



2011 年年度报告

公告编号:【CMPD】2012-006

第一节 重要提示及目录

重要提示:

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

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

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

目 录

公司基本情况简介	1
会计数据和业务数据摘要	2
股本变动及股东情况	4
董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
公司治理结构	12
股东大会情况简介	16
董事会报告	16
监事会报告	30
重要事项	32
审计报告	38
备查文件目录	154

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

二、公司法定代表人: 林少斌

三、公司董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

联系电话: 0755-26819600

传 真: 0755-26818666

电子信箱: investor@cmpd.cn

四、公司注册地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

公司互联网网址: <http://www.cmpd.cn>

电子信箱: investor@cmpd.cn

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

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

公司年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

七、其它有关资料

1、公司首次注册日期: 1990 年 9 月 19 日

2、公司首次注册地点: 深圳市

3、企业法人营业执照注册号: 440301503287841

4、税务登记号码: 深税登字 440300618845136

5、组织机构代码: 61884513-6

6、公司聘请的会计师事务所

名称: 德勤华永会计师事务所有限公司

办公地址: 上海市延安东路外滩中心 30 楼

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

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

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

(单位：元)

项目	金额
营业利润	4,389,510,829
利润总额	4,491,848,414
归属于上市公司股东的净利润	2,591,781,031
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,490,234,506
经营活动产生的现金流量净额	-2,112,339,698

非经常性损益项目

非经常性损益项目	2011 年	2010 年	2009 年
非流动资产处置损益	-256,439	13,091,826	1,299,323
政府补贴	1,876,900	3,716,729	3,528,698
其它营业外收支净额	100,717,124	-5,816,519	-19,337,833
少数股东损益的影响	-598,846	-367,515	-741,097
所得税的影响	-192,214	-2,404,410	2,686,297
以前年度已经计提各项减值准备的转回	0	0	1,940,114
合计	101,546,525	8,220,111	-10,624,498

二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

(单位: 元)

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
营业总收入	15,111,366,642	13,782,425,231	9.64%	10,137,701,049
利润总额	4,491,848,414	3,272,123,773	37.28%	2,273,730,035
归属于上市公司股东的净利润	2,591,781,031	2,011,397,239	28.85%	1,644,143,880
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,490,234,506	2,003,177,128	24.31%	1,654,768,378
经营活动产生的现金流量净额	-2,112,339,698	-4,446,294,010	52.49%	7,054,731,333
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
总资产	79,666,494,368	59,818,240,763	33.18%	47,897,160,497
归属于上市公司股东的股东权益	20,418,214,797	18,207,431,836	12.14%	16,278,736,754
股本(股)	1,717,300,503	1,717,300,503	0.00%	1,717,300,503
主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
基本每股收益(元/股)	1.51	1.17	29.06%	0.96
稀释每股收益(元/股)	1.51	1.17	29.06%	0.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.45	1.17	23.93%	0.96
加权平均净资产收益率	13.39%	11.66%	增加 1.73 个百分点	10.54%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	12.87%	11.62%	增加 1.25 个百分点	10.61%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.23	-2.59	52.51%	4.11
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	11.89	10.60	12.17%	9.48
资产负债率	69.53%	64.65%	增加 4.88 个百分点	61.79%

三、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响(未经审计)

(单位: 元)

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2011 年	2010 年	2011 年末	2010 年末
按国际财务报告准则	2,591,781,031	2,011,397,239	21,758,044,026	19,547,261,065
按中国会计准则	2,591,781,031	2,011,397,239	20,418,214,797	18,207,431,836
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
其中: 商誉调整	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异, 根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是: 根据中国会计准则及其相关规定, 同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积, 而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 截止 2011 年 12 月 31 日 股份变动情况

1. 股份变动情况表

(单位：股)

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其它	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	891,594,208	51.92%			11,699	11,699	891,605,907	51.92%
1、国家持股								
2、国有法人持股	693,419,317	40.38%					693,419,317	40.38%
3、其它内资持股								
其中：境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	465,451	0.03%			11,699	11,699	477,150	0.03%
二、无限售条件股份	825,706,295	48.08%			-11,699	-11,699	825,694,596	48.08%
1、人民币普通股	684,265,720	39.84%			20,176	20,176	684,285,896	39.85%
2、境内上市的外资股	141,440,575	8.24%			-31,875	-31,875	141,408,700	8.23%
3、境外上市的外资股								
4、其它								
三、股份总数	1,717,300,503	100%					1,717,300,503	100%

2. 限售股份变动情况表

(单位: 股)

股东名称	期初 限售股数	本期 解除限售	本期 增加限售	期末 限售股数	限售原因	解除限售 日期
蛇口工业区	693,419,317			693,419,317	未申请解除限售	承诺解除限售日为 2010 年 9 月 24 日, 但未申请解除限售
全天域投资	94,144,050			94,144,050		
招商证券香港有限公司	49,242,245			49,242,245		
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000			27,720,000		
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	26,603,145			26,603,145		
林少斌	106,627		7,500	114,127	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
贺建亚	72,876		6,525	79,401	高管持股	
杨志光	57,971		5,250	63,221	高管持股	
黄培坤	83,025		24,375	107,400	高管持股	
杨百千	67,425	89,900	22,475	-	离任董事持股解禁	
胡建新			7,500	7,500	高管持股	
王立	22,640		6,300	28,940	高管持股	
朱文凯			7,500	7,500	高管持股	
孟才	33,512		1,274	34,786	高管持股	
张林			1,650	1,650	高管持股	
王正德			7,500	7,500	高管持股	
刘宁	10,125			10,125	董秘持股	
刘晔	11,250		3,750	15,000	离任监事持股	
合计	891,594,208	89,900	101,599	891,605,907		

说明:

1、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, 高管持有的 A 股 252,000 股, B 股 225,150 股。

2、有限售条件的高管持股数减少 89,900 股, 系离任董事杨百千持股解禁所致; 增加 101,599 股, 系报告期内公司高管自二级市场买入公司股票和离任监事持股全部转为限售所致。

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

4、2007 年, 蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份, 承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的 (包括直接和间接持有) 本公司股份。截止本报告日, 公司尚未收到蛇口工业区要求解除限售的通知。

