



## 2009 年年度报告

公告编号:【CMPD】2010-007

### 第一节 重要提示及目录

#### 重要提示:

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

本公司法定代表人孙承铭、财务总监黄培坤和财务部经理徐义霞声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

审议本次年报的董事会会议应到董事 11 人,董事陈钢因个人原因未能亲自出席本次会议,授权董事杨百千代为出席会议并行使表决权,其他董事全部出席本次会议。

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

### 目 录

公司基本情况简介 .....	1
会计数据和业务数据摘要 .....	2
股本变动及股东情况 .....	4
董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	8
公司治理结构 .....	12
股东大会情况简介 .....	16
董事会报告 .....	16
监事会报告 .....	32
重要事项 .....	33
审计报告 .....	40
备查文件 .....	148

## 第二节 公司基本情况简介

### 一、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

### 二、公司法定代表人: 孙承铭

### 三、公司董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

联系电话: (0755) 26819600

传 真: (0755) 26818666

电子信箱: investor@cmpd.cn

### 四、公司注册地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

公司互联网网址: <http://www.cmpd.cn>

电子信箱: investor@cmpd.cn

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

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

公司年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

### 六、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

### 七、其它有关资料

1、公司首次注册日期: 1990 年 9 月 19 日

2、公司首次注册地点: 深圳市

3、企业法人营业执照注册号: 440301503287841

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

5、组织机构代码: 61884513-6

6、公司聘请的会计师事务所

名称: 德勤华永会计师事务所有限公司

办公地址: 上海市延安东路外滩中心 30 楼

## 八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

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

## 第三节 会计数据和业务数据摘要

## 一、主要会计数据

（单位：元）

指标项目/年度	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
营业总收入	10,137,701,049	3,573,184,200	183.72%	4,111,644,668
利润总额	2,273,730,035	1,301,864,971	74.65%	1,454,440,222
归属于上市公司股东的净利润	1,644,143,880	1,227,615,829	33.93%	1,157,877,638
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,654,768,378	1,254,636,882	31.89%	1,069,028,729
经营活动产生的现金流量净额	7,054,731,333	-3,919,843,675	279.97%	-4,002,591,582
指标项目/年度	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	47,897,160,497	37,437,014,995	27.94%	25,107,163,682
归属于上市公司股东的股东权益	16,278,736,754	14,862,746,365	9.53%	7,902,920,455
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0	844,867,002

## 二、主要财务指标

(单位: 元)

指标项目/年度	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.96	0.94	2.13%	1.08
稀释每股收益 (元/股)	0.96	0.94	2.13%	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.96	0.96	0%	0.99
加权平均净资产收益率	10.54%	13.70%	减少 3.16 个百分点	21.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.61%	14.01%	减少 3.40 个百分点	20.10%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	4.11	-2.28	280.26%	-4.74
指标项目/年度	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	9.48	8.65	9.60%	9.35

(单位: 元)

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	1,299,323
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,940,114
政府补贴	3,528,698
其它营业外收支净额	-19,337,833
少数股东损益的影响	-741,097
所得税的影响	2,686,297
合 计	-10,624,498

## 三、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响 (未经审计)

(单位: 元)

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2009 年	2008 年	2009 年末	2008 年末
按国际财务报告准则	1,644,143,880	1,227,615,829	17,618,565,983	16,202,575,594
按中国会计准则	1,644,143,880	1,227,615,829	16,278,736,754	14,862,746,365
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
其中: 商誉调整	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异, 根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是: 根据中国会计准则及其相关规定, 同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积, 而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

#### 第四节 股本变动及股东情况

##### 一、股份变动情况

##### （一）截止 2009 年 12 月 31 日 股份变动情况

##### 1. 股份变动情况表（单位：股）

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其它	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	929,481,534	54.12%			-42,050	-42,050	929,439,484	54.12%
1、国家持股								
2、国有法人持股	731,298,105	42.58%					731,298,105	42.58%
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	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	473,789	0.03%			-41,850	-41,850	431,939	0.03%
二、无限售条件股份	787,818,969	45.88%			42,050	42,050	787,861,019	45.88%
1、人民币普通股	646,407,544	37.64%			26,850	26,850	646,434,394	37.64%
2、境内上市的外资股	141,411,425	8.24%			15,200	15,200	141,426,625	8.24%
3、境外上市的外资股								
4、其它								
三、股份总数	1,717,300,503	100.00%					1,717,300,503	100.00%

说明：

- 1、有限售条件中的外资持股系蛇口工业区下属子公司持股，报告期变化数为其券商对年初数的统计差异；
- 2、报告期内，公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售，转入无限售条件股份；
- 3、有限售条件的股份包括：蛇口工业区直接持有的 A 股 693,419,317 股和间接持有的 B 股 197,709,440 股；漳州开发区直接持有 A 股 37,878,788 股；高管持有的 A 股 238,664 股，B 股 193,275 股。

## 2. 限售股份变动情况表

(单位: 股)

股东名称	年初 限售股数	本年 解除限售	本年 增加限售	年末 限售股数	限售原因	解除限售 日期
蛇口工业区	693,419,317			693,419,317	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
漳州开发区	37,878,788			37,878,788	参见说明 2	2010 年 9 月 24 日
全天域投资	94,144,050			94,144,050	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
招商证券香港有限公司	49,242,245			49,242,245	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000			27,720,000	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	26,603,145			26,603,145	承诺不出售	2010 年 9 月 24 日
林少斌	106,627			106,627	高管持股	依据有关高管持股 变动的规定确定
杨百千	67,425			67,425	高管持股	
贺建亚	72,876			72,876	高管持股	
杨志光	57,971			57,971	高管持股	
黄培坤	98,025	15,000		83,025	高管持股	
王立	22,640			22,640	高管持股	
刘宁	10,125			10,125	董秘持股	
刘晔	11,250			11,250	监事持股	
熊艳	6,300	6,300			离任监事持股	2009 年 3 月 22 日
章琳媚	20,550	20,550			离任监事持股	2009 年 3 月 22 日
合计	929,481,334	41,850		929,439,484		

说明:

1、招商证券香港有限公司持有的 49,242,245 股系由达峰国际委托买入。达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 均为蛇口工业区的全资子公司。

2、2007 年, 蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份, 承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的本公司股份, 包括其直接和间接持有的股份。漳州开发区因 2008 年认购本公司公开增发股份, 其限售时间参照蛇口工业区的限售期确定。

3、报告期内, 董事黄培坤持有的有限售条件 B 股部分解除限售, 公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售, 转入无限售条件股份。

## (二) 股票发行和上市情况

截止报告期末前 3 年股票发行情况

## (1) 定向发行

经证监会证监发字[2007]299 号文核准, 2007 年 9 月 18 日至 2007 年 9 月 24 日, 本公司向蛇口工业区非公开发行了 A 股股票 110,736,639 股, 发行价格为人民币 20.77 元/股, 该等股份已于 2007 年 9 月 27 日上市。

## (2) 公开增发

经证监会证监许可[2008]989 号文核准, 2008 年 11 月 26 日, 本公司公开增发 A 股股票 450,000,000 股,

发行价为人民币 13.20 元/股。发行方式采取原 A 股股东全额优先配售与网上、网下定价发行相结合进行，原 A 股股东放弃的优先认购权部分在网上、网下进行发售。该等股份已于 2008 年 12 月 8 日上市。

## 二、公司股东情况

(一) 截至 2009 年 12 月 31 日，前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况（单位：股）

股东总数		94,965 户（其中，A 股 85,810 户，B 股 9,155 户）				
前 10 名股东持股情况						
序号	股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
1	蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
2	全天域投资	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
3	招商证券香港有限公司	境外法人	2.97%	50,479,885	49,242,245	无
4	漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
5	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
6	ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
7	鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.10%	18,839,837	0	未知
8	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002	境内非国有法人	0.99%	17,000,115	0	未知
9	鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.78%	13,371,593	0	未知
10	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001	境内非国有法人	0.66%	11,405,620	0	未知
持股情况说明		招商证券香港有限公司持有的 49,242,245 股系由达峰国际委托买入。				
前 10 名无限售条件股东						
序号	股东名称			持有无限售条件股份数量		股份种类
1	鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)			18,839,837		A 股
2	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002			17,000,115		A 股
3	鹏华价值优势股票型证券投资基金			13,371,593		A 股
4	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001			11,405,620		A 股
5	富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金			10,137,461		A 股
6	华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)			9,602,600		A 股
7	鹏华动力增长混合型证券投资基金			9,410,467		A 股
8	景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			9,367,100		A 股
9	DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC.- DREYFUS GREATER CHINA FD			8,378,941		B 股
10	景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金			8,079,699		A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、鹏华优质治理股票型证券投资基金、鹏华价值优势股票型证券投资基金、鹏华动力增长混合型证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。 2、景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金、景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理。				

(二) 公司控股股东及实际控制人情况简介

1、控股股东：蛇口工业区

法定代表人：傅育宁

注册时间：1992 年 2 月

注册资本：人民币 22.36 亿元

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

2、实际控制人：招商局集团

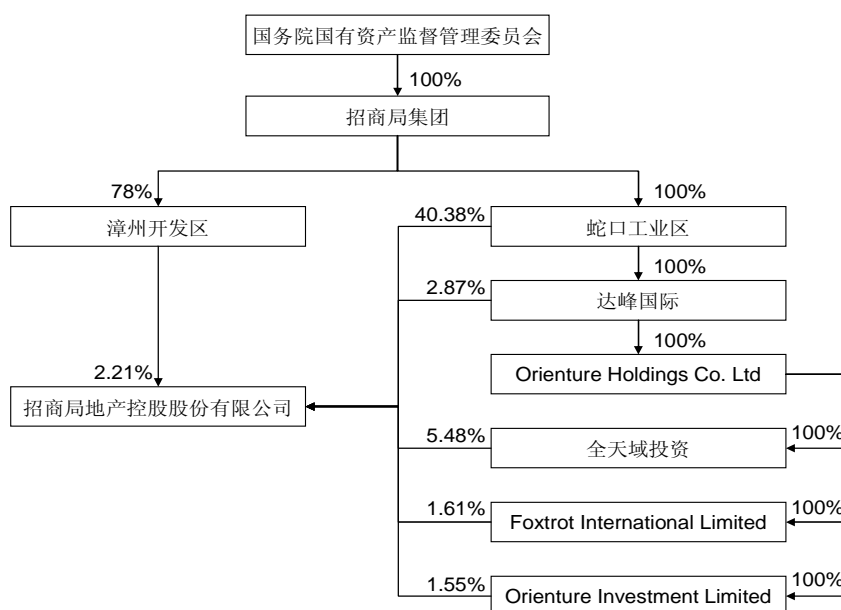
法定代表人：秦晓

注册时间：1986 年 10 月

注册资本：人民币 63 亿元

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

本公司股东、实际控制人与本公司之间的控制关系图：



3.报告期内控股股东没有发生变更。

4.原非流通股股东持有股份的限售条件

2006 年 2 月 9 日，公司完成股权分置改革，原非流通股股东蛇口工业区持有本公司有限售条件流通股 147,426,958 股，该等股份承诺的限售条件为：自获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月期满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月期满后 36 个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%，即 11.51 元（经 2005 年度分红：每 10 股派息 0.2 元；2006 年度分红：每 10 股派息 2.5 元；2007 年度分红：每 10 股送 3 股转增 2 股派息 1 元；2008 年度分红：每 10 股派息 1 元。该限售价格调整为 7.33 元）。

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



## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员的情况

#### (一) 董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数		年末持股数		变动原因	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
					A 股	B 股	A 股	B 股			
孙承铭	董事长	男	50	2008.9 – 2011.9					无		是
林少斌	董事总经理	男	49	2008.9 – 2011.9	41,670	100,500	41,670	100,500	无	173.43	否
杨天平	董事	男	50	2008.9 – 2011.9					无		是
杨百千	董事	男	44	2008.9 – 2011.9	89,900	-	89,900	-	无		是
华立	董事	男	38	2008.9 – 2011.9					无		是
陈钢	董事	男	51	2008.9 – 2011.9					无		是
黄培坤	董事财务总监	男	47	2008.9 – 2011.9	-	130,700	-	130,700	无	129.55	否
孟焰	独立董事	男	54	2008.9 – 2011.9					无	12	否
陈燕萍	独立董事	女	51	2008.9 – 2011.9					无	12	否
龚兴隆	独立董事	男	61	2008.9 – 2011.9					无	12	否
柴强	独立董事	男	48	2008.9 – 2011.9					无	12	否
付刚峰	监事会主席	男	43	2008.9 – 2011.9					无		是
丁勇	监事	男	49	2008.9 – 2011.9					无		是
吴振勤	监事	女	51	2008.9 – 2011.9					无		是
刘晔	职工监事	男	37	2008.9 – 2011.9	15,000		15,000		无	45.28	否
朱瑜	职工监事	女	27	2008.9 – 2011.9					无	16.40	否
贺建亚	副总经理	男	44	2008.9 – 2011.9	97,170	-	97,170	-	无	119.84	否
杨志光	副总经理	男	46	2008.9 – 2011.9	44,295	33,000	44,295	33,000	无	119.97	否
胡建新	副总经理	男	51	2008.9 – 2011.9					无	117.46	否
王立	副总经理	男	54	2008.9 – 2011.9	30,187	-	30,187	-	无	119.47	否
朱文凯	副总经理	男	42	2008.9 – 2011.9					无	102.54	否
王正德	总经济师	男	47	2010.4 – 2011.9					无	102.09	否
刘宁	董事会秘书	女	41	2008.9 – 2011.9	-	13,500	-	13,500	无	78.28	否

除林少斌、黄培坤董事在公司受薪，四位独立董事在公司领取津贴外，其余董事均因在股东蛇口工业区任职而在股东方受薪；除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均因在招商局集团任职而在集团受薪；本公司高级管理人员均在公司受薪。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员自公司获得的税前报酬总额为 1124.31 万元，独立董事全年津贴总额 48 万元。

#### (二) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
孙承铭	董事长	19	9	10			否
林少斌	董事总经理	19	9	10			否
杨天平	董事	19	9	10			否
杨百千	董事	19	9	10			否
华立	董事	19	9	10			否
陈钢	董事	19	9	10			否
黄培坤	董事财务总监	19	9	10			否
孟焰	独立董事	19	9	10			否
陈燕萍	独立董事	19	9	10			否
龚兴隆	独立董事	19	9	10			否
柴强	独立董事	19	8	10	1		否

### （三）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

#### 1、董事会成员

孙承铭：董事长，高级工程师。毕业于武汉水运工程学院船舶机械制造与修理专业，获学士学位，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任招商局集团副总裁兼招商局蛇口工业区总经理、党委副书记。历任招商局货柜服务有限公司总经理；招商局仓码运输有限公司总经理；招商局运输集团有限公司副总经理；招商局工业集团有限公司副总经理、总经理兼党总支书记；招商局集团总裁助理。

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

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

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

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

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

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

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

陈燕萍：独立董事，教授，注册城市规划师。先后就读于同济大学城市规划和城市规划设计专业，获学士和硕士学位。自1984年以来一直在深圳大学从事教学、科研工作，现任深圳大学建筑与城市规划学院院长。曾于2003年11月至2004年11月期间在美国加利福尼亚大学洛杉矶分校担任访问学者。

龚兴隆：独立董事，教授，执业注册会计师。先后就读于台北淡江大学会计统计学系、香港珠海大学经济研究所、美国明尼苏达州曼彻州立大学、中国人民大学会计专业，获商学学士、工商管理硕士、会计学硕士、管理学博士等学位。现任香港黄林梁郭会计师事务所有限公司大中华业务行政总裁。历任美国亚

太传媒公司首席财务总监；北京天健、摩斯伦会计师事务所专家、顾问、执业会计师；北京中英华税务师事务所有限公司副总经理；香港会计师公会北京办公室首席代表。

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

## 2、监事会成员

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

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

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

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

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

## 3、高级管理人员

林少斌：董事总经理，见前述董事介绍。

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

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

黄培坤：董事财务总监，见前述董事介绍。

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

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

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

王正德：总经济师，高级会计师，毕业于中南财经政法大学，获硕士学位及英国投资银行进修文凭。原为本公司第三届董事会成员，历任深圳半岛基金公司总经理、副董事长；蛇口工业区副总会计师，财务负责人；招商局国际有限公司董事副总经理、财务总监。

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

#### （四）董事、监事在股东单位或实际控制人单位的任职情况

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

说明：上述董事和监事当前未在除股东单位外的其它单位任职或兼职

#### （五）董事、监事和高级管理人员变更的情况

报告期内本公司董事、监事和高级管理人员无变更情况。

## 二、员工情况

截止 2009 年末，公司共有员工 8911 人，其中：

#### （一）房地产开发及供电供水系统共 1316 人，专业构成和学历构成如下：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
生产人员	102	7.75%	硕士及以上	136	10.33%
销售人员	299	22.72%	本科	680	51.67%
技术人员	568	43.16%	大专	274	20.82%
财务人员	90	6.84%	中专及以下	226	17.18%
行政人员	247	18.77%			
其它	10	0.76%			

合 计	1316	100%	合 计	1316	100%
-----	------	------	-----	------	------

(二) 物业管理系统共有员工 7,595 人, 学历构成见下表:

人员类别	人数	比例
硕士及以上	18	0.24%
本科	362	4.77%
大专	847	11.15%
中专及以下	6368	83.84%
合 计	7,595	100%

说明: 公司无需承担离退休职工的费用。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

#### (一) 公司治理基本情况

报告期内, 公司按照《公司法》、《证券法》及证监会、深交所有关法律法规的要求, 致力于不断完善法人治理结构, 规范公司运作。目前公司法人治理结构的实际状况与证监会有关公司治理的要求不存在差异。

#### 1、股东与股东大会

报告期内, 公司除召开 2008 年度股东大会外, 还就非公开发行及为子公司银行借款提供担保事项召开了三次临时股东大会。通过参与股东大会, 中小股东对公司融资、担保等重大事项享有了知情权、决策权。也促进了中小股东对公司的了解。多年来, 公司坚持规范运作, 不断提高公司治理水平, 重视维护中小股东的合法权益、重视维护投资者关系, 保持了积极、稳健、规范的健康市场形象。

公司是国有控股上市公司, 控股股东及实际控制人支持公司完善治理结构、提高公司治理水平, 其行为规范、合法。在与上市公司关系上, 控股股东始终依法行使其出资人权益, 维护公司及中小股东的利益, 从根本上保证了公司的规范运作。同时, 控股股东以其百年发展历程积淀的实力与信誉, 为公司提供了资源与品牌的双重发展动力。

#### 2、董事与董事会

报告期内, 公司董事会召开了 19 次会议, 其中 9 次会议是以现场表决方式召开, 10 次是以通讯表决方式召开。董事会现场会议的比例大幅度增加, 会议召开方式更加规范。董事会三个专门委员会工作进一步深入, 董事会专门委员会及独立董事对董事会决策提供专业意见的作用得到加强。

#### 3、监事与监事会

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

### (二) 公司治理活动开展情况

#### 1、公司治理专项活动整改巩固情况

报告期内，公司按照深圳证监局《关于做好 2009 年上市公司治理相关工作的通知》等文件中的要求，再次对照《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）和深圳证监局对公司的监管意见，进行了认真自查。自查发现，公司在 2009 年认真履行了 2007 年公司治理专项活动中的承诺，原已披露的《公司治理整改情况说明》中所列已整改事项继续得到巩固。

根据深圳证监局有关继续推进公司治理专项活动的工作要求，公司还进行了关联方占用资金自查工作，按季度准时向证监局报送《上市公司关联方资金往来情况统计表》。

公司在每次定期报告或重大事项前的敏感期，均提醒公司董事、监事、高管及所有内幕信息知情人不得随意买卖公司股票，公司亦就深交所有关上市公司董事、监事和高管所持公司股份的若干规定定期提醒董事、监事及高管。公司董事、监事、高管及内幕信息知情人严格遵守了监管规定。

## 2、根据监管新规完善制度情况

2009 年 3 月，按照深圳证监局《关于严格规范上市公司从事境外期货交易的通知》要求，公司第六届董事会 2009 年第三次临时会议审议通过了《衍生金融工具交易制度》。

2009 年 8 月，按照深圳证监局《关于要求深圳上市公司建立健全会计师事务所选聘制度的通知》要求，公司第六届董事会 2009 年第八次临时会议审议通过了《会计师事务所选聘制度》。

2009 年 10 月，按照深圳证监局《关于做好 2009 年上市公司治理相关工作的通知》要求，公司第六届董事会 2009 年第十次临时会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》。

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

## 3、向大股东报送未公开信息情况

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

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

公司报送的上述未公开信息种类以及知情人员资料均已及时报备深圳证监局。

## 二、独立董事履行职责情况

### （一）独立董事参加董事会会议及股东大会的情况

报告期内，独立董事均参加了公司全部董事会会议。具体出席情况见本节一、（二）

报告期内，公司召开了 4 次股东大会，陈燕萍、龚兴隆参加了公司全部股东大会。

### （二）履行职责情况

根据证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等法规要求，公司建立了完善的独立董事工作细则等制度。报告期内，公司独立董事按照监管法规和公司《独立董事工作细则》的要求，较好履行了职责。

1、独立董事积极参与董事会三个专门委员会的工作。董事会战略委员会中的独立董事对公司战略研究提出了若干建设性意见；审计委员会中的独立董事数次与负责公司年度审计的注册会计师沟通、讨论，对

会计师的审计计划、风险判断都给予了充分关注；薪酬与考核委员会的独立董事，指导公司人力资源部对董事及高级管理人员的绩效考核标准的制定与执行进行审核，并对薪酬的方案制定与发放进行监督，对年报拟披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况进行审核并发表意见。

2、报告期内，独立董事对公司深圳、北京、天津、上海、南京和重庆的房地产项目进行了实地考察，听取了公司有关 2009 年度成本控制、经营情况的汇报，且对公司的成本控制和销售工作给予了指导。

3、按照监管规定，独立董事对公司关联交易、对外担保及内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，履行了独立董事的监督职能。

4、根据深交所《上市公司募集资金管理办法》的有关要求，对公司募集资金的存放和使用情况及内部监督说明关注，对募集资金的存放和使用情况的说明进行了审核。

5、报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

### 三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

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

### 四、公司内部控制制度的建立和健全情况

#### （一）公司内部控制的概况

根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，按照内部控制的各项目标，结合行业及公司业务结构特点，公司制定了涵盖经营管理各环节的较为规范的内部控制体系。公司现有内部控制制度可以保证公司经营管理的正常运行和财务报表真实、完整。公司还根据《企业内部控制基本规范》的要求，不断完善内部控制制度。报告期内，启动了内部流程再造工作，以进一步提高内部控制制度执行的效率。

#### （一）内部控制制度建立健全计划及实施情况

在财政部等部委联合发布的《企业内部控制基本规范》开始实施之初，公司董事会即部署公司开展相关工作，借助公司流程再造，按照《企业内部控制基本规范》的要求，对内部控制体系及各项规章制度进行全面的梳理。同时，向行业标杆企业学习，及时修订、补充、完善内控制度。在此基础上持续改进，以优化管理流程，提高管控水平。报告期内健全内部控制制度的主要工作包括：

为切实贯彻“持续改进”和“精细化管理”的管理要求，使组织体系与公司发展新阶段相适应，2009 年初，公司启动了制度流程优化和组织机构再造工作。公司聘请了专业的咨询机构，成立了工作小组，报告期内取得了阶段性进展。目前已经明确了组织定位与权责体系优化的相关原则和主要内容，为下一阶段工作奠定了清晰坚实的基础。

公司为控制外币汇率变动风险，一直坚持对外币借款配套 NDF 交易，较好地控制了交易风险，达到了预期的管理目的。报告期内，公司还按照证监会有关加强上市公司衍生金融工具交易的管理要求，制定了《衍生金融工具交易制度》，进一步从制度上对外币借款配套 NDF 交易流程的风险控制进行保证。该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制和信息披露作了明确规定。实际运行情况且需接受公司审计稽核部的监督检查。

报告期内，公司还制定了《会计师事务所聘任制度》和《内幕信息知情人登记制度》。会计师选聘制度中明确董事会审计委员会在会计师事务所选聘中的职责，包括对拟聘任会计师事务所执业质量、诚信情况

的调查和审议，对执业质量的事后评价等，公司会计师事务所的选聘程序更为规范。公司内幕信息知情人登记制度明确了内幕信息知情人认定标准、保密责任、信息流转审批程序以及知情人档案管理要求等。该制度加强了对内幕信息和内幕信息知情人的管理。

#### （二） 内部控制检查监督部门的设立情况

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

#### （三） 与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

2008 年以来，公司参照《企业会计准则》、《企业财务通则》及其他相关财经法规，开始持续对现行的财务管理制度、会计制度和若干财务管理规定进行梳理、补充、修订，旨在加强财务监督和财务管理。已完成修订工作的制度包括：《财务管理制度》、《会计制度》、《财务报告编制》等 11 项制度。在公司预算、成本、销售、资金等管理环节，这些制度构建了财务控制及监督体系，在保证公司财务核算信息的真实、准确、及时和完整以及财务监督与控制的有效性方面，将提供更新的制度保证，实施后公司财务监督、控制水平将进一步提升。

#### （四） 内部控制的自我评价

根据公司对与 2009 年 12 月 31 日财务报表相关的内部控制制度进行的评估，并编制了《内部控制自我评价报告》。公司认为，公司于 2009 年 12 月 31 日业已按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》，建立了与财务报表相关的内部控制，这些内部控制的设计是合理的，执行是有效的。

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

德勤华永会计师事务所有限公司受托审核了公司编制的《内部控制自我评价报告》，出具了内部控制审核报告（德师报(核)字(10)第 E0027 号）。审核报告认为：公司于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面有效地保持了评价报告所述的按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》建立的与财务报表相关的内部控制。

