有限公司向银行借款 538,000,000.00 美元(折合人民币 3,381,599,000.00 元)及 980,000,000.00 港币(折合人民币 794,682,000.00 元),均由招商局集团(香港)提供担保,其中 167,000,000.00 美元(折合人民币 1,049,678,500.00 元)及 130,000,000.00 港币(折合人民币 105,417,000.00 元)将于一年内到期;向银行借款 194,000,000.00 美元(折合人民币 1,219,387,000.00 元)由本公司提供担保,并将于一年内到期。

9) 本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款 30,000,000.00 美元(折合人民币 188,565,000.00 元),由本公司提供担保,并将于一年内到期。

注 3:1) 根据本公司之子公司佛山依云房地产有限公司与银行及九龙仓(广州)有限公司签署的《委托贷款合同》,九龙仓(广州)有限公司委托银行向佛山依云房地产有限公司提供委托贷款计人民币 584,980,300.00 元。

2) 根据本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司与银行及青岛海裕达发展有限公司签署的《委托贷款合同》,青岛海裕达发展有限公司委托银行向青岛中润德汽车贸易有限公司提供委托贷款计人民币 52,430,000.00 元。

(2) 年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款起日	借款终日	币种	利率(%)	年末金额		年初金额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构一	2010-4-20	2017-4-19	人民币	按年浮动		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
金融机构二	2012-10-9	2015-10-9	人民币	固定		1,000,000,000.00		
金融机构三	2011-10-17	2014-10-17	美元	浮动	100,000,000.00	628,550,000.00	100,000,000.00	630,090,000.00
金融机构四	2012-9-25	2015-9-25	人民币	固定		500,000,000.00		
金融机构五	2011-10-14	2014-7-18	美元	浮动	70,000,000.00	439,985,000.00	70,000,000.00	439,985,000.00

长期应付款

借款单位	期限	年初金额	利率(%)	应计利息	年末金额	借款条件
合计		83,565,123.00			100,207,107.75	
其中:						

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款单位	期限	年初金额	利率 (%)	应计 利息	年末金额	借款 条件
本体维修基金		82,365,123.00			99,007,107.75	
深圳市招商创业有限公司		1,200,000.00			1,200,000.00	

预计负债

项目	年初金额	本年增加	本年结转	年末金额
未决诉讼		14,017,011.26		14,017,011.26
合计		14,017,011.26		14,017,011.26

预计负债系本公司之子公司珠海源丰房地产有限公司因售楼纠纷被部分业主起诉。该公司根据未决诉讼的赔偿金额计提预计负债。

其他非流动负债

项目	年末金额	年初金额
酒店项目专项扶持资金	14,130,060.00	
文化事业发展专项资金	1,500,000.00	1,500,000.00
递延租金收入	983,380.00	1,650,040.00
合计	16,613,440.00	3,150,040.00

政府补助

政府补 助种类	年末账面余额		计入当年损益 金额	本年退还金额	退还 原因
	列入其他非流动 负债金额	列入其他流动 负债金额			
酒店项目专 项扶持资金	14,130,060.00	4,710,020.00	4,710,020.00		
文化事业发 展专项资金	1,500,000.00				
合计	15,630,060.00	4,710,020.00	4,710,020.00		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股本

项目	年初金额		本年变动增减(+、-)					年末金额	
	金额	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	668,419,317.00	40.38						668,419,317.00	40.38
3、其它内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	197,709,440.00	11.51						197,709,440.00	11.51
其中：境外法人持股	197,709,440.00	11.51						197,709,440.00	11.51
境外自然人持股									
5、高管持股	477,150.00	0.03				35,701.00	35,701.00	512,851.00	0.03
有限售条件股份合计	891,605,907.00	51.92				35,701.00	35,701.00	891,641,608.00	51.92
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	684,285,886.00	39.85				-18,301.00	-18,301.00	684,267,585.00	39.85
2、境内上市的外资股	141,408,700.00	8.23				-17,400.00	-17,400.00	141,391,300.00	8.23
3、境外上市的外资股									
4、其它									
无限售条件股份合计	825,694,586.00	48.08				-35,701.00	-35,701.00	825,658,885.00	48.08
股份总额	1,717,300,503.00	100.00						1,717,300,503.00	100.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	8,272,566,848.00		144,360.88	8,272,422,487.12
原制度资本公积转入	104,411,758.00			104,411,758.00
其他资本公积	10,092,053.00			10,092,053.00
合计	8,387,070,659.00		144,360.88	8,386,926,298.12

盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	827,908,731.00	59,752,228.90		887,660,959.90
任意盈余公积	140,120,038.00			140,120,038.00
合计	968,028,769.00	59,752,228.90		1,027,780,997.90

法定盈余公积可用于弥补本集团的亏损,扩大本集团生产经营或转增本集团资本。

未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
上年年末金额	9,258,046,011.00	
加:年初未分配利润调整数		
本年年初金额	9,258,046,011.00	
加:本年归属于母公司股东的净利润	3,318,266,875.59	
减:提取法定盈余公积	59,752,228.90	注1
减:应付普通股股利	343,460,100.96	注2
本年年末金额	12,173,100,556.73	

注1:根据公司章程规定,本公司按净利润的10%计提法定盈余公积。

注2:1)根据2012年4月召开的2011年度股东大会决议,本公司以截止2011年12月31日总股份1,717,300,503股为基数,共计派送现金股利人民币343,460,100.96元。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据本公司于2013年3月16日召开的董事会决议通过的2012年度利润分配预案，本公司以截止2012年12月31日总股份1,717,300,503股为基数，共计派送现金股利人民币515,190,151元。上述股利分配方案尚待股东大会审议批准。

3) 子公司已提取的盈余公积

截止至2012年12月31日止，本集团未分配利润余额中包含子公司已提取的盈余公积计人民币837,578,108.99元(2011年12月31日：674,678,692.00)。

