



2010年半年度报告全文

公告编号：【CMPD】2010 - 026

第一节 重要提示、释义及目录

一、重要提示

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

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

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

公司半年度财务报告未经审计。

二、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

- 1、证监会：中国证券监督管理委员会
- 2、本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 3、招商局集团：招商局集团有限公司
- 4、达峰国际：达峰国际股份有限公司
- 5、蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 6、深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 7、招商供电：深圳招商供电有限公司
- 8、招商水务：深圳招商水务有限公司
- 9、香港瑞嘉：瑞嘉投资实业有限公司
- 10、招商建设：深圳招商建设有限公司

三、目录

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

第二节 公司基本情况

一、基本情况

1、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

2、公司法定代表人: 孙承铭

3、董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

联系电话: (0755) 26819600

传 真: (0755) 26818666 26819680

4、公司注册地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

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

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

公司半年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

6、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局B

股票代码: 000024、200024

7、其他有关资料

1) 公司首次注册日期: 1990年9月19日

- 2) 公司首次注册地点：深圳市
- 3) 企业法人营业执照注册号：440301503287841
- 4) 税务登记号码：深国税登字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、办公地址：
德勤华永会计师事务所有限公司
上海市延安东路外滩中心30楼

二、主要财务数据和指标（单位：元）

| | 报告期末 | 上年末 | 报告期末比上年末 增减（%） |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 51,785,644,895 | 47,897,160,497 | 8.12% |
| 归属于上市公司股东的股东权益 | 17,179,481,845 | 16,278,736,754 | 5.53% |
| 股本 | 1,717,300,503 | 1,717,300,503 | - |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 10.00 | 9.48 | 5.49% |
| | 报告期 | 上年同期 | 报告期比上年同期 增减（%） |
| 营业总收入 | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 | 142.76% |
| 营业利润 | 1,829,861,942 | 607,570,645 | 201.18% |
| 利润总额 | 1,833,668,498 | 624,090,354 | 193.81% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,050,179,281 | 486,847,748 | 115.71% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润 | 1,051,236,135 | 478,362,040 | 119.76% |
| 基本每股收益 | 0.61 | 0.28 | 117.86% |
| 稀释每股收益 | 0.61 | 0.28 | 117.86% |
| 净资产收益率（加权） | 6.25% | 3.24% | 增加3.01个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,998,549,301 | 3,146,422,732 | -163.52% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | -1.16 | 1.83 | -163.39% |

非经常性损益项目

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|-------------------|------------|
| 非流动资产处理损益 | -210,473 |
| 以前年度已经计提各项减值准备的转回 | 2,861 |
| 政府补贴 | 2,226,430 |
| 其它营业外收支净额 | -3,071,464 |
| 所得税的影响 | 180,518 |
| 少数股东损益的影响 | -184,726 |
| 合计 | -1,056,854 |

按《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》计算的指标：

| 利润指标 | 净资产收益率（%） | | 每股收益（元） | |
|------------------------|-----------|-------|---------|------|
| | 全面摊薄 | 加权平均 | 基本 | 稀释 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 6.11% | 6.25% | 0.61 | 0.61 |
| 扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 | 6.12% | 6.25% | 0.61 | 0.61 |

按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（单位：元）

| | 归属于上市公司股东的净利润 | | 归属于上市公司股东的净资产 | |
|-------------|---|-------------|----------------|----------------|
| | 报告期 | 上年同期 | 报告期末 | 上年末 |
| 按国际财务报告准则 | 1,050,179,281 | 486,847,748 | 18,519,311,074 | 17,618,565,983 |
| 按中国会计准则 | 1,050,179,281 | 486,847,748 | 17,179,481,845 | 16,278,736,754 |
| 境内外会计准则差异 | - | - | 1,339,829,229 | 1,339,829,229 |
| 其中：商誉调整 | - | - | 1,339,829,229 | 1,339,829,229 |
| 境内外会计准则差异说明 | 根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。 | | | |

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

| | 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 | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例 |
| 一、有限售条件股份 | 929,439,484 | 54.12% | | | | | | 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、其他内资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境内非国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | |
| 4、外资持股 | 197,709,440 | 11.51% | | | | | | 197,709,440 | 11.51% |
| 其中：境外法人持股 | 197,709,440 | 11.51% | | | | | | 197,709,440 | 11.51% |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 5、高管持股 | 431,939 | 0.03% | | | | | | 431,939 | 0.03% |
| 二、无限售条件股份 | 787,861,019 | 45.88% | | | | | | 787,861,019 | 45.88% |
| 1、人民币普通股 | 646,434,394 | 37.64% | | | | -13,950 | -13,950 | 646,420,444 | 37.64% |
| 2、境内上市的外资股 | 141,426,625 | 8.24% | | | | 13,950 | 13,950 | 141,440,575 | 8.24% |
| 3、境外上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | |
| 三、股份总数 | 1,717,300,503 | 100.00% | | | | | | 1,717,300,503 | 100.00% |

注：

- ① 有限售条件股份中的外资持股系蛇口工业区下属子公司持股；
- ② 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。
- ③ 其他变动系解除限售的公司高管股重分类。

二、前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况（单位：股）

| 股东总数 | 107,726户（其中，A股97,092户，B股 10,634户） | | | | |
|--|--|--------|-------------|-------------|------------|
| 前10名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 招商局蛇口工业区有限公司 | 国有法人 | 40.38% | 693,419,317 | 693,419,317 | 无 |
| 全天域投资有限公司 | 境外法人 | 5.48% | 94,144,050 | 94,144,050 | 无 |
| 招商证券香港有限公司 | 境外法人 | 2.91% | 49,893,378 | 49,242,245 | 无 |
| 招商局漳州开发区有限公司 | 国有法人 | 2.21% | 37,878,788 | 37,878,788 | 无 |
| FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED | 境外法人 | 1.61% | 27,720,000 | 27,720,000 | 无 |
| 富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.60% | 27,522,577 | | 未知 |
| ORIENTURE INVESTMENT LTD | 境外法人 | 1.55% | 26,603,145 | 26,603,145 | 无 |
| 上投摩根中国优势证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.24% | 21,269,899 | | 未知 |
| 易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.74% | 12,729,595 | | 未知 |
| 鹏华价值优势股票型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.58% | 10,000,000 | | 未知 |
| 前10名无限售条件股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | 股份种类 | | |
| 富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金 | 27,522,577 | | A股 | | |
| 上投摩根中国优势证券投资基金 | 21,269,899 | | A股 | | |
| 易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金 | 12,729,595 | | A股 | | |
| 鹏华价值优势股票型证券投资基金 | 10,000,000 | | A股 | | |
| CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD | 8,999,770 | | B股 | | |
| DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC.-DREYFUS GREATER CHINA FD | 8,678,901 | | B股 | | |
| 融通深证100指数证券投资基金 | 8,253,780 | | A股 | | |
| 景顺长城资源垄断股票型证券投资基金（L O F） | 8,000,000 | | A股 | | |
| GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED | 7,463,783 | | B股 | | |
| 中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002深 | 7,263,983 | | A股 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 49,242,245 股系由达峰国际委托买入。达峰国际、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司。 | | | | |

三、有限售条件股东持股数量及限售条件

| 股东名称 | 所持有限售条件的股份数量（股） | 股份性质 | 可上市流通时间 | 承诺的限售条件 |
|-------------------------------|-----------------|------|-----------|---|
| 蛇口工业区 | 693,419,317 | A股 | 2010年9月24 | 1、股改承诺：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）。 2、2007年，蛇口工业区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，包括其直接及间接持有的股份。 |
| 全天域投资有限公司 | 94,144,050 | B股 | 2010年9月24 | 因与蛇口工业区存在关联关系，遵循蛇口工业区在2010年9月24日前不出售的承诺。 |
| 招商证券香港有限公司 | 49,242,245 | B股 | 2010年9月24 | |
| 招商局漳州开发区有限公司 | 37,878,788 | A股 | 2010年9月24 | |
| FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED | 27,720,000 | B股 | 2010年9月24 | |
| ORIENTURE INVESTMENT LTD | 26,603,145 | B股 | 2010年9月24 | |

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内，董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的变动情况（单位：股）

| 姓名 | 期初持股数（股） | | 期末持股数（股） | | 变动原因 |
|-----|----------|---------|----------|---------|------|
| | A股 | B股 | A股 | B股 | |
| 林少斌 | 41,670 | 100,500 | 41,670 | 100,500 | |
| 杨百千 | 89,900 | - | 89,900 | - | |
| 贺建亚 | 97,170 | - | 97,170 | - | |
| 杨志光 | 44,295 | 33,000 | 44,295 | 33,000 | |
| 黄培坤 | - | 130,700 | - | 130,700 | |
| 王立 | 30,187 | - | 30,187 | - | |
| 刘宁 | - | 13,500 | - | 13,500 | |
| 刘晔 | 15,000 | - | 15,000 | - | |
| 合计 | 318,222 | 277,700 | 318,222 | 277,700 | |

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

2010年4月15日，公司第六届董事会2010年第二次临时会议，决定聘请王正德为公司总经济师。

第五节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

2009年下半年以来房地产价格的快速上涨再次引起中央政府及全社会的高度关注，国务院及有关部门出台了一系列旨在抑制房地产投机、遏制房价过快上涨的调控政策。

半年来随着各项调控措施的细化和落实，市场预期正在发生变化，调控效果初步显现，目前市场进入了调控效果观察期。从全国房地产销售和开发情况的数据来看，上半年全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，增幅比1-5月回落7.1个百分点；商品房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，增幅比1-5月回落13.0个百分点；上半年全国房地产开发投资19,747亿元，同比增长38.1%，房屋新开工面积8.05亿平方米，同比增长67.9%。伴随着价格的逐步回落及销售数量的大幅下降，市场正朝着政府调控的方向发展。

上半年，公司适当调整了销售策略和开发节奏，采取了贴近市场的价格策略，优化库存结构，把握时机，在11个城市推出了包括上海雍华府二期、苏州小石城三期等21个精品楼盘，销售面积28.75万平米，签约销售金额42.30亿元；公司于上半年新开工9个项目，建筑面积67万平方米，扩充土地储备46万平方米，使得总储备超过1000万平方米，为公司后续持续发展提供了充足的资源。

管理方面，公司继续贯彻落实“持续改进”的理念及关于加强精细化管理和信息化建设的工作要求，持续打造更加规范、优化、高效的流程和制度体系，为实现“再造招商地产”、建设“卓越公司”的目标奠定了坚实的管理基础。同时，公司大力推进绩效考核体系的建设和人力资源的积累与培育，进一步增强公司的可持续发展能力和竞争力。

公司充分理解本轮房地产调控的政策目标，下半年公司将在响应政府各项政策要求的前提下结合自身发展着力以下工作：继续采取均匀、谨慎地拿地的策略，注重区域选择，理性等待合适时机合理扩充土地储备；树立做透做细市场研究、做精做足项目品质的精准营销理念，努力提升营销能力，短期内，公司拟采取措施，促进销售，积极优化库存结构；继续发挥稳健的财务管理手段，做好前瞻性融资安排，并根据公司财务状况，合理安排现金流，量入为出，确保财务安全，稳健运营；积极推广对城市综合体模式的研究和实践成果，抓住商业地产领域存在的巨大商机，充分发挥商业地产现金流稳定的特性，使其成为提升业绩、平抑波动的有力手段；继续秉承“绿色公司”的经营理念，坚持“绿色地产”的发展战略，开发顺应市场需求和行业发展方向的产品；完善人力合理运用价格杠杆，持续提高核心竞争力及市场地位，提升业绩，为股东带来更丰厚的回报。

二、报告期内经营情况

1、总体经营情况

单位：人民币万元

| 项目 | 2010年1—6月 | 2009年1—6月 | 增减（±%） |
|---------------|-----------|-----------|---------|
| 营业收入 | 698,115 | 287,578 | 142.76% |
| 营业利润 | 182,986 | 60,757 | 201.18% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 105,018 | 48,685 | 115.71% |

① 营业收入：

报告期内公司营业收入较上年同期显著增长，主要因为房地产开发业务结转量大幅增长。

② 营业利润：

报告期内营业利润大幅增长，除房地产开发业务结转收入增长外，NDF的公允价值变动损益较上年同期增长较大。

③ 归属于上市公司股东的净利润：

报告期内归属于上市公司股东的净利润增长幅度低于营业利润增长幅度，主要原因是报告期内少数股东损益增长较大。

2、主营业务分行业情况

单位：人民币万元

| 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 | 610,030 | 349,197 | 42.76% | 188.77% | 217.53% | -5.19% |
| 出租物业经营 | 25,154 | 13,342 | 46.96% | 5.68% | 3.42% | 1.16% |
| 房地产中介 | 5,037 | 3,713 | 26.29% | -3.29% | -15.06% | 10.20% |
| 园区供电供水 | 32,127 | 23,671 | 26.32% | 6.13% | 9.92% | -2.54% |
| 物业管理 | 19,905 | 16,547 | 16.87% | 20.15% | 24.14% | -2.67% |
| 工程施工收入 | 5,335 | 5,275 | 1.22% | - | - | - |

① 房地产开发与销售业务：

报告期内，结算面积增加导致房地产销售业务的收入和成本同比大幅增加，但因房地产销售业务成本的增幅大于收入增幅，因此报告期内毛利率同比有所减少。

② 出租物业经营业务：

报告期内，上年末新增的出租物业——花园城中心南区及花园城数码大厦使得报告期内可出租面积较上年同期增加，且南海意库5#楼出租率提高，出租收入同比有所增加。

③ 房产中介服务业务：

报告期内，深圳二手房市场受政府宏观调控政策影响较大，成交量的萎缩导致业务收入及成本均同步下滑。

④ 园区供电供水业务

报告期内，公司在赤湾及前海地区售电量增加，因此售电收入增加。

⑤ 物业管理

报告期内公司因新增物业管理项目，使得物业管理收入相应增加。但由于最低工资标准上调导致人工成本同比上升幅度大于收入增长幅度，因此毛利率同比下降。

2、主营业务分地区情况

单位：人民币万元

| 地 区 | 营业收入 | 比上年同期增减 |
|-------|---------|----------|
| 珠三角区域 | 398,984 | 97.14% |
| 长三角区域 | 190,762 | 271.46% |
| 环渤海区域 | 63,291 | 107.21% |
| 其他区域 | 45,078 | 1268.50% |
| 合 计 | 698,115 | 142.76% |

因2009年下半年房地产销售情况良好，本期各区域结算面积和营业收入均大幅增加。其他区域同比增加的原因主要是重庆江湾城一期首次结转收入，故增长比例高。

3、房地产主要项目结算情况

| 项目名称 | 结算面积(万M2) | 结算金额(万元) |
|-----------|-----------|----------|
| 深圳曦城三期 | 3.86 | 205,122 |
| 上海招商南桥雅苑 | 8.61 | 95,959 |
| 上海招商雍华苑一期 | 4.56 | 54,135 |
| 佛山依云水岸 | 6.68 | 48,563 |
| 北京公园1872 | 1.97 | 42,604 |
| 重庆江湾城一期 | 7.00 | 41,087 |
| 深圳兰溪谷二期 | 0.97 | 37,751 |
| 南京依云溪谷三期 | 3.97 | 34,857 |
| 深圳依山郡 | 2.17 | 15,222 |
| 深圳招商澜园 | 1.30 | 13,006 |

4、财务状况变化情况

单位：人民币万元

| 报表项目 | 2010.06.30 | 2009.12.31 | 变动幅度 | 差异原因 |
|---------|------------|------------|------|-----------------------------|
| 交易性金融资产 | 2,565 | 644 | 298% | 因本期NDF市场价格波动而增加 |
| 其他应收款 | 105,030 | 192,651 | -45% | 年初的土地投标保证金确认为土地首期款，转入存货。 |
| 其他流动资产 | 85,189 | 62,480 | 36% | 主要由于本期增加了持有待售子公司的资产 |
| 固定资产 | 18,682 | 29,962 | -38% | 因本期部分固定资产转入了持有待售子公司的资产而减少 |
| 递延所得税资产 | 43,816 | 29,049 | 51% | 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 |
| 应付账款 | 179,620 | 270,552 | -34% | 本期支付部分项目地价款 |
| 应付职工薪酬 | 9,633 | 16,283 | -41% | 本期支付应付职工薪酬 |
| 应交税费 | 38,012 | 58,986 | -36% | 因本期缴纳应交税金而减少 |

| | | | | |
|----------|---------|---------|------|----------------------|
| 应付利息 | 3,976 | 2,187 | 82% | 应付未付利息增加 |
| 应付股利 | 21,793 | 10,775 | 102% | 因宣告分配2009年度股利而增加 |
| 长期借款 | 951,528 | 572,030 | 66% | 因业务规模扩大和对长短期借款结构调整所致 |
| 外币报表折算差额 | 9,575 | 7,281 | 32% | 本期外币汇率调整所致 |
| 少数股东权益 | 286,397 | 202,330 | 42% | 合作项目注册资本及实现利润增加所致 |

三、投资情况

(一) 募集资金投资项目的进度及收益情况

报告期内，公司使用的募集资金包括2007年非公开发行股票和2008年公开发行股票募集的资金。其中，2007年非公开发行股票募集资金使用进度为97.34%，2008年公开发行股票募集资金使用进度为91.66%。

1、2007年非公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况（单位：万元）：

| 募集资金总额 | 229,217 | | 报告期已使用募集资金总额 | | 1,948 | |
|------------------|--|-------|--------------|--------|-------------|-------------|
| | 承诺项目 | 拟投入金额 | 是否变更项目 | 实际投入金额 | 累计已实现利润总额情况 | 已累计使用募集资金总额 |
| 是否符合计划进度 | | | | | | 是否符合预计收益 |
| 收购深圳招商地产5%股权 | 40,000 | 否 | 40,000 | 14,952 | 是 | 是 |
| 收购新时代广场写字楼 | 88,000 | 否 | 88,000 | 6,404 | 是 | 注1 |
| 收购美伦公寓土地使用权并开发建设 | 25,000 | 否 | 18,897 | - | 注2 | 注2 |
| 海月华庭 | 33,000 | 否 | 33,000 | 15,137 | 是 | 是 |
| 南京仙林（依云溪谷） | 43,217 | 否 | 43,217 | 21,350 | 是 | 是 |
| 合计 | 229,217 | | 223,114 | 57,843 | | |
| 未达到计划进度和预计收益的说明 | 注1：新时代广场写字楼，2010上半年累计实现净利润为人民币1102万元。由于公司实际折旧年限较原上市公告书中测算所使用的折旧年限短，且上市公告书中测算效益时使用的税率系15%，公司2010年度适用的所得税税率已增加至22%，如剔除测算折旧率和实际所得税率的变化因素，2010上半年新时代广场收益为人民币1534万元。 注2：因为募集资金到位比预计的晚，美伦公寓的募集资金使用进度比预计的延后。截至2010年6月30日，美伦公寓正在开发中，尚未产生效益。 | | | | | |
| 变更原因及变更程序说明 | 无变更 | | | | | |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 按计划使用 | | | | | |