#### （五） 内部控制缺陷及整改情况

2009 年，公司审计稽核部对项目检查过程中存在的个别内部控制执行缺陷的改进情况进行了检查和评价，相关事项均已得到了改正。内部控制是一项长期的系统的工程，虽然公司在重大业务环节的重大方面均已建立有效的内控制度，但由于内部控制固有的局限性以及环境的变化，公司仍需随具体情况的变化而不断对控制活动加以总结和完善。2010 年公司将推动组织流程优化工作，加强考核，改进激励导向，加强风险管理和内部审计监督工作。

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

### 五、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

公司对高级管理人员的考评采取年度绩效考核与年度访谈考核相结合的方式进行：年度绩效考核是对公司年度目标进行分解，确定高级管理人员的年度考核指标，在年末根据指标完成情况同时结合直属上下级、相关同级的综合素质评价确定其年度绩效考核成绩；年度访谈考核是指公司通过与高级管理人员直属上下级、相关同级进行访谈了解其工作行为特征，最后形成年度访谈考核结果。高级管理人员考评结果是



公司决定其留用与否、晋升或降级及薪酬水平的重要依据。

按照《公司章程》及相关法规，公司制定了符合公司经营特点的激励机制：根据公司内部职业发展信道合理确定薪酬体系，保证薪酬水平合理体现员工岗位责任、技术水平与工作效率等的区别，同时具备较强的市场竞争力；实施以利润为导向的项目激励办法，确保公司效益最大化。在决定高级管理人员激励时，注重激励与管理、业绩有效挂钩，切实发挥激励对公司管理的促进作用，依据高级管理人员考评结果，同时参考市场水平合理确定高级管理人员的薪酬水平。

## 六、社会责任履行情况

公司社会责任报告全面记录了公司报告期履行社会责任的情况，公司社会责任报告全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了 4 次股东大会，情况如下：

一、2009 年 4 月 20 日，公司召开了 2008 年年度股东大会，决议公告于 2009 年 4 月 21 日对外披露。

二、2009 年 8 月 17 日，公司召开了 2009 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司本次向特定对象非公开发行股票方案》等议案，决议公告于 2009 年 8 月 18 日对外披露。

三、2009 年 10 月 31 日，公司召开了 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了《拟为控股子公司珠海源丰房地产有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2009 年 11 月 3 日对外披露。

四、2009 年 12 月 28 日，公司召开了 2009 年第三次临时股东大会，审议通过了《拟为全资子公司瑞嘉投资实业有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2009 年 12 月 29 日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和香港《文汇报》。

## 第八节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### 2009 经营环境分析

从年初的“危机重重”，到明显的“V”型反转，中国宏观经济在挑战和压力中成功走过了 2009。而中国房地产市场在 2009 年更是经历了一个从低迷到迅速升温的行情，为宏观经济的企稳回升发挥了举足轻重作用。房地产市场逐步繁荣的动力来自国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策。然而，经济刺激计划促进中国房地产乃至中国经济回稳的同时也带来了通货膨胀预期和部分城市资产价格泡沫隐患。公司认为，资产价格泡沫的积聚不利于行业的健康发展，因此，政府推出调控政策势在必行。公司相信，在全社会共同努力下，中国的房地产业必将健康前行。

#### 公司管理回顾

2009 年，招商地产 25 岁了。从精耕蛇口到布局全国，公司继承了招商局一贯的稳健经营风格，并以先进的经营理念，精益求精的专业追求、勇于担当、注重人文关怀的核心价值观，锤炼成一个稳健但不乏个性的企业。25 年的历练，逐渐形成了有招商地产特色的核心竞争力。

作为国资委保留的 16 家以“房地产开发与经营”为主营业务的央企之一，公司是招商局集团下属的唯

一经营房地产业务的平台。招商局集团力争将公司打造成一个有实力、有责任的地产旗舰，在资源及资金的获取上，集团凭借其较为强大的综合实力将逐渐加大对公司的支持力度，成为公司发展的强大后盾。

公司的优势还来自于多年经营积累并逐步成熟的“住宅与商业并举模式”、“绿色地产技术”和“社区综合开发经验”。公司在经营房地产开发销售业务的同时逐年增加商业租赁物业，目前拥有约 70 万平米可租物业，大部分集中在蛇口海上世界商业圈，随着 2010 年蛇口地铁开通的临近及深港合作一体化的深入，公司的商业出租物业增值空间非常广阔。未来，大股东对建设蛇口太子湾国际邮轮母港和海上世界 CBD 的大手笔规划，以及其他城市商业地产的逐步增加，将给公司商业地产业务的发展提供更充足的资源，并为公司金融创新、融资渠道多元化提供新的空间。

绿色地产技术的领先和实践，使公司产品更具有独特的竞争力。在绿色地产技术方面，公司走在了同行的前列，可以说是国内“绿色地产”的领跑者。缘于对行业乃至城市的可持续发展的思考与担当，对新的居住以及房地产开发模式不断的探索，公司于 2004 年至 2009 年分别以“可持续发展的理念与实践”、“绿色社区·和谐家园”、“绿色建筑·循环经济”、“绿色实践·城市再生”、“绿色开发·城市更新”、“绿色新城·低碳发展”为主题举办了六次“中外绿色地产论坛”。历经六届，中外绿色地产论坛已经成为境内外生态开发和绿色建筑领域内的专家、学者以及媒体的年度盛会，也是目前中国绿色开发领域学术水平最高的公益性国际会议之一。在倡导绿色地产理念的同时，公司积极应用绿色技术，建造“绿色建筑”。通过采用温湿度独立控制空调、太阳能光伏电池、集中新风系统等各种不同的节能技术，在探索实践中建造出像深圳泰格公寓、广州金山谷、深圳南海意库等一批高舒适、低能耗的绿色建筑，并获得了行业认可和高度的评价，从 2001 年至今，公司获得了 37 项省级以上的绿色荣誉，其中广州金山谷项目更是荣获 2009 年联合国人居署颁发的联合国 HBA “人居最佳范例奖”，这是我国唯一当选的获奖项目，且全球仅有 5 个项目获此殊荣。目前，公司正在全国各个项目中推广绿色技术体系，使之标准化、普及化，着力打造更多的绿色节能建筑。

社区综合开发，仍然是公司突出的优势所在。社区综合开发理念解决了对居民生活多样需求的整体大循环问题，使社区具有很强的凝聚力和多重社会功能，为社区开发提供一套最为合适的综合解决方案，为社区赋予真正的活力和良性运作的发展动力。蛇口这 11 平方公里就是最好的例证。如今，公司正在尝试将综合社区开发方式有选择地复制到其他地区的项目中，成为进行异地扩张的核心竞争力。在广州金山谷、苏州小石城、重庆江湾城、北京公园 1872 都可以看到产品类型多样、涵盖面广的大型社区正在形成。

对公司而言，随着规模化发展和经营管理流程的逐步成熟，现正步入“精细化管理”的阶段。2009 年公司重点加强了对成本、营销、服务三项能力的提升，做到全过程成本控制、全员营销、全员服务。

降低成本是企业管理的永恒主题之一。2009 年公司深入开展持续降低成本工作，优化成本目标管理体系，执行从项目总投资、成本估算、成本目标、执行预算四阶段的控制体系，逐级降低目标成本。并针对成本细项的主要环节提出改进方案，特别是做实策划设计源头阶段的成本控制，对主体结构，公共部位装修，会所，样板房及景观工程等影响成本关键环节和主要要素执行限额设计，从设计环节把控主要成本项，有效降低了项目的目标成本。在费用管理方面，执行预算刚性管理，严控行政开支，实行“总额和可控费用分项双不突破”的严格管理，有效控制了管理费用增长。

继 2008 “销售年”之后，2009 年公司提出全员营销的口号。在市场乏力的年初，公司谨慎而不悲观，坚持“灵活应对、快速反应”的销售策略，全面建设公司全国营销体系，形成专业的销售技术共享平台。之后，随着市场出现复苏迹象，公司及时提出“把握时机、加速销售”的阶段性策略。销售策略和销售力度的及时调整，使公司全年销售总额完成近 150 亿元。

2009 年是公司的“服务年”。通过推行“郁金香行动”，从准交楼、入伙、投诉处理三大关键环节落实

十一项措施如举办“客户开放日”、“设立“项目经理接待处”、开通“保修绿色通道”，致力于进一步建立有招商地产特色的服务体系。公司首发启动了 PDA 验房系统和制度，不仅将验房所有环节的信息全部系统化、实效化，而且将客户反馈的所有信息全部电子化和档案化，全方位与客户信息无缝对接；设置了完善的监督体系，所有服务内容均纳入公司内部考核体系。“郁金香行动”整合并提升了“客服”的多项内涵，兑现了公司“家在情在”的诺言，赢得了客户的认可与肯定，具体表现为商品房交付时客户问题的明显降低，客户的满意度不断提升。

公司一贯坚持“规模、质量、效益”均衡发展的原则。年内，公司对满足企业发展所需的土地、资金、债务等关键要素建立了均衡发展关系的财务模型，为防范经营和财务风险起到了重要作用。继续进行多元化融资，满足公司生产经营对资金的需求。抓住有利时机优化债务结构，增加中长期借款在有息债务中的比重，截止报告期末，公司中长期借款占总借款的 70%且多数为固定利率；通过锁定借款期限和利率，应能较有效地控制资金成本，为公司的后续发展提供强有力的支持。

面对火爆的土地市场，公司始终遵循稳健储地的原则，在坚持积极争取的同时保持清醒的头脑，谨慎拿地。2009 年公司通过合作竞拍等方式取得重庆弹子石地块、天津靖江路地块等个城市核心地段的六幅土地，新增规划建面 196 万平米，其中权益建面 108 万平米，为公司的可持续发展储备了资源。

## 二、公司经营情况回顾

### （一）总体经营情况

2009 年，公司面对行业形势的快速转变，积极洞察和把握行业复苏时机，适时调整开发节奏和销售策略，以市场为导向、以服务为主题，开发和销售都实现了突破，取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额 101.38 亿元，归属于上市公司股东的净利润 16.44 亿元，较上年同期增长 34%。营业收入中：

商品房销售收入 84.90 亿元，结算面积 62.48 万平米。商品房销售收入含按建造合同确认的尚未结算的项目收入 0.53 亿元，本期尚未结算；

投资性物业租赁收入 4.83 亿元，租赁面积累计达 661 万平米；

园区供电销售收入 5.99 亿元，售电 77,606 万度；

园区供水销售收入 0.65 亿元，售水 2,556 万吨。

报告期内，主营业务经营同比变动情况：

（单位：万元）

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	848,983	480,325	43%	338%	392%	-7
出租物业经营	48,251	25,731	47%	-4%	-1%	-1
房地产中介	12,737	9,104	29%	112%	61%	23
园区供电供水	66,491	48,597	27%	-12%	-9%	-3
物业管理	38,279	31,442	18%	27%	22%	4
工程施工收入	1,340	1,327	1%	-	-	-

报告期内，公司取得了不俗的销售业绩，完成房地产签约销售金额 148.42 亿元，销售面积 121.19 万平米，平均售价约 12,247 元/平米，销售业绩超额完成年初计划，销售金额及销售面积分别较去年增长 131% 和 172% 。

### （二）公司主营业务经营情况

#### 房地产开发与销售

报告期内，公司在 11 个城市同时进行房地产开发，截至 2009 年末，公司在售面积 21.4 万平米，在建

面积 357 万平米。

2009 年房地产开发项目表

(单位: 万平方米)

序号	名称	区域	规划建筑面积	权益建筑面积	本期结转面积	累计结转面积	开工/拟开工	竣工/拟竣工
1	兰溪谷二期	深圳蛇口	14.75	14.75	5.32	8.37	2005.09	2010.08
2	依山郡	深圳龙岗	23.42	23.42	7.72	19.51	2005.06	2009.10
3	海月华庭	深圳蛇口	7.60	7.60	6.56	6.56	2007.02	2009.09
4	科技大厦二期	深圳蛇口	4.26	4.26	-	-	2009.03	2010.02
5	花园城五期	深圳蛇口	2.71	2.71	-	-	2008.03	2010.08
6	雍景湾	深圳蛇口	12.93	12.93	-	-	2009.07	2011.12
7	招商局广场(原领航塔)	深圳蛇口	6.80	6.80	-	-	2010.05	2012.11
8	伍兹公寓(原领航园)	深圳蛇口	3.20	3.20	-	-	2010.05	2012.08
9	曦城	深圳宝安	30.31	15.16	3.26	10.40	2005.09	2012.10
10	招商果岭花园	深圳宝安	16.00	16.00	-	-	2010.05	2012.10
11	招商澜园	深圳宝安	22.28	22.28	-	-	2008.03	2010.10
12	招商观园	深圳宝安	22.22	22.22	-	-	2008.08	2010.10
13	金山谷	广州番禺区	106.64	106.64	4.33	4.33	2008.02	2019.11
14	番禺创新科技园	广州番禺区	83.94	42.65	-	-	2008.07	2016.12
15	佛山依云水岸	广东佛山	45.90	22.95	2.88	2.88	2008.04	2011.05
16	佛山依云上城	广东佛山	26.83	13.42	-	-	2008.08	2012.04
17	珠海招商花园城一期(A)	珠海香洲	12.30	6.27	-	-	2008.12	2010.12
18	珠海招商花园城二、三期(B)	珠海香洲	22.12	22.12	-	-	2009.12	2012.12
19	招商雍华苑(原颀桥)	上海闵行	13.76	13.76	-	-	2008.07	2011.05
20	招商南桥雅苑(原南桥)	上海奉贤	9.86	9.86	-	-	2008.03	2010.01
21	海德花园	上海宝山	24.42	14.65	3.26	3.28	2006.05	2013.08
22	招商海湾花园	上海奉贤	10.62	10.62	-	-	2008.10	2013.12
23	依云溪谷	南京仙林	14.51	14.51	6.64	8.48	2006.12	2010.10
24	依云水岸	苏州相城区	18.78	18.78	8.19	15.54	2005.06	2009.06
25	苏州小石城	苏州吴中区	92.90	55.74	7.12	7.12	2008.04	2016.12
26	苏州唯亭	苏州工业园	16.90	8.45	-	-	2010.08	2014.12
27	公园·1872	北京朝阳区	32.29	32.29	0.28	2.20	2006.10	2012.12
28	北京溪城家园	北京昌平	51.56	25.78	-	-	2008.10	2013.05
29	北京康拉德酒店	北京朝阳区	3.50	2.10	-	-	2009.12	2011.12
30	天津西康路 36 号	天津和平区	3.40	2.55	1.55	2.10	2007.03	2010.04
31	天津星城(原卫津南)	天津南开	31.00	31.00	2.72	2.72	2007.10	2012.08
32	重庆招商江湾城	重庆江北	45.34	45.34	-	-	2007.10	2012.09
33	重庆招商花园城	重庆北部新区	51.93	51.93	-	-	2010.07	2013.05
34	漳州招商花园城	漳州开发区	13.70	6.99	2.48	2.48	2008.07	2011.03
35	南炮台	漳州开发区	67.80	34.58	-	-	2010.05	2020.05
36	假日 365(原南太武)	漳州开发区	10.37	5.29	-	-	2010.06	2015.05
37	深圳尖岗山项目	深圳宝安区	2.81	1.41	-	-	规划设计中	
38	惠州江北项目	惠州江北区	17.26	8.63	-	-	规划设计中	
39	南京 G67 项目	南京栖霞区	12.89	12.89	-	-	规划设计中	
40	天津靖江路项目	天津河东区	12.02	6.01	-	-	规划设计中	
41	重庆弹子石项目	重庆南岸区	145.00	72.50	-	-	规划设计中	
42	成都圣灯项目	成都成华区	6.49	6.49	-	-	规划设计中	
	合计		1173.32	857.53	62.31	95.97		

说明：1、报告期内深圳蛇口花园城数码大厦开始招租，上海依云郡项目结转完毕；  
2、兰溪谷二期面积包括二号地块 3.16 万平米；  
3、报告期内新增项目 6 个，规划建筑面积 196 万平米，权益建筑面积 108 万平米；  
4、报告期内结转面积 62.48 万平米，除上表数据外还包括其它项目尾盘。

## 投资性物业的经营

受金融危机影响，2009 年投资性物业的整体出租率有所下降，对此，公司采取措施提升服务品质、积极维护优质老客户，使租金单价比上年有所增加，一定程度上抵消了出租率下滑对业绩造成的负面影响。通过努力，全年完成租金收入 4.83 亿元，累积出租面积 661 万平米，主要经营指标与 2008 年基本持平。

2009 年投资性物业概况

(单位：万平米)

物业类别	可租面积	累计出租面积		出租率	
		2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
其中：公寓	11.07	92.18	101.31	69%	81%
别墅	6.59	59.49	68.90	75%	87%
写字楼	19.92	179.03	181.74	74%	75%
商铺	17.05	180.63	186.92	88%	95%
厂房及其它	15.63	149.93	149.08	82%	86%
合 计	70.26	661.26	687.95	79%	84%

## 园区供电供水

受园区内工业用户迁移、水电用户结构调整的影响，供电供水业务量 2009 年仍有一定幅度的下降。全年售电量 77,606 万度，实现售电收入 59,949 万元；全年售水量 2,556 万吨，实现售水收入 6,541 万元。

### 近年供电、供水业务量一览表

业务名称	单位	2009 年	2008 年	比上年增减
供电量	万度	77,606	84,146	-7.77%
供水量	万吨	2,556	2,841	-10.04%

## 物业管理

2009 年度，公司物业管理以配套地产业务为核心，抓住“客户服务年”主题，以提升品质为工作主线，通过安全保品质、培训促品质、创新升品质，用高品质服务地产新项目、拓展市场新项目、稳固重要在管项目，实现了客户满意程度高的目标。全年实现管理收入 3.83 亿元，较上年同期增长 27%。

物业管理面积变动表

(单位：万平米)

业务分类	2009 年	2008 年	比上年增减
委托管理	996	869	14.61%
顾问管理	188	588	-68.03%

### (三) 公司主要供应商、客户情况

鉴于公司经营特点，供应商主要指供电业务的源电供应商香港中华电力公司，供水业务的源水供应商

深圳市三大水库。房地产业务直接采购金额比例较小，涉及的直接供应商也较少。

2009 年，招商供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的 44%；招商水务销售前五位客户占公司供水销售总业务量的 10%。

#### （四）公司财务状况分析

##### 1. 财务状况变动情况分析

（单位：万元）

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动 幅度	主要影响因素
交易性金融资产	644	9,733	-93%	因本期 NDF 合同交割减少及 NDF 市场价格波动而减少
预付款项	875	2,832	-69%	预付工程款减少
其他应收款	192,651	77,851	147%	预付拍地保证金及定金增加
其他流动资产	62,480	22,760	175%	因房地产销售收入增加致预缴税金增加
在建工程	1,925	3,961	-51%	在建工程竣工转入固定资产
递延所得税资产	29,049	4,088	611%	预提土地增值税产生的暂时性差异确认的递延所得税资产增加
短期借款	137,293	361,396	-62%	因本期归还部分借款而减少
应付票据	25,790	14,329	80%	本期新增银行承兑汇票
应付账款	270,552	186,369	45%	应付地价款及工程款增加
预收款项	949,846	273,147	248%	预收售房款增加
应付职工薪酬	16,283	12,190	34%	职工薪酬增加
应交税费	58,986	27,055	118%	应付所得税及营业税增加
应付利息	2,187	4,105	-47%	银行借款减少所致
应付股利	10,775	878	1127%	子公司应付少数股东利润增加
其他应付款	583,533	315,457	85%	子公司少数股东投入的项目垫款及关联公司借款增加
其他流动负债	184,356	45,907	302%	因房地产销售收入增加致预提土地增值税增加
长期应付款	4,647	3,329	40%	应付本体维修基金增加
少数股东权益	202,330	141,676	43%	合作项目注册资本及实现利润增加所致

##### 2. 资产负债构成情况分析

（单位：万元）

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		占总资产的比重增长百分点	主要影响因素
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	948,949	20%	738,913	20%	-	预收售房款增加
存货	3,046,118	64%	2,386,930	64%	-	业务规模扩大
投资性房地产	278,784	6%	263,298	7%	-1	新增主要为花园城数码大厦
短期借款	137,293	3%	361,396	10%	-7	因本期归还部分借款而减少
应付账款	270,552	6%	186,369	5%	1	应付地价及工程款增加
预收款项	949,846	20%	273,147	7%	13	预收售房款增加
其他应付款	583,533	12%	315,457	8%	4	子公司少数股东投入的垫款及关联公司借款增加
长期借款	572,030	12%	680,732	18%	-6	因本期归还部分借款而减少

## 3. 报告期内损益项目及所得税的变动情况

(单位: 万元)

项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度	主要影响因素
营业收入	1,013,770	357,318	184%	房地产销售收入增加
营业成本	596,174	209,777	184%	房地产销售成本增加
营业税金及附加	162,322	26,498	513%	因房地产销售收入增加致税金增加
财务费用	-1,536	3,091	-150%	利息收入增加
资产减值损失	48	40,765	-100%	上年计提了专项存货减值准备及其他应收款坏账准备
公允价值变动收益	-10,366	14,547	-171%	NDF 业务公允价值变动损失
投资收益	30,457	80,282	-62%	上年因处置子公司产生较大收益
营业外支出	3,043	1,252	143%	预计负债支出增加
所得税费用	51,926	20,986	147%	应税利润增加

## 4. 报告期内现金流量构成变动情况

(单位: 万元)

项目	2009 年度	2008 年度	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动产生的现金流量净额	705,473	-391,984	1,097,457	280%	房地产销售收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-44,579	-41,924	-2,655	-6%	处置子公司收益减少
筹资活动产生的现金流量净额	-518,914	816,445	-1,335,359	-164%	归还银行借款

## 5. 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内, 公司主要销售及技术人员无重大变化。

## 6. 主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(单位: 万元)

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减
深圳招商地产	房地产	50,000	2,255,948	28%	346,602	327%	160,346	131%	117,487	103%
招商供电	园区供电	5,700	160,421	7%	76,903	20%	14,432	-29%	12,676	-25%
招商水务	园区供水	4,300	21,024	8%	15,942	-2%	292	-21%	280	96%
招商局物业	物业管理	2,500	33,501	22%	7,384	21%	2,509	22%	1,811	12%
苏州招商地产	房地产	3,000	52,292	25%	3,000	-80%	10,600	324%	7,951	320%
广州招商地产	房地产	5,000	180,155	-9%	14,020	2995%	16,274	559%	13,566	483%
天津招胜房地产	房地产	3,000	142,082	-12%	7,649	434%	7,763	701%	6,215	583%
佛山鑫城房地产	房地产	美元 12,700	214,697	53%	97,747	4%	4,633	366%	3,893	324%
苏州招商南山房地产	房地产	10,000	131,912	-11%	20,661	9%	9,794	1150%	7,593	918%
南京招商地产	房地产	3,000	193,894	184%	22,978	239%	21,500	297%	16,192	291%

## 7. 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公司以公允价值计量的资产包括: 交易性金融资产、可供出售金融资产。

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

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

与公允价值计量相关的项目

(单位：折合人民币万元)

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期汇率折算差额 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,733	-9,089		-1	644
其中：衍生金融资产	9,733	-9,089		-1	644
2.可供出售金融资产	174		316		490
金融资产小计	9,907	-9,089	316	-1	1,134
金融负债	0	1,277		5	1,283
合计	0	1,277		5	1,283

持有外币金融资产、金融负债情况 (单位：万元)

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期汇率折算差额 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,733	-9,089		-1	644
其中：衍生金融资产	9,733	-9,089		-1	644
金融资产小计	9,733	-9,089		-1	644
金融负债	0	1,277		5	1,283

### 8. 重大资产减值

#### 存货减值准备

2008 年末，公司按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定及要求，根据当时的市场情况，结合项目的销售预期，对佛山依云上城和苏州唯亭两个项目计提了存货跌价准备计人民币 29,621 万元。本报告期末，根据最新市场、销售情况及项目的销售预期，公司重新对所有项目进行了减值测试。其中，佛山依云上城和苏州唯亭两个项目于 2009 年末的可变现净值与账面价值（已扣除减值准备）的差额较小，仍然存在减值风险，故 2009 年末对上述项目维持计提减值准备的判断。

除此之外，无其他房地产项目的重大减值迹象。

#### 应收款项减值准备

2008 年末，子公司香港瑞嘉未如约定期限交纳南京栖霞区仙林湖 G82 地块的首期土地款，对已经支付的竞买保证金港币 12,250 万元全额计提了坏账准备。2009 年 12 月，公司接到项目所在地国土资源局通知，认定子公司香港瑞嘉主动放弃竞得资格，已支付的拍地保证金不予退回。经董事会批准，公司核销上述应收款项及其计提的坏账准备（折人民币 10,786.24 万元）予以核销。此核销不会影响 2009 年度损益。

### 三、管理成果

2009 年初，公司提出了提升营销、成本、服务、工程、策划等管理能力的要求以及多项管理目标，经过一年的努力，与经营业绩增长的同时，管理基础更加扎实，管理能力得到提高，公司也再次获得社会各



方的肯定。

- 获中国房地产TOP10研究组发布的“2009中国房地产上市公司TOP10”称号；
- 获《证券时报》评选的“中国上市公司价值百强”称号；
- 获《第一财经》评选的“2009中国房地产上市公司综合价值TOP10”称号；
- 获中国最佳雇主调查研究组发布的“2009年度中国最佳雇主企业”称号；
- 获21世纪报社系评选的“2009中国最佳企业公民”称号；
- 获《第一财经》评选的“2009中国企业社会责任榜优秀实践奖”；
- 获蓝筹地产专家评审委员会发布的“2009蓝筹地产大奖”；
- 获中国上市公司投资者关系管理研究中心发布的上市公司投资者关系“最佳百强奖”和“IR创新奖”；
- 获工商银行深圳市分行、农业银行深圳市分行、中国银行深圳市分行、建设银行深圳市分行以及人民日报社、人民网等机构共同评定的“2009年度广东深圳地产资信10强”；
- 公司开发的广州金山谷项目获联合国人居署颁发的2009年“人居最佳范例奖（HBA）”，这是联合国人居署第一次向企业颁发该奖项，也是该年度唯一一家中国企业获得该奖项；
- 全国工商联房地产商会向公司开发的广州金山谷项目颁发2009年精瑞科学技术奖最高荣誉“绿色生态建筑奖”白金奖；
- 公司开发的佛山依云上城项目获联合国环境规划署与国际公园协会（IFPRA）颁发的“中国国际花园社区”大奖。