少数股东权益

子公司名称	少数股权比 (%)	年末金额	年初金额
苏州双湖房地产有限公司	50.00	892,061,967.18	787,688,203.00
海南招商远洋发展有限公司	40.00	800,117,098.04	
佛山鑫城房地产有限公司	50.00	677,634,227.69	866,358,706.00
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	50.00	602,280,853.72	231,072,447.00
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	497,418,684.54	
深圳招商华侨城投资有限公司	50.00	387,624,764.63	342,529,875.00
佛山招商九龙仓房地产有限公司	50.00	338,234,084.86	340,049,534.00
漳州招商房地产有限公司	49.00	295,788,060.93	182,450,274.00
上海丰扬房地产开发有限公司	40.00	291,648,802.00	276,902,429.00
青岛中润德汽车贸易有限公司	49.00	167,238,507.10	176,526,667.00
深圳招商润德房地产有限公司	49.00	148,047,111.18	
上海静园房地产开发有限公司	45.00	147,977,793.00	243,230,281.00
北京康拉德房地产开发有限公司	40.00	134,137,107.03	7,626,775.00
天津招商泰达投资有限公司	40.00	117,215,859.41	12,000,000.00
苏州招商南山地产有限公司	40.00	94,231,312.80	92,640,783.00
茵荣有限公司	50.00	75,989,098.44	84,312,535.00
珠海源丰房地产有限公司	49.00	81,074,734.77	-8,544,451.00
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	50.00	69,877,327.28	
广州市万尚房地产有限公司	66.00	61,693,925.68	66,041,921.00
蛇口兴华实业股份有限公司	34.93	43,400,003.39	41,066,841.00
深圳招商商业发展有限公司	49.00	35,926,581.60	42,215,848.00
会鹏房地产发展有限公司	50.00	19,159,894.86	2,313,256.00
天津招商房地产有限公司	25.00	14,517,903.88	16,225,177.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	少数股权比 (%)	年末金额	年初金额
深圳金域融泰投资发展有限公司	50.00	15,009,274.13	
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	49.00	14,105,273.27	14,409,286.00
佛山依云房地产有限公司	50.00	10,556,916.28	14,454,536.00
北京招商局物业管理有限公司	20.00	5,207,373.24	5,175,805.00
云南招商城投房地产有限公司	40.00	3,999,207.44	3,970,196.00
天津招江投资有限公司	23.00	3,714,698.54	
福建中联盛房地产开发有限公司	50.00	2,729,318.77	18,091,941.00
深圳海涛酒店有限公司	15.00	1,833,766.31	
UnionBloomLimited	49.00	-572,711.84	
VastJointLimited	49.00	-10,553.71	
深圳招商安业投资发展有限公司	49.00	-1,719,075.32	1,559,214.00
东力实业控股有限公司	29.82	-579,091.83	
深圳市招商其乐物业管理有限公司	40.00	-1,806,633.29	-1,589,177.00
合计		6,045,763,466.00	3,858,778,902.00

营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00
其他业务收入		
合计	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00
主营业务成本	12,945,037,612.58	7,194,438,295.00
其他业务成本		
合计	12,945,037,612.58	7,194,438,295.00

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	24,037,579,089.49	11,917,978,730.15	14,013,413,716.00	6,346,200,598.00
公用事业	685,696,144.08	533,010,897.66	619,401,840.00	437,768,548.00
物业管理	573,486,920.89	494,047,984.77	478,551,086.00	410,469,149.00
合计	25,296,762,154.46	12,945,037,612.58	15,111,366,642.00	7,194,438,295.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户一	428,460,376.00	1.69%
客户二	121,972,352.10	0.48%
客户三	102,511,920.00	0.41%
客户四	64,870,754.90	0.26%
客户五	47,991,537.00	0.19%
合计	765,806,940.00	3.03%

营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
土地增值税	2,823,618,712.75	2,107,843,843.00	详见本附注三
营业税	1,293,100,840.67	719,626,396.00	详见本附注三
城市维护建设税	85,642,992.39	41,280,630.00	详见本附注三
教育费附加	58,159,231.39	30,108,220.00	详见本附注三
其他	12,763,414.00	9,945,648.00	
合计	4,273,285,191.20	2,908,804,737.00	

销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告推广费	485,662,315.66	375,230,800.08
销售机构费用及佣金	200,898,792.25	96,464,574.70
其他	42,718,260.39	21,106,941.22
合计	729,279,368.30	492,802,316.00

管理费用

项目	本年金额	上年金额
人工费用	254,207,114.78	233,007,729.14
办公及行政费用	86,771,160.13	79,770,916.72
中介机构费用	40,216,340.31	15,842,816.78
资产摊销	14,024,001.77	13,816,099.53
捐税	15,525,860.23	11,079,885.95
其他	28,604,010.42	9,375,047.88

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
合计	439,348,487.64	362,892,496.00

财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	1,491,399,787.72	761,665,109.00
减:已资本化的利息支出	985,875,959.79	501,015,507.00
减:利息收入	138,756,586.61	113,132,178.00
加:汇兑损失	12,455,598.01	-384,496,363.00
减:已资本化的汇兑差额	9,516,435.27	-56,771,881.00
加:其他支出	24,441,138.42	11,616,738.00
合计	394,147,542.48	-168,590,320.00

资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	9,967,161.76	3,246,204.00
存货跌价损失	278,493,031.85	
合计	288,460,193.61	3,246,204.00

公允价值变动收益/损失

项目	本年金额	上年金额
交易性金融资产	1,584,406.61	-428,633.00
其中:衍生金融工具产生的公允价值变动收益	1,584,406.61	-428,633.00
交易性金融负债		18,822,302.00
合计	1,584,406.61	18,393,669.00

投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,740,621.24	29,553,535.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	-8,674,906.16	-37,818,471.00
其他(注1)	11,506,791.21	61,609,182.00
合计	5,572,506.29	53,344,246.00

注1：上年金额包括委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币43,482,103.00元及收到以前年度处置EliteTradeInvestmentsLimited的补偿款计人民币18,127,079.00元；本年金额包括本公司应收南京富城房地产开发有限公司委托贷款利息收入扣除税金后的收益67万元和本公司之子公司深圳招商房地产应收联营公司惠州泰通委托贷款利息收入扣除税金后的收益1,083.68万元。

注2：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	2,740,621.24	29,553,535.00	-
其中：深圳TCL光电科技有限公司	77,382,443.56	54,239,083.00	被投资公司本年盈利增长
上海乐都置业有限公司	8,699,616.54	-193,977.15	被投资公司本年盈利增长
上海新南山房地产开发有限公司	-15,000,000.00		本年权益法核算
招商局光明科技园有限公司	-5,934,878.05	-7,114,788.00	被投资公司本年亏损减少
广州番禺创新科技园有限公司	-7,105,449.47	-15,075,539.00	被投资公司本年亏损减少
佛山招商珑原房地产有限公司	-50,000,000.00		本年为合营企业，被投资单位亏损

