



# 2013 年半年度报告全文

公告编号:【CMPD】2013 - 041

## 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内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别及连带的法律责任。

本公司全体董事均出席了审议本报告的董事会会议。

公司半年度财务报告未经审计。

本公司法定代表人林少斌、财务总监吴振勤和财务部经理徐义霞声明:保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

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

第二节 公司简介.....	3
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节 董事会报告.....	6
第五节 重要事项.....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	21
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	23
第八节 财务报告.....	23
第九节 备查文件目录.....	125

## 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
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

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介：

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司（简称：招商地产）

英文名全称：CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.（简称：CMPD）

公司法定代表人：林少斌

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

### 二、联系人和联系方式：

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

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

#### 2、信息披露及备置地点

公司信息披露选定的报刊：《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

#### 3、注册变更情况

公司首次注册日期：1990 年 9 月 19 日

公司首次注册地点：深圳市

企业法人营业执照注册号：440301503287841

税务登记号码：深税登字 440300618845136

组织机构代码：61884513-6

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。

2001年7月13日，公司将剩余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25%的股权进行置换，累计受让上述公司各100%的股权。

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。

#### **4、其他有关资料**

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	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00	60.05%
归属于上市公司股东的净利润	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00	108.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,217,672,984.41	1,222,467,475.00	81.41%
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,505,230.57	2,420,308,063.00	-152.70%
基本每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
稀释每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
加权平均净资产收益率（%）	10.38%	5.82%	增加4.56个百分点
	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
总资产	117,515,799,451.92	109,197,242,683.06	7.62%
归属于上市公司股东的净资产	25,664,393,512.84	23,393,515,534.13	9.71%

#### 二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	报告期	上年同期	报告期末	上年末
按国际财务报告准则	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00	27,004,222,741.84	24,733,344,763.13
按中国会计准则	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00	25,664,393,512.84	23,393,515,534.13
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	金额
非流动资产处置损益	-440,707.52
政府补贴	2,198,400.00
其它营业外收支净额	-5,370,543.81
处置子公司投资收益	339,878,500.00
所得税的影响	-971,153.80
少数股东损益的影响	-2,336,444.77
合计	332,958,050.10

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 市场形势分析

上半年，经济增速回落、产业低迷的形势，并未阻碍房地产行业的回暖延续，年初，由于政策环境较为宽松，房价上涨趋势明显，促使被压制的市场需求释放，全国商品房销售面积和销售额同比双双增长。

与去年同期相比，房地产企业上半年销售业绩大幅提升。得益于去化加快，房企资金面好转，对市场走势多数持乐观态度，纷纷加大开发投资力度，1-6月全国房地产开发投资3.68万亿元，同比增长20.3%；新开工面积9.59亿平方米，同比增长3.8%，维持小幅正增长的态势。土地市场成交活跃，均价同比攀升20%，一、二线城市优质地块的竞争尤其激烈。

与此同时，政府对房地产调控的决心却从未动摇。新“国五条”的出台再次强调了抑制投资投机需求是一项长期政策。限购、限贷及限价政策依旧从严，但中央调控思路与方向已悄然发生了改变，楼市调控显现去行政化迹象，通过完善调控长效机制，推行保障性住房政策，房产税试点范围扩大等市场手段，促进房地产市场长期健康发展。

#### 公司经营和管理情况

2013年，立足于新起点，公司重新审视自身战略定位与运营体系，从客观辩证的角度思考、计划和推动全年各项工作任务，认清形势，突出“狼性”，经营管理模式日益成熟。

近几年，公司大力开展组织提升与流程再造，并取得了阶段性进展。上半年，总部全面加强项目管理监控和督导，推行管理标准化、ERP规范应用，总结了一系列内部管理系统模板，协助城市公司建立并优化内部管理平台；提倡切实做好支持一线、服务一线工作，将部分年度考核指标与相关职能部门绑定，团队

效率显著提高；同时，在全国范围内开展企业文化、战略分解宣讲，增强各职能部门与城市公司之间的沟通协调。

为配合公司规模发展，产品标准化的应用与推广正加速推进。报告期内，产品管理中心继续深化各类标准化产品线的研发工作，在已建立的成果框架中增加了新技术、新内容。另一方面，加强标准化研发成果落地，个别城市具体项目建设已率先启动。产品标准化的广泛应用，将有助于缩短开发周期、降低成本和进一步提升周转率。

报告期内，公司充分利用市场资金宽裕的窗口期，提前做好前瞻性融资安排；坚持资本运作和资本积累并举，加强银企合作，提高银行授信额度，严格控制债务综合成本，较好地实现资金动态管理和债务结构优化，为公司经营和发展提供了坚实的资金保障。

延续上一年积极进取的发展策略，公司今年年初即采取“快建设、快去化、快入市”的“三快”方针，紧抓市场回暖周期，灵活调整推售节奏。报告期内，公司在全国 19 个城市共 71 个楼盘在售，实现销售面积 136.05 万平方米，签约销售金额 199.66 亿元。整体来看，存货去化方面卓有成效，销售亦保持稳健增长；由于中高端项目占比较大，销售单价同比小幅上扬。

面对土地市场持续升温的现状，公司扩张步伐相对稳健、谨慎。上半年公司以合理价格共取得 6 个项目，新增土地 133.24 万平方米，其中权益面积 108.59 万平方米。除继续深耕核心城市之外，公司加快区域拓展，年内分别在昆明、大连、宁波三地购置土地，全国布局进一步合理化。报告期内，公司新开工 26 个项目，新开工面积 232 万平方米，报告期末在建项目 76 个，在建面积 625 万平方米。

### **公司对下半年经营环境的预测与公司的经营思路**

受经济大势及需求提前释放的综合影响，预计下半年房地产市场热度将有所回调。由于近期土地价格屡创新高，流动性紧缩预期上升，行业的不确定性与风险亦随之增加。下半年，公司将密切关注行业动态，响应政策、顺应市场，抓住外部有利因素，发挥自身竞争优势，在这个群雄并起、逐鹿中原的时代中脱颖而出。

狠抓营销将是下半年工作的重中之重，各城市公司将保持高营销节奏，继续加强客户挖掘、渠道投入及销售激励，准确把握销售窗口，以确保存货有效去化。为可持续发展蓄力，公司将加大土地投资力度，丰富土地获取方式，依托集团资源，积极寻找收购兼并或战略合作机会，坚决不拿“地王”，争取以合理价格选择价值突出的项目。短期内刚需仍是主导，且受政策支持，公司将进一步优化产品结构，增加刚需项目，加快刚需新盘入市，努力把握保障房建设、棚户区改造带来的机遇。下半年，银行贷款投放渐趋谨慎，资金风险有所上升，公司将继续保持良好的资金把控能力和内部管控体系，确保财务安全，稳健经营。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2013年上半年，公司实现营业收入总额 161.34 亿元，归属于上市公司股东的净利润 25.51 亿元，较上年同期增长 108.98%。营业收入中，商品房销售收入 149.77 亿元，结算面积 96.38 万平米；投资性物业租赁收入 3.71 亿元，累计出租面积达 440.94 万平米；园区供电销售收入 2.86 亿元，售电 35,047 万度。

### 2、主营业务收入

主营业务构成分行业划分

单位：万元

行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入同比增减(%)	营业成本同比增减(%)	毛利率同比增减百分点
房地产开发销售	1,497,686	784,066	31%	66%	83%	-2
出租物业经营	37,106	16,958	48%	3%	2%	0
园区供电	28,629	21,034	26%	1%	7%	-4
物业管理	37,923	33,641	6%	15%	16%	-1
房地产中介	3,581	2,816	16%	91%	36%	32
其他	8,431	10,736	-37%	12%	14%	2

注：上述毛利率及同比增减的计算均已扣除主营业务税金及附加。

报告期内，房地产开发销售业务结算面积的增加使营业收入同比增长 65.95%。但由于本期结转项目结构变化，使整体毛利率水平同比有所下降。

随着出租物业中重点物业出租率和出租单价的提升，报告期租金收入和毛利率同比均有所增加。

报告期内新增部分用电客户以及售电单价的提高促进了供电业务营业收入同比增长。

其他业务中主要包括酒店管理业务收入、电子贸易和工程施工收入，主要因为酒店业务为本年新增业务，故暂处亏损阶段。

主营业务构成分地区划分

单位：万元

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(%)	毛利率同比增减百分点
环渤海地区	371,357	151,288	38%	110%	94%	1
长三角地区	238,422	185,631	14%	18%	70%	-17
珠三角地区	876,661	440,955	32%	45%	46%	1
其他地区	126,917	91,377	21%	389%	505%	-15



注：上述毛利率及同比增减的计算均已扣除主营业务税金及附加。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：万元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	1,613,357	1,008,051	60%	房地产销售结转量增加
营业成本	869,251	504,532	72%	房地产销售结转量增加
销售费用	27,202	23,146	18%	业务规模扩大
管理费用	23,271	17,474	33%	业务规模扩大
财务费用	7,335	16,767	-56%	受汇兑收益大幅增加影响
所得税费用	147,659	79,240	86%	利润总额增加
研发投入	477	144	231%	产品标准化研发费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-127,551	242,031	-153%	支付的经营性款项增加
投资活动产生的现金流量净额	-30,079	-22,591	-33%	支付的投资性款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	675,744	142,155	375%	借款规模增加
现金及现金等价物净增额	516,327	362,545	42%	借款规模增加

## 三、核心竞争力分析

鲜明的企业文化、雄厚的资本实力以及独特的经营模式是公司的核心竞争力。

2013年初，在传承招商局文化内涵和精髓的基础上，公司结合自身实际升华提炼了3.0版企业文化理念体系，通过对3.0版企业文化体系的宣讲等各种举措大力推广文化建设与落地工作，切实将企业文化理念“融入战略、融入管理、融入岗位”，在公司的战略规划、运营管理、人力资源等工作中得以固化，体现了文化对管理的引导作用。

上半年，公司销售业绩持续提升，现金流进一步改善，同时资产负债率、综合资金成本继续控制在较低水平，财务稳健的优势将有助于公司灵活应对行业的不确定性，实现稳健增长。

公司经过多年的探索实践，成功打造的“住宅与商业并举”、“绿色地产”和“社区综合开发”三大独特的经营模式，为公司带来了良好的品牌效益和广阔的市场前景，也逐步成为公司的核心竞争力。

## 四、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

无持有其他上市公司股份情况

#### (2) 持有金融企业股权情况

不适用

### (3) 证券投资情况

不适用

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

不适用

### (2) 衍生品投资情况

不适用

### (3) 委托贷款情况

无对外的委托贷款情况

## 3、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净额 577,722 万元，截至 2013 年 6 月 30 日止已全部使用完毕。

### (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
深圳科技园城数码大厦	否	22,722	22,722	-	22,722	100%	2009.11	625	是	否
深圳招商花园城5期	否	22,000	22,000	-	22,000	100%	2010.12	-	是	否
科技大厦2期	否	16,000	16,000	-	16,000	100%	2010.03	695	是	否
深圳招商局广场	否	44,000	44,000	-	44,000	100%	2012.11	-	不适用	否
深圳伍兹公寓	否	34,000	34,000	-	34,000	100%	2012.12	-	不适用	否
深圳雍景湾	否	130,000	130,000	-	134,762	104%	2012.08	14,410	是	否
深圳招商观园	否	40,000	40,000	-	40,000	100%	2012.06	12,258	是	否
深圳招商澜园	否	70,000	70,000	-	70,000	100%	2010.06	-	否	否
天津星城	否	60,000	60,000	-	60,000	100%	2014.09	11,932	是	否
重庆招商江湾城	否	40,000	40,000	-	40,000	100%	2012.12	14,396	是	否
苏州依云水岸3期	否	26,000	26,000	-	21,238	82%	2012.12	-	否	否
上海招商南桥雅苑	否	35,000	35,000	-	35,000	100%	2010.04	-	是	否
上海招商雍华府	否	38,000	38,000	-	38,000	100%	2010.06	-	是	否
<b>合计</b>		<b>577,722</b>	<b>577,722</b>		<b>577,722</b>					
未达到预计收益的情况和原因	1、招商局广场尚未竣工，故本报告期无收益； 2、招商澜园全部销售完毕，累计实现收益33,185万元，略低于预期收益。									

	3、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。
募集资金投资项目变更情况	无

#### 4、主要子公司、参股公司分析

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
深圳招商房地产有限公司	房地产业	商品房	300,000	1,781,589	706,741	83,461	80,108	71,524
深圳招商商置投资有限公司	房地产业	商品房	20,000	547,938	275,178	34,276	17,631	13,347
深圳招商供电有限公司	公共事业	园区供电	5,700	562,584	127,082	28,629	9,801	6,957
深圳万科滨海房地产有限公司	房地产业	商品房	100,000	405,472	97,079	-	-1,397	-1,392
深圳美越房地产顾问有限公司	房地产业	商品房	100	139,365	48,615	224,988	69,191	50,523
招商局地产（北京）有限公司	房地产业	商品房	3,000	333,226	80,038	252,900	103,589	77,405
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	房地产业	商品房	35,000	555,620	132,111	41,221	15,377	11,655
天津招胜房地产有限公司	房地产业	商品房	3,000	285,550	16,075	47,157	15,269	11,575
重庆招商置地开发有限公司	房地产业	商品房	美元 53,400	535,579	352,935	-	-1,052	1,210
广州招商房地产有限公司	房地产业	商品房	5,000	552,579	175,600	66,146	31,243	23,444
佛山鑫城房地产有限公司	房地产业	商品房	美元 12,700	332,678	211,377	248,944	101,135	75,850
佛山信捷房地产有限公司	房地产业	商品房	美元 21,980	228,742	165,453	88,450	24,017	18,040
镇江盈盛房地产开发有限公司	房地产业	商品房	美元 11,800	331,535	77,591	49,724	5,168	4,471

#### 5、非募集资金投资的重大项目情况

(1) 报告期内，本公司新增房地产项目公司 6 家，新增投资额 10,440 万元，投资情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	本公司权益比例	实际投资额	经营范围
镇江南山创意产业园有限公司	5,000	60%	3,000	房地产开发
深圳招商蛇口建设有限公司	1,000	51%	510	房地产开发
大连招宇房地产有限公司	3,000	51%	1,530	房地产开发
深圳坪山招商房地产有限公司	1,400	100%	1,400	房地产开发
苏州招商依山郡房地产有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
佛山顺德依云德胜房地产有限公司	1,000	100%	1,000	房地产开发

1、2013年1月23日，本公司与镇江市交通投资建设发展公司共同投资设立镇江南山创意产业园有限公司，分别持股60%和40%，该公司将开发经营镇江市官塘桥路东1、2号地块项目。

2、2013年1月25日，本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司与深圳中润通达置业发展有限公司共同投资设立深圳招商蛇口建设有限公司，分别持股51%和49%，该公司将开发经营蛇口渔二村项目。

3、2013年2月27日，本公司全资子公司天津招胜房地产有限公司与大连昊宇投资有限公司共同投资设立了大连招宇房地产有限公司，分别持股51%和49%，该公司将开发经营大连市高新区大高（2012）第22和23号地块项目。

4、2013年3月15日，本公司独资设立深圳坪山招商房地产有限公司，该公司将开发经营深圳坪山新区G12201-0299地块项目。

5、2013年4月15日，本公司全资子公司招商局地产（苏州）有限公司独资设立苏州招商依山郡房地产有限公司，该公司将开发经营苏州高新区枫桥（2013）G14地块项目。

6、2013年5月27日，本公司全资子公司广州招商房地产有限公司独资设立佛山顺德依云德胜房地产有限公司，该公司将开发佛山顺德新城德胜商务区C02-2号地块项目。

**（2）报告期内，主要项目累计投资额 1,725,705 万元，投资情况如下：**

单位：万元

项目名称	位置	占地面积	计容积率建面	本期投资额	累计投资额	项目进度
深圳鲸山观海	深圳蛇口	5.44	10.65	11,755	59,291	主体施工
深圳招商果岭花园	深圳宝安	4.00	18.16	20,657	68,217	竣工入伙
深圳壹海城	深圳盐田	13.73	34.53	14,412	35,015	主体施工
广州金山谷	广州番禺	83.55	105.15	8,286	142,407	三期竣工、八期主体施工
佛山依云水岸	佛山顺德	26.64	45.94	4,138	150,287	竣工入伙
苏州小石城	苏州吴中	66.37	92.18	27,796	312,258	五期入伙、六期竣工
镇江招商北固湾	镇江京口	31.95	55.00	17,715	255,286	主体施工
北京公园 1872	北京朝阳	10.42	30.34	22,270	224,588	三期 6#、7#入伙、1#已封顶
北京溪城家园及珑原	北京昌平	26.80	52.33	32,814	192,618	一期入伙、二期主体施工
重庆招商江湾城	重庆江北	13.49	44.91	8,420	173,166	五期竣工
重庆长嘉汇	重庆南岸	33.66	150.00	12,646	41,455	一期施工
武汉招商公园 1872	武汉汉阳	51.97	109.27	14,742	21,044	A 地块主体施工
漳州卡达凯斯	漳州开发区	38.99	67.80	13,515	50,073	一期入伙、二期主体施工

注：以上投资额不包含支付的地价款。

**五、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计**

不适用

**六、董事会、监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

## 七、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

## 八、公司 2012 年度利润分配实施情况

公司于 2013 年 4 月 10 日召开 2012 年年度股东大会，批准了 2012 年度利润分配方案为：

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 元现金(含税)；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。

本公司已于 2013 年 5 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、《香港商报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上刊登了《2012 年度分红派息方案实施公告》，A 股权益登记日为 2013 年 5 月 21 日，除息日为 2013 年 5 月 22 日 (B 股最后交易日为 2013 年 5 月 21 日，除息日为 2013 年 5 月 22 日，B 股权益登记日为 2013 年 5 月 24 日)。截止本报告披露日，除应付大股东蛇口工业区的现金股利外，上述分红派息方案已实施完毕。

## 九、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2013 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

## 十、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
2013 年 1 月 7 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	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册；
2013 年 1 月 8 日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2013 年 1 月 8 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2013 年 1 月 9 日	深圳	实地调研	机构投资者	中投证券、中环资产	
2013 年 1 月 11 日	香港	交流会	机构投资者	JP Morgan Asset Mgt, RCM Cap Mgt	
2013 年 1 月 11 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券	
2013 年 1 月 12 日	深圳	电话沟通	机构投资者	禾其投资	
2013 年 1 月 15 日	深圳	电话沟通	机构投资者	Full Vision Capital	
2013 年 1 月 15 日	深圳	实地调研	机构投资者	长盛基金、中金证券	
2013 年 1 月 17 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投	
2013 年 1 月 17 日	深圳	实地调研	机构投资者	华泰证券、长信基金	
2013 年 1 月 17 日	深圳	电话沟通	机构投资者	Templeton	

2013年1月18日	深圳	实地调研	机构投资者	新华基金	④参观公司在售楼盘,提供售楼书。
2013年1月21日	深圳	实地调研	机构投资者	信诚基金、国泰君安	
2013年1月22日	深圳	实地调研	机构投资者	Jefferies、百达资产管理、行健资产管理、东方汇理、Full vision Capital	
2013年1月22日	深圳	策略会	机构投资者	国泰君安策略会	
2013年1月23日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2013年1月23日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2013年1月23日	深圳	实地调研	机构投资者	交银施罗德	
2013年1月23日	深圳	实地调研	机构投资者	常青腾资产管理、第一上海证券	
2013年1月24日	深圳	交流会	机构投资者	国信证券、广发证券、第一创业证券、融通基金、中银人寿等	
2013年1月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国	
2012年1月25日	深圳	交流会	机构投资者	中信证券、海角资产管理、利邦投资顾问、统一证券投资信托	
2013年1月29日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏基金	
2013年1月31日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券策略会	
2013年2月1日	香港	交流会	机构投资者	巴克莱	
2013年2月5日	香港	实地调研	机构投资者	Pinpoint Asset Mgt	
2013年2月7日	深圳	实地调研	机构投资者	野村国际、UBS、AMP Capital	
2012年2月26日	苏州	实地调研	机构投资者	华泰联合	①公司经营情况介绍;
2013年2月27日	镇江	实地调研	机构投资者	中金公司	
2013年3月21日	深圳	电话沟通	个人投资者	中银国际	②行业发展情况讨论;
2013年3月22日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2013年3月27日	深圳	电话沟通	机构投资者	高盛高华	③提供已公告信息及公司项目宣传册;
2013年4月1日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2013年4月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	国海证券	
2013年4月7日	广州	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	④参观公司在售楼盘,提供售楼书。
2013年4月8日	深圳	实地调研	机构投资者	首域资产管理	
2013年4月8日	佛山	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2013年4月9日	佛山	实地调研	机构投资者	中金公司	
2013年4月10日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、中信建投、华夏基金	
2013年4月11日	深圳	实地调研	机构投资者	广大证券	
2013年4月12日	深圳	实地调研	机构投资者	中投证券	
2013年4月18日	深圳	实地调研	机构投资者	招商证券	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	Jefferies	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	国海证券	
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	工银瑞信	