2、2008年公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况（单位：万元）：

| 募集资金总额 | 577,722 | | 报告期已使用募集资金总额 | | 41,826 | |
|-------------|---------|---------|--------------|--------|-----------|-------------|
| | 承诺项目 | 是否变更项目 | 拟投入金额 | 实际投入金额 | 累计已实现利润总额 | 已累计使用募集资金总额 |
| 是否符合计划进度 | | | | | | 是否符合预计收益 |
| 花园城数码大厦 | 否 | 22,722 | 22,596 | (336) | 是 | 注2 |
| 花园城五期 | 否 | 22,000 | 22,000 | - | 是 | 注1 |
| 科技大厦二期 | 否 | 16,000 | 16,000 | (264) | 是 | 注3 |
| 招商局广场（原领航塔） | 否 | 44,000 | 44,000 | - | 是 | 注1 |
| 伍兹公寓（领航园） | 否 | 34,000 | 33,452 | - | 是 | 注1 |
| 雍景湾 | 否 | 130,000 | 95,558 | - | 注10 | 注1 |
| 招商观园 | 否 | 40,000 | 34,718 | - | 是 | 注1 |

| | | | | | | |
|----------------|---|---------|---------|--------|---|----|
| 招商澜园 | 否 | 70,000 | 67,153 | 1,466 | 是 | 注4 |
| 天津星城（原卫津南路） | 否 | 60,000 | 59,921 | 8,164 | 是 | 注5 |
| 招商江湾城 | 否 | 40,000 | 40,000 | 5,915 | 是 | 注6 |
| 依云水岸三期 | 否 | 26,000 | 21,141 | 7,610 | 是 | 注7 |
| 招商南桥雅苑（原南桥项目） | 否 | 35,000 | 35,000 | 15,806 | 是 | 注8 |
| 招商雍华苑（原颀桥项目） | 否 | 38,000 | 38,000 | 2,583 | 是 | 注9 |
| 合计 | | 577,722 | 529,539 | 40,944 | | |
| 预计收益的说明 | <p>注1：该等项目尚未实现收益。</p> <p>注2：2009年11月开始出租，由于租赁初期出租率较低，因此2010年上半年尚未达到预期收益。</p> <p>注3：2010年3月竣工结转入投资性房地产，截止报告期末，尚未签订出租合同，因此2010年上半年度尚未达到预期收益。</p> <p>注4：招商澜园，截止报告期末累计结转7%，实现净利润1,466万元，预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注5：天津星城，截止报告期末累计结转12%，实现净利润8,164万元，预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注6：招商江湾城，截止报告期末累计结转17%，实现净利润5,915万元，预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注7：依云水岸三期，截至2009年末已全部结转完毕，累计实现净利润人民币7,610万元。该项目于2008年8月开盘，时逢经济形势巨变，故其实际收益未能达到预期收益。</p> <p>注8：招商南桥雅苑，截止报告期末累计结转87%，实现净利润15,806万元，预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注9：招商雍华苑，截止报告期末累计结转34%，实现净利润2,583万元，预计全部结转时可达预期收益。</p> <p>注10：因政府有关部门使用该项目场地搬迁滞后，导致进度延后。</p> | | | | | |
| 变更原因及变更程序说明 | 无变更 | | | | | |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 按计划使用 | | | | | |

（二）重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况（单位：万元）

| 项目名称 | 报告期投资额 | 项目进度 | 本期收益情况（注） |
|---------------|---------|-------------------------------|--------------|
| 重庆弹子石项目 | 200,318 | 前期策划 | |
| 上海静园项目 | 172,258 | 前期策划 | |
| 佛山狮山项目 | 69,442 | 前期策划 | |
| 广州金山谷 | 21,278 | 二期及三期1标段已竣工验收，四期主体施工，五、六期前期策划 | |
| 成都招商·东城国际商务广场 | 20,941 | 前期策划 | |
| 北京公园·1872 | 20,345 | 二期3号楼已入伙，2、5号楼主体施工，三期前期策划 | 实现毛利13,518万元 |
| 曦城三至五期 | 20,301 | 三期已入伙，四期已封顶 | 实现毛利81,742万元 |
| 佛山依云水岸 | 14,533 | 一期已入伙，二期主体施工，三、四期完成桩基施工 | 实现毛利11,828万元 |
| 苏州小石城 | 9,223 | 二、三期外墙施工，四期基础施工 | |
| 北京溪城家园 | 8,869 | 限价房已竣工，商品房处于前期策划 | 实现毛利961万元 |
| 珠海招商花园城二、三期 | 5,820 | 主体施工 | |
| 珠海招商花园城一期 | 5,233 | 外墙施工 | |
| 北京康拉德酒店 | 5,062 | 主体施工 | |
| 佛山依云上城 | 4,320 | 一期主体施工，二期桩基施工 | |

| | | | |
|-----------|-------|--------------------------|---------------|
| 漳州招商花园城 | 3,835 | 一期主体施工 | |
| 兰溪谷二期二号地块 | 3,429 | 专项验收阶段 | |
| 招商海湾花园 | 3,316 | 一期竣工验收, 二期工程收尾, 三期基础施工准备 | |
| 海德花园二至四期 | 3,257 | 三期南主体封顶, 四期施工设计 | 实现毛利 1,204 万元 |
| 重庆招商花园城 | 3,131 | 前期策划 | |
| 深圳招商果岭花园 | 2,588 | 前期策划 | |

注：本表内毛利额均扣除营业税金及附加、土地增值税。

（三）新投资公司情况

1、2010年1月，本公司出资1000万元设立成都招商房地产有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

2、2010年3月，本公司之子公司香港瑞嘉与博实控股有限公司共同投资设立佛山招商会德丰房地产有限公司，注册资本为9990万美元，其中香港瑞嘉出资4995万美元，占50%的权益性资本。由于香港瑞嘉在佛山招商会德丰房地产有限公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

3、2010年4月，本公司之子公司上海招商置业有限公司与万科企业股份有限公司属下朗达实业有限公司共同投资设立上海静园房地产开发有限公司，注册资本为人民币3000万元，其中上海招商置业有限公司出资人民币1650万元，占55%的权益性资本，由于上海招商置业有限公司在上海静园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，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

四、下半年经营计划修改计划

无

第六节 重要事项

一、公司治理情况

公司法人治理结构完善，法人治理结构的实际状况与中国证监会有关公司治理的要求不存在差异。公司坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等证券法规的要求、不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，优化内部控制体系，以不断提升公司治理水平，增强决策科学性。

报告期内，公司股东和股东大会、董事和董事会、监事和监事会均依法规范运作，保证了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。

本公司控股股东、实际控制人通过股东大会行使出资人的权利，公司与控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务上保持了独立，公司与关联方股东关联交易遵循了公开、公平的交易原则。

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十三次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司严格执行了该制度。

2010年5月，按照深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的

通知》要求，公司成立了规范财务会计基础工作专项工作小组，制定了开展专项活动的工作方案，对财务人员和机构设置、会计核算基础工作、资金管理、税务管理工作以及财务管理制度建设和执行情况、财务信息系统设置与使用情况等进行了自查自纠，并在规定的时间内完成了自查情况报告。

二、2009年度利润分配方案的执行情况

本公司于2010年6月7日召开了2009年年度股东大会，批准2009年度利润分配方案为：

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赠股本。

本公司已于2010年7月6日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上刊登了《2009年度分红派息方案实施公告》，股权登记日为2010年7月12日，除权除息日为2010年7月13日。截止本报告披露日，上述分红派息方案已实施完毕。

三、2010年半年度利润分配预案

公司2010年半年度不进行利润分配，也不进行公积金转赠股本。

四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，本公司无重大诉讼、仲裁事项。

五、持有其他上市公司股权情况

(单位：元)

| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金额 | 占该公司股权比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|--------|------|-----------|----------|-----------|-------|------------|
| 000004 | ST国农 | 1,572,275 | 0.58% | 4,129,216 | - | (650,978) |
| | 合计 | 1,572,275 | 0.58% | 4,129,216 | - | (650,978) |

本公司持有“ST国农”股权按“可供出售金融资产”核算。

六、重大资产收购、出售及资产重组事项

报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

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

(2) 土地使用关联交易

本公司供电供水业务的设施、设备以及办公场所均设在蛇口；房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。报告期应付给蛇口工业区土地使用费1380万元。

(3) 担保及保证

A、蛇口工业区之全资子公司达峰国际为本公司之子公司香港瑞嘉在ING Bank N.V., Hong Kong Branch从事远期外汇交易业务提供清偿保证。

B、蛇口工业区和招商局集团为公司的借款提供担保，具体担保情况如下：

| | <u>期末数</u> | <u>期初数</u> |
|-----------|---------------|---------------|
| | 人民币元 | 人民币元 |
| 蛇口工业区(注1) | 1,357,991,058 | 1,723,354,595 |
| 招商局集团(注2) | 3,492,078,282 | 1,459,670,359 |

注1：蛇口工业区为本公司的借款提供担保，担保金额人民币1,007,909,000元；为深圳招商供电有限公司的借款提供担保，担保金额5,569,000美元(折人民币37,818,522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82,012,508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230,251,028元。

注2：招商局集团为本公司自华泰资产管理有限公司取得的投资款人民币2,000,000,000元提供担保；为香港瑞嘉的借款提供担保，担保金额203,000,000美元(折人民币1,378,666,282元)及130,000,000港币(折人民币113,412,000元)。

(4) 租赁收入

| | <u>本期累计数</u> | <u>上年同期累计数</u> |
|-----------------|-------------------|------------------|
| | 人民币元 | 人民币元 |
| 招商局蛇口工业区有限公司 | 5,946,918 | 5,758,446 |
| 招商局国际(中国)投资有限公司 | 2,266,634 | 1,336,124 |
| 深圳市招商创业有限公司 | 1,076,120 | 1,069,400 |
| 招商局物流集团有限公司 | 763,896 | 738,854 |
| 深圳市北科创业有限公司 | 335,000 | 335,000 |
| 合计 | <u>10,388,568</u> | <u>9,237,824</u> |
| 占报告期租赁收入比例 | 4.13% | 3.88% |

注：上述租赁收入系公司子公司深圳招商地产向蛇口工业区等关联方收取的楼宇租赁费，交易按协议价格执行。

2、报告期内公司与蛇口工业区发生如下资产收购、出售的关联交易：

(1) 转让招商水务股权

2010年6月28日，公司及子公司深圳招商地产与蛇口工业区签署协议，向大股东蛇口工业区分别转让持有的招商水务95%和5%的股权，股权转让价格为人民币16,283.32万元。招商水务股权转让后的工商变更登记已于2010年7月5日完成。公司将持有的招商水务100%股权转让，可以提高公司资产整体效益，也可以优化公司业务结构、突出主营业务。

(2)购买土地使用权

2010年6月29日，公司子公司深圳招商商业发展有限公司（以下简称“招商商业”）与蛇口工业区签订《土地使用权确权合同书》，购买土地编号为SKC102-01 地块的土地使用权，土地面积11,904.23 平方米，价格为人民币11,175.18万元。购买该地块，可以丰富公司的土地资源，也是开发海上世界片区之需。

3、其他关联交易

2010年6月30日，公司子公司招商建设与蛇口工业区间接控制的子公司深圳市招商前海湾置业有限公司（以下简称“招商前海置业”）签署建筑施工合同，招商建设拟承包招商前海置业投资的前海湾花园三、四期项目总包工程。施工总包合同价款预计13,518 万元。招商建设可以获得该承包总价款1%的总包管理费预计为135.18 万元。招商建设承接招商前海置业的前海湾花园工程，可以积累房建施工业绩，为公司尽快晋升资质创造条件，从而更好地满足公司的开发需要，符合公司整体利益。

4、报告期期末公司与关联方存在的债权、债务

| 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 | 257,339,044 | 187,851,513 |
| 其他应收款 | 惠州市泰通置业投资有限公司 | 127,236,214 | 121,257,000 |
| 应付账款 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 9,919,240 | 5,338,724 |
| 其他应付款 | 达锋国际股份有限公司 | - | 887,700,513 |
| 其他应付款 | 招商局漳州开发区有限公司 | 475,334,117 | 420,821,115 |
| 其他应付款 | 天津兴海房地产开发有限公司 | 133,081,399 | 148,831,399 |
| 其他应付款 | 深圳市蛇口大众投资有限公司 | 138,235,302 | 138,235,302 |
| 其他应付款 | 深圳招商理财服务有限公司 | 33,510,000 | 16,338,000 |
| 其他应付款 | 招商局光明科技园有限公司 | 1,069,390 | 1,067,447 |
| 其他应付款 | 招商局航华科贸中心有限公司 | 528,151 | 1,051,707 |
| 应付利息 | 达锋国际股份有限公司 | - | 1,288,737 |
| 应付股利 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 89,112,876 | - |
| 应付股利 | 招商局漳州开发区有限公司 | 3,787,878 | - |
| 应付股利 | 达峰国际股份有限公司 | 4,900,000 | - |
| 长期应付款 | 深圳市招商创业有限公司 | 1,200,000 | 1,200,000 |

上述事项对本公司无重大影响。

八、重大合同及其履行情况

1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。

2、在报告期内重大合同履行情况：

(1) 本公司获得中国工商银行深圳分行核发的授信额度通知书，核定本公司及下属公司授信总额度人民币49亿元，授信有效期为2010年1月1日到2010年12月31日。

(2) 本公司获得中国建设银行深圳市分行授信75亿批复函，其中本公司70亿元，下属子公司深圳招商供电5亿元。

(3) 本公司与兴业银行深圳分行签署授信额度为人民币10亿元的协议，期限为2010年1月13日到2011年1月

13日。

(4) 本公司与华泰资产管理有限公司签署投资本金为20亿元的《华泰招商供电项目债权投资计划投资合同》，期限为2010年4月20日到2017年4月19日。

(5) 本公司与中国建设银行深圳市分行签署出具保函协议，由建设银行深圳市分行为本公司下属子公司香港瑞嘉向中国建设银行香港分行借款提供担保出具保函，保函金额为美元2亿元，期限最长不超过3年。

(6) 本公司下属子公司香港瑞嘉与ING BANK N.V., HONGKONG BRANCH签署授信额度为1亿美元的协议，期限为2010年04月27日至2013年04月27日。

截止本报告期末，上述合同正在履行中。

3、关联方资金占用及担保事项

(1) 关联方资金占用

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

| 资金占用方名称 | 占用方与公司的关系 | 上市公司核算的会计项目 | 期初占用资金金额 | 本期资金占用发生金额 | 期末占用资金余额 | 占用形成原因 | 占用性质 |
|-----------------|-----------|-------------|-------------|------------|-------------|--------|--------|
| 惠州市泰通置业投资有限公司 | 合营公司 | 其他应收款 | 121,257,000 | 5,979,214 | 127,236,214 | 往来款 | 非经营性占用 |
| 深圳 TCL 光电科技有限公司 | 联营公司 | 其他应收款 | 187,851,513 | 69,487,531 | 257,339,044 | 往来款 | 非经营性占用 |

(2) 担保事项

截止2010年6月30日，公司及控股子公司的对外担保总额为160,797万元，占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的9.88%，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。

除上述担保外，公司按照中国人民银行的有关规定为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，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，公司有权收回已售出的楼房，因此该等担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币13,482万元。

4、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

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

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

公司对商品房承购人的担保属于商品房销售行业惯例，是正常经营的需要，公司为商品房承购人提供担保的同时，承购人以其商品房作为抵押。公司的上述担保行为风险可控，担保决策程序合法、合规，没有损害公司及股东的利益。

5、在报告期内本公司无委托他人进行现金资产管理的情况。

九、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

| 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 |
|------------|------|------|-----------------|---|
| 2010年1月12日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 中信建投 | ①、公司经营情况介绍； ②、行业发展情况讨论； ③、提供已公告信息及公司项目宣传册 ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。 |
| 2010年1月19日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 长江证券 | |
| 2010年1月25日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 国联安 | |
| 2010年1月26日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 高盛 | |
| 2010年1月27日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 渤海证券 | |
| 2010年2月5日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 中信证券的客户 | |
| 2010年2月10日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年2月22日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年2月23日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月1日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 广州证券 | |
| 2010年3月2日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 大和证券 | |
| 2010年3月3日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 安信证券 | |
| 2010年3月12日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月15日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月15日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月18日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 中山证券 | |
| 2010年3月22日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月25日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 台证证券 | |
| 2010年3月26日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | J.P. MORGEN 的客户 | |
| 2010年3月29日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | UBS 的客户 | |
| 2010年3月29日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年3月31日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月2日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 高华证券的客户 | |
| 2010年4月4日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月6日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月6日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月12日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月12日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月19日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月20日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月21日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |
| 2010年4月23日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | UBS 的客户 | |
| 2010年4月23日 | 深圳蛇口 | 书面问讯 | 投资者 | |

| | | | |
|------------|------|------|---------------|
| 2010年5月6日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 申万组织集体调研 |
| 2010年5月13日 | 青岛 | 实地调研 | 中银证券策略会 |
| 2010年5月18日 | 上海 | 实地调研 | CLSA中国论坛 |
| 2010年5月31日 | 呼和浩特 | 实地调研 | UBS 策略会 |
| 2010年6月9日 | 北京 | 实地调研 | J.P.Morgan策略会 |
| 2010年6月11日 | 深圳 | 实地调研 | 国信证券 |
| 2010年6月11日 | 深圳 | 实地调研 | 光大证券 |
| 2010年6月10日 | 北京 | 实地调研 | 华泰联合 |
| 2010年6月9日 | 北京 | 实地调研 | 安信证券 |
| 2010年6月10日 | 丽江 | 实地调研 | 国金证券 |
| 2010年6月23日 | 深圳 | 实地调研 | 招商证券 |

十、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺履行情况

（1）蛇口工业区承诺不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

（2）报告期内，蛇口工业区认真履行了关于限售的承诺：未出售其拥有的本公司股份。

十一、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评或谴责的情况。

十二、聘任、解聘会计师事务所的情况

2010年6月7日，公司召开了2009年年度股东大会，同意继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司外部审计机构。

十三、其他重要事项

经公司第六届董事会第五次会议和2009年第一次临时股东大会批准，本公司拟向特定对象非公开发行股票不超过2亿股，随后几个月，受经济环境和政策变化影响，资本市场地产板块调整显著，本公司股价亦大幅下调。公司第六届董事会第十三次会议拟将本次增发价格调整为20.60元，但此后公司股价又连续大幅下挫。