营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	76,460.03	321,492.00	76,460.03
其中：固定资产处置利得	76,460.03	321,492.00	76,460.03
政府补助	16,352,111.12	1,876,900.00	16,352,111.12
违约金收入	3,917,153.32	1,452,501.00	3,917,153.32

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
其他	4,495,438.45	3,028,665.00	4,495,438.45
预计负债转回		102,088,887.00	
合计	24,841,162.92	108,768,445.00	24,841,162.92

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
上海市南桥镇人民政府奖励	10,000.00		上海市南桥政府财政补贴
职业培训财政补贴	217,583.00		上海市宝山区杨行镇人民政府
纳税大户奖励	40,000.00		厦门市集美区财政局纳税大户奖励通知
民用建筑节能发展专项资金	240,000.00		关于2012年建筑节能示范项目的公示
纳税大户奖励	80,000.00		厦门市集美区财政局纳税大户奖励通知
税收奖励、成都市成华区人民政府房租补贴款	281,100.00		成都市成华区人民政府建设路街道办事处通知
纳税大户奖励	857,100.00		成都双水街办[2012]84号文件、华中成都字[2012]95号文件
文体馆补贴	300,000.00	300,000.00	招商局漳州开发区管委会会议纪要
美仑山庄补贴	4,710,020.00		招商局漳州开发区土地储备中心补助合同书
2011年综合贡献奖	80,000.00		关于2011年度优秀入区企业表彰的决定
重庆市财政局发放财政补贴款	5,449,100.00		渝危改办发[2008]15号、南岸府函[2011]148号
纳税大户奖励	292,900.00		天津市南开区财政局纳税大户奖励通知
纳税大户奖励	1,297,900.00		苏州吴中开发区纳税大户奖励通知,纳税大户奖励车辆文件
财政返还款	567,227.97	456,900.00	政府财政收入虹嘉招2011(D149)号
纳税大户奖励	1,929,180.15		天津市河东区财政局纳税大户奖励通知
纳税大户奖励		1,120,000.00	
合计	16,352,111.12	1,876,900.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	1,484,257.65	577,931.00	1,484,257.65
其中: 固定资产处置损失	1,484,257.65	577,931.00	1,484,257.65
对外捐赠	2,218,100.00	390,000.00	2,218,100.00
盘亏损失	701.00		701.00
预计负债支出	14,397,011.26		14,397,011.26
罚款支出	62,582.39		62,582.39
可再生能源电价附加费	4,205,891.86		4,205,891.86
重大水利建设基金	4,384,716.40		4,384,716.40
其他(注)	32,948,160.38	5,462,929.00	32,948,160.38
合计	59,701,420.94	6,430,860.00	59,701,420.94

注: 主要系本公司补缴的以前年度转让港口资产的外商所得税与土地增值税。

所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税费用	2,129,828,160.40	1,452,739,114.00
递延所得税费用	-207,846,850.36	-273,845,210.00
合计	1,921,981,310.04	1,178,893,904.00

(2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	6,199,500,413.53
加: 纳税调整增加额	3,150,840,241.73
减: 纳税调整减少额	1,379,777,452.88
加: 境外应税所得弥补境内亏损	
减: 弥补以前年度亏损	169,353,713.76
加: 子公司本年亏损额	895,910,910.22
本年应纳税所得额	9,155,158,040.63
法定所得税税率	16.5%、25%
本年应纳所得税额	2,123,000,296.63
减: 减免所得税额	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	金额
减: 抵免所得税额	
本年应纳税额	2,123,000,296.63
加: 境外所得应纳所得税额	
减: 境外所得抵免所得税额	
加: 其他调整因素	6,827,863.77
当年所得税	2,129,828,160.40

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00
归属于母公司的非经常性损益	2	-29,206,301.43	101,546,526.00
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	3,347,473,177.02	2,490,234,505.00
年初股份总数	4	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5		
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6		
增加股份(II)下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
基本每股收益(I)	$13=1\div 12$	1.9323	1.5092
基本每股收益(II)	$14=3\div 12$	1.9493	1.4501
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益(I)	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	1.9323	1.5092
稀释每股收益(II)	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	1.9493	1.4501

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他综合收益

项目	本年金额	上年金额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
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(损失)金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	638,323.38	-83,674,829
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	638,323.38	-83,674,829
5. 其他		
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	638,323.38	-83,674,829

现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收到经营性往来款	2,937,632,162.26	2,375,627,228.00
收到的工程保证金	815,721,426.10	583,921,306.00
收到的利息	219,590,822.83	114,214,376.00
经营性暂收款	777,543,111.70	1,317,850,424.00
其他	853,828,976.31	874,672,800.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
合计	5,604,316,499.20	5,266,286,134.00

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付经营性往来款	4,218,474,082.62	3,543,482,676.00
退还的工程保证金	1,688,162,505.98	372,743,100.00
销售费用支付的现金	470,110,065.05	304,990,658.00
管理费用支付的现金	215,715,084.94	160,236,466.00
其他	175,752,544.53	200,559,395.00
合计	6,768,214,283.12	4,582,012,295.00

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收回处置 EliteTradeInvestmentsLimited 尾款		161,835,207.00
合计		161,835,207.00

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
远期外汇买卖业务支付现金	8,653,703.86	36,569,960
合计	8,653,703.86	36,569,960

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	4,277,519,103.49	3,312,954,510.00
加: 资产减值准备	288,460,193.61	3,246,204.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,304,921.33	35,687,918.00
无形资产及投资性房地产摊销	153,199,876.49	154,681,398.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	33,900,708.14	20,524,856.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	1,407,797.62	256,439.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-1,584,406.61	-18,393,669.00
财务费用(收益以“-”填列)	496,007,392.66	-31,582,748.00
投资损失(收益以“-”填列)	-5,572,506.29	-53,344,246.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-207,846,850.36	-273,845,210.00
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-22,476,248,463.30	-14,727,252,347.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-76,788,417.22	1,660,471,460.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	22,565,018,404.17	7,804,255,737.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,098,777,753.73	-2,112,339,698.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00
减: 现金的期初余额	13,659,974,240.00	8,914,595,308.00
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	4,558,532,277.70	4,745,378,932.00