2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	安信证券	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册；  ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2013年4月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2013年4月25日	武汉	实地调研	机构投资者	中信建投	
2013年4月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安、中信、中金证券、嘉实基金	
2013年4月29日	深圳	电话沟通	机构投资者	富达基金	
2013年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	农银人寿	
2013年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	光大证券	
2013年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券	
2013年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2013年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	高盛高华	
2013年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投	
2013年5月9日	香港	策略会	机构投资者	Macquarie 麦格理	
2013年5月10日	深圳	实地调研	机构投资者	第一上海	
2013年5月15日	武汉	实地调研	机构投资者	国信证券	
2013年5月17日	深圳	实地调研	机构投资者	花旗银行、Everest Capital	
2013年5月17日	北京	实地调研	机构投资者	富国基金	
2013年5月21日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券	
2013年5月23日	上海	策略会	机构投资者	东方证券	
2013年5月30日	天津	实地调研	机构投资者	JP Morgan Asset Mgt	
2013年6月1日	北京	实地调研	机构投资者	UBS 瑞银证券	
2013年6月3日	深圳	实地调研	机构投资者	鹏华基金	
2013年6月4日	苏州	实地调研	机构投资者	中信建投	
2013年6月4日	北京	策略会	机构投资者	国信证券	
2013年6月9日	深圳	实地调研	机构投资者	高瓴资本	
2013年6月14日	深圳	实地调研	机构投资者	Jefferies	
2013年6月17日	南京	实地调研	机构投资者	景顺投资	
2013年6月18日	广州	实地调研	机构投资者	Morgan Stanley	
2013年6月19日	深圳	策略会	机构投资者	招商证券	
2013年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	中金证券	
2013年6月21日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券、晟泰投资	
2013年6月26日	北京	实地调研	机构投资者	花旗银行	
2013年6月27日	香港	策略会	机构投资者	花旗银行	
2013年6月28日	厦门	策略会	机构投资者	中信证券	

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

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，截止 2012 年度，公司连续九年获得深交所信息披露考核优秀单位（A 级）。

为了提升公司规范运作水平，公司严格遵循《上市公司治理准则》及相关法律、法规的规定，坚持不断完善治理工作。报告期内，公司按照深圳证监局关于“上市公司内幕交易防控工作会议”的要求和精神。结合公司自身实际再次对董事、监事、高级管理人员进行了内幕交易防控的培训，提高内幕交易防控意识，时刻敲响防控内幕交易的警钟，做到“人人熟知内幕交易法规，彻底杜绝内幕交易发生”。

为进一步规范公司投资者关系管理及其信息披露，充分保护投资者公平获取信息的权利，公司根据深交所《信息披露业务备忘录第 41 号——投资者关系管理及其信息披露》的规定，将投资者接待情况由季度定期披露提升为月度定期披露。

### 二、重大诉讼仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

无

### 四、破产重整相关事项

不适用

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

不适用

#### 2、出售资产情况

不适用

#### 3、企业合并情况

不适用



## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

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

(2)招商局集团、蛇口工业区及招商局集团其他关联方租赁招商商置办公楼宇，本报告期共计租赁费1,139万元。

(3)本公司招商供电的设施、设备以及办公场所均设在蛇口；房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。报告期应付给蛇口工业区的土地使用费为436万元，应付蛇口工业区南海意库租赁费1,332万元。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，本公司未发生资产收购、出售相关的关联交易。

### 3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内，本公司未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联方主要债权债务往来

单位：万元

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额	本期发生额	期末余额
北京广盈房地产开发有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	124,373.36	-36,562.96	87,810.40
TCL光电(深圳)科技有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	22,709.53	-22,709.53	-
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	67,308.41	14.27	67,322.68
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应收款	股东垫款	否	14,365.49	3,778.31	18,143.80
Jones Tech Limited	联营企业	其他应收款	待转投资	否	6,445.42	-118.44	6,326.97
Holly Profit Limited	联营企业	其他应收款	待转投资	否	7,395.85	-135.91	7,259.94
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业	长期应收款	股东垫款	否	4,972.13	-4,972.13	-
招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	应付账款	购地款	否	90,000.00	-90,000.00	-
招商局光明科技园有限公司	合营公司	其他应付款	往来款	否	1,028.97	13.21	1,042.18
天津兴海房地产开发有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	10,608.14	-	10,608.14
上海乐都置业有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	14,435.68	6,666.00	21,101.68

上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	-	3,160.00	3,160.00
TCL 光电 (深圳) 科技有限公司	合营公司	其他应付款	往来款	否	-	3,090.31	3,090.31
深圳招商理财服务有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	75,353.99	8,955.53	84,309.52
招商局漳州开发区有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	26,700.00	-	26,700.00
达峰国际股份有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	8,319.65	-143.83	8,175.82

## 5、其他重大关联交易

报告期内发生的其他关联交易见财务报表附注。

## 八、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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

单位：万元

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
招商局光明科技园有限公司	2011年11月3日	14,700.00	2012年3月15日	1,062.22	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	19,110.00	2012年5月18日	4,141.02			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
瑞嘉投资实业有限公司	2009年12月11日	2000万美元（折人民币123,574万元）	2010年1月5日	1940万美元（折人民币119,866.78万元）	连带责任担保	自2009年12月29日至2013年12月29日	否	是
深圳招商供电有限公司	2013年3月19日	3000万美元（折合人民币18,536.1万元）	2013年6月11日	3000万美元（折合人民币18,536.1万元）		自借款合同项下债务履行期限届满之日后30日止	否	是
	2013年2月5日	35,000.00	2013年1月30日	35,000.00		自所有被担保债务的履行期限届满之日起两年	否	是
	2013年3月19日	85,000.00	2012年3月12日	85,000.00		否	是	
深圳招商房地产有限公司	2012年3月20日	30,000.00	2012年5月11日	20,000.00		自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是

深圳招商商业发展有限公司	2013年6月4日	7,140.00	2013年4月25日	7,140.00	自借款合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是	
上海静园房地产开发有限公司	2011年3月29日	18,700.00	2011年3月29日	18,370.00		自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
北京康立德有限公司	2012年8月11日	30,000.00	2012年5月15日	15,867.01			否	是
广州市万尚房地产有限公司	2012年11月24日	13,600.00	2012年12月3日	1,700.00			否	是
公司担保总额(即前两大项的合计) 326,683.13 万元								

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司继续为商品房承购人提供阶段性按揭担保，担保金额 38,528.31 万元。担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该担保不会对公司造成实际损失。

### 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借款合同，截止报告期末，合同授信额度总额折合人民币 443 亿元。

### 九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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		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		

### 十、聘任、解聘会计师事务所情况

本公司半年度财务报告未经审计。

2013 年 4 月 10 日，本公司 2012 年年度股东大会审议批准续聘信永中和会计师事务所为 2013 年度外部审计机构。

### 十一、处罚及整改情况

不适用

### 十二、其他重大事项的说明

本报告期末，本公司进行了会计估计的变更，其原因和影响如下：

公司在原应收款项计提坏账准备的会计估计执行中，存在单项金额重大的确认标准过高、账龄划分略

显复杂等问题。为使应收款项坏账准备的计提更加合理和规范，公司第七届董事会 2013 年第三次临时会议批准变更应收款项坏账准备的会计估计，并获得公司第七届监事会第八次会议决议认可。

公司董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要，本次会计估计变更使应收款项计提坏账准备的方法更为合理，体现了谨慎性原则，能够更加客观的反映公司应收款项的实际情况。

本次应收款项计提坏账准备的变更导致本报告期计提的坏账准备比变更前增加约 241 万元。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、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	891,641,608	51.92%					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	512,851	0.03%					512,851	0.03%
二、无限售条件股份	825,658,895	48.08%					825,658,895	48.08%
1、人民币普通股	684,267,595	39.85%					684,267,595	39.85%
2、境内上市的外资股	141,391,300	8.23%					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%

注：报告期内，本公司股份无变动

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		49,147 户 (A 股 40,873, B 股 8,274)						
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
招商局港口工业有限公司	国有法人	40.38	693,419,317	无	693,419,317	无	无	无
全天候投资	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	2.91	49,948,012	213,106	49,242,245	705,767	无	无
FOXITROT 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
交通施罗德成长股票证券投资基金	境内非国有法人	0.82	14,099,837	-2,800,163		14,099,837	无	无

新华人寿保险股份有限公司 -018L-FH002 深	境内非国有法人	0.80	13,779,599	13,779,599		13,779,599	无	无
广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.73	12,599,984	12,599,984		12,599,984	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	0.73	12,458,713	-28,047		12,458,713	无	无
广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.61	10,436,450	-563,550		10,436,450	无	无

**前 10 名无限售条件股东持股情况**

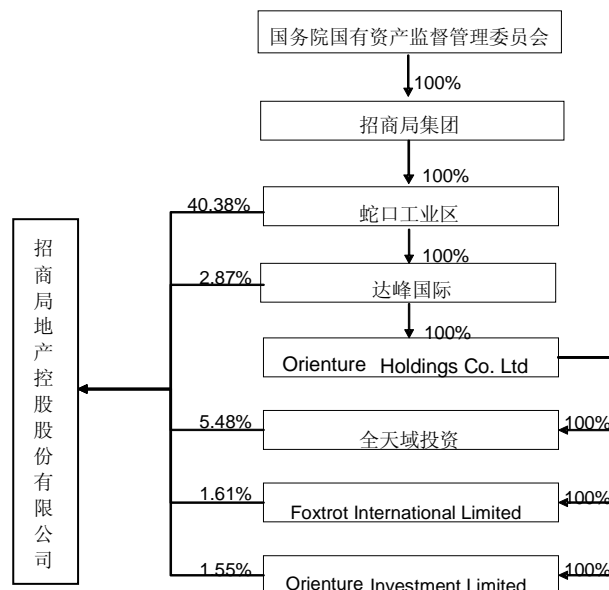
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
交银施罗德成长股票证券投资基金	14,099,837	A股
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	13,779,599	A股
广发聚富开放式证券投资基金	12,599,984	A股
GOLDEN CHINA MASTER FUND	12,458,713	B股
广发小盘成长股票型证券投资基金	10,436,450	A股
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	10,309,584	A股
富国天博创新主题股票型证券投资基金	10,011,118	A股
银华深证 100 指数分级证券投资基金	9,798,419	A股
BOCI SECURITIES LIMITED	9,737,700	B股
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	9,356,000	A股

- 1、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；
- 2、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。
- 3、广发聚富开放式证券投资基金与广发小盘成长股票型证券投资基金属于同一基金管理公司；
- 4、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同一基金管理公司。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，本公司董事、监事和高级管理人员持股没有变动。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变更情况

2013年7月24日，因工作变动原因，吴振勤辞任公司监事会主席、监事，黄培坤辞任公司董事、财务总监。

2013年7月26日，本公司第七届董事会2013年第四次临时会议决定聘任刘伟为公司副总经理，聘任吴振勤为公司财务总监。

## 第八节 财务报告

本公司半年度财务报告未经审计。

财务报表附注中的单位为：人民币元

## 财务报表

### 合并资产负债表

2013年06月30日

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	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	23,458,572,602.52	18,239,272,247.93
应收票据	五、2	2,947,367.39	5,748,800.00
应收账款	五、3	68,072,310.52	162,099,162.73
预付款项	五、4	8,161,580.60	8,287,184.01
应收利息		228,492.37	269,583.30
应收股利		15,517,078.84	
其他应收款	五、5	11,732,669,325.84	8,183,491,572.92
存货	五、6	72,091,942,280.16	73,637,940,073.11
一年内到期的非流动资产		1,970,595.79	16,756,858.87
其他流动资产	五、7	2,937,652,051.28	2,818,269,943.98
<b>流动资产合计</b>		<b>110,317,733,685.31</b>	<b>103,072,135,426.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	五、8		49,721,270.00
长期股权投资	五、9	1,519,198,350.32	1,083,249,770.92
投资性房地产	五、10	3,021,055,151.20	3,117,335,984.24
固定资产	五、11	1,449,031,890.39	435,194,977.76
在建工程	五、12	98,240,393.27	88,458,273.58
商誉	五、13	159,560,861.23	159,560,861.23
长期待摊费用	五、14	237,618,947.45	249,438,693.12
递延所得税资产	五、15	713,360,172.75	942,147,425.36
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,198,065,766.61</b>	<b>6,125,107,256.21</b>
<b>资产总计</b>		<b>117,515,799,451.92</b>	<b>109,197,242,683.06</b>

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：吴振勤

会计机构负责人：徐义霞



## 合并资产负债表(续)

2013年06月30日

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	附注	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、17	5,620,000,000.00	2,105,000,000.00
应付票据	五、18	57,684,515.33	47,610,662.59
应付账款	五、19	8,679,956,190.36	11,796,898,896.95
预收款项	五、20	30,862,520,673.59	28,463,966,430.34
应付职工薪酬	五、21	168,198,915.28	334,040,494.12
应交税费	五、22	1,029,682,569.46	1,951,582,353.18
应付利息	五、23	68,152,422.02	119,767,822.92
应付股利	五、24	218,003,724.42	290,165,059.98
其他应付款	五、25	8,762,199,717.37	8,502,352,593.09
一年内到期的非流动负债	五、26	9,032,245,473.94	7,380,992,296.97
其他流动负债	五、27	3,801,581,625.04	4,256,735,641.00
<b>流动负债合计</b>		68,300,225,826.81	65,249,112,251.14
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、28	16,908,624,119.41	14,378,013,872.78
长期应付款	五、29	101,218,943.36	100,207,107.75
预计负债	五、30	13,480,870.63	14,017,011.26
递延所得税负债	五、15	93,712,503.50	
其他非流动负债	五、31	16,613,440.00	16,613,440.00
<b>非流动负债合计</b>		17,133,649,876.90	14,508,851,431.79
<b>负债合计</b>		85,433,875,703.71	79,757,963,682.93
<b>股东权益：</b>			
股本	五、32	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
资本公积	五、33	8,622,363,393.22	8,386,926,298.12
盈余公积	五、34	1,027,780,997.90	1,027,780,997.90
未分配利润	五、35	14,208,541,440.34	12,173,100,556.73
外币报表折算差额		88,407,178.38	88,407,178.38
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		25,664,393,512.84	23,393,515,534.13
少数股东权益	五、36	6,417,530,235.37	6,045,763,466.00
<b>股东权益合计</b>		32,081,923,748.21	29,439,279,000.13
<b>负债和股东权益总计</b>		117,515,799,451.92	109,197,242,683.06

# 母公司资产负债表

2013年06月30日

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	附注	期末金额	期初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,397,093,488.91	5,277,807,877.29
预付款项		921,251.48	
应收股利		466,921,794.83	2,877,702,095.70
其他应收款	十三、1	27,121,848,729.33	29,644,653,819.13
存货		1,224,000,000.00	1,224,000,000.00
一年内到期的非流动资产			15,300,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>35,210,785,264.55</b>	<b>39,039,463,792.12</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十三、2	8,410,589,827.90	5,657,339,312.90
固定资产		1,707,593.97	345,629.58
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,412,297,421.87</b>	<b>5,657,684,942.48</b>
<b>资产总计</b>		<b>43,623,082,686.42</b>	<b>44,697,148,734.60</b>

## 母公司资产负债表(续)

2013年06月30日

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	附注	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,420,000,000.00	1,905,000,000.00
应付职工薪酬		611,047.49	7,927,525.00
应交税费		22,557,548.75	466,320.21
应付利息		38,798,180.60	111,221,455.00
应付股利		208,025,795.10	
其他应付款		10,233,554,434.63	13,556,711,178.36
一年内到期的非流动负债		5,453,784,630.00	3,894,234,275.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		19,377,331,636.57	19,475,560,753.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		8,357,858,015.00	8,604,667,725.00
<b>非流动负债合计</b>		8,357,858,015.00	8,604,667,725.00
<b>负债合计</b>		27,735,189,651.57	28,080,228,478.57
<b>股东权益：</b>			
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
盈余公积		976,829,604.90	976,829,604.90
未分配利润		4,266,708,733.95	4,995,735,955.13
<b>股东权益合计</b>		15,887,893,034.85	16,616,920,256.03
<b>负债和股东权益总计</b>		43,623,082,686.42	44,697,148,734.60

# 合并利润表

2013年1—6月

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	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、营业总收入</b>		16,133,568,321.26	10,080,507,691.00
其中：营业收入	五、37	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00
<b>二、营业总成本</b>		11,677,655,973.79	7,602,729,071.00
其中：营业成本	五、37	8,692,511,279.89	5,045,322,607.00
营业税金及附加	五、38	2,579,430,723.77	1,776,684,070.00
销售费用	五、39	272,019,791.76	231,459,127.00
管理费用	五、40	232,711,486.01	174,735,165.00
财务费用	五、41	73,348,971.39	167,666,874.00
资产减值损失	五、42	-172,366,279.03	206,861,228.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、43		1,584,406.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	282,179,758.93	24,881,684.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		336,191,940.58	3,847,470.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		4,738,092,106.40	2,504,244,710.00
加：营业外收入	五、45	11,774,703.28	6,454,536.00
减：营业外支出	五、46	15,387,554.61	10,072,004.00
其中：非流动资产处置损失		910,283.52	350,941.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		4,734,479,255.07	2,500,627,242.00
减：所得税费用	五、47	1,476,586,830.38	792,399,255.00
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		3,257,892,424.69	1,708,227,987.00
归属于母公司股东的净利润		2,550,631,034.51	1,220,525,897.00
少数股东损益		707,261,390.18	487,702,090.00
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	五、48	1.49	0.71
（二）稀释每股收益	五、48	1.49	0.71
<b>七、其他综合收益</b>	五、49		974,901
<b>八、综合收益总额</b>		3,257,892,424.69	1,709,202,888.00
归属于母公司股东的综合收益总额		2,550,631,034.51	1,221,500,798.00
归属于少数股东的综合收益总额		707,261,390.18	487,702,090.00

# 母公司利润表

2013年1—6月

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	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、营业收入</b>	十三、3	11,080,000.00	
减：营业成本	十三、3	1,016,316.92	
营业税金及附加		621,588.00	
销售费用			
管理费用		14,632,307.21	13,105,388.00
财务费用		198,192,218.64	138,967,534.00
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	-1,290,760.00	-999,780.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,290,760.00	-1,670,150.00
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		-204,673,190.77	-153,072,702.00
加：营业外收入			10,322.00
减：营业外支出		9,163,879.51	
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		-213,837,070.28	-153,062,380.00
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		-213,837,070.28	-153,062,380.00
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		-213,837,070.28	-153,062,380.00

