

招商局地产控股股份有限公司 2014 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	招商地产	股票代码	000024、200024
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com	

二、主要财务数据和股东变化

1、主要财务数据

单位：元

主要会计数据	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年
		调整后	调整前	调整后	
营业收入	43,385,058,201.09	32,567,813,857.52	32,567,813,857.52	33.21%	25,296,762,154.46
归属于上市公司股东的净利润	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	4,202,152,074.18	1.75%	3,318,266,875.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,416,726,428.34	3,911,400,979.51	3,923,178,228.65	12.92%	3,347,473,177.02
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,055,480.12	495,923,554.51	495,923,554.51	-1400.01%	5,098,777,753.73
基本每股收益（元/股）	1.66	1.63	2.45	1.75%	1.29
稀释每股收益（元/股）	1.66	1.63	2.45	1.75%	1.29
净资产收益率（%）	14.68	16.68	16.73	减少 2 个百分点	15.19
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 年末增减	2012 年
		调整后	调整前	调整后	
总资产	151,692,365,118.58	134,040,446,989.65	134,040,446,989.65	13.17%	109,197,242,683.06
归属于上市公司股东的净资产	31,094,416,110.82	26,725,501,967.24	26,725,501,967.24	16.35%	23,393,515,534.13

1、公司因会计政策变更重述了以前年度会计数据。本年度根据 2014 年新会计准则要求，公司对 2013 年度财务报表进行了追溯调整，2013 年资产负债表调减未分配利润 11,777,249.14 元，调增资本公积 11,777,249.14 元，资产总额无影响；2013 年利润表中调减投资收益及净利润 11,777,249.14 元。

2、报告期内本公司实施了资本公积转增股本方案，根据深交所《信息披露业务备忘录第 21 号—定期报告披露相关事宜》的规定，公司对 2013 年度及 2012 年度的每股收益按照转增后的股本进行了重新计算。

3、报告期内，公司因发展需要加大了土地拓展力度，全年支付的地价及基建款较多。报告期经营性现金流出大于经营性现金流入，因此经营活动产生的现金流量净额为负数。

4、基本每股收益及稀释每股收益的同比增长比率按保留全部小数位后的数据计算而得。

2、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2014 年	2013 年	2014 年末	2013 年末
按国际财务报告准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	32,434,245,339.82	28,065,331,196.24
按中国会计准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	31,094,416,110.82	26,725,501,967.24
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。			

3、非经常性损益项目及金额

单位：元

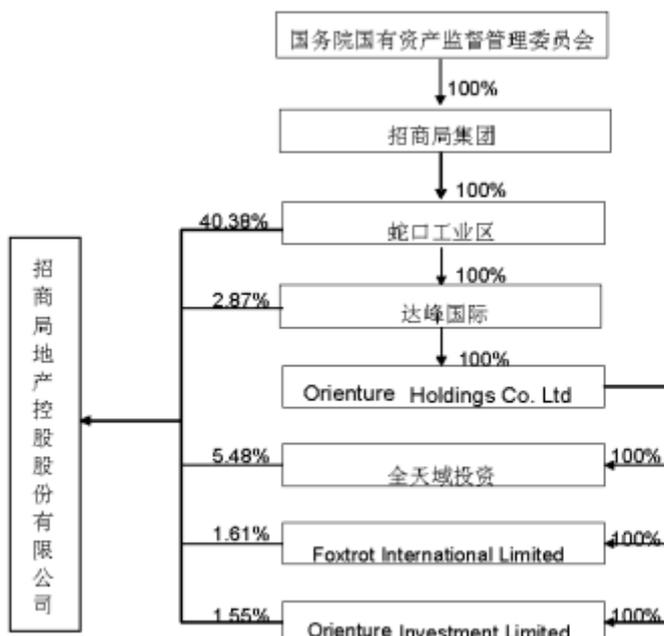
非经常性损益项目	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	-3,997,255.04	256,255,563.72	-1,407,797.62
政府补贴	43,659,552.98	33,800,048.66	16,352,111.12
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		11,630,003.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-156,839,259.39		
其它营业外收支净额	-25,635,708.61	-3,883,513.02	-49,804,571.52
所得税的影响	-10,134,034.67	-7,253,985.40	2,766,668.96
少数股东损益的影响	-143,168.25	-11,574,272.10	2,887,287.63
合计	-153,089,872.98	278,973,845.53	-29,206,301.43

注：本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权公允价值主要为存货评估增值，本年度按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比重，相应转销因评估增值确认的长期股权投资增值 156,839,259.39 元