(3) 当年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	675,674,899.56	217,731,836.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	675,674,899.56	165,301,836.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	358,579,778.61	9,747,854.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	317,095,120.95	155,553,982.00
4. 取得子公司的净资产	526,080,705.84	460,258,491.00
流动资产	2,770,114,443.93	1,762,578,188.00
非流动资产	4,745,231.15	
流动负债	2,231,103,656.45	1,250,329,697.00
非流动负债	17,675,312.79	51,990,000.00
处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(4) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00
其中: 库存现金	203,589.82	43,718.00
可随时用于支付的银行存款	17,102,255,183.52	13,659,930,522.00
可随时用于支付的其他货币资金	1,116,047,744.36	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
拆放同业款项		
现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	20,765,730.23	823,823,776.00

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
招商局蛇口工业区有限公司	有限责任公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	孙承铭	100011460
招商局集团有限公司	有限责任公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	傅育宁	100005220

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
招商局蛇口工业区有限公司	2,236,000,000.00			2,236,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
招商局蛇口工业区有限公司	6,971,490,000.00	6,971,490,000.00	51.89	51.89

2. 子公司

详见附注四、(一)。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 合营企业及联营企业

详见附注五、10(3)。

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
(1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
	招商局集团(香港)有限公司	担保
	招商国际冷链(深圳)有限公司	提供电力
	中国深圳外轮代理有限公司	建筑工程承包
	深圳市招商前海湾置业有限公司	建筑工程承包
	海达远东保险顾问有限公司	购买保险
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	出租
	深圳招商网络有限公司	出租
	招商局国际(中国)投资有限公司	出租
	招商局国际信息技术有限公司	出租
	招商局亚太交通基建管理(深圳)有限公司	出租
	漳州开发区公共事业公司	关联往来
	明华(蛇口)海员服务公司	关联往来
	招商局漳州开发区有限公司	关联往来
	招商银行股份有限公司	存、贷款等
	深圳招商理财服务有限公司	关联往来
	招商局航华科贸中心有限公司	关联往来
	招商置地投资有限公司	关联往来
	招商局国际信息技术有限公司	关联往来
	深圳市招商创业有限公司	关联往来
	招商局漳州开发区供电有限公司	关联往来
	深圳市蛇口大众投资有限公司	关联往来
	达峰国际股份有限公司	关联往来
(2) 其他关联关系方		
	公司董事、总经理及副总经理等关键管理人员	高管薪酬

(二) 关联交易

1. 购买商品及接受劳务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
控股股东及最终控制方				

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
其中：招商局蛇口工业区有限公司 (注1)	3,991,506,064.00	25.46	1,304,541,800.00	13.87
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：招商银行股份有限公司 (注2)	75,984,528.65	4.98		
招商银行股份有限公司 (注3)	1,417,330.00	3.15		
海达远东保险顾问有限公司	86,359.03	0.39		
合计	4,068,994,281.68		1,304,541,800.00	

注：(1) 2012年12月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海上世界住宅二期项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币2,700,000,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海涛酒店用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币14,716,064.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于船尾广场项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币127,200,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于船后广场项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币131,600,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳金域融泰投资发展有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于金融中心二期项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币953,580,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海上世界酒店项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币64,410,000.00元。

(2) 系向招商银行股份有限公司支付的借款利息。

(3) 系招商银行股份有限公司收取的银行服务手续费。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 销售商品与提供劳务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：深圳市招商前海湾置业有限公司（注1）	47,991,537.00	6.16	146,118,430.00	100.00
中国深圳外轮代理有限公司（注2）	41,064,158.40	5.27		
招商局集团（香港）有限公司	5,323,076.96	0.66		
招商国际冷链（深圳）有限公司（注3）	4,109,981.60	0.64		
招商银行股份有限公司（注4）	2,586,706.31	0.30		
招商局国际（中国）投资有限公司（注5）	482,972.04	0.06		
合计	101,558,432.31	13.09	146,118,430.00	

注：（1）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。

（2）系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接前海仓库二期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

（3）系本公司之子公司深圳招商供电有限公司向招商国际冷链（深圳）有限公司提供的供电服务。

（4）系向招商银行股份有限公司存款收取的利息收入。

（5）系本公司之子公司招商局物业管理（香港）有限公司向招商局国际（中国）投资有限公司提供的物业服务。

3. 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
深圳招商商置投资有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	写字楼/别墅	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	13,192,347.91
深圳招商商置投资有限公司	招商局国际（中国）投资有限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	4,650,463.36

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
深圳招商商置投资有限公司	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	2,054,016.00
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团深圳重大项目协调办公室	写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	500,426.00
深圳招商商置投资有限公司	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	497,542.00
深圳招商商置投资有限公司	招商局亚太交通基建管理(深圳)	写字楼	2012.04.01	2013.03.31	按协议价格执行	346,812.32
深圳招商商置投资有限公司	深圳招商网络有限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	223,080.00
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团博士后研究工作站	写字楼	2012.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	209,551.36

4. 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
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	2010.09.01	2023.08.31	按协议价格执行	26,636,058.09
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	1982.01.01	2026.12.31	按协议价格执行	7,618,353.67
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2007.01.01	2012.12.31	按协议价格执行	2,285,885.66
招商局置业有限公司	招商局物业管理有限公司					214,737.30

5. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	314,275,000.00	2007.11.20	2014.01.19	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	314,275,000.00	2010.04.27	2013.04.27	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	105,417,000.00	2010.12.24	2013.12.24	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	295,418,500.00	2010.12.24	2013.12.24	否
招商局集团(香港)	瑞嘉投资实业有限公司	628,550,000.00	2011.10.17	2014.09.26	否

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司					
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	314,275,000.00	2011.10.14	2014.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	405,450,000.00	2011.10.21	2014.10.13	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	125,710,000.00	2011.10.31	2013.10.31	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	283,815,000.00	2011.11.25	2014.11.25	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	131,995,500.00	2011.12.28	2014.12.27	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	314,275,000.00	2012.10.18	2015.06.28	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	439,985,000.00	2012.10.14	2014.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	188,565,000.00	2011.07.22	2014.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	125,710,000.00	2010.05.12	2013.04.27	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	62,855,000.00	2010.07.26	2013.04.27	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	125,710,000.00	2011.01.21	2013.04.27	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	160,000,000.00	2012.09.18	2014.09.18	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	90,000,000.00	2012.09.19	2014.09.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	30,500,000.00	2012.11.30	2014.11.30	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	190,000,000.00	2012.12.24	2014.12.24	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	200,000,000.00	2012.12.19	2015.12.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	110,000,000.00	2012.12.24	2015.12.24	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2017.04.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	北京康拉德房地产开发有限公司	73,780,098.00	2012.5.1	2017.5.1	否

6. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京广盈房地产开发有限公司	拆出	1,243,733,636.26	2012.9.1	2013.12.21	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
TCL 光电(深圳) 科技有限公司	拆出	227,095,300.70	2009.01	2013.10	2013年10月前还清
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,084,122.36	2011.01	2015.12	
上海新南山房地产开发有限公司	拆出	175,254,905.22	2011.09	2013.04	
惠州市泰通置业投资有限公司	拆出	49,721,270.00	2009.11	2013.12	2013年内还清

7. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年金额	上年金额
薪酬合计	30,779,281.12	19,307,696.00

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方(项目)	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营及联营企业				
其中: 上海乐都置业有限公司			122,274,196.00	
北京广盈房地产开发有限公司	1,243,733,636.26			
佛山招商珑原房地产有限公司	673,084,122.36			
TCL 光电(深圳) 科技有限公司	227,095,300.70		227,089,797.00	
上海新南山房地产开发有限公司	143,654,905.22			
Jones Tech Limited	64,454,177.05			
Holly Profit Limited	73,958,515.34			
合计	2,426,030,656.93		349,363,993.00	

2. 关联方长期应收款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
合营及联营企业		
其中: 惠州市泰通置业投资有限公司	49,721,270.00	157,577,000.00
合计	49,721,270.00	157,577,000.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 关联方应付账款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方		
其中：招商局蛇口工业区有限公司	900,000,000.00	
合计	900,000,000.00	

4. 关联方其他应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方		
其中：招商局蛇口工业区有限公司	2,097,500.03	
合营及联营企业		
招商局光明科技园有限公司	10,289,739.09	40,058,858.00
天津兴海房地产开发有限公司		106,081,399.00
上海乐都置业有限公司	144,356,803.60	
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：深圳招商理财服务有限公司	753,539,867.35	117,510,000.00
漳州开发区有限公司	267,000,000.00	365,953,535.00
达峰国际股份有限公司	83,196,508.79	
招商局航华科贸中心有限公司	528,151.21	528,151.00
招商局国际(中国)投资有限公司	274,482.56	
招商置地投资有限公司	74,448.00	
深圳市招商创业有限公司	4,303.31	693,279.00
深圳市蛇口大众投资有限公司		138,235,302.00
合计	1,261,361,803.94	769,060,524.00

5. 关联方长期应付款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	1,200,000.00	1,200,000.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

6. 关联方存款与借款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中:招商银行股份有限公司(存款)	6,168,810,000.00	
招商银行股份有限公司(贷款)	967,500,000.00	

七、或有事项

1. 本公司之子公司珠海源丰房地产有限公司因售楼纠纷被部分业主起诉,截止2012年12月31日,共有57户业主提起的诉讼未决,公司根据未决诉讼的赔偿金额计提预计负债14,017,011.26元。详见“本附注五、31 预计负债”。

2. 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币215,223,740.68元(2011年12月31日:人民币76,248,652.00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。

3. 本集团对招商局光明科技园有限公司2012年度借入的资金按持股比例承担连带责任保证,实际担保额度为487.45万人民币及3,162.80万人民币,担保期自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年,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。

4. 除存在上述或有事项外,截至2012年12月31日止,本集团无其他重大或有事项。

八、承诺事项

1. 重大承诺事项

1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于2012年12月31日(T),本集团签订的不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下:

期间	经营租赁
T+1年	32,508,812.12
T+2年	30,839,605.45
T+3年	34,283,645.78
T+3年以后	306,759,506.61
合计	404,391,569.96

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 其他重大财务承诺

资本承诺	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	11,250.00	819,572.00
-大额发包合同		
-房地产开发项目	7,416,297,922.05	5,802,293,271.00
-对外投资承诺	1,258,825.00	
合计	7,417,567,997.05	5,803,112,843.00

2. 截至2012年12月31日止，本集团无其他重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配情况说明。

本公司拟分配的现金股利 515,190,151 元，该利润分配预案尚待股东大会批准。详见“本附注五、37注2”。

2. 除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、分部信息

1. 2012年度报告分部

项目	房地产行业	公共事业行业	物业管理行业	未分配分部	抵销	合计
营业收入	24,037,579,089.49	695,549,258.68	751,773,736.99		-188,139,930.70	25,296,762,154.46
其中：对外交易收入	24,037,579,089.49	685,696,144.08	573,486,920.89			25,296,762,154.46
分部间交易收入		9,853,114.60	178,286,816.10		-188,139,930.70	
营业费用	17,768,961,494.06	470,865,124.85	723,764,048.47	350,738,244.32	-244,770,515.89	19,069,558,395.81
营业利润(亏损)	7,512,562,622.62	193,402,364.30	25,923,817.50	594,625,295.99	-2,092,153,428.86	6,234,360,671.55
资产总额	128,007,310,965.02	6,924,113,407.10	910,679,243.68	44,697,148,734.60	-72,004,719,039.16	108,534,533,311.24
负债总额	98,904,117,630.65	5,722,945,003.04	800,013,091.49	28,080,228,478.57	-54,412,049,892.64	79,095,254,311.11
补充信息						
折旧和摊销费用	233,502,649.92	13,672,469.42	2,620,652.21	81,931.39		249,877,702.94
资本性支出	83,263,482.81	55,656,309.34	4,721,715.73	44,539.50		143,686,047.38
折旧和摊销以外的非现金费用						

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 2011年度报告分部

项目	房地产行业	公共事业行业	物业管理行业	未分配分部	抵销	合计
营业收入	14,014,896,364.00	619,401,840.00	582,262,256.00		-105,193,818.00	15,111,366,642.00
其中: 对外交易收入	14,014,896,364.00	617,919,192.00	478,551,086.00			15,111,366,642.00
分部间交易收入		1,482,648.00	103,711,170.00		-105,193,818.00	
营业费用	10,004,911,813.00	438,455,891.00	561,838,945.00	106,419,103.00	-105,193,818.00	10,793,593,728.00
营业利润(亏损)	4,053,466,655.00	180,945,949.00	20,423,311.00	134,674,914.00		4,389,510,829.00
资产总额	112,360,003,043.00	4,273,192,780.00	435,353,696.00	8,981,328,993.00	-46,383,384,144.00	79,666,494,368.00
负债总额	78,143,136,655.00	3,227,449,573.00	337,568,951.00	8,392,071,817.00	-34,710,726,327.00	55,389,500,669.00
补充信息						
折旧和摊销费用	197,063,465.00	9,355,328.00	2,359,798.00	2,115,581.00		210,894,172.00
资本性支出	204,238,087.00	43,783,203.00	3,622,745.00			251,644,035.00
折旧和摊销以外的非现金费用						