# 合并现金流量表

2013年1—6月

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	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,624,153,525.45	14,808,712,660.00
收到的税费返还		15,808,867.22	334,434.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、50(1)	2,864,443,964.78	1,382,261,388.00
经营活动现金流入小计		21,504,406,357.45	16,191,308,482.00
购买商品、接受劳务支付的现金		10,622,047,633.80	7,664,076,750.00
支付给职工以及为职工支付的现金		674,059,496.16	557,955,747.00
支付的各项税费		4,126,788,176.01	2,674,247,425.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、50(2)	7,357,016,282.05	2,874,720,497.00
经营活动现金流出小计		22,779,911,588.02	13,771,000,419.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-1,275,505,230.57	2,420,308,063.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		80,123.00	
取得投资收益收到的现金		311,302,240.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,240.00	32,130.00
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			
投资活动现金流入小计		311,447,603.31	32,130.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,118,359.78	8,458,757.00
投资支付的现金		23,898,000.00	86,556,612.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			122,221,009.00
支付其他与投资活动有关的现金		561,222,801.84	8,707,949.00
投资活动现金流出小计		612,239,161.62	225,944,327.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-300,791,558.31	-225,912,197.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		116,206,306.58	238,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		116,206,306.58	238,000,000.00
取得借款所收到的现金		12,961,884,236.52	5,292,641,763.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		13,078,090,543.10	5,530,641,763.00
偿还债务所支付的现金		5,256,388,021.57	3,194,990,109.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,064,263,544.64	914,106,042.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,659,103.20	244,690,629.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,320,651,566.21	4,109,096,151.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		6,757,438,976.89	1,421,545,612.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-17,869,715.20	9,511,613.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		5,163,272,472.81	3,625,453,091.00
加：期初现金及现金等价物余额	五、50(4)	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、50(4)	23,381,778,990.51	17,285,427,331.00

## 母公司现金流量表

2013年1—6月

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	附注	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,080,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,592,768,196.65	1,851,001,239.00
经营活动现金流入小计		6,603,848,196.65	1,851,001,239.00
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		9,943,104.23	6,825,217.00
支付的各项税费		11,310,020.65	8,363,541.00
支付其他与经营活动有关的现金		7,223,132,053.83	1,186,520,853.00
经营活动现金流出小计		7,244,385,178.71	1,201,709,611.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-640,536,982.06	649,291,628.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,410,780,300.87	59,407,480.00
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		2,410,780,300.87	59,407,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,344,750.00	
投资支付的现金		2,754,541,275.00	1,472,477,629.00
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		2,755,886,025.00	1,472,477,629.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-345,105,724.13	-1,413,070,149.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,452,029,750.00	4,198,249,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,452,029,750.00	4,198,249,000.00
偿还债务支付的现金		2,616,571,500.00	2,541,549,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		730,221,765.98	604,471,292.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,346,793,265.98	3,146,020,292.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		2,105,236,484.02	1,052,228,708.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-308,166.21	6,937,813.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,119,285,611.62	295,388,000.00
加：期初现金及现金等价物余额		5,277,807,877.29	5,036,890,168.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,397,093,488.91	5,332,278,168.00

## 合并股东权益变动表

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	2013年1—6月						
	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		
<b>一、上年期末余额</b>	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
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
<b>二、本年期初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）</b>		235,437,095.10		2,035,440,883.61		371,766,769.37	2,642,644,748.08
（一）净利润				2,550,631,034.51		707,261,390.18	3,257,892,424.69
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计				2,550,631,034.51		707,261,390.18	3,257,892,424.69
（三）股东投入和减少资本		235,437,095.10				116,047,455.56	351,484,550.66
1. 股东投入资本						116,047,455.56	116,047,455.56
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他		235,437,095.10					235,437,095.10
（四）利润分配				-515,190,150.90		-451,542,076.37	-966,732,227.27
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配				-515,190,150.90		-1,659,103.20	-516,849,254.10
4. 其他						-449,882,973.17	-449,882,973.17
（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							
<b>四、本期末余额</b>	1,717,300,503.00	8,622,363,393.22	1,027,780,997.90	14,208,541,440.34	88,407,178.38	6,417,530,235.37	32,081,923,748.21



## 合并股东权益变动表（续）

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		
<b>一、上年期末余额</b>	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							
<b>二、本年期初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		-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							
<b>四、本期末余额</b>	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

## 母公司股东权益变动表

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	2013 年 1—6 月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年期末余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>二、本年期初余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>				-729,027,221.18	-729,027,221.18
（一）净利润				-213,837,070.28	-213,837,070.28
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				-213,837,070.28	-213,837,070.28
（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				-515,190,150.90	-515,190,150.90
1. 提取盈余公积					
2. 提取一般风险准备					
3. 对股东的分配				-515,190,150.90	-515,190,150.90
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					
<b>四、本年期末余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	976,829,604.90	4,266,708,733.95	15,887,893,034.85

## 母公司股东权益变动表（续）

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
<b>一、上年期末余额</b>	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					
<b>二、本年期初余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	917,077,376.00	4,801,425,996.00	16,362,858,068.00
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>			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					
<b>四、本期末余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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,本公司股东大会审议通过了A股股权分置改革方案,即本公司流通股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。截止该日,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,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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

股。此次发行后本公司总股份增至1,717,300,503股。

截至2013年06月30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

除东力实业及其境外控股子公司外，本公司及其他子公司以人民币为记账本位币。东力实业及其境外控股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。

### 6. 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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

### 7. 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期初已经存在，从合并当期的期初起将其资产、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。

### 8. 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。

### 9. 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初即期汇率计算确定。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售外币非货币性项目(如股票)产生的汇兑差额以及可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额确认为其他综合收益并计入资本公积外，均计入当期损益。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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；期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期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。

期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。

## 10. 金融资产和金融负债

### （1）金融资产

#### 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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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；
- 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；



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

## 11. 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500万元的应收款项视为重大应收款项
------------------	---------------------------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由	本集团对单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量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。
-------------	---

### (3) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项),此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	本组合为除组合一之外的应收款项,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	
组合一	不计提坏账准备
组合二	账龄分析法

### (4) 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 (%)
6 月以内(含 6 个月)	2	2
6 至 12 月	5	5
1 至 2 年	20	20
2 至 3 年	50	50
3 年以上	100	100

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 12. 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。

### 13. 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。重大影响的确定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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

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。

### 14. 投资性房地产

本集团投资性房地产为已出租的房屋建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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。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。

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。

### 15. 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(%)
----	----	---------	----------	---------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 16. 在建工程

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。

### 17. 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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 18. 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。

### 19. 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,每期末均进行减值测试。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。

### 20. 商誉



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 21. 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。

### 22. 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。

### 23. 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。

### 24. 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。

### 25. 收入确认原则

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(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；

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。

### 26. 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。

### 27. 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。

### 28. 递延所得税资产和递延所得税负债

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 29. 租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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。

### 30. 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，应缴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期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 31. 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。

### 32. 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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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，以同类存货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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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%-5%
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%
地方教育费及附加	营业税(或已交增值税)	2%

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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

#### 子公司

公司名称	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>											
深圳招商房地产有限公司	一级	深圳	房地产	300,000	房地产开发及商品房销售	375,747.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商供电有限公司	一级	深圳	供电	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	二级	深圳	计量检定	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	一级	深圳	物业管理	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	二级	深圳	物业管理	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	三级	深圳	物业管理	200	自有物业管理	120.00	60.00	60.00	是	-1,891,470.52	84,837.13
深圳市兴招物业管理有限公司	三级	深圳	物业管理	150	物业管理及其配套服务; 建筑材料、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
蛇口兴华实业股份有限公司	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	44,159,340.56	不适用
蛇口招发物业有限公司	二级	深圳	物业管理	3,600	从事蛇口SKN401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	一级	漳州	房地产	45,000	房地产开发及商品房销售	22,950.00	51.00	51.00	是	295,102,022.31	686,038.60
漳州招商局物业管理有限公司	二级	漳州	物业管理	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
漳州招商局隆房地产有限公司	二级	漳州	房地产	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
北京招商局物业管理有限公司	二级	北京	物业管理	500	经营管理航华科贸中心收费停车场,	400	80.00	80.00	是	4,210,715.84	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
					物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修						
上海招商局物业管理有限公司	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
上海招商房地产有限公司	二级	上海	房地产	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	二级	南京	物业管理	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
武汉招商局物业管理有限公司	二级	武汉	物业管理	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
瑞嘉投资实业有限公司	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
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>											
深圳海泰酒店有限公司	二级	深圳	酒店服务	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	1,853,252.24	不适用
深圳万科滨海房地产有限公司	二级	深圳	房地产	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	490,459,843.86	6,958,840.69
深圳市美越房地产顾问有限公司	二级	深圳	房地产	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	二级	深圳	房地产	1000	房地产开发经营、房地产经纪、兴办实业	11,755.00	51.00	51.00	是	150,192,782.82	-304,328.36
冠华港贸易(深圳)有限公司	六级	深圳	贸易	100	电视机、音响、机顶盒、DVD播放器等电子产品,电气材料,管材,建筑材料等	70.18	70.18	100.00	是	不适用	不适用
深圳美伦酒店管理有限公司	二级	深圳	投资	1,000	兴办实业、国内商业	1,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津招商泰达投资有限公司	二级	天津	房地产	30,000	以自有资金投资房地产业	18,000.00	60.00	60.00	是	114,940,867.72	2,274,991.69
天津红日投资有限公司	二级	天津	房地产	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	3,038,267.13	676,431.41



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
青岛中润德汽车贸易有限公司	一级	青岛	房地产	2,640	房地产开发及商品房销售	1,837.30	51.00	51.00	是	162,984,315.30	4,254,191.80
青岛中润德置业有限公司	二级	青岛	房地产	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
上海招商奉瑞置业有限公司	二级	上海	房地产	1,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑材 料销售	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	二级	上海	房地产	3,000	房地产开发及商品房销售	35,325.00	60.00	60.00	是	295,080,729.41	不适用
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任 公司	一级	哈尔滨	房地产	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	67,325,205.25	2,552,122.04
东力实业控股有限公司	三级	开曼群 岛	投资	港币 30,000	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	19,885.42	70.18	70.18	是	-8,152,765.91	7,573,674.08
华先有限公司	四级	香港	投资	港币1	投资	0.81	100.00	100.00	是	不适用	不适用
创金利有限公司	四级	香港	投资	港币1	投资	0.81	100.00	100.00	是	不适用	不适用
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司</b>											
深圳招商商置投资有限公司	一级	深圳	房地产	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	一级	深圳	房地产	2,500	自有物业出租业务	3,680.30	100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商商置业顾问有限公司	二级	深圳	房产中介	200	房地产经营、信息咨询	200.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商泰格公寓管理有限公司	二级	深圳	酒店服务	100	高尔夫球室内练习场、物业租赁、中 西餐饮食/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	二级	深圳	投资	1,000	投资兴办实业、国内商业	510.00	51.00	51.00	是	-3,675,674.18	1,956,598.86
深圳招商建设有限公司	二级	深圳	房地产	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、建筑材料的销 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	二级	深圳	房地产	18,000	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	72,526,869.69	2,599,711.91
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	二级	深圳	酒店管理	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	13,485,457.44	619,815.83

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
深圳金城泰投资发展有限公司	二级	深圳	房地产	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	1,500.00	50.00	50.00	是	15,025,299.11	不适用
深圳招商建筑工程有限公司(注2)	三级	深圳	房地产	1,000	从事房地产开发、经营;房地产经纪等	1,000.00	51%	51%	是	4,907,132.59	不适用
深圳招商南山房地产有限公司(注4)	二级	深圳	房地产	1,400	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	1,400.00	100%	100%	是	不适用	不适用
广州市万尚房地产开发有限公司	二级	广州	房地产	10,000	房地产开发及商品房销售	3,400.00	34.00	51.00	是	61,052,266.77	641,658.91
广州招商房地产有限公司	二级	广州	房地产	20,000	特定片区的房地产经营、租售	20,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山招商九龙仓房地产有限公司	三级	佛山	房地产	美元 9,990	在佛山市南海区狮山镇办事处农产村委会“羊岗村”《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	368,009,452.95	1,180,939.41
佛山招商新城高新技术有限公司	二级	佛山	房地产	1000	房地产开发、销售及相关的售后服务	600.00	60.00	60.00	是	不适用	不适用
佛山鑫城房地产有限公司	三级	佛山	房地产	美元 12,700	房地产开发、销售及相关的售后服务	47,869.00	50.00	50.00	是	1,056,884,939.23	不适用
佛山信捷房地产有限公司	三级	佛山	房地产	美元 21,980	房地产开发、销售及相关的售后服务	151,157.80	100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山顺德依云德胜房地产有限公司(注6)	四级	佛山	房地产	1,000	从事房地产开发、经营;房地产经纪等	1,000.00	100%	100%	是	不适用	不适用
佛山依云房地产有限公司	三级	佛山	房地产	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	8,683,062.11	1,873,854.17
珠海招商房地产有限公司	二级	珠海	房地产	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	二级	珠海	房地产	800	房地产开发及商品房销售	408.00	51.00	51.00	是	81,686,639.65	不适用
海南招商远洋发展有限公司	一级	琼海	房地产	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	800,109,601.74	7,496.30
福建中联盛房地产开发有限公司	一级	厦门	房地产	5,000	房地产开发、房屋租赁与销售、物业管理、建筑工程施工、室内装饰服务、建筑设备租赁	2,500.00	50.00	50.00	是	32,812,977.61	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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(厦门)有限公司	一级	厦门	房地产	5,000	房地产开发、房屋租赁与销售、物业服务、建筑工程施工、室内装饰服务、建筑器材销售	5,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(北京)有限公司	一级	北京	房地产	3,000	房地产开发及商品房销售	3,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	二级	北京	房地产	35,000	房地产开发、室内装饰服务、建筑材料销售, 技术进出口	17,500.00	50.00	50.00	是	660,554,389.12	不适用
北京康立德房地产开发有限公司	二级	北京	房地产	38,000	房地产开发、销售自行开发后的商品房、酒店开发建设、货物进出口、技术进出口	22,800.00	60.00	60.00	是	112,241,192.90	21,895,914.13
天津招胜房地产有限公司	一级	天津	房地产	3,000	房地产开发、销售及相关的售后服务	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	二级	天津	房地产	4,000	房地产开发、销售及相关的售后服务	3,000.00	75.00	75.00	是	14,505,307.05	12,596.84
天津港威房地产开发有限公司	三级	天津	房地产	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
青岛海德置业发展有限公司	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; 室内外装饰工程设计与施工	14,414.91	100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商置业有限公司	二级	上海	房地产	3,000	房地产开发及建筑器材销售	3,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商闵盛置业有限公司	二级	上海	房地产	3,000	房地产开发经营、室内装饰服务、建筑器材销售	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	二级	上海	房地产	3,000	房地产开发经营、室内装饰服务、建筑器材销售	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	三级	上海	房地产	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	147,637,025.16	340,767.84
上海招商虹虹置业有限公司	三级	上海	房地产	3,000	房产开发经营, 物业管理, 自有房屋租赁, 室内外装饰及设计服务, 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(南京)有限公司	二级	南京	房地产	3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后	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

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
					服务						
南京招商瑞盛房地产有限公司	三级	南京	房地产	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	一级	镇江	房地产	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	三级	镇江	房地产	美元 11,800	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
镇江南山创意产业园发展有限公司 (注1)	二级	镇江	房地产	5,000	产业园开发、建设, 房屋销售、租赁	3,000.00	60%	60%	是	不适用	不适用
招商局地产(苏州)有限公司	一级	苏州	房地产	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	一级	苏州	房地产	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	157,461,506.72	不适用
苏州招商雍华府房地产有限公司	二级	苏州	房地产	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	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	920,447,403.00	不适用
苏州招商依山郡房地产有限公司 (注5)	二级	苏州	房地产	3,000.00	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	3,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(常州)有限公司	一级	常州	房地产	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	3,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
大连招宇房地产有限公司(注3)	三级	大连	房地产	3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	1,530.00	51%	51%	是	14,270,864.22	429,135.87
成都招商北湖置地有限公司	一级	成都	房地产	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	一级	成都	房地产	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	二级	成都	房地产	1,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、	1,000.00	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

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
					物业管理服务						
招商局地产(重庆)有限公司	一级	重庆	房地产	3,000	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(重庆)花园城有限公司	一级	重庆	房地产	3,000	房地产开发、室内装饰服务、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	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
招商局地产(贵州毕节)有限公司	一级	贵州	房地产	3,000	房地产投资及销售, 房地产经纪服务, 物业服务, 室内外装饰工程设计与施工	3,000.00	100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	二级	贵州	房地产	2,000	房地产的投资, 房屋租赁, 物业服务, 室内外装饰工程设计与施工。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	二级	贵州	物业管理	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
云南招商城投房地产有限公司	二级	昆明	房地产	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	3,610,385.96	388,821.48
招商局地产(武汉)有限公司	一级	武汉	房地产	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
武汉新得房地产开发有限公司	四级	武汉	房地产	美元 9,800	房地产开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装饰工程设计与施工	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	四级	武汉	房地产	美元 9,800	房地产开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装饰工程设计与施工	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	四级	武汉	房地产	美元 7,906	房地产开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装饰工程设计与施工	49,869.47	100.00	100.00	是	不适用	不适用
会鹏房地产发展有限公司	二级	香港	房地产	港币1	房地产开发、销售及相关的售后服务	0.44	50.00	50.00	是	121,580,370.19	不适用
盈泽发展有限公司	三级	香港	投资	港币1	投资	0.85	100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局物业管理(香港)有限公司	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

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
KollMerchantsLimited	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	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
奥明发展有限公司	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	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	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
基石国际有限公司	三级	香港	投资	港币1	投资	0.82	100.00	100.00	是	不适用	不适用
健讯国际有限公司	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	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	四级	香港	投资	港币 0.0002	投资	0.0002	100.00	100.00	是	不适用	不适用
乐怡控股有限公司	二级	英属维尔京群岛	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	二级		投资	美元0.01	投资	0.06	100.00	100.00	是	不适用	不适用
JumboPacificHoldingLimited	二级		投资	美元 0.0001	投资	0.0006	100.00	100.00	是	不适用	不适用
UnionBloomLimited	三级		投资	美元0.01	投资	0.06	51.00	51.00	是	854,752.32	不适用
VastJointLimited	三级		投资	美元0.01	投资	0.06	51.00	51.00	是	-13,743.07	3,189.36
成惠投资有限公司	三级		投资	美元0.01	投资	0.06	100.00	100.00	是	不适用	不适用
茵荣有限公司	三级		投资	美元0.01	投资	0.068	50.00	50.00	是	110,554,073.48	不适用
汇聚控股有限公司	二级		投资	美元 0.0002	投资	0.001	100.00	100.00	是	不适用	不适用
利昇控股有限公司	二级		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	二级		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

2013年1月1日至2013年06月30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	级别	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	期末 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
汇豪有限公司	二级		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	二级		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	二级		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

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

注1:2013年1月，本公司与镇江市交通投资建设发展公司共同出资设立镇江南山创意产业园发展有限公司，本公司出资人民币3,000万元，持有其60%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2:2013年1月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳中润通达置业发展有限公司共同出资设立深圳招商蛇口建设有限公司，深圳招商房地产出资人民币510万元持有其51%的权益性资本，将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注3:2013年2月，本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与大连昊宇投资有限公司共同出资设立大连招宇房地产有限公司，天津招胜出资人民币1,530万元持有其51%的权益性资本，将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4:2013年3月，本公司出资人民币1,400万元设立深圳坪山招商房地产有限公司，持有其100%权益性资本，将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注5:2013年4月，本公司之子公司招商局地产（苏州）有限公司出资人民币3,000万元设立苏州招商依山郡房地产有限公司，持有其100%权益性资本，将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注6:2013年5月，本公司之子公司广州招商房地产有限公司出资人民币1,000万元设立佛山顺德依云德胜房地产有限公司，持有其100%权益性资本，将该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 (%)	期末净资产	2013年1—6月净利润
大连招宇房地产有限公司	新设控股子公司	51.00	29,124,212.52	-875,787.48
深圳招商蛇口建设有限公司	新设控股子公司	51.00	10,014,556.31	14,556.31
佛山顺德依云德胜房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	9,988,842.10	-1,157.90
苏州招商依山郡房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	29,661,480.14	-338,519.86
镇江南山创意产业园发展有限公司	新设控股子公司	60.00	49,740,027.36	-259,972.64
深圳坪山招商房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	13,926,868.50	-73,131.50