#### 四、公司对未来发展的展望

##### （一）行业趋势分析

如果说 2009 年是中国经济困难的一年，那么 2010 年将是更为复杂的一年。复杂的政策环境及不确定的政策预期为 2010 年的房地产市场带来更多变数。但公司认为，从未来长远来看，政府的调控将引导房地产企业的整合和行业的结构调整，加强行业集中度，促使房地产开发企业建设符合市场需要的产品，并最终促进房地产市场的平稳健康发展。

城镇化进程也将支撑房地产长期向好。城镇化在未来数年将是不可改变的大趋势，中国将形成以大城市为中心，中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系，带来更多的消费潜力；城市尤其是大城市外沿的产业化加速，以及城市之间快速交通网络建设的有序推进，拉近了城际间的距离，加快了人口的流动。人口从农村到城镇、从城镇到中心城市、和城市中心到卫星城市以及从城市中心到城市外沿的多方向交错流动，将导致房地产市场需求的结构性调整，既有对住宅的需求，也有对办公、商业的需求。因此，城镇化将为我国房地产业提供巨大的发展空间。

面对当前的市场环境，公司将更加密切关注宏观经济的运行，积极应对政策的变动，准确认识市场趋势，攻守兼备，随机应变，快速反应，以确保市场机会来临时能及时把握，市场面临调整时又能有效控制风险。

##### （二）主要应对策略

公司将做足应对各种变化的准备，在变化中求发展，在变数中寻找机遇，努力在 2010 年继续创造优良业绩。

在核心能力提升方面，公司将进一步强化客服能力、销售能力、策划设计能力、工程管理能力 and 成本

管理能力，并将客户服务能力确立为公司的核心能力之一，继续着力打造服务体系，强化全员全过程服务，使服务内容和工作方式更加标准化和贴近客户需求。

为了支持上述各项能力的提升，公司将致力于建设“学习型企业”，加强知识管理，培植学习文化，在经济形势和产业的变动发展中不断的主动学习各方面的知识。公司还将建立战略性人才规划体系，通过内部培养和外部引进相结合的原则发展队伍并提升队伍整体战斗力。

在土地获取方面，公司将坚持积极稳健、持续均匀的拿地原则，根据市场变化因时因地采取多渠道、灵活的拿地方式。对于一线城市着重关注旧改带来的新机会，在拿地机会较多、成功率相对较高的二线城市继续捕捉新的扩展机会；依托集团和大股东的支持，倚靠其完整的产业链，积极争取大面积的土地资源；加强与合作方的互动，进一步完善合作开发模式，争取更多合作拿地的机会；更多的关注大面积综合用地的拿地机会，发挥园区综合开发的优势，合理分配商业物业与住宅用地，实现居住、就业的互动。

在融资和资金管理方面公司将继续利用现有的各种融资方式，研究、探索利用保险资金、投资基金等新的融资渠道满足公司规模扩张的资金需求。并做好财务资源的配置，进一步优化公司借款结构、币种结构、期限结构和信用结构，提高资金管理效率，降低资金成本，严格监控债务及债务率等关键指标，控制财务风险。

公司将全力加大绿色技术的推广力度，明确绿色技术作为公司一项核心能力来加以培育和提升。力求突破绿色理念的应用领域，从以设计、生产环节为主，扩大到设计、采购、生产、营销、管理等所有环节，将“绿色地产，低碳生活”理念系统性地融入到企业行为中，实现公司从发展绿色技术向全面建设“绿色公司”的跨越。

### （三）2010 年经营计划

2010 年，公司将以“巩固提升、突破发展”为指导思想，巩固公司的管理基础，提升可持续发展的各项能力，突破影响公司管理效率、管理水平提升的相关瓶颈，并进行不断地优化、完善，以扩大公司的经营规模，增强公司的盈利能力。

2010 年，公司将在 14 个城市同时推进 39 个项目，在建总规划建筑面积力超 600 万平方米。预计全年商品房销售面积超过 130 万平米，力争超越 2009 年总体经营指标。

## 五、公司投资情况

### （一）募集资金投资项目、项目进度及收益情况

2008 年公司使用的募集资金包括：2007 年非公开发行 A 股股票募集资金和 2008 年公开发行股票募集资金，募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况如下：

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

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		16,439	
			已累计使用募集资金总额		221,166	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产 5% 股权	否	40,000	40,000	是	N/A	11,251
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	5,302
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	16,949	说明 3	6,793	-
海月华庭	否	33,000	33,000	是	14,733	15,137
南京依云溪谷 1—2 期（原仙林项目）	否	43,217	43,217	是	16,116	21,350
合计		229,217	221,166			53,040
是否达到计划进度和预计收益的说明	1. 公司原募集说明书预计深圳招商地产 2007 年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产 2007 年度、2008 年度和 2009 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为 91,473 万					

	<p>元、57,876 万元和 117,487 万元，2009 年度的净利润高于 2008 年度的净利润。</p> <p>2. 新时代广场写字楼于 2007 年度、2008 年度及 2009 年度实现收益分别为 659 万元、2,226 万元及 2,417 万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策，该楼宇年折旧额较上市公告书中测算效益相关的年折旧额高 782 万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系 15%，低于实际税率，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2007 年、2008 年及 2009 年新时代广场实现收益基本达到预期收益水平。</p> <p>3. 因为募集资金到位比预计的晚，美伦公寓项目的募集资金使用进度比预计的延后。截至 2009 年 12 月 31 日止，美伦公寓项目正在开发中，尚未产生效益。</p> <p>4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益，共计 16,116 万元，其中承诺依云溪谷一期净利润为人民币 4,945 万元，依云溪谷二期净利润为 11,171 万元。截至 2009 年 12 月 31 日止，依云溪谷一期累计结转销售面积比例为 98%，依云溪谷二期累计结转销售面积比例为 100%，两期项目共实现净利润 21,350 万元，达到预期收益水平。</p>
变更原因及变更程序说明	无变更
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为 8,051 万元，占所募集资金总额的 3.51%。尚未使用的募集资金将于 2010 年陆续投入于美伦公寓项目中。

德勤华永会计师事务所有限公司对公司非公开发行股票的募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报(核)字(10)第 E0026 号审核报告。审核意见认为：公司募集资金使用情况报告已经按照证监会证监发行字[2007]500 号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制，在所有重大方面真实反映了公司非公开发行股票募集资金的实际使用情况。

## 2. 2008 年公开发行股票募集资金投资项目、项目进度及收益情况

(单位：万元)

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		140,889	
			已累计使用募集资金总额		487,713	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	21,006	是	8.93%	-206
花园城五期	否	22,000	22,000	是	8,830	N/A
科技大厦二期	否	16,000	16,000	是	8.88%	N/A
招商局广场（原领航塔）	否	44,000	44,000	是	31,973	N/A
伍兹公寓（原领航园）	否	34,000	32,086	是	13,462	N/A
雍景湾	否	130,000	93,660	是	52,198	N/A
招商观园	否	40,000	21,815	是	50,523	N/A
招商澜园	否	70,000	60,653	是	37,115	N/A
天津星城（原卫津南路）	否	60,000	55,374	是	111,088	7,455
招商江湾城	否	40,000	40,000	是	68,424	N/A
依云水岸三期	否	26,000	20,406	是	15,088	7,610
招商南桥雅苑（原南桥项目）	否	35,000	30,740	是	18,653	N/A
招商雍华苑（原颛桥项目）	否	38,000	29,973	是	27,485	N/A
合计		577,722	487,713			
预计收益的说明	<p>1.花园城数码大厦项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年（含建设期），承诺内部收益率为 8.93%。花园城数码大厦于 2009 年 11 月开始对外出租，由于仍处于租赁推广期，因此 2009 年尚未达到预期收益。</p> <p>2.科技大厦 2 期项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年(含建设期)，承诺内部收益率为 8.88%。</p> <p>3.截至 2009 年 12 月 31 日止，天津星城项目累计结转销售面积比例为 11%，实现净利润 7,455 万元，预计全部结转可达到预期收益。</p> <p>4.截至 2009 年 12 月 31 日止，依云水岸三期累计结转销售面积比例为 100%，实现净利润人民币 7,610 万元，依云水岸三期于 2008 年 8 月开盘，由于 2008 年度经济形势有背于预期，因此未达到预期收益。</p> <p>5.截至 2009 年 12 月 31 日止，除花园城数码大厦项目、天津星城项目和依云水岸三期项目外，其他募集资金投资项目均在开发中，尚未实现效益。</p>					
变更原因及变更程序说明	无变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为 90,009 万元，占所募集资金总额的 15.58%。尚未使用的募集资金将于 2010 年陆续投入 9 个尚未投足的项目中。					

德勤华永会计师事务所有限公司对公司 2008 年公开发行 A 股股票的募集资金使用情况进行了审阅,出具了德师报(核)字(10)第 E0024 号审核报告。审核意见认为:公司募集资金使用情况报告已经按照证监会证监发行字[2007]500 号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制,在所有重大方面真实反映了公司公开发行 A 股股票募集资金的实际使用情况。

(二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况(单位:万元)

项目名称	2009 年投资	投资额较上年增长	项目进度	2009 年收益情况
南京 G67 项目	143,181	-	前期策划	
天津靖江路项目	66,206	-	前期策划	
漳州南炮台项目	63,269	-	前期策划	
深圳尖岗山项目	54,654	-	前期策划	
佛山依云水岸	49,057	42%	一期已竣工入伙,二期主体施工	实现毛利 6,762 万元
北京公园·1872	37,338	27%	一期 9 号楼竣工入伙,其余尚在施工	实现毛利 1,308 万元
北京溪城家园	33,418	19%	一期主体封顶	
苏州小石城	28,673	20%	一期已竣工入伙,二、三期已开工	实现毛利 11,726 万元
广州金山谷	28,483	27%	一期已竣工入伙,二、三期已开工	实现毛利 16,510 万元
曦城二-五期	28,379	9%	二期已竣工入伙,三、四期已开工	实现毛利 54,425 万元
珠海招商花园城一期(A)	24,864	135%	主体施工	
深圳招商果岭花园	22,251	116%	前期策划	
依山郡	21,357	99%	已竣工入伙	实现毛利 14,753 万元
珠海招商花园城二、三期(B)	15,668	58%	已开工	
招商海湾花园	13,312	23%	已开工	
上海海德花园二至四期	11,213	9%	二期及三期北区已竣工入伙,三期南区主体施工	实现毛利 5,443 万元
佛山依云上城	9,183	6%	一期主体施工	
兰溪谷二期	7,513	12%	已竣工	实现毛利 50,415 万元
天津西康路 36 号	6,555	20%	别墅已竣工入伙,其余尚在施工	实现毛利 9,242 万元
重庆招商花园城	3,907	31%	前期策划	
兰溪谷二期二号地块	3,176	20%	主体已封顶	

注:以上毛利额均扣除营业税金及附加、土地增值税。

## 六、董事会日常工作情况

### (一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了 19 次会议,其中 9 次会议以现场方式召开,其它 10 次则采取通讯表决方式召开,具体情况如下:

1、2009 年 1 月 20 日,第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第一次临时会议,审议通过了《关于为佛山鑫城房地产有限公司银行借款提供担保的议案》及《关于控股子公司收购北京白家庄酒店项目的议案》,决议公告于 2009 年 1 月 22 日对外披露。

2、2009 年 3 月 23 日,第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第二次临时会议,审议通过了《关于蛇口工业区等关联方租用新时代广场办公场所的议案》,决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

3、2009 年 3 月 27 日,第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第三次会议,审议通过了《2008 年度财务报告》、《2008 年年度报告及年报摘要》、《2008 年度利润分配预案》、《2008 年度募集资

金存放及使用情况的专项说明》、《内部控制自我评价报告》、《社会责任报告》、《2008 年度独立董事述职报告》、《关于续聘外部审计机构的议案》、《关于修改《公司章程》的议案》、《关于召开 2008 年年度股东大会的议案》，决议公告于 2009 年 3 月 31 日对外披露。

4、2009 年 3 月 28 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第三次临时会议,审议通过了《招商局地产控股股份有限公司衍生金融工具交易制度》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

5、2009 年 4 月 13 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第四次临时会议,审议通过了《关于为董事、监事及高级管理人员续保责任险的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

6、2009 年 4 月 20 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了第六届董事会第四次会议,审议通过了《2009 年第一季度报告》，报告于 2009 年 4 月 21 日对外披露。

7、2009 年 5 月 14 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第五次临时会议，审议通过了《招商局地产控股股份有限公司 2009 年银行综合授信额度计划》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

8、2009 年 5 月 18 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第六次临时会议，审议通过了《关于招商南京为“依云溪谷”三期提供阶段性按揭担保的议案》，决议公告于 2009 年 5 月 19 日对外披露。

9、2009 年 7 月 21 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第七次临时会议，审议通过了《关于向新华信托股份有限公司借款的议案》，决议公告于 2009 年 7 月 23 日对外披露。

10、2009 年 7 月 24 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第五次会议,审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《公司非公开发行股票预案》、《关于前次募集资金使用情况的报告的议案》、《关于公司与特定对象签署附条件生效的<股份认购协议>的议案》、《关于公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用的可行性报告》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》，决议公告于 2009 年 7 月 25 日对外披露。

11、2009 年 7 月 30 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第八次临时会议，审议通过了《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》和《招商局地产控股股份有限公司会计师事务所选聘制度》，决议公告于 2009 年 7 月 31 日对外披露。

12、2009 年 8 月 17 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第六次会议,审议通过了《2009 年半年度报告及摘要、半年度财务报表》、《关于聘任证券事务代表的议案》，决议公告于 2009 年 8 月 18 日对外披露。

13、2009 年 10 月 13 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第九次临时会议，审议通过了《为珠海源丰房地产有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2009 年 10 月 14 日对外披露。

14、2009 年 10 月 15 日，第六届董事会以通讯表决方式召开了 2009 年第十次临时会议，审议通过了《关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》、《内幕信息知情人登记制度》，决议公告于 2009 年 10 月 16 日对外披露。

15、2009 年 10 月 26 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第七次会议,审议通过了《2009 年第三季度报告》，报告于 2009 年 10 月 27 日对外披露。

16、2009 年 11 月 18 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第八次会议,审议通过了《关于深圳招商建设有限公司承包深圳市招商前海湾置业有限公司的前海湾花园一、二期项目总包工程的议案》、《关于公司拟对下属子公司深圳招商房地产有限公司增加投资 20.42 亿元人民币的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

17、2009 年 12 月 10 日，第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第九次会议,审议通过了《关于公司拟为全资子公司瑞嘉投资实业有限公司银行借款提供担保的议案》、《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》，决议公告于 2009 年 12 月 11 日对外披露。

18、2009 年 12 月 23 日,第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十次会议,审议通过了《关于公司全资子公司参与竞拍重庆弹子石宗地土地使用权的议案》,决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

19、2009 年 12 月 28 日,第六届董事会以现场表决方式召开了第六届董事会第十一次会议,审议通过了《公司拟与南洋商业银行有限公司上海分行签署美元叁仟伍佰万元借款展期合同的议案》,决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和香港《文汇报》。

## (二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内,董事会严格执行了股东大会的各项决议,主要包括:

### 1. 董事会对公司 2008 年度利润分配方案的实施情况

2009 年 4 月 20 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过了《2008 年度利润分配方案》。利润分配方案为:按母公司净利润 581,823,973 元的 10%提取法定盈余公积 58,182,397 元;按年末总股本 1,717,300,503 股为基数,每 10 股派 1 元现金(含税);即派发现金股利 171,730,050 元;剩余未分配利润 2,499,011,724 元留存至 2009 年度。2008 年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司于 2009 年 6 月 8 日发布了《2008 年度分红派息方案实施公告》,确定股权登记日为 2009 年 6 月 15 日,除息日为 2009 年 6 月 16 日。报告期内,公司已顺利完成分红派息工作。

### 2. 董事会对公司 2009 年非公开发行股票的组织实施情况

2009 年 8 月 17 日,公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了向特定对象非公开发行股票的议案,拟非公开发行股票数量不超过 2 亿股,非公开发行的对象除蛇口工业区外,还包括证券投资基金、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股股票的其它合法投资者。

本次非公开发行方案已经上报证监会,目前正在审核过程中。

### 3. 董事会对公司下属子公司提供担保的实施情况

2009 年 10 月 31 日,公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向控股子公司珠海源丰房地产有限公司提供担保的议案》。2009 年 12 月 28 日,公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过了《关于为全资子公司瑞嘉投资实业有限公司银行借款提供担保的议案》。

截止 2009 年 12 月 31 日,公司已根据股东大会的授权,分别对上述子公司银行借款签署担保合同,履行担保责任。

### 4. 董事会对《公司章程》修改后相关工商变更登记工作的实施情况

公司 2008 年年度股东大会审议批准了《公司章程》修改议案,公司对注册资本、股本结构及利润分配政策等条款进行了修订,报告期内,公司已经完成相关工商变更登记工作。

### 5. 董事会对购买董事、监事及高级管理人员责任保险的实施情况

报告期内,根据股东大会授权,董事会与美国美亚保险公司深圳分公司续签董事、监事及高级管理人员责任保险合同,合同期限为一年,保险费人民币 16 万元,责任限额为人民币 3,000 万元。

### （三）董事会三个专门委员会的履职情况

#### 1. 董事会战略委员会履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了 2 次会议。面对复杂多变的市场形势，公司战略委员会积极研究形势变化，要求公司冷静应对，因势而变，在控制风险的同时，主动把握机遇。指导公司制定并成功实施了一系列针对性的融资、投资、销售和成本策略，公司的业务规模和盈利水平都因此成效显著。

针对新的经济形势和融资环境的变化，委员会适时确定了符合公司发展和股东利益的非公开发行方案。同时要求公司充分利用自身优势和有利的金融环境，争取低成本融资，降低财务费用。对于土地购买，委员会多次明确要求公司冷静稳健地控制拿地节奏和成本，不盲从，不力争，通过收购、合作、竞拍等拓展多元化的拿地方式，做到有质量、有效益的扩张，保障公司的可持续发展。

#### 2. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开会议 4 次，现场会议表决审议事项 2 项。有效地履行了职责。

报告期内审计委员会主要开展工作包括：指导年度审计工作的安排，在年审期间，先后 3 次与负责年审的会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题；按照监管部门的要求，两次审阅公司财务报表并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对公司续聘会计师事务所提出了建议；核查募集资金存放及使用情况，监督募集资金存放、使用是否符合募集资金管理的有关法规；考察项目公司，听取成本管理工作汇报，指导内部审计工作，对完善公司内部控制制度、不断提高公司治理水平，发挥了重要作用。

#### 3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会召开专业委员会会议和沟通会 2 次，现场会议表决审议事项 1 项，对公司年度考核，董事、监事和高级管理人员薪酬，项目激励方案的实施等事项进行了讨论和审议。

薪酬与考核委员会对公司 2009 年制定的《招商局地产控股股份有限公司项目利润考核与激励方案》进行了审议，认为该方案符合公司现状，符合市场形势，有利于促进项目利润最大化，最大限度地提高公司整体效益。

薪酬与考核委员会指导公司人力资源部，对董事及高级管理人员的绩效考核标准的制定与执行进行审核，对薪酬的方案制定与发放进行监督，以确保董事及高级管理人员的薪酬体系合法合规、有效运转。委员会对年报拟披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况的审核意见如下：

2009 年度公司董事、监事和高级管理人员的薪酬方案制定、业绩考核和薪酬发放均严格按照有关法律法规、公司薪酬制度和考评规定执行；年报拟披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况真实、准确。

### 七、董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的说明

报告期内，公司根据财政部于 2009 年颁布的《企业会计准则解释第 3 号》(以下简称“《解释 3 号》”)的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

#### （一）采用成本法核算的长期股权投资

《解释 3 号》对采用成本法核算的长期股权投资，投资企业取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润的会计处理方法作出了新的规定，即除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司据此将会计政策修订为：“采用成本法核算时，

长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。”

## （二）财务报告分部信息

《解释 3 号》要求企业应当以内部组织结构、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，并按新的规定披露分部信息。公司将原按业务分部及地区分部披露分部信息的披露方式修订为：“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进行分部信息披露。”

公司对上述两项会计政策变更采用未来适用法，对公司 2009 年度及以前年度的报表无影响。

## 八、公司利润分配

### 1. 2009 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案

截止 2009 年末，公司经审计的母公司未分配利润为 3,654,676,783 元，其中年初未分配利润转入 2,670,741,774 元，本年净利润转入 1,155,665,059 元，分配上年度利润 171,730,050 元。

根据有关法规及公司章程规定，2009 年度利润分配预案为：按母公司净利润 1,155,665,059 元的 10% 提取法定盈余公积 115,566,506 元；按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 1 元现金（含税），即派发现金股利 171,730,050 元；

剩余未分配利润 3,367,380,227 元留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司 2009 年可分配利润情况如下（单位：元）

	公司数	占本年合并报表中归属于上市公司股东的净利润比率
2009 年度净利润	1,155,665,059	70.29%
计提法定公积金	115,566,506	7.03%
年初可分配利润	2,499,011,724	
分配 2009 年度现金股利	171,730,050	10.44%
留转以后年度分配利润	3,367,380,227	

### 2. 前三年现金分红情况（单位：元）

	现金分红数额	当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占当年合并报表中归属于上市公司股东净利润的比率	母公司当年度可分配利润
2008	171,730,050	1,227,615,829	13.99%	1,218,730,199
2007	84,486,700	1,157,877,638	7.30%	2,600,834,763
2006	154,705,668	631,416,627	24.50%	2,728,924,171
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				40.86%

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

## 第九节 监事会报告

### 一、监事会工作情况

2009 年，监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，依法履行监督职责，认真开展工作。报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议，参加了历次股东大会；审查了公司定期财



务报告；监事会对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

监事会认为：公司董事会认真执行了股东大会的决议，董事会决议符合有关法规和《公司章程》的规定，没有出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真执行了董事会决议，没有出现违法违规行为。

报告期内，公司监事会共召开了 4 次会议，具体情况如下：

1、2009 年 3 月 27 日，公司第六届监事会以现场会议方式召开了第六届监事会第三次会议，审议的议题为：《2008 年监事工作报告》、《2008 年年度报告》、《公司内部控制的评估报告》等，决议公告于 2009 年 3 月 31 日对外披露。

2、2009 年 4 月 20 日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第四次会议，会议审议通过了《2009 年第一季度报告》。

3、2009 年 8 月 17 日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第五次会议，会议审议通过了《2009 年半年度报告》，决议公告于 2009 年 8 月 18 日对外披露。

4、2009 年 10 月 26 日，公司第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第六次会议，会议审议通过了《2009 年第三季度报告》。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》。

## 二、监事会对下列事项的监督检查并发表意见

### （一）依法运作情况

报告期内，公司持续完善内部控制制度，公司治理和内部控制水平进一步提高。公司股东大会、董事会及公司管理层按照决策权限和程序履行职责，依法合规运作。公司董事及管理人员履职过程中遵守承诺，维护公司和全体股东利益，不存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### （二）检查公司财务情况

公司坚持不断完善财务制度，核算规范。财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

### （三）公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易主要包括：招商建设承包建设蛇口工业区下属子公司前海湾花园项目总包工程涉及的关联交易；房屋租赁；关联方向公司提供借款或为公司银行借款提供担保等交易。公司发生关联交易前均咨询了独立董事意见，监事会认为交易事项表决程序合法合规，交易公平、合理，符合公司业务发展的需要，不存在损害公司及其它股东利益的情况。

### （四）公司募集资金存放及使用情况

公司使用中的募集资金包括 2007 年非公开发行 A 股股票募集资金和 2008 年公开发行股票募集资金，公司建立了《募集资金管理制度》，募集资金存放及使用严格执行募集资金监管法规及公司制度的规定，公司审计稽核部对募集资金的存放及使用进行了日常监督，没有发生募集资金实际投入项目发生变更的情形。

### （五）内部控制的自我评价报告

董事会出具的《内部控制自我评价报告》真实、完整的反映了公司内部控制的实际情况。公司内部控制制度基本健全，不存在重大缺陷。这些内部控制的设计是合理的，执行是有效的。

## 第十节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、持有其它上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有该公司股份（股）	占该公司股权比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期股东权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
000004	ST 国农	1,572,275	489,824	0.58%	4,898,240	-	2,457,054	可供出售金融资产	发起人股

报告期内，公司没有买卖其它上市公司股份的情况。

### 三、衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内衍生品持仓的市场风险主要在于不交割本金的远期外汇买卖（NDF 交易）市场报价波动对持仓合约公允价值变动所产生的影响。但公司进行 NDF 交易的根本目的是为了锁定汇率，避免借入外币借款产生汇率风险，故交易以真实的外汇借款为基础，其交易金额、交易时间与外汇借款匹配，覆盖了风险敞口，远期汇率在进行交易时已确定，风险可控。 公司建立了《衍生金融工具交易制度》，该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制与监督和信息披露作了明确规定。从制度上保证对交易风险的控制。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2009 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 2.12%，2008 年 12 月末 NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于贬值 2.64%，市场价格发生了较大的变化，2009 年 NDF 公允价值变动损失 10,366 万元，已交割的 NDF 合约投资收益 7,529 万元。我司衍生品公允价值分析采用市价法，每月末调整衍生品公允价值。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

报告期末衍生品投资的持仓情况

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司报告期末净资产比例
合计	183,870	198,174	-2,837	12.17%