4、前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末股东总数	56,318 户 (A 股 45,827, B 股 10,491)		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	82,925 户 (A 股 72,797, B 股 10,128)				
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	1,040,128,975	346,709,658	1,040,128,975	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48	141,216,075	47,072,025	141,216,075	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92	75,205,077	25,317,793	73,863,367	1,341,710	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	41,580,000	13,860,000	41,580,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	39,904,717	13,301,572	39,904,717	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03	26,487,893	13,614,702	无	26,487,893	无	无
富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73	18,800,000	800,000	无	18,800,000	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.67	17,136,388	7,192,570	无	17,136,388	无	无
全国社保基金四一三组合	境内非国有法人	0.58	15,000,000	15,000,000	无	15,000,000	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51	13,031,565	11,451,175	无	13,031,565	无	无
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量		股份种类					
GOLDEN CHINA MASTER FUND	26,487,893		B 股					
富国天博创新主题股票型证券投资基金	18,800,000		A 股					
全国社保基金一一八组合	17,136,388		A 股					
全国社保基金四一三组合	15,000,000		A 股					
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565		B 股					
景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	12,567,625		A 股					
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	12,033,180		A 股					
NORGES BANK	11,641,091		B 股					
重庆国际信托有限公司-渝信通系列单一信托 2 号	10,531,565		A 股					
建信优化配置混合型证券投资基金	10,226,163		A 股					
蛇口工业区与其子公司全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人，GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND 属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 73,863,367 股系蛇口工业区子公司达峰国际委托其代为持有。								

5、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

(一) 概述

1、市场回顾

2014年，全球经济依然处于复苏轨道，发达经济体表现分化，新兴经济体增速放缓。在经济增速换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期的“三期叠加”背景下，中国经济整体呈现稳中趋降态势。宏观政策在防范风险的同时努力在稳增长、促改革、调结构、惠民生之间寻求平衡。

2014年中国房地产市场呈现U型翘尾态势。全年商品房销售面积120,649万平方米，销售额76,292亿元，同比自2008年金融危机以后首次出现负增长。受经济下行、信贷紧缩、调控延续和住房需求透支等因素影响，2014年上半年房地产市场进入调整周期。下半年，随着调控政策逐渐放松，从大部分城市放开限购，到松绑限贷政策，到不对称降息，房地产市场逐步回暖。龙头房企全年销售业绩依然取得了较大幅度的增长，但市场整体分化明显。“分化”主要体现在销售不均衡，各房企下半年销售明显好于上半年；也体现于各城市表现不一，人口吸附能力较强、需求稳定的一二线城市的房地产市场表现明显好于供给过剩、存量消化压力较大的三四线城市；还体现在不同产品热销程度不同，得益于需求旺盛以及政策支持，中小户型的去化率明显高于大户型。这与招商地产的销售数据表现一致。“分化”当道，对房企的综合能力提出了更高的要求。

在房地产销量及存量已达历史高位且需求增长动力不足的情况下，房地产行业将步入一个相对平稳的发展阶段。越来越多的房地产开发商开始从提高效率、提升效益以及改革模式等多个角度，沿着房地产业务全价值链开展积极有益的探索，以应对行业和市场的变化、寻求适合自己的生存发展之道。

2、公司的战略目标

唯有在新一轮行业变革的机遇中把握大势、创新发展，才能乘势而起，争创一流。报告期内，公司紧跟市场及行业态势的变化，积极推动战略转型。在国家发展模式转型的新常态下，城市升级成为房地产行业发展的新机遇。在这样的大背景下，公司将运用在蛇口三十年深耕城市升级的经验和三十年积淀的各项专业能力，依托于招商局集团雄厚的发展资源与强大的产业背景，力求将自己打造成为“中国一流的城市升级专家”。在这个战略目标的引领下，公司将固守一个根基，探索两条新路，开辟三片沃野，锻造综合实力，实现快速均衡地发展。

一个根基——公司将继续扩大在中高端住宅市场的优势，深入拓展面向城市精英的优质住宅业务；

两条新路——公司将进行海外业务拓展并打造轻资产运营平台。通过海外平台进行全球化资源配置，防范区域市场风险；挖掘地产业务价值，形成全产业链的多种专业运营平台。

三片沃野之体验式综合体——建立体验式文化休闲娱乐综合体产品线，推广“海上”系列滨水综合体，打造城市名片级的“城市客厅”。

三片沃野之主题特色产业园——抓住城市更新升级以及新城成片开发的机会，加大与业内优秀运营商的深度合作，实现“蛇口模式”的有效复制。

三片沃野之健康地产——推进高端医院、高端养老健康服务与地产开发相结合的商业模式落地，为公司的地产业务打造差异化竞争优势提供支持。提升健康管理运营能力，为健康地产的价值提升提供保障。