在综合考虑各方面因素并审慎分析论证之后，公司决定主动撤回本次非公开发行的申请，公司第六届董事会第十四次会议及2009年年度股东大会审议批准了撤销本次非公开发行股票方案。公司撤回非公开发行的报告已于2010年6月21日获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2010]78号文件的批准。

第七节 财务报告（未经审计）

见附件（2010年中期财务报告）

第八节 备查文件

-
- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
 - 二、2010年上半年在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年七月二十七日

招商局地产控股股份有限公司

财务报表

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

财务报表
2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| <u>内容</u> | <u>页码</u> |
|-----------|-----------|
| 合并资产负债表 | 2 |
| 公司资产负债表 | 3 |
| 合并利润表 | 4 |
| 公司利润表 | 5 |
| 合并现金流量表 | 6 |
| 公司现金流量表 | 7 |
| 合并股东权益变动表 | 8 |
| 公司股东权益变动表 | 9 |
| 财务报表附注 | 10 - 90 |

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 |
|---------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | (五)1 | 10,390,560,833 | 9,489,490,935 | 短期借款 | (五)18 | 1,629,644,446 | 1,372,929,609 |
| 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 | 25,651,617 | 6,437,479 | 拆入资金 | | - | - |
| 应收票据 | | - | - | 交易性金融负债 | (五)2 | 2,254,310 | 12,829,413 |
| 应收账款 | (五)3 | 109,526,262 | 118,962,896 | 应付票据 | (五)19 | 268,100,694 | 257,896,108 |
| 预付款项 | (五)5 | 5,648,907 | 8,747,313 | 应付账款 | (五)20 | 1,796,195,435 | 2,705,521,285 |
| 应收保费 | | - | - | 预收款项 | (五)21 | 8,296,324,582 | 9,498,461,291 |
| 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)22 | 96,330,938 | 162,832,982 |
| 应收股利 | | - | - | 应交税费 | (五)23 | 380,116,649 | 589,859,453 |
| 其他应收款 | (五)4 | 1,050,297,111 | 1,926,509,243 | 应付利息 | (五)24 | 39,755,152 | 21,872,418 |
| 买入返售金融资产 | | | | 应付股利 | (五)25 | 217,926,308 | 107,751,887 |
| 存货 | (五)6 | 33,856,297,075 | 30,461,181,900 | 其他应付款 | (五)26 | 5,638,304,437 | 5,835,329,987 |
| 一年内到期的非流动资产 | | 1,735,693 | 26,754 | 应付分保账款 | | - | - |
| 其他流动资产 | (五)7 | 851,886,216 | 624,800,651 | 保险合同准备金 | | - | - |
| 流动资产合计 | | 46,291,603,714 | 42,636,157,171 | 代理买卖证券款 | | - | - |
| 非流动资产： | | | | 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)28 | 1,457,610,597 | 1,303,501,721 |
| 可供出售金融资产 | (五)8 | 4,129,216 | 4,898,240 | 其他流动负债 | (五)29 | 2,239,959,131 | 1,843,563,001 |
| 持有至到期投资 | | - | - | 流动负债合计 | | 22,062,522,679 | 23,712,349,155 |
| 长期应收款 | (五)9 | 1,095,238,586 | 1,062,146,037 | 非流动负债： | | | |
| 长期股权投资 | (五)10、11 | 615,920,380 | 616,512,618 | 长期借款 | (五)30 | 9,515,280,804 | 5,720,303,012 |
| 投资性房地产 | (五)12 | 2,967,575,138 | 2,787,842,250 | 应付债券 | | - | - |
| 固定资产 | (五)13 | 186,817,919 | 299,615,954 | 长期应付款 | (五)31 | 51,233,638 | 46,469,703 |
| 在建工程 | (五)14 | 14,960,414 | 19,254,007 | 专项应付款 | | - | - |
| 工程物资 | | - | - | 预计负债 | (五)27 | 108,057,942 | 108,052,194 |
| 固定资产清理 | | - | - | 递延所得税负债 | (五)16 | 613,666 | 731,713 |
| 生产性生物资产 | | - | - | 其他非流动负债 | (五)32 | 4,483,360 | 7,218,243 |
| 油气资产 | | - | - | 非流动负债合计 | | 9,679,669,410 | 5,882,774,865 |
| 无形资产 | | - | 54,121 | 负债合计 | | 31,742,192,089 | 29,595,124,020 |
| 开发支出 | | - | - | 股东权益： | | | |
| 商誉 | | - | - | 股本 | (五)33 | 1,717,300,503 | 1,717,300,503 |
| 长期待摊费用 | (五)15 | 171,237,171 | 180,194,127 | 资本公积 | (五)34 | 8,487,275,926 | 8,487,926,904 |
| 递延所得税资产 | (五)16 | 438,162,357 | 290,485,972 | 减：库存股 | | - | - |
| 其他非流动资产 | | - | - | 专项储备 | | - | - |

招商局地产控股股份有限公司

| | | | | | | | |
|----------------|--|----------------|----------------|---------------------|-------|----------------|----------------|
| 非流动资产合计 | | 5,494,041,181 | 5,261,003,326 | 盈余公积 | (五)35 | 785,793,010 | 785,793,010 |
| | | | | 一般风险准备 | | - | - |
| | | | | 未分配利润 | (五)36 | 6,093,358,841 | 5,214,909,610 |
| | | | | 外币报表折算差额 | | 95,753,565 | 72,806,727 |
| | | | | 归属于母公司股东权益合计 | | 17,179,481,845 | 16,278,736,754 |
| | | | | 少数股东权益 | | 2,863,970,961 | 2,023,299,723 |
| | | | | 股东权益合计 | | 20,043,452,806 | 18,302,036,477 |
| 资产总计 | | 51,785,644,895 | 47,897,160,497 | 负债和股东权益总计 | | 51,785,644,895 | 47,897,160,497 |

附注为财务报表的组成部分

第23页至125页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 |
|----------------|-------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | | 5,087,842,852 | 6,268,540,842 | 短期借款 | (十二)3 | 1,127,226,500 | 630,397,000 |
| 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 | | 1,338,460 | 6,052,306 |
| 应收股利 | | 1,090,720,147 | 1,090,720,147 | 应交税费 | | 8,437,959 | 4,514,867 |
| 其他应收款 | (十二)1 | 17,224,211,664 | 12,504,314,805 | 应付利息 | | 22,128,955 | 9,898,520 |
| 存货 | | - | - | 应付股利 | | 171,730,050 | - |
| 一年内到期的非流动资产 | | - | - | 其他应付款 | | 4,788,934,835 | 3,928,393,230 |
| 其他流动资产 | | - | - | 一年内到期的非流动负债 | (十二)4 | 750,000,000 | 650,000,000 |
| 流动资产合计 | | 23,402,774,663 | 19,863,575,794 | 其他流动负债 | | 77,559 | 77,559 |
| 非流动资产： | | | | 流动负债合计 | | 6,869,874,318 | 5,229,333,482 |
| 可供出售金融资产 | | 4,129,216 | 4,898,240 | 非流动负债： | | | |
| 持有至到期投资 | | - | - | 长期借款 | (十二)5 | 6,211,636,000 | 4,123,128,000 |
| 长期应收款 | | 953,817,502 | 924,366,671 | 应付债券 | | - | - |
| 长期股权投资 | (十二)2 | 3,489,252,049 | 3,481,655,301 | 长期应付款 | | - | - |
| 投资性房地产 | | - | - | 专项应付款 | | - | - |
| 固定资产 | | 361,111 | 318,634 | 预计负债 | | - | - |
| 在建工程 | | - | - | 递延所得税负债 | | 613,666 | 731,713 |
| 工程物资 | | - | - | 其他非流动负债 | | - | - |
| 固定资产清理 | | - | - | 非流动负债合计 | | 6,212,249,666 | 4,123,859,713 |
| 生产性生物资产 | | - | - | 负债合计 | | 13,082,123,984 | 9,353,193,195 |
| 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 | | 8,929,876,698 | 8,930,527,676 |
| 商誉 | | - | - | 减：库存股 | | - | - |
| 长期待摊费用 | | 63,076 | 158,628 | 专项储备 | | - | - |
| 递延所得税资产 | | - | - | 盈余公积 | | 734,841,617 | 734,841,617 |
| 其他非流动资产 | | - | - | 一般风险准备 | | - | - |
| 非流动资产合计 | | 4,447,622,954 | 4,411,397,474 | 未分配利润 | | 3,386,254,815 | 3,539,110,277 |
| | | | | 股东权益合计 | | 14,768,273,633 | 14,921,780,073 |
| 资产总计 | | 27,850,397,617 | 24,274,973,268 | 负债和股东权益总计 | | 27,850,397,617 | 24,274,973,268 |

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

合并利润表

单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|--------------------|-------|---------------|---------------|
| 一、营业总收入 | (五)37 | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 其中：营业收入 | | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 利息收入 | | - | - |
| 已赚保费 | | - | - |
| 手续费及佣金收入 | | - | - |
| 二、营业总成本 | | 5,206,663,811 | 2,371,956,755 |
| 其中：营业成本 | (五)37 | 4,127,363,733 | 1,628,278,262 |
| 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)38 | 862,925,247 | 480,483,907 |
| 销售费用 | | 112,145,064 | 114,595,993 |
| 管理费用 | | 101,179,394 | 90,818,800 |
| 财务费用 | (五)39 | 3,053,234 | 57,887,757 |
| 资产减值损失 | (五)40 | (2,861) | (107,964) |
| 加：公允价值变动收益 | (五)41 | 29,917,874 | (108,371,152) |
| 投资收益 | (五)42 | 25,453,954 | 212,121,326 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | (592,236) | 109,884,894 |
| 汇兑收益 | | - | - |
| 三、营业利润 | | 1,829,861,942 | 607,570,645 |
| 加：营业外收入 | (五)44 | 8,910,241 | 17,875,375 |
| 减：营业外支出 | (五)45 | 5,103,685 | 1,355,666 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 276,647 | 318,807 |
| 四、利润总额 | | 1,833,668,498 | 624,090,354 |
| 减：所得税费用 | (五)46 | 434,742,205 | 142,053,203 |
| 五、净利润 | | 1,398,926,293 | 482,037,151 |
| 归属于母公司股东的净利润 | | 1,050,179,281 | 486,847,748 |
| 少数股东损益 | | 348,747,012 | (4,810,597) |
| 六、每股收益 | | | |
| (一)基本每股收益 | (五)47 | 0.6115 | 0.2834 |
| (二)稀释每股收益 | (五)47 | 0.6115 | 0.2834 |
| 七、其他综合收益 | (五)48 | 38,546,181 | (224,877) |
| 八、综合收益总额 | | 1,437,472,474 | 481,812,274 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | 1,072,475,141 | 486,622,871 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 364,997,333 | (4,810,597) |

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

母公司利润表

单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|--------------------|-------|--------------|-------------|
| 一、营业收入 | | - | - |
| 减：营业成本 | | - | - |
| 营业税金及附加 | | - | - |
| 销售费用 | | - | - |
| 管理费用 | | 9,215,964 | 8,998,837 |
| 财务费用 | | (14,086,134) | 21,752,719 |
| 资产减值损失 | | - | - |
| 加：公允价值变动收益 | | - | - |
| 投资收益 | (十二)6 | 20,005,859 | 21,545,461 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | (2,403,251) | (1,825,269) |
| 二、营业利润 | | 24,876,029 | (9,206,095) |
| 加：营业外收入 | | - | - |
| 减：营业外支出 | | - | - |
| 其中：非流动资产处置损失 | | - | - |
| 三、利润总额 | | 24,876,029 | (9,206,095) |
| 减：所得税费用 | | 6,001,441 | - |
| 四、净利润 | | 18,874,588 | (9,206,095) |
| 五、每股收益 | | - | - |
| (一)基本每股收益 | | 不适用 | 不适用 |
| (二)稀释每股收益 | | 不适用 | 不适用 |
| 六、其他综合收益 | | (650,978) | 1,775,123 |
| 七、综合收益总额 | | 18,223,610 | (7,430,972) |

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

合并现金流量表

单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|---------------------------|----------|-----------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 5,779,743,718 | 6,727,241,166 |
| 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 | | 15,311,948 | 9,407 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | (五)49(1) | 1,457,432,262 | 824,720,066 |
| 经营活动现金流入小计 | | 7,252,487,928 | 7,551,970,639 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 6,182,133,125 | 2,645,911,081 |
| 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 | | 367,569,007 | 286,740,876 |
| 支付的各项税费 | | 1,621,816,124 | 689,645,723 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (五)49(2) | 1,079,518,973 | 783,250,227 |
| 经营活动现金流出小计 | | 9,251,037,229 | 4,405,547,907 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | (1,998,549,301) | 3,146,422,732 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | | - | 413,971 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 33,971 | 26,214 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | (五)49(3) | 12,887 | 77,277,985 |
| 投资活动现金流入小计 | | 46,858 | 77,718,170 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 6,321,512 | 23,382,118 |
| 投资支付的现金 | | 28,125,469 | 5,327,200 |
| 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 | | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | | 34,446,981 | 28,709,318 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | (34,400,123) | 49,008,852 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 475,673,905 | 75,000,000 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 475,673,905 | 75,000,000 |
| 取得借款收到的现金 | | 5,730,487,074 | 2,167,067,165 |
| 发行债券收到的现金 | | - | - |

招商局地产控股股份有限公司

| | | | |
|---------------------------|----------|----------------|-----------------|
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | 6,206,160,979 | 2,242,067,165 |
| 偿还债务支付的现金 | | 1,507,153,645 | 3,744,278,142 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 239,851,792 | 489,256,718 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 61,556,629 | - |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 882,889,738 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | | 2,629,895,175 | 4,233,534,860 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 3,576,265,804 | (1,991,467,695) |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | (3,610,150) | (325,164) |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 1,539,706,230 | 1,203,638,725 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | (五)50(1) | 8,775,661,067 | 7,358,057,106 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | (五)50(1) | 10,315,367,297 | 8,561,695,831 |

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

母公司现金流量表

单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|---------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | - | - |
| 收到的税费返还 | | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 552,707,036 | 3,745,135,936 |
| 经营活动现金流入小计 | | 552,707,036 | 3,745,135,936 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 5,860,756 | 6,505,053 |
| 支付的各项税费 | | 5,024,297 | 72,411 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 2,277,673,432 | 1,974,950,670 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,288,558,485 | 1,981,528,134 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | (1,735,851,449) | 1,763,607,802 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | | - | - |
| 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 | | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 40,900 | - |
| 投资支付的现金 | | 10,000,000 | - |
| 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 | | 10,040,900 | - |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | (10,040,900) | - |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | - | |
| 取得借款收到的现金 | | 1,318,282,000 | 1,698,346,000 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 1,318,282,000 | 1,698,346,000 |
| 偿还债务支付的现金 | | 627,909,000 | 2,830,102,100 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 124,762,027 | 379,265,176 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 752,671,027 | 3,209,367,276 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 565,610,973 | (1,511,021,276) |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | (416,613) | (30,607) |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | (1,180,697,989) | 252,555,919 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 6,268,540,841 | 4,728,619,945 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 5,087,842,852 | 4,981,175,864 |

招商局地产控股股份有限公司

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 股东权益合计 | 归属于母公司股东权益 | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他 | | | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他 | | |
| 一、上年年末余额 | 1,717,300,503 | 8,487,926,904 | 785,793,010 | 5,214,909,610 | 72,806,727 | 2,023,299,723 | 18,302,036,477 | 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 |
| 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 | 8,487,926,904 | 785,793,010 | 5,214,909,610 | 72,806,727 | 2,023,299,723 | 18,302,036,477 | 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 |
| 三、本期增减变动金额 | - | (650,978) | - | 878,449,231 | 22,946,838 | 840,671,238 | 1,741,416,329 | - | (60,617,880) | 115,566,506 | 1,356,847,324 | 4,194,439 | 606,539,084 | 2,022,529,473 |
| (一)净利润 | - | - | - | 1,050,179,281 | - | 348,747,012 | 1,398,926,293 | - | - | - | 1,644,143,880 | - | 110,321,971 | 1,754,465,851 |
| (二)其他综合收益 | - | (650,978) | - | - | 22,946,838 | 16,250,321 | 38,546,181 | - | 2,457,054 | - | - | 4,194,439 | 1,192,914 | 7,844,407 |
| 上述(一)和(二)小计 | - | (650,978) | - | 1,050,179,281 | 22,946,838 | 364,997,333 | 1,437,472,474 | - | 2,457,054 | - | 1,644,143,880 | 4,194,439 | 111,514,885 | 1,762,310,258 |
| (三)股东投入和减少股本 | - | - | - | - | - | 475,673,905 | 475,673,905 | - | (63,074,934) | - | - | - | 795,570,007 | 732,495,073 |
| 1. 股东投入股本 | - | - | - | - | - | 475,673,905 | 475,673,905 | - | - | - | - | - | 338,613,691 | 338,613,691 |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | (63,074,934) | - | - | - | 456,956,316 | 393,881,382 |
| (四)利润分配 | - | - | - | (171,730,050) | - | - | (171,730,050) | - | - | 115,566,506 | (287,296,556) | - | (300,545,808) | (472,275,858) |
| 1. 提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 115,566,506 | (115,566,506) | - | - | - |
| 2. 提取一般风险准备 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 对股东的分配 | - | - | - | (171,730,050) | - | - | (171,730,050) | - | - | - | (171,730,050) | - | (300,545,808) | (472,275,858) |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (五)股东权益内部结转 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 资本公积转增股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 盈余公积转增股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本期末余额 | 1,717,300,503 | 8,487,275,926 | 785,793,010 | 6,093,358,841 | 95,753,565 | 2,863,970,961 | 20,043,452,806 | 1,717,300,503 | 8,487,926,904 | 785,793,010 | 5,214,909,610 | 72,806,727 | 2,023,299,723 | 18,302,036,477 |

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 8,930,527,676 | 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 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年年初余额 | 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 |
| 三、本期增减变动金额 | - | (650,978) | - | (152,855,462) | (153,506,440) | - | 2,457,054 | 115,566,506 | 868,368,503 | 986,392,063 |
| (一)净利润 | - | - | - | 18,874,588 | 18,874,588 | - | - | - | 1,155,665,059 | 1,155,665,059 |
| (二)其他综合收益 | - | (650,978) | - | - | (650,978) | - | 2,457,054 | - | - | 2,457,054 |
| 上述(一)和(二)小计 | - | (650,978) | - | 18,874,588 | 18,223,610 | - | 2,457,054 | - | 1,155,665,059 | 1,158,122,113 |
| (三)股东投入和减少股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 股东投入股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四)利润分配 | - | - | - | (171,730,050) | (171,730,050) | - | - | 115,566,506 | (287,296,556) | (171,730,050) |
| 1. 提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | 115,566,506 | (115,566,506) | - |
| 2. 提取一般风险准备 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 对股东的分配 | - | - | - | (171,730,050) | (171,730,050) | - | - | - | (171,730,050) | (171,730,050) |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (五)股东权益内部结转 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 资本公积转增股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 盈余公积转增股本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本期期末余额 | 1,717,300,503 | 8,929,876,698 | 734,841,617 | 3,386,254,815 | 14,768,273,633 | 1,717,300,503 | 8,930,527,676 | 734,841,617 | 3,539,110,277 | 14,921,780,073 |