### 四、收购及出售资产、吸收合并事项

（一）收购北京恒世华融房地产开发有限公司（下称“恒世华融”）拥有的白家庄酒店项目的土地使用权及项目开发权。

#### 1、交易简要情况

恒世华融系公司间接持股（24%）的联营公司，北京康拉德房地产开发有限公司（下称“北京康拉德”）系本公司间接控制的子公司（持股60%）。公司第六届董事会2009 年第一次临时会议审议通过了《关于控股子公司收购北京白家庄酒店项目的议案》。北京康拉德收购恒世华融拥有的白家庄酒店项目的土地使用权及项目开发权。白家庄酒店项目位于北京市朝阳区白家庄西里，项目规划建筑面积57,000平方米，项目设计

规划已获北京市规划委员会批准。交易定价参考经中联房地产评估有限公司对转让标的截止2008年12月31日的评估值（评估报告编号： 中联房估报字[2009]第001号）确定为人民币37,776万元。

## 2、对公司的影响

公司控股子公司北京康拉德收购北京白家庄酒店项目，增强了公司对该项目的管控力度。

该交易详细内容披露于 2009 年 1 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《关联交易的公告》。

## （二）收购惠州市泰通置业投资有限公司股权

### 1、交易简要情况

公司全资子公司深圳招商地产与 TCL 集团股份有限公司（以下简称“TCL 集团”）及深圳 TCL 房地产有限公司（以下简称“TCL 地产”）签订《惠州市泰通置业投资有限公司股权转让协议》，协议约定 TCL 集团以同等价格 4,900,000 元分别向 TCL 地产及深圳招商地产转让各 50%的其持有的惠州市泰通置业投资有限公司（以下简称“泰通置业”）股权。泰通置业拥有位于惠州市江北中心区 7 号小区 JBN-07-03 地块的国有土地使用权，该宗地用地总面积为 37,759 平方米，计算指标用地面积为 31,384 平方米，容积率为 5.5，总建筑面积为 172,610 平方米，用地性质为办公、酒店/商业、公寓用地。商业用地使用权期限 40 年，住宅用地使用权期限为 70 年。

### 2、对公司的影响

本次收购是公司再次通过合作方式拓展开发项目的又一举措，将为公司发展增加土地资源。

该交易详细内容披露于 2009 年 11 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《关于收购惠州市泰通置业投资有限公司股权的公告》。

## 五、重大关联交易事项

### （一）与日常经营相关的关联交易

2009 年，公司与蛇口工业区发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，年租金为 2756 万元；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广场、招商大厦等出租物业，年租金为 2,193 万元。

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

### （二）资产收购、出售发生的关联交易

报告期内公司无收购、出售发生的关联交易。

### （三）公司与关联方的债权、债务往来、担保等事项

1、截至 2009 年 12 月 31 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下：（单位：元）

关联方名称	被担保方	担保金额	
银行承兑汇票担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	257,896,108

支付保函担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	172,179,458
短期借款担保			
蛇口工业区	招商供电	USD	28,306,000
长期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	1,100,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	HKD	130,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	197,000,000

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

2、截止 2009 年 12 月 31 日，本公司与关联方往来款项主要包括：（单位：元）

科目	关联方名称	年末数
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	187,851,513
其他应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	121,257,000
应付账款	蛇口工业区	5,338,724
其他应付款	达峰国际股份有限公司	887,700,513
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	420,821,115
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	148,831,399
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	16,338,000
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,067,447
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	1,051,707
应付利息	达峰国际股份有限公司	1,288,737
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000

#### （四）其它关联交易

其它与关联方之间的交易公司在财务报告附注中详细披露。

### 六、重大合同及其履行情况

（一）报告期内本公司没有托管、承包、租赁其它公司资产的重大事项。

（二）重大担保

1、报告期内，本公司继续为商品房承购人提供阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该担保不会对公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币 25,121 万元。

2、报告期内，公司为全资子公司招商供电银行借款提供连带责任担保，担保实际发生金额 3,000 万美元（折合人民币 20,485 万元）。担保期限自借款发生日起至借款合同项下所有清偿义务履行完成日止。

公司为控股子公司珠海源丰房地产有限公司（以下简称“珠海源丰”）向银行借款提供连带责任担保，2009 年 11 月，担保实际发生金额 6,120 万元，担保期限自保证合同生效之日起至借款合同项下债务履行期限届满之日后 2 年止。因珠海源丰尚处项目开发初期，无营业收入，资产负债率高于 70%，故此项担保已经股东大会授权批准。

截止 2009 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为 26,605 万元，占公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产的 1.63%，无逾期担保金额、涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

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

(三) 报告期内本公司无委托理财事项

(四) 报告期内本公司无其它重大合同

## 七、承诺事项

### 1. 股东承诺

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	自原非流通股获得上市流通权之日(即 2006 年 2 月 9 日)起 24 个月内不上市交易或者转让; 上述 24 个月期满后 12 个月内,通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%, 且上述 24 个月期满后 36 个月内,于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%。 股权分置改革实施后,将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	报告期内,严格履行了承诺。
股份限售承诺	蛇口工业区	自认购公司非公开发行股票结束之日(2007 年 9 月 24 日)起, 36 个月内不转让。	报告期内,严格履行了承诺。
其他承诺(含追加承诺)	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目,也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争; 不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动,不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。	报告期内,严格履行了承诺。

### 2. 公司承诺事项在财务报告附注披露。

## 八、聘任、解聘会计师事务所的情况

本公司自 2001 年度开始聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司境内审计机构。2009 年 4 月 20 日, 本公司 2008 年年度股东大会通过了继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为 2009 年度外部审计机构的相关议案。

截止报告期末, 德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务的连续年限为 9 年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司 2009 年度财务报表的审计费用为人民币 303 万元。

## 九、报告期内, 本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

## 十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

公司在接待调研、沟通、采访等活动工作中, 公平、公正对待每一位投资者, 增进外界对公司的进一步了解和认知。2009 年度, 公司通过接待投资者的实地调研或访问, 客观展示了公司经营及各项目的现状情况, 保持了与投资者一贯的良性互动关系。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1 月 7 日	深圳蛇口	调研	Fortress 、 OCH-ZIFF 、 Goldman Sachs	①、公司经营情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1 月 8 日	深圳蛇口	电话会议	东方证券组织	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
1 月 9 日	上海	策略会议	光大证券组织	
1 月 13 日	深圳蛇口	调研	中国人寿投资公司	
1 月 14 日	深圳蛇口	调研	易方达基金	
2 月 6 日	深圳蛇口	调研	香港惠理基金	
2 月 10 日	深圳蛇口	调研	长盛基金	
2 月 11 日	深圳蛇口	集体调研	光大证券组织	
2 月 12 日	深圳蛇口	调研	红塔证券	
2 月 19 日	深圳蛇口	调研	Tiger Asia Management L. L. C.	
2 月 19 日	深圳蛇口	集体调研	国泰君安组织	
2 月 24 日	深圳蛇口	调研	泰康资产管理	
2 月 25 日	深圳蛇口	集体调研	中信证券组织	
2 月 27 日	深圳蛇口	调研	GE Asset Management	
3 月 31 日	深圳蛇口	网上交流会	中投证券组织	
4 月 2 日	深圳蛇口	调研	HIGHBRIDGE	
4 月 10 日	深圳蛇口	调研	易方达基金	
4 月 17 日	深圳蛇口	投资者年会	公司组织	
4 月 21 日	深圳蛇口	电话会议	中信证券组织	
4 月 23 日	深圳蛇口	调研	民森投资	
4 月 27 日	深圳蛇口	联合调研	深圳中睿合银投资，广东中颐投资集团	
5 月 13 日	深圳蛇口	电话会议		
5 月 14 日	深圳蛇口	调研	日兴资产管理公司	
5 月 15 日	深圳蛇口	集体调研	高华组织	
			富国基金	
			嘉实基金	
			厚朴投资	
			群益控股	
			华夏银行基金筹备组	
5 月 19 日	深圳蛇口	调研	平安大华基金筹备组	
5 月 20 日	深圳蛇口	调研	Hamon Investment Group	
5 月 21 日	深圳蛇口	调研	泰康资产	
5 月 23 日	深圳蛇口	策略会	中银国际证券中期策略会	
5 月 26 日	深圳蛇口	调研	中信证券	
5 月 28 日	深圳蛇口	集体调研	长城证券组织	
			银河基金 安信证券	
			利德投资 第一创业	
			方正证券 铭远投资	
			东吴证券 泰信基金	
			英大证券 太平洋保险	
6 月 11 日	深圳蛇口	调研	德意志银行	
6 月 11 日	北京	推介会	JP MORGAN 组织	
6 月 12 日	深圳蛇口	调研	齐鲁证券	
6 月 18 日	深圳蛇口	策略会	中信证券中期策略会	
6 月 23 日	深圳蛇口	调研	广州证券	
6 月 24 日	深圳蛇口	推介会	平安证券中期策略会	
6 月 25 日	深圳蛇口	推介会	招商证券中期策略会	
6 月 26 日	深圳蛇口	调研	易方达基金	
6 月 26 日	深圳蛇口	调研	泰康人寿	

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
6 月 29 日	深圳蛇口	推介会	UBS 组织	
6 月 30 日	深圳蛇口	调研	上海混沌道然资产管理公司	
7 月 2 日	重庆	中期策略会	国信证券组织	
7 月 3 日	深圳	中期策略会	中投证券组织	
7 月 8 日	蛇口	调研	CREDIT SUISSE	
7 月 9 日	蛇口	调研	三菱日联投资服务公司（香港）	
7 月 22 日	蛇口	调研	台湾国泰人寿、台湾大和国泰证券	
7 月 23 日	蛇口	调研	台湾元大证券上海代表处	
7 月 30 日	蛇口	调研	Robeco Hong Kong Limited	
8 月 7 日	蛇口	调研	BREVAN HOWARD	
8 月 10 日	蛇口	调研	太平盛世投资公司	
8 月 11 日	蛇口	调研	中银基金	
8 月 13 日	蛇口	调研	泰康人寿	
8 月 13 日	蛇口	调研	海富通基金	
8 月 18 日	蛇口	电话会议	中投证券组织	
8 月 20 日	蛇口	调研	Mizuho Securities Co., Ltd	
8 月 25 日	蛇口	集体调研	中信证券组织	
8 月 26 日	蛇口	调研	KGI 上海	
8 月 28 日	深圳	房地产行业论坛	国泰君安组织	
9 月 1 日	蛇口	调研	COSMA Investment Management CO., LTD.	
9 月 4 日	青岛	行业论坛	海通证券组织	
9 月 9 日	北京	金融与地产论坛	野村证券组织	
9 月 10 日	上海	房地产行业会议	光大证券组织	
9 月 10 日	上海	投资者交流会	中金公司组织	
9 月 17 日	蛇口	调研	RESEARCH-WORKS	
9 月 18 日	蛇口	调研	平安证券	
10 月 16 日	蛇口	调研	工银瑞信 银华	
10 月 21 日	蛇口	调研	上海金历投资	
10 月 23 日	蛇口	调研	日信证券	
10 月 28 日	蛇口	调研	天隼投资	
11 月 3 日	北京	研讨会	高华 投资论坛	
11 月 6 日	蛇口	调研	GLOBAL LINK ADVISERS	
11 月 16 日	深圳	调研	CREDIT SUISSE	
11 月 26 日	深圳	券商年会	兴业证券年会	
11 月 26 日	深圳	券商年会	长江证券年会	
12 月 2 日	深圳	券商年会	平安证券年会	
12 月 2 日	香港	研讨会	美林证券大中华地产论坛	
12 月 7 日	三亚	券商年会	国泰君安年会	
12 月 9 日	深圳	券商年会	广发证券年会	
12 月 9 日	深圳	券商年会	长城证券年会	
12 月 10 日	昆明	券商年会	中信证券年会	
12 月 14 日	深圳	券商年会	国信证券年会	
12 月 16 日	深圳	券商年会	安信证券年会	
12 月 16 日	上海	券商年会	海通证券年会	
12 月 18 日	三亚	券商年会	招商证券年会	

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

德师报(审)字(10)第 P0457 号

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2009 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是招商地产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，招商地产的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了招商地产 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2010 年 04 月 18 日



2009 年 12 月 31 日止年度

## 合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	(五)1	9,489,490,935	7,389,133,547	短期借款	(五)19	1,372,929,609	3,613,956,278
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产	(五)2	6,437,479	97,331,980	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债	(五)2	12,829,413	-
应收账款	(五)3	118,962,896	107,177,879	应付票据	(五)20	257,896,108	143,287,841
预付款项	(五)5	8,747,313	28,316,856	应付账款	(五)21	2,705,521,285	1,863,688,472
应收保费		-	-	预收款项	(五)22	9,498,461,291	2,731,472,693
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(五)23	162,832,982	121,900,048
应收股利		-	-	应交税费	(五)24	589,859,453	270,545,613
其他应收款	(五)4	1,926,509,243	778,506,128	应付利息	(五)25	21,872,418	41,051,205
买入返售金融资产		-	-	应付股利	(五)26	107,751,887	8,778,785
存货	(五)6	30,461,181,900	23,869,301,251	其他应付款	(五)27	5,835,329,987	3,154,569,035
一年内到期的非流动资产		26,754	40,129	应付分保账款		-	-
其他流动资产	(五)7	624,800,651	227,596,742	保险合同准备金		-	-
<b>流动资产合计</b>		42,636,157,171	32,497,404,512	代理买卖证券款		-	-
<b>非流动资产：</b>				代理承销证券款		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	(五)29	1,303,501,721	1,810,099,402
可供出售金融资产	(五)8	4,898,240	1,743,773	其他流动负债	(五)30	1,843,563,001	459,072,398
持有至到期投资		-	-	<b>流动负债合计</b>		23,712,349,155	14,218,421,770
长期应收款	(五)9	1,062,146,037	971,960,034	<b>非流动负债：</b>			
长期股权投资	(五)10、11	616,512,618	771,232,269	长期借款	(五)31	5,720,303,012	6,807,315,907
投资性房地产	(五)12	2,787,842,250	2,632,975,770	应付债券		-	-
固定资产	(五)13	299,615,954	284,573,922	长期应付款	(五)32	46,469,703	33,285,411
在建工程	(五)14	19,254,007	39,614,982	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债	(五)28	108,052,194	90,466,298
固定资产清理		-	-	递延所得税负债	(五)17	731,713	34,300
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债	(五)33	7,218,243	7,984,305
油气资产		-	-	<b>非流动负债合计</b>		5,882,774,865	6,939,086,221
无形资产	(五)15	54,121	94,212	<b>负债合计</b>		29,595,124,020	21,157,507,991
开发支出		-	-	<b>股东权益：</b>			
商誉		-	-	股本	(五)34	1,717,300,503	1,717,300,503
长期待摊费用	(五)16	180,194,127	196,539,294	资本公积	(五)35	8,487,926,904	8,548,544,784
递延所得税资产	(五)17	290,485,972	40,876,227	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备		-	-
<b>非流动资产合计</b>		5,261,003,326	4,939,610,483	盈余公积	(五)36	785,793,010	670,226,504
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	(五)37	5,214,909,610	3,858,062,286
				外币报表折算差额		72,806,727	68,612,288
				归属于母公司股东权益合计		16,278,736,754	14,862,746,365
				少数股东权益		2,023,299,723	1,416,760,639
				<b>股东权益合计</b>		18,302,036,477	16,279,507,004
<b>资产总计</b>		47,897,160,497	37,437,014,995	<b>负债和股东权益总计</b>		47,897,160,497	37,437,014,995

附注为财务报表的组成部分

第 40 页至 147 页的财务报表由下列负责人签署：

孙承铭

法定代表人

黄培坤

主管会计工作负责人

徐义霞

会计机构负责人

2009 年 12 月 31 日止年度

## 母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		6,268,540,842	4,728,619,945	短期借款	(十二)3	630,397,000	2,806,081,100
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		-	-	应付账款		-	-
预付款项		-	-	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬		6,052,306	4,237,517
应收股利		1,090,720,147	3,030,848,071	应交税费		4,514,867	291,820
其他应收款	(十二)1	12,504,314,805	14,588,369,018	应付利息		9,898,520	36,025,186
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		3,928,393,230	2,688,993,082
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	(十二)4	650,000,000	1,550,000,000
<b>流动资产合计</b>		19,863,575,794	22,347,837,034	其他流动负债		77,559	77,559
<b>非流动资产：</b>				<b>流动负债合计</b>		5,229,333,482	7,085,706,264
可供出售金融资产		4,898,240	1,743,773	<b>非流动负债：</b>			
持有至到期投资		-	-	长期借款	(十二)5	4,123,128,000	3,610,000,000
长期应收款		924,366,671	838,808,511	应付债券		-	-
长期股权投资	(十二)2	3,481,655,301	1,442,068,686	长期应付款		-	-
3 投资性房地产		-	-	专项应付款		-	-
固定资产		318,634	320,838	预计负债		-	-
在建工程		-	-	递延所得税负债		731,713	34,300
工程物资		-	-	其他非流动负债		-	-
固定资产清理		-	-	<b>非流动负债合计</b>		4,123,859,713	3,610,034,300
生产性生物资产		-	-	<b>负债合计</b>		9,353,193,195	10,695,740,564
油气资产		-	-	股东权益：			
无形资产		-	-	股本		1,717,300,503	1,717,300,503
开发支出		-	-	资本公积		8,930,527,676	8,928,070,622
商誉		-	-	减：库存股		-	-
长期待摊费用		158,628	349,732	专项储备		-	-
递延所得税资产		-	-	盈余公积		734,841,617	619,275,111
其他非流动资产		-	-	一般风险准备		-	-
<b>非流动资产合计</b>		4,411,397,474	2,283,291,540	未分配利润		3,539,110,277	2,670,741,774
<b>资产总计</b>		24,274,973,268	24,631,128,574	<b>股东权益合计</b>		14,921,780,073	13,935,388,010
				<b>负债和股东权益总计</b>		24,274,973,268	24,631,128,574

2009 年 12 月 31 日止年度

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(五)38	10,137,701,049	3,573,184,200
其中：营业收入		10,137,701,049	3,573,184,200
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		8,063,966,990	3,231,260,734
其中：营业成本	(五)38	5,961,738,151	2,097,773,113
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	(五)39	1,623,223,320	264,980,117
销售费用		285,334,726	226,715,702
管理费用		208,542,650	203,223,524
财务费用	(五)40	(15,356,044)	30,913,643
资产减值损失	(五)44	484,187	407,654,635
加：公允价值变动收益	(五)42	(103,663,503)	145,469,305
投资收益	(五)43	304,569,607	802,815,289
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		176,731,790	176,812,461
汇兑收益		-	-
三、营业利润		2,274,640,163	1,290,208,060
加：营业外收入	(五)45	29,522,960	24,173,367
减：营业外支出	(五)46	30,433,088	12,516,456
其中：非流动资产处置损失		631,517	2,111,390
四、利润总额		2,273,730,035	1,301,864,971
减：所得税费用	(五)47	519,264,184	209,864,866
五、净利润		1,754,465,851	1,092,000,105
归属于母公司股东的净利润		1,644,143,880	1,227,615,829
少数股东损益		110,321,971	(135,615,724)
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(五)48	0.9574	0.9408
(二)稀释每股收益	(五)48	0.9574	0.9408
七、其他综合收益	(五)49	7,844,407	93,109,318
八、综合收益总额		1,762,310,258	1,185,109,423
归属于母公司股东的综合收益总额		1,650,795,373	1,287,992,475
归属于少数股东的综合收益总额		111,514,885	(102,883,052)

2009 年 12 月 31 日止年度

## 母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		26,278,259	21,892,381
财务费用		(51,224,137)	(11,988,550)
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)6	1,132,430,032	594,263,908
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(4,413,385)	(6,766,935)
二、营业利润		1,157,375,910	584,360,077
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	113,962
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,157,375,910	584,246,115
减：所得税费用		1,710,851	2,422,142
四、净利润		1,155,665,059	581,823,973
五、每股收益			
(一)基本每股收益		不适用	不适用
(二)稀释每股收益		不适用	不适用
六、其他综合收益		2,457,054	(1,630,975)
七、综合收益总额		1,158,122,113	580,192,998

2009 年 12 月 31 日止年度

## 合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		15,926,683,850	6,195,335,331
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		598,706	25,520,015
收到其他与经营活动有关的现金	(五)50(1)	3,542,739,117	887,926,560
经营活动现金流入小计		19,470,021,673	7,108,781,906
购买商品、接受劳务支付的现金		8,370,247,406	9,374,818,057
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		561,496,643	515,097,597
支付的各项税费		1,426,342,512	802,008,011
支付其他与经营活动有关的现金	(五)50(2)	2,057,203,779	336,701,916
经营活动现金流出小计		12,415,290,340	11,028,625,581
经营活动产生的现金流量净额		7,054,731,333	(3,919,843,675)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	40,702,142
取得投资收益收到的现金		413,971	12,870,616
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		251,567	2,772,549
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		13,304,811	681,912,273
收到其他与投资活动有关的现金	(五)50(3)	485,915,710	-
投资活动现金流入小计		499,886,059	738,257,580
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		75,630,570	83,837,658
投资支付的现金		870,044,567	1,013,522,765
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	5,252,240
支付其他与投资活动有关的现金	(五)50(4)	-	54,886,338
投资活动现金流出小计		945,675,137	1,157,499,001
投资活动产生的现金流量净额		(445,789,078)	(419,241,421)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		338,613,350	6,444,200,352
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		338,613,350	666,979,796
取得借款收到的现金		5,612,106,753	8,943,642,350
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		5,950,720,103	15,387,842,702
偿还债务支付的现金		10,044,491,466	6,329,137,678
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,095,366,405	894,253,290
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		303,678,404	24,025,535
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		11,139,857,871	7,223,390,968
筹资活动产生的现金流量净额		(5,189,137,768)	8,164,451,734
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(2,200,526)	(12,294,446)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,417,603,961	3,813,072,192
加：期初现金及现金等价物余额	(五)51(1)	7,358,057,106	3,544,984,914
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(五)51(1)	8,775,661,067	7,358,057,106

2009 年 12 月 31 日止年度

## 母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		8,814,126,899	943,871,952
经营活动现金流入小计		8,814,126,899	943,871,952
购买商品、接受劳务支付的现金		-	624,189,311
支付给职工以及为职工支付的现金		9,826,191	15,779,484
支付的各项税费		7,147,905	27,209,416
支付其他与经营活动有关的现金		5,079,383,478	4,175,180,346
经营活动现金流出小计		5,096,357,574	4,842,358,557
经营活动产生的现金流量净额		3,717,769,325	(3,898,486,605)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	40,702,142
取得投资收益收到的现金		3,036,248,070	23,508,529
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		13,304,811	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		3,049,552,881	64,210,671
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		2,102,000,000	928,808,511
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		2,102,000,000	928,808,511
投资活动产生的现金流量净额		947,552,881	(864,597,840)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	5,777,220,556
取得借款收到的现金		4,298,282,000	4,795,316,600
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		4,298,282,000	10,572,537,156
偿还债务支付的现金		6,860,011,500	3,025,102,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		573,523,519	508,865,040
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		7,433,535,019	3,533,967,140
筹资活动产生的现金流量净额		(3,135,253,019)	7,038,570,016
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(148,291)	(889,668)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,529,920,896	2,274,595,903
加：期初现金及现金等价物余额		4,728,619,945	2,454,024,042
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,258,540,841	4,728,619,945

2009 年 12 月 31 日止年度

## 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额							上年金额						
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	归属于母公司股东权益						少数股东权益
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,717,300,503	8,548,544,784	670,226,504	3,858,062,286	68,612,288		1,416,760,639	844,867,002	3,413,857,995	612,044,107	3,026,575,655	5,575,696	1,241,824,273	9,144,744,728
加：会计政策变更	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,717,300,503	8,548,544,784	670,226,504	3,858,062,286	68,612,288		1,416,760,639	844,867,002	3,413,857,995	612,044,107	3,026,575,655	5,575,696	1,241,824,273	9,144,744,728
三、本期增减变动金额	-	(60,617,880)	115,566,506	1,356,847,324	4,194,439		606,539,084	872,433,501	5,134,686,789	58,182,397	831,486,631	63,036,592	174,936,366	7,134,762,276
(一)净利润	-	-	-	1,644,143,880	-		110,321,971	-	-	-	1,227,615,829	-	(135,615,724)	1,092,000,105
(二)其他综合收益	-	2,457,054	-	-	4,194,439		1,192,914	-	(2,659,946)	-	-	63,036,592	32,732,672	93,109,318
上述(一)和(二)小计	-	2,457,054	-	1,644,143,880	4,194,439		111,514,885	-	(2,659,946)	-	1,227,615,829	63,036,592	(102,883,052)	1,185,109,423
(三)股东投入和减少股本	-	(63,074,934)	-	-	-		795,570,007	450,000,000	5,306,320,135	-	-	-	291,078,092	6,047,398,227
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-		338,613,691	450,000,000	5,327,220,556	-	-	-	291,078,092	6,068,298,648
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	(63,074,934)	-	-	-		456,956,316	-	(20,900,421)	-	-	-	-	(20,900,421)
(四)利润分配	-	-	115,566,506	(287,296,556)	-		(300,545,808)	253,460,101	-	58,182,397	(396,129,198)	-	(13,258,674)	(97,745,374)
1. 提取盈余公积	-	-	115,566,506	(115,566,506)	-		-	-	-	58,182,397	(58,182,397)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(171,730,050)	-		(300,545,808)	253,460,101	-	-	(337,946,801)	-	(13,258,674)	(97,745,374)
4. 其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-		-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-		-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,717,300,503	8,487,926,904	785,793,010	5,214,909,610	72,806,727		2,023,299,723	1,717,300,503	8,548,544,784	670,226,504	3,858,062,286	68,612,288	1,416,760,639	16,279,507,004