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十一、金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见各项目附注。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,使股东及其它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并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

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美元、港币有关,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,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2012年12月31日,除下表所述资产及负债的美元和港币余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币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	2012年12月31日	2011年12月31日
货币资金-港币	358,817,942.41	14,765,984.00
货币资金-美元	114,114,350.01	116,643,593.00
交易性金融资产-美元		66,324.79
预付款项-港币	8,309.00	
应收利息-港币		
其他应收款-港币	1,255,539.57	1,027,986.02
其他应收款-美元	21,989,976.74	237,180,192.58
金融借款-港币	980,000,000.00	980,000,000.00
金融借款-美元	886,000,000.00	886,750,000.00
应付利息-港币	2,424,950.94	3,179,695.81

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
应付利息-美元	1,691,528.96	4,457,903.14
其他应付款-港币	32,201,019.90	141,078.96
其他应付款-美元	394,617,215.85	331,383,536.74

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2012年12月31日,本集团的带息债务主要为人民币和港币计价的浮动利率借款合同,金额合计为2,000,400.60万元(2011年12月31日:1,935,068.17万元),及人民币计价的固定利率合同,金额为386,000.00万元(2011年12月31日:275,200.00万元)。

3) 价格风险

本集团以市场价格销售自主开发的楼盘,因此受到房地产市场价格波动的影响。

(2) 信用风险

于2012年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险,本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批,并执行其它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。除应收账款金额前五名外,本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计:131,136,307.57元。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。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借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

本集团将银行借款作为资金来源之一。于2012年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为789,676.45万元,(2011年12月31日:646,887.26万元)其中本集团2012年末无未使用的短期银行借款额度(2011年12月31日:129,453.54万元)。

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:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	18,239,272,247.93				18,239,272,247.93
应收票据	5,748,800.00				5,748,800.00
应收账款	162,099,162.73				162,099,162.73
预付账款	8,287,184.01				8,287,184.01
其他应收款	7,520,782,201.10				7,520,782,201.10
应收利息	269,583.30				269,583.30
长期应收款	49,721,270.00				49,721,270.00
金融负债					
短期借款	2,105,000,000.00				2,105,000,000.00
应付票据	47,610,662.59				47,610,662.59
应付账款	11,796,898,896.95				11,796,898,896.95
预收账款	28,463,966,430.34				28,463,966,430.34
其他应付款	7,839,643,221.27				7,839,643,221.27
应付股息	290,165,059.98				290,165,059.98
应付利息	119,767,822.92				119,767,822.92
应付职工薪酬	334,040,494.12				334,040,494.12
一年内到期的非流动负债	7,380,992,296.97				7,380,992,296.97
长期借款		8,190,410,472.78	6,187,603,400.00		14,378,013,872.78
长期应付款	100,207,107.75				100,207,107.75
预计负债	14,017,011.26				14,017,011.26
其他非流动负债		5,693,400.00	10,920,040.00		16,613,440.00

2. 公允价值

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括: 应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款。

除下述金融负债外,其他不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

项目	2012年12月31日		2011年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
交易性金融资产			417,906.00	417,906.00
交易性金融负债			2,002,312.00	2,002,312.00

长期借款、长期应付款以及应付债券,以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

2) 以公允价值计量的金融工具

以公允价值计量的金融资产和负债主要包括: 远期外汇合同。

对公允价值的估计是在一个特定时间按相关的市场信息及有关金融工具资料做出。由于这些估计属于主观性质,并涉及需要判断的不肯定因素和事项,故不能准确地确定。如所用的假设出现变动,则可能影响这些估计。

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;

其它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。

若公允价值是全部或部分采用估值技术确定的,而该估值技术没有以相同金融工具的当前公开交易价格和易于获得的市场数据作为估值假设。这种估值技术对估值假设具有重大敏感性的,应披露:

这一事实及改变估值假设可能产生的影响。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

采用这种估值技术确定的公允价值的本期变动额计入当期损益的数额。

本集团远期外汇合约的公允价值根据市场报价确定。

3. 敏感性分析

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

(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,董事会授权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。外汇风险敏感性分析假设:所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

(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、 其他重要事项

1. 租赁

(1) 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	32,508,812.12
1-2年	30,839,605.45
2-3年	34,283,645.78
3年以上	306,759,506.61
合计	404,391,569.96

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	29,644,653,819.13	100.00		
组合二				
组合小计	29,644,653,819.13	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	29,644,653,819.13	100.00		

(续表)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	25,073,202,106.00	100.00		
组合二				
组合小计	25,073,202,106.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	25,073,202,106.00	100.00		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 其他应收款账龄如下

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	29,444,653,819.13	99.33		5,593,842,974.00	22.00	
1-2年	200,000,000.00	0.67		19,477,863,399.00	78.00	
2-3年				981,233.00		
3年以上				514,500.00		
合计	29,644,653,819.13	100.00		25,073,202,106.00	100.00	

2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳招商供电有限公司	子公司	3,927,735,069.61	1年以内	13.25	运营资金
深圳招商房地产有限公司	子公司	3,707,074,977.07	1年以内	12.51	房地产开发资金
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,769,535,393.59	1年以内	5.97	运营资金
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,569,375,233.35	1年以内	5.29	房地产开发资金
南京招商瑞盛房地产有限公司	子公司	1,395,155,997.19	1年以内	4.71	房地产开发资金
合计		12,368,876,670.81		41.73	

(2) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳招商供电有限公司	子公司	3,927,735,069.61	13.25
深圳招商房地产有限公司	子公司	3,707,074,977.07	12.51
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,769,535,393.59	5.97
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,569,375,233.35	5.29
南京招商瑞盛房地产有限公司	子公司	1,395,155,997.19	4.71
招商局地产(南京)有限公司	子公司	1,322,575,151.00	4.46
北京广盈房地产开发有限公司	联营企业	1,243,733,636.26	4.20