A. (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A股股票27,000,000股、向境外公开发行B股股票50,000,000股,发行后本公司股份总额达到210,000,000股。本公司发行的A股、B股于1993年6月在中国深圳证券交易所上市。

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

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

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

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

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

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

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

经中国证监会证监许可[2008]989号文核准，本公司于2008年11月26日向原A股股东公开发行股票450,000,000股，其中，本公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购279,349,288股。此次发行后本公司总股份增至1,717,300,503股。

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。

B. (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2010年6月30日的公司及合并财务状况以及2010年1月1日至2010年6月30日止期间的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

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

5、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。

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。

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。

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。

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。

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；
- (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。

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。

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。

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。 |

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

(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 | 22% | (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，2010年按22%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22%。

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

注3：本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值的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[2010]22号文批准，自2010年1月1日起至2010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20%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。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

(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 |
| 深圳市迈特斯 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 | 537,291 | 537,291 | - |
| 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 | 38,136,596 | - | - |
| 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 |
| 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 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

| 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 | 20,674,503 | - | - |
| 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 | 5,830,881 | - | - |
| 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 |
| 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 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

| 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 |
|-----------------|--------|-----|------|----------------|---|------------------------|---------------------------------|-------------|--------------|------------|----------------------|--|---|
| 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 | (1,063,542) | 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 |
| 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 | 529,361,629 | - | - |
| 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 | (53,384,536) | 4,682 | - |
| 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 | 826,135 | - | 50% | 60% | 是 | 808,370,430 | 58,929,445 | - |
| 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 | 4,076,274 | 823,726 | - |
| 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 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

| 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 |
| 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 | 6,965,279 | 1,257,721 | - |
| 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 |
| Converge 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 | 178,159,299 | - | - |
| 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 | 11,011,049 | 988,951 | - |
| 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 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 成都招商北湖置地有限公司 | 有限责任公司 | 成都 | 房地产 | 人民币50,000 | 房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务 | 50,000 | - | 100% | 100% | 是 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

| 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 |
|-------------------------|--------|---------|------|--------------|---|----------------|---------------------|-------------|--------------|--------|--------------|----------------------------|---|
| 天津港威房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 天津 | 房地产 | 人民币15,000 | 房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业服务、房地产信息咨询 | 15,000 | - | 100% | 100% | 是 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 深圳招商华侨城投资有限公司(注4) | 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 | 595,016,399 | - | - |
| 深圳市招商电能计量检定有限公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 供电 | 人民币1,500 | 经深圳市质量技术监督局授权开展的专项计量检定项目(须取得技术监督部门的授权后方可经营) | 1,500 | - | 100% | 100% | 是 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 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 | 2,462,265 | - | - |
| 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 |
| 成都招商房地产有限公司(注5) | 有限责任公司 | 成都 | 房地产 | 人民币10,000 | 房地产开发、物业管理服务；项目投资、房地产经纪 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 佛山招商会德丰房地产有限公司(注6) | 有限责任公司 | 佛山 | 房地产 | 美元99,900 | 房地产开发、物业管理服务；项目投资、房地产经纪 | 340,978 | - | 50% | 60% | 是 | 340,528,018 | 450,662 | - |
| 上海静园房地产开发有限公司(注7) | 有限责任公司 | 上海 | 房地产 | 人民币30,000 | 房地产开发经营；自有房屋租赁，物业管理，室内装饰服务； | 16,500 | - | 55% | 60% | 是 | 13,498,058 | 1,942 | - |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年12月31日止年度

(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(注8) | 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 | 46,908,396 | - | - |
| 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 | 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 | (2,407,635) | 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 | 240,517,676 | - | - |
| 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 |

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 Limited50%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 Limited100%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：本公司通过子公司深圳招商房地产有限公司间接持有深圳招商华侨城投资有限公司50%的权益性资本。由于本公司在深圳招商华侨城投资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。

注5：2010年1月，本公司出资1000万元设立成都招商房地产有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注6：2010年3月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与博实控股有限公司共同投资设立佛山招商会德丰房地产有限公司，注册资本为9990万美元，其中瑞嘉投资实业有限公司出资4995万美元，占50%的权益性资本。由于瑞嘉投资实业有限公司在佛山招商会德丰房地产有限公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注7：2010年4月，本公司之子公司上海招商置业有限公司与朗达实业有限公司共同投资设立上海静园房地产开发有限公司，注册资本为人民币3000万元，其中上海招商置业有限公司出资人民币1650万元，占55%的权益性资本，由于上海招商置业有限公司在上海静园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，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注8：2010年6月28日，本公司及本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订《关于深圳招商水务有限公司100%股权之转让协议》，分别

将持有的深圳招商水务有限公司95%和5%的股权转让给招商局蛇口工业区有限公司，股权转让价格参考深圳招商水务有限公司2010年6月30日经评估的净资产价值确定，为人民币16,283.32万元。截至2010年6月30日，公司尚未收到股权转让款且相关股权转让手续尚未完成，因此本公司仍将深圳招商水务有限公司纳入合并报表范围。

(2)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

单位：人民币元

| 名称 | 期末净资产 | 本期净利润(损失) |
|--------------------|-------------|-----------|
| 成都招商房地产有限公司(注1) | 9,242,920 | (757,080) |
| 佛山招商会德丰房地产有限公司(注2) | 681,056,035 | (901,324) |
| 上海静园房地产开发有限公司(注3) | 29,995,683 | (4,317) |

注1：详见附注（四）1注5。

注2：详见附注（四）1注6。

注3：详见附注（四）1注7。

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

| 币种 | 资产负债表 | 利润表 |
|----|--------|--------|
| 港币 | 0.8724 | 0.8779 |

(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 | 63,079 | 1.00 | 63,079 | 37,271 | 1.00 | 37,271 |
| 港币 | 3,967 | 0.87 | 3,461 | 6,519 | 0.88 | 5,740 |
| 银行存款： | | | | | | |
| 人民币 | 9,843,612,054 | 1.00 | 9,843,612,054 | 8,524,304,914 | 1.00 | 8,524,304,914 |
| 美元 | 68,997,911 | 6.79 | 468,573,192 | 36,388,061 | 6.83 | 248,474,062 |
| 港币 | 3,571,007 | 0.87 | 3,115,511 | 3,224,701 | 0.88 | 2,839,080 |
| 其他货币资金 (注)： | | | | | | |
| 美元 | 10,535,273 | 6.79 | 71,549,869 | 102,892,290 | 6.83 | 702,599,868 |
| 人民币 | 3,643,667 | 1.00 | 3,643,667 | 11,230,000 | 1.00 | 11,230,000 |
| | | | | | | |
| 合计 | | | 10,390,560,833 | | | 9,489,490,935 |

注：其他货币资金的余额主要为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 | 25,651,617 (注) | 6,437,479 |
| 5.其他 | | - |
| 合计 | 25,651,617 | 6,437,479 |
| 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 | 2,254,310 (注) | 12,829,413 |
| 5.其他 | | - |
| 合计 | 2,254,310 | 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期末公允价值。截至2010年6月30日止，上述远期外汇买卖合约的名义本金共计396,639,000美元。该等合约将于2010.08.27至2011.04.26日期间到期。

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 | 7,168,514 | 6% | 3,012,499 | 57% | 4,869,129 | 4% | 2,998,082 | 56% |
| 其他不重大应收账款 | 107,666,855 | 94% | 2,296,608 | 43% | 119,402,874 | 96% | 2,311,025 | 44% |
| 合计 | 114,835,369 | 100% | 5,309,107 | 100% | 124,272,003 | 100% | 5,309,107 | 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 | 100,522,862 | 88% | 2,130,739 | 98,392,123 | 114,517,835 | 92% | 2,176,502 | 112,341,333 |
| 1至2年 | 6,556,906 | 6% | 45,763 | 6,511,143 | 4,360,465 | 4% | 120,106 | 4,240,359 |
| 2至3年 | 2,668,682 | 2% | 120,106 | 2,548,576 | 524,574 | - | 14,417 | 510,157 |
| 3年以上 | 5,086,919 | 4% | 3,012,499 | 2,074,420 | 4,869,129 | 4% | 2,998,082 | 1,871,047 |
| 合计 | 114,835,369 | 100% | 5,309,107 | 109,526,262 | 124,272,003 | 100% | 5,309,107 | 118,962,896 |

(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(%) |
|--------------|--------|------------|------|---------------|
| 聚信科技有限公司 | 客户 | 5,482,143 | 1年以内 | 5% |
| 深圳市紫荆城投资有限公司 | 客户 | 3,704,738 | 1年以内 | 3% |
| 华为技术有限公司 | 客户 | 2,772,743 | 1年以内 | 2% |
| 深圳天虹商场有限公司 | 客户 | 2,313,031 | 1年以内 | 2% |
| 深圳生地投资发展有限公司 | 客户 | 1,777,586 | 1年以内 | 2% |
| 合计 | | 16,050,241 | | 14% |

(4)应收账款余额中无应收关联方款项。

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) | 946,250,151 | 90% | - | - | 1,852,727,261 | 96% | - | - |
| 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 | 6,542,049 | 1% | 1,758,972 | 98% | 3,839,254 | - | 1,745,947 | 75% |
| 其他不重大其他应收款 | 99,836,164 | 9% | 572,281 | 2% | 72,276,842 | 4% | 588,167 | 25% |
| 合计 | 1,052,628,364 | 100% | 2,331,253 | 100% | 1,928,843,357 | 100% | 2,334,114 | 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 | 1,025,385,234 | 97% | 37,335 | 1,025,347,899 | 1,849,097,605 | 96% | 40,196 | 1,849,057,409 |
| 1至2年 | 10,548,506 | 1% | 534,946 | 10,013,560 | 73,203,703 | 4% | 534,946 | 72,668,757 |
| 2至3年 | 10,152,575 | 1% | - | 10,152,575 | 2,702,795 | - | 13,025 | 2,689,770 |
| 3年以上 | 6,542,049 | 1% | 1,758,972 | 4,783,077 | 3,839,254 | - | 1,745,947 | 2,093,307 |
| 合计 | 1,052,628,364 | 100% | 2,331,253 | 1,050,297,111 | 1,928,843,357 | 100% | 2,334,114 | 1,926,509,243 |

(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。

(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TCL光电科技有限公司 | 本公司之联营公司 | 257,339,044 | 1至2年 | 24% |
| 成都北郊风景区管理委员会 | 非关联方 | 200,000,000 | 1年以内 | 19% |
| 嘉森国际有限公司 | 子公司之股东 | 179,574,894 | 1年以内 | 17% |
| 惠州市泰通置业投资有限公司 | 本公司之合营公司 | 127,236,214 | 1年以内 | 12% |
| 广州市房地产交易登记中心 | 非关联方 | 113,100,000 | 1年以内 | 11% |
| 合计 | | 877,250,152 | | 83% |

(4)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 | 257,339,044 | 24% |
| 惠州市泰通置业投资有限公司 | 本公司之合营公司 | 127,236,214 | 12% |
| 合计 | | 384,575,258 | 36% |

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 | 1,957,105 | 35% | 3,222,296 | 37% |
| 1至2年 | 3,357,402 | 59% | 5,190,617 | 59% |
| 2至3年 | 334,400 | 6% | 334,400 | 4% |
| 3年以上 | - | - | - | - |
| 合计 | 5,648,907 | 100% | 8,747,313 | 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。

(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) | - | - |
| 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 | 5,648,907 | 8,747,313 |
| 合计 | 5,648,907 | 8,747,313 |

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 | 31,485,807,744 | 296,210,000 | 31,189,597,744 | 29,767,117,792 | 296,210,000 | 29,470,907,792 |
| 房地产开发产品 | 2,584,005,432 | | 2,584,005,432 | 931,435,216 | - | 931,435,216 |
| 原材料 | 6,053,585 | | 6,053,585 | 4,276,489 | - | 4,276,489 |
| 低值易耗品及其他 | 2,003,296 | 162,982 | 1,840,314 | 1,925,385 | 162,982 | 1,762,403 |
| 小计 | 34,077,870,057 | 296,372,982 | 33,781,497,075 | 30,704,754,882 | 296,372,982 | 30,408,381,900 |
| 建造合同形成的存货: | | | | | | |
| 已完工未结算款(注) | 74,800,000 | - | 74,800,000 | 52,800,000 | - | 52,800,000 |
| 小计 | 74,800,000 | - | 74,800,000 | 52,800,000 | - | 52,800,000 |
| 合计 | 34,152,670,057 | 296,372,982 | 33,856,297,075 | 30,757,554,882 | 296,372,982 | 30,461,181,900 |

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。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工 时间 | 预计总投资(人 民币万元) | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|---------|------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | (人民币元) | (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 | 2,192,725,242 | 2,104,036,652 |
| 佛山依云上城 | 2008.08 | 2012.04 | 282,598 | 1,744,807,917 | 1,701,606,478 |
| 北京公园·1872 | 2006.10 | 2012.12 | 378,198 | 1,679,023,805 | 1,706,269,205 |
| 深圳曦城四至五期 | 2010.02 | 2012.10 | 347,173 | 1,656,276,626 | - |
| 苏州小石城 | 2008.04 | 2016.12 | 431,063 | 1,398,002,215 | 1,312,808,406 |
| 佛山依云水岸 | 2008.04 | 2011.05 | 324,049 | 1,263,384,608 | 1,453,565,179 |
| 深圳招商观园 | 2008.08 | 2010.10 | 195,073 | 1,211,589,616 | 993,833,761 |
| 天津星城 | 2007.10 | 2012.08 | 394,315 | 1,058,382,610 | 1,363,422,177 |
| 深圳雍景湾 | 2009.07 | 2011.12 | 203,935 | 1,008,565,732 | 948,094,905 |
| 上海海德花园二至四期 | 2006.05 | 2013.08 | 150,842 | 879,511,445 | 846,939,463 |
| 广州金山谷 | 2008.02 | 2015.07 | 482,973 | 1,194,494,058 | 981,712,186 |
| 上海招商海湾花园 | 2008.10 | 2013.12 | 163,139 | 740,439,112 | 707,281,733 |
| 重庆招商江湾城 | 2007.10 | 2012.09 | 179,892 | 679,399,979 | 955,503,667 |
| 天津靖江路项目 | 2010.03 | 2012.12 | 133,981 | 671,646,033 | - |
| 珠海招商花园城一期 | 2008.04 | 2010.11 | 72,484 | 485,707,976 | 433,381,447 |
| 珠海招商花园城二、三期 | 2009.12 | 2012.12 | 135,332 | 485,361,923 | 427,163,839 |
| 北京康拉德酒店 | 2009.12 | 2011.12 | 120,419 | 468,077,664 | 417,452,769 |
| 上海招商雍华苑 | 2008.07 | 2011.05 | 132,539 | 466,950,839 | 929,129,714 |
| 深圳花园城五期 | 2008.03 | 2010.08 | 38,833 | 261,276,872 | 237,499,898 |
| 漳州招商花园城 | 2008.07 | 2011.01 | 63,701 | 258,571,914 | 220,224,406 |
| 深圳美伦公寓 | 2008.03 | 2010.07 | 29,467 | 214,318,212 | 185,309,528 |
| 深圳兰溪谷二期二号地块 | 2008.08 | 2010.08 | 30,890 | 167,072,861 | 132,780,136 |
| 南京依云溪谷四期 | 2006.12 | 2010.10 | 100,524 | 116,674,305 | 65,861,754 |
| 深圳曦城三期 | 2008.09 | 2010.03 | 99,922 | - | 387,164,158 |
| 天津西康路36号 | 2007.02 | 2010.05 | 55,672 | 82,081,812 | 75,295,066 |
| 深圳招商澜园 | 2008.03 | 2010.06 | 155,498 | - | 1,267,193,998 |
| 深圳科技大厦二期 | 2009.03 | 2010.02 | 29,360 | - | 233,518,941 |
| 上海招商南桥雅苑 | 2008.03 | 2010.01 | 84,502 | - | 735,111,814 |
| 其他 | - | - | - | 87,691,403 | 84,282,252 |
| 小计 | | | | 20,472,034,779 | 20,906,443,532 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

房地产拟开发土地列示如下：

单位：人民币元

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工 时间 | 预计总投资 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|---------|------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| | | | (人民币万元) | (人民币元) | (人民币元) |
| 房地产拟开发土地： | | | | | |
| 重庆弹子石地块 | 待定 | 待定 | 待定 | 2,003,183,000 | - |
| 上海静园地块 | 待定 | 待定 | 待定 | 1,722,581,019 | - |
| 南京G67项目 | 2010.08 | 待定 | 待定 | 1,450,150,204 | 1,431,811,856 |
| 重庆招商花园城 | 2010.07 | 2013.05 | 361,338 | 1,354,903,683 | 1,323,592,687 |
| 苏州唯亭 | 2010.08 | 2014.12 | 170,818 | 1,030,198,951 | 1,026,362,838 |
| 佛山狮山项目 | 待定 | 待定 | 待定 | 694,421,000 | - |
| 漳州假日365项目 | 2010.07 | 2015.05 | 41,112 | 94,510,442 | 92,212,266 |
| 深圳尖岗山六期 | 2010.12 | 2012.03 | 80,961 | 546,990,599 | 546,539,397 |
| 深圳招商局广场 | 2010.10 | 2012.11 | 150,226 | 478,868,169 | 473,230,882 |
| 深圳招商果岭花园 | 2010.10 | 2012.08 | 118,303 | 440,219,835 | 414,341,737 |
| 深圳伍兹公寓 | 2010.12 | 2012.08 | 83,691 | 338,236,027 | 323,568,922 |
| 成都招商·东城国际商务广场 | 2010.08 | 2012.11 | 58,802 | 209,410,101 | - |
| 漳州卡达凯斯项目 (原漳州南炮台项目) | 2010.07 | 2020.07 | 311,049 | 650,099,935 | 632,686,541 |
| 深圳曦城四、五期 | 2010.02 | 2012.10 | 347,173 | - | 1,934,265,191 |
| 天津靖江路项目 | 2010.03 | 2012.05 | 129,031 | - | 662,061,943 |
| 小计 | | | | 11,013,772,965 | 8,860,674,260 |
| 合计 | | | | 31,485,807,744 | 29,767,117,792 |