(二) 股票发行和上市情况

截止报告期末, 公司近 3 年没有股票发行情况。

二、公司股东情况

(一) 截至 2011 年 12 月 31 日, 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况 (单位: 股)

股东总数	62,017 户 (其中, A 股 49,799 户, B 股 12,218 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	2.93%	50,320,727	49,242,245	无
招商局漳州开发区有限公司	国有法人	1.79%	30,680,000		无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	1.36%	23,436,423		未知
上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	20,270,000		未知
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	境外法人	1.03%	17,625,461		未知
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	1.00%	17,099,671		未知
持股情况说明: 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。					
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	
招商局漳州开发区有限公司	30,680,000			A股	
全国社保基金一零二组合	23,436,423			A股	
上投摩根中国优势证券投资基金	20,270,000			A股	
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	17,625,461			B股	
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	17,099,671			A股	
诺安价值增长股票证券投资基金	17,091,616			A股	
易方达价值成长混合型证券投资基金	14,638,223			A股	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 深	13,052,362			A股	
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	12,879,884			A股	
BOCI SECURITIES LIMITED	12,581,428			B股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 以及漳州开发区属于一致行动人。				

说明:

漳州开发区原持有本公司 A 股 37,878,788 股, 2010 年 11 月 18 日, 经深交所批准解除限售。报告期内漳州开发区减持了 7,198,788 股, 2012 年初至 2 月 15 日, 减持了 17,780,000 股, 截止 2012 年 2 月 29 日, 漳州开发区持有本公司 A 股 12,900,000 股。

(二) 截至 2012 年 2 月 29 日, 股东总数为 58,946 户, 其中, A 股 47,641 户, B 股 11,305 户。

(三) 公司控股股东及实际控制人情况简介

1、控股股东: 蛇口工业区

法定代表人: 孙承铭

注册时间: 1992 年 2 月

注册资本：人民币 22.36 亿元

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

2、实际控制人：招商局集团

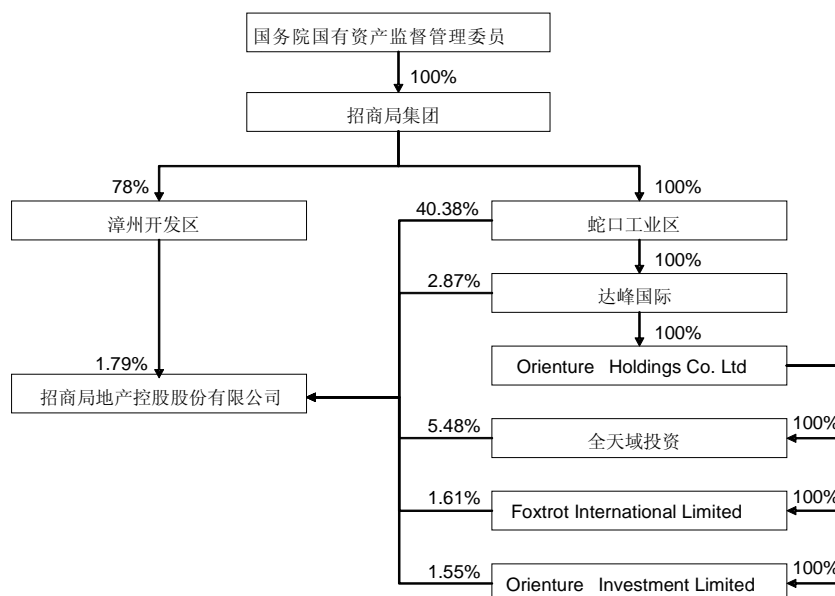
法定代表人：傅育宁

注册时间：1986 年 10 月

注册资本：人民币 100.5 亿元

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

报告期末，本公司股东、实际控制人与本公司之间的控制关系图：



3、报告期内控股股东没有发生变更。

4、原非流通股股东持有股份的限售条件

2006 年 2 月 9 日，公司完成股权分置改革，原非流通股股东蛇口工业区持有本公司有限售条件流通股 147,426,958 股，该等股份承诺的限售条件为：自获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月期满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月期满后 36 个月（即 2011 年 2 月 9 日）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；2009 年度分红：每 10 股派息 1 元。该限售价格调整为 7.23 元）。

蛇口工业区因 2007 年增持公司非公开发行股份而承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的本公司股份。报告期内蛇口工业区仍没有申请解除限售上述股份，其持有股份没有变化。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员的情况

(一) 董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数		年末持股数		变动原因	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬	
					A 股	B 股	A 股	B 股				
林少斌	董事长	男	51	2011.12-2014.12	41,670	100,500	51,670	100,500	自二级市场买入	258.62	否	
杨天平	副董事长	男	52	2011.12-2014.12								是
贺建亚	董事总经理	男	46	2011.12-2014.12	97,170	-	105,870			210.55	否	
王宏	董事	男	49	2011.12-2014.12								是
华立	董事	男	40	2011.12-2014.12								是
胡勇	董事	男	45	2011.12-2014.12								是
黄培坤	董事财务总监	男	49	2011.12-2014.12	-	130,700		143,200		212.94	否	
柴强	独立董事	男	50	2011.12-2014.12						12.00	否	
刘洪玉	独立董事	男	49	2011.12-2014.12						1.00	否	
卢伟雄	独立董事	男	51	2011.12-2014.12						1.00	否	
张炜	独立董事	男	40	2011.12-2014.12						1.00	否	
吴振勤	监事会主席	女	53	2011.12-2014.12								是
刘志民	监事	男	54	2011.12-2014.12								是
黄均隆	监事	男	46	2011.12-2014.12								是
陈燕	职工监事	女	33	2011.12-2014.12						45.07	否	
陈青	职工监事	女	29	2011.12-2014.12						33.68	否	
杨志光	副总经理	男	48	2011.12-2014.12	44,295	33,000	51,295	33,000		205.18	否	
胡建新	副总经理	男	53	2011.12-2014.12			10,000			198.61	否	
王立	副总经理	男	56	2011.12-2014.12	30,187	-	38,587	-		184.43	否	
朱文凯	副总经理	男	44	2011.12-2014.12			10,000			189.66	否	
孟才	副总经理	男	53	2011.12-2014.12	44,682		46,382		105.50	否		
张林	副总经理	男	49	2011.12-2014.12			2,200		116.81	否		
王正德	总经济师	男	48	2011.12-2014.12				10,000	143.69	否		
刘宁	董事会秘书	女	43	2011.12-2014.12	-	13,500		13,500	103.74	否		
合计					258,004	277,700	316,004	300,200		2,023.48		