2009 年 12 月 31 日止年度

## 母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本期金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,717,300,503	8,928,070,622	619,275,111	2,670,741,774	13,935,388,010	844,867,002	3,771,454,441	561,092,714	2,485,046,999	7,662,461,156
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,717,300,503	8,928,070,622	619,275,111	2,670,741,774	13,935,388,010	844,867,002	3,771,454,441	561,092,714	2,485,046,999	7,662,461,156
三、本期增减变动金额	-	2,457,054	115,566,506	868,368,503	986,392,063	872,433,501	5,156,616,181	58,182,397	185,694,775	6,272,926,854
(一)净利润	-	-	-	1,155,665,059	1,155,665,059	-	-	-	581,823,973	581,823,973
(二)其他综合收益	-	2,457,054	-	-	2,457,054	-	(1,630,975)	-	-	(1,630,975)
上述(一)和(二)小计	-	2,457,054	-	1,155,665,059	1,158,122,113	-	(1,630,975)	-	581,823,973	580,192,998
(三)股东投入和减少股本	-	-	-	-	-	450,000,000	5,327,220,556	-	-	5,777,220,556
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	450,000,000	5,327,220,556	-	-	5,777,220,556
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	115,566,506	(287,296,556)	(171,730,050)	253,460,101	-	58,182,397	(396,129,198)	(84,486,700)
1. 提取盈余公积	-	-	115,566,506	(115,566,506)	-	-	-	58,182,397	(58,182,397)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(171,730,050)	(171,730,050)	253,460,101	-	-	(337,946,801)	(84,486,700)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,717,300,503	8,930,527,676	734,841,617	3,539,110,277	14,921,780,073	1,717,300,503	8,928,070,622	619,275,111	2,670,741,774	13,935,388,010



## (一) 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## (一) 公司基本情况 - 续

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 股股东公开发行人股票 450,000,000 股，其中，本公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购 279,349,288 股。此次发行后本公司总股份增至 1,717,300,503 股。

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

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

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表编制基础

#### 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

### 3、会计期间

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

### 4、记账本位币

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

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并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。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

#### 5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

#### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

因企业合并形成的商誉每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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

商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 6、合并财务报表的编制方法

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

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 6、合并财务报表的编制方法 - 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司的股东权益。

### 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 8、外币业务和外币报表折算

#### 8.1 外币业务

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

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

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 8、外币业务和外币报表折算 - 续

#### 8.2 外币财务报表折算

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额在资产负债表中股东权益项目下单独列示。

处置境外经营并丧失控制权时，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外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

### 9、金融工具

#### 9.1 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 9、金融工具 - 续

#### 9.2 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

##### 9.2.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

##### 9.2.2 持有至到期投资

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

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

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

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 9、金融工具 - 续

#### 9.2.2 持有至到期投资 - 续

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

#### 9.2.3. 贷款和应收款项

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

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

#### 9.2.4. 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

### 9.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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；



## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

## 9、金融工具 - 续

## 9.3 金融资产减值 - 续

- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、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。

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

## -持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## -可供出售金融资产减值

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 9、金融工具 - 续

#### 9.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若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的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

#### 9.5 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### 9.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 9、金融工具 - 续

#### 9.5 金融负债的分类和计量 - 续

##### 9.5.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### 9.5.3. 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### 9.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

#### 9.7 衍生工具及嵌入衍生工具

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。衍生工具的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。

**(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续****9.7 衍生工具及嵌入衍生工具 - 续****9.7.1 可转换债券**

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

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

**9.8 金融资产和金融负债的抵销**

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

**9.9 权益工具**

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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

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

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

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

## 10、应收款项 - 续

10.2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

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

10.3 按账龄分析法计提坏账准备的比例如下

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

## 11、存货

11.1 存货的分类和发出存货的计价方法

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

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 11、存货 - 续

#### 11.1 存货的分类和发出存货的计价方法 - 续

库存商品的实际成本包括购买价、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等使存货达到目前场所和状态所发生的支出，发出时采用加权平均法确定其实际成本。

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

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

#### 11.2 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。

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。

#### 11.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

#### 11.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 12、长期股权投资

#### 12.1 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

#### 12.2 后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

##### 12.2.1. 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

##### 12.2.2. 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 12、长期股权投资 - 续

#### 12.2 后续计量及损益确认方法 - 续

##### 12.2.3 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 12.2.4 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。其他情形下的长期股权投资处置，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

#### 12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### 12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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



## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

**13、投资性房地产 - 续**

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

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

**14、固定资产****14.1 固定资产确认条件**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

**14.2 各类固定资产的折旧方法**

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 14、固定资产 - 续

#### 14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 14.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 16、借款费用

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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或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生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 17、无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

以建造自用项目为目的购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算；以开发商品房为目的购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权直接计入房地产开发产品成本。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 17、无形资产 - 续

本集团在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

### 19、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 20、收入

#### 20.1 商品销售收入

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

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

对于供电、供水收入，在电力、用水已经提供并且取得了收款权利时，确认销售收入的实现。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 20、收入 - 续

#### 20.2. 建造合同收入

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

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)合同总收入能够可靠地计量；(2)与合同相关的经济利益很可能流入企业；(3)实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；(4)合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### 20.3 租赁收入

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

#### 20.4. 物业管理费收入

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

#### 20.5. 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 22、递延所得税资产/递延所得税负债

#### 22.1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### 22.2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

### 22、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

#### 22.2.递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

#### 22.3.所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益，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。

#### 22.4.所得税的抵销

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

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

### 23、经营租赁、融资租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 23.1.本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

## (二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

## 23、经营租赁、融资租赁 - 续

## 23.2. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

## 24、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

## 25、主要会计政策变更

报告期内，本集团根据财政部于 2009 年新颁布的《企业会计准则解释第 3 号》的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>于2009年1月1日前，本集团以成本法核算的长期股权投资，投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减长期股权投资的账面价值。</p> <p>依据《企业会计准则解释第3号》的要求，2009年1月1日后，本集团对采用成本法核算的长期股权投资的会计政策详见附注(二)12所述。本集团对该项会计政策变更采用未来适用法核算。</p>	经本集团第六届董事会第十三次会议于2010年4月18日批准。	2009年12月31日的长期股权投资及2009年度的投资收益	-
本集团原按业务分部及地区分部披露分部信息。现改为以内部组织结构、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进行分部信息披露。为了方便财务报表使用者理解，本集团按新的披露口径提供了上年度分部报告比较数据，详见附注(十)。	经本集团第六届董事会第十三次会议于2010年4月18日批准。	分部报告	-



### (三) 税项

#### 1、主要税种及税率

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

注1：除以下所列地区公司外，本公司之其他子公司适用的所得税税率为25%。

	税率	附注
深圳、珠海地区	20%	(1)
香港地区	16.5%	(2)

(1) 深圳、珠海属于经济特区，根据国务院国发[2007]39号文的规定，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中，享受企业所得税15%税率的企业，2009年按20%税率执行。因此深圳、珠海地区子公司本年度企业所得税税率为20%。

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区子公司的利得税税率是16.5%。

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

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

#### 2、税收优惠及批文

经财政部和国家税务总局财关税[2009]21 号文批准，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止期间，本公司之子公司深圳招商供电有限公司从香港进口的电力，以 5.6 亿度为基数，基数内进口电力缴纳的进口环节的增值税按 30%的比例予以返还，超出基数部分进口的电力照章缴纳进口环节增值税。

## (四) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
瑞嘉投资实业有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 20,000	投资	19,919	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳市泰格公寓管理有限公司	有限责任公司	深圳	酒店服务	人民币 1,000	高尔夫球室内练习 场、物业租赁、中 西餐饮食/商场	1,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳市迈特市政工程有限公司	有限责任公司	深圳	工程	人民币 9,000	供水管道工程	8,100	-	90%	90%	是	573,800	326,200	-
蛇口兴华实业股份有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	港币 47,420	房地产及其他物业	38,065	-	65.07%	65.07%	是	37,433,704	-	-
蛇口招发物业有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 36,000	兴建商业住宅及配 套设施	36,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
广州文德物业管理有限公司	有限责任公司	广州	物业	人民币 600	物业管理	600	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳市招商置业顾问有限公司	有限责任公司	深圳	房地产中 介	人民币 2,000	房地产经营、信息 咨询	2,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
上海招商置业 有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发及建筑 材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
广州招商房地 产有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币 50,000	特定片区的房地产 经营、租售	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
招商局地产 (北京)有限公 司	有限责任公司	北京	房地产	人民币 20,000	房地产开发及商品 房销售	20,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局地产 (苏州)有限公 司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币 30,000	房地产开发、经营 及租售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局地产 (重庆)有限公 司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币 30,000	房地产开发、自有 房屋租赁	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳城市主场 投资有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	兴办实业、国内商 业	10,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
上海招商房地 产有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售 及提供相关的售后 服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局地产 (南京)有限公 司	有限责任公司	南京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售 及提供相关的售后 服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
天津招商房地 产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币 40,000	房地产开发、销售 及提供相关的售后 服务	30,000	-	75%	75%	是	12,675,545	-	-

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
深圳招商新安 置业有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 25,000	自有物业出租业务	36,803	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
北京招商局物 业管理有限公司	有限责任公司	北京	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	4,000	-	80%	80%	是	4,734,444	-	-
南京招商局物 业管理有限公司	有限责任公司	南京	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、 咨询、物业、设备 销售、维修、物业 的出租、代售	5,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
上海招商局物 业管理有限公司	有限责任公司	上海	物业	美元 620	物业管理、装修、 咨询、物业、设备 销售、维修、物业 的出租、代售	5,130	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
武汉招商局物 业管理有限公司	有限责任公司	武汉	物业	人民币 5,000	物业管理、装修、 咨询、物业、设备 销售、维修、物业 的出租、代售	5,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
招商局物业管理(香港)有限公司	有限责任公司	香港	物业	港币 10	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳招商物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 11,200	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	11,200	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
漳州招商局物业管理有限公司	有限责任公司	漳州	物业	人民币 500	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	500	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳市招商其乐物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 2,000	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	1,200	-	60%	60%	是	(981,629)	800,000	-
漳州招商鸿隆房地产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币 40,000	房地产开发及商品 房销售	38,448	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(千元)	经营范围	期末实际出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(人民币元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(人民币元)	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
佛山鑫城房地产有限公司(注 1)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 127,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	478,690	-	50%	60%	是	488,733,343	-	-
会鹏房地产发展有限公司(注 1)	有限责任公司	香港	房地产	港币 10	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	5	-	50%	60%	是	(55,486,841)	5,000	-
苏州双湖房地产有限公司(注 1)	有限责任公司	苏州	房地产	美元 244,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	746,105	-	50%	60%	是	688,347,927	57,757,073	-
天津招胜房地产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
苏州招商南山地产有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币 100,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	60,000	-	60%	60%	是	82,645,197	-	-
深圳招商安业投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	投资兴办实业、国内商业	5,100	-	51%	51%	是	4,243,268	656,732	-
上海招商闵盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发经营、室内装潢服务建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
上海招商奉盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发经营、室内装潢服务建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳招商建设有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 50,000	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	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
广州启迪科技园投资有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币 30,000	创业投资业务	21,777	-	72.59%	72.59%	是	6,966,564	1,256,436	-
佛山信捷房地产有限公司 (注 1)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 219,800	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	1,511,578	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
Heighten Holdings Limited	BVI (British Virgin Island)	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
Converage Holdings Limited	BVI	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局地产(重庆)花园城有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币 30,000	房地产开发、室内装潢服务建筑材料销售	30,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 (注 2)	有限责任公司	北京	房地产	人民币 350,000	房地产开发、室内装潢服务建筑材料销售	175,000	-	50%	60%	是	174,859,966	140,034	-
深圳招商商业发展有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 51,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁，投资兴办实业	51,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
北京康拉德房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、销售自行开发后的商品房、酒店开发建设、货物进出口、技术进出口	18,000	-	60%	60%	是	11,280,322	719,678	-

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
重庆招商置地 开发有限公司 (注 3)	有限责任公司	重庆	房地产	美元 99,990	房地产开发及租赁、销 售、管理	682,781	-	100%	100%	是(注 3)	不适用	不适用	不适用
成都招商北湖 置地有限公司 (注 4)	有限责任公司	成都	房地产	人民币 50,000	房地产开发、项目投资、 房地产经纪、物业管理 服务	50,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
天津港威房地 产开发有限公司 (注 5)	有限责任公司	天津	房地产	人民币 15,000	房地产开发、商品房销 售、房屋租赁、物业服 务、房地产信息咨询	15,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳招商华侨 城投资有限公司 (注 6)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 100,000	房地产开发经营、物业 管理、房地产经纪、代 理、建筑装饰装修	50,000	-	50%	57%	是	279,628,031	-	-
深圳市招商 电能计量检 定有限公司 (注 7)	有限责任公司	深圳	供电	人民币 1,500	经深圳市质量技术监督 局授权开展的专项计量 检定项目(须取得技术 监督部门的授权后方可 经营)	1,500	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用



## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
Pride Oasis Limited(注 3)	BVI	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	美元 0.05	-	50%	60%	是	341	-	-
Cosmo City Limited(注 3)	有限责任公司	香港	投资	美元 0.002	投资	美元 0.05	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
招商局花园城(北京)房地产 开发有限公司(注 8)	有限责任公司	北京	房地产	人民币 20,000	房地产开发、销售及 提供相关的售后服务	-	-	100%	100%	否(注 8)	不适用	不适用	不适用
成都招商置地 有限公司(注 9)	有限责任公司	成都	房地产	人民币 50,000	房地产开发、销售及 提供相关的售后服务	-	-	60%	60%	否(注 9)	不适用	不适用	不适用

## (2) 同一控制下合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
深圳招商房地 产有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 500,000	房地产开发及商品 房销售	3,492,312	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳招商供电 有限公司	有限责任公司	深圳	供电	人民币 57,000	供电及电力销售	592,978	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
深圳招商水务 有限公司	有限责任公司	深圳	供水	人民币 43,000	供水及相关设备的 安装工程	70,766	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
漳州招商房地 产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币 50,000	房地产开发及商品 房销售	25,500	-	51%	51%	是	49,927,658	-	-

## (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

## 1、子公司情况 - 续

## (2) 同一控制下合并取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
招商局物业管理 有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 25,000	物业管理、装修、 咨询、物业设备销 售、维修、物业的 出租、代售	169,200	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

## (3) 非同一控制下合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际出 资额(人民币 千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合并 报表	少数股东权 益(人民币 元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 (人民币元)	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益 中所享有份额后的余额
上海招商奉瑞 置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 10,000	房地产开发、室内 装潢服务建筑材料 销售	10,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
珠海招商房地 产有限公司 (原珠海汇丰 房地产有限公 司)	有限责任公司	珠海	房地产	人民币 8,000	房地产开发及商品 房销售	8,000	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用
珠海源丰房地 产有限公司	有限责任公司	珠海	房地产	人民币 8,000	房地产开发及商品 房销售	4,080	-	51%	51%	是	(413,722)	3,920,000	-
上海丰扬房地 产开发有限公 司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 30,000	房地产开发及商品 房销售	353,250	-	60%	60%	是	238,131,805	-	-
深圳市美越房 地产顾问有限 公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 1,000	房地产经纪、策划 咨询	82,666	-	100%	100%	是	不适用	不适用	不适用

#### (四) 企业合并及合并财务报表 - 续

##### 1、子公司情况 - 续

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

注 2: 本公司通过子公司深圳招商房地产有限公司间接持有招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 50% 的权益性资本。由于本公司在招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司董事会中占多数表决权, 从而能够对其财务和经营决策实施控制, 本公司将招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 2009 年 12 月, 本公司之子公司 Converage Holdings Limited 以 50 美元认购 Pride Oasis Limited 增发的股票 50 股, 股票面值 1 美元。认购完成后, 本公司持有 Pride Oasis Limited 50% 的表决权比例。由于本公司在 Pride Oasis Limited 董事会中占多数表决权, 从而能够对其财务和经营决策实施控制, 本公司将 Pride Oasis Limited 纳入合并财务报表的合并范围。由于 Pride Oasis Limited 持有 Cosmo City Limited 100% 的权益性资本, 本公司将 Cosmo City Limited 纳入合并财务报表的合并范围。

上述认购完成后, Cosmo City Limited 于 2009 年 12 月设立重庆招商置地开发有限公司, 持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将重庆招商置地开发有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 4: 2009 年 11 月, 本公司出资人民币 5,000 万元设立成都招商北湖置地有限公司, 持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 5: 2009 年 10 月, 本公司之子公司苏州双湖房地产有限公司出资人民币 1,500 万元设立天津港威房地产开发有限公司, 持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 6: 深圳招商华侨城投资有限公司系由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳华侨城房地产有限公司共同投资设立, 双方各持有其 50% 的权益性资本和表决权比例。2009 年 10 月, 经股东会决议批准, 深圳招商房地产有限公司向深圳招商华侨城投资有限公司增派一名董事, 从而能够对其财务和经营决策实施控制。自 2009 年 10 月 1 日起, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

**(四) 企业合并及合并财务报表 - 续****1、子公司情况 - 续**

注 7: 2009 年 7 月, 本公司之子公司深圳招商供电有限公司出资人民币 150 万元设立深圳市招商电能计量检定有限公司, 持股比例及享有的表决权比例均为 100%, 本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 8: 本公司之子公司招商局花园城(北京)房地产开发有限公司于 2009 年 8 月注销, 自 2009 年 9 月 1 日起该公司不再纳入合并财务报表的合并范围。

注 9: 本公司之子公司成都招商置地有限公司于 2009 年 12 月注销, 自 2009 年 12 月 31 日起该公司不再纳入合并财务报表的合并范围。

(4) 本集团对上述公司的表决权比例是根据在该等公司的董事会所占的表决权确定。

**2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体****(1) 本期新纳入合并范围的子公司**

单位: 人民币元

名称	期末净资产	本期净利润(损失)
重庆招商置地开发有限公司	682,781,715	-
深圳招商华侨城投资有限公司	559,256,063	413,257,655
成都招商北湖置地有限公司	49,630,263	(369,737)
天津港威房地产开发有限公司	14,801,391	(198,608)
深圳市招商电能计量检定有限公司	1,435,125	(64,874.94)
Pride Oasis Limited	682.85	-
Cosmo City Limited	(443.52)	-

**(2) 本期不再纳入合并范围的子公司**

单位: 人民币元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润(损失)
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	13,508,149	(30,915)
成都招商置地有限公司	48,189,773	(34,084)

注: 上述公司已于本年度注销, 本集团不再将其纳入合并财务报表的合并范围。

**3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

单位: 人民币元

币种	资产负债表	利润表
港币	0.8805	0.8813

## (五) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：人民币元

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	37,271	1.00	37,271	50,001	1.00	50,001
港币	6,519	0.88	5,740	20,276	0.88	17,836
银行存款：						
人民币	8,524,304,914	1.00	8,524,304,914	6,884,738,331	1.00	6,884,738,331
美元	36,388,061	6.83	248,474,062	68,154,853	6.83	465,827,107
港币	3,224,701	0.88	2,839,080	8,388,656	0.88	7,393,460
其他货币资金(注)：						
美元	102,892,290	6.83	702,599,868	2,690,200	6.83	18,386,441
人民币	11,230,000	1.00	11,230,000	12,720,371	1.00	12,720,371
合计			9,489,490,935			7,389,133,547

注：其他货币资金的余额主要为验资专户存放资金、远期外汇交易合约及工程款保函的保证金。

## 2、交易性金融资产/交易性金融负债

(1)交易性金融资产/交易性金融负债明细如下：

单位：人民币元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产：		
1.交易性债券投资	-	-
2.交易性权益工具投资	-	-
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
4.衍生金融资产	6,437,479(注)	97,331,980
5.其他	-	-
合计	6,437,479	97,331,980
交易性金融负债：		
1.交易性债券投资	-	-
2.交易性权益工具投资	-	-
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
4.衍生金融负债	12,829,413(注)	-
5.其他	-	-
合计	12,829,413	-

注：系本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 ING Bank N.V., HongKong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合约之年末公允价值。截至 2009 年 12 月 31 日止，上述远期外汇买卖合约的名义本金共计 290,229,000 美元。该等合约将于 2010 年 2 月 3 日至 2010 年 11 月 26 日期间到期。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 3、应收账款

## (1)应收账款按种类披露：

单位：人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款(注)	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	4,869,129	4%	2,998,082	56%	4,700,950	4%	2,793,814	54
其他不重大应收账款	119,402,874	96%	2,311,025	44%	107,640,526	96%	2,369,783	46
合计	124,272,003	100%	5,309,107	100%	112,341,476	100%	5,163,597	100

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

## 应收账款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	114,517,835	92%	2,176,502	112,341,333	106,050,263	94%	2,312,665	103,737,598
1 至 2 年	4,360,465	4%	120,106	4,240,359	1,420,716	1%	25,136	1,395,580
2 至 3 年	524,574	-	14,417	510,157	169,547	1%	31,982	137,565
3 年以上	4,869,129	4%	2,998,082	1,871,047	4,700,950	4%	2,793,814	1,907,136
合计	124,272,003	100%	5,309,107	118,962,896	112,341,476	100%	5,163,597	107,177,879

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

## (3)应收账款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
依云溪谷一期独栋 1 号	客户	8,050,000	1 年以内	7%
聚信科技有限公司	客户	6,755,953	1 年以内	5%
依云溪谷二期 9 栋 102 号	客户	5,100,000	1 年以内	4%
深圳天虹商场有限公司	客户	3,314,533	1 年以内	3%
深圳生地投资发展有限公司	客户	1,800,000	1 年以内	1%
合计		25,020,486		20%

## (4)应收账款余额中无应收关联方款项。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 4、其他应收款

## (1)其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款(注)	1,852,727,261	96%	-	-	819,625,246	92%	108,033,906	98%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	3,839,254	-	1,745,947	75%	3,171,213	-	1,721,148	2%
其他不重大其他应收款	72,276,842	4%	588,167	25%	65,754,811	8%	290,088	-
合计	1,928,843,357	100%	2,334,114	100%	888,551,270	100%	110,045,142	100%

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

## 其他应收款账龄如下：

单位：人民币元

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,849,097,605	96	40,196	1,849,057,409	625,184,871	71	59,823	625,125,048
1 至 2 年	73,203,703	4	534,946	72,668,757	258,550,646	29	108,049,251	150,501,395
2 至 3 年	2,702,795	-	13,025	2,689,770	1,644,540	-	214,920	1,429,620
3 年以上	3,839,254	-	1,745,947	2,093,307	3,171,213	-	1,721,148	1,450,065
合计	1,928,843,357	100	2,334,114	1,926,509,243	888,551,270	100	110,045,142	778,506,128

## (2)本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
南京市国土资源局	拍地保证金	107,862,404	(注)	否
合计		107,862,404		

注：2007 年 12 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与香港九龙仓集团有限公司下属公司实创投资有限公司共同通过公开竞拍获得南京栖霞区仙林湖 G82 地块土地使用权。瑞嘉投资实业有限公司承担并支付了土地成交保证金总额的 50%，计港币 122,501,310 元(折合人民币 107,862,404 元)。由于未按约定期限缴纳竞得土地的首期款，本集团于 2008 年度对已缴纳的保证金计提了减值准备计港币 122,501,310 元(折合人民币 108,033,906 元)。2009 年 12 月 16 日，瑞嘉投资实业有限公司与实创投资有限公司被南京市国土资源局认定放弃竞得资格，已缴纳的拍地保证金不予退回。经董事会批准，本集团对由于该事项而计提全额减值准备的其他应收款项予以核销。

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 4、其他应收款 - 续

## (4)其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
重庆市土地和矿业权交易中心(注)	非关联方	1,365,754,365	1 年以内	71%
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	187,851,513	1 年以内	10%
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之合营公司	121,257,000	1 年以内	6%
嘉森国际有限公司	子公司之股东	79,574,894	1 年以内	4%
成都北郊风景区管理委员会	非关联方	50,000,000	1 年以内	3%
合计		1,804,437,772		94%

注：系本公司之子公司 Cosmo City Limited 支付的重庆市南岸区弹子石组团 G 分区宗地土地使用权的竞买保证金。

## (5)应收关联方款项

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例(%)
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	187,851,513	10%
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之合营公司	121,257,000	6%
合计		309,108,513	16%

## 5、预付款项

## (1)预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,222,296	37%	26,822,305	95%
1 至 2 年	5,190,617	59%	1,444,551	5%
2 至 3 年	334,400	4%	50,000	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	8,747,313	100%	28,316,856	100%

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



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 5、预付款项 - 续

(3)预付款项按客户类别披露如下:

单位: 人民币元

类别	期末数	期初数
单项金额重大的预付款项(注)	-	13,616,507
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的预付款项	-	-
其他不重大的预付款项	8,747,313	14,700,349
合计	8,747,313	28,316,856

注: 本集团将金额为人民币 1,000 万元以上的预付款项确认为单项金额重大的预付款项。

## 6、存货

(1)存货分类

单位: 人民币元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	29,767,117,792	296,210,000	29,470,907,792	22,931,730,833	296,210,000	22,635,520,833
房地产开发产品	931,435,216	-	931,435,216	1,227,864,442	-	1,227,864,442
原材料	4,276,489	-	4,276,489	4,450,453	-	4,450,453
低值易耗品及其他	1,925,385	162,982	1,762,403	1,628,505	162,982	1,465,523
小计	30,704,754,882	296,372,982	30,408,381,900	24,165,674,233	296,372,982	23,869,301,251
建造合同形成的存货:						
已完工未结算款(注)	52,800,000	-	52,800,000	-	-	-
小计	52,800,000	-	52,800,000	-	-	-
合计	30,757,554,882	296,372,982	30,461,181,900	24,165,674,233	296,372,982	23,869,301,251