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 |
|-----------------|---------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 招商澜园 | 2010.06 | - | 1,467,395,208 | 102,745,823 | 1,364,649,384 |
| 天津星城一期 | 2010.03 | - | 396,300,000 | 21,865,250 | 374,434,750 |
| 上海海德花园一期、二期及三期北 | 2009.06 | 197,093,654 | - | 11,804,816 | 185,288,838 |
| 深圳兰溪谷二期 | 2007.06 | 199,478,035 | - | 73,173,278 | 126,304,757 |
| 上海招商雍华苑一期 | 2010.06 | - | 579,510,916 | 471,994,119 | 107,516,797 |
| 上海招商南桥雅苑 | 2010.01 | - | 792,403,879 | 695,980,806 | 96,423,073 |
| 重庆招商江湾城一期 | 2010.01 | - | 387,379,017 | 300,675,894 | 86,703,124 |
| 曦城三期 | 2010.03 | - | 868,165,204 | 790,990,397 | 77,174,807 |
| 天津西康路36号别墅 | 2008.11 | 85,897,387 | 156,743 | 29,638,256 | 56,415,874 |
| 深圳海月华庭 | 2009.06 | 40,555,752 | - | - | 40,555,752 |
| 漳州阳光花园一期 | 2006.06 | 11,479,422 | - | - | 11,479,422 |
| 漳州招商简筑 | 2007.12 | 11,090,109 | - | - | 11,090,109 |
| 深圳依山郡二期 | 2008.08 | 12,997,680 | - | 3,209,151 | 9,788,529 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | | | |
|------------------|---------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 漳州招商花园城一期西区 | 2009.12 | 8,482,178 | - | - | 8,482,178 |
| 漳州依山海二期 | 2007.12 | 5,239,996 | - | - | 5,239,996 |
| 南京依云溪谷一期至三期 | 2009.12 | 247,167,734 | 2,045,538 | 244,020,303 | 5,192,969 |
| 苏州小石城一期 | 2009.12 | - | 7,036,509 | 3,786,205 | 3,250,304 |
| 北京公园·1872二期(3#楼) | 2010.03 | - | 230,696,992 | 228,633,510 | 2,063,482 |
| 深圳依山郡三期 | 2009.09 | 91,646,738 | 42,729,230 | 132,718,917 | 1,657,051 |
| 漳州金三角商业公寓 | 2004.12 | 1,439,657 | - | - | 1,439,657 |
| 深圳科技大厦二期 | 2010.06 | - | 247,607,469 | 247,607,469 | - |
| 佛山依云水岸一期洋房 | 2010.01 | - | 335,510,570 | 335,510,570 | - |
| 天津西康路36号小高层及商铺 | 2009.12 | 3,593,879 | 4,806,668 | 8,400,547 | - |
| 北京公园·1872一期(9#楼) | 2008.12 | 6,285,941 | - | 6,285,941 | - |
| 其他 | | 8,987,054 | 129,955 | 262,429 | 8,854,579 |
| 合计 | | 931,435,216 | 5,361,873,898 | 3,709,303,681 | 2,584,005,432 |

注1: 截至2010年6月30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275,000,000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2010年6月30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、上海静园地块、佛山狮山地块、重庆弹子石地块、成都东城国际商务广场、天津靖江路项目共计937,478平方米已签订土地出让协议, 土地使用权证尚在办理之中。

本期借款费用资本化金额为人民币164,702,213元(2009年上半年为人民币256,568,371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。

7、其他流动资产

单位：人民币元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------------|-------------|-------------|
| 持有待售之子公司(注1) | 112,764,727 | - |
| 其中：货币资金 | 4,419,861 | - |
| 应收账款 | 317,751 | - |
| 其他应收款 | 1,770,794 | - |
| 预付账款 | 131,576 | - |
| 存货 | 777,669 | - |
| 固定资产 | 103,496,225 | - |
| 在建工程 | 1,813,492 | - |
| 长期待摊费用 | 37,359 | - |
| 预付营业税金及附加 | 426,217,303 | 334,952,908 |
| 预付所得税 | 171,185,998 | 112,458,907 |
| 预付土地增值税(注2) | 134,059,677 | 160,046,409 |
| 预付租金 | 2,242,028 | 8,968,112 |
| 其他 | 5,416,483 | 8,374,315 |
| 合计 | 851,886,216 | 624,800,651 |

注1：2010年6月28日，本公司及本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订《关于深圳招商水务有限公司100%股权之转让协议》，出售深圳招商水务有限公司95%和5%的股权。详见附注（四）1注8。该项交易已经本公司第六届董事会第十五次会议审议通过，因此将该子公司所有资产和负债按照账面价值分别作为持有待售资产及负债列报。

注2：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 | 4,129,216 | 4,898,240 |
| 其中：国农科技股票 | 4,129,216 | 4,898,240 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 4,129,216 | 4,898,240 |

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) | 953,817,502 | 924,366,673 |
| 股权转让尾款(注2) | 141,421,084 | 137,779,364 |
| 合计 | 1,095,238,586 | 1,062,146,037 |

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2010年6月30日止，委托贷款本金计人民币881,623,583元，应收委托贷款利息计人民币72,193,919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，该尾款将于一至二年内收回。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11,485,889元，并相应抵减了长期应收款。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

(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 | - | - |
| 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% | 8,454,036 | 2,090,418 | 6,363,618 | 5,496,367 | 507,432 |
| 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% | 262,320,602 | 254,529,474 | 7,791,129 | - | (208,756) |
| 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% | 3,740,599 | 391,616 | 3,348,983 | 3,926,599 | 279,522 |
| 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% | 314,014,976 | 141,060,216 | 172,954,761 | 720,000 | (4,904,594) |
| 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% | 14,678,495 | 1,915,755 | 12,762,741 | 4,960,562 | 600,000 |
| 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% | 309,866,908 | 30,234,058 | 279,632,850 | 8,750,813 | 4,654,908 |
| 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% | 773,487,732 | 686,395,711 | 87,092,021 | - | (2,100,000) |

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 | 345,409,546 | | 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 | 116,738,432 | 2,094,709 | 118,833,141 | 45% | 45% | - | - | - | - |
| 招商局光明科技园有限公司 | 权益法 | 98,000,000 | 86,010,889 | (2,403,252) | 83,607,637 | 49% | 49% | - | - | - | - |
| 深圳TCL光电科技有限公司 | 权益法 | 42,010,652 | 40,073,574 | (840,000) | 39,233,574 | 40% | 40% | - | - | - | - |
| 深圳海涛酒店有限公司 | 权益法 | 4,996,675 | 5,729,366 | 270,000 | 5,999,366 | 45% | 45% | - | - | - | - |
| 惠州市泰通置业投资有限公司 | 权益法 | 4,900,000 | 4,881,510 | (104,377) | 4,777,133 | 50% | 50% | - | - | - | - |
| 深圳招商华侨城物业有限公司 | 权益法 | 2,500,000 | 3,037,151 | 253,716 | 3,290,867 | 50% | 50% | - | - | - | - |
| 北京天平物业管理有限公司 | 权益法 | 490,000 | 1,534,255 | 136,966 | 1,671,221 | 49% | 49% | - | - | - | - |
| 北京恒世华融房地产开发有限公司 | 成本法 | 14,532,541 | 12,997,895 | | 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2) | 成本法 | 100,000 | 100,000 | | 100,000 | - | - | - | 100,000 | - | - |
| 合计 | | 524,379,868 | 616,612,618 | (592,238) | 616,020,380 | | | | 100,000 | | |
| 减：减值准备 | | | 100,000 | | 100,000 | | | | | | |
| 长期股权投资净额 | | | 616,512,618 | | 615,920,380 | | | | | | |

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：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2010年6月30日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

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 | 3,569,997,734 | 249,371,078 | 1,473,101 | 3,817,895,711 |
| 1.房屋及建筑物 | 2,388,786,421 | 107,636,078 | 1,473,101 | 2,494,949,398 |
| 2.土地使用权 | 1,181,211,313 | 141,735,000 | - | 1,322,946,313 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 782,155,484 | 68,873,766 | 708,677 | 850,320,573 |
| 1.房屋及建筑物 | 683,673,427 | 53,356,007 | 708,677 | 736,320,757 |
| 2.土地使用权 | 98,482,057 | 15,517,759 | - | 113,999,816 |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 2,787,842,250 | | | 2,967,575,138 |
| 1.房屋及建筑物 | 1,705,112,994 | | | 1,758,628,641 |
| 2.土地使用权 | 1,082,729,256 | | | 1,208,946,497 |
| 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 | 2,787,842,250 | | | 2,967,575,138 |
| 1.房屋及建筑物 | 1,705,112,994 | | | 1,758,628,641 |
| 2.土地使用权 | 1,082,729,256 | | | 1,208,946,497 |

注1：本期折旧和摊销为人民币68,873,766元。

注2：截至2010年6月30日止，本集团无用作抵押的投资性房地产。

注3：截至2010年6月30日止，本集团尚有净值计人民币752,061,934元的投资性房地产尚未取得产权证书。

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： | 708,008,818 | 7,855,851 | 271,545,171 | 444,319,498 |
| 其中：房屋及建筑物 | 228,061,377 | 10,300 | 73,845,146 | 154,226,531 |
| 机器设备 | 365,451,743 | 3,083,830 | 182,356,364 | 186,179,210 |
| 运输设备 | 54,165,265 | 1,415,033 | 2,480,614 | 53,099,683 |
| 电子设备、家具、器具及其他 | 60,330,433 | 3,346,687 | 12,863,047 | 50,814,073 |
| 二、累计折旧合计： | 408,392,864 | 16,924,895 | 167,816,180 | 257,501,579 |
| 其中：房屋及建筑物 | 95,182,530 | 4,510,534 | 45,848,701 | 53,844,363 |
| 机器设备 | 236,317,849 | 5,106,236 | 108,407,924 | 133,016,161 |
| 运输设备 | 34,527,282 | 2,592,294 | 1,951,325 | 35,168,250 |
| 电子设备、家具、器具及其他 | 42,365,203 | 4,715,832 | 11,608,231 | 35,472,804 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 299,615,954 | | | 186,817,919 |
| 其中：房屋及建筑物 | 132,878,847 | | | 100,382,168 |
| 机器设备 | 129,133,894 | | | 53,163,049 |
| 运输设备 | 19,637,983 | | | 17,931,433 |
| 电子设备、家具、器具及其他 | 17,965,230 | | | 15,341,269 |
| 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 | 299,615,954 | | | 186,817,919 |
| 其中：房屋及建筑物 | 132,878,847 | | | 100,382,168 |
| 机器设备 | 129,133,894 | | | 53,163,049 |
| 运输设备 | 19,637,983 | | | 17,931,433 |
| 电子设备、家具、器具及其他 | 17,965,230 | | | 15,341,269 |

注1：本期折旧为人民币16,924,895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3,137,020元。

注3：本期减少主要是深圳招商水务有限公司的固定资产转入其他流动资产——持有待售之子公司，净值计人民币103,496,225元，详见附注(五)7。

注4：截至2010年6月30日止，本集团尚有净值计人民币60,346,646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。

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 | 2,936,043 | - | 2,936,043 |
| 变电站工程 | 12,024,371 | - | 12,024,371 | 13,719,271 | - | 13,719,271 |
| 供水工程 | - | - | - | 2,598,693 | - | 2,598,693 |
| 合计 | 14,960,414 | | 14,960,414 | 19,254,007 | - | 19,254,007 |

15、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 | 174,912,809 | - | 6,394,846 | - | 168,517,963 | |
| 户外广告设施费 | 2,735,176 | - | 1,307,370 | - | 1,427,806 | |
| 高尔夫会籍费 | 158,628 | - | 95,552 | - | 63,076 | |
| 其他 | 2,387,514 | 654,628 | 1,813,816 | - | 1,228,326 | |
| 合计 | 180,194,127 | 654,628 | 9,611,584 | - | 171,237,171 | |

16、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 | 429,964,422 | 282,716,985 |
| 预计负债 | 6,145,623 | 6,118,200 |
| 其他长期资产摊销 | 817,109 | 817,109 |
| 应收账款坏账准备 | 563,569 | 558,091 |
| 其他应收款坏账准备 | 566,215 | 220,991 |
| 存货跌价准备 | 35,856 | 32,596 |
| 长期股权投资减值准备 | 22,000 | 22,000 |
| 固定资产折旧 | 47,563 | - |
| 小计 | 438,162,357 | 290,485,972 |
| 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 | 613,666 | 731,713 |
| 小计 | 613,666 | 731,713 |

(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 | 618,030,977 | 867,140,392 |
| 可抵扣亏损 | 60,655,242 | 325,619,889 |
| 合计 | 678,686,219 | 1,192,760,281 |

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将不迟于2015年到期。

(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 | 1,969,526,457 |
| 预计负债 | 27,934,648 |
| 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 | 2,534,872 |
| 存货跌价准备 | 162,982 |
| 长期股权投资减值准备 | 100,000 |
| 固定资产折旧 | 216,195 |
| 小计 | 2,006,305,266 |
| 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 | 2,556,942 |
| 小计 | 2,556,942 |
| 期初数： | |
| 可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损： | |
| 预提土地增值税 | 1,259,319,813 |
| 预计负债 | 27,810,000 |
| 投资性房地产折旧 | 3,268,434 |
| 其他应收款坏账准备 | 2,561,678 |
| 应收账款坏账准备 | 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 |

17、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 | 7,643,221 | | 2,861 | | | 7,640,360 |
| 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 | 304,116,203 | | 2,861 | | | 304,113,342 |

18、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 | 105,727,522(注) | 398,125,029 |
| 信用借款 | 1,523,916,924 | 974,804,580 |
| 合计 | 1,629,644,446 | 1,372,929,609 |

注：本公司向招商银行深圳蛇口支行借款10,000,000美元(折合人民币67,909,000元)，本公司之子公司深圳招商供电有限公司向招商银行深圳蛇口支行借款5,569,000美元(折人民币37,818,522元)，均由招商局蛇口工业区有限公司担保。

19、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) | 268,100,694 | 257,896,108 |
| 合计 | 268,100,694 | 257,896,108 |

注：截至2010年6月30日止，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司在中国建设银行蛇口支行的银行承兑汇票余额为人民币37,849,666元，在招商银行深圳新时代支行的银行承兑汇票余额230,251,028元。上述银行承兑汇票均由招商局蛇口工业区有限公司提供担保，将于2010年到期。

20、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 | 1,420,437,792 | 1,454,062,917 |
| 地价款 | 163,001,348 | 1,096,001,348 |
| 股权收购款 | 70,650,000 | 70,650,000 |
| 保修金 | 34,051,200 | 21,499,544 |
| 其他 | 108,055,095 | 63,307,476 |
| 合计 | 1,796,195,435 | 2,705,521,285 |

(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 | 9,919,240 | 5,338,724 |
| 合计 | 9,919,240 | 5,338,724 |

(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 |
|-------------------|------------|------|---|--------|
| 上海美扬置业有限公司 | 70,650,000 | 1至2年 | 股权收购款 | - |
| 宝山区杨行镇人民政府 | 72,192,000 | 1至2年 | 地价款 | - |
| 深圳特区华侨城建筑安装工程有限公司 | 45,210,211 | 1至3年 | 5%的工程质量保证金，代工程质保期届满后无质量问题支付。 | - |
| 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。 | - |

21、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 | 6,993,513,080 | 84% | 9,454,578,537 | 100% |
| 1至2年 | 1,301,401,770 | 16% | 33,778,332 | - |
| 2至3年 | 1,363,000 | - | 8,026,332 | - |
| 3年以上 | 46,732 | - | 2,078,090 | - |
| 合计 | 8,296,324,582 | 100% | 9,498,461,291 | 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 |
|--------------|---------------|---------------|--------|------|
| 天津星城一期 | 580,458,390 | 539,347,212 | 2010年 | 91% |
| 北京公园·1872 | 2,108,712,290 | 1,609,282,424 | 2012年 | 98% |
| 佛山依云水岸一至二期 | 1,084,494,119 | 1,090,757,116 | 2011年 | 90% |
| 深圳招商澜园北区 | 907,787,593 | 691,948,950 | 2010年 | 98% |
| 天津星城二期(低密度) | 244,866,051 | - | 2010年 | 41% |
| 北京溪城家园 | 813,390,292 | 563,964,405 | 2012年 | 61% |
| 重庆招商·江湾城一至二期 | 523,927,434 | 475,822,198 | 2010年 | 73% |
| 花园城五期 | 377,187,198 | - | 2010年 | 57% |
| 广州金山谷二期 | 323,082,199 | 318,212,200 | 2010年 | 96% |
| 珠海招商花园城一期 | 220,237,208 | - | 2010年 | 75% |
| 佛山依云上城一期 | 203,347,599 | 24,100,950 | 2010年 | 60% |
| 上海招商雍华苑一至二期 | 192,619,698 | 658,889,318 | 已竣工 | 67% |
| 深圳曦城三期 | 151,093,498 | 2,014,274,540 | 已竣工 | 95% |
| 漳州招商花园城一期 | 138,546,829 | 1,701,305 | 2011年 | 92% |
| 深圳海月华庭 | 89,874,826 | 2,762,368 | 已竣工 | 98% |
| 广州金山谷三期1标 | 77,400,193 | - | 2010年 | 9% |
| 深圳兰溪谷二期 | 27,734,125 | 41,896,025 | 已竣工 | 86% |
| 天津西康路36号项目 | 16,800,000 | 11,107,049 | 已竣工 | 72% |
| 上海招商南桥雅苑 | 15,660,132 | 751,329,017 | 2010年 | 89% |
| 南京依云溪谷四期 | 9,980,601 | 347,394,769 | 已竣工 | 4% |
| 上海海湾花园二期 | 8,121,731 | - | 2010年 | 7% |
| 漳州招商简筑 | 6,728,737 | 2,458,519 | 已竣工 | 100% |
| 漳州依山海二期 | 1,385,532 | 759,573 | 已竣工 | 100% |
| 深圳海景广场 | 1,328,637 | 1,328,637 | 已竣工 | 100% |
| 深圳依山郡二至三期 | 771,660 | 149,215,837 | 已竣工 | 100% |
| 其他 | 10,869,765 | 20,307,368 | | |
| 合计 | 8,136,406,337 | 9,316,859,780 | | |

(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。

22、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 | 138,779,990 | 245,997,003 | 311,549,754 | 73,227,239 |
| 二、职工福利费 | 703,632 | 13,372,360 | 12,591,369 | 1,484,623 |
| 三、社会保险费 | 5,116,720 | 21,112,666 | 24,641,632 | 1,587,754 |
| 四、住房公积金 | 90,207 | 3,082,450 | 3,033,157 | 139,500 |
| 五、辞退福利 | 1,280,000 | 629,680 | 629,680 | 1,280,000 |
| 六、其他 | 16,862,433 | 8,690,074 | 6,940,685 | 18,611,822 |
| 其中：工会经费和职工教育经费 | 15,488,395 | 6,902,061 | 4,093,163 | 18,297,293 |
| 合计 | 162,832,982 | 292,884,233 | 359,386,277 | 96,330,938 |