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
招商局地产(厦门)有限公司	子公司	1,218,794,700.00	4.11
成都招商北城房地产有限公司	子公司	1,205,194,329.27	4.07
上海静园房地产开发有限公司	子公司	1,063,490,443.97	3.59
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司	937,342,693.00	3.16
上海招商虹发置业有限公司	子公司	887,923,400.00	3.00
天津招商泰达投资有限公司	子公司	797,276,821.03	2.69
上海招商奉瑞置业有限公司	子公司	728,320,200.00	2.46
珠海招商房地产有限公司	子公司	692,556,038.23	2.34
苏州招商雍华府房地产有限公司	子公司	690,000,000.00	2.33
深圳万科滨海房地产有限公司	子公司	658,690,910.39	2.22
天津招胜房地产有限公司	子公司	600,081,254.07	2.02
招商局地产(镇江)有限公司	子公司	508,082,600.00	1.71
深圳金域融泰投资发展有限公司	子公司	476,790,000.00	1.61
广州招商房地产有限公司	子公司	464,155,000.00	1.57
成都招商北湖置地有限公司	子公司	462,523,431.23	1.56
招商局地产(武汉)有限公司	子公司	537,339,645.20	1.81
漳州招商房地产有限公司	子公司	267,000,000.00	0.90
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司	236,855,000.00	0.80
上海招商置业有限公司	子公司	245,521,331.34	0.83
上海丰扬房地产开发有限公司	子公司	220,643,595.51	0.74
北京康拉德房地产开发有限公司	子公司	209,325,158.25	0.71
上海新南山房地产开发有限公司	子公司	175,254,905.22	0.59
招商商置(贵州毕节)有限公司	子公司	151,500,000.00	0.51
招商局地产(贵州毕节)有限公司	子公司	150,511,700.00	0.51
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	子公司	141,064,139.45	0.48
招商局物业管理有限公司	子公司	115,928,888.85	0.39
奥明发展有限公司	子公司	115,370,100.00	0.39
佛山依云房地产有限公司	子公司	114,189,250.00	0.39
招商局地产(常州)有限公司	子公司	108,000,000.00	0.36
瑞嘉投资实业有限公司	子公司	79,867,942.29	0.27
新得发展有限公司	子公司	51,339,880.67	0.17
明捷发展有限公司	子公司	38,794,222.09	0.13
深圳招商商业发展有限公司	子公司	48,312,728.69	0.16
苏州招商南山地产有限公司	子公司	31,143,336.97	0.11
招商局地产(苏州)有限公司	子公司	30,000,000.00	0.10
苏州双湖房地产有限公司	子公司	7,343,001.11	0.02
青岛中润德汽车贸易有限公司	子公司	4,406,552.91	0.01
佛山鑫城房地产有限公司	子公司	3,654,214.37	0.01
深圳市美越房地产顾问有限公司	子公司	75,210.00	
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司	20,000.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市招商置业顾问有限公司	子公司	14,000.00	
佛山招商陇原房地产有限公司	子公司	10,000.00	
成都招商房地产有限公司	子公司	10,000.00	
深圳招商新安置业有限公司	子公司	2,076.00	
蛇口兴华实业股份有限公司	子公司	397.80	
合计		29,409,904,555.98	99.21

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	5,488,866,837.93	3,725,211,638.00
按权益法核算长期股权投资	168,472,474.97	174,407,353.00
长期股权投资合计	5,657,339,312.90	3,899,618,991.00
减：长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	5,657,339,312.90	3,899,618,991.00

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
深圳招商房地产有限公司	100.00	100.00	300,000,000.00	2,534,841,460.88		1,683,367,495.57	851,473,965.31	400,000,000.00
深圳招商供电有限公司	95.00	95.00	57,000,000.00	119,791,232.79			119,791,232.79	
深圳招商局物业有限公司	90.00	90.00	22,500,000.00	36,460,596.83			36,460,596.83	
深圳招商新安置业有限公司	60.00	60.00	25,000,000.00	20,822,211.48			20,822,211.48	
瑞嘉投资实业有限公司	99.00	99.00	19,919,300.00	19,919,300.00	1,281,405,200.00		1,301,324,500.00	
招商局地产(北京)有限公司	90.00	90.00	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	
招商局地产(苏州)有限公司	90.00	90.00	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(重庆)有限公司	90.00	90.00	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	111,464,275.20
招商局地产(南京)有限公司	49.00	49.00	14,700,000.00	14,700,000.00			14,700,000.00	
天津碧胜房地产有限公司	60.00	60.00	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	202,153,695.38
苏州招商南山地产有限公司	60.00	60.00	120,000,000.00	120,000,000.00			120,000,000.00	97,005,077.73
漳州招商地产有限公司	51.00	51.00	127,500,000.00	127,500,000.00	102,000,000.00		229,500,000.00	
招商局地产(重庆)花园城有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
成都招商南湖置地有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
成都招商房地产有限公司	100.00	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	140,000,000.00
招商局地产(厦门)有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
福建中联盛房地产开发有限公司	50.00	50.00	25,000,000.00	25,000,000.00			25,000,000.00	
招商局地产(武汉)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
招商局地产(镇江)有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
镇江盈盛房地产开发有限公司	1.00	1.00	6,045,000.00	6,045,000.00			6,045,000.00	
青岛中润德汽车贸易有限公司	51.00	51.00	183,731,836.00	183,731,836.00			183,731,836.00	
招商局地产(贵州毕节)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00		30,000,000.00		30,000,000.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
深圳招商高置投资有限公司	100.00	100.00	1,883,367,495.52	200,000,000.00	1,683,367,495.52		1,883,367,495.52	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	50.00	50.00	80,250,000.00		80,250,000.00		80,250,000.00	
招商局地产(常州)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00		30,000,000.00		30,000,000.00	
海南招商远洋发展有限公司	60.00	60.00	240,000,000.00		240,000,000.00		240,000,000.00	
深圳市招商置业顾问有限公司	20.00	20.00	400,000.00	400,000.00			400,000.00	
上海招商房地产有限公司	10.00	10.00	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
上海招商置业有限公司	10.00	10.00	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
小计			3,481,413,631.52	3,725,211,637.98	3,447,022,695.52	1,683,367,495.57	5,488,866,837.93	950,628,048.31
权益法核算								
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	196,000,000.00	174,407,353.02	-5,934,878.05		168,472,474.97	
小计			196,000,000.00	174,407,353.02	-5,934,878.05		168,472,474.97	
合计			3,677,413,631.52	3,899,618,991.00	3,441,087,817.47	1,683,367,495.57	5,657,339,312.90	950,628,048.31