除林少斌、贺建亚、黄培坤董事在公司受薪，四位独立董事在公司领取津贴外，其余董事在招商局集团或蛇口工业区任职受薪；除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均在招商局集团任职受薪；本公司高级管理人员均在公司受薪，上述薪酬按收付实现制计，部分高管因职务变化对应的薪酬变动将在 2012 年度体现。

(二) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
林少斌	董事长	17	6	11			否
杨天平	副董事长	17	6	11			否
贺建亚	董事总经理	12	4	8			否
王宏	董事	12	3	8	1		否
胡勇	董事	12	4	8			否
华立	董事	6	2	3	1		否
黄培坤	董事财务总监	17	6	11			否
付刚峰	离任董事	11	2	8	1		否
杨百千	离任董事	5	2	3			否
陈钢	离任董事	5	2	3			否
柴强	独立董事	17	6	11			否
刘洪玉	独立董事	1			1		否
卢伟雄	独立董事	1	1				否
张炜	独立董事	1	1				否
孟焰	离任独立董事	16	5	11			否
龚兴隆	离任独立董事	16	5	11			否
陈燕萍	离任独立董事	16	5	11			否

(三) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

林少斌：高级建筑师，毕业于清华大学建筑系，获学士学位，后获中欧国际工商学院的工商管理硕士学位。现任本公司董事长、深圳招商房地产有限公司董事长。历任招商局蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团工程地产事业部总经理，招商局蛇口工业区有限公司副总经理、首席规划发展顾问，本公司董事总经理。

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

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

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

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

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

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

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

刘洪玉：注册房地产估价师、英国皇家特许测量师（FRICS）。分别于 1985 年和 1988 年获清华大学结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学建设管理系教授和房地产研究所所长、清华大学恒隆房地产研究中心主任，兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、亚洲房地产学会（AsRES）理事（前会长）。自 2006 年 4 月起任中粮地产（集团）股份有限公司独立董事，自 2007 年 3 月起任方兴地产（中国）有限公司独立非执行董事。

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

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

2、监事会成员

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

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

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

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

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

3、高级管理人员

贺建亚：董事总经理，见前述董事介绍。

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

黄培坤：董事财务总监，见前述董事介绍。

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

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

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

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

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

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

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

（四）董事、监事在股东单位或实际控制人单位的任职情况

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

说明：上述董事和监事当前未在除招商局集团系统外的其它单位任职或兼职

(五) 报告期内, 董事、监事和高级管理人员变更的情况

1、报告期内本公司第六届董事会和监事会任期届满, 2011 年 12 月 2 日, 公司 2011 年第一次临时股东大会选举林少斌、杨天平、贺建亚、王宏、华立、胡勇和黄培坤为第七届董事会董事; 选举柴强、刘洪玉、卢伟雄和张炜为第七届董事会独立董事; 选举吴振勤、刘志民和黄均隆为第七届监事会监事。

2、2011 年 11 月 29 日, 本公司职工代表大会选举陈燕和陈青为第七届监事会职工监事。

3、2011 年 12 月 2 日, 本公司第七届董事会第一次会议选举林少斌为第七届董事会董事长, 选举杨天平为第七届董事会副董事长, 聘任贺建亚为公司总经理, 聘任杨志光、胡建新、王立、朱文凯、孟才和张林为公司副总经理, 聘任黄培坤为公司财务总监, 聘任王正德为公司总经济师, 聘任刘宁为公司董事会秘书。

同日, 本公司第七届监事会第一次会议选举吴振勤为第七届监事会主席。

二、员工情况

截止 2011 年末, 公司共有员工 10,041 人, 其中:

(一) 房地产开发及供电系统共 3,044 人, 专业构成和学历构成如下:

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
生产人员	405	13.30%	硕士及以上	420	13.80%
销售人员	606	19.91%	本科	1,871	61.47%
技术人员	1,184	38.90%	大专	547	17.97%
财务人员	280	9.20%	中专及以下	206	6.76%
行政人员	471	15.47%			
其它	98	3.22%			
合计	3,044	100%	合计	3,044	100%

(二) 物业管理系统共有员工 6,997 人, 学历构成见下表:

人员类别	人数	比例
硕士及以上	21	0.30%
本科	511	7.30%
大专	1,238	17.69%
中专及以下	5,227	74.71%
合计	6,997	100%

说明: 公司无需承担离退休职工的费用。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

(一) 公司治理基本情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求, 不断完善法人治理结构, 建立健全内部控制制度, 持续深入开展治理活动, 不断提升公司治理水平。截止报告期末, 公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等公司治理的规范性文件的要求不存在差异。

公司治理结构健全, 股东大会、董事会、监事会运作规范, 按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯

重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。报告期内，公司连续第七年获得信息披露优秀单位。

公司控股股东和实际控制人依法行使其股东权益，支持公司治理规范、支持公司的发展，已经在资本市场获得良好口碑，从根本上保证了公司的规范运作。

（二）公司治理活动开展情况

1、公司治理专项活动有关情况

报告期内，公司按照深圳证监局发布的《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕信息管理有关工作的通知》精神，就内幕交易防控与信息披露管理的监管规定，组织公司全体董事、监事、高管人员进行了现场专题培训，加强对内幕交易防控与信息披露管理相关法规的学习了解。同时，公司还将上述通知要求、培训内容传达给公司大股东蛇口工业区及相关内幕信息知情人，提请大股东及相关人员学习了解。下一步，公司还计划在新员工入职的“新航程”培训计划和后备管理干部的“常青藤”培训计划中加入上市公司法规的培训。公司认为，深入学习了解上市公司监管法规，将有助于进一步提高认识，从思想上遏制内幕交易的根源。