#### 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	期初至处置日净利润
深圳招商华侨城投资有限公司（注）	控制权发生变更	50.00	895,760,354.68	124,516,417.07

注：深圳招商华侨城投资有限公司投资的曦城项目已接近开发尾期，工作重心已转移至项目的运营与管理，鉴于其另一方股东华侨城地产在大型综合社区运营管理方面的成功经验，经股东双方



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

商定，由华侨城地产负责主导该项目日后的运营与管理。由于控制权发生变更，自2013年4月1日起，公司不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围，该公司成为本公司联营公司。

（三）本期及上年未发生企业合并

（四）外币报表折算

币种	资产负债表	利润表
港币	0.7966	0.8044

## 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，“期初”系指2013年1月1日，“期末”系指2013年06月30日，“本期”系指2013年1月1日至6月30日，“上年同期”系指2012年1月1日至06月30日，货币单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末金额			期初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
<b>库存现金</b>			<b>70,056.51</b>			<b>203,588.82</b>
人民币	66,469.12	1.0000	66,469.12	194,214.86	1.0000	194,214.86
港币	4,503.38	0.7966	3,587.39	11,561.18	0.8109	9,374.96
<b>银行存款</b>			<b>22,769,980,996.30</b>			<b>17,102,255,183.52</b>
人民币	20,458,681,846.46	1.0000	20,458,681,846.46	16,101,503,948.61	1.0000	16,101,503,948.61
港币	324,565,155.86	0.7966	258,548,603.16	358,806,381.23	0.8109	290,965,220.50
美元	332,230,169.24	6.1787	2,052,750,546.68	112,924,350.01	6.2855	709,786,014.41
<b>其他货币资金</b>			<b>688,521,549.71</b>			<b>1,136,813,474.59</b>
人民币	688,521,549.71	1.0000	688,521,549.71	1,129,333,729.59	1.0000	1,129,333,729.59
美元				1,190,000.00	6.2855	7,479,745.00
<b>合计</b>			<b>23,458,572,602.52</b>			<b>18,239,272,247.93</b>

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688,521,549.71元；受限制用途货币金额为76,793,612.00元。

### 2、应收票据

（1）应收票据种类

票据种类	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	2,947,367.39	5,748,800.00
商业承兑汇票		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

票据种类	期末金额	期初金额
合计	2,947,367.39	5,748,800.00

(2) 期末应收票据无质押、贴现及背书的承兑汇票。

3、应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,103,149.70	6.21	5,103,149.70	100.00				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,621,006.88	8.06	4,957,608.78	74.88				
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合一	23,547,088.83	28.67	0.00	0.00	94,344,063.99	53.75	9,479,852.52	10.05
组合二	46,856,889.41	57.05	3,994,965.82	8.53	81,166,515.78	46.25	3,991,564.52	4.84
组合合计	70,403,908.24	85.72	3,994,965.82	5.67	175,510,579.77	100.00	13,411,417.04	7.64
合计	82,128,064.82	100	14,055,754.30		175,510,579.77	100	13,411,417.04	

公司自报告期末变更坏账准备会计估计, 此项变更导致报告期应收账款坏账计提数额增加约 87 万元。

1) 应收账款整体账龄

账龄	期末金额			期初金额		
	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	66,834,422.44	81.38	1,841,570.75	156,087,371.13	88.93	2,558,411.64
1-2年	3,385,954.02	4.12	2,058,124.39	8,307,742.64	4.73	1,818,101.90
2-3年	3,739,196.30	4.55	3,650,965.20	4,281,696.90	2.44	3,870,306.00
3年以上	8,168,492.06	9.95	6,505,093.96	6,833,769.10	3.90	5,164,597.50
合计	82,128,064.82	100.00	14,055,754.30	175,510,579.77	100.00	13,411,417.04

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	42,605,998.61	90.93	1,160,185.75	80,099,727.25	98.69	3,227,989.09
1-2年	1,659,787.04	3.54	331,957.41	145,812.44	0.18	14,581.24
2-3年	176,462.20	0.38	88,231.10	213,435.20	0.26	64,030.56
3年以上	2,414,621.56	5.15	2,414,621.56	707,540.89	0.87	624,963.63
<b>合计</b>	<b>46,856,869.41</b>	<b>100.00</b>	<b>3,994,995.82</b>	<b>81,166,515.78</b>	<b>100.00</b>	<b>3,931,564.52</b>

(2) 本报告期内因已计提坏账准备的应收账款部分收回, 转回坏账准备573,799.31元。

(3) 本期末无持有本公司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
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	客户一	第三方	12,293,464.00	1年以内	14.97	售楼款
招商局物业管理有限公司	客户二	第三方	8,665,162.62	1年以内	10.55	物管费
成都招商房地产有限公司	客户三	第三方	6,711,647.39	1年以内	8.17	售楼款
深圳招商供电有限公司	客户四	第三方	5,103,149.70	1年以内	6.21	电费
东力实业控股有限公司	客户五	第三方	4,701,863.08	1年以内	5.73	贸易收入
	<b>合计</b>		<b>37,475,286.79</b>		<b>45.63</b>	

### 4、预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末金额		期初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	8,161,580.60	100.00	8,287,184.01	100.00
<b>合计</b>	<b>8,161,580.60</b>	<b>100.00</b>	<b>8,287,184.01</b>	<b>100.00</b>

(2) 期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。

### 5、其他应收款

(1) 其他应收款分类

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末金额			
	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	11,270,000.00	0.10	11,270,000.00	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	3,580,645.87	0.03	1,251,753.62	34.96
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	11,676,462,534.22	99.32	0.00	0.00
组合二	65,459,185.47	0.56	11,581,286.10	17.69
组合小计	11,741,921,719.69	99.87	11,581,286.10	0.10
<b>合计</b>	<b>11,756,772,365.56</b>	<b>100.00</b>	<b>24,103,039.72</b>	

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				
单项金额虽不重大但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	99.4	5,920,777.53	0.07
组合二	45,145,079.06	0.6	6,942,147.06	15.38
组合小计	8,196,354,497.51	100	12,862,924.59	0.16
<b>合计</b>	<b>8,196,354,497.51</b>	<b>100</b>	<b>12,862,924.59</b>	

公司自报告期开始变更坏账准备会计估计,此项变更导致报告期其他应收款坏账计提数额增加约154万元。

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末金额			期初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	50,142,874.57	76.60	1,220,564.56	27,917,804.16	61.84	1,157,877.68
1-2年	3,872,614.99	5.92	774,523.00	4,288,414.95	9.50	428,841.50
2-3年	3,714,994.77	5.68	1,857,497.40	10,404,902.95	23.05	3,121,470.88
3年以上	7,728,701.14	11.81	7,728,701.14	2,533,957.00	5.61	2,233,957.00
<b>合计</b>	<b>65,459,185.47</b>	<b>100.00</b>	<b>11,581,286.10</b>	<b>45,145,079.06</b>	<b>100</b>	<b>6,942,147.06</b>

(2) 本报告期因已计提坏账准备的其他应收账款收回,坏账准备转回2,569,639.50元。

(3) 本期末无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份股东单位的欠款。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (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	1,855,231,000.00	半年以内	15.78	存出土地竞买保证金
客户二	第三方	1,333,584,095.33	2年以内	11.34	合作方往来
客户三	第三方	1,050,000,000.00	2年以内	8.93	合作方往来
客户四	第三方	1,000,000,000.00	半年以内	8.51	存出土地竞买保证金
客户五	第三方	958,088,500.30	半年以内	8.15	合作方往来
<b>合计</b>		<b>6,196,903,595.63</b>		<b>52.71</b>	

## 29、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	878,104,033.48	7.47
佛山招商陇原房地产有限公司	合营企业	673,226,819.21	5.73
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业	181,438,008.42	1.54
深圳南山开发房地产有限公司	同一集团控制下	107,938,507.84	0.92
Jones Tech Limited	联营企业	63,269,739.71	0.54
Holly Profit Limited	联营企业	72,599,422.24	0.62
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业	11,270,000	0.00
<b>合计</b>		<b>1,987,846,530.90</b>	<b>16.82</b>

## 6、存货

## (1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额		
	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	62,561,673,827.72	72,000,000.00	62,489,673,827.72	62,910,239,897.15	38,210,000.00	62,522,029,897.15
房地产开发产品	9,913,437,403.08	30,333,082.19	9,583,104,320.89	11,290,417,525.17	20,483,082.19	11,083,924,442.98
原材料	3,775,604.33		3,775,604.33	7,389,082.21		7,389,082.21
低值易耗品	5,551,488.88	162,981.66	5,388,507.22	4,759,616.43	162,981.66	4,596,634.77
<b>合计</b>	<b>72,484,483,294.01</b>	<b>32,466,063.85</b>	<b>72,091,942,200.16</b>	<b>74,212,806,086.96</b>	<b>54,866,063.85</b>	<b>73,687,940,023.11</b>

## (2) 存货构成

项目	期初数	本年增加额	本年减少额	年末数
房地产开发成本	62,910,239,897.15	8,861,849,904.44	9,210,415,973.87	62,561,673,827.72
房地产开发产品	11,290,417,525.17	8,793,308,090.50	10,170,288,212.59	9,913,437,403.08
原材料	7,389,048.21	1,099,214.00	4,712,657.88	3,775,604.33
低值易耗品	4,759,616.43	3,913,591.31	3,121,748.86	5,551,488.88
<b>合计</b>	<b>74,212,806,086.96</b>	<b>17,660,170,800.25</b>	<b>19,388,538,593.20</b>	<b>72,484,483,294.01</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(3) 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
<b>房地产在建开发成本</b>					
哈尔滨若丁山	2012年4月	2015年4月	347,581	921,586,898.98	995,171,922.02
北京公园1872	2006年1月	2014年7月	422,646	1,317,812,839.82	399,469,439.82
北京康立德酒店	2009年4月	2013年1月	120,419	903,304,663.56	
北京溪城家园及珑原	2008年1月	2015年6月	408,328	1,070,885,449.18	1,295,075,449.18
天津贝壳山	2012年8月	2015年10月	512,700	1,861,879,170.47	1,945,929,170.47
天津依云郡	2011年5月	2015年2月	133,329	321,105,199.71	375,116,099.71
天津隍城	2007年1月	2014年7月	356,494	759,295,816.69	861,395,816.69
青岛LAVIE公社	2012年4月	2014年7月	67,665	637,113,174.68	723,922,574.68
上海海德花园	2006年5月	2014年12月	183,812	1,081,736,114.89	1,194,687,414.89
上海虹悦华庭	2012年12月	2014年8月	144,300	895,913,993.26	1,041,554,900.00
上海佘山珑原	2010年10月	2014年12月	303,342	1,417,579,036.86	1,553,681,736.86
上海招商海湾花园四至七期	2011年5月	2014年6月	139,059	1,011,213,032.27	783,133,232.27
南京雍华府	2012年12月	2015年5月	315,026	1,979,792,978.04	2,099,094,578.04
南京紫金山一号	2011年12月	2013年8月	234,919	758,574,389.01	894,101,589.01
常州公园1872一期	2013年2月	2015年5月			121,961,079.69
苏州雍华府一期	2013年3月	2014年12月	121,246		96,328,000.00
苏州招商依山郡	2013年6月	2015年6月	170,000		319,363,000.00
常州公园1872	2013年2月	2015年5月	67,308		34,283,800.00
苏州雍景湾	2011年3月	2014年12月	339,234	758,426,624.12	873,316,524.12
苏州小石城四至十期	2010年3月	2015年11月	485,432	1,903,656,583.88	1,433,987,883.88
镇江北固湾一、二期	2011年5月	2015年12月	621,044	3,718,180,565.68	1,630,521,965.68
佛山依云上城二、三期	2011年2月	2013年10月	188,732	816,889,187.63	
佛山依云天汇	2011年2月	2014年7月	238,612	1,853,826,581.22	2,045,507,481.22
佛山依云国际	2013年2月	2015年7月	92,160		217,097,220.00
佛山依云曦城二期	2012年10月	2015年4月	27,466	98,766,132.28	136,894,657.87
佛山依云曦城一期	2010年12月	2013年12月	70,849	589,067,134.69	614,826,500.84
广州东荟城B地块1期	2012年3月	2013年12月	81,541	501,633,643.90	571,393,643.90
广州东荟城B地块2期	2012年9月	2015年12月	109,728	478,912,193.13	550,832,193.13
广州东荟城B地块3期	2012年12月	2016年12月	109,815	469,695,405.94	532,555,405.94
广州金山谷二期2标段五合期	2009年7月	2019年11月	670,181	994,924,450.50	1,046,991,850.50
深圳海上世界船后广场	2012年1月	2013年6月	45,546	315,444,138.73	
深圳海上世界船尾广场	2012年1月	2013年6月	44,355	310,827,137.81	
深圳海上世界船前广场	2011年3月	2013年6月	39,056	300,721,937.21	
深圳海上世界酒店	2010年12月	2013年10月	81,209	393,841,738.71	503,329,200.00
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2015年5月	113,969		13,866,500.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳海上世界中心广场	2011年2月	2013年7月	12,918	48,677,798.86	126,050,000.00
深圳哈融中心二期	2013年1月	2015年12月	188,942		971,880,807.23
深圳坪山花园城一期	2013年4月	2015年11月	322,408		24,282,100.00
深圳锦绣观园	2011年12月	2014年6月	96,890	493,291,709.16	636,541,709.16
深圳招商观海	2011年5月	2013年12月	328,268	1,781,133,329.40	1,810,943,429.40
深圳伍兹公寓	2010年5月	2013年6月	75,530	600,483,590.84	
深圳曦城五期(注)	2010年2月	2013年6月	117,267	417,107,883.37	
深圳壹海城	2011年11月	2014年1月	735,678	3,391,412,164.87	3,553,362,400.00
深圳招商果岭花园	2010年5月	2013年6月	128,122	1,011,457,417.66	
深圳招商局广场	2010年5月	2013年7月	142,073	979,241,139.72	1,047,956,639.72
珠海招商花园城二至三期	2009年12月	2013年8月	151,667	1,048,047,147.34	1,100,898,647.34
武汉雍华府	2011年7月	2013年9月	99,183	747,642,304.26	797,024,000.00
武汉墨水湖A地块	2012年3月	2015年12月	373,771	1,591,462,010.86	1,633,193,210.86
厦门海德公园一期	2011年5月	2013年10月	141,784	735,960,773.75	747,317,273.75
厦门海德公园二期	2013年3月	2015年6月	91,572		486,021,280.09
厦门海上五月花	2011年3月	2014年6月	256,949	1,135,901,179.42	1,261,453,479.42
漳州卡达凯斯	2010年5月	2020年12月	332,501	996,617,103.26	1,058,805,503.26
漳州卡达凯斯美仑山庄及公寓	2011年7月	2013年6月	16,852	146,068,168.67	
漳州招商花园城	2008年7月	2013年8月	65,806	188,111,987.35	196,684,987.35
漳州招商假日365	2010年6月	2014年12月	44,205	181,922,265.61	197,098,665.61
贵州毕节·招商花园城	2012年4月	2014年12月	30,000	274,214,602.24	366,283,500.00
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	237,893,800.00
云南招商海公馆一期	2013年5月	2015年3月	301,881		514,800,483.00
重庆长嘉汇	2011年5月	2019年12月	1,281,749	4,328,065,650.40	4,409,418,300.00
重庆花园城(二、三期)	2011年8月	2015年6月	425,195	1,474,108,871.21	1,661,061,971.21
重庆江湾城四期	2009年1月	2013年2月	46,653	466,523,600.00	
重庆江湾城五期	2009年1月	2013年10月	43,261	181,512,344.39	243,637,044.39
成都招商雍华府	2011年5月	2015年7月	390,465	1,428,532,996.87	1,616,386,896.87
其他				65,086,741.54	173,279,223.25
<b>小计:</b>				<b>52,341,757,659.92</b>	<b>49,777,666,182.32</b>

### 房地产拟开发土地

深圳渔二村项目	未定	未定	未定	270,500,204.12	270,500,204.12
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	2,741,371,013.54
深圳哈融中心二期	2013年1月	2015年12月	188,942	961,880,807.23	
深圳坪山花园	2013年12月	2015年11月	322,408	1,224,000,000.00	1,224,000,000.00
佛山依云国际	2013年2月	2015年7月	92,160	198,405,020.00	
佛山依云曦城三期	2013年9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	135,743,591.10	135,743,591.10

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

佛山依云曦城五期	2013年11月	2015年9月	29,373	149,055,852.75	149,055,852.75
佛山顺德依云德胜	2013年7月	2015年12月	290,593		1,320,672,092.00
海莉博墅项目	未定	未定	447,534	800,449,000.00	824,754,200.00
大连七贤岭项目	2013年7月	2016年6月	135,000		518,128,000.00
云南海公馆二、三期	未定	未定	301,881		678,415,935.51
青岛海德花园	2013年5月	2014年10月	43,000	97,243,519.06	98,846,100.00
常州公园1872二、三期	2013年2月	2015年5月	67,308	553,128,937.55	457,966,989.70
苏州雍华府二期	2013年10月	2014年12月	29,643	692,324,205.17	713,024,205.17
镇江北固湾三至五期	未定	未定	299,195		1,383,648,334.71
厦门海德公园二期	2013年3月	2015年6月	91,572	485,897,280.09	
武汉墨水湖B地块	2014年7月	2016年4月	226,219	919,503,851.95	922,529,251.95
武汉墨水湖C地块	2015年7月	2018年12月	323,490	1,217,096,154.10	1,217,808,654.10
<b>小计</b>				<b>10,568,482,237.23</b>	<b>12,784,007,645.40</b>
<b>合计</b>				<b>62,910,239,897.15</b>	<b>62,561,673,827.72</b>

注：深圳曦城项目系原本公司之子公司深圳招商华侨城投资有限公司的开发项目，该公司自2013年4月1日起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”。

### A. 房地产开发产品列示如下

项目名称	竣工期	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	57,021,852.39	1,054,700,000.00	867,271,040.99	244,450,811.40
北京观邸一期	2012年6月	345,113,564.37	56,440,000.00	147,270,000.00	254,283,564.37
北京溪城花园	2010年9月	118,817,095.64	40,170,000.00	17,400,000.00	141,587,095.64
北京康莱德酒店	2013年1月		903,304,663.56	903,304,663.56	
天津康乐路36号	2009年11月	2,274,142.55		244,300.00	2,029,842.55
天津雍华府项目	2012年10月	339,366,166.54	8,003,300.00	113,291,100.00	234,078,366.54
天津石山一期	2012年8月	673,443,130.54		246,710,000.00	426,733,130.54
上海海德花园1号地段	2010年12月	105,954,185.96		7,650,900.00	98,303,285.96
上海佘山观邸项目一期	2012年1月	1,025,001,421.53		105,663,200.00	919,338,221.53
上海招商海寰花园一至三期	2011年6月	98,787,011.79	262,580,900.00	157,907,700.00	203,460,211.79
上海招商雍华府一期至三期	2011年8月	15,679,168.00			15,679,168.00
南京依云溪谷	2010年10月	10,474,266.25			10,474,266.25
南京紫金山一号一期	2012年11月	1,038,109,119.93		451,153,600.00	586,955,519.93
镇江北固湾一期	2013年3月		526,794,245.29	410,576,455.60	116,217,789.69
苏州石城二期	2012年6月	27,506,878.65	880,056,200.00	721,791,900.00	185,771,178.65
苏州石城一期至三期	2010年12月	1,335,770.41			1,335,770.41
苏州雍景湾	2012年5月	526,338,585.89	5,994,200.00	104,850,900.00	427,481,885.89
深圳招商观园	2012年1月	581,919,045.17		167,730,000.00	414,189,045.17
深圳招商翡翠岭花园	2013年6月		1,281,220,000.00	1,149,230,000.00	131,990,000.00
深圳海月华庭	2009年9月	6,388,730.11			6,388,730.11
深圳溪谷二期	2007年6月	11,885,082.62			11,885,082.62