注：工会经费和职工教育经费余额为人民币 18,297,293 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。

23、应交税费

单位：人民币元

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----------|-------------|-------------|
| 企业所得税 | 235,353,960 | 345,044,458 |
| 土地增值税(注) | 72,986,793 | 82,326,199 |
| 营业税 | 58,126,774 | 100,574,873 |
| 增值税 | 5,372,245 | 15,659,902 |
| 个人所得税 | 3,897,506 | 4,462,646 |
| 城市维护建设税 | 1,775,099 | 1,225,228 |
| 土地使用税 | 856,874 | 765,383 |
| 消费税 | - | - |
| 其他 | 1,747,398 | 39,800,764 |
| 合计 | 380,116,649 | 589,859,453 |

注：详见附注(五)7。

24、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 | 38,362,168 | 19,532,853 |
| 企业债券利息 | - | - |
| 短期借款应付利息 | 1,392,984 | 2,339,565 |
| 合计 | 39,755,152 | 21,872,418 |

25、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 |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|
| 招商局蛇口工业区有限公司(注1) | 89,112,876 | - | |
| 招商局漳州开发区有限公司(注1) | 3,787,878 | - | |
| 达峰国际股份有限公司(注1) | 4,900,000 | - | |
| 上市公司其他投资者(注1) | 73,929,296 | - | |
| 深圳南山房地产开发有限公司(注2) | 23,806,776 | 23,806,776 | |
| 天津市森淼投资集团有限公司(注3) | 22,103,882 | 22,103,882 | |
| 蛇口华苑海鲜野味酒家 | 285,600 | 285,600 | 该公司已注销 |
| 深圳华侨城地产有限公司 | - | 61,555,629 | |
| 合计 | 217,926,308 | 107,751,887 | |

注1：系本集团根据于2010年6月7日召开的2009年年度股东大会审议通过的2009年度分红派息方案而应付的股利。

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。

26、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 | 4,553,769,559 | 3,673,592,439 |
| 关联公司借款 | - | 887,698,968 |
| 保证金 | 657,194,279 | 642,352,024 |
| 代收及暂收款 | 236,290,542 | 368,284,408 |
| 其他 | 191,050,057 | 263,402,148 |
| 合计 | 5,638,304,437 | 5,835,329,987 |

(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 | 475,334,117 | 420,821,115 |
| 天津兴海房地产开发有限公司 | 133,081,399 | 148,831,399 |
| 深圳市蛇口大众投资有限公司 | 138,235,302 | 138,235,302 |
| 深圳招商理财服务有限公司 | 33,510,000 | 16,338,000 |
| 招商局光明科技园有限公司 | 1,069,390 | 1,067,447 |
| 招商局航华科贸中心有限公司 | 528,151 | 1,051,707 |
| 合计 | 781,758,359 | 1,614,045,483 |

(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 | 327,220,681 | 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 | 246,155,074 | 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。 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | |
|---------------------|-------------|------|--|
| 中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司 | 147,095,730 | 1至2年 | 上海丰杨房地产开发有限公司应付中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司的代垫款 |
| 深圳市蛇口大众投资有限公司 | 138,235,302 | 1至2年 | 北京康拉德房地产开发有限公司应付深圳蛇口大众投资有限公司代垫款 |
| 深圳招商理财服务有限公司 | 33,510,000 | 1至2年 | 北京康拉德房地产开发有限公司应付深圳招商理财服务有限公司代垫款 |

27、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 | | | | |
| - 依山郡诉讼案(注1) | 27,810,000 | - | - | 27,810,000 |
| 辞退福利 | - | - | - | - |
| 待执行的亏损合同 | - | - | - | - |
| 预计费用(注2) | 80,242,194 | 5,748 | - | 80,247,942 |
| 合计 | 108,052,194 | 5,748 | - | 108,057,942 |

注1：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2009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2：系本公司根据与南京富城房地产开发有限公司签订的协议，预计的南京富城房地产开发有限公司持有物业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。

28、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 | 1,457,610,597 | 1,303,402,319 |
| 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 |
| 合计 | 1,457,610,597 | 1,303,501,721 |

(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) | 275,000,000 | 218,000,000 |
| 保证借款(注2) | 432,610,597 | 835,402,319 |
| 信用借款 | 750,000,000 | 250,000,000 |
| 合计 | 1,457,610,597 | 1,303,402,319 |

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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275,000,000元。

注2: 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319,198,597元)及130,000,000港元(折人民币113,412,000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 |
| 中国建设银行蛇口支行 | 2008.11.24 | 2011.02.23 | 人民币 | 4.86% | - | 500,000,000 | - | - |
| 中国工商银行(亚洲) | 2008.12.14 | 2010.12.17 | 美元 | 浮动利率 | 47,000,000 | 319,198,597 | 47,000,000 | 320,937,319 |
| 招商银行北京北三环支行 | 2009.06.29 | 2011.05.20 | 人民币 | 浮动利率 | - | 275,000,000 | - | 218,000,000 |
| 中国民生银行深圳蛇口支行 | 2008.11.28 | 2010.11.28 | 人民币 | 4.86% | - | 200,000,000 | - | 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 | 113,412,000 | 130,000,000 | 114,465,000 |
| 合计 | | | | | | 1,407,610,597 | | 853,402,319 |

29、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 |
|--------------|---------------|---------------|
| 持有待售之子公司(注1) | | |
| 其中: 应付账款 | 156,218 | - |
| 预收账款 | 773,618 | - |
| 应付职工薪酬 | 4,154,122 | - |
| 应交税费 | 369,170 | - |
| 其它应付款 | 40,393,353 | - |
| 其它长期负债 | 2,784,584 | - |
| 预提土地增值税(注2) | 2,159,065,278 | 1,819,878,069 |
| 保洁、保安外包费 | 11,660,143 | 7,857,914 |
| 完善智能系统 | 1,729,173 | 2,763,676 |
| 原水费及水电费 | 2,893,238 | 2,364,392 |
| 服装费 | 2,501,671 | 466,201 |
| 外出考察费 | 2,122,500 | - |
| 中介机构费用 | - | 3,012,000 |
| 其他 | 11,356,063 | 7,220,749 |
| 合计 | 2,239,959,131 | 1,843,563,001 |

注1: 详见附注(五)7注1。

注2: 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。

30、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) | 5,690,737,832 | 2,244,268,040 |
| 信用借款 | 3,671,636,000 | 3,323,128,000 |
| 委托借款(注2) | 152,906,972 | 152,906,972 |
| 合计 | 9,515,280,804 | 5,720,303,012 |

注1：本公司向招商银行深圳蛇口支行借款人民币470,000,000元，向招商银行深圳新时代支行借款人民币470,000,000元，均由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

本公司自华泰资产管理有限公司取得的投资款人民币2,000,000,000元，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36,000,000美元(折人民币244,492,543元)，向荷兰安智银行香港分行借款50,000,000美元(折人民币339,572,976元)和70,000,000美元(折人民币475,402,166元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

本公司之子公司深圳招商供电有限公司向荷兰安智银行股份有限公司上海分行借款30,000,000美元(折人民币203,727,000元)，由本公司提供担保。

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向中国建设银行香港分行借款194,000,000美元(折人民币1,317,543,147元)，根据本公司与中国建设银行深圳分行签订的《出具保函协议》，构成本公司对瑞嘉投资实业有限公司的实质性担保义务。

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170,000,000元，由本公司按贷款本金未偿还部分的百分之五十一提供担保。

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。

(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 |
| 华泰资产管理有限公司 | 2010.04.20 | 2017.04.19 | 人民币 | 浮动利率 | - | 2,000,000,000 | - | - |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | | | | | | |
|--------------|------------|------------|-----|-------|-------------|---------------|---|---------------|
| 新华信托投资股份有限公司 | 2009.07.21 | 2012.07.20 | 人民币 | 浮动利率 | - | 1,000,000,000 | - | 1,000,000,000 |
| 中国建设银行香港分行 | 2010.01.05 | 2012.12.23 | 美元 | 浮动利率 | 130,000,000 | 882,889,738 | - | - |
| 招商银行新时代支行 | 2009.07.27 | 2012.07.27 | 人民币 | 4.86% | - | 470,000,000 | - | 600,000,000 |
| 中国建设银行香港分行 | 2010.01.14 | 2012.12.23 | 美元 | 浮动利率 | 64,000,000 | 436,453,409 | - | - |
| 合计 | | | | | | 4,789,343,147 | | 1,600,000,000 |

31、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 | - | 50,033,638 | - | - | 50,033,638 | - |
| 深圳市招商创业有限公司 | - | 1,200,000 | - | - | 1,200,000 | - |
| 合计 | | 51,233,638 | | - | 51,233,638 | |

32、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 | 4,483,360 | 2,983,360 |
| 市水务局拨基建款 | - | 2,737,985 |
| 文化事业发展专项资金 | - | 1,500,000 |
| 其他水务拨款 | - | 96,300 |
| 合计 | 4,483,360 | 7,317,645 |
| 减：一年内到期的其他非流动负债 | - | 99,402 |
| 其中：市水务局拨基建款 | - | 99,402 |
| 一年后到期的非流动负债 | 4,483,360 | 7,218,243 |

33、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 | |
| 2010年6月30日 | | | | | | | |
| 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 | 197,709,440 | - | - | - | - | - | 197,709,440 |
| 5. 高管持股 | 431,939 | - | - | - | - | - | 431,939 |
| 有限售条件股份合计 | 929,439,484 | - | - | - | - | - | 929,439,484 |
| 二、无限售条件股份 | | | | | | | |
| 1. 人民币普通股 | 646,434,394 | - | - | - | (13,950) | (13,950) | 646,420,444 |
| 2. 境内上市外资股 | 141,426,625 | - | - | - | 13,950 | 13,950 | 141,440,575 |
| 3. 境外上市外资股 | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - |
| 无限售条件股份合计 | 787,861,019 | - | - | - | - | - | 787,861,019 |
| 三、股份总数 | 1,717,300,503 | - | - | - | - | - | 1,717,300,503 |
| 2009年12月31日 | | | | | | | |
| 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 |

上述股份每股面值为人民币1元。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

34、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 |
|----------------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|
| 2010年6月30日： | | | | |
| 股本溢价 | 8,369,949,610 | - | | 8,369,949,610 |
| 其中：投资者投入的资本 | 8,884,412,549 | - | - | 8,884,412,549 |
| 可转换公司债券行使转换权 | 1,394,072,217 | - | - | 1,394,072,217 |
| 债务转为资本 | - | - | - | - |
| 同一控制下合并形成的差额 | (1,354,694,800) | - | - | (1,354,694,800) |
| 向子公司的少数股东收购股权 | (384,866,956) | - | | (384,866,956) |
| 资本公积转增股本 | (168,973,400) | - | - | (168,973,400) |
| 其他综合收益 | 13,565,536 | | 650,978 | 12,914,558 |
| 其他资本公积 | 104,411,758 | - | - | 104,411,758 |
| 其中：可转换公司债券拆分的权益部分 | - | - | - | - |
| 以权益结算的股份支付权益工具公允价值 | - | - | - | - |
| 政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余 | - | - | - | - |
| 原制度资本公积转入 | 104,411,758 | - | - | 104,411,758 |
| 合计 | 8,487,926,904 | - | 650,978 | 84,87,275,926 |
| 2009年12月31日： | | | | |
| 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 | (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 |

35、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 |
|---------------------|-------------|-------------|------|-------------|
| 2010年6月30日： | | | | |
| 法定盈余公积 | 645,672,972 | - | - | 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 | 785,793,010 | - | - | 785,793,010 |
| 2009年12月31日： | | | | |
| 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 |

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。

36、未分配利润

单位：人民币元

| 项目 | 金额 | 提取或分配比例 |
|---------------------------------|---------------|---------|
| 2010年1月1日至2010年6月30日止期间： | | |
| 调整前：上年末未分配利润 | 5,214,909,610 | |
| 调整：年初未分配利润合计数(调增+，调减-) | - | |
| 调整后：年初未分配利润 | 5,214,909,610 | |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 1,050,179,281 | |
| 减：提取法定盈余公积 | - | |
| 提取任意盈余公积 | - | |
| 提取一般风险准备 | - | |
| 应付普通股股利 | 171,730,050 | 注1 |
| 转作股本的普通股股利 | - | |
| 期末未分配利润 | 6,093,358,841 | |
| 2009年度： | | |
| 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 | |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | |
|------------|---------------|--|
| 提取任意盈余公积 | - | |
| 提取一般风险准备 | - | |
| 应付普通股股利 | 171,730,050 | |
| 转作股本的普通股股利 | - | |
| 期末未分配利润 | 5,214,909,610 | |

注1：本年度股东大会已批准的现金股利

根据2010年6月召开的2009年度股东大会决议，本公司以截止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。

注2：子公司已提取的盈余公积

截至2010年6月30日止，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积人民币505,929,305元（2009年12月31日：人民币505,929,305元）。

37、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 | 上期同期发生额 |
|--------|---------------|---------------|
| 主营业务收入 | 6,980,394,887 | 2,874,721,644 |
| 其他业务收入 | 759,038 | 1,055,582 |
| 主营业务成本 | 4,127,221,400 | 1,628,092,292 |
| 其他业务成本 | 142,333 | 185,970 |

(2)主营业务(分行业)

单位：人民币元

| 行业名称 | 本期发生额 | | 上期同期发生额 | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产业 | 6,460,083,143 | 3,725,031,407 | 2,407,393,782 | 1,279,625,305 |
| 公用事业 | 321,265,272 | 236,716,661 | 301,655,272 | 215,172,676 |
| 物业管理 | 199,046,472 | 165,473,332 | 165,672,590 | 133,294,311 |
| 合计 | 6,980,394,887 | 4,127,221,400 | 2,874,721,644 | 1,628,092,292 |

(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 | 52,437,650 | 0.75% |
| 曦城三期152栋业主 | 49,305,296 | 0.71% |
| 曦城三期163栋业主 | 46,627,472 | 0.67% |
| 曦城三期143栋业主 | 43,415,227 | 0.62% |
| 曦城三期165栋业主 | 33,903,042 | 0.49% |
| 合计 | 225,688,687 | 3.24% |

(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 | 67,460,834 | 7,339,166 | - |

38、营业税金及附加

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 | 计缴标准 |
|---------|-------------|-------------|------|
| 土地增值税 | 509,082,873 | 344,756,208 | 注 |
| 营业税 | 335,311,052 | 129,410,111 | 注 |
| 城市维护建设税 | 10,008,345 | 2,335,284 | 注 |
| 教育费附加 | 7,158,099 | 2,919,672 | 注 |
| 资源税 | - | - | |
| 消费税 | - | - | |
| 其他 | 1,364,878 | 1,062,632 | |
| 合计 | 862,925,247 | 480,483,907 | |

注：见附注(三)。

39、财务费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|-------------|-------------|-------------|
| 利息支出 | 195,007,097 | 328,428,319 |
| 减：已资本化的利息费用 | 173,094,565 | 262,854,000 |
| 减：利息收入 | 48,785,129 | 9,608,370 |
| 汇兑差额 | 26,152,464 | 349,430 |
| 减：已资本化的汇兑差额 | 8,392,352 | - |
| 其他 | 12,165,719 | 1,572,378 |
| 合计 | 3,053,234 | 57,887,757 |

40、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 | 164,702,213 | 5.31% |
| 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 | 164,702,213 | 5.31% |
| 计入当期损益的借款费用 | 21,912,532 | - |
| 当期借款费用合计 | 186,614,745 | 5.31% |

41、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 | 上期同期发生额 |
|----------------------|------------|---------------|
| 交易性金融资产 | 19,394,866 | (108,371,152) |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | 19,394,866 | (108,371,152) |
| 交易性金融负债 | 10,523,008 | - |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 29,917,874 | (108,371,152) |

注：详见附注(五)2。

42、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 | 上期同期发生额 |
|----------------------|----------------|-------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | - | - |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | (592,236) | 109,884,894 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | - | - |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | - | - |
| 持有持有至到期投资期间取得的投资收益 | - | - |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | - | - |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 3,637,080 | 81,835,093 |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益 | - | - |
| 处置可供出售金融资产等取得的投资收益 | - | - |
| 其他 | 22,409,110(注1) | 20,401,339 |
| 合计 | 25,453,954 | 212,121,326 |

注1：为本集团委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币22,409,110元，详见附注(五)9。

(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 | 上期同期发生额 | 本期比上期增减变动的原因 |
|---------------|-------------|-------------|---------------------|
| 招商局光明科技园有限公司 | (2,403,252) | (1,825,269) | 被投资公司亏损增加 |
| 天津兴海房地产开发有限公司 | 2,094,709 | 1,963,199 | 被投资公司利润增长 |
| 深圳招商华侨城投资有限公司 | - | 110,525,808 | 自2009年10月开始纳入合并报表范围 |
| 合计 | (308,543) | 110,663,738 | |

43、资产减值损失

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|----------------|---------|-----------|
| 一、坏账损失 | (2,861) | (107,964) |
| 二、存货跌价损失 | - | - |
| 三、可供出售金融资产减值损失 | - | - |
| 四、持有至到期投资减值损失 | - | - |
| 五、长期股权投资减值损失 | - | - |
| 六、投资性房地产减值损失 | - | - |
| 七、固定资产减值损失 | - | - |
| 八、工程物资减值损失 | - | - |
| 九、在建工程减值损失 | - | - |
| 十、生产性生物资产减值损失 | - | - |
| 十一、油气资产减值损失 | - | - |
| 十二、无形资产减值损失 | - | - |
| 十三、商誉减值损失 | - | - |
| 十四、其他 | - | - |
| 合计 | (2,861) | (107,964) |

44、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 | 上期同期发生额 |
|-------------|-----------|------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 66,174 | 20,524 |
| 其中：固定资产处置利得 | 66,174 | 20,524 |
| 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 | 7,088,493 | 8,484,431 |
| 预计负债转回 | - | 7,450,000 |
| 违约金收入 | 599,948 | 1,847,513 |
| 其他 | 1,155,626 | 72,907 |
| 合计 | 8,910,241 | 17,875,375 |

(2)政府补助明细

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 | 说明 |
|-------------|-----------|-----------|----|
| 电力进口环节增值税返还 | 4,862,063 | 7,755,000 | 注1 |
| 产业发展专项资金 | 600,000 | - | 注2 |
| 税收返还 | 556,129 | 634,730 | 注3 |
| 管道改造财政拨款 | 49,702 | 49,702 | 注4 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | |
|---------|-----------|-----------|----|
| 太阳能应用补助 | 1,020,600 | 45,000 | 注5 |
| 合计 | 7,088,493 | 8,484,432 | |

注1：经财政部和国家税务总局财关税[2010]22号文批准，自2010年1月1日起至20112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20%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。