公司已经建立并有效执行了《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》。公司在每次定期报告或重大事项前的敏感期，提醒董事、监事、高管及所有内幕信息知情人不得随意买卖公司股票，公司还就证监会、深交所有关上市公司最新监管法规、深交所通报等及时告知公司董事、监事和高管，公司董事、监事、高管及内幕信息知情人严格遵循了监管规定。报告期内，公司对照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的要求，对现有制度执行情况进行检查，公司严格按监管法规规定管控、提供内幕信息。此外，公司已将证监会的上述规定传达给了大股东及公司实际控制人的有关人员。

2、制度完善情况

报告期内，为满足战略发展的需求，公司修订了《董事会战略委员会工作细则》，增加了战略委员会委员人数，增强了战略委员会在公司战略建设中的作用。

2011年11月，按照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，在公司内幕信息依法披露前，建立了内幕信息知情人档案。

3、向大股东报送未公开信息情况

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

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

公司报送的上述未公开信息种类以及知情人员资料均已及时报备深圳证监局。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司董事会换届，选举产生了新的独立董事，公司历任和现任的各位独立董事均能按照监管法规和公司《独立董事工作细则》的要求，认真履行职责：

（一）独立董事参加董事会会议及股东大会的情况

报告期内，独立董事均参加了公司全部董事会会议。具体出席情况见本节一、（二）内容。

报告期内，公司召开了 2 次股东大会，独立董事均参加了会议。

（二）参与董事会三个专门委员会的工作情况

报告期内，独立董事积极参与专门委员会的工作，为公司年度审计事项、关联交易、高管聘请及高管薪酬考核、内部控制体系建设等事项提供了专业的决策支持。专门委员会为公司战略研究工作提出了若干建设性意见；就年报工作与会计师的审计计划、风险判断进行了沟通；在制定或调整员工薪酬与考核制度时给予了指导。

（三）考察公司经营场所

公司独立董事利用参加董事会期间或专程前往公司房地产项目所在地，对公司房地产项目进行考察，对经营情况进行调研。报告期内，独立董事对公司总部以及深圳、北京、广州、上海、天津和南京等地的房地产项目进行了实地考察，重点了解了各地公司 2011 年的销售情况和市场状况，并听取了公司有关经营情况的汇报，为公司产品和销售策略提出了重要建议。

（四）发表独立意见

按照监管规定及公司《独立董事工作细则》的要求，独立董事对关联交易、对外担保事项，对公司新一届董事的提名和高级管理人员的聘任以及内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职能。

（五）其他工作情况

一年来，独立董事向公司提出很多规范发展建议：独立董事在公司战略委员会上阐述了对宏观调控的节奏、房产税、保障房供给、产品结构的多元化等问题的独到见解，加深了公司对宏观政策的解读与把握，对公司战略研究及决策产生了重要影响。审计委员会的独立董事对公司内部控制建设工作提出：要求公司应结合自身的特点建立相关的内部控制制度，向内部控制建设优秀的公司学习经验，全面调动资源与多部门、专业机构协调完成此项工作。独立董事的建议在公司相关工作中成为重要的指导意见得到执行。

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

报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

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

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

（一）董事会关于内部控制责任的声明

本公司董事会认为：

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

（二）公司内部控制的概况

公司构建了较为完善的内部控制体系，且一直重视内部控制的持续规范工作。近年来，公司每年均主动开展内部控制自我评价工作，并聘请审计机构对公司的内部控制自我评价报告进行审计。

（三）与财务报告相关的内部控制制度建立健全情况

公司财务稳健，严格按照财经法规建立与财务报告相关的内部控制制度，截止报告期末，公司建立了一套完整的会计核算和财务报告体系，且执行有效。根据监管法规和公司实际情况的变化，公司注意不断完善财务管理工作，报告期内，公司结合上述内部控制规范的要求以及公司制度流程优化和组织机构再造工作，进一步修改、完善了部分财务制度。

公司为控制外币汇率变动风险，对主要外币借款配套 NDF 交易，较好地控制了交易风险，达到了预期的管理目的。报告期内，公司严格按照《衍生金融工具交易制度》的规定在交易规模、操作及审批流程、风险控制和信息披露等方面进行操作，实际运行情况接受公司审计稽核部的监督检查。

（四）内部控制制度建立健全计划及实施情况

报告期内，公司被确定为深圳辖区 26 家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一。根据财政部等五部委联合颁发的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，及深圳证监局颁发的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求，公司立即开展了内部控制规范相关工作。

公司董事会审议批准了《关于实施〈企业内部控制规范〉的工作方案》，根据上述工作方案的部署，成立了内部控制规范工作小组（以下简称“内控工作小组”），公司董事长担任内控工作小组组长。内控工作小组负责制定内部控制规范工作实施方案及相关配套政策，开展内控制度的研究、拟（修）订，协调内控规范工作的实施，直接对董事会负责并接受董事会监督指导。

同时，公司聘请经验丰富的专业咨询机构，按照上述规范指引协助公司梳理、构建及完善内部控制总体架构，帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险，有针对性的设计控制的重点流程和内容并协助公司开展内部控制自我评价工作。

根据深圳证监局的要求，内控工作小组确定了 2011 年度内部控制规范工作实施范围。截止报告期末，内控工作小组对内部控制规范工作实施范围内的公司现有的业务流程进行了对标和梳理、对获取的样本进行了穿行测试，对发现的内部控制缺陷进行了集中整改和后续跟踪。公司在报告期内的内部控制规范建设中发现的缺陷已经于报告期末前整改完毕。

（五）内部控制监督检查部门设立情况

公司审计稽核部负责对内部控制执行情况的监督检查，在董事会审计委员会指导下工作，并对董事会负责。

（六）内部控制的自我评价

公司审计稽核部负责内部控制的自我评价工作并向董事会报告。公司《内部控制自我评价报告》已经董事会审议通过，公司监事会和独立董事分别对公司《内部控制自我评价报告》发表了意见。

公司《内部控制自我评价报告》意见：公司已经根据《内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及《内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求，对公司截止至 2011 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。报告期内，公司对纳入评价范围单位的业务与事项均已建立了内部控制制度，并得以有效执行，达到了公司内部控制的的目标，不存在重大缺陷。自《内部控制自我评价报告》基准日至该报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

公司清楚地认识到内部控制应与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。未来，公司将继续完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