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳湾三期	2011年5月	6,158,353.51	6,210,000.00	9,880,000.00	2,478,353.51
深圳湾公寓	2010年5月		665,100,000.00		665,100,000.00
深圳海上世界后广场	2013年6月		346,730,138.73		346,730,138.73
深圳海上世界后广场	2013年6月		341,905,537.81		341,905,537.81
深圳海上世界前广场	2013年6月		362,676,500.00		362,676,500.00
深圳曦城二期	2012年9月	438,288,442.55		438,288,442.55	
深圳曦城一期	2011年6月	210,918,780.33		210,918,780.33	
深圳曦城三期	2012年5月	953,579,344.42		953,579,344.42	
深圳依山郡一至三期	2009年10月	13,440,925.00			13,440,925.00
深圳麓湾	2012年8月	244,957,912.30		146,980,000.00	97,957,912.30
深圳招商澜园	2010年10月	15,080,694.02			15,080,694.02
佛山依云上城二期	2012年10月	872,838,680.48	959,345,900.00	754,092,300.00	1,078,092,280.48
佛山依云上城一期	2011年8月	139,215,821.72			139,215,821.72
佛山依云水岸三期	2012年9月	983,168,156.08		886,720,100.00	96,448,056.08
佛山依云水岸四期	2012年1月	254,604,072.91		79,010,000.00	175,594,072.91
佛山依云水岸一至二期	2011年4月	32,945,191.02		1,311,500.00	31,633,691.02
广州金山谷二期	2010年1月	21,732,195.63			21,732,195.63
广州金山谷三期1标	2010年5月	126,282,623.08			126,282,623.08
广州金山谷四期	2012年7月	74,559,161.66			74,559,161.66
广州金山谷八期	2013年6月		144,667,700.00	144,667,700.00	
珠海招商花园城二期	2012年3月	287,287,709.91		35,047,500.00	252,240,209.91
珠海招商花园城二、三期	2013年1月		154,854,636.44	88,252,085.14	66,602,551.30
厦门海沧公园一期别墅	2012年12月	328,357,543.00	115,243,200.00	57,512,800.00	386,087,943.00
厦门五月花一期B-4地块	2012年12月	387,717,497.75	4,288,700.00	272,843,900.00	119,162,297.75
漳州长泰翡翠山庄及公寓	2011年7月		146,068,168.67		146,068,168.67
漳州招商花园城	2011年12月	21,641,906.17		10,132,200.00	11,509,706.17
漳州招商假日365一期	2011年12月	43,854,213.96		16,907,900.00	26,946,313.96
漳州招商长泰翡翠二期	2011年12月	50,779,715.18		17,554,800.00	33,224,915.18
成都东城国际	2012年9月	74,731,573.48	2,230,500.00	9,805,800.00	67,156,273.48
成都雍华府一期	2012年9月	119,683,400.37		44,888,700.00	74,784,700.37
重庆花园城一期	2012年12月	411,530,952.83		94,513,400.00	317,017,552.83
重庆江湾城二期	2010年12月	15,845,295.90			15,845,295.90
重庆江湾城一至五期	2012年9月	123,120,901.45	466,523,600.00	325,305,200.00	264,339,301.45
重庆江湾城一期	2009年11月	46,988,981.09			46,988,981.09
其他		5,762,251.03	28,200,000.00		33,962,251.03
<b>合计</b>		<b>11,290,417,525.17</b>	<b>8,793,308,090.50</b>	<b>10,170,288,212.59</b>	<b>9,913,437,403.08</b>

### (4) 存货跌价准备

项目	期初金额	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	368,210,000.00	-296,210,000.00			72,000,000.00
房地产开发产品	206,493,032.19	296,210,000.00	182,370,000.00		320,333,032.19

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
低值易耗品	162,981.66				162,981.66
<b>合计</b>	<b>574,866,013.85</b>		<b>182,370,000.00</b>		<b>392,496,013.85</b>

注1: 2008年, 本公司之子公司佛山信捷房地产有限公司根据当时市场情况, 对其开发的佛山依云上城项目计提了存货跌价准备182,370,000.00元, 本报告期末, 该公司按照目前市场价格状况和依云上城实际销售情况, 对该项目可变现净值进行测试后确定不再需要计提跌价准备, 因此, 本期予以全额转回。

### (5) 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	根据当时市场情况, 预计可回收金额低于账面金额	按照市场价格状况	14.98%
低值易耗品	账面金额低于预计可回收金额	无	

(6) 房地产开发成本中累计资本化的利息支出为1,484,036,284.95元, 其中本年计入房地产开发成本的利息支出为415,466,833.7元

### (7) 用作抵押的存货如下:

A. 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300,000,000.00元。

B. 本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司以招商·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199,000,000.00元。

C. 本公司之子公司上海丰扬房地产开发有限公司以上海市宝山区杨行镇9街坊4/19丘地块占地面积为202,760平方米的土地使用权以及该地块上建筑面积为52,249平方米的在建工程为抵押物向银行取得222,000,000元的贷款授信额度, 目前已提取贷款金额58,400,000元。

D. 本公司之子公司天津招商泰达投资有限公司以土地使用权证为房地证津字第114051200156号向银行抵押, 取得借款人民币250,000,000元额度, 其中已提款57,215,946.75元。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

截至2013年6月30日止，除上述抵押事项外，本公司房地产存货中不存在其他抵押担保，无停工烂尾项目。

(8) 截至2013年6月30日止，本公司土地储备面积为276.81万平方米，土地成本金额12,784,007,645.40元。

### 7、其他流动资产

项目	期末金额	期初金额	性质
预付营业税金及附加	1,565,209,370.71	1,628,732,751.40	预缴的税金
预付所得税	400,233,902.17	650,461,689.23	预缴的税金
预付土地增值税(注)	945,428,987.12	526,737,961.72	预缴的税金
其他	26,779,791.28	12,337,541.63	预付的其他税费
<b>合计</b>	<b>2,937,652,051.28</b>	<b>2,818,269,943.98</b>	

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。

### 8、长期应收款

项目	期末金额	期初金额
委托贷款	-	49,721,270.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>49,721,270.00</b>

注：该长期应收款系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的委托贷款，截止2013年06月30日，惠州市泰通置业投资有限公司已全额偿还该委托贷款。

### 9、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算的长期股权投资		
按权益法核算的长期股权投资	1,519,198,350.32	1,083,249,770.92
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,519,198,350.32</b>	<b>1,083,249,770.92</b>
减：长期股权投资减值准备		
<b>长期股权投资价值</b>	<b>1,519,198,350.32</b>	<b>1,083,249,770.92</b>

#### (2) 按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

2013年1月1日至2013年06月30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	期初金额	增加	减少	期末金额	现金红利
权益法核算								
上海新南山房地产开发有限公司	20.00	20.00	60,000,000.00	98,000,000.00		38,000,000.00	60,000,000.00	
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	196,000,000.00	168,472,474.97		1,290,760.00	167,181,714.97	
北京广盈房地产开发有限公司	34.00	34.00	5,000,000.00	4,736,375.82	1,258,825.00	2,044,883.47	3,950,317.35	
北京招商局天平物业管理有限公司	49.00	49.00	490,000.00	2,440,567.51	30,278.76	-	2,470,846.27	
深圳招商华侨城物业管理有限公司	50.00	50.00	2,500,000.00	3,445,566.66	62,212.24	680,271.71	2,827,507.19	
天津兴海房地产开发有限公司	45.00	45.00	6,750,000.00	97,270,125.58	-	-	97,270,125.58	
TCL 光电科技(深圳)有限公司	40.00	40.00	42,010,652.00	191,473,257.88	12,617,820.16		204,091,078.04	
惠州市泰通置业投资有限公司(注1)	49.00	49.00	25,484,900.00	20,076,394.26	-	20,076,394.26		
深圳市德瀚投资发展有限公司	70.00	50.00	14,000,000.00	13,550,204.74		140,203.81	13,410,000.93	
广州市番禺创新科技园有限公司	51.00	50.00	350,000,000.00	315,280,885.53	1,889,728.08	-	317,170,613.61	
上海乐都置业有限公司	33.33	33.33	66,660,000.00	168,489,639.40	5,185,519.88		173,675,159.28	
JonesTechLimited	49.00	49.00	309.92	6,689.11	-	-	6,689.11	
HollyProfitLimited	49.00	49.00	309.92	7,589.46	-	-	7,589.46	
深圳招商华侨城房地产开发有限公司(注2)	50.00	50.00	50,000,000.00		787,758,677.14	310,621,968.38	477,136,708.52	310,621,968.38
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50.00	50,000,000.00					
合计			906,896,171.84	1,083,249,770.92	808,803,061.03	372,854,481.63	1,519,198,350.32	310,621,968.60

注1: 2009年11月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳TCL房地产有限公司合资成立惠州市泰通置业投资有限公司(简称“泰通置业”), 深圳招商房地产持股比例为49%, 开发惠州江北项目。项目报审过程中, 因惠州市住建委与国土局就泰通置业开发地块的功能产生分歧, 惠州市土地储备中心收回项目地块。泰通置业未能收回工程占用资金利息, 导致相应损失超过其账面净资产, 本公司对泰通置业的长期股权投资减记至零。

注2: 见附注四(二)、2

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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、联营企业基本财务信息

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
<b>合营企业</b>							
深圳市德翰投资发展有限公司	70.00	50.00	19,359,230.08	202,085.88	19,157,144.20		-200,291.15
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50.00	774,082,104.60	672,924,222.36	101,157,882.24		757,270.62
北京广盈房地产开发有限公司	34.00	34.00	2,528,718,003.55	2,482,460,455.10	46,257,548.45	-	-6,012,371.86
深圳招商华侨城物业管理有限公司	50.00	50.00	12,835,528.49	7,398,630.61	5,436,897.88	11,899,075.68	124,424.49
<b>联营企业</b>							
广州市番禺创研科技园有限公司	51.00	51.00	639,732,420.65	66,503,349.52	573,229,071.13	28,400,546.67	3,718,985.46
惠州市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		-57,083,808.35
上海新南山房地产开发有限公司	20.00	20.00	1,260,452,768.90	968,554,602.46	291,898,166.44		-6,166,595.87
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	647,689,045.42	306,502,027.23	341,187,018.19	12,742,062.00	-2,634,359.33
北京招商局天平物业管理有限公司	49.00	49.00	5,284,636.76	303,768.70	4,980,868.06	4,461,106.50	61,793.38
天津兴海房地产开发有限公司	45.00	45.00	256,947,558.05	25,232,859.77	231,714,698.28		-
上海乐都置业有限公司	33.33	33.33	1,484,144,249.76	965,845,169.39	518,299,080.37	225,359,075.00	22,859,522.91
JonesTechLimited	49.00	49.00	61,820,834.30	61,807,494.58	13,339.72		-20,496.11
HollyProfitLimited	49.00	49.00	68,000,984.70	67,985,849.30	15,135.40		-22,545.72
TCL光电科技(深圳)有限公司	40.00	40.00	1,045,869,864.68	349,947,698.13	695,922,166.55	95,738,450.30	31,544,550.40
深圳招商华侨城房地产开发有限公司	50.00	50.00	3,019,886,259.13	2,592,272,766.45	427,613,492.68	1,054,991,542.87	277,613,492.67

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 10、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
<b>原价</b>	<b>4,347,138,687.70</b>	<b>869,122.00</b>	<b>11,547,157.75</b>	<b>4,336,460,651.95</b>
房屋、建筑物	3,025,915,189.70		11,547,157.75	3,014,368,031.95
土地使用权	1,321,223,498.00	869,122.00		1,322,092,620.00
<b>累计折旧和累计摊销</b>	<b>1,229,802,703.46</b>	<b>86,753,150.88</b>	<b>1,150,353.59</b>	<b>1,315,405,500.75</b>
房屋、建筑物	1,041,996,453.70	57,989,550.96	1,150,353.59	1,098,835,651.07
土地使用权	187,806,249.76	28,763,599.92		216,569,849.68
<b>账面净值</b>	<b>3,117,335,984.24</b>			<b>3,021,055,151.20</b>
房屋、建筑物	1,983,918,736.00			1,915,532,380.88
土地使用权	1,133,417,248.24			1,105,522,770.32
<b>减值准备</b>				
房屋、建筑物				
土地使用权				
<b>账面价值</b>	<b>3,117,335,984.24</b>			<b>3,021,055,151.20</b>
房屋、建筑物	1,983,918,736.00			1,915,532,380.88
土地使用权	1,133,417,248.24			1,105,522,770.32

注1: 累计折旧和累计摊销本年增加中, 本年计提 86,753,150.88 元。

注2: 截止2013年06月30日, 本集团尚有净值计人民币478,651,470.87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2013年06月30日, 无用作抵押的投资性房地产。

## 11、固定资产

## (1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本年增加	本年减少	年末金额
<b>原价</b>	<b>769,068,044.59</b>	<b>1,182,036,756.81</b>	<b>159,196,783.89</b>	<b>1,791,908,017.51</b>
房屋建筑物	379,918,768.98	1,171,099,019.15	135,643,450.17	1,415,374,337.96
机器设备	227,304,296.17	1,413,141.00	8,297,581.55	220,419,855.62
运输设备	77,504,791.68	6,159,345.47	4,278,128.64	79,386,008.51
办公设备	84,340,187.76	3,365,251.19	10,977,623.53	76,727,815.42
<b>累计折旧</b>	<b>333,873,066.83</b>	<b>40,984,586.80</b>	<b>31,981,526.31</b>	<b>342,876,127.12</b>
房屋建筑物	88,538,442.71	27,468,018.08	17,079,794.05	98,926,666.74

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

机器设备	149,448,071.21	5,598,759.84	6,519,402.83	148,527,428.42
运输设备	44,727,402.63	3,506,372.54	3,601,970.78	44,631,804.39
办公设备	51,159,150.28	4,411,436.14	4,780,358.65	50,790,227.77
<b>账面净值</b>	<b>435,194,977.76</b>			<b>1,449,031,890.39</b>
房屋建筑物	291,380,326.27			1,316,447,671.22
机器设备	77,856,224.96			71,892,427.40
运输设备	32,777,389.05			34,754,204.12
办公设备	33,181,037.48			25,937,587.65
<b>减值准备</b>				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备				
<b>账面价值</b>	<b>435,194,977.76</b>			<b>1,449,031,890.39</b>
房屋建筑物	291,380,326.27			1,316,447,671.22
机器设备	77,856,224.96			71,892,427.40
运输设备	32,777,389.05			34,754,204.12
办公设备	33,181,037.48			25,937,587.65

(2) 2013年1月北京康拉德酒店有限公司将已竣工的康拉德酒店自房地产存货转入固定资产,该固定资产金额为1,161,293,186.62元,2-6月累计计提折旧21,774,247.25元。

(3) 截止本报告披露日,本集团尚有原值人民币83,816,637.06元的房屋及建筑物产权证尚未取得,产权证尚在办理中。

### 12、在建工程

#### (1) 在建工程明细表

项目	期末金额			期初金额		
	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	95,304,349.88		95,304,349.88	85,522,230.19		85,522,230.19
建筑工程	2,936,043.39		2,936,043.39	2,936,043.39		2,936,043.39
<b>合计</b>	<b>98,240,393.27</b>		<b>98,240,393.27</b>	<b>88,458,273.58</b>		<b>88,458,273.58</b>

#### (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初金额	本年增加	本年减少		期末金额
			转入固定资产	其他减少	
变电站工程	85,522,230.19	9,782,119.69			95,304,349.88
建筑工程	2,936,043.39				2,936,043.39

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工程名称	期初金额	本年增加	本年减少		期末金额
			转入固定资产	其他减少	
合计	88,458,273.58	9,782,119.69			98,240,393.27

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				

13、商誉

被投资单位名称	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额	期末减 值准备
东方实业控股有限公司	159,560,861.23			159,560,861.23	
合计	159,560,861.23			159,560,861.23	

14、长期待摊费用

项目	期初金额	本年增加	本年摊销	本年 其他 减少	期末金额	其他 减少 原因
经营租赁固定资产改良支出	210,543,536.60	550,000.00	14,808,011.21		196,285,525.39	
其他	38,896,156.52	6,823,542.82	4,385,277.28		41,333,422.06	
合计	249,438,693.12	7,373,542.82	19,193,288.49		237,618,947.45	

15、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	期末金额	期初金额
<b>递延所得税资产</b>		
预提土地增值税	688,025,584.85	914,031,960.23
预提费用	16,473,903.53	20,589,965.05
预计负债	3,504,252.82	3,504,252.82
其他应收款坏账准备	3,517,361.24	1,592,806.37
其他长期资产摊销		1,218,876.73
应收账款坏账准备	1,839,070.31	1,209,564.16



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	期末金额	期初金额
合计	713,360,172.75	942,147,425.36
递延所得税负债		
预提分红企业所得税（注）	93,712,503.50	
合计	93,712,503.50	

注：本公司之境外子公司本年预提分红企业所得税合计 93,712,503.50 元。

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末金额	期初金额
可抵扣暂时性差异	225,352,620.54	504,593,980.48
可抵扣亏损	1,554,574,973.92	1,103,153,022.92
合计	1,779,927,594.46	1,607,747,003.40

## (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	期末金额	期初金额	备注
2013年	7,913,547.81	7,913,547.81	
2014年	8,713,793.65	9,070,705.50	
2015年	71,028,862.57	74,476,260.35	
2016年	190,762,894.37	200,825,226.11	
2017年	824,733,924.52	810,867,283.15	
2018年	451,421,951.00		
合计	1,544,574,973.92	1,103,153,022.92	

## (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	2,752,102,339.40
预提费用	65,895,614.12
预计负债	14,017,011.28
其他应收款坏账准备	14,069,444.96
应收账款坏账准备	7,356,281.24
可抵扣亏损	
小计	2,853,440,691.00
应纳税差异项目	
预提分红企业所得税	374,850,014.00
小计	374,850,014.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 16、资产减值准备明细表

项目	期初金额	本年增加	本年减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	26,274,341.63	15,027,890.39	3,143,438.00		38,158,794.02
存货跌价准备	574,866,013.85		182,370,000.00		392,496,013.85
<b>合计</b>	<b>601,140,355.48</b>	<b>15,027,890.39</b>	<b>185,513,438.00</b>		<b>430,654,807.87</b>

### 17、短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
质押借款		
抵押借款		
保证借款(注)	1,200,000,000.00	850,000,000.00
信用借款	4,420,000,000.00	1,255,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,620,000,000.00</b>	<b>2,105,000,000.00</b>

注：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1,200,000,000.00元，由本公司提供担保。

### 18、应付票据

票据种类	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	7,831,556.50	19,151,995.76
商业承兑汇票	49,852,958.83	28,458,666.83
<b>合计</b>	<b>57,684,515.33</b>	<b>47,610,662.59</b>

### 19、应付账款

#### (1) 应付账款明细

项目	期末金额	期初金额
工程款	4,563,180,000.90	6,317,238,323.45
地价款	3,832,498,664.86	5,360,808,997.86
股权收购款(注)	135,650,000.00	70,650,000.00
其他	148,627,524.60	48,201,575.64
<b>合计</b>	<b>8,679,956,190.36</b>	<b>11,796,898,896.95</b>
其中：1年以上	849,812,543.11	1,856,114,489.14

注：期末未付股权转让款系尚未达到相关股权转让协议约定的支付条件，该等款项包括：收购上海

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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转让款 7,065 万元；收购深圳招商润德房地产有限公司应付深圳市维汇投资有限公司股权转让款 6,500 万元。