未来，公司将着力锻造综合运营能力、绿色技术能力、红色服务能力及产融结合能力，练就核心竞争力；提升人力资本、财务资本、制度资本、品牌资本、文化资本以支持公司战略目标的实现。

3、报告期公司的战略实施情况

业绩指标翻新篇——2014年公司实现签约销售面积364.28万平方米，同比增加32.92%，签约销售金额510.49亿元，同比增加18.18%。面对市场调整、自身货值形成时间晚等不利因素，公司积极贯彻“面向市场，合理定价，加快去化”的销售战术要求，推动了销售业绩目标的实现。

智慧发展结硕果——在公司成立30周年之际实现“30年30城”的战略布局，成功布点全国30个城市。一二线城市得到显著巩固与加强，年内在上海、广州、深圳、南京等核心城市通过招拍挂、收购等多种方式，新增项目资源610.74万平方米，其中公司权益面积466.23万平方米。

资本融资有创新——为进一步优化公司资本结构，快速启动80亿元A股可转换公司债券的发行方案，目前该方案尚处于中国证监会审核阶段。债权融资方面，在常规银行借款确保资金的基础上积极拓展新渠道，开创了盘活存量商业不动产以获取发展资金的新模式；首次获得保险机构发行的“招商不动产债权计划”；首次获得中国银行间市场交易商协会对公司中期票据的注册批准，打开了今后稳定地获取中长期低成本、用途灵活的债务融资之门。公司全年综合资金成本5.10%，同比下降0.13个百分点。

产融合作在扩大——2014年，公司和招商局资本、招商银行分别签署战略合作协议。与招商局资本进行了项目股权层面的合作探索，与招商银行进行了品牌联动的尝试，成为招商局集团“金融”与“房地产”两大核心产业协同发展、创新商业模式的重要实践。

激励机制有突破——报告期内，公司首次推出股票期权激励计划，于2014年9月18日向143名激励对象授予了2,322.83万股股票期权，实现了核心团队利益与公司整体利益的紧密捆绑，这是公司持续优化激励约束机制的开始。随着股权激励的实施，公司将进一步完善治理结构，促进短中长期激励相结合的立体化激励机制的建立。

专业能力在加强——报告期内，公司坚持“以成本导向支持成本领先”的思路，通过提高新目标标准化率、限额设计指标达标率、战略采购率等手段管控成本。2014年全国在建项目平均建安成本较年初降低127元/平米；产品标准化进一步提升，形成了“双孩”系列产品的创新设计成果，完成了I-Love3.0刚需产品、I-Hope首改户型、服务式精装公寓等产品的研发；绿色技术应用实现落地，形成了可复制的住宅项目绿色价值创造的实施路径；客户满意度稳步提升。根据第三方调查数据显示，公司外部总体客户满意度测评成绩同比提升10%，物业客户满意度更是同比提升19%。

物业管理有创新——2014年，招商物业以蛇口为试验田，探索发展社区增值服务规模化、专业化运营，逐步建立了物业增值服务产品体系。在部分新入伙项目试点推行“到家宜居”，根据项目特点量身定制入伙装修、家居购买等增值服务，为业主提供贴心、个性化的服务体验。继“到家网”之后推出首家社区线下体验馆——“到家汇”，旨在打造“汇生活，慧社区，会邻里，荟集美，惠享受”的智慧社区和品质生活。

报告期内，公司的管理成果获得了广泛认可。公司连续十二年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2014沪深上市房地产公司综合实力TOP10”，并获得“2014沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10”、“2014沪深上市房地产公司投资价值TOP10”、“2014中国房地产公司品牌价值TOP10”；连续十年获得由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的“中国蓝筹地产企业”称号；获得由21世纪商业评论、21世纪经济报道、21世纪企业公民研究中心评选的“中国最佳企业公民年度综合大奖”称号；获得由证券时报、中国基金报评选的“中国主板上市公司价值百强”称号；由新浪财