公司监事会和独立董事对《内部控制自我评价报告》发表了意见：认为公司《内部控制自我评价报告》的评价意见真实客观地反映了公司内部控制的现状，公司按照监管要求将主要的经营单位纳入了内部控制规范和评价的范围，这些单位的业务与事项均已建立了内部控制，执行有效，不存在重大缺陷。

德勤华永会计师事务所有限公司受托审核了公司编制的《内部控制自我评价报告》，出具了内部控制审核报告德师报(审)字(12)第 S0060 号。审核报告认为：公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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

五、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

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

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

六、社会责任履行情况

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

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 2 次股东大会，情况如下：

2011 年 4 月 12 日，公司召开了 2010 年年度股东大会，本次股东大会除了例行审议《2010 年年度报告及年报摘要》等议案外，还审议通过了《关于延长保函期限与银行修订相关协议的议案》等议案。决议公告于 2011 年 4 月 13 日对外披露。

2011 年 12 月 2 日，公司召开了 2011 年第一次临时股东大会，会议采用现场投票与网络投票表决相结合的方式，选举了第七届监事会监事，第七届董事会董事和独立董事，还审议通过了《关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案》、《关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案》和《关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案》。

以上股东大会决议公告披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 2011 年经营环境分析

回首 2011 年，“限购、限贷”等宏观调控政策贯穿中国的房地产市场，影响着政府、银行、开发商以及购房者的各项决策。从效果看，房地产市场经历了近两年的调控后发生了显著变化。一二线重点城市的成交量持续萎缩，三四线城市虽总量上增长，但单月走势也呈下降趋势；重点城市房价持续上涨的势头已得到遏止；土

地交易出现降温，成交量和土地溢价率均有所下降。市场的变化也促进了房地产企业的转变。多数房地产企业放缓了扩张的步伐，积极探索新的商业模式，寻求更长远的增长方式。公司认为，这样的转变将有利于中国房地产行业的健康发展。

（二）管理回顾

2011 年是招商地产新十年规划的起步之年，面对市场严峻挑战，公司以“把握时机、加速推售”的营销思路，在变化迅速的市场中灵活调整和把握销售节奏，同时开展了以提速提效、风险防范、资源获取、商业模式创新、客服升级、公司治理等为主的一系列卓有成效的管理工作，为新十年的良好开局打下了基础。

报告期内，公司成功抓住销售回暖的窗口期，果断加大推售力度，取得了良好的销售业绩。全年，公司在 14 个城市有 37 个楼盘在售，实现签约销售面积超 120 万平方米，签约销售金额超 210 亿元。

公司全面梳理了各级管理权限，以设计、成本、客服三方面为主进行权限下放，着力推进向城市公司放权，深入实施流程再造，以此全面提高内部运营效率。为加快项目工程进度，公司按照行业先进标准缩短并改进项目开发模板，同时继续做好产品标准化的推广以及加大集团战略采购的力度。报告期内，“提速提效”工作取得显著效果。

随着市场的下行，流动性风险再度成为行业最受关注的焦点，融资能力成为考验房企生存和发展能力的关键。公司多渠道加大融资力度，持续深化金融产品创新，报告期内筹资总额净增 90 亿元。在资金管理方面力求做到总量合理、成本有利、节约使用。

报告期内，公司在佛山、武汉、镇江、上海、青岛等地新获项目用地 9 幅，扩充土地资源 285 万平方米，其中权益面积 231 万平方米。目前，公司总项目资源建筑面积保持在 1000 万平方米以上，已进入城市增加至 18 个，主要位于环渤海地区、长三角地区、珠三角地区、成渝汉地区以及厦漳地区，区域分布更为广泛，项目品种更为丰富。

2011 年，为了进一步整合公司的商业地产资源，公司以分立方式成立了深圳招商商置投资有限公司，搭建了商业地产业务发展的全新平台，形成了公司商业地产发展的战略构想，初步确立了系列产品线。

报告期内，公司对客户触点进行深入剖析，推出了国内独具特色的房地产服务品牌——“到家”3.3 全触点服务体系，通过整合内部资源，在售前、售中和售后全程提供高品质服务，实现客户生活价值的全触点提升。

公司秉承严谨务实的工作作风，在良好的公司治理基础上持续完善内部控制体系。2011 年初，公司获选成为深圳辖区 26 家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一，公司高度重视此项工作，在外聘专业机构的帮助下，内部合力推动，有关内部控制规范建设以及风险防范体系建设成效显著。此外，为实现管理的规范化、标准化、精细化及信息化，公司进一步推进信息化建设工作，报告期内，ERP 系统已分期开始上线，知识管理系统已分步在全国实施。

2011 年，公司连续第八年成功举办绿色人居公益性年度国际会议——中外绿色人居论坛。该论坛以“绿色人居·创意城市”为主题，面向公众普及绿色人居理念和知识，并对生态城市的居住与建设进行了深入讨论，开启了研究和探索当代绿色人居和创意城市之间良性互动的大门，得到了业内外舆论的高度评价。

公司多年来全心致力于绿色地产的实践，建造绿色建筑，探求新的绿色理念。报告期内，公司有十一个项目获得由国家住房和城乡建设部颁发的“绿色建筑标识证书”；广州金山谷获得了由美国绿色建筑委员会颁发的“LEED-ND 设计认证证书”，并被广东省发展和改革委员会、广东省低碳发展促进会、广东省建筑科学研究院和南方日报社联合评为“2011 南方低碳年度标杆社区”；天津雍华府项目被欧盟经济发展与合作委员会评为“亚太地区最佳人居示范项目”。

一系列管理措施的改进与落实，在促进经营业绩增长的同时，管理成效更是获得了来自各方的认可。2011 年，公司获得了众多荣誉：

- 获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2011 沪深上市公司 TOP10”，并获得“2011 中国房地产百强企业”称号；
- 获评由中国房地产 TOP10 研究组评选的“2011 中国房地产可持续发展品牌典范”，并连续八年上榜房地产公司品牌价值 TOP10。
- 成为中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心评选的“2011 中国房地产开发企业品牌价值 20 强”
- 获《第一财经》评选的“沪深 A 股·综合价值 TOP10”、“2011 年度绿色管理奖”和“中国企业社会责任榜——优秀实践奖”
- 获 21 世纪报系评选的“2011 年度中国最佳企业公民大奖”称号；
- 获《南方都市报》评选的“行业标杆企业奖”、“黄金十年战略伙伴奖”和“黄金十年行业标杆”奖；
- 被深圳市住房和建设局评为“绿色建筑示范企业”。
- 被《深圳特区报》评选为宜居深圳 30 年 三十大城市运营商
- 获深交所 2010 年度信息披露考核优秀公司