(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
哈尔滨市国土资源局	230,109,586.89	1-2 年	未达合同约定时间	
佛山依云水岸一期工程款	21,155,160.68	2-3 年	工程未结算	
佛山依云水岸二期工程款	53,064,892.58	1-2 年	工程未结算	
上海雍华苑工程款	36,786,307.31	1-2 年	工程未结算	
佛山依云上城工程款	35,419,143.12	1-2 年	工程未结算	
深圳澜园工程款	22,554,808.22	1-2 年	工程未结算	
深圳依山郡三期尾款	18,447,703.44	2-3 年	工程未结算	
天津钻石山一期工程款	21,947,794.77	1-2 年	工程未结算	
南京依云溪谷工程款	17,650,023.84	1-2 年	工程未结算	
上海丰杨应付土地价款	72,450,956.40	2-3 年	未达约定支付条件	
漳州假日 365 一期室内精装修	15,742,514.80	1-2 年	工程未结算	
上海美扬置业有限公司	70,650,000.00	2-3 年	未达约定支付条件	
天津松江团泊投资发展有限公司	12,325,332.00	1-2 年	未达约定支付条件	
中建三局第三建设工程有限责任公司	11,062,640.50	1-2 年	工程未结算	
<b>合计</b>	<b>639,366,864.55</b>			

(3) 期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	期末金额	期初金额
招商局蛇口工业区有限公司	3,219,616.80	900,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,219,616.80</b>	<b>900,000,000.00</b>

## 20、预收款项

(1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
预收售楼款	30,796,381,384.42	28,399,846,062.60
其它预收款	66,139,289.17	64,120,367.74
<b>合计</b>	<b>30,862,520,673.59</b>	<b>28,463,966,430.34</b>
其中：1 年以上	2,263,104,885.94	2,962,002,551.39

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(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	1,533,094,876.56	3,154,064,691.00	2013年	79.42
北京溪城家园及珑原	3,235,178,307.00	2,901,459,060.00	2013年	100.00
天津贝肯山一期A别墅	254,153,226.00	30,096,975.00	2014年	20.45
天津依云郡一期	376,957,561.00	272,839,291.00	2013年	77.18
天津雍华府	44,127,043.00	118,291,105.00	已竣工	98.74
天津望城	1,406,798,237.13	1,507,911,417.10	2013年	81.44
上海海德花园一期商业	650,000.00		已竣工	100.00
上海海德花园二号地块一期	437,348,288.00	79,088,219.00	2013年	100.00
上海海德花园三期	21,352,170.00	23,605,652.00	已竣工	92.71
上海海廷项目	229,717,534.00	271,212,217.00	已竣工	44.07
上海佘山珑原一期	26,765,023.00	10,238,688.00	已竣工	14.41
上海招商雍华府一期	27,866,500.00		已竣工	100.00
上海招商雍华府二期	5,135,000.00		已竣工	100.00
上海招商雍华府三期	11,563,700.00		已竣工	100.00
南京依云溪谷	13,374,774.92	15,363,662.92	已竣工	100.00
南京紫金山1号	451,250,634.56	356,405,403.70	已竣工	73.16
南京雍华府	200,916,474.71		2015年	22.46
镇江北固湾一期	655,010,037.28	805,304,558.90	2013年	80.14
镇江北固湾二期	87,660,227.00		2014年	9.30
苏州小石城二至三期	2,030,888.00	1,650,772.00	已竣工	100.00
苏州小石城四期	13,450,663.88	14,453,160.88	已竣工	100.00
苏州小石城五期	52,076,694.26	644,188,471.00	2013年	93.89
苏州小石城六期	745,238,721.00	740,216,242.00	2014年	99.24
苏州小石城七期	494,634,348.00		2014年	57.40
苏州雍景湾一期	32,007,564.00	62,107,900.00	已竣工	56.91
苏州雍景湾二期	223,446,291.00	128,388,955.00	2014年	79.48
苏州雍景湾三期	537,088,500.00		2014年	16.89
苏州雍华府一期	137,057,240.00		2015年	14.38
常州花园城一期	16,045,137.00		2015年	8.56
深圳鲸山九期	1,045,731,702.00		2014年	37.86
深圳果岭花园	227,502,917.00	2,358,203,307.90	2013年	98.59
深圳兰溪谷二期	20,927,053.00	23,839,614.00	已竣工	100.00
深圳伍兹公寓	1,089,411,987.00	400,973,143.00	2013年	77.69
深圳雍景湾	47,466,061.00	337,120,918.00	已竣工	98.78
深圳招商观园	235,637,538.00	203,949,080.00	已竣工	85.73
深圳壹海城	2,601,469,133.00	1,457,289,767.00	2014年	63.57
深圳曦城		461,482,004.00	已竣工	64.02
佛山依云天汇一期	1,215,036,666.00	665,223,079.00	2013年	74.22
佛山依云上城一期	14,088,514.74	12,407,243.00	已竣工	99.66

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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 (%)
佛山依云上城二期	20,658,730.00	841,604,878.00	已竣工	98.50
佛山依云上城三期	439,578,170.00	228,738,382.00	2013年	44.56
佛山依云水岸一期	31,767,357.36	32,607,264.22	已竣工	99.85
佛山依云水岸二期	35,033,302.00	34,973,024.96	已竣工	100.00
佛山依云水岸三期	140,960,284.17	1,850,890,613.50	已竣工	96.35
佛山依云水岸四期	57,648,622.00	188,418,622.00	已竣工	65.39
佛山依云曦城一期	633,340,165.00	415,276,326.00	2013年	66.03
广州陈岑城B地块一期	759,500,341.00	391,754,210.00	2013年	98.25
广州金山谷项目	349,167,611.73	679,472,966.00	已竣工	60.35
珠海招商花园城一期	61,722,309.00	79,788,525.00	已竣工	76.00
珠海招商花园城二三期	1,543,635,119.00	980,029,523.00	已竣工	90.35
厦门海德公园	1,035,134,685.00	582,760,542.00	2014年	71.78
厦门海上五月花	1,859,551,866.57	1,486,326,635.30	2015年	70.40
漳州花园城一期	1,222,963.20	7,534,141.20	已竣工	100.00
漳州花园城二期	259,278,916.00	197,846,955.00	2013年	99.74
漳州假日365一期	48,121,555.00	42,521,192.00	已竣工	99.08
漳州假日365二期	199,297,476.24	49,559,256.40	2014年	90.71
漳州卡达凯斯一期	99,897,589.07	110,756,087.60	已竣工	89.98
漳州卡达凯斯二期	657,705,560.45	96,640,549.83	2013年	91.00
漳州卡达凯斯展示区公寓	163,240.00	53,138,184.68	2013年	94.16
武汉雍华府	786,423,193.00	248,998,182.00	2013年	79.03
成都东城国际	49,151,498.00	26,330,800.00	已竣工	89.34
成都雍华府	987,209,050.20	357,313,345.00	2013年	66.65
重庆长嘉仁一期	989,341,368.01	645,325,350.80	2014年	49.21
重庆招商花园城	613,416,282.63	415,620,937.00	2013年	33.29
重庆招商江湾城	614,948,328.81	971,786,616.00	2013年	91.82
毕节花园城一期D区	208,684,140.00	14,786,944.00	2014年	47.95
毕节招商花园城会展中心	41,834,702.00	83,700,991.00	2014年	50.15
哈尔滨诺丁山一期	246,905,985.94	134,345,182.98	2013年	53.18
青岛(LAVIE公社)	206,204,351.00	43,515,038.00	2013年	26.77
其他	44,609,319.00	23,053,805.73		
<b>合计</b>	<b>30,796,381,384.42</b>	<b>28,402,749,707.60</b>		

### 21、应付职工薪酬

	期初金额	本年增加	本年减少	年末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	301,198,403.13	455,884,535.16	618,742,783.51	138,340,154.78
二、职工福利费		22,883,728.74	22,883,728.74	
三、社会保险费	1,299,788.72	63,749,622.32	63,167,416.29	1,881,994.75
其中: 1. 医疗保险费	193,510.37	13,848,664.81	13,892,264.26	149,910.92

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	期初金额	本年增加	本年减少	年末金额
2. 基本养老保险费	376,137.36	35,196,863.49	34,930,303.94	642,696.91
3. 年金缴费(补充养老保险)	444,010.83	9,718,167.80	9,376,029.84	786,148.79
4. 失业保险费	116,895.38	2,411,242.04	2,398,003.22	130,134.20
5. 工伤保险费	85,571.77	1,256,192.34	1,257,392.96	84,371.15
6. 生育保险费	83,663.01	1,306,289.34	1,303,240.32	86,712.03
四、住房公积金	1,232,929.00	18,335,789.00	19,285,748.71	282,969.29
五、工会经费和职工教育经费	23,424,349.03	10,316,439.00	11,422,927.19	22,317,860.84
六、辞退福利及内退补偿	1,280,000.00	964,608.00	964,608.00	1,280,000.00
其中: 因解除劳动关系给予的补偿	1,280,000.00	952,008.00	2,232,008.00	
七、其他	5,605,024.24	2,233,165.11	3,742,253.73	4,095,935.62
其中: 以现金结算的股利支付				
<b>合计</b>	<b>334,040,494.12</b>	<b>574,708,418.33</b>	<b>740,549,997.17</b>	<b>168,198,915.28</b>

## 22、应交税费

项目	年末金额	期初金额
企业所得税	785,631,591.30	1,456,225,181.67
土地增值税	98,281,496.91	228,643,835.33
营业税	69,569,538.94	213,733,667.61
个人所得税	46,345,319.51	9,960,146.29
增值税	2,328,726.49	-2,768,550.18
城市维护建设税	5,751,246.47	15,374,675.69
土地使用税	3,269,435.53	7,173,790.53
其他	18,505,214.31	23,239,606.24
<b>合计</b>	<b>1,029,682,569.46</b>	<b>1,951,582,353.18</b>

## 23、应付利息

项目	期末金额	期初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	65,805,599.88	116,181,985.15
短期借款应付利息	2,346,822.14	3,585,837.77
<b>合计</b>	<b>68,152,422.02</b>	<b>119,767,822.92</b>

## 24、应付股利

单位名称	期末金额	期初金额	超过1年未支付原因
招商局蛇口工业区有限公司	208,025,795.10		
深圳招商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	
天津市森森投资集团有限公司	9,692,329.22	9,692,329.00	与合作方商定暂缓支付

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	期末金额	期初金额	超过1年未支付原因
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600.10	285,600.00	待核销
<b>合计</b>	<b>218,003,724.42</b>	<b>290,165,059.98</b>	

### 25、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	6,452,825,140.55	5,512,860,268.43
关联公司往来	1,269,585,346.21	1,232,898,435.23
保证金	166,168,890.93	304,845,498.21
代收及暂收款	559,527,717.54	1,319,445,449.77
其他	314,092,622.14	132,302,941.45
<b>合计</b>	<b>8,762,199,717.37</b>	<b>8,502,352,593.09</b>

#### (2) 其他应付款账龄如下

项目	期末金额	期初金额
<b>合计</b>	<b>8,762,199,717.37</b>	<b>8,502,352,593.09</b>
其中：1年以上	2,903,445,453.11	2,355,234,416.27

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	期末金额	期初金额
招商局蛇口工业区有限公司	2,097,500.00	
<b>合计</b>	<b>2,097,500.00</b>	

#### (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
会得丰地产有限公司	125,200,000.00	1-2年	少数股东垫款
天津泰达发展有限公司	125,200,000.00	1-2年	少数股东垫款
深圳招商理财服务有限公司	101,172,000.00	1-2年	少数股东垫款
世霸有限公司	926,805,000.00	3年以上	投资款
会得丰地产有限公司	491,069,770.95	3年以上	少数股东垫款
<b>合计</b>	<b>1,769,446,770.95</b>		

### 26、一年内到期的非流动负债

#### (1) 一年内到期的非流动负债

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	9,032,245,473.94	7,380,992,296.97
<b>合计</b>	<b>9,032,245,473.94</b>	<b>7,380,992,296.97</b>

## (2) 一年内到期的非流动负债类别

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款（注1）	300,600,000.00	123,110,000.00
保证借款（注2）	2,854,734,743.94	3,363,648,021.97
信用借款	5,876,910,730.00	3,894,234,275.00
<b>合计</b>	<b>9,032,245,473.94</b>	<b>7,380,992,296.97</b>

注1：详见“本附注五、6 存货（6）”。

注2：详见“本附注五、28 长期借款注1”。

## (3) 期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 (%)	期末金额	
					外币金额	本币金额
机构一	2011-7-8	2013-7-8	RMB	浮动		1,460,000,000.00
金融机构二	2010-1-5	2013-12-23	USD	浮动	130,000,000.00	803,231,000.00
金融机构三	2011-08-09	2013-08-09	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
金融机构五	2011-11-16	2013-11-15	RMB	固定		448,000,000.00
<b>合计</b>						<b>3,711,231,000.00</b>

## 27、其他流动负债

项目	期末金额	期初金额
预提土地增值税(注)	3,763,717,684.55	4,205,770,576.95
保洁、保安外包费	18,673,195.50	17,330,139.00
中介机构费用	135,000.00	2,617,000.00
服装费	4,322,709.00	2,586,575.00
水电费	2,040,197.65	
完善智能系统费用	191,630.15	
递延收益		4,710,020.00
其他	12,501,208.19	23,721,330.05
<b>合计</b>	<b>3,801,581,625.04</b>	<b>4,256,735,641.00</b>

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税，并计入了当期损益。同时在计算本年



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

所得税费用时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

### 28、长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
质押借款		
抵押借款	314,015,946.75	596,350,000.00
保证借款(注1)	11,109,227,900.20	7,334,235,222.21
信用借款	4,655,100,272.46	5,810,018,350.57
委托借款(注2)	830,280,000.00	637,410,300.00
<b>合计</b>	<b>16,908,624,119.41</b>	<b>14,378,013,872.78</b>

注1：保证借款明细如下：

借款单位	期末金额			担保人
	币种	外币金额	本币金额	
招商局地产控股股份有限公司	RMB		2,000,000,000.00	招商局集团有限公司
招商局地产控股股份有限公司	RMB		888,500,000.00	招商局蛇口工业区有限公司
招商局地产控股股份有限公司	RMB		920,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳招商房地产有限公司	RMB		585,500,000.00	招商局蛇口工业区有限公司
深圳招商房地产有限公司	RMB		200,000,000.00	招商局地产控股股份有限公司
北京康立德房地产开发有限公司	RMB		264,450,244.18	深圳招商房地产有限公司、招商局蛇口工业区有限公司
上海静园房地产开发有限公司	RMB		334,000,000.00	深圳招商房地产有限公司、上海万科房地产有限公司
上海静园房地产开发有限公司	RMB		448,000,000.00	上海万科房地产有限公司
佛山依云房地产有限公司	RMB		1,100,000,000.00	广州招商房地产有限公司、九龙仓置业(广州)有限公司
瑞嘉投资有限公司	USD	788,000,000.00	4,868,815,600.00	招商局集团(香港)有限公司
瑞嘉投资有限公司	HKD	980,000,000.00	780,668,000.00	招商局集团(香港)有限公司
瑞嘉投资有限公司	USD	194,000,000.00	1,198,667,800.00	招商局地产控股股份有限公司
深圳招商供电有限公司	USD	30,000,000.00	185,361,000.00	招商局地产控股股份有限公司
深圳招商商业发展有限公司	RMB		140,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司、深圳市海上世界实业发展有限公司
广州万尚房产有限公司	RMB		50,000,000.00	深圳招商房地产有限公司、广州万科房地产有限公司、上海莱源房地产开发有限公司
<b>合计</b>			<b>13,963,962,644.18</b>	
<b>其中：一年内到期的非流动负债</b>			<b>2,854,734,743.98</b>	

注2：根据本公司之子公司广州万尚房地产有限公司与杭州杭龙置业管理有限公司与广州万科房地产有限公司分别签署的《委托贷款合同》，杭州杭龙置业管理有限公司与广州万科房地产有限公司分别委托银行向广州万尚房地产有限公司提供委托贷款人民币415,140,000.00元，合计830,280,000.00元。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

## (2) 期末余额中前五名长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末金额	
					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
金融机构二	2013-4-11	2015-6-15	美元	浮动	180,000,000.00	1,112,166,000.00
金融机构三	2013-3-29	2015-3-28	人民币	固定		1,100,000,000.00
金融机构四	2011-10-17	2014-09-26	美元	浮动	100,000,000.00	617,870,000.00
金融机构五	2013-04-29	2016-04-25	美元	浮动	100,000,000.00	617,870,000.00

## 29、长期应付款

借款单位	期限	期初金额	利率(%)	应计利息	期末金额	借款条件
合计		83,565,123.00			101,218,943.36	
其中:						
本体维修基金		83,365,123.00			101,218,943.36	
深圳市招商创业有限公司		1,200,000.00				

## 30、预计负债

项目	期初金额	本期增加	本期结转	期末金额
未决诉讼	14,017,011.26		536,140.63	13,480,870.63
合计	14,017,011.26		536,140.63	13,480,870.63

预计负债系本公司之子公司开发房地产项目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。

## 31、其他非流动负债

项目	期末金额	期初金额
酒店项目专项扶持资金	14,130,060.00	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	983,380.00
合计	16,613,440.00	16,613,440.00

## 32、股本

项目	期初金额	本年变动增减(+、-)	年末金额
----	------	-------------	------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其 他	小 计	金额	比例 (%)
<b>一、有限售条件股份</b>									
1、国家持股									
2、国有法人持股	693,419,317.00	40.38						693,419,317.00	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	512,851.00	0.03						512,851.00	0.03
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>891,641,608.00</b>	<b>51.92</b>						<b>891,641,608.00</b>	<b>51.92</b>
<b>二、无限售条件股份</b>									
1、人民币普通股	684,267,595.00	39.85						684,267,595.00	39.85
2、境内上市的外资股	141,391,300.00	8.23						141,391,300.00	8.23
3、境外上市的外资股									
4、其它									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>825,694,895.00</b>	<b>48.08</b>						<b>825,694,895.00</b>	<b>48.08</b>
<b>股份总额</b>	<b>1,717,300,503.00</b>	<b>100</b>						<b>1,717,300,503.00</b>	<b>100</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 33、资本公积

项目	期初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	8,272,422,487.12			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(注)	10,092,053.00	235,437,095.10		245,529,148.10
<b>合计</b>	<b>8,386,926,298.12</b>	<b>235,437,095.10</b>		<b>8,622,363,393.22</b>

注：其他资本公积本年增加235,437,095.10元，其中包括：

1、处置同一控制下子公司的股权投资差额55,703,911.65元。公司对同一控制下的子公司的长期股权投资成本大于应享有被投资单位账面净资产的份额已冲减其他资本公积，因该类公司已处置，根据《企业会计准则》相关规定，将上述差额计入投资收益的同时，增加其他资本公积；

2、购买少数股东股权产生的投资差额179,733,183.45元。本公司以前年度购买深圳美越房地产投资有限公司少数股东股权时，冲减资本公积179,733,183.45元。本报告期内，该公司开发的招商果岭项目已竣工交付，根据《企业会计准则》解释第二号的相关规定，将上述差额计入本期营业成本的同时，增加其他资本公积。

### 34、盈余公积

项目	期初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	887,660,959.90			887,660,959.90
任意盈余公积	140,120,038.00			140,120,038.00
<b>合计</b>	<b>1,027,780,997.90</b>			<b>1,027,780,997.90</b>

### 35、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
上年年末金额	12,173,100,556.73	
加：期初未分配利润调整数		
<b>本年期初金额</b>	<b>12,173,100,556.73</b>	
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,550,631,034.51	
减：提取法定盈余公积		
减：应付普通股股利	515,190,150.90	
<b>本年年末金额</b>	<b>14,208,541,440.34</b>	

### 36、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例(%)	期末金额	期初金额
深圳万科滨海房地产有限公司	50	490,459,843.86	497,418,684.54