经评选的“最佳主板蓝筹公司”称号；获得由中国建筑节能协会评选的“建筑节能之星——突出贡献单位”称号等荣誉。

（二）核心竞争优势分析

大招商，大协同

招商局集团旗下拥有包括招商局国际、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券、蛇口工业区以及直基金管理平台招商局资本等一批优秀公司。招商地产是招商局集团房地产板块的旗舰企业和唯一上市公司。横跨实业和金融两大领域的招商局集团，近年来大力推进产融结合，通过资本和产业的有效互动发挥协同效益以实现跨越式发展。此外，综合实力强大的招商局集团，在全国乃至世界范围有较大的影响力和号召力，其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机会。

2014年，在招商局集团大力实施“产业协同、创新发展”战略的支持下，公司与兄弟企业积极挖掘协同作战的机会，目前已在项目合作、金融创新、产融结合、品牌联动等方面形成了坚固的战略合作联盟关系。

资本雄厚，财务稳健

公司延续着招商局财务稳健的经营风格，将把控资金风险始终放在第一位。通过多年来卓有成效的资金管理运作，公司的综合资金成本及负债率均保持较低水平，为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间。此外，公司坚持多元化融资，持续优化资本结构，为扩张奠定坚实的资本基础。

开发与投资并举，销售与运营并重

公司在追求销售规模适度增长的同时精心布局优质资产的积淀，不断积累财富以确保可持续发展。公司目前留存商业地产涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型，除可以带来稳定的现金流外，也享受着城市发展带来的资产增值。公司建成的商业地产90%集中在蛇口，随着前海蛇口自贸区的开发建设，这部分商业地产将产生巨大的商业价值。

蛇口30载，铸造传奇无数。2014年12月26日，深圳前海蛇口自贸区获批。招商局集团将协同旗下所有产业，紧紧抓住这一历史性机遇，顺应国家战略，秉承“以商业成功推动时代进步”的理念，充分发挥驻港央企的独特优势，围绕“制度创新”和“深化粤港澳合作”，做好自贸区落地的各项具体工作。招商局集团争取在践行国家“一带一路”战略，推动广东省建设成为21世纪海上丝绸之路的桥头堡和深圳打造湾区经济中发挥更大的作用，使得改革开放之初的排头兵成为深化改革开放的新标兵。招商地产作为集团旗下唯一的房地产上市平台，将不断提升自身的经营能力，积极参与自贸区的开发建设。

（三）公司未来发展的展望

行业发展趋势和竞争格局

展望2015年，世界经济复苏态势仍将持续，中国经济正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。伴随着中国经济增长方式从规模速度型的粗放增长转向质量效率型的集约增长的变化，房地产市场也将步入“新常态”。房地产销售额增速回落、行业利润率走低、城市发展从粗放的外延式增量扩张为主逐渐转向内涵式的存量优化和盘活为主。城市功能升级、产业升级、产品升级和生活方式的升级成为房企业务新机会的主要来源。

在新常态下，房地产行业将呈现走势分化、震荡发展的新格局。少数综合实力强、具备规模优势的大而全的综合房企将会成为中国房地产市场的王者，强者恒强；大量专项能力强、具备特色优势的小而美的主题房企则会成为前者必不可少的合作伙伴和有益补充，也会市场中绽放异彩。

2015年经营计划

2015年，公司将以“战略聚焦、持续深耕，创新发展、争创一流”为工作指导思想。在“成为城市升级专家”的战略目标引领下，公司将以优化顶层设计、强化各业务单元作战能力为主线，做好资源导向与配置，明确战略选择、引导创新研发、深化业绩导向、配套激励机制，加速员工成长、提升执行力，为客户创造附加价值。

在上述思想指导下，公司详细梳理并均衡调整了产品结构、区域分布等情况，对各项目所在城市的供需进行合理判断，结合对公司经营管理能力的充分估计，制定了基于现金流管理的动态经营计划。既有在良好市场形势下的积极安排，也有行业出现较大风险时的防御策略，力争在稳健的前提下寻求可能的进取

机会。公司全年房地产签约销售金额力争在去年的基础上实现15%以上的增长，计划新开工面积520万平方米、竣工面积350万平方米。

可能面临的风险

房地产市场成交仍处于历史高位，增量市场可能将遇到瓶颈。部分城市库存量过大，存在供应过剩的风险；部分城市土地价格居高不下，行业利润率持续下行；美国进入加息周期，吸引资金回流，人民币存在贬值压力，中国资产价格面临下跌的风险；营业税改增值税、房地产税等税收政策的变化，短期内或将对房地产企业的利润产生直接影响。以上因素都将使房地产市场面临调整的风险，进一步增加房地产企业资金管理、成本控制、营销策划等方面的压力。