二、公司经营情况回顾

（一）总体经营情况

2011 年，面对复杂的外部环境和严峻的行业形势，公司快速应对，经营业绩再上新台阶。全年实现营业收入总额 151.11 亿元，归属于上市公司股东的净利润 25.92 亿元，较上年同期增长 29%。营业收入中：

商品房销售收入 131.43 亿元，结算面积 74.77 万平米；

投资性物业租赁收入 6.28 亿元，累计租赁面积达 823 万平米；

园区供电销售收入 6.19 亿元，售电 81,021 万度；

（单位：万元）

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	1,314,277	574,774	56%	10%	-18%	14
出租物业经营	62,818	32,445	48%	22%	17%	2
房地产中介	6,551	6,548	0%	-34%	-8%	-28
园区供电	61,940	43,777	29%	-5%	-5%	0
物业管理	58,226	50,202	14%	26%	28%	-1
工程施工收入	15,995	15,738	2%	48%	47%	1

报告期内，主营业务经营同比变动情况：

（二）公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内，公司新开工项目 28 个，新开工面积 292 万平米；年内竣工项目 13 个，竣工面积 85 万平米。年末在建面积 518 万平米。

2011 年主要房地产开发项目表

(单位: 万平方米)

序号	名称	区域	权益比例	占地面积	计容积率面积	2011 年新开工	2011 年竣工	累计开工面积	累计竣工面积	本期签约面积	本期结转面积	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
1	深圳兰溪谷二期及国际公寓	深圳蛇口	100%	5.69	14.44	-	3.16	14.44	14.44	1.49	3.46	2005.09	2011.05
2	深圳花园城五期	深圳蛇口	100%	0.98	2.71	-	-	2.71	2.71	0.33	0.43	2008.03	2010.08
3	深圳雍景湾	深圳蛇口	100%	4.93	13.10	-	-	13.10	-	5.34	-	2009.07	2012.06
4	深圳招商局广场	深圳蛇口	100%	1.66	7.10	-	-	7.10	-	-	-	2010.05	2012.11
5	深圳伍兹公寓	深圳蛇口	100%	1.13	3.23	-	-	3.23	-	-	-	2010.05	2012.08
6	深圳曦城	深圳宝安	50%	60.00	30.31	5.10	4.76	30.31	25.55	1.61	2.54	2005.09	2012.10
7	深圳招商果岭花园	深圳宝安	100%	4.00	18.16	-	-	18.16	-	3.50	-	2010.05	2012.10
8	深圳招商澜园	深圳宝安	100%	9.28	22.28	-	-	22.28	22.28	2.37	3.82	2008.03	2010.10
9	深圳招商观园	深圳宝安	100%	14.76	22.22	-	-	22.22	-	8.19	-	2008.08	2012.01
10	深圳船前广场	深圳蛇口	51%	1.19	1.21	1.21	-	1.21	-	-	-	2011.03	2012.09
11	深圳海上世界酒店项目	深圳蛇口	51%	2.36	4.29	-	-	4.29	-	-	-	2010.12	2013.02
12	深圳曦城六期	深圳宝安	50%	2.34	2.81	2.81	-	-	-	-	-	2011.02	2012.08
13	深圳鲸山九期*	深圳蛇口	100%	5.44	10.65	10.65	-	10.65	-	-	-	2011.05	2014.04
14	深圳锦绣观园*	深圳宝安	100%	4.95	15.80	15.80	-	15.80	-	-	-	2011.12	2013.11
15	广州金山谷	广州番禺	100%	83.55	105.15	5.62	-	37.17	10.62	7.83	0.21	2008.02	2019.11
16	广州番禺创新科技园	广州番禺	50.8%	86.61	84.34	-	-	11.74	2.74	-	-	2008.07	2018.12
17	广州万尚项目*	广州开发区	34%	10.97	27.44	-	-	-	-	-	-	2012.03	2016.12
18	佛山依云水岸	佛山顺德	50%	26.64	45.94	-	20.01	45.94	28.43	13.48	17.04	2008.04	2012.12
19	佛山依云上城	佛山禅城	50%	15.04	26.82	7.89	9.07	26.82	9.07	6.31	6.81	2008.08	2013.11
20	佛山依云曦城(原狮山项目)	佛山南海	50%	14.19	31.01	9.71	-	9.71	-	-	-	2010.12	2015.06
21	佛山依云天汇(原南海 2010-056、057 项目)	佛山南海	50%	5.61	22.44	22.44	-	22.44	-	-	-	2011.02	2015.06
22	佛山顺德珑原项目*	佛山乐从	100%	2.97	8.92	-	-	-	-	-	-	规划设计中	
23	珠海招商花园城一期(原 A)	珠海香洲	51%	6.15	12.42	-	12.62	12.42	-	0.51	-	2008.12	2012.03
24	珠海招商花园城二、三期(原 B)	珠海香洲	100%	10.89	21.98	-	-	21.98	-	1.46	-	2009.12	2013.08
25	上海招商雍华苑	上海闵行	100%	13.42	13.75	-	7.82	13.75	13.75	3.32	3.40	2008.07	2011.08
26	上海招商南桥雅苑	上海奉贤	100%	5.46	9.82	-	-	9.82	9.82	-	0.06	2008.05	2010.01
27	上海海德花园	上海宝山	60%	38.54	24.34	-	-	9.11	9.11	1.22	1.37	2006.05	2013.08
28	上海招商海湾花园	上海奉贤	100%	33.54	10.62	3.97	0.87	6.60	2.63	1.03	0.99	2008.10	2013.12
29	上海佘山珑原	上海松江	55%	13.10	10.48	-	-	2.95	-	-	-	2010.10	2013.12
30	南京依云溪谷	南京仙林	100%	32.94	18.00	-	-	18.00	18.00	0.13	1.49	2006.12	2010.10