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1)存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	期初余额 (人民币元)	期末余额 (人民币元)
房地产在建开发成本：					
北京溪城家园(注 1)	2008.10	2013.05	434,899	1,769,857,158	2,104,036,652
北京公园·1872	2006.10	2012.12	378,198	1,332,885,813	1,706,269,205
佛山依云上城	2008.08	2012.04	282,598	1,609,776,610	1,701,606,478
佛山依云水岸	2008.04	2011.05	324,049	1,171,678,450	1,453,565,179
天津星城(原天津卫津南项目)	2007.10	2012.08	394,315	1,579,060,949	1,363,422,177
苏州小石城	2008.04	2016.12	431,063	1,469,354,406	1,312,808,406
深圳招商澜园	2008.03	2010.10	155,498	984,596,333	1,267,193,998
深圳招商观园	2008.08	2010.10	195,073	936,723,035	993,833,761
广州金山谷	2008.02	2019.11	482,973	1,053,695,705	981,712,186
重庆招商江湾城	2007.10	2012.09	179,892	681,509,730	955,503,667
深圳雍景湾	2009.07	2011.12	203,935	-	948,094,905
上海招商雍华苑 (原上海颛桥项目)	2008.07	2011.05	132,539	701,560,844	929,129,714
上海招商南桥雅苑 (原上海南桥项目)	2008.03	2010.01	84,502	495,818,192	735,111,814
上海招商海湾花园	2008.10	2013.12	163,139	574,159,384	707,281,733
上海海德花园二、四期	2006.05	2013.08	150,842	1,252,815,691	846,939,463
珠海招商花园城一期	2008.12	2010.12	72,484	184,743,841	433,381,447
珠海招商花园城二、三期 (原珠海招商花园城 B)	2009.12	2012.12	135,332	-	427,163,839
深圳曦城三期	2008.09	2010.03	99,922	-	387,164,158
北京康拉德酒店	2009.12	2011.12	120,419	-	417,452,769
深圳花园城五期	2008.03	2010.08	38,833	202,669,933	237,499,898
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.02	29,360	-	233,518,941
漳州招商花园城	2008.07	2011.03	63,701	286,338,846	220,224,406
深圳美伦公寓	2008.03	2010.07	29,467	158,172,763	185,309,528
深圳兰溪谷二期二号地块	2008.08	2010.08	30,890	101,016,614	132,780,136
天津西康路 36 号	2007.03	2010.04	55,672	128,614,510	75,295,066
南京依云溪谷二、四期	2006.12	2010.10	100,524	481,672,906	65,861,754
深圳海月华庭	2007.02	2009.09	45,020	328,987,065	-
苏州依云水岸三期	2007.12	2009.06	40,573	279,549,890	-
深圳依山郡二、三期	2007.12	2009.10	42,863	215,500,993	-
深圳花园城数码大厦	2007.09	2009.09	25,421	187,526,695	-
其他	-	-	-	79,142,656	84,282,252
小计				18,247,429,012	20,906,443,532

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1)存货分类 - 续

房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	期初余额 (人民币元)	期末余额 (人民币元)
房地产拟开发土地：					
深圳曦城四、五期	2010.01	2012.10	347,173	-	1,934,265,191
南京 G67 项目	2010.08	待定	待定	-	1,431,811,856
重庆招商花园城	2010.07	2013.05	361,338	1,284,527,080	1,323,592,687
苏州唯亭	2010.08	2014.12	170,818	1,022,094,091	1,026,362,838
天津靖江路项目	2010.03	2012.05	129,031	-	662,061,943
漳州南炮台项目	2010.05	2020.05	329,234	-	632,686,541
深圳尖岗山项目	2010.05	2011.08	82,814	-	546,539,397
深圳招商局广场	2010.05	2012.11	150,226	438,047,925	473,230,882
深圳招商果岭花园 (原深圳西乡项目)	2010.05	2012.10	109,274	191,832,850	414,341,737
深圳伍兹公寓	2010.05	2012.08	83,691	311,251,663	323,568,922
漳州假日 365	2010.06	2015.05	42,534	85,609,693	92,212,266
深圳雍景湾	2009.07	2011.12	203,935	934,910,249	-
珠海招商花园城二、三期	2009.12	2012.12	135,332	270,483,988	-
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.02	29,360	145,544,282	-
小计				4,684,301,821	8,860,674,260
合计				22,931,730,833	29,767,117,792(注 2)

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京依云溪谷一期至三期	2009.12	65,210,305	618,324,542	436,367,112	247,167,735
深圳兰溪谷二期	2007.06	643,425,198	93,396,859	537,344,022	199,478,035
上海海德花园一至二期及三期北	2009.06	3,387,258	518,010,470	324,304,074	197,093,654
深圳依山郡三期	2009.10	-	414,449,145	322,802,407	91,646,738
天津西康路 36 号别墅	2008.12	193,310,549	27,200,567	134,613,729	85,897,387
深圳海月华庭	2009.09	-	454,711,646	414,155,894	40,555,752
深圳依山郡二期	2008.06	39,876,101	105,831	26,984,252	12,997,680
漳州招商简筑	2007.12	20,650,757	-	9,560,648	11,090,109
漳州阳光花园一期	2006.06	11,855,101	-	375,679	11,479,422
漳州招商花园城一期西区	2009.12	-	132,383,963	123,901,785	8,482,178
北京公园·1872 一期	2008.12	44,473,904	-	38,187,963	6,285,941
漳州依山海二期	2007.12	7,614,117	-	2,374,121	5,239,996
天津西康路 36 号小高层及商铺	2009.11	-	91,666,962	88,073,083	3,593,879
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
上海依云郡二期	2008.12	137,060,979	51,091,607	188,152,586	-
苏州依云水岸二期	2007.12	46,689,405	-	46,689,405	-

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、存货 - 续

## (1) 存货分类 - 续

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海依云郡一期	2007.06	5,295,477	-	5,295,477	-
深圳曦城二期	2008.12	-	487,498,137	487,498,137	-
天津星城一期	2009.04	-	498,917,008	498,917,008	-
苏州小石城一期	2009.12	-	443,278,649	443,278,649	-
佛山依云水岸一期	2009.09	-	208,683,096	208,683,096	-
广州金山谷一期	2009.06	-	356,809,558	356,809,558	-
苏州依云水岸三期	2009.06	-	347,153,382	347,153,382	-
其他		7,575,634	1,820,288	408,869	8,987,053
合计		1,227,864,442	4,745,501,710	5,041,930,936	931,435,216

注 1：截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与招商银行北京北三环支行签订《抵押合同》，以北京溪城家园占地面积为 106,700 平方米的部分项目用地(昌平区东小口镇 CY-09 地块)土地使用权向招商银行北京北三环支行抵押贷款人民币 218,000,000 元。除前述项目外，本集团房地产存货中不存在其他抵押、担保，无停工、烂尾项目。

注 2：截至 2009 年 12 月 31 日止，在建开发成本及拟开发土地中南京 2009G67 号地块、上海海德花园二号地块、重庆花园城项目、深圳宝安曦城 B、天津靖江路项目共计 442,811 平方米已签订土地出让协议，土地使用权证尚在办理之中。

本年度借款费用资本化金额为人民币 522,627,599 元(2008 年度为人民币 679,850,396 元)。

## (2) 存货跌价准备

单位：人民币元

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

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 7、其他流动资产

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
预付营业税金及附加	334,952,908	86,302,838
预付所得税	112,458,907	35,052,099
预付土地增值税(注)	160,046,409	88,259,891
预付租金	8,968,112	8,968,112
其他	8,374,315	9,013,802
合计	624,800,651	227,596,742

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、可供出售金融资产

单位：人民币元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	4,898,240	1,743,773
其中：国农科技股票	4,898,240	1,743,773
其他	-	-
合计	4,898,240	1,743,773

## 9、长期应收款

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
委托贷款(注 1)	924,366,673	838,808,511
股权转让尾款(注 2)	137,779,364	133,151,523
合计	1,062,146,037	971,960,034

注 1：系本公司根据与中国农业银行深圳南山支行签订的《委托贷款委托合同》，由农业银行深圳南山支行根据本公司提交的《委托贷款通知单》在委托贷款额度人民币 900,000,000 元内向南京富城房地产开发有限公司(以下简称“南京富城公司”)发放的委托贷款，南京富城公司以其持有的南京国际金融中心负 1 层至 6 层、8 层至 51 层的房产计 100,189 平方米作为抵押担保。

截至 2009 年 12 月 31 日止，委托贷款本金计人民币 875,830,063 元，应收委托贷款利息计人民币 48,536,610 元。

注 2：系本公司之子公司 Heighten Holdings Limited 根据与 ADF Phoenix IV Limited 签署的《股份出售与购买协议》，应收 Elite Trade Investments Limited 股权的转让尾款计人民币 152,906,973 元，该尾款将于二至三年内收回。本集团参照同期银行贷款利率，计算了未确认融资收益计人民币 15,127,609 元，并相应抵减了长期应收款。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 10、对合营企业投资和联营企业投资

## 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(人民币千元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额(人民币元)	期末负债总额(人民币元)	期末净资产总额(人民币元)	本期营业收入总额(人民币元)	本期净利润(人民币元)
一、合营企业												
广州市番禺创新科技园有限公司	有限责任公司	广州	胡建新	物业租赁、物业管理	150,000	70%	50%	639,725,937	33,174,320	606,551,617	-	(6,557,792)
深圳招商华侨城物业有限公司	有限责任公司	深圳	林少斌	物业管理	5,000	50%	50%	8,698,613	2,842,427	5,856,186	9,927,079	521,114
惠州市泰通置业投资有限公司	有限责任公司	惠州	王全林	房地产	8,000	50%	50%	250,297,683	242,414,006	7,883,677	-	(120,476)
二、联营企业												
北京天平物业管理有限公司	有限责任公司	北京	王光辉	物业管理	1,000	49%	49%	4,614,323	1,544,867	3,069,456	9,730,422	659,601
招商局光明科技园有限公司	有限责任公司	深圳	杨天平	房地产开发、物业管理	200,000	49%	49%	261,471,801	85,939,376	175,532,425	1,620,000	(9,006,909)
深圳海涛酒店有限公司	有限责任公司	深圳	贺建亚	酒店经营	6,000	45%	45%	14,628,055	1,896,129	12,732,926	8,562,250	889,121
天津兴海房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	贺建亚	房地产开发	15,000	45%	45%	341,010,633	66,033,032	274,977,601	425,926,101	80,982,393
深圳 TCL 光电科技有限公司	有限责任公司	深圳	薄连明	自有物业租赁、管理	200,000	40%	40%	507,780,818	418,669,183	89,111,635	-	(4,096,746)

## (五) 合并财务报表项目注释-续

## 11、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广州市番禺创新科技园有限公司(注 1)	权益法	350,000,000	200,000,000	145,409,546	345,409,546	70%	50%	(注 1)	-	-	-
天津兴海房地产开发有限公司	权益法	6,750,000	80,296,355	36,442,077	116,738,432	45%	45%	-	-	-	-
招商局光明科技园有限公司	权益法	98,000,000	90,424,274	(4,413,385)	86,010,889	49%	49%	-	-	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	权益法	42,010,652	39,701,620	371,954	40,073,574	40%	40%	-	-	-	-
深圳海涛酒店有限公司	权益法	4,996,675	5,743,233	(13,867)	5,729,366	45%	45%	-	-	-	413,971
惠州市泰通置业投资有限公司(注 2)	权益法	4,900,000	-	4,881,510	4,881,510	50%	50%	-	-	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	权益法	2,500,000	2,776,594	260,557	3,037,151	50%	50%	-	-	-	-
北京天平物业管理有限公司	权益法	490,000	1,211,050	323,205	1,534,255	49%	49%	-	-	-	-
深圳招商华侨城投资有限公司(注 3)	权益法	50,000,000	337,847,737	(337,847,737)	-	50%	50%	-	-	-	-
北京恒世华融房地产开发有限公司(注 4)	成本法	14,532,541	13,131,406	(133,511)	12,997,895	12%	12%	-	-	-	-
深圳招商工程有限公司	成本法	100,000	100,000	-	100,000	5%	5%	-	-	-	-
深圳市渔人码头酒家有限公司(注 5)	成本法	100,000	100,000	-	100,000	-	-	-	100,000	-	-
合计		574,379,868	771,332,269	(154,719,651)	616,612,618				100,000		413,971
减：减值准备			100,000		100,000						
长期股权投资净额			771,232,269		616,512,618						

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

注 2：2009 年 11 月 19 日，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与 TCL 集团股份有限公司签订股权转让协议，受让其持有的惠州市泰通置业投资有限公司 50%的股权，转让价格为人民币 4,900,000 元。截至 2009 年 12 月 31 日止，股权转让的相关手续已办理完毕。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 11、长期股权投资 - 续

注 3： 详见附注(四)1。

注 4： 2009 年 6 月，北京恒世华融房地产开发有限公司注册资本由人民币 50,000,000 元增加至人民币 100,000,000 元，本集团对其持股比例由 24% 下降为 12%。由于不再存在重大影响，本集团对该项长期股权投资核算方法由权益法变更为成本法。

注 5： 深圳市渔人码头酒家有限公司系本公司之子公司深圳市泰格公寓管理有限公司于 2001 年投资设立，由于经营不善，现已停止营业。深圳市泰格公寓管理有限公司对其长期股权投资全额计提减值准备。

(2) 本集团于 2009 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

## 12、投资性房地产

单位：人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	3,289,222,345	286,043,527	5,268,138	3,569,997,734
1. 房屋及建筑物	2,245,831,068	148,223,491	5,268,138	2,388,786,421
2. 土地使用权	1,043,391,277	137,820,036	-	1,181,211,313
二、累计折旧和累计摊销合计	656,246,575	126,593,356	684,447	782,155,484
1. 房屋及建筑物	584,344,355	100,013,519	684,447	683,673,427
2. 土地使用权	71,902,220	26,579,837	-	98,482,057
三、投资性房地产账面净值合计	2,632,975,770			2,787,842,250
1. 房屋及建筑物	1,661,486,713			1,705,112,994
2. 土地使用权	971,489,057			1,082,729,256
四、投资性房地产减值准备合计	-	-	-	-
1. 房屋及建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	2,632,975,770			2,787,842,250
1. 房屋及建筑物	1,661,486,713			1,705,112,994
2. 土地使用权	971,489,057			1,082,729,256

注 1： 本期折旧和摊销为人民币 126,593,356 元。

注 2： 截至 2009 年 12 月 31 日止，本集团无用作抵押的投资性房地产。

注 3： 截至 2009 年 12 月 31 日止，本集团尚有净值计人民币 520,493,130 元的投资性房地产尚未取得产权证书，主要包括花园城数码大厦、北科大厦、科技大厦、鲸山别墅、鲸山公寓、水湾大厦、碧涛别墅、海滨公寓等物业。其中，花园城数码大厦系本年度竣工转入的投资性房地产，其产权证书尚在办理之中；其余未办理产权证书的投资性房地产由于建筑时间较长，目前的原始资料尚不能满足办证要求，故暂不能办理产权证书。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 13、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	661,586,744	53,229,350	6,807,276	708,008,818
其中：房屋及建筑物	198,330,643	29,730,734	-	228,061,377
机器设备	353,161,844	16,301,315	4,011,416	365,451,743
运输设备	51,596,324	3,945,194	1,376,253	54,165,265
电子设备、家具、器具及其他	58,497,933	3,252,107	1,419,607	60,330,433
二、累计折旧合计：	377,012,822	37,324,758	5,944,716	408,392,864
其中：房屋及建筑物	85,350,479	9,832,051	-	95,182,530
机器设备	226,470,023	13,273,022	3,425,196	236,317,849
运输设备	28,538,856	7,237,210	1,248,784	34,527,282
电子设备、家具、器具及其他	36,653,464	6,982,475	1,270,736	42,365,203
三、固定资产账面净值合计	284,573,922			299,615,954
其中：房屋及建筑物	112,980,164			132,878,847
机器设备	126,691,821			129,133,894
运输设备	23,057,468			19,637,983
电子设备、家具、器具及其他	21,844,469			17,965,230
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备、家具、器具及其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	284,573,922			299,615,954
其中：房屋及建筑物	112,980,164			132,878,847
机器设备	126,691,821			129,133,894
运输设备	23,057,468			19,637,983
电子设备、家具、器具及其他	21,844,469			17,965,230

注 1：本期折旧为人民币 37,324,758 元。

注 2：本期由在建工程转入而增加的固定资产原值为人民币 33,288,474 元。

注 3：截至 2009 年 12 月 31 日止，本集团尚有净值计人民币 44,331,442 元的房屋及建筑物产权证尚未取得。上述固定资产由于建筑时间较长，目前的原始资料尚不能满足办证要求，故暂不能办理产权证书。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 14、在建工程

在建工程明细如下：

单位：人民币元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
建筑工程	2,936,043	-	2,936,043	2,876,543	-	2,876,543
变电站工程	13,719,271	-	13,719,271	32,800,543	-	32,800,543
供水工程	2,598,693	-	2,598,693	3,937,896	-	3,937,896
合计	19,254,007	-	19,254,007	39,614,982	-	39,614,982

## 15、无形资产

## (1)无形资产情况

单位：人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	222,580	4,500	-	227,080
其中：软件	222,580	4,500	-	227,080
二、累计摊销合计	128,368	44,591	-	172,959
其中：软件	128,368	44,591	-	172,959
三、无形资产账面净值合计	94,212			54,121
其中：软件	94,212			54,121
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	94,212			54,121
其中：软件	94,212			54,121

本期摊销额为人民币 44,591 元。

## 16、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
经营租赁固定资产改良支出	183,911,501	6,176,500	14,608,836	566,356	174,912,809	结算金额调整
户外广告设施费	6,957,351	-	2,633,575	1,588,600	2,735,176	费用下调
高尔夫会籍费	349,732	-	191,104	-	158,628	
其他	5,320,710	1,042,200	1,443,958	2,531,438	2,387,514	
合计	196,539,294	7,218,700	18,877,473	4,686,394	180,194,127	

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
预提土地增值税	282,716,985	38,519,585
预计负债	6,118,200	1,650,382
其他长期资产摊销	817,109	388,566
应收账款坏账准备	558,091	85,377
其他应收款坏账准备	220,991	126,029
存货跌价准备	32,596	32,596
长期股权投资减值准备	22,000	20,000
固定资产折旧	-	53,692
小计	290,485,972	40,876,227
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	731,713	34,300
小计	731,713	34,300

## (2)未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	867,140,392	586,835,400
可抵扣亏损	325,619,889	118,142,824
合计	1,192,760,281	704,978,224

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将不迟于 2014 年到期。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

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

单位：人民币元

项目	暂时性差异金额
期末数：	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
预提土地增值税	1,259,319,813
预计负债	27,810,000
投资性房地产折旧	3,268,434
应收账款坏账准备	2,561,678
其他应收款坏账准备	1,101,342
存货跌价准备	162,982
长期股权投资减值准备	100,000
小计	1,294,324,249
应纳税暂时性差异：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,325,965
小计	3,325,965
期初数：	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
预提土地增值税	154,825,620
预计负债	8,251,911
投资性房地产折旧	1,501,667
其他应收款坏账准备	630,143
应收账款坏账准备	427,869
固定资产折旧	298,286
存货跌价准备	162,982
长期股权投资减值准备	100,000
小计	166,198,478
应纳税暂时性差异：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	171,498
小计	171,498

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 18、资产减值准备明细

单位：人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		汇率调整	期末账面余额
			转回	转销		
一、坏账准备	115,208,739	2,424,301	1,940,114	107,862,404	(187,301)	7,643,221
二、存货跌价准备	296,372,982	-	-	-	-	296,372,982
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	100,000	-	-	-	-	100,000
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-	-
合计	411,681,721	2,424,301	1,940,114	107,862,404	(187,301)	304,116,203

## 19、短期借款

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	398,125,029(注)	811,665,548
信用借款	974,804,580	2,802,290,730
合计	1,372,929,609	3,613,956,278

注：本公司之子公司深圳招商供电有限公司向荷兰安智银行上海分行借款 30,000,000 美元(折合人民币 204,846,000 元)，由本公司提供担保；向招商银行深圳蛇口支行借款 28,306,000 美元(折合人民币 193,279,029 元)，由招商局蛇口工业区有限公司担保。

## 20、应付票据

单位：人民币元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票(注)	257,896,108	143,287,841
合计	257,896,108	143,287,841

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 20、应付票据 - 续

注：招商局蛇口工业区有限公司为本公司之子公司深圳招商房地产有限公司在招商银行深圳新时代支行开立的银行承兑汇票提供担保，担保金额为人民币 257,896,108 元。上述银行承兑汇票将于 2010 年到期。

## 21、应付账款

(1) 应付账款明细如下：

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
工程款	1,454,062,917	919,955,937
地价款	1,096,001,348	782,815,589
股权收购款	70,650,000	70,650,000
保修金	21,499,544	13,262,875
其他	63,307,476	77,004,071
合计	2,705,521,285	1,863,688,472

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

单位：人民币元

单位名称	期末数	期初数
招商局蛇口工业区有限公司	5,338,724	82,395,024
合计	5,338,724	82,395,024

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款如下：

单位：人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因	期后偿还金额
朝阳区房地产经营开发有限公司	40,000,000	4 至 5 年	应付朝阳区房地产经营开发有限公司的拆迁协助费，待取得国土局发放的拆迁结案书后再予支付。	-
浙江舜杰建筑集团股份有限公司	2,344,069	1 至 2 年	5%的工程质量保证金，待工程质保期届满后无质量问题支付。	-
合计	42,344,069			

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 22、预收款项

(1)预收款项账龄分析如下:

单位: 人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	%	金额	%
1 年以内	9,454,578,537	100%	2,699,705,236	99%
1 至 2 年	33,778,332	-	29,679,420	1%
2 至 3 年	8,026,332	-	2,088,037	-
3 年以上	2,078,090	-	-	-
合计	9,498,461,291	100%	2,731,472,693	100%

其中, 预收售楼款列示如下:

单位: 人民币元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
深圳曦城三期	2,014,274,540	-	2011 年	91%
北京公园·1872	1,609,282,424	285,731,279	2012 年	97%
佛山依云水岸一至二期	1,090,757,116	290,116,266	2011 年	55%
上海招商南桥雅苑	751,329,017	-	2010 年	74%
深圳招商澜园北区	691,948,950	-	2010 年	95%
上海招商雍华苑一期	658,889,318	-	2011 年	99%
北京溪城家园(两限房)	563,964,405	-	2012 年	48%
天津星城一期	539,347,212	79,199,033	2010 年	89%
重庆招商·江湾城一至二期	475,822,198	70,627,103	2010 年	59%
南京依云溪谷三期北	347,394,769	-	已竣工	100%
广州金山谷二期	318,212,200	-	2010 年	96%
深圳依山郡二至三期	149,215,837	64,608,350	已竣工	99%
深圳兰溪谷二期	41,896,025	47,100,566	已竣工	77%
佛山依云上城一期	24,100,950	-	2010 年	8%
天津西康路 36 号项目	11,107,049	107,936,970	已竣工	84%
深圳海月华庭	2,762,368	579,276,285	已竣工	91%
漳州招商简筑	2,458,519	3,253,942	已竣工	100%
漳州招商花园城一期西区	1,701,305	-	已竣工	100%
深圳海景广场	1,328,637	1,328,672	已竣工	100%
漳州依山海二期	759,573	345,996	已竣工	100%
深圳花果山大厦商铺	506,062	648,821	已竣工	100%
上海依云郡二期	-	318,564,899	已竣工	100%
苏州依云水岸二至三期	-	30,601,109	已竣工	100%
广州金山谷一期	-	498,516,765	已竣工	100%
上海海德花园二期	-	211,845,301	已竣工	100%
南京依云溪谷一至二期	-	89,504,312	已竣工	100%
其他	19,801,306	15,126,040		
合计	9,316,859,780	2,694,331,709		

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 23、应付职工薪酬

单位：人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	99,318,894	474,080,471	434,619,375	138,779,990
二、职工福利费	932,921	41,456,779	41,686,068	703,632
三、社会保险费	5,707,212	54,651,994	55,242,486	5,116,720
四、住房公积金	84,043	5,426,926	5,420,762	90,207
五、辞退福利	-	2,598,745	1,318,745	1,280,000
六、其他	15,856,978	24,214,662	23,209,207	16,862,433
其中：工会经费和职工教育经费	15,366,917	12,289,570	12,168,092	15,488,395
合计	121,900,048	602,429,577	561,496,643	162,832,982

注：工会经费和职工教育经费余额为人民币 15,488,395 元，因解除劳动关系给予补偿金额的余额为人民币 1,280,000 元。

## 24、应交税费

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
企业所得税	345,044,458	109,859,036
土地增值税(注)	82,326,199	43,687,588
营业税	100,574,873	55,480,137
增值税	15,659,902	12,072,972
个人所得税	4,462,646	3,323,067
城市维护建设税	1,225,228	1,345,840
土地使用税	765,383	341,748
消费税	-	-
其他	39,800,764	44,435,225
合计	589,859,453	270,545,613

注：详见附注(五)7。

## 25、应付利息

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	19,532,853	27,434,963
企业债券利息	-	-
短期借款应付利息	2,339,565	13,616,242
合计	21,872,418	41,051,205



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 26、应付股利

单位：人民币元

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
深圳华侨城房地产有限公司(注 1)	61,555,629	-	
深圳市南山房地产开发有限公司(注 2)	23,806,776	-	
天津市森淼投资集团有限公司(注 3)	22,103,882	8,493,185	
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600	285,600	该公司已注销
合计	107,751,887	8,778,785	

注 1：系本公司之子公司深圳招商华侨城投资有限公司根据其于 2009 年 11 月 20 日董事会决议通过的截至 2008 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付深圳华侨城房地产有限公司的利润。

注 2：系本公司之子公司苏州招商南山地产有限公司根据其于 2009 年 12 月 28 日董事会决议通过的截至 2009 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付深圳市南山房地产开发有限公司的利润。

注 3：系本公司之子公司天津招商房地产有限公司根据其于 2009 年 12 月 28 日董事会决议通过的截至 2009 年 12 月 31 日未分配利润分配方案，应付天津市森淼投资集团有限公司的利润。

## 27、其他应付款

(1)其他应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
合作公司往来	3,673,592,439	2,431,730,657
关联公司借款	887,698,968	-
保证金	642,352,024	196,216,920
代收及暂收款	368,284,408	421,185,881
其他	263,402,148	105,435,577
合计	5,835,329,987	3,154,569,035

(2)本报告期其他应付款余额中应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况如下：

单位：人民币元

单位名称	期末数	期初数
达峰国际股份有限公司	887,700,513	-
招商局漳州开发区有限公司	420,821,115	200,850,000
天津兴海房地产开发有限公司	148,831,399	117,331,399
深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302	-
深圳招商理财服务有限公司	16,338,000	-
招商局光明科技园有限公司	1,067,447	6,563,954
招商局航华科贸中心有限公司	1,051,707	1,973,777
招商证券股份有限公司	-	2,000,000
合计	1,614,045,483	328,719,130