(3) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	618,115,110.67	274,293,733.15	343,821,377.52	20,113,075.00	-12,111,996.01
合计			618,115,110.67	274,293,733.15	343,821,377.52	20,113,075.00	-12,111,996.01

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	31,630,000.00	
其他业务收入		
合计	31,630,000.00	
主营业务成本	6,548,488.37	
其他业务成本		
合计	6,548,488.37	

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	31,630,000.00	6,548,488.37		
合计	31,630,000.00	6,548,488.37		

(2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
光明保障性拆迁安置房代建收入	31,630,000.00	100.00
合计	31,630,000.00	100.00

4. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	950,628,048.31	834,025,713.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,934,878.05	-7,114,788.00
其他(注)	670,370.05	19,734,626.00
合计	945,363,540.31	846,645,551.00

注:系本公司应收南京富城房地产开发有限公司委托贷款利息收入扣除税金后的收益67万元。

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	950,628,048.31	834,025,713.00	
招商局地产(北京)有限公司		646,707,702.00	
深圳招商房地产有限公司	400,000,000.00		被投资公司本年分配利润
天津招胜房地产有限公司	202,158,695.38		被投资公司本年分配利润
苏州招商南山地产有限公司	97,005,077.73		被投资公司本年分配利润
成都招商房地产有限公司	140,000,000.00		被投资公司本年分配利润
招商局地产(重庆)有限公司	111,464,275.20	187,318,011.00	

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	-5,934,878.05	-7,114,788.00	
其中:招商局光明科技园有限公司	-5,934,878.05	-7,114,788.00	

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	597,522,288.99	685,661,848.00
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	81,931.39	67,635.56
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	974,865,738.28	590,648,157.49
投资损失(收益以“-”填列)	-945,363,540.31	-846,645,551.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,224,000,000.00	
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-4,628,646,567.83	2,873,112,292.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	6,431,869,328.29	-5,618,428,945.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,206,329,178.81	-2,315,584,563.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	5,277,807,877.29	5,036,890,168.00
减: 现金的期初余额	5,036,890,168.00	3,691,866,661.00
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	240,917,709.29	1,345,023,507.00

十四、 财务报告批准

本财务报告于2013年3月16日由本公司董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，本集团2012年度非经常性损益如下：

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-1,407,797.62	-256,439.00	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助	16,352,111.12	1,876,900.00	
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			
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	-49,804,571.52	100,717,124.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	-34,860,258.02	102,337,585.00	
所得税影响额	2,766,668.96	-192,214.00	
少数股东权益影响额（税后）	2,887,287.63	-598,846.00	
合计	-29,206,301.43	101,546,525.00	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2012年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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
归属于母公司股东的净利润	15.19%	1.9323	1.9323
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	15.32%	1.9493	1.9493

3. 主要财务报表项目的异常情况及变动原因说明

1) 年末合并资产负债表较年初变动幅度较大的项目列示如下：

项目	年末金额	年初金额	变动幅度	差异原因
交易性金融资产		417,906.00	-100.00%	NDF 合同交割
应收票据	5,748,800.00	500,000.00	1049.76%	本年度承兑汇票到期所致
应收账款	162,099,162.73	91,555,827.00	77.05%	子公司工程合同应收款增加所致
存货	73,637,940,073.11	51,440,184,642.00	43.15%	房地产项目增加
一年内到期的非流动资产	16,756,858.87	1,395,887.00	1100.45%	信托借款增加使一年内到期的预付利息增加
其他流动资产	2,818,269,943.98	1,752,296,690.00	60.83%	预缴税金增加
长期应收款	49,721,270.00	157,577,000.00	-68.45%	收回委托贷款
长期股权投资	1,083,249,770.92	814,539,459.00	32.99%	新增联营投资
在建工程	88,458,273.58	61,579,832.00	43.65%	供电工程增加
商誉	159,560,861.23			收购东力控股股权产生
递延所得税资产	942,147,425.36	734,300,575.00	28.31%	预提土地增值税的暂时性差异增加
交易性金融负债		2,002,312.00	-100.00%	NDF 合同交割
应付票据	47,610,662.59	3,714,276.00	1181.83%	工程款承兑汇票增加
应付账款	11,796,898,896.95	4,559,318,989.00	158.74%	应付工程款增加
预收款项	28,463,966,430.34	16,882,302,009.00	68.60%	预收售楼款增加
应交税费	1,951,582,353.18	1,272,500,931.00	53.37%	因收入增加所致
应付股利	290,165,059.98	49,582,916.00	485.21%	子公司应付少数股东股利
一年内到期的非流动负债	7,380,992,296.97	3,608,045,000.00	104.57%	一年内到期的长期借款增加

项目	年末金额	年初金额	变动幅度	差异原因
其他流动负债	4,256,735,641.00	3,179,599,549.00	33.88%	预提土地增值税增加
预计负债	14,017,011.26			计提未决诉讼预计损失

2) 本年度合并利润表较上年度变动幅度较大的项目列示如下:

项目	本年金额	上年金额	变动幅度	差异原因
营业总收入	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00	65.88%	结转房地产销售增加
营业成本	12,945,037,612.58	7,194,438,295.00	76.73%	房地产销售增长所致
营业税金及附加	4,273,285,191.20	2,908,804,737.00	46.91%	房地产销售收入增加致营业税金增加
销售费用	729,279,368.30	492,802,316.00	47.99%	房地产销售项目增加及广告宣传等费用增加
财务费用	394,147,542.48	-168,590,320.00	333.79%	银行借款利息支出增加及资本化借款利息减少
资产减值损失	288,460,193.61	3,246,204.00	8786.08%	计提的存货跌价准备增加
公允价值变动收益	1,584,406.61	18,393,669.00	-91.39%	本年度 NDF 合同交割后未再签订新合同
投资收益	5,572,506.29	53,344,246.00	-89.55%	委托贷款利息收入减少所致
营业外收入	24,841,162.92	108,768,445.00	-77.16%	本期无预计负债转回事项致较上年大幅减少
营业外支出	59,701,420.94	6,430,860.00	828.36%	税收罚款及滞纳金等增加所致
所得税费用	1,921,981,310.04	1,178,893,904.00	63.03%	应纳税所得额增加所致

第十一节 备查文件目录

- (一)、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表;
- (二)、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件;
- (三)、2012年度在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿;
- (四)、2012年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一三年三月十九日