31	南京紫金山一号(原 G67 项目)	南京栖霞	100%	6.66	14.03	5.40	10.62	12.89	-	1.45	-	2010.08	2012.11
32	南京珑原(原 G54 项目)	南京河西新	100%	4.85	14.54	-	-	-	-	-	-	2011.07	2014.05
33	苏州小石城	苏州吴中	60%	66.37	92.18	28.10	-	54.21	15.09	10.48	1.45	2008.04	2015.08
34	苏州雍景湾(原唯亭项目)	苏州工业园	50%	18.36	16.89	7.22	-	7.22	-	0.81	-	2011.03	2014.12
35	镇江招商北固湾*	镇江京口	100%	31.95	55.00	13.60	-	13.60	-	1.88	-	2011.05	2015.12
36	北京公园 1872	北京朝阳	100%	10.42	30.34	13.54	3.02	30.34	16.80	5.53	7.24	2006.01	2014.07
37	北京溪城家园及珑原	北京昌平	50%	26.80	52.33	9.90	-	44.46	25.25	10.89	1.60	2008.01	2013.05
38	北京康拉德酒店	北京朝阳	60%	0.78	3.50	-	-	3.50	-	-	-	2009.04	2012.6
39	天津西康路 36 号	天津和平	75%	2.71	3.40	-	-	3.40	3.40	0.10	0.14	2007.03	2010.04
40	天津星城	天津南开	100%	14.52	31.00	-	5.31	23.99	10.53	2.62	5.39	2007.01	2012.08
41	天津雍华府	天津河东	50%	4.75	12.31	-	-	12.02	-	7.31	-	2010.03	2012.11
42	青岛城阳区项目*	青岛城阳	51%	32.15	29.46	-	-	-	-	-	-	规划设计中	
43	重庆招商江湾城	重庆江北	100%	13.49	44.91	13.43	-	44.91	22.27	12.13	11.84	2007.01	2012.12
44	重庆招商花园城	重庆北部新	100%	24.04	51.93	5.28	-	5.28	-	0.05	-	2011.08	2015.06
45	重庆长嘉汇(原弹子石项目)	重庆南岸	50%	33.66	150.00	9.46	-	9.46	-	0.20	-	2011.05	2019.12
46	成都东城国际广场	成都成华	100%	1.12	6.38	6.38	-	6.38	-	3.89	-	2011.01	2012.09
47	成都招商雍华府(原成华区 CH07 项目)	成都成华	100%	12.27	36.26	10.45	-	10.45	-	2.43	-	2011.05	2015.04
48	武汉招商雍华府*	武汉洪山	100%	4.39	13.18	13.18	-	13.18	-	-	-	2011.07	2013.9
49	武汉墨水湖南岸 A 地块*	武汉汉阳	100%	19.97	45.73	-	-	-	-	-	-	规划设计中	
50	武汉墨水湖南岸 B 地块*	武汉汉阳	100%	14.28	25.09	-	-	-	-	-	-	规划设计中	
51	武汉墨水湖南岸 C 地块*	武汉汉阳	100%	17.72	38.45	-	-	-	-	-	-	规划设计中	
52	厦门海德公园(原厦门 P08)	厦门集美区	100%	9.12	22.51	14.52	-	14.52	-	0.48	-	2011.05	2013.10
53	厦门海上五月花	厦门集美区	50%	14.40	33.95	23.62	-	23.62	-	3.28	-	2011.03	2014.06
54	漳州招商花园城	漳州开发区	51%	8.25	13.71	4.47	2.58	13.71	9.23	2.20	4.15	2008.07	2012.07
55	漳州假日 365	漳州开发区	51%	3.84	10.37	7.84	2.53	10.37	2.53	1.73	0.96	2010.06	2014.12
56	漳州卡达凯斯	漳州开发区	51%	38.99	67.80	16.92	2.56	16.92	2.56	1.83	0.23	2010.05	2020.12
57	漳州卡达凯斯酒店及商业	漳州开发区	51%	5.37	4.29	3.98	-	3.98	-	-	-	2011.07	2012.12
合计:				959.56	1,561.32	292.49	84.93	792.36	276.81	127.41	74.62		

注:

- 1、上表中开、竣工面积按计容积率面积的口径计算,签约及结转面积按可租售面积的口径计算;
- 2、上表中标*为本年新增项目,报告期内新增项目计容积率面积 285 万平米,权益面积 231 万平米。
- 3、报告期内结算面积 74.77 万平米,除上表数据外,还有其他尾盘项目未列出。
- 4、除番禺科技园外,其他联营合营项目均未列入上表。

投资性物业的经营

2011 年，公司继续加大投资性物业的开发力度，美伦公寓等新增物业的运营使投资性物业的出租面积进一步增加。而近年新增的花园城数码大厦、南海意库、科技大厦二期等多项投资性物业出租情况较开业前期有所提升，使得累计出租面积较上年同期增加 120 万平米，增幅 17%，出租率较上年同期提升 7 个百分点。

2011 年投资性物业概况

(单位：万平米)

物业类别	可租面积	累计出租面积		出租率	
		2011 年	2010 年	2011 年	2010 年
其中：公寓	14.17	106.02	89.07	62%	61%
别墅	6.48	60.59	57.73	78%	74%
写字楼	19.28	183.30	172.74	79%	74%
商铺	19.92	213.50	197.02	89%	84%
厂房及其它	30.35	260.06	186.67	71%	58%
合计	90.20	823.47	703.23	76%	69%

注：累计出租面积为全年各月出租面积的累计数量。

园区供电

供电业务量情况

业务名称	单位	2011 年	2010 年	比上年增减
供电量	万度	81,021	81,043	-0.03%

物业管理

公司坚持物业管理以配套地产业务为核心的理念，关注物业管理服务质量，客户满意度持续提升。2011 年，物业管理面积稳步提升，全年实现管理收入 5.82 亿元，较上年同期增长 26%。