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 27、其他应付款 - 续

## (3)账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因
会德丰地产(中国)有限公司	750,524,622	2 至 3 年	会鹏房地产发展有限公司应付会德丰地产(中国)有限公司代付佛山信捷房地产有限公司投资款。
深圳市南山开发实业有限公司	368,562,217	2 至 3 年	苏州招商南山地产有限公司应付深圳市南山开发实业有限公司代垫款。
北京嘉铭房地产开发有限公司	310,759,524	1 至 2 年	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司应付北京嘉铭房地产开发有限责任公司代垫款。

## 28、预计负债

单位：人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	-	-	-	-
未决诉讼	8,251,911	27,810,000	8,251,911	27,810,000
其中：龟山别墅诉讼案(注 1)	7,450,000	-	7,450,000	-
延迟办证诉讼案(注 2)	801,911	-	801,911	-
依山郡诉讼案(注 3)	-	27,810,000	-	27,810,000
辞退福利	-	-	-	-
待执行的亏损合同	-	-	-	-
预计费用(注 4)	82,214,387	-	1,972,193	80,242,194
合计	90,466,298	27,810,000	10,224,104	108,052,194

注 1：由于龟山别墅业主委员会本年度撤诉，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司转回了对开发物业龟山别墅计提的占用龟山别墅规划用地的赔偿款。

注 2：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司根据法院判决结果，于本年度转回无需支付的延期办理房产证赔偿款。

注 3：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司的开发物业深圳依山郡的部分业主于本年度对深圳招商房地产有限公司提起诉讼，要求支付延期办理房产证的赔偿款。深圳招商房地产有限公司预计可能偿付的金额为人民币 27,810,000 元。

注 4：系本公司根据与南京富城房地产开发有限公司签订的协议，预计的南京富城房地产开发有限公司持有物业国际金融中心转让前可能存在的，应由本公司承担的补缴土地出让金、土地使用费、土地增值税、房屋维修基金等特定税费及其他支出。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 29、一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债明细如下:

单位: 人民币元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,303,402,319	1,810,000,000
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的其他非流动负债	99,402	99,402
合计	1,303,501,721	1,810,099,402

(2)一年内到期的长期借款

(a)一年内到期的长期借款

单位: 人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款(注 1)	218,000,000	-
保证借款(注 2)	835,402,319	450,000,000
信用借款	250,000,000	1,360,000,000
合计	1,303,402,319	1,810,000,000

注 1: 本公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司以北京溪城家园占地面积为 106,700 平方米的部分项目(昌平区东小口镇 CY-09 地块)土地使用权向招商银行北京北三环支行抵押贷款人民币 218,000,000 元。

注 2: 本公司以信托融资方式向上海国际信托有限公司借款人民币 400,000,000 元, 根据本公司与建设银行深圳分行签订的《出具保函协议》, 由建设银行深圳分行提供担保。

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向中国工商银行(亚洲)借款 47,000,000 美元(折人民币 320,937,319 元)及 130,000,000 港元(折人民币 114,465,000 元), 均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

(b)金额前五名的一年内到期的长期借款

单位: 人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海国际信托有限公司	2008.01.18	2010.01.17	人民币	7.72%	-	400,000,000	-	-
中国工商银行(亚洲)	2008.12.14	2010.12.17	美元	浮动利率	47,000,000	320,937,319	-	-
招商银行北京北三环支行	2009.05.20	2011.05.20	人民币	4.86%	-	218,000,000	-	-
民生银行深圳蛇口支行	2008.11.28	2010.11.28	人民币	4.86%	-	200,000,000	-	-
中国工商银行(亚洲)	2008.12.24	2010.12.24	港币	浮动利率	130,000,000	114,465,000	-	-
合计						1,253,402,319		-

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 30、其他流动负债

单位：人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税(注)	1,819,878,069	439,334,198
保洁、保安外包费	7,857,914	5,853,294
中介机构费用	3,012,000	3,000,000
完善智能系统	2,763,676	1,385,217
原水费及水电费	2,364,392	2,216,370
服装费	466,201	1,639,910
外出考察费	-	753,973
其他	7,220,749	4,889,436
合计	1,843,563,001	459,072,398

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

## 31、长期借款

## (1)长期借款分类

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注 1)	2,244,268,040	2,554,408,935
信用借款	3,323,128,000	3,500,000,000
委托借款(注 2)	152,906,972	752,906,972
合计	5,720,303,012	6,807,315,907

注1：本公司向招商银行深圳蛇口支行借款人民币500,000,000元，向招商银行深圳新时代支行借款人民币600,000,000元，均由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向招商银行离岸业务部借款 100,000,000 美元(折人民币 682,845,360 元)，向荷兰安智银行香港分行借款 50,000,000 美元(折人民币 341,422,680 元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

本公司之子公司珠海源丰房地产有限公司向广东发展银行珠海分行借款人民币 120,000,000元，由本公司按贷款本金未偿还部分的百分之五十一提供担保。

注2：根据本公司之子公司深圳招商建设有限公司与南京富城房地产开发有限公司、中国银行深圳蛇口支行签订的《人民币委托贷款合同》，南京富城房地产开发有限公司委托中国银行深圳蛇口支行向深圳招商建设有限公司提供的委托借款，期限为3年。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 31、长期借款 - 续

## (2)金额前五名的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
新华信托投资股份有限公司	2009.07.21	2012.07.20	人民币	4.86%	-	1,000,000,000	-	-
招商银行离岸业务部	2008.12.15	2011.11.28	美元	浮动利率	60,000,000	409,707,216	80,000,000	546,785,055
招商银行深圳新时代支行	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86%	-	600,000,000	-	-
建设银行深圳蛇口支行	2008.11.24	2011.02.23	人民币	4.86%	-	500,000,000	-	500,000,000
中国银行深圳蛇口支行	2009.07.24	2012.07.24	人民币	4.86%	-	400,000,000	-	-
合计						2,909,707,216		1,046,785,055

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 32、长期应付款

单位：人民币元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
本体维修基金	-	45,269,703	-	-	45,269,703	-
深圳市招商创业有限公司	-	1,200,000	-	-	1,200,000	-
合计		46,469,703		-	46,469,703	

## 33、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延租金收入	2,983,360	3,650,020
市水务局拨基建款	2,737,985	2,837,387
文化事业发展专项资金	1,500,000	1,500,000
其他水务拨款	96,300	96,300
合计	7,317,645	8,083,707
减：一年内到期的其他非流动负债	99,402	99,402
其中：市水务局拨基建款	99,402	99,402
一年后到期的非流动负债	7,218,243	7,984,305

## 34、股本

单位：人民币元

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

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 34、股本 - 续

单位：人民币元

项目	期初数	本期变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2008 年度:							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	301,299,211	279,349,288	90,389,763	60,259,843	-	429,998,894	731,298,105
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	128,427,792	-	38,541,217	25,694,144	5,046,487	69,281,848	197,709,640
5. 高管持股	308,903	73,174	79,792	53,195	(41,275)	164,886	473,789
有限售条件股份合计	430,035,906	279,422,462	129,010,772	86,007,182	5,005,212	499,445,628	929,481,534
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	317,189,437	170,577,538	95,156,831	63,437,887	45,851	329,218,107	646,407,544
2. 境内上市外资股	97,641,659	-	29,292,498	19,528,331	(5,051,063)	43,769,766	141,411,425
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	414,831,096	170,577,538	124,449,329	82,966,218	(5,005,212)	372,987,873	787,818,969
三、股份总数	844,867,002	450,000,000 (注 1)	253,460,101 (注 2)	168,973,400 (注 2)	-	872,433,501	1,717,300,503

上述股份每股面值为人民币 1 元。

注 1：经本公司 2007 年度股东大会审议，并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，面值为每股人民币 1 元，发行价格为每股人民币 13.20 元。其中，本公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购 279,349,288 股。此次发行后本公司总股份增至 1,717,300,503 股。本次公开发行股票募集资金净额为人民币 5,777,220,556 元，其中增加股本计人民币 450,000,000 元，增加资本公积计人民币 5,327,220,556 元。

上述增加的股本业经开元信德会计师事务所有限公司审验，并出具了开元信德深验资字(2008)第 124 号《验资报告》。

注 2：经本公司 2007 年度股东大会审议，本公司以截至 2007 年 12 月 31 日总股份 844,867,002 股为基数，每 10 股派送 3 股股票股利，共派送股票股利人民币 253,460,101 元；每 10 股以资本公积转增普通股 2 股，共计转增股本 168,973,400 元。

上述增加的股本业经开元信德会计师事务所有限公司审验，并出具了开元信德深验资字(2008)第 040 号《验资报告》。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 35、资本公积

单位：人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>2009 年度：</b>				
股本溢价	8,433,024,544	-	63,074,934	8,369,949,610
其中：投资者投入的资本	8,884,412,549	-	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数股东收购股权(注 1)	(321,792,022)	-	63,074,934	(384,866,956)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他综合收益	11,108,482	2,457,054	-	13,565,536
其他资本公积	104,411,758	-	-	104,411,758
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	8,548,544,784	2,457,054	63,074,934	8,487,926,904
<b>2008 年度：</b>				
股本溢价	3,295,677,809	5,327,220,556	189,873,821	8,433,024,544
其中：投资者投入的资本(注 2)	3,557,191,993	5,327,220,556	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数股东收购股权	(300,891,601)	-	20,900,421	(321,792,022)
资本公积转增股本(注 2)	-	-	168,973,400	(168,973,400)
其他综合收益	13,768,428	-	2,659,946	11,108,482
其他资本公积	104,411,758	-	-	104,411,758
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	-	-	-
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	-	-	-	-
政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余	-	-	-	-
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	3,413,857,995	5,327,220,556	192,533,767	8,548,544,784

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

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

注 2：见附注(五)、34。



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 36、盈余公积

单位：人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>2009 年度：</b>				
法定盈余公积	530,106,466	115,566,506	-	645,672,972
任意盈余公积	140,120,038	-	-	140,120,038
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	670,226,504	115,566,506	-	785,793,010
<b>2008 年度：</b>				
法定盈余公积	471,924,069	58,182,397	-	530,106,466
任意盈余公积	140,120,038	-	-	140,120,038
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	612,044,107	58,182,397	-	670,226,504

法定公积金可用于弥补本公司的亏损，扩大本公司生产经营或转增本公司资本。

## 37、未分配利润

单位：人民币元

项目	金额	提取或分配比例
<b>2009 年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	3,858,062,286	
调整：年初未分配利润合计数(调增+，调减-)	-	
调整后：年初未分配利润	3,858,062,286	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,644,143,880	
减：提取法定盈余公积	115,566,506	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	171,730,050	注 2
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	5,214,909,610	
<b>2008 年度：</b>		
调整前：上年末未分配利润	3,026,575,655	
调整：年初未分配利润合计数(调增+，调减-)	-	
调整后：年初未分配利润	3,026,575,655	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,227,615,829	
减：提取法定盈余公积	58,182,397	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	84,486,700	
转作股本的普通股股利	253,460,101	
期末未分配利润	3,858,062,286	

**(五) 合并财务报表项目注释 - 续****37、未分配利润 - 续****注 1：提取法定盈余公积**

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

**注 2：本年度股东大会已批准的现金股利**

根据 2009 年 4 月召开的 2008 年度股东大会决议，本公司以截止 2008 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派送现金股利人民币 1 元，共计派送现金股利人民币 171,730,050 元。

**注 3：资产负债表日后决议的利润分配情况**

根据本公司于 2010 年 4 月 18 日召开的第六届董事会第十三次会议通过的 2009 年度利润分配预案，本公司以 2009 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派送现金股利人民币 1 元，共计派送现金股利人民币 171,730,050 元。上述股利分配方案尚待股东大会审议批准。

**注 4：子公司已提取的盈余公积**

截至 2009 年 12 月 31 日止，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积计人民币 505,929,305 元(2008 年 12 月 31 日：人民币 327,355,398 元)。

**38、营业收入、营业成本****(1)营业收入**

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	10,133,283,214	3,568,843,651
其他业务收入	4,417,835	4,340,549
营业成本	5,961,738,151	2,097,773,113

**(2)主营业务(分行业)**

单位：人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,128,326,900	5,185,817,100	2,515,297,197	1,306,287,950
公用事业	659,760,716	480,850,876	752,896,356	532,943,867
物业管理	345,195,598	292,940,925	300,650,098	258,193,239
合计	10,133,283,214	5,959,608,901	3,568,843,651	2,097,425,056

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 38、营业收入、营业成本 - 续

## (3)公司前五名客户的营业收入情况

单位：人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市南山房地产开发有限公司	103,379,590	1.02%
蛇口集装箱码头有限公司	48,740,093	0.48%
至卓飞高线路板(深圳)有限公司	41,651,757	0.41%
曦城 2 期 99 栋业主	36,808,720	0.36%
曦城 2 期 91 栋业主	28,682,539	0.28%
合计	259,262,699	2.55%

## (4)建造合同收入列示如下：

单位：人民币元

固定造价合同	合同项目	合同金额	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的金额
	北京溪城家园廉租房项目	88,000,000	47,619,413	5,180,587	-

## 39、营业税金及附加

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	1,134,830,896	114,034,707	注
营业税	472,080,006	140,494,261	注
城市维护建设税	8,311,513	4,280,540	注
教育费附加	5,421,267	4,881,497	注
资源税	-	-	
消费税	-	-	
其他	2,579,638	1,289,112	
合计	1,623,223,320	264,980,117	

注：见附注(三)。

## 40、财务费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	587,046,294	876,231,262
减：已资本化的利息费用	522,627,599	795,241,730
减：利息收入	88,190,811	45,967,009
汇兑差额	2,362,643	(127,313,841)
减：已资本化的汇兑差额	-	(115,391,334)
其他	6,053,429	7,813,627
合计	(15,356,044)	30,913,643

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 41、借款费用

单位：人民币元

项目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
存货	522,627,599	5.06%
生产性生物资产	-	-
公益性生物资产	-	-
在建工程	-	-
无形资产	-	-
当期资本化借款费用小计	522,627,599	5.06%
计入当期损益的借款费用	64,418,695	-
当期借款费用合计	587,046,294	5.06%

## 42、公允价值变动收益

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	(90,894,501)	145,469,305
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	(90,894,501)	145,469,305
交易性金融负债	(12,769,002)	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	(103,663,503)	145,469,305

注：详见附注(五)2。

## 43、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	176,731,790	176,812,461
处置长期股权投资产生的投资收益	1,910,316(注 1)	681,925,855
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	75,292,797	(55,923,027)
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	50,634,704(注 2)	-
合计	304,569,607	802,815,289

注 1：系因本集团本年度处置子公司成都招商置地有限公司、招商花园城(北京)房地产开发有限公司而取得的收益，详见附注(四)2。

注 2：其中本集团委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币 46,007,850 元，详见附注(五)9。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 43、投资收益 - 续

(2)按权益法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下：

单位：人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳招商华侨城投资有限公司	150,100,385	107,279,642	被投资公司利润增长
合计	150,100,385	107,279,642	

## 44、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	484,187	111,444,635
二、存货跌价损失	-	296,210,000
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	484,187	407,654,635

## 45、营业外收入

(1)营业外收入明细如下：

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	20,524	263,020
其中：固定资产处置利得	20,524	263,020
无形资产处置利得	-	-
债务重组利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	-
接受捐赠	-	-
政府补助	19,038,698	21,454,931
预计负债转回	8,251,911	396,249
违约金收入	1,180,117	555,632
其他	1,031,710	1,503,535
合计	29,522,960	24,173,367

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 45、营业外收入 - 续

## (2) 政府补助明细

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
电力进口环节增值税返还	15,510,000	19,891,869	注 1
产业发展专项资金	1,400,000	-	注 2
税收返还	1,184,296	1,180,460	注 3
文体馆经营补贴	700,000	-	注 4
金融危机扶持资金	100,000	-	注 5
管道改造财政拨款	99,402	99,402	注 6
太阳能应用补助	45,000	-	注 5
会场活动补助	-	283,200	
合计	19,038,698	21,454,931	

注 1：经财政部和国家税务总局财关税[2009]21 号文批准，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止期间，本公司之子公司深圳招商供电有限公司从香港进口的电力，以 5.6 亿度为基数，基数内进口电力缴纳的进口环节增值税按照 30% 的比例予以返还，超出基数部分的进口电力照常缴纳进口环节增值税。

注 2：系本公司之子公司上海丰扬房地产开发有限公司收到的产业发展专项资金。

注 3：系本公司之子公司上海招商局物业管理有限公司根据与上海市虹口区政府签订的税收返还协议书而取得的税收返还款。

注 4：系本公司之子公司漳州招商房地产有限公司收到招商局漳州开发区管理委员会关于漳州开发区一区 G 地块招商文体馆经营补贴。

注 5：系本公司之子公司深圳招商房地产有限公司收到的深圳市南山区财政局金融危机扶持资金及收到的深圳市宝安区财政局关于深圳招商澜园项目太阳能应用补助首期经费。

注 6：系本公司之子公司深圳招商水务有限公司收到的用于沙河西路 DN1200 管道改造及西丽(北环-朗山路口)原水管扩容的财政拨款形成的递延收益。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 46、营业外支出

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	631,517	2,111,390
其中：固定资产处置损失	631,517	2,111,390
无形资产处置损失	-	-
债务重组损失	-	-
非货币性资产交换损失	-	-
预计负债支出	27,810,000	7,450,000
对外捐赠	990,461	2,398,000
其他	1,001,110	557,066
合计	30,433,088	12,516,456

## 47、所得税费用

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	768,873,929	241,724,126
递延所得税调整	(249,609,745)	(31,859,260)
合计	519,264,184	209,864,866

所得税费用与会计利润的调节表如下：

单位：人民币元

	本期发生额	上期发生额
会计利润	2,273,730,035	1,301,864,971
按 20% 的税率计算的所得税费用(上年度：18%)	454,746,007	234,335,695
不可抵扣费用的纳税影响	30,507,646	38,393,323
免税收入的纳税影响	(44,929,992)	(148,368,640)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	97,556,411	84,666,570
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(29,975,847)	-
递延所得税资产/负债预计转回时间变更的影响	(31,554,603)	(3,320,540)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	44,609,195	4,546,741
其他	(1,694,633)	(388,283)
所得税费用	519,264,184	209,864,866

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 48、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本期发生额	上期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,644,143,880	1,227,615,829
其中：归属于持续经营的净利润	1,644,143,880	1,227,615,829
归属于终止经营的净利润	-	-

计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

单位：人民币元

	本期发生额	上期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,644,143,880	1,227,615,829
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息	-	-
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用	-	-
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
其中：归属于持续经营的净利润	1,644,143,880	1,227,615,829
归属于终止经营的净利润	-	-

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

单位：人民币元

	本期发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	1,717,300,503	1,267,300,503
加：本期发行的普通股加权数	-	37,500,000
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	1,717,300,503	1,304,800,503

计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,717,300,503	1,304,800,503
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	-	-
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数	-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数	-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	1,717,300,503	1,304,800,503



## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 48、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程 - 续

## 每股收益

单位：人民币元

	本期发生额	上期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.9574	0.9408
稀释每股收益	0.9574	0.9408
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.9574	0.9408
稀释每股收益	0.9574	0.9408
按归属于母公司股东的终止经营净利润计算：		
基本每股收益	-	-
稀释每股收益	-	-

## 49、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	3,154,467	(2,144,056)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	697,413	(513,081)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	2,457,054	(1,630,975)
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	-	(1,028,971)
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	(1,028,971)
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	5,387,353	95,769,264
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	5,387,353	95,769,264
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	7,844,407	93,109,318

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 50、现金流量表项目注释

## (1)收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收到经营性往来款	3,202,603,077	578,643,021
收到的工程保证金	260,322,517	115,116,320
收到的利息	66,321,721	43,390,638
经营性暂收款	4,474,214	117,299,353
其他	9,017,588	33,477,228
合计	3,542,739,117	887,926,560

## (2)支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付经营性往来款	1,399,554,212	75,176,475
退还的工程保证金	271,421,311	-
销售费用支付的现金	200,972,095	141,705,051
管理费用支付的现金	95,090,251	102,743,738
其他	90,165,910	17,076,652
合计	2,057,203,779	336,701,916

## (3)收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

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

## (4)支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
远期外汇买卖业务支付现金	-	54,886,338
合计	-	54,886,338

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 51、现金流量表补充资料

## (1)现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,754,465,851	1,092,000,105
加：资产减值准备	484,187	407,654,635
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,324,758	32,215,882
无形资产及投资性房地产摊销	126,637,947	116,725,535
长期待摊费用摊销	18,877,473	13,505,728
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	610,993	1,848,370
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益)	103,663,503	(145,469,305)
财务费用	68,981,864	81,361,471
投资损失(收益)	(304,569,607)	(802,815,289)
递延所得税资产减少(增加)	(249,609,745)	(31,859,260)
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少(增加)	(4,398,696,293)	(6,318,329,982)
经营性应收项目的减少(增加)	(2,327,660,083)	(231,303,360)
经营性应付项目的增加	12,224,220,485	1,864,621,795
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,054,731,333	(3,919,843,675)
<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	8,775,661,067	7,358,057,106
减：现金的期初余额	7,358,057,106	3,544,984,914
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	1,417,603,961	3,813,072,192

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 51、现金流量表补充资料 - 续

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	7,000,000
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	7,000,000
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	1,747,760
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,252,240
4. 取得子公司的净资产	-	8,000,000
流动资产	-	8,001,600
非流动资产	-	-
流动负债	-	1,600
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	881,815,665
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	13,811,740	724,948,365
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	506,929	43,053,953
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,304,811	681,912,273
4. 处置子公司的净资产	61,697,922	177,744,882
流动资产	63,610,193	968,086,766
非流动资产	9,974	113,133,347
流动负债	1,922,245	903,244,478
非流动负债	-	230,753

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
一、现金	8,775,661,067	7,358,057,106
其中：库存现金	43,011	67,837
可随时用于支付的银行存款	8,775,618,056	7,357,958,898
可随时用于支付的其他货币资金	-	30,371
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	8,775,661,067	7,358,057,106

**(六) 关联方及关联交易****1、本公司的母公司情况**

单位：人民币元

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

**2、本公司的子公司情况**

本公司的子公司情况详见附注(四)。

**3、本公司的合营和联营企业情况**

本公司的合营企业和联营企业情况详见附注(五)10。

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 4、本公司的其他关联方情况

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

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况

## (1)购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：人民币元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市招商前海湾置业有限公司	建筑承包合同收入	注 1	经董事会批准交易	13,400,000	100%	-	-

注 1：系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接了深圳市招商前海湾置业有限公司前海湾花园项目一至二期总包工程，该项工程经分包后，深圳招商建设有限公司实际取得收益计人民币 132,674 元。

## (2)关联租赁情况

单位：人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2007.01.01	2009.12.31	9,161,032
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	南海意库	2008.09.01	2023.08.31	13,452,168
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商水务有限公司	土地使用权	1982.01.01	2025.06.30	2,708,717
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商供电有限公司	土地使用权	2007.01.01	2009.12.31	2,241,000
深圳招商房地产有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	新时代广场办公楼	2009.01.01	2009.12.31	12,858,675
深圳招商房地产有限公司	招商局国际(中国)投资有限公司	新时代广场办公楼、工业区大厦	2009.01.01	2009.12.31	4,486,758
深圳招商房地产有限公司	深圳市招商创业有限公司	新时代广场办公楼	2009.01.01	2009.12.31	2,217,228
深圳招商房地产有限公司	招商局物流集团有限公司	招商大厦、海滨商业中心	2009.01.01	2010.04.30	1,694,973
深圳招商房地产有限公司	深圳市北科创业有限公司	北科创业大厦	2000.07.01	2015.06.30	670,000

以上交易按协议价格执行。

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (3)关联担保情况

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	本公司	1,100,000,000	2009.05.26	2012.07.27	否
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	深圳招商房地产有限公司	257,896,108	2009.07.02	2010.06.28	否
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	深圳招商供电有限公司	193,279,029	2009.03.13	2010.08.26	否
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	深圳招商房地产有限公司	172,179,458	2008.02.20	2012.03.20	否
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	瑞嘉投资实业有限公司	409,707,216	2008.12.15	2011.11.28	否
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	瑞嘉投资实业有限公司	341,422,680	2007.11.19	2012.11.18	否
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	瑞嘉投资实业有限公司	320,937,319	2008.12.24	2010.12.17	否
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	瑞嘉投资实业有限公司	273,138,144	2009.12.01	2011.11.28	否
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	瑞嘉投资实业有限公司	114,465,000	2008.12.24	2010.12.17	否



## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (3)关联担保情况 - 续

招商局蛇口工业区有限公司之全资子公司达峰国际股份有限公司为本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司在荷兰安智银行香港分行从事远期外汇交易业务提供清偿保证。

注 1: 招商局蛇口工业区有限公司为本公司的借款提供担保, 担保金额人民币 1,100,000,000 元; 为深圳招商供电有限公司的借款提供担保, 担保金额 28,306,000 美元(折人民币 193,279,029 元); 为深圳招商房地产有限公司的支付保函提供担保, 担保金额人民币 172,179,458 元; 为深圳招商房地产有限公司的银行承兑汇票提供担保, 担保金额人民币 257,896,108 元。

注 2: 本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向招商银行离岸业务部借款 40,000,000 美元(折人民币 273,138,144 元)和 60,000,000 美元(折人民币 409,707,216 元), 向荷兰安智银行香港分行借款 50,000,000 美元(折人民币 341,422,680 元), 向中国工商银行(亚洲)借款 47,000,000 美元(折人民币 320,937,319 元)及 130,000,000 港元(折人民币 114,465,000 元), 均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

## (4)委托贷款

单位: 人民币元

关联方	年末数	起始日	还款日	本年年利率	支付利息
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	-	2008.06.02	2009.12.10	7.56%-5.40%	18,864,000
招商局蛇口工业区有限公司(注 2)	-	2008.09.25	2009.12.14	7.2%-5.40%	20,308,500