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳招商华侨城投资有限公司	50		387,624,764.63
深圳招商润德房地产有限公司	49	150,192,782.82	148,047,111.18
蛇口兴华实业股份有限公司	34.93	44,159,339.76	43,400,003.39
深圳招商商业发展有限公司	49	72,526,869.69	35,926,581.60
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	49	13,485,457.44	14,105,273.27
深圳海寿酒店有限公司	15	1,853,252.24	1,833,766.31
深圳招商安业投资发展有限公司	49	-3,675,674.18	-1,719,075.32
深圳市招商其乐物业管理有限公司	40	-1,891,470.52	-1,806,633.29
深圳招商融汇建设有限公司	49	4,907,132.59	
深圳益城融泰投资发展有限公司	50	15,025,299.11	15,009,274.13
佛山鑫城房地产有限公司	50	1,056,884,939.23	677,634,227.69
佛山招商九龙仓房地产有限公司	50	368,009,452.95	338,234,084.86
佛山依云房地产有限公司	50	8,683,062.11	10,556,916.28
佛山招商新城高新技术有限公司	40	3,964,952.83	
广州市万尚房地产有限公司	66	61,052,266.77	61,693,925.68
珠海源丰房地产有限公司	49	81,686,639.65	81,074,734.77
海南招商远洋发展有限公司	40	800,109,601.74	800,117,098.04
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	50	660,554,389.12	602,280,853.72
北京康利德房地产开发有限公司	40	112,241,192.90	134,137,107.03
北京招商局物业管理有限公司	20	4,210,715.84	5,207,373.24
天津登工投资有限公司	23	3,038,267.13	3,714,698.54
天津招商泰达投资有限公司	40	114,940,867.72	117,215,859.41
天津招商房地产有限公司	25	14,505,307.05	14,517,903.88
青岛中润德汽车贸易有限公司	49	162,984,315.30	167,238,507.10
大连招商房地产有限公司	49	14,270,864.22	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	50	67,325,205.25	69,877,327.28
苏州招商南山地产有限公司	40	157,461,506.72	94,231,312.80
苏州双湖房地产有限公司	50	920,447,403.00	892,061,967.18
上海丰物房地产开发有限公司	40	295,080,729.41	291,648,802.00
上海静园房地产开发有限公司	45	147,637,025.16	147,977,793.00
镇江市交通投资建设发展公司	40	19,841,148.98	
漳州招商房地产有限公司	49	295,102,022.31	295,788,060.93
福建中联盛房地产开发有限公司	50	32,812,977.61	2,729,318.77
云南招商城投房地产有限公司	40	3,610,385.96	3,999,207.44
茵莱有限公司	50	110,554,073.48	75,989,098.44
会鹏房地产发展有限公司	50	121,580,370.19	19,159,894.86
UnionBloomLimited	49	64,228.91	-572,711.84
VastJointLimited	49	-13,743.07	-10,553.71
东方实业控股有限公司	29.82	-8,152,765.91	-579,091.83
<b>合计</b>		<b>6,417,530,235.37</b>	<b>6,045,763,466.00</b>

### 37、营业收入、营业成本

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00
主营业务成本	8,692,511,279.89	5,045,322,607.00

### (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	15,383,731,797.53	8,038,397,888.80	9,456,757,691.00	4,549,582,607.00
公用事业	286,293,107.78	210,341,111.20	295,050,000.00	205,910,000.00
物业管理	379,233,415.95	336,412,279.89	328,700,000.00	289,830,000.00
其他业务	84,310,000.00	107,360,000.00		
<b>合计</b>	<b>16,133,568,321.26</b>	<b>8,692,511,279.89</b>	<b>10,080,507,691.00</b>	<b>5,045,322,607.00</b>

### (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	23,355,770	0.14%
客户二	23,000,359	0.14%
客户三	22,612,243	0.14%
客户四	22,191,907	0.14%
客户五	22,159,334	0.14%
<b>合计</b>	<b>113,319,613.00</b>	<b>0.70%</b>

## 38、营业税金及附加

项目	本期金额	上年同期金额	计缴标准
土地增值税	1,682,436,591.33	1,230,612,924.00	见附注三
营业税	791,426,399.15	502,342,782.00	见附注三
城市维护建设税	52,105,782.75	22,047,102.00	见附注三
教育费附加	38,222,483.89	14,286,626.00	见附注三
其他	15,239,466.65	7,394,636.00	见附注三
<b>合计</b>	<b>2,579,430,723.77</b>	<b>1,776,684,070.00</b>	

## 39、销售费用

项目	本期金额	上年同期金额
广告推广费	159,820,963.51	129,396,538.97
销售机构费用及佣金	36,772,751.27	29,772,481.90
其他	75,426,076.98	72,290,106.13
<b>合计</b>	<b>272,019,791.76</b>	<b>231,459,127.00</b>

## 40、管理费用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本期金额	上年同期金额
人工费用	126,352,153.75	103,341,626.94
办公及行政费用	9,529,807.14	9,983,352.37
中介机构费用	29,643,111.36	10,455,817.01
资产摊销	2,421,823.75	2,319,581.55
捐税	13,977,283.57	9,003,418.53
其他	50,787,306.44	39,631,368.60
<b>合计</b>	<b>232,711,486.01</b>	<b>174,735,165.00</b>

## 41、财务费用

项目	本期金额	上年同期金额
利息支出	703,636,382.20	622,475,795.00
减：已资本化的利息支出	415,466,833.70	394,739,403.00
减：利息收入	110,091,552.79	91,377,849.00
加：汇兑损失	-137,306,098.33	24,539,671.00
减：已资本化的汇兑差额	-16,408,450.00	3,058,265.00
加：其他支出	16,168,624.01	9,826,925.00
<b>合计</b>	<b>73,348,971.39</b>	<b>167,666,874.00</b>

## 42、资产减值损失

项目	本期金额	上年同期金额
坏账损失	10,003,720.97	363,374.00
存货跌价损失	-182,370,000.00	206,497,854.00
<b>合计</b>	<b>-172,366,279.03</b>	<b>206,861,228.00</b>

## 43、公允价值变动收益/损失

项目	本期金额	上年同期金额
交易性金融资产		1,584,406.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		1,584,406.00
交易性金融负债		
<b>合计</b>		<b>1,584,406.00</b>

## 44、投资收益

## (1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
权益法核算的长期股权投资收益	336,191,940.58	3,847,469.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		-8,674,906.00
长期股权投资处置损益	-55,703,911.65	
其他	1,691,730.00	29,709,121.00
<b>合计</b>	<b>282,179,758.93</b>	<b>24,881,684.00</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### (2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本年比上年增减变动的的原因
合计	336,191,940.58	3,847,469.84	
其中：深圳汇光光电科技有限公司	12,617,820.16	9,116,862.84	被投资公司本年盈利增长
上海乐都置业有限公司	5,185,519.88	-1,273,999.23	被投资公司本年盈利增长
招商局印务科技有限公司	-1,290,760.00	-1,670,150.43	被投资公司本年亏损减少
广州番禺岭南科技园有限公司	1,889,728.08	-2,465,616.70	被投资公司本年盈利增长
惠州泰通置业	-19,996,271.26	-5,383.28	被投资公司本年亏损
深圳德海投资	-140,203.81	-126,173.45	
深圳招商华侨城(注)	339,878,500.00		丧失控制权的长期股权投资按照公允价值计量产生的收益
北京天开物业	30,278.76	59,682.65	
深圳招商物业	62,212.24	212,247.44	
北京广盈房地产开发有限公司	-2,044,883.47		

注：1. 如附注四（二）所述，本公司自2013年4月1日起不再对深圳招商华侨城生产经营实施控制，根据《企业会计准则》第四号解释公告，剩余股权按照丧失控制权日的公允价值计量，公允价值与原账面投资成本的差额计入本期损益。

2. 长期股权处置收益系本公司对已处置子公司相关的股权投资差额55,703,911.65元。见附注五.33

### 45、营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本期金额	上年同期金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	469,576.00	390,404.00	469,576.00
其中：固定资产处置利得	469,576.00	390,404.00	469,576.00
政府补助	2,198,400.00	2,727,811.00	2,198,400.00
违约金收入	5,828,374.85	1,260,251.00	5,828,374.85
其他	3,278,352.43	2,076,070.00	3,278,352.43
预计负债转回			
合计	11,774,703.28	6,454,536.00	11,774,703.28

#### (2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年同期金额	来源和依据
上海市南桥镇人民政府奖励	567,000.00		上海市南桥政府财政补贴
文体馆补贴	130,000.00		招商局漳州开发区管委会会议纪要
税收返还		567,228	
纳税大户奖励	200,000.00	1,787,900	天津市南开区国税局纳税大户奖励通知
纳税大户奖励	1,301,400.00	372,683.00	苏州吴中开发区纳税大户奖励通知，纳



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

			税大产奖励车辆文件
合计	2,198,400.00	2,727,811.00	

## 46、营业外支出

项目	本期金额	上年同期金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	910,283.52	350,941.00	910,283.52
其中：固定资产处置损失	910,283.52	350,941.00	910,283.52
对外捐赠			
盘亏损失			
预计负债支出			
可再生能源电价附加费		2,530,195.00	
重大水利建设基金	4,579,668.16	2,587,320.00	4,579,668.16
其他（注）	9,897,602.93	4,603,548.00	9,897,602.93
合计	15,387,554.61	10,072,004.00	15,387,554.61

注：本期数包括本公司补缴以前年度转让港口资产税金 948 万元。

## 47、所得税费用

## (1) 所得税费用

项目	本期金额	上年同期金额
当年所得税费用	1,432,015,820.32	673,044,852.00
递延所得税费用	44,571,010.06	119,354,403.00
合计	1,476,586,830.38	792,399,255.00

## (2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	4,734,479,255.07
加：纳税调整增加额	59,399,975.82
减：纳税调整减少额	278,518,661.52
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	8,481,246.07
加：子公司本年亏损额	451,421,951.00
本年应纳税所得额	4,958,301,274.30
法定所得税税率	16.5%、25%
本年应纳所得税额	1,337,333,447.79
减：减免所得税额	
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	1,337,333,447.79
加：境外所得应纳所得税额	93,712,503.50
减：境外所得抵免所得税额	
加：其他调整因素	969,869.53

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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
当年所得税	1,432,015,820.82

## 48、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	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00
归属于母公司的非经常性损益	2	332,958,050.10	-1,941,578.00
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	2,217,672,984.41	1,222,467,475.00
期初股份总数	4	1,717,300,503	1,717,300,503
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	6	6
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	1,717,300,503
<b>基本每股收益(I)</b>	13=1÷12	1.4853	0.7107
<b>基本每股收益(II)</b>	14=3÷12	1.2914	0.7123
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		
<b>稀释每股收益(I)</b>	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	1.4853	0.7107
<b>稀释每股收益(II)</b>	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	1.2914	0.7123

## 49、其他综合收益

项目	本期金额	上年同期金额
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		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本期金额	上年同期金额
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		974,901
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		974,901
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		
<b>合计</b>		<b>974,901</b>

## 50、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年同期金额
收到经营性往来款	1,634,630,535.40	452,960,060.99
收到的工程保证金	795,186,343.74	672,981,748.00
收到的利息	152,523,953.36	114,055,741.01
经营性暂收款	259,616,832.28	132,170,938.00
其他	22,486,300.00	10,092,900.00
<b>合计</b>	<b>2,864,443,964.78</b>	<b>1,382,261,388.00</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年同期金额
支付经营性往来款	5,993,728,552.37	1,885,764,667.64
退还的工程保证金	727,274,929.01	627,663,785.00
销售费用支付的现金	155,449,999.67	116,814,064.00
管理费用支付的现金	101,932,622.91	99,206,751.00
其他	378,630,178.09	145,271,229.36
<b>合计</b>	<b>7,357,016,282.05</b>	<b>2,874,720,497.00</b>

## 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
----	------	--------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本期金额	上年同期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	3,257,892,424.69	1,708,227,987.22
加: 资产减值准备	-172,366,279.03	206,861,228.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	95,283,893.33	97,849,406.00
无形资产及投资性房地产摊销		
长期待摊费用摊销	11,819,745.67	16,958,479.00
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)	910,283.52	-32,627.74
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-469,576.00	
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		-1,584,406.00
财务费用(收益以“-”填列)	288,169,548.50	227,175,857.35
投资损失(收益以“-”填列)	-282,179,758.93	-24,881,684.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	228,787,252.61	119,354,403.00
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	93,712,503.50	
存货的减少(增加以“-”填列)	1,521,324,142.08	-1,249,074,868.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-4,782,180,561.63	-2,309,014,330.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-1,536,208,848.88	3,628,468,618.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,505,230.57	2,420,308,063.00
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	23,381,778,990.51	17,285,427,331.00
减: 现金的期初余额	18,218,506,517.70	13,659,974,240.00
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	5,163,272,472.81	3,625,453,091.00

## (1) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上年同期金额
现金	23,381,778,990.51	17,285,427,331.00
其中: 库存现金	70,955.00	156,921.00
可随时用于支付的银行存款	23,381,708,035.51	17,285,270,410.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本期金额	上年同期金额
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	23,381,778,990.51	17,285,427,331.00
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	76,793,612.01	659,588,333.00

## 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	孙承铭	100011460
招商局集团有限公司	有限责任公司	香港	兴办并管理各类	傅育宁	100005220

##### （2）控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
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（%）	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
招商局蛇口工业区有限公司	693,419,317.00	693,419,317.00	40.38	40.38

注：蛇口工业区持有本公司股份金额未包括其控股子公司持股金额 197,709,440 元，蛇口工业区及其子公司持股金额合计 891,128,757 元，持股比例 51.89%。

#### 2. 子公司

详见附注四、（一）。

#### 3. 合营企业及联营企业

详见附注五、10（3）。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 4. 其他关联方

关联方名称	主要交易内容
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
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
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
招商局国际（中国）投资有限公司	出租
招商银行股份有限公司	存、贷款等
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

### （二）关联交易

1、本报告期无重大购买商品及接受劳务的关联交易。

2、销售商品与提供劳务

关联方类型及关联方名称	本期		上年同期	
	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				
深圳市招商前海湾置业有限公司（注1）	8,262,080.00	2.2	26,686,946.00	7.45
中国深圳外轮代理有限公司（注2）	11,336,029.02	3.04	17,591,613.10	4.88
招商局集团（香港）有限公司（注3）	2,597,971.51	0.68	2,746,031.08	0.83
<b>合计</b>	<b>22,196,080.53</b>	<b>5.92</b>	<b>47,024,590.18</b>	<b>13.16</b>

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中国深圳外轮代理有限公司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、系本公司之子公司招商局物业管理（香港）有限公司向招商局集团（香港）有限公司提供的物业管理服务。

3、出租情况

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	招商局蛇口工业区有限公司	写字楼/别墅	2013.01.01	2013.12.31	按协议价格执行	6,543,283.90
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		2,720,908.53
	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	2011.03.01	2014.02.28		1,027,008.00
	招商局集团深圳重大项目协调办公室	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		262,650.00
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		259,970.00
	招商局亚太交通基建管理(深圳)公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		201,342.00
	深圳招商网络有限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		111,540.00
	深圳市招商创业有限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		146,466.00
	招商局集团博士后研究工作站	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		112,260.72

#### 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	深圳招商商置投资有限公司	南海意库	2010.09.01	2023.08.31	协议价	13,318,029.05
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	1982.01.01	2026.12.31	协议价	1,142,942.82
	深圳招商商置投资有限公司	土地使用权	2013.01.01	2015.12.31	协议价	3,219,616.80
招商局置业有限公司	招商局物业管理有限公司	德辅道西九号	2013.01.01	2013.12.31	协议价	105,140.64

#### 5、关联方担保情况

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	308,935,000.00	2007.11.20	2014.01.19	否
	瑞嘉投资实业有限公司	617,870,000.00	2013.04.29	2016.04.25	否
	瑞嘉投资实业有限公司	103,558,000.00	2010.12.24	2013.12.24	否
	瑞嘉投资实业有限公司	290,398,900.00	2010.12.24	2013.12.24	否
	瑞嘉投资实业有限公司	617,870,000.00	2011.10.17	2014.09.26	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2011.10.14	2014.09.26	否

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	瑞嘉投资实业有限公司	398,300,000.00	2011.10.21	2014.10.13	否
	瑞嘉投资实业有限公司	123,574,000.00	2011.10.31	2013.10.31	否
	瑞嘉投资实业有限公司	278,810,000.00	2011.11.25	2014.11.25	否
	瑞嘉投资实业有限公司	129,752,700.00	2011.12.28	2014.12.27	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2012.10.18	2015.06.28	否
	瑞嘉投资实业有限公司	432,509,000.00	2012.10.14	2014.07.18	否
	瑞嘉投资实业有限公司	185,361,000.00	2011.07.22	2014.07.18	否
	瑞嘉投资实业有限公司	123,574,000.00	2013.03.26	2015.06.15	否
	瑞嘉投资实业有限公司	1,112,166,000.00	2013.04.11	2015.06.15	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2013.03.01	2016.03.01	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	158,000,000.00	2012.09.18	2014.09.18	否
	深圳招商房地产有限公司	88,000,000.00	2012.09.19	2014.09.19	否
	深圳招商房地产有限公司	30,000,000.00	2012.11.30	2014.11.30	否
	深圳招商房地产有限公司	190,000,000.00	2012.12.24	2014.12.24	否
	深圳招商房地产有限公司	119,500,000.00	2013.01.29	2015.01.29	否
	本公司	199,000,000.00	2012.12.19	2015.12.19	否
	本公司	109,000,000.00	2012.12.24	2015.12.24	否
	本公司	80,500,000.00	2013.01.29	2016.01.29	否
	本公司	500,000,000.00	2013.03.29	2015.03.29	否
	北京康拉德房地产开发有限公司	105,780,097.67	2012.05.15	2017.05.15	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

### 6、关联方存款与借款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
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)	5,948,430,133.94	6,168,810,000.00
招商银行股份有限公司(贷款)	1,412,863,524.08	967,500,000.00
	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>
其中:支付招商银行股份有限公司借款利息	36,695,081.54	41,673,023.40
支付招商银行股份有限公司手续费	1,648,842.97	2,305,107.68
收取招商银行股份有限公司利息	20,607,088.46	31,380,367.21

### 7、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
-------	-------	------	-----	-----	----



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

北京广盈房地产开发有限公司	拆出	878,104,033.47	2012.09	2013.12	股东垫款
TCL光电(深圳)科技有限公司	拆出	36,054,549.30	2009.01	2013.12	股东垫款
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,226,819.21	2011.01	2015.12	股东垫款
Jones Tech Limited	转投资款	63,269,739.71	2012.12	2013.12	转投资款
Holly Profit Limited	转投资款	72,599,422.24	2012.12	2013.12	转投资款
上海新南山房地产开发有限公司	拆出	181,438,008.42	2011.09	2013.04	股东垫款

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 关联方其他应收款

关联方(项目)	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营及联营企业				
北京广盈房地产开发有限公司	878,104,033.48		1,243,733,636.26	
佛山招商珑原房地产有限公司	673,226,819.21		673,084,122.36	
TCL光电(深圳)科技有限公司			227,095,300.70	
上海新南山房地产开发有限公司	181,438,008.42		143,654,905.22	
Jones Tech Limited	63,269,739.71		64,454,177.05	
Holly Profit Limited	72,599,422.24		73,958,515.34	
惠州市泰通置业投资有限公司注	11,270,000.00	11,270,000.00		
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
深圳南山开发房地产有限公司	107,938,507.84			
<b>合计</b>	<b>1,976,576,530.90</b>		<b>2,425,980,656.93</b>	

#### 2. 关联方长期应收款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
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
<b>合计</b>		<b>49,721,270.00</b>

#### 3. 关联方应付账款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
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
<b>合计</b>		<b>900,000,000.00</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 4. 关联方其他应付款

关联方（项目）	期末金额	期初金额
控股股东及最终控制方		
其中：招商局蛇口工业区有限公司	2,097,500.00	2,097,500.03
合营及联营企业		
招商局光明科技园有限公司	10,421,830.00	10,289,739.09
天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
上海乐都置业有限公司	211,016,803.57	144,356,803.60
上海新南山房地产开发有限公司	31,600,000.00	
TCL 光电（深圳）科技有限公司	30,903,097.30	
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	843,095,172.30	753,539,867.35
漳州开发区有限公司	267,000,000.00	267,000,000.00
达峰国际股份有限公司	81,758,236.97	83,196,508.79
深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	4,303.31
招商局航华科贸中心有限公司		528,151.21
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
<b>合计</b>	<b>1,585,174,038.81</b>	<b>1,367,443,202.61</b>