公司应对策略与重点工作

在严峻的市场形势下，公司决心迈向下一个发展阶段，将用更超前的眼光，更创新的思路，为快速成长做出富有前瞻性的战略发展安排，同时以务实的心态、精细的手段，切实做好经营管理。2015年，公司将在2014年的工作成果基础上继续强化标准化、战略采购等制度的落地，持续优化ERP系统等信息管理平台，进一步加强风险管理、合规管理和内控体系的建设，并继续坚持以重点城市、优质住宅项目为中心，坚定不移地将优质住宅开发业务做强做大。此外，公司将重点开展以下工作：

坚决展开战略创新。积极试水海外业务和轻资产运营平台打造两条新路，探索并发掘体验式综合体、主题特色产业园和健康地产三片沃野。通过战略聚焦实现短期内的规模增长，通过创新转型在行业规模见顶的大趋势下探索新的发展方向，通过走差异化道路塑造长期竞争优势。

持续造血保障发展。充分的财力保障是发展的重要基础，公司将加大与银行及非银行类金融机构的紧密接触，争取实现多渠道多元化融资，保障公司持续发展，扩大在房地产金融领域的合作，探索存量资产证券化，提升盘活存量资产的能力。

敏锐捕捉并购机会。作为经营稳健、运作规范、综合实力较强的央企上市企业，公司将在房地产行业并购整合的大时代充分发挥自身的各项优势，及时掌握各类并购信息，敏锐地捕捉住战机，不仅要在项目层面，更要在公司层面展开有效的重组与并购，实现跨越式发展。

狠抓基础客户服务。房地产市场供求关系已发生重大变化，买方市场已经到来，房企在未来的竞争中不仅要拼价格、拼产品，更要拼服务，服务至上、客户满意将是生存的根基，也是必备的能力。公司将继续狠抓基础客户服务，落实“枫叶行动”，重点要抓好销售服务、产品质量和物业基础服务。招商物业将谋求非传统领域商业模式转型，通过互联网、智能化等技术应用，创新社区服务提供与管理方式，建立与大转型时代新经济发展趋势相适应的智慧增长能力，努力成为卓越的社区综合服务商。

提升人力资本价值。人力资本价值管理时代已经来临。2015年，公司将在做好项目后评估的基础上，推动项目整盘激励计划的实施；在2014年股票期权激励计划的基础上，将进一步丰富非货币化激励机制的研究和探索，盘活、激活、用好存量人力资本，提高人均效能。

站在大变革时代的风口，不当整合者，就将被整合；不当创新者，就将被颠覆。凭借着优秀的管理团队、丰富的开发运营经验、强有力的集团支持、良好的风险管控能力，招商地产将坚定不移做大做强。

四、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

(1) 会计政策变更

2014年，财政部新颁布或修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等一系列会计准则，公司在编制财务报表时，执行了相关会计准则，同时对2013年度财务报表进行了追溯调整，并按照有关的衔接规定进行了处理。

具体如下：

2014年以前，本集团对于权益法核算的被投资单位增资扩股导致本集团在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益计入投资收益，根据修订《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定计入权益。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减未分配利润

11,777,249.14元，调增资本公积11,777,249.14元，资产总额无影响。2013年利润表中调减投资收益及净利润11,777,249.14元。

根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定，财务报表新增递延收益项目，本集团采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年资产负债表调减其他非流动负债11,236,760.00元，调减其他应付款4,710,020.00元，调增递延收益9,736,760.00元，调增其他流动负债6,210,020.00元，负债总额无影响。

根据修订的《企业会计准则第30号——财务报表列报》规定，财务报告中资产负债表新增其他综合收益项目，本集团采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，将外币报表折算差额列示为新增其他综合收益明细项目。

上述变更已提交本公司董事会审议批准。

(2) 会计估计变更

本年度，经公司第七届董事会第十一次会议审议批准，并获公司第七届监事会第十五次会议决议认可，公司对固定资产折旧、投资性房地产摊销的会计估计进行了变更。

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资产折旧处理和资产实际使用情况更加接近，变更后，公司固定资产折旧及投资性房地产摊销核算将更为规范。

本次会计估计变更自董事会批准之日，即2014年3月14日起执行，导致本报告期计提的折旧摊销比变更前增加约985万元。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共33家，其中16家是主营房地产开发销售的项目公司，6家是主营商业物业经营管理的公司，其余11家是新设立的境外投资公司。

本年度不再纳入合并范围的公司是漳州招商鸿隆房地产有限公司，系因该公司本年已清算。

合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

(4) 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