注 1: 中国工商银行深圳市分行蛇口支行接受招商局蛇口工业区有限公司的委托, 向本公司发放委托贷款人民币 300,000,000 元。

注 2: 中国农业银行深圳市分行蛇口支行接受招商局蛇口工业区有限公司的委托, 向本公司发放委托贷款人民币 300,000,000 元。

## (5)关联方资金拆借

本年度:

单位: 人民币元

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

## (六) 关联方及关联交易 - 续

## 5、关联交易情况 - 续

## (5) 关联方资金拆借 - 续

上年度:

单位: 人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	上期末余额	说明
拆入					
达峰国际股份有限公司	963,708,660	2007.10.17	2008.12.24	-	
拆出					
深圳招商华侨城投资有限公司	345,474,372	2003.12.24	2009.10.27	251,966,402	应付利息为人民币 9,761,780 元

## (6) 关键管理人员报酬

单位: 人民币元

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	14,201,017	9,903,266

## 6、关联方应收应付款项

单位: 人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	187,851,513	-
其他应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	121,257,000	-
其他应收款	深圳招商华侨城投资有限公司(注 1)	-	261,728,182
其他应收款	北京恒世华融房地产开发有限公司(注 2)	-	206,243,158
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	5,338,724	82,395,024
其他应付款	达峰国际股份有限公司	887,700,513	-
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	420,821,115	200,850,000
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	148,831,399	117,331,399
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302	-
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	16,338,000	-
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,067,447	6,563,954
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	1,051,707	1,973,777
其他应付款	招商证券股份有限公司	-	2,000,000
应付利息	达峰国际股份有限公司	1,288,737	-
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000	-

注 1: 自 2009 年 10 月 1 日起, 本公司将深圳招商华侨城投资有限公司纳入合并财务报表的合并范围, 不再作为合营公司核算, 详见附注(四)1。截至 2009 年 12 月 31 日止, 本公司已收回提供给深圳招商华侨城投资有限公司的开发资金。

注 2: 自 2009 年 6 月起, 本公司不再将北京恒世华融房地产开发有限公司作为联营公司核算, 详见附注(五)11。截至 2009 年 12 月 31 日止, 本公司已收回提供给北京恒世华融房地产开发有限公司的开发资金。

**(七) 或有事项**

2009 年 12 月 31 日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 251,212,905 元 (2008 年 12 月 31 日：人民币 177,089,955 元)，该事项对本集团本年度及资产负债表日后财务状况无重大影响。

**(八) 承诺事项****(1) 资本承诺**

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	3,494,368	3,613,317
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	2,277,962,492	3,061,514,027
-对外投资承诺	-	-
合计	2,281,456,860	3,065,127,344

**(2) 经营租赁承诺**

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	29,845,542	34,918,208
资产负债表日后第 2 年	29,460,842	25,158,847
资产负债表日后第 3 年	25,381,484	22,869,126
以后年度	227,468,164	177,107,023
合计	312,156,032	260,053,204

**(九) 资产负债表日后事项****(1) 资产负债表日后利润分配情况说明**

单位：人民币元

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

注：详见附注(五)37。

**(十) 分部报告**

本集团于 2009 年按《企业会计准则解释第 3 号》的规定确定报告分部并披露分部信息，不再执行《企业会计准则第 35 号—分部报告》关于确定地区分部和业务分部以及按照主要报告形式、次要报告形式披露分部信息的规定。

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 4 个报告分部，这些报告分部是以本集团业务性质为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产业、公共事业、物业管理及其他。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (十) 分部报告 - 续

## (1)分部报告信息

单位：人民币元

	房地产业		公共事业		物业管理		其他		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入														
对外交易收入	9,128,326,900	2,515,297,197	659,760,716	752,896,356	345,195,598	300,650,098	4,417,835	4,340,549	-	-	-	-	10,137,701,049	3,573,184,200
分部间交易收入	-	-	5,144,858	6,016,088	37,596,026	14,828,208	-	-	-	-	(42,740,884)	(20,844,296)	-	-
分部营业收入合计	9,128,326,900	2,515,297,197	664,905,574	758,912,444	382,791,624	315,478,306	4,417,835	4,340,549	-	-	(42,740,884)	(20,844,296)	10,137,701,049	3,573,184,200
调节项目：													-	-
报表营业收入合计													10,137,701,049	3,573,184,200
营业成本	5,185,817,100	1,306,287,950	485,966,280	538,364,114	314,422,551	258,193,239	2,129,250	348,057	-	-	(26,597,030)	(5,420,247)	5,961,738,151	2,097,773,113
分部营业利润(亏损)	3,942,509,800	1,209,009,247	178,939,294	220,548,330	68,369,073	57,285,067	2,288,585	3,992,492	-	-	(16,143,854)	(15,424,049)	4,175,962,898	1,475,411,087
调节项目：														
营业税金及附加	1,602,749,919	247,781,782	1,799,104	1,944,087	18,674,297	15,254,248	-	-	-	-	-	-	1,623,223,320	264,980,117
销售费用	295,868,807	230,690,769	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,534,081)	(3,975,067)	285,334,726	226,715,702
管理费用	139,902,543	148,014,039	13,111,921	13,639,826	29,325,166	26,468,557	31,812,793	26,550,084	-	-	(5,609,773)	(11,448,982)	208,542,650	203,223,524
财务费用	(26,686,318)	(20,862,298)	24,774,823	(254,425)	(4,140,883)	(4,319,515)	(9,303,666)	56,349,881	-	-	-	-	(15,356,044)	30,913,643
资产减值损失	408,159	406,032,596	76,028	1,616,756	-	5,283	-	-	-	-	-	-	484,187	407,654,635
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	(103,663,503)	145,469,305	-	-	-	-	(103,663,503)	145,469,305
投资收益	296,513,931	173,220,952	-	-	583,762	667,760	1,685,962,114	1,792,643,065	(1,678,490,200)	(1,163,716,488)	-	-	304,569,607	802,815,289
营业利润	2,226,780,621	370,573,311	139,177,418	203,602,086	25,094,255	20,544,254	1,562,078,069	1,859,204,897	(1,678,490,200)	(1,163,716,488)	-	-	2,274,640,163	1,290,208,060
营业外收入	12,678,159	2,822,727	15,624,308	20,013,247	1,220,493	1,206,487	-	-	-	130,906	-	-	29,522,960	24,173,367
营业外支出	29,354,591	10,105,125	854,350	2,121,799	224,147	138,566	-	113,962	-	37,004	-	-	30,433,088	12,516,456
利润总额	2,210,104,189	363,290,913	153,947,376	221,493,534	26,090,601	21,612,175	1,562,078,069	1,859,090,935	(1,678,490,200)	(1,163,622,586)	-	-	2,273,730,035	1,301,864,971
所得税	477,198,039	147,669,120	32,255,676	54,383,093	7,976,594	5,390,510	1,833,875	2,422,143	-	-	-	-	519,264,184	209,864,866
净利润	1,732,906,150	215,621,793	121,691,700	167,110,441	18,114,007	16,221,665	1,560,244,194	1,856,668,792	(1,678,490,200)	(1,163,622,586)	-	-	1,754,465,851	1,092,000,105

## (十) 分部报告 - 续

## (1)分部报告信息 - 续

单位：人民币元

	房地产业		公共事业		物业管理		其他		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
<b>分部资产总额</b>	41,330,383,216	31,057,915,823	1,814,453,728	1,686,432,986	335,013,896	270,294,888	31,188,797,460	23,648,462,734	(7,850,392,575)	1,749,992,760	(18,921,095,228)	(20,976,084,196)	47,897,160,497	37,437,014,995
报表资产总额	41,330,383,216	31,057,915,823	1,814,453,728	1,686,432,986	335,013,896	270,294,888	31,188,797,460	23,648,462,734	(7,850,392,575)	1,749,992,760	(18,921,095,228)	(20,976,084,196)	47,897,160,497	37,437,014,995
<b>分部负债总额</b>	33,063,133,537	25,273,383,191	885,425,597	113,443,855	245,968,027	199,640,697	14,321,692,087	4,315,817,959	-	12,231,306,485	(18,921,095,228)	(20,976,084,196)	29,595,124,020	21,157,507,991
报表负债总额	33,063,133,537	25,273,383,191	885,425,597	113,443,855	245,968,027	199,640,697	14,321,692,087	4,315,817,959	-	12,231,306,485	(18,921,095,228)	(20,976,084,196)	29,595,124,020	21,157,507,991
<b>补充信息：</b>														
折旧和摊销费用	162,153,888	140,476,587	18,673,666	19,511,596	1,524,527	1,693,532	488,097	765,430	-	-	-	-	182,840,178	162,447,145
当期确认的减值损失	408,159	406,032,595	76,028	1,616,756	-	5,284	-	-	-	-	-	-	484,187	407,654,635
资本性支出	18,336,852	144,367,971	14,726,863	20,077,022	1,946,505	1,976,592	21,600	93,173	-	-	-	-	35,031,820	166,514,758
其中：在建工程支出		98,096,831	12,867,999	18,643,315	-	-	-	-	-	-	-	-	12,867,999	116,740,146
购置固定资产支出	12,677,348	45,411,967	1,858,864	1,433,707	1,946,505	1,976,592	21,600	93,173	-	-	-	-	16,504,317	48,915,439
购置无形资产支出	4,500	9,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	9,280
购置投资性房地产支出	5,655,004	849,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,655,004	849,893
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**(十) 分部报告 - 续****(2)按业务划分的对外交易收入**

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
房地产业	9,128,326,900	2,515,297,197
公共事业	659,760,716	752,896,356
物业管理	345,195,598	300,650,098
其他	4,417,835	4,340,549
合计	10,137,701,049	3,573,184,200

**(4) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产**

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
来源于中国大陆的对外交易收入	10,137,701,049	3,573,184,200
来源于中国香港及境外的对外交易收入	-	-
合计	10,137,701,049	3,573,184,200

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
位于中国大陆的非流动资产	2,822,705,129	2,760,922,899
位于中国香港及境外的非流动资产	2,438,298,197	2,178,687,584
合计	5,261,003,326	4,939,610,483

**(十一) 金融工具及风险管理**

本集团的主要金融工具包括可供出售金融资产、长期股权投资、借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产及负债，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

**1.风险管理目标和政策**

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

## (十一) 金融工具及风险管理 - 续

## 1. 风险管理目标和政策 - 续

## 1.1 市场风险

## 1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币及美元有关，除本集团设立在香港特别行政区和其他境外的子公司以注册当地货币进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2009 年 12 月 31 日，除下表所述资产负债为港币及美元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
现金及现金等价物	953,918,750	491,624,844
其他应收款	1,365,754,365	108,790,311
其他应付款	2,662,527,318	751,219,269
短期借款	1,322,929,609	1,488,956,278
一年内到期的长期借款	435,402,319	-
长期借款	1,297,396,040	1,324,408,935

注：截至 2009 年 12 月 31 日止，除上述以港币及美元计价的资产负债外，本集团买入不交割本金的美元远期外汇买卖合同名义本金为 290,229,000 美元(折合人民币 1,981,741,658 元)。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

## 1.1.2. 利率风险

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

## 1.1.3. 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产(详见附注(五)8)的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场价格变动的风险。本集团目前并未采取针对性措施规避金融资产价格变动风险。



## (十一) 金融工具及风险管理 - 续

### 1. 风险管理目标和政策 - 续

#### 1.2. 信用风险

2009 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

#### 1.3. 流动风险

管理流动风险时，本集团管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2009 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 2,487,303 万元(2008 年 12 月 31 日：人民币 1,937,923 万元)。

## (十一) 金融工具及风险管理 - 续

## 1. 风险管理目标和政策 - 续

## 1.3. 流动风险 - 续

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	9,489,490,935	9,489,490,935	9,489,490,935	-	-
应收账款	118,962,896	118,962,896	118,962,896	-	-
其他应收款	1,926,509,243	1,926,509,243	1,926,509,243	-	-
长期应收款	1,062,146,037	1,077,273,646	-	1,077,273,646	-
短期借款	(1,372,929,609)	(1,385,403,007)	(1,385,403,007)	-	-
应付利息	(21,872,418)	(21,872,418)	(21,872,418)	-	-
应付股利	(107,751,887)	(107,751,887)	(107,751,887)	-	-
其他流动负债	(23,684,932)	(23,684,932)	(23,684,932)	-	-
一年内到期的长期借款	(1,303,402,319)	(1,338,247,515)	(1,338,247,515)	-	-
应付票据	(257,896,108)	(257,896,108)	(257,896,108)	-	-
应付账款	(2,705,521,285)	(2,705,521,285)	(2,705,521,285)	-	-
其他应付款	(5,835,329,987)	(5,835,329,987)	(5,835,329,987)	-	-
长期借款	(5,720,303,012)	(6,390,399,914)	(261,375,334)	(6,129,024,580)	-

## 2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

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

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## (十一) 金融工具及风险管理 - 续

## 3. 敏感性分析

## 3.1. 外汇风险

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

## 3.2. 利率风险

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

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：人民币元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	12,501,248,369	100	-	-	14,581,472,247	100	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	3,066,436	-	-	-	6,896,771	-	-	-
合计	12,504,314,805	100	-	-	14,588,369,018	100	-	-

其他应收账款账龄如下：

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	12,503,630,176	100%	-	12,503,630,176	14,588,369,018	100%	-	14,588,369,018
1 至 2 年	684,629	-	-	684,629	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	12,504,314,805	100%	-	12,504,314,805	14,588,369,018	100%	-	14,588,369,018

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

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 1、其他应收款 - 续

## (3)其他应收款金额前五名单位情况

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
深圳招商房地产有限公司	本公司之子公司	4,442,695,824	1 年以内	36%
招商局地产(重庆)花园城有限公司	本公司之子公司	1,277,696,120	1 年以内	10%
广州招商房地产有限公司	本公司之子公司	1,204,289,451	1 年以内	10%
天津招胜房地产有限公司	本公司之子公司	683,736,391	1 年以内	5%
上海招商奉瑞置业有限公司	本公司之子公司	660,363,253	1 年以内	5%
合计		8,268,781,039		66%

## (4)应收关联方款项

注：详见附注(十二)7(2)。

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、长期股权投资

(1)长期股权投资明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金股利
招商局光明科技园有限公司	权益法	98,000,000	90,424,274	(4,413,385)	86,010,889	49%	49%	不适用	-	-	-
上海招商置业有限公司	成本法	3,000,000	3,000,000	-	3,000,000	10%	10%	不适用	-	-	13,298,824
深圳市招商置业顾问有限公司	成本法	400,000	400,000	-	400,000	20%	20%	不适用	-	-	-
深圳城市主场投资有限公司	成本法	-	-	-	-	10%	10%	不适用	-	-	-
上海招商房地产有限公司	成本法	3,000,000	3,000,000	-	3,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
深圳招商房地产有限公司	成本法	500,000,000	692,841,461	2,042,000,000	2,734,841,461	100%	100%	不适用	-	-	3,036,248,070
深圳招商供电有限公司	成本法	57,000,000	119,791,233	-	119,791,233	95%	95%	不适用	-	-	-
深圳招商水务有限公司	成本法	43,000,000	127,209,610	-	127,209,610	95%	95%	不适用	-	-	-
深圳招商新安置业有限公司	成本法	25,000,000	20,822,211	-	20,822,211	60%	60%	不适用	-	-	-
瑞嘉投资实业有限公司	成本法	19,919,300	19,919,300	-	19,919,300	99%	99%	不适用	-	-	-
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	(18,000,000)	-	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局地产(北京)有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	-	18,000,000	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局地产(苏州)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000	-	27,000,000	90%	90%	不适用	-	-	182,635,544
招商局地产(重庆)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000	-	27,000,000	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局物业管理有限公司	成本法	22,500,000	36,460,597	-	36,460,597	90%	90%	不适用	-	-	-
招商局地产(南京)有限公司	成本法	14,700,000	14,700,000	-	14,700,000	49%	49%	不适用	-	-	-
漳州招商房地产有限公司	成本法	25,500,000	25,500,000	-	25,500,000	51%	51%	不适用	-	-	-
天津招胜房地产有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	-	18,000,000	60%	60%	不适用	-	-	-
苏州招商南山地产有限公司	成本法	120,000,000	120,000,000	-	120,000,000	60%	60%	不适用	-	-	35,710,165
成都招商置地有限公司	成本法	30,000,000	30,000,000	(30,000,000)	-	100%	100%	不适用	-	-	-
招商局地产(重庆)花园城有限公司	成本法	30,000,000	30,000,000	-	30,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
成都招商南湖置地有限公司	成本法	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	100%	100%	不适用	-	-	-
合计			1,442,068,686	2,039,586,615	3,481,655,301					-	3,267,892,603

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 2、长期股权投资 - 续

## (2)对联营企业、合营企业的投资：

单位：人民币元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决 权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总 额	本期营业收入 总额	本期净利润
一、联营企业												
招商局光明科技园有限公司	有限责任公 司	深圳	杨天平	房地产开发、 物业管理	200,000,000	49%	49%	261,471,801	85,939,376	175,532,425	1,620,000	(9,006,909)

(3)本公司于 2009 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受限制。

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 3、短期借款

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	400,000,000
信用借款	630,397,000	2,406,081,100
合计	630,397,000	2,806,081,100

## 4、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	650,000,000	1,550,000,000
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的其他非流动负债	-	-
合计	650,000,000	1,550,000,000

(2) 一年内到期的长期借款

(a) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	400,000,000	1,100,000,000
信用借款	250,000,000	450,000,000
合计	650,000,000	1,550,000,000

注：详见附注(五)29(2)。

(b) 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：人民币元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海国际信托有限公司	2008.01.18	2010.01.17	人民币	7.72%	-	400,000,000	-	-
民生银行深圳蛇口支行	2008.11.28	2010.11.28	人民币	4.86%	-	200,000,000	-	-
农业银行深圳南山支行	2008.07.31	2010.07.30	人民币	4.86%	-	50,000,000	-	-
合计						650,000,000		-

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 5、长期借款

## (1)长期借款分类

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	1,100,000,000	760,000,000
信用借款	3,023,128,000	2,250,000,000
委托贷款	-	600,000,000
合计	4,123,128,000	3,610,000,000

注：详见附注(五)31(1)。

## (2)金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
新华信托投资股份有限公司	2009.07.21	2012.07.20	人民币	4.86%	-	1,000,000,000	-	-
招商银行深圳新时代支行	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86%	-	600,000,000	-	-
建设银行深圳蛇口支行	2008.11.24	2011.02.23	人民币	4.86%	-	500,000,000	-	500,000,000
中国银行深圳蛇口支行	2009.07.24	2012.07.24	人民币	4.86%	-	400,000,000	-	-
招商银行深圳蛇口支行	2009.05.26	2011.05.26	人民币	4.86%	-	300,000,000	-	-
合计						2,800,000,000		500,000,000

## 6、投资收益

## (1)投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,096,120,148	607,301,667
权益法核算的长期股权投资收益	(4,413,386)	(6,766,935)
处置长期股权投资产生的投资收益	(5,284,580)	(6,270,824)
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	46,007,850	-
合计	1,132,430,032	594,263,908



## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 6、投资收益- 续

(2)按成本法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下:

单位: 人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳招商房地产有限公司	864,475,614	583,793,138	被投资公司利润增长
招商局地产(苏州)有限公司	182,635,544	-	被投资公司利润增长
合计	1,047,111,158	583,793,138	

## 7、关联方交易

(1).关联担保情况

单位: 人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	本公司	1,100,000,000	2009.05.26	2012.07.27	否
本公司(注 2)	深圳招商供电有限公司	204,846,000	2008.07.14	2010.06.18	否
本公司(注 3)	珠海源丰房地产有限公司	61,200,000	2009.11.05	2013.11.24	否

注 1: 详见附注(五)31(1)。

注 2: 详见附注(五)19。

注 3: 详见附注(五)31(1)。

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 7、关联方交易 - 续

## (2). 关联方应收应付款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收股利	深圳招商房地产有限公司	859,075,614	3,030,848,071
应收股利	招商局地产(苏州)有限公司	182,635,544	-
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	35,710,165	-
应收股利	上海招商置业有限公司	13,298,824	-
	<b>合计</b>	<b>1,090,720,147</b>	<b>3,030,848,071</b>
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	4,442,695,824	4,516,341,620
其他应收款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	1,277,696,120	732,000,000
其他应收款	广州招商房地产有限公司	1,204,289,451	1,435,307,998
其他应收款	天津招胜房地产有限公司	683,736,391	1,412,479,200
其他应收款	上海招商奉瑞置业有限公司	660,363,253	440,099,694
其他应收款	苏州招商南山地产有限公司	553,165,572	718,384,807
其他应收款	漳州招商房地产有限公司	508,057,437	275,002,533
其他应收款	珠海招商房地产有限公司	417,905,262	324,262,128
其他应收款	招商局地产(重庆)有限公司	400,108,953	624,777,184
其他应收款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	315,407,245	818,769,538
其他应收款	上海招商奉盛置业有限公司	307,398,200	442,991,746
其他应收款	上海招商闵盛置业有限公司	299,732,000	646,184,735
其他应收款	招商局地产(北京)有限公司	266,385,000	1,004,249,678
其他应收款	北京康拉德房地产开发有限公司	229,581,158	-
其他应收款	上海丰扬房地产开发有限公司	220,643,596	220,643,596
其他应收款	招商局地产(南京)有限公司	200,000,000	432,170,000
其他应收款	招商局地产(苏州)有限公司	204,233,511	149,368,200
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	101,421,070	27,087,661
其他应收款	瑞嘉投资实业有限公司	81,647,973	80,044,013
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	34,396,380	39,883,897
其他应收款	佛山信捷房地产有限公司	27,890,037	16,777,640
其他应收款	成都招商置地有限公司	-	3,138,750
	<b>合计</b>	<b>12,436,754,433</b>	<b>14,359,964,618</b>

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 7、关联方交易 - 续

## (2).关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳招商供电有限公司	1,414,231,992	1,306,145,715
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	491,582,002	46,788,908
其他应付款	上海招商奉盛置业有限公司	360,600,486	1,086,344
其他应付款	上海招商置业有限公司	173,006,186	281,316,354
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	164,730,677	43,206,046
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	134,423,946	99,544,488
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	125,755,466	108,606,766
其他应付款	深圳市泰格公寓管理有限公司	118,490,378	83,977,078
其他应付款	北京招商局物业管理有限公司	100,366,424	100,257,959
其他应付款	蛇口兴华实业股份有限公司	91,948,499	87,253,387
其他应付款	深圳招商水务有限公司	95,072,758	74,857,464
其他应付款	天津招商房地产有限公司	81,360,183	60,770,482
其他应付款	广州招商房地产有限公司	76,572,970	18,198,541
其他应付款	上海招商闵盛置业有限公司	67,392,495	-
其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	62,892,770	36,698,843
其他应付款	深圳招商建设有限公司	50,534,075	49,745,930
其他应付款	深圳招商商业发展有限公司	49,969,324	49,971,617
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	36,014,281	36,516,030
其他应付款	招商局地产(重庆)有限公司	35,900,947	4,404,977
其他应付款	上海招商房地产有限公司	30,500,688	30,500,688
其他应付款	深圳城市主场投资有限公司	30,388,279	61,390,279
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	27,340,441	-
其他应付款	招商局物业管理有限公司	23,562,444	13,095,326
其他应付款	深圳市招商置业顾问有限公司	20,012,738	12,692
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	15,087,597	10,312,204
其他应付款	深圳市招商其乐物业管理有限公司	12,715,005	10,730,161
其他应付款	漳州招商鸿隆房地产有限公司	11,573,817	11,563,410
其他应付款	天津招胜房地产有限公司	7,496,320	13,898,466
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	6,078,108	6,864,460
其他应付款	瑞嘉投资实业有限公司	3,443,990	3,435,905
其他应付款	成都招商置地有限公司	-	3,138,750
其他应付款	深圳招商新安置业有限公司	2,072,989	-
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	1,067,447	6,563,954
其他应付款	招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	-	15,266,268
其他应付款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	-	3,814,153
其他应付款	招商证券股份有限公司	-	2,000,000
	合计	3,922,185,722	2,681,933,645

**(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续**

7、关联方交易 - 续

(3).资金结算中心资金调度

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

**(十三) 财务报表之批准**

本公司的母公司及合并财务报表于 2010 年 4 月 18 日已经本公司董事会批准。

---

## (十四) 补充资料

## 1. 非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,299,323	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,528,698	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,940,114	-
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	(19,337,833)	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	2,686,297	-
少数股东权益影响额(税后)	(741,097)	-
合计	(10,624,498)	-

## (十四) 补充资料 - 续

## 2. 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.54%	0.9574	0.9574
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.61%	0.9636	0.9636

## 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

人民币元

	报表项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度	差异原因
1	其他应收款	1,926,509,243	778,506,128	147%	预付拍地保证金及定金增加
2	短期借款	1,372,929,609	3,613,956,278	(62%)	因本期归还部分借款而减少
3	应付账款	2,705,521,285	1,863,688,472	45%	应付地价款及工程款增加
4	预收款项	9,498,461,291	2,731,472,693	248%	预收售房款增加
5	其他应付款	5,835,329,987	3,154,569,035	85%	少数股东投入的项目垫款及关联公司借款增加
6	其他流动负债	1,843,563,001	459,072,398	302%	因房地产销售收入增加引起预提土地增值税增加
7	营业收入	10,137,701,049	3,573,184,200	184%	房地产销售收入增加
8	营业成本	5,961,738,151	2,097,773,113	184%	房地产销售成本增加
9	营业税金及附加	1,623,223,320	264,980,117	513%	因房地产销售收入增加引起税金增加
10	公允价值变动收益	(103,663,503)	145,469,305	(171%)	因实际交割收益计入投资收益,相应冲减上年末已确认的 NDF 业务(注)合同公允价值

注：系买入不交割本金的美元远期外汇买卖合约，简称 NDF 业务。