注2：系本公司之子公司深圳招商房地产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。

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。

45、营业外支出

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 非流动资产处置损失合计 | 276,647 | 318,807 |
| 其中：固定资产处置损失 | 276,647 | 318,807 |
| 无形资产处置损失 | - | - |
| 债务重组损失 | - | - |
| 非货币性资产交换损失 | - | - |
| 预计负债支出 | - | - |
| 对外捐赠 | 2,232,000 | 190,461 |
| 其他 | 2,595,038 | 846,398 |
| 合计 | 5,103,685 | 1,355,666 |

46、所得税费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|------------------|---------------|--------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 582,418,590 | 198,172,477 |
| 递延所得税调整 | (147,676,385) | (56,119,274) |
| 合计 | 434,742,205 | 142,053,203 |

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 | 上期同期发生额 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| 会计利润 | 1,833,668,498 | 624,090,354 |
| 按22%的税率计算的所得税费用(上年度: 20%) | 403,407,070 | 124,831,715 |
| 不可抵扣费用的纳税影响 | 16,484,665 | 37,319,173 |
| 免税收入的纳税影响 | (2,229,334) | (23,673,865) |
| 未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响 | (45,150,629) | (13,088,910) |
| 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 | 43,672,028 | - |
| 在其他地区的子公司税率不一致的影响 | 18,558,405 | 16,665,090 |
| 所得税费用 | 434,742,205 | 142,053,203 |

47、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 | 上期同期发生额 |
|----------------|---------------|-------------|
| 归属于普通股股东的当期净利润 | 1,050,179,281 | 486,847,748 |
| 其中：归属于持续经营的净利润 | 1,050,179,281 | 486,847,748 |
| 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 | 1,050,179,281 | 486,847,748 |
| 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 | 1,050,179,281 | 486,847,748 |
| 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 | 上期同期发生额 |
|---------------|---------------|---------------|
| 年初发行在外的普通股股数 | 1,717,300,503 | 1,717,300,503 |
| 加：本期发行的普通股加权数 | - | - |
| 减：本期回购的普通股加权数 | - | - |
| 年末发行在外的普通股加权数 | 1,717,300,503 | 1,717,300,503 |

计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

人民币元

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | 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 | 1,717,300,503 |
| 加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数 | - | - |
| 其中：可转换公司债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 | 1,717,300,503 |

每股收益

单位：人民币元

| | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|----------------------|--------|---------|
| 按归属于母公司股东的净利润计算： | | |
| 基本每股收益 | 0.6115 | 0.2834 |
| 稀释每股收益 | 0.6115 | 0.2834 |
| 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 | 0.6115 | 0.2834 |
| 稀释每股收益 | 0.6115 | 0.2834 |
| 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 | - | - |

48、其他综合收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期同期发生额 |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| 1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额 | (769,024) | 2,218,903 |
| 减：可供出售金融资产产生的所得税影响 | (118,046) | 443,780 |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | - | - |
| 小计 | (650,978) | 1,775,123 |
| 2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额 | - | - |
| 减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响 | - | - |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | - | - |
| 小计 | - | - |
| 3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额 | - | - |
| 减：现金流量套期工具产生的所得税影响 | - | - |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | - | - |
| 转为被套期项目初始确认金额的调整 | - | - |
| 小计 | - | - |
| 4.外币财务报表折算差额 | 39,197,159 | - |
| 减：处置境外经营当期转入损益的净额 | - | - |
| 小计 | 39,197,159 | - |
| 5.其他 | - | (2,000,000) |
| 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 | - | (2,000,000) |
| 合计 | 38,546,181 | (224,877) |

49、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 | 上期同期发生额 |
|----------|---------------|-------------|
| 收到经营性往来款 | 965,050,266 | 500,146,184 |
| 收到的工程保证金 | 337,179,945 | 125,550,342 |
| 收到的利息 | 50,537,793 | 24,367,967 |
| 经营性暂收款 | 104,664,258 | 174,655,573 |
| 合计 | 1,457,432,262 | 824,720,066 |

(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 | 上期同期发生额 |
|-----------|---------------|-------------|
| 支付经营性往来款 | 478,606,354 | 618,392,498 |
| 退还的工程保证金 | 477,206,606 | 65,130,245 |
| 销售费用支付的现金 | 71,933,008 | 67,049,266 |
| 管理费用支付的现金 | 51,773,005 | 32,678,218 |
| 合计 | 1,079,518,973 | 783,250,227 |

(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 | 上期同期发生额 |
|--------------|--------|------------|
| 远期外汇买卖业务收到现金 | 12,887 | 77,277,985 |
| 合计 | 12,887 | 77,277,985 |

50、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 | 上期同期金额 |
|----------------------------|---------------|-------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 1,398,926,293 | 482,037,151 |
| 加：资产减值准备 | (2,861) | (107,964) |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 16,924,895 | 17,499,053 |
| 无形资产及投资性房地产摊销 | 68,873,765 | 62,839,470 |
| 长期待摊费用摊销 | 9,611,584 | 11,167,990 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 | 210,473 | 298,283 |
| 固定资产报废损失 | - | - |
| 公允价值变动损失(收益) | (29,917,874) | 108,371,152 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 财务费用 | 3,053,234 | 57,887,757 |
| 投资损失(收益) | (25,453,955) | (212,121,326) |
| 递延所得税资产减少(增加) | (147,676,385) | (56,119,274) |
| 递延所得税负债增加 | (118,047) | 443,780 |
| 存货的减少(增加) | (3,339,843,203) | (2,042,467,115) |
| 经营性应收项目的减少(增加) | 888,747,172 | 484,523,627 |
| 经营性应付项目的增加 | (841,884,392) | 4,232,170,148 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (1,998,549,301) | 3,146,422,732 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | - | - |
| 一年内到期的可转换公司债券 | - | - |
| 融资租入固定资产 | - | - |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 10,315,367,297 | 8,561,695,831 |
| 减: 现金的期初余额 | 8,775,661,067 | 7,358,057,106 |
| 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 | 1,539,706,230 | 1,203,638,725 |

(2) 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 | 10,315,367,297 | 8,775,661,067 |
| 其中: 库存现金 | 66,540 | 43,011 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 10,315,300,757 | 8,775,618,056 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | - | - |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | - | - |
| 存放同业款项 | - | - |
| 拆放同业款项 | - | - |
| 二、现金等价物 | - | - |
| 其中: 三个月内到期的债券投资 | - | - |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 10,315,367,297 | 8,775,661,067 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

(六)关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | |

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 | | 上期同期发生额 | |
|----------------|----------|--------|---------------|------------|---------------|---------|---------------|
| | | | | 金额 | 占同类交易金额的比例(%) | 金额 | 占同类交易金额的比例(%) |
| 深圳市招商前海湾置业有限公司 | 建筑承包合同收入 | 注1 | 经董事会批准交易 | 53,350,000 | 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，本期深圳招商建设有限公司实际取得收益计人民币603,347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 | 2010.1.1 | 2010.12.31 | 4,580,516 |
| 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 | 2008.9.1 | 2023.8.31 | 6,726,084 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------------|------------|------------|-----------|
| 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 | 1,366,986 |
| 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 | 2010.12.31 | 1,120,500 |
| 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 | 2010.01.01 | 2010.12.31 | 5,946,918 |
| 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 | 2010.02.01 | 2011.01.31 | 2,266,634 |
| 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 | 2009.10.01 | 2010.09.30 | 1,076,120 |
| 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 | 2010.01.01 | 2010.12.31 | 763,896 |
| 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 | 2015.06.03 | 335,000 |

以上交易按协议价格执行。

(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 | 1,007,909,000 | 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 | 230,251,028 | 2010.01.06 | 2010.12.28 | 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 | 37,818,522 | 2009.08.26 | 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 | 82,012,508 | 2009.11.15 | 2012.03.20 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 本公司 | 2,000,000,000 | 2010.04.20 | 2017.04.19 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 瑞嘉投资实业有限公司 | 244,492,543 | 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 | 339,572,976 | 2007.11.20 | 2012.11.19 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 瑞嘉投资实业有限公司 | 475,402,166 | 2010.04.27 | 2013.04.27 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 瑞嘉投资实业有限公司 | 319,198,597 | 2008.12.24 | 2010.12.24 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 瑞嘉投资实业有限公司 | 113,412,000 | 2008.12.24 | 2010.12.24 | 否 |

招商局蛇口工业区有限公司之全资子公司达峰国际股份有限公司为本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司在ING BANK N.V., HONGKONG BRANCH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1,007,909,000元；为深圳招商供电有限公司的借款提供担保，担保金额5,569,000美元(折人民币37,818,522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82,012,508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230,251,028元。

注2：本公司自华泰资产管理有限公司取得的投资款人民币2,000,000,000元，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36,000,000美元(折人民币244,492,543元)，向ING BANK N.V., HONGKONG BRANCH借款50,000,000美元(折人民币339,572,976元)和70,000,000美元(折人民币475,402,166元)，向中国工商银行(亚洲)借款47,000,000美元(折人民币319,198,597元)及130,000,000港元(折人民币113,412,000元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

(4)资产购置

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

2010年6月29日，本公司之子公司深圳招商商业发展有限公司与蛇口工业区签订《土地使用权确权合同书》，购买蛇口工业区拥有的土地编号为SKC102-01地块的土地使用权，土地面积暂计11,904.23平方米。土地使用年限设定为40年，用地性质为商业服务业设施用地。土地使用权转让价格为人民币11,175.18万元。

(5)资产转让

2010年6月28日，本公司及子公司深圳招商地产与蛇口工业区签署协议，向本公司大股东招商局蛇口工业区有限公司转让直接和间接持有的深圳招商水务有限公司的100%股权，股权转让价格为16,283.32万元。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 257,339,044 | 187,851,513 |
| 其他应收款 | 惠州市泰通置业投资有限公司 | 127,236,214 | 121,257,000 |
| 应付账款 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 9,919,240 | 5,338,724 |
| 其他应付款 | 达锋国际股份有限公司 | - | 887,700,513 |
| 其他应付款 | 招商局漳州开发区有限公司 | 475,334,117 | 420,821,115 |
| 其他应付款 | 天津兴海房地产开发有限公司 | 133,081,399 | 148,831,399 |
| 其他应付款 | 深圳市蛇口大众投资有限公司 | 138,235,302 | 138,235,302 |
| 其他应付款 | 深圳招商理财服务有限公司 | 33,510,000 | 16,338,000 |
| 其他应付款 | 招商局光明科技园有限公司 | 1,069,390 | 1,067,447 |
| 其他应付款 | 招商局航华科贸中心有限公司 | 528,151 | 1,051,707 |
| 应付利息 | 达锋国际股份有限公司 | - | 1,288,737 |
| 应付股利 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 89,112,876 | - |
| 应付股利 | 招商局漳州开发区有限公司 | 3,787,878 | - |
| 应付股利 | 达峰国际股份有限公司 | 4,900,000 | - |
| 长期应付款 | 深圳市招商创业有限公司 | 1,200,000 | 1,200,000 |

(七)或有事项

2010年6月30日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币134,818,721元(2009年12月31日：人民币251,212,905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 |
| -大额发包合同 | - | - |
| -房地产开发项目 | 5,188,660,756 | 2,277,962,492 |
| -对外投资承诺 | | - |
| 合计 | 5,188,660,756 | 2,281,456,860 |

(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： | | |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | |
|------------|-------------|-------------|
| 资产负债表日后第1年 | 29,936,742 | 29,845,542 |
| 资产负债表日后第2年 | 25,946,332 | 29,460,842 |
| 资产负债表日后第3年 | 24,917,024 | 25,381,484 |
| 以后年度 | 215,009,652 | 227,468,164 |
| 合计 | 295,809,750 | 312,156,032 |

(九)资产负债表日后事项

截止本报告披露日，本集团无重大资产负债表日后事项。

(十)分部报告

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。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

(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 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 |
| 营业收入 | | | | | | | | | | | | | | |
| 对外交易收入 | 6,460,083,143 | 2,407,393,782 | 321,265,272 | 301,655,272 | 199,046,472 | 165,672,590 | 759,038 | 1,055,582 | - | - | - | - | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 分部间交易收入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 分部营业收入合计 | 6,460,083,143 | 2,407,393,782 | 321,265,272 | 301,655,272 | 199,046,472 | 165,672,590 | 759,038 | 1,055,582 | - | - | - | - | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 调节项目： | | | | | | | | | | | | | | |
| 报表营业收入合计 | | | | | | | | | | | | | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 营业成本 | 3,725,031,407 | 1,279,625,305 | 236,716,661 | 215,172,676 | 165,473,332 | 133,294,311 | 142,333 | 185,970 | - | - | - | - | 4,127,363,733 | 1,628,278,262 |
| 分部营业利润(亏损) | 2,735,051,736 | 1,127,768,477 | 84,548,611 | 86,482,596 | 33,573,140 | 32,378,279 | 616,705 | 869,612 | - | - | - | - | 2,853,790,192 | 1,247,498,964 |
| 调节项目： | | | | | | | | | | | | | | |
| 营业税金及附加 | 851,678,388 | 471,218,073 | 815,766 | 913,586 | 10,431,093 | 8,352,248 | - | - | - | - | - | - | 862,925,247 | 480,483,907 |
| 销售费用 | 112,145,064 | 114,595,993 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 112,145,064 | 114,595,993 |
| 管理费用 | 71,161,608 | 56,844,994 | 6,674,145 | 5,038,804 | 13,060,686 | 13,672,120 | 10,282,955 | 15,262,882 | - | - | - | - | 101,179,394 | 90,818,800 |
| 财务费用 | (15,283,182) | (6,244,587) | (272,842) | 21,806,324 | (1,519,832) | (3,120,883) | 20,129,090 | 45,446,902 | - | - | - | - | 3,053,234 | 57,887,757 |
| 资产减值损失 | (2,861) | (107,964) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,861) | (107,964) |
| 公允价值变动收益 | - | - | - | - | - | - | 29,917,874 | (108,371,152) | - | - | - | - | 29,917,874 | (108,371,152) |
| 投资收益 | 2,927,006 | 108,857,278 | - | - | 390,684 | (116,505) | 1,057,234,603 | 604,089,760 | (1,035,098,339) | (500,709,206) | - | - | 25,453,954 | 212,121,326 |
| 营业利润 | 1,718,279,725 | 600,319,246 | 77,331,542 | 58,723,882 | 11,991,877 | 13,358,289 | 1,057,357,137 | 435,878,436 | (1,035,098,339) | (500,709,206) | - | - | 1,829,861,942 | 607,570,645 |
| 营业外收入 | 3,396,091 | 9,403,326 | 4,912,894 | 7,804,701 | 601,256 | 667,348 | - | - | - | - | - | - | 8,910,241 | 17,875,375 |
| 营业外支出 | 2,655,341 | 567,110 | 2,278,486 | 621,595 | 169,858 | 166,962 | - | - | - | - | - | - | 5,103,685 | 1,355,666 |
| 利润总额 | 1,719,020,475 | 609,155,462 | 79,965,950 | 65,906,988 | 12,423,275 | 13,858,675 | 1,057,357,137 | 435,878,436 | (1,035,098,339) | (500,709,206) | - | - | 1,833,668,498 | 624,090,354 |
| 所得税 | 405,867,659 | 122,459,100 | 18,360,567 | 14,665,235 | 4,512,537 | 4,804,169 | 6,001,442 | 124,699 | - | - | - | - | 434,742,205 | 142,053,203 |
| 净利润 | 1,313,152,816 | 486,696,362 | 61,605,383 | 51,241,753 | 7,910,739 | 9,054,506 | 1,051,355,697 | 435,753,737 | (1,035,098,339) | (500,709,206) | - | - | 1,398,926,293 | 482,037,151 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 | 本年 | 上年同期 |
| 分部资产总额 | 48,700,383,337 | 41,330,383,216 | 3,770,461,248 | 1,814,453,728 | 472,737,757 | 335,013,896 | 33,051,010,397 | 31,188,797,460 | (9,738,481,949) | (7,850,392,575) | (24,470,465,895) | (18,921,095,228) | 51,785,644,895 | 47,897,160,497 |
| 报表资产总额 | 48,700,383,337 | 41,330,383,216 | 3,770,461,248 | 1,814,453,728 | 472,737,757 | 335,013,896 | 33,051,010,397 | 31,188,797,460 | (9,738,481,949) | (7,850,392,575) | (24,470,465,895) | (18,921,095,228) | 51,785,644,895 | 47,897,160,497 |
| 分部负债总额 | 35,548,838,318 | 33,063,133,537 | 2,785,938,164 | 885,425,597 | 36,330,819 | 245,968,027 | 17,841,550,683 | 14,321,692,087 | - | - | (24,470,465,895) | (18,921,095,228) | 31,742,192,089 | 29,595,124,020 |
| 报表负债总额 | 35,548,838,318 | 33,063,133,537 | 2,785,938,164 | 885,425,597 | 36,330,819 | 245,968,027 | 17,841,550,683 | 14,321,692,087 | - | - | (24,470,465,895) | (18,921,095,228) | 31,742,192,089 | 29,595,124,020 |
| 补充信息： | | | | | | | | | | | | | | |
| 折旧和摊销费用 | 85,291,608 | 79,923,496 | 8,904,500 | 8,613,477 | 1,118,584 | 494,964 | 95,552 | 2,474,577 | - | - | - | - | 95,410,244 | 91,506,513 |
| 当期确认的减值损失 | (2,861) | (107,964) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,861) | (107,964) |
| 资本性支出 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：在建工程支出 | - | 59,501 | 656,918 | 5,290,763 | - | - | - | - | - | - | - | - | 656,918 | 5,350,264 |
| 购置固定资产支出 | 3,225,824 | 1,449,679 | 150,015 | 1,523,893 | 1,286,592 | 979,890 | 56,400 | - | - | - | - | - | 4,718,831 | 3,953,462 |
| 购置无形资产支出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| 购置投资性房地产支出 | 249,371,078 | 5,262,207 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 249,371,078 | 5,262,207 |
| 折旧和摊销以外的非现金费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

(2)按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的分部资产

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 | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |
| 来源于中国香港及境外的对外交易收入 | - | - |
| 合计 | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 5,351,988,515 | 5,122,449,922 |
| 位于中国香港及境外的非流动资产 | 142,052,666 | 138,553,404 |
| 合计 | 5,494,041,181 | 5,261,003,326 |

(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。

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经营外，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 |
|------------|---------------|---------------|
| 货币资金 | 543,242,033 | 953,918,750 |
| 其他应收款 | 179,574,894 | 1,365,754,365 |
| 其他应付款 | 1,818,503,461 | 2,662,527,318 |
| 短期借款 | 1,079,644,446 | 1,322,929,609 |
| 一年内到期的长期借款 | 432,610,597 | 435,402,319 |
| 长期借款 | 2,852,373,832 | 1,297,396,040 |