### 5. 关联方长期应付款

关联方（项目）	期末金额	期初金额
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
<b>合计</b>		<b>1,200,000.00</b>

## 七、或有事项

1. 截止2013年6月30日，本公司继续为商品房承购人提供阶段性担保，担保金额38,528.31万元。担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该担保不会对公司造成实际损失。

2. 本公司对招商局光明科技园有限公司2013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5,203.25万人民币，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。

3. 除存在上述或有事项外，截止2013年6月30日，本集团无其他重大或有事项。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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2013年06月30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	31,762,403.24
T+2年	32,560,484.09
T+3年	34,378,574.55
T+3年以后	289,504,509.43
<b>合计</b>	<b>388,205,971.31</b>

##### 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
-大额发包合同		
-房地产开发项目	4,813,126,044.12	7,416,297,922.05
-对外投资承诺		1,258,825.00
<b>合计</b>	<b>4,813,126,044.12</b>	<b>7,417,567,997.05</b>

2. 截至2013年06月30日止,本集团无其他重大承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

无

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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. 2013年上半年报告分部

项目	房地产行业	公共事业行业	物业管理行业	贸易分部	未分配分部	抵销	合计
营业收入	15,773,132,476.84	286,293,107.78	379,233,415.95	54,369,931.66	11,080,000.00	-370,540,610.97	16,133,568,321.26
其中: 对外交易收入	15,503,273,113.82	284,499,279.88	291,425,995.90	54,369,931.66			16,133,568,321.26
分部间交易收入	280,939,263.02	1,793,827.90	87,807,420.05			-370,540,510.97	
营业费用	11,234,716,016.46	188,285,550.36	369,792,174.99	52,379,651.83	197,653,112.75	-365,170,532.60	11,677,655,973.79
营业利润(亏损)	4,848,926,119.20	98,007,557.42	9,533,731.96	-25,141,351.76	-187,863,872.75	-5,370,078.37	4,738,092,106.40
资产总额	123,130,540,426.78	5,625,843,949.89	595,628,537.89	16,057,687.29	53,698,748,235.87	-65,551,019,385.80	117,515,799,451.92
负债总额	89,659,479,513.80	4,355,020,213.67	494,732,160.77	41,275,027.89	36,231,858,771.28	-45,348,489,983.70	85,433,875,703.71
补充信息							
折旧和摊销费用	100,257,323.17	5,794,448.40	1,051,867.43				107,103,639.00
资本性支出	7,012,110.54	18,219,813.24	541,686.00		1,344,750.00		27,118,359.78
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

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

### 2. 2012年上半年报告分部

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	9,813,288,524.00	282,702,739.00	328,696,771.00		-344,180,343.00	10,080,507,691.00
其中: 对外交易收入	9,469,108,181.00	282,702,739.00	328,696,771.00			10,080,507,691.00
分部间交易收入	344,180,343				-344,180,343.00	
营业费用	4,896,044,274.00	194,735,037.00	289,830,149.00		-335,286,853.00	5,045,322,607.00
营业利润(亏损)	4,917,244,250.00	87,967,702.00	38,866,622.00		-8,893,490.00	5,035,185,084.00
资产总额	126,078,822,716.00	4,871,746,128.00	613,799,767.00	10,726,395,031.00	-54,628,994,809.00	87,661,768,833.00
负债总额	89,335,011,512.00	3,754,066,810.00	509,927,227.00	8,869,367,961.00	-40,704,650,108.00	61,763,723,402.00
补充信息						
折旧和摊销费用	15,579,179.00	4,731,195.00	1,215,461.00			21,525,835.00
资本性支出	10,778,277.00	3,705,553.00	234,149.00			14,717,979.00
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

2013年1月1日至2013年06月30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2013年06月30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	2013年6月30日	2012年12月31日
货币资金-港币	324,565,155.86	358,817,942.41
货币资金-美元	332,230,169.24	114,114,350.01
交易性金融资产-美元		
预付款项-港币	9,133.02	8,309.00
应收利息-港币		
其他应收款-港币	1,061,602.02	1,255,539.57
其他应收款-美元	21,989,976.74	21,989,976.74
金融借款-港币	980,000,000.00	980,000,000.00
金融借款-美元	1,135,350,000.00	886,000,000.00
应付利息-港币	1,826,221.58	2,424,950.94
应付利息-美元	471,767.40	1,691,528.96
其他应付款-港币	473,342.00	32,201,019.90
其他应付款-美元	397,533,215.85	394,617,215.85

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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2013年6月30日,本集团的带息债务主要为人民币、美元及港币计价的浮动利率借款合同,金额合计为2,285,286.96万元(2012年12月31日:2,000,400.60万元),及人民币计价的固定利率合同,金额为870,800.00万元(2012年12月31日:386,000.00万元)。

### 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2016年06月30日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

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

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:37,475,286.79元。

### (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2013年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

度为1,125,410.55万元，（2012年12月31日：789,676.45万元）其中本集团本期末未使用的短期银行借款额度为175,649.80万元（2012年12月31日无）。

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
<b>金融资产</b>					
货币资金	23,458,572,602.52				23,458,572,602.52
应收票据	2,947,367.39				2,947,367.39
应收账款	68,072,310.52				68,072,310.52
预付账款	8,161,580.60				8,161,580.60
其他应收款	11,732,669,325.84				11,732,669,325.84
应收利息	228,492.37				228,492.37
长期应收款					
<b>金融负债</b>					
短期借款	5,620,000,000.00				5,620,000,000.00
应付票据	57,684,515.33				57,684,515.33
应付账款	8,679,956,190.36				8,679,956,190.36
预收账款	30,862,520,673.59				30,862,520,673.59
其他应付款	8,762,199,717.37				8,762,199,717.37
应付股利	218,003,724.42				218,003,724.42
应付利息	68,152,422.02				68,152,422.02
应付职工薪酬	168,198,915.28				168,198,915.28
一年内到期的非流动负债	9,032,245,473.94				9,032,245,473.94
长期借款		9,331,912,200.00	9,588,735,200.00		18,920,647,400.00
长期应付款	103,702,323.36				101,218,943.36
预计负债	13,480,870.63				13,480,870.63
其他非流动负债			16,613,440.00		16,613,440.00

## 2. 公允价值

### 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。

公司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。

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



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本期公司不存在以公允价值计量的金融资产和负债。

### 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、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	期末金额				期初金额			
	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其他应收款								
单项金额虽不重大但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	27,121,848,729.33	100.00			29,644,653,819.13	100.00		
组合二								
组合小计	27,121,848,729.33	100.00			29,644,653,819.13	100.00		
合计	<b>27,121,848,729.33</b>	100.00			29,644,653,819.13	100.00		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	期末金额			期初金额		
	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	27,121,334,229.33	100.00		29,444,653,819.13	99.33	
1-2年	514,500.00	0.00		200,000,000.00	0.67	
2-3年						
3年以上						
<b>合计</b>	<b>27,121,848,729.33</b>	<b>100.00</b>		<b>29,644,653,819.13</b>	<b>100.00</b>	

## 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	3,928,212,582.00	1年以内	14.63	运营资金
深圳招商房地产有限公司	子公司	3,493,354,757.00	1年以内	13.01	房地产开发资金
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,849,902,443.00	1年以内	6.89	运营资金
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,569,375,233.00	1年以内	5.85	房地产开发资金
上海招商虹发置业有限公司	子公司	972,869,920.60	1年以内	3.62	房地产开发资金
<b>合计</b>		<b>11,813,714,935.60</b>		<b>44.00</b>	

## (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(%)
北京广盈房地产开发有限公司	联营公司	820,607,760.00	3.03
北京康拉德房地产开发有限公司	子公司	209,325,158.30	0.77
招商局地产(常州)有限公司	子公司	299,464,050.00	1.10
成都招商北城房地产有限公司	子公司	875,184,329.30	3.23
成都招商北湖置地有限公司	子公司	436,833,472.00	1.61
佛山招商新城高新技术有限公司	子公司	118,395,612.00	0.44
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	12,000.00	0.00
广州启迪科技园投资有限公司	子公司	10,000.00	0.00
招商局地产(贵州毕节)有限公司	子公司	173,754,900.00	0.64
招商商置(贵州毕节)有限公司	子公司	151,505,000.00	0.56
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司	222,320,000.00	0.82

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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 (%)
海南招商远洋发展有限公司	子公司	10,000.00	0.00
上海招商虹发置业有限公司	子公司	972,869,920.60	3.59
上海静园房地产开发有限公司	子公司	972,114,000.51	3.58
上海招商奉瑞置业有限公司	子公司	728,320,200.00	2.69
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	170,042,600.00	0.63
上海丰扬房地产开发有限公司	子公司	100,643,595.50	0.37
深圳招商供电有限公司	子公司	3,928,212,582.00	14.48
深圳招商房地产有限公司	子公司	3,493,354,757.00	12.88
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,849,902,443.00	6.82
深圳金城融泰投资发展有限公司	子公司	476,790,000.00	1.76
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	子公司	218,004,139.50	0.80
深圳万科滨海房地产有限公司	子公司	197,256,750.00	0.73
招商局物业管理有限公司	子公司	101,620,122.20	0.37
深圳招商商业发展有限公司	子公司	15,620,000.00	0.06
深圳坪山招商房地产有限公司	子公司	414,685.51	0.00
深圳市美越房地产顾问有限公司	子公司	85,210.00	0.00
深圳市招商置业顾问有限公司	子公司	24,000.00	0.00
深圳市德瀚投资发展有限公司	合营公司	10,000.00	0.00
深圳海涛酒店有限公司	子公司	10,000.00	0.00
深圳招商安业投资发展有限公司	子公司	10,000.00	0.00
深圳招商润德房地产有限公司	子公司	5,000.00	0.00
深圳美伦酒店管理有限公司	子公司	5,000.00	0.00
苏州招商雍华府房地产有限公司	子公司	656,643,700.00	2.42
苏州招商依山郡房地产有限公司	子公司	319,108,321.00	1.18
招商局地产(苏州)有限公司	子公司	49,437,244.93	0.18
天津招商泰达投资有限公司	子公司	838,452,219.30	3.09
天津招胜房地产有限公司	子公司	600,081,254.10	2.21
招商局地产(武汉)有限公司	子公司	410,005,000.00	1.51
武汉奥明房地产开发有限公司	子公司	240,711,469.20	0.89
武汉新得房地产开发有限公司	子公司	51,630,500.00	0.19
武汉明捷房地产开发有限公司	子公司	39,302,850.00	0.14
招商局地产(厦门)有限公司	子公司	936,863,000.00	3.45
瑞嘉投资实业有限公司	子公司	79,254,314.37	0.29
云南招商城投房地产有限公司	子公司	191,821,920.00	0.71
漳州招商房地产有限公司	子公司	267,050,000.00	0.98
漳州招商鸿隆房地产有限公司	子公司	5,000.00	0.00
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司	937,342,693.00	3.46
招商局地产(镇江)有限公司	子公司	508,082,600.00	1.87
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,569,385,233.00	5.79
招商局地产(重庆)有限公司	子公司	10,000.00	0.00
珠海招商房地产有限公司	子公司	880,246,479.00	3.25

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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 (%)
珠海源丰房地产有限公司	子公司	57,015,000.00	0.21
<b>合计</b>		<b>25,165,186,085.32</b>	<b>92.79</b>

### 2. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	8,243,408,112.93	5,488,866,837.93
按权益法核算长期股权投资	167,181,714.97	168,472,474.97
<b>长期股权投资合计</b>	<b>8,410,589,827.90</b>	<b>5,657,339,312.90</b>
减: 长期股权投资减值准备		
<b>长期股权投资价值</b>	<b>8,410,589,827.90</b>	<b>5,657,339,312.90</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

### (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	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额	本年现金红利
成本法核算								
深圳招商房地产有限公司	100	100	3,000,000,000.00	851,473,965.31	2,700,000,000.00		3,551,473,965.31	
深圳招商供电有限公司	95	95	57,000,000.00	119,791,232.79			119,791,232.79	
深圳招商局物业有限公司	90	90	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	60	25,000,000.00	20,822,211.48			20,822,211.48	
瑞嘉投资实业有限公司	99	99	19,919,300.00	1,301,324,500.00			1,301,324,500.00	
招商局地产(北京)有限公司	90	90	27,000,000.00	18,000,000.00	9,000,000.00		27,000,000.00	
招商局地产(苏州)有限公司	90	90	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(重庆)有限公司	90	90	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(南京)有限公司	49	49	14,700,000.00	14,700,000.00			14,700,000.00	
天津招胜房地产有限公司	60	60	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	
苏州招商南山地产有限公司	60	60	120,000,000.00	120,000,000.00			120,000,000.00	
漳州招商地产有限公司	51	51	127,500,000.00	229,500,000.00			229,500,000.00	
招商局地产(重庆)花园城有限公司	100	100	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
成都招商北湖置地有限公司	100	100	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
成都招商房地产有限公司	100	100	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
招商局地产(厦门)有限公司	100	100	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	50	25,000,000.00	25,000,000.00			25,000,000.00	
招商局地产(武汉)有限公司	100	100	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
招商局地产(镇江)有限公司	100	100	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	100	100	7,586,275.00	6,045,000.00	1,541,275.00		7,586,275.00	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30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	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额	本年现金红利
青岛中润德汽车贸易有限公司	51	51	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	100	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
深圳招商商置投资有限公司	100	100	1,883,367,495.52	1,883,367,495.52			1,883,367,495.52	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	50	50	80,250,000.00	80,250,000.00			80,250,000.00	
招商局地产(常州)有限公司	100	100	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	60	240,000,000.00	240,000,000.00			240,000,000.00	
镇江南山创意产业园发展有限公司	60	60	30,000,000.00		30,000,000.00		30,000,000.00	
深圳坪山招商房地产有限公司	100	100	14,000,000.00		14,000,000.00		14,000,000.00	
深圳市招商置业顾问有限公司	20	20	400,000.00	400,000.00			400,000.00	
上海招商房地产有限公司	10	10	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
上海招商置业有限公司	10	10	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
<b>小计</b>			<b>6,235,954,906.52</b>	<b>5,488,866,837.93</b>	<b>2,754,541,275.00</b>	<b>0.00</b>	<b>8,243,408,112.93</b>	
权益法核算								
招商局光明科技园有限公司	49	49	196,000,000.00	168,472,474.97		1,290,760.00	167,181,714.97	
<b>小计</b>			<b>196,000,000.00</b>	<b>168,472,474.97</b>		<b>1,290,760.00</b>	<b>167,181,714.97</b>	
<b>合计</b>			<b>6,431,954,906.52</b>	<b>5,657,339,312.90</b>	<b>2,754,541,275.00</b>	<b>1,290,760.00</b>	<b>8,410,589,827.90</b>	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (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	647,689,045.42	306,502,027.23	341,187,018.19	12,742,062.00	-2,634,359.33
<b>合计</b>			647,689,045.42	306,502,027.23	341,187,018.19	12,742,062.00	-2,634,359.33

### 3. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入	11,080,000.00	
<b>合计</b>	<b>11,080,000.00</b>	
主营业务成本	1,016,316.92	
<b>合计</b>	<b>1,016,316.92</b>	

#### (1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	11,080,000.00	1,016,316.92		
<b>合计</b>	<b>11,080,000.00</b>	<b>1,016,316.92</b>		

#### (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	11,080,000.00	100
<b>合计</b>	<b>11,080,000.00</b>	<b>100</b>

### 4. 投资收益

#### (1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,290,760.00	-1,670,150.00
其他(注)		670,370.00
<b>合计</b>	<b>-1,290,760.00</b>	<b>-999,780.00</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本年比上年增减变动的原因
合计	-1,290,760.00	-1,670,150.00	
其中:招商局光明科技园有限公司	-1,290,760.00	-1,670,150.00	

### 5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-213,837,070.28	-153,061,962.67
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	19,994.78	30,822.36
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		30,672,836.13
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)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	147,466,099.33	138,967,533.73
投资损失(收益以“-”填列)	1,290,760.00	999,780.38
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	2,158,023,802.16	1,939,067,624.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-2,733,500,568.05	-1,307,385,006.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-640,536,982.06	649,291,628.00
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	6,397,093,488.91	5,332,278,168.56
减:现金的期初余额	5,277,807,877.29	5,036,889,750.95
加:现金等价物的期末余额		
减:现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,119,285,611.62	295,388,417.61



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

---

### 十三、财务报告批准

本财务报告于2013年8月21日由本公司董事会审议通过。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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2013上半年度非经常性损益如下:

项目	本期金额	上年同期金额	说明
非流动资产处置损益	-440,707.52	39,463.00	
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	2,198,400.00	2,727,811.00	
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	-5,370,543.81	-6,384,742.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	339,878,500.00		
小计	336,265,648.67	-3,617,468.00	
所得税影响额	-971,153.80	904,367.00	
少数股东权益影响额(税后)	-2,336,444.77	771,523.00	
<b>合计</b>	<b>332,958,050.10</b>	<b>-1,941,578.00</b>	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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2013年上半年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	10.38%	1.49	1.49
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	9.02%	1.29	1.29

### 3. 主要财务报表项目的异常情况及变动原因说明

1) 期末合并资产负债表较期初变动幅度较大的项目列示如下:

项目	期末金额	期初金额	变动幅度	差异原因
应收票据	2,947,367.39	5,748,800.00	-48.73%	承兑汇票到期所致
应收账款	68,072,310.52	162,099,162.73	-58.00%	收回售楼款等
一年内到期的非流动资产	1,970,595.79	16,756,858.87	-88.23%	本年偿还信托借款利息所致
长期应收款		49,721,270.00	-100.00%	收回委托贷款
长期股权投资	1,519,198,350.32	1,083,249,770.92	140.24%	新增联营公司投资等
在建工程	98,240,393.27	88,458,273.58	11.05%	供电工程增加
递延所得税资产	713,312,609.85	942,147,425.36	-24.28%	递延所得税资产转回所致
应付票据	57,684,515.33	47,610,662.59	21.15%	银行承兑汇票增加
应付账款	8,679,956,190.36	11,796,898,896.95	-26.42%	应付地价款和工程款减少
预收款项	30,862,520,673.59	28,463,966,430.34	8.42%	预收售楼款增加
应交税费	1,029,682,569.46	1,951,582,353.18	-47.23%	企业所得税汇算清缴
应付股利	218,003,724.42	290,165,059.98	-24.86%	分配子公司少数股东股利
一年内到期的非流动负债	7,793,444,930.39	7,380,992,296.97	5.58%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	3,801,581,625.04	4,256,735,641.00	-10.69%	项目清算支付土地增值税

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	本期金额	上年同期金额	变动幅度	差异原因
营业总收入	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00	60.05%	房地产项目销售结转增加

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年同期金额	变动幅度	差异原因
营业成本	11,677,655,973.79	7,602,729,071.00	53.60%	房地产项目销售结转增加
营业税金及附加	2,579,430,723.77	1,776,684,070.00	45.18%	房地产销售收入增加所致
销售费用	272,019,791.76	231,459,128.00	17.52%	销售规模扩大所致
财务费用	73,348,971.39	167,666,874.00	-56.25%	汇兑收益增加所致
资产减值损失	-172,366,279.03	206,861,228.00	-183.32%	计提的存货跌价准备转回
公允价值变动收益		1,584,407	-100.00%	本年度NDF合同交割后再签订新合同
投资收益	282,179,758.93	24,881,684	1034.09%	确认曦城项目投资收益所致
营业外收入	11,774,703.28	6,454,536.00	82.43%	收到政府补助增加
营业外支出	15,387,554.61	10,072,004	52.78%	补缴以前年度税金所致
所得税费用	1,476,586,830.88	792,399,255.00	86.34%	应纳税所得额增加所致

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年06月30日 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

---

### 第九节 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）2013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；
- （三）2013年半年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一三年八月二十二日