注：截至2010年6月30日止，除上述以港币及美元计价的资产负债外，本集团买入不交割本金的美元远期外汇买卖合同名义本金为396,639,000美元(折合人民币2,693,757,713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。

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。2010年6月30日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币2,546,544万元(2009年12月31日：人民币2,487,303万元)。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

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 | 10,390,560,833 | 10,390,560,833 | 10,390,560,833 | - | - |
| 应收账款 | 109,526,262 | 109,526,262 | 109,526,262 | - | - |
| 其他应收款 | 1,050,297,111 | 1,050,297,111 | 1,050,297,111 | - | - |
| 长期应收款 | 1,095,238,586 | 1,150,002,968 | - | 1,150,002,968 | - |
| 短期借款 | 1,629,644,446 | 1,657,206,336 | 1,657,206,336 | - | - |
| 应付利息 | 39,755,152 | 39,755,152 | 39,755,152 | - | - |
| 应付股利 | 217,926,308 | 217,926,308 | 217,926,308 | - | - |
| 其他流动负债 | 2,239,959,131 | 2,239,959,131 | 2,239,959,131 | - | - |
| 一年内到期的长期借款 | 1,457,610,597 | 1,488,485,117 | 1,488,485,117 | - | - |
| 应付票据 | 268,100,694 | 268,100,694 | 268,100,694 | - | - |
| 应付账款 | 1,796,195,435 | 1,796,195,435 | 1,796,195,435 | - | - |
| 其他应付款 | 5,638,304,437 | 5,638,304,437 | 5,638,304,437 | - | - |
| 长期借款 | 9,515,280,804 | 11,032,902,976 | 405,469,219 | 8,412,617,319 | 2,214,816,438 |

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。

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 17,220,768,759 | 100% | - | - | 12,501,248,369 | 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 | 3,442,905 | - | - | - | 3,066,436 | - | - | - |
| 合计 | 17,224,211,664 | 100% | - | - | 12,504,314,805 | 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 | 17,220,805,910 | 100% | - | 17,220,805,910 | 12,503,630,176 | 100% | - | 12,503,630,176 |
| 1至2年 | 3,405,754 | - | - | 3,405,754 | 684,629 | - | - | 684,629 |
| 2至3年 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3年以上 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 17,224,211,664 | 100% | - | 17,224,211,664 | 12,504,314,805 | 100% | - | 12,504,314,805 |

(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。

(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 | 5,001,722,535 | 1年以内 | 29% |
| 招商供电有限公司 | 本公司之子公司 | 2,000,000,000 | 1年以内 | 12% |
| 招商局地产(重庆)花园城有限公司 | 本公司之子公司 | 1,321,273,876 | 1年以内 | 8% |
| 广州招商房地产有限公司 | 本公司之子公司 | 1,267,724,709 | 1年以内 | 7% |
| 招商局地产(南京)有限公司 | 本公司之子公司 | 1,173,000,000 | 1年以内 | 7% |
| 合计 | | 10,763,721,120 | | 63% |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

(4)应收关联方款项

注：详见附注(十二)7(2)。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

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 | 86,010,889 | -2,403,252 | 83,607,637 | 49% | 49% | 不适用 | - | - | - |
| 上海招商置业有限公司 | 成本法 | 3,000,000 | 3,000,000 | - | 3,000,000 | 10% | 10% | 不适用 | - | - | - |
| 深圳市招商置业顾问有限公司 | 成本法 | 400,000 | 400,000 | - | 400,000 | 20% | 20% | 不适用 | - | - | - |
| 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 | 2,734,841,461 | - | 2,734,841,461 | 100% | 100% | 不适用 | - | - | - |
| 深圳招商供电有限公司 | 成本法 | 57,000,000 | 119,791,233 | - | 119,791,233 | 95% | 95% | 不适用 | - | - | - |
| 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 | 100% | 100% | 不适用 | - | - | - |
| 招商局地产(北京)有限公司 | 成本法 | 18,000,000 | 18,000,000 | - | 18,000,000 | 90% | 90% | 不适用 | - | - | - |
| 招商局地产(苏州)有限公司 | 成本法 | 27,000,000 | 27,000,000 | - | 27,000,000 | 90% | 90% | 不适用 | - | - | - |
| 招商局地产(重庆)有限公司 | 成本法 | 27,000,000 | 27,000,000 | - | 27,000,000 | 90% | 90% | 不适用 | - | - | - |
| 招商局物业管理有限公司 | 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 | - | - | - |
| 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 | - | - | - |
| 成都招商房地产有限公司 | 成本法 | 10,000,000 | - | 10,000,000 | 10,000,000 | 100% | 100% | 不适用 | - | - | - |
| 合计 | | | 3,481,655,301 | 7,596,748 | 3,489,252,049 | | | | | | |

(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% | 314,014,976 | 141,060,216 | 172,954,761 | 720,000 | (4,904,594) |

(3)本公司于2010年6月30日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受限制。

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 | 67,909,000 | - |
| 信用借款 | 1,059,317,500 | 630,397,000 |
| 合计 | 1,127,226,500 | 630,397,000 |

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 | 750,000,000 | 650,000,000 |
| 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 | 750,000,000 | 650,000,000 |

(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 |
| 信用借款 | 750,000,000 | 250,000,000 |
| 合计 | 750,000,000 | 650,000,000 |

注：详见附注(五)28(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 |
| 中国建设银行蛇口支行 | 2008.11.24 | 2011.02.23 | 人民币 | 4.86% | - | 500,000,000 | - | - |
| 中国民生银行深圳蛇口支行 | 2008.11.28 | 2010.11.28 | 人民币 | 4.86% | - | 200,000,000 | - | 200,000,000 |
| 中国农业银行深圳南山支行 | 2008.07.31 | 2010.07.30 | 人民币 | 4.86% | - | 50,000,000 | - | 50,000,000 |
| 合计 | | | | | | 750,000,000 | | 250,000,000 |

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) | 2,940,000,000 | 1,100,000,000 |
| 信用借款 | 3,271,636,000 | 3,023,128,000 |
| 委托贷款 | | - |
| 合计 | 6,211,636,000 | 4,123,128,000 |

注：详见附注(五)30(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 |
| 华泰资产管理有限公司 | 2010.04.20 | 2017.04.20 | 人民币 | 浮动利率 | - | 2,000,000,000 | - | - |
| 新华信托投资股份有限公司 | 2009.07.21 | 2012.07.20 | 人民币 | 浮动利率 | - | 1,000,000,000 | - | 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% | - | 470,000,000 | - | 600,000,000 |
| 中国银行深圳蛇口支行 | 2009.07.24 | 2012.07.24 | 人民币 | 4.86% | - | 400,000,000 | - | 400,000,000 |
| 中国农业银行南山支行 | 2009.07.17 | 2014.07.16 | 人民币 | 5.472% | | 330,000,000 | | 330,000,000 |
| 合计 | | | | | | 4,200,000,000 | | 2,330,000,000 |

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 | 上期同期发生额 |
|----------------------|-------------|-------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | - | - |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | (2,403,251) | (1,825,269) |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | - | - |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | - | - |
| 持有持有至到期投资期间取得的投资收益 | - | - |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | - | - |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | - | - |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益 | - | - |
| 处置可供出售金融资产等取得的投资收益 | - | - |
| 其他 | 22,409,110 | 23,370,730 |
| 合计 | 20,005,859 | 21,545,461 |

(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 | 上期同期发生额 | 本期比上期增减变动的原 因 |
|--------------|-------------|-------------|------------------|
| 招商局光明科技园有限公司 | (2,403,252) | (1,825,269) | 被投资公司利润减少 |
| 合计 | (2,403,252) | (1,825,269) | |

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 | 67,909,000 | 2010.05.17 | 2011.05.17 | 否 |
| 招商局集团(香港)有限公司(注2) | 本公司 | 2,000,000,000 | 2010.04.20 | 2017.04.19 | 否 |
| 招商局蛇口工业区有限公司(注2) | 本公司 | 100,000,000 | 2009.06.24 | 2012.06.24 | 否 |
| 招商局蛇口工业区有限公司(注2) | 本公司 | 300,000,000 | 2009.05.26 | 2012.05.26 | 否 |
| 招商局蛇口工业区有限公司(注2) | 本公司 | 540,000,000 | 2009.07.27 | 2012.07.27 | 否 |
| 本公司(注2) | 深圳招商供电有限公司 | 203,727,000 | 2010.06.18 | 2013.06.18 | 否 |
| 本公司(注2) | 珠海源丰房地产有限公司 | 86,700,000 | 2009.11.27 | 2012.06.11 | 否 |
| 本公司(注2) | 瑞嘉投资实业有限公司 | 1,317,543,147 | 2010.01.05 | 2012.12.23 | 否 |

注1: 详见附注(五)18。

注2: 详见附注(五)30(1)。

(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 | 859,075,614 |
| 应收股利 | 招商局地产(苏州)有限公司 | 182,635,544 | 182,635,544 |
| 应收股利 | 苏州招商南山地产有限公司 | 35,710,165 | 35,710,165 |
| 应收股利 | 上海招商置业有限公司 | 13,298,824 | 13,298,824 |
| | 合计 | 1,090,720,147 | 1,090,720,147 |
| 其他应收款 | 深圳招商房地产有限公司 | 5,001,722,535 | 4,442,695,824 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | |
|-------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他应收款 | 招商供电有限公司 | 2,000,000,000 | - |
| 其他应收款 | 招商局地产(重庆)花园城有限公司 | 1,321,273,876 | 1,277,696,120 |
| 其他应收款 | 广州招商房地产有限公司 | 1,267,724,709 | 1,204,289,451 |
| 其他应收款 | 招商局地产(南京)有限公司 | 1,173,000,000 | 200,000,000 |
| 其他应收款 | 上海静园房地产有限公司 | 947,232,399 | - |
| 其他应收款 | 上海招商奉瑞置业有限公司 | 703,212,194 | 660,363,253 |
| 其他应收款 | 苏州招商南山房地产有限公司 | 606,125,737 | 553,165,572 |
| 其他应收款 | 天津招胜房地产有限公司 | 599,248,516 | 683,736,391 |
| 其他应收款 | 漳州招商房地产有限公司 | 491,866,900 | 508,057,437 |
| 其他应收款 | 珠海招商房地产有限公司 | 426,389,859 | 417,905,262 |
| 其他应收款 | 招商局地产(重庆)有限公司 | 400,108,953 | 400,108,953 |
| 其他应收款 | 上海招商闵盛置业有限公司 | 380,000,000 | 299,732,000 |
| 其他应收款 | 上海招商奉盛置业有限公司 | 350,000,000 | 307,398,200 |
| 其他应收款 | 北京康拉德房地产开发有限公司 | 255,853,158 | 229,581,158 |
| 其他应收款 | 招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 | 251,947,896 | 315,407,245 |
| 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(苏州)有限公司 | 211,587,211 | 204,233,511 |
| 其他应收款 | 成都招商房地产有限公司 | 200,773,965 | - |
| 其他应收款 | 成都招商北湖置地公司 | 150,999,461 | - |
| 其他应收款 | 苏州双湖房地产有限公司 | 103,543,309 | 101,421,070 |
| 其他应收款 | 瑞嘉投资实业有限公司 | 81,536,271 | 81,647,973 |
| 其他应收款 | 佛山信捷房地产有限公司 | 35,769,380 | 27,890,037 |
| 其他应收款 | 深圳招商新安置业有限公司 | 29,896,380 | 34,396,380 |
| 其他应收款 | 佛上招商会德丰房地产有限公司 | 6,456,075 | - |
| 其他应收款 | 珠海源丰房地产有限公司 | 104,349 | - |
| 其他应收款 | 深圳市美越房地产投资有限公司 | 50,110 | - |
| 其他应收款 | 招商局地产(北京)有限公司 | - | 266,385,000 |
| | 合计 | 17,217,066,839 | 12,436,754,433 |

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 | 1,568,543,551 | 1,414,231,992 |
| 其他应付款 | 深圳招商水务有限公司 | 96,251,370 | 95,072,758 |
| 其他应付款 | 深圳市招商置业顾问有限公司 | 42,494,152 | 20,012,738 |
| 其他应付款 | 上海招商置业有限公司 | 184,777,154 | 173,006,186 |
| 其他应付款 | 招商局光明科技园有限公司 | 1,069,390 | 1,067,447 |
| 其他应付款 | 招商局地产(北京)有限公司 | 559,172,160 | 164,730,677 |
| 其他应付款 | 招商局地产(苏州)有限公司 | 476,942,526 | 491,582,002 |
| 其他应付款 | 招商局地产(重庆)有限公司 | 207,334,473 | 35,900,947 |
| 其他应付款 | 蛇口兴华实业股份有限公司 | 94,633,646 | 91,948,499 |
| 其他应付款 | 漳州招商房地产有限公司 | 50,627,993 | - |
| 其他应付款 | 深圳城市主场投资有限公司 | 30,388,279 | 30,388,279 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | |
|-------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 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 | 招商局地产(南京)有限公司 | 12,041,488 | 134,423,946 |
| 其他应付款 | 上海招商局物业管理有限公司 | 39,020,041 | 36,014,281 |
| 其他应付款 | 北京招商局物业管理有限公司 | 90,192,421 | 100,366,424 |
| 其他应付款 | 招商局物业管理有限公司 | 19,564,306 | 23,562,444 |
| 其他应付款 | 深圳招商物业管理有限公司 | 125,078,258 | 125,755,466 |
| 其他应付款 | 天津招商房地产有限公司 | 129,047,042 | 81,360,183 |
| 其他应付款 | 深圳市泰格公寓管理有限公司 | 135,536,011 | 118,490,378 |
| 其他应付款 | 南京招商局物业管理有限公司 | 2,034,158 | 6,078,108 |
| 其他应付款 | 武汉招商局物业管理有限公司 | 14,095,296 | 15,087,597 |
| 其他应付款 | 漳州招商鸿隆房地产有限公司 | 11,865,965 | 11,573,817 |
| 其他应付款 | 天津招胜房地产有限公司 | 76,454,407 | 7,496,320 |
| 其他应付款 | 上海招商闵盛置业有限公司 | 79,133,968 | 67,392,495 |
| 其他应付款 | 深圳招商建设有限公司 | 50,534,075 | 50,534,075 |
| 其他应付款 | 上海招商奉盛置业有限公司 | 535,879,500 | 360,600,486 |
| 其他应付款 | 上海丰扬房地产开发有限公司 | 51,763,810 | 62,892,770 |
| 其他应付款 | 深圳招商商业发展有限公司 | 49,969,324 | 49,969,324 |
| 其他应付款 | 北京康拉德房地产有限公司 | 21,675 | - |
| 其他应付款 | 瑞嘉投资实业有限公司 | 3,416,349 | 3,443,990 |
| 其他应付款 | 深圳市招商其乐物业管理有限公司 | 12,281,329 | 12,715,005 |
| 其他应付款 | 广州招商房地产有限公司 | - | 76,572,970 |
| 其他应付款 | 深圳招商房地产有限公司 | - | 27,340,441 |
| 其他应付款 | 深圳招商新安置业有限公司 | - | 2,072,989 |
| | 合计 | 4,780,664,805 | 3,922,185,722 |
| 应付股利 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 89,112,876 | - |
| 应付股利 | 招商局漳州开发区有限公司 | 3,787,878 | - |
| 应付股利 | 达峰国际股份有限公司 | 4,900,000 | - |
| 应付股利 | 上市公司其他投资者 | 73,929,296 | - |
| | 合计 | 171,730,050 | - |

(3). 资金结算中心资金调度

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

(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7月23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 | (210,473) | - |
| 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) | 2,226,430 | - |
| 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 | 2,861 | - |
| 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 | (3,071,464) | - |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | - | - |
| 所得税影响额 | 180,518 | - |
| 少数股东权益影响额(税后) | (184,726) | - |
| 合计 | (1,056,854) | - |

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 | 6.25% | 0.6115 | 0.6115 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 6.25% | 0.6121 | 0.6121 |

3.公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

人民币元

| | 报表项目 | 本期数 | 对比数 | 变动幅度 | 差异原因 |
|----|----------|---------------|---------------|------|-----------------------------|
| 1 | 交易性金融资产 | 25,651,617 | 6,437,479 | 298% | 因本期NDF市场价格波动而增加 |
| 2 | 其他应收款 | 1,050,297,111 | 1,926,509,243 | -45% | 年初的土地投标保证金确认为土地首期款, 转入存货。 |
| 3 | 其他流动资产 | 851,886,216 | 624,800,651 | 36% | 主要由于本期增加了持有待售子公司的资产 |
| 4 | 固定资产 | 186,817,919 | 299,615,954 | -38% | 因本期部分固定资产转入了持有待售子公司的资产而减少 |
| 5 | 递延所得税资产 | 438,162,357 | 290,485,972 | 51% | 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 |
| 6 | 应付账款 | 1,796,195,435 | 2,705,521,285 | -34% | 本期支付了部分项目地价款 |
| 7 | 应付职工薪酬 | 96,330,938 | 162,832,982 | -41% | 本期支付应付职工薪酬 |
| 8 | 应交税费 | 380,116,649 | 589,859,453 | -36% | 因本期缴纳了应交税金而减少 |
| 9 | 应付利息 | 39,755,152 | 21,872,418 | 82% | 应付未付利息增加 |
| 10 | 应付股利 | 217,926,308 | 107,751,887 | 102% | 因上市公司宣告分配2009年股利而增加 |
| 11 | 长期借款 | 9,515,280,804 | 5,720,303,012 | 66% | 因业务规模扩大和对长短期借款结构调整所致 |
| 12 | 外币报表折算差额 | 95,753,565 | 72,806,727 | 32% | 本期外币汇率调整所致 |
| 13 | 少数股东权益 | 2,863,970,961 | 2,023,299,723 | 42% | 合作项目注册资本及实现利润增加所致 |
| 14 | 营业收入 | 6,981,153,925 | 2,875,777,226 | 143% | 房地产销售收入增加 |
| 15 | 营业成本 | 4,127,363,733 | 1,628,278,262 | 153% | 房地产销售成本增加 |
| 16 | 营业税金及附加 | 862,925,247 | 480,483,907 | 80% | 因房地产销售收入增加引起税金增加 |
| 17 | 财务费用 | 3,053,234 | 57,887,757 | -95% | 主要由于利息收入增加所致 |
| 18 | 公允价值变动损益 | 29,917,874 | -108,371,152 | 128% | NDF合同公允价值增加所致 |

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日止期间

| | | | | | |
|----|--------|-------------|-------------|-------|--------------|
| 19 | 所得税费用 | 434,742,205 | 142,053,203 | 206% | 利润总额增加所致 |
| 20 | 少数股东损益 | 348,747,012 | -4,810,597 | 7350% | 合作项目实现利润增加所致 |

注：系买入不交割本金的美元远期外汇买卖合同，简称NDF业务。