物业管理面积变动表

业务分类	单位	2011 年	2010 年	比上年增减
委托管理	万平米	1,327	1,127	18%
顾问管理	万平米	424	378	12%

(三) 公司主要供应商、客户情况

鉴于公司经营特点，供应商主要指供电业务的源电供应商香港中华电力公司。房地产业务直接采购金额比例较小，涉及的直接供应商也较少。

2011 年，招商供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的 50%。

(四) 公司财务状况分析

1. 财务状况变动情况分析

(单位：万元)

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变动幅度	主要影响因素
其他应收款	616,501	414,471	49%	拍地保证金及定金增加
存货	5,144,018	3,869,935	33%	公司规模扩大，房地产开发投入增加
其他流动资产	175,230	98,054	79%	因房地产销售收入增加致预缴税金增加
长期应收款	15,758	126,074	-88%	委托贷款及股权转让尾款收回而减少
长期股权投资	81,454	59,761	36%	合营及联营项目增加
投资性房地产	326,716	343,822	-5%	投资性房地产摊销
固定资产	43,623	26,094	67%	北京及深圳曦城会所竣工转入
在建工程	6,158	2,333	164%	供电工程投入增加

长期待摊费用	25,235	16,599	52%	租入物业的装修费用转入
递延所得税资产	73,430	46,046	59%	预提土地增值税产生的暂时性差异确认的递延所得税资产增加
短期借款	287,320	117,213	145%	公司规模扩大
应付票据	371	27,562	-99%	票据到期减少
预收款项	1,688,230	1,126,865	50%	预收售房款增加
应交税费	127,250	61,479	107%	应税收入及利润增加
应付股利	4,958	12,421	-60%	股利支付而减少
其他应付款	687,141	574,338	20%	暂收款增加
一年内到期的非流动负债	360,805	185,642	94%	一年内到期的长期借款增加
长期借款	1,562,143	999,584	56%	公司规模扩大
长期应付款	8,357	5,859	43%	代收的维修基金增加
预计负债	-	10,629	-100%	预计负债转回而减少
少数股东权益	385,878	293,848	31%	子公司少数股东新增投入及合作项目实现利润

2. 资产负债构成情况分析

(单位: 万元)

项目	2011年12月31日		2010年12月31日		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	1,448,380	18%	967,639	16%	增加2个百分点
其他应收款	616,501	8%	414,471	7%	增加1个百分点
存货	5,144,018	65%	3,869,935	65%	-
投资性房地产	326,716	4%	343,822	6%	减少2个百分点
短期借款	287,320	4%	117,213	2%	增加2个百分点
应付账款	455,932	6%	475,767	8%	减少2个百分点
预收款项	1,688,230	21%	1,126,865	19%	增加2个百分点
其他应付款	687,141	9%	574,338	10%	减少1个百分点
一年内到期的非流动负债	360,805	5%	185,642	3%	增加2个百分点
其他流动负债	317,960	4%	235,774	4%	-
长期借款	1,562,143	20%	999,584	17%	增加3个百分点

3. 报告期内损益项目及所得税的变动情况

(单位: 万元)

项目	2011年	2010年	变动幅度	主要影响因素
营业收入	1,511,137	1,378,243	10%	房地产销售结转收入增加
营业税金及附加	290,880	164,720	77%	房地产销售结转收入增加, 税金相应增加
销售费用	49,280	28,530	73%	业务规模扩大
管理费用	36,289	23,732	53%	业务规模扩大
财务费用	-16,859	9,301	-281%	汇兑收益增加
资产减值损失	325	585	-44%	坏账准备计提减少
公允价值变动收益	1,839	-1,414	230%	NDF业务公允价值变动收益增加
投资收益	5,334	6,531	-18%	NDF交割收益减少
营业外收入	10,877	1,800	504%	预计负债转回
所得税费用	117,889	78,814	50%	应税利润增加
少数股东损益	72,117	47,259	53%	控股子公司盈利增长, 少数股东应占利润相应增长

4. 报告期内现金流量构成变动情况

(单位: 万元)

项目	2011年	2010年	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动产生的现金流量净额	-211,234	-444,629	233,395	52%	房地产销售收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-16,803	8,001	-24,804	-310%	投资支付的款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	706,124	452,435	253,689	56%	借款增加

5. 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息
报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化。

6. 主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析 (单位：万元)

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减
深圳招商地产	房地产	30,000	2,896,778	12%	333,862	-19%	196,150	-18%	152,913	-19%
深圳招商商置	物业出租	20,000	552,921	-	239,029	-	20,389	-	14,516	-
招商供电	园区供电	5,700	427,319	26%	104,574	13%	17,969	-6%	13,149	-14%
招商局物业	物业管理	2,500	43,535	13%	9,778	8%	2,111	6%	1,303	-7%
北京招商地产	房地产	2,000	232,721	-3%	3,000	-87%	68,226	150%	51,163	143%
重庆招商地产	房地产	3,000	120,719	14%	5,313	60%	30,419	392%	22,814	392%
广州招商地产	房地产	5,000	442,166	37%	60,638	114%	31,663	77%	32,283	125%
天津招胜房地产	房地产	3,000	175,004	-1%	25,990	74%	14,755	51%	11,050	52%
佛山鑫城房地产	房地产	美元 12,700	399,834	38%	173,272	65%	90,603	801%	67,973	800%
苏州招商南山房地产	房地产	10,000	197,395	39%	23,160	6%	1,770	-88%	1,399	-87%
南京招商地产	房地产	3,000	323,531	13%	37,977	36%	13,412	83%	9,997	100%

注：以上公司情况均包含其下属项目公司；净利润数据包含少数股东损益。

7. 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公司以公允价值计量的资产包括：交易性金融资产、可供出售金融资产。

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

与公允价值计量相关的项目 (单位：万元)

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计公 允价值变动 (4)	本期汇率 折算差额 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：					
1.以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	85	-43			42
其中：衍生金融资产	85	-43			42
2.可供出售金融资产	-	-			-
金融资产小计	85	-43			42
金融负债	2,082	1,882			200
合计	2,082	1,882			200

上述金融资产及金融负债全部为外币金融资产及负债折合人民币数额。

8. 重大资产减值

存货减值准备

2008 年末，公司按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定及要求，根据当时的市场情况，结合项目的销售预期，对佛山依云上城和苏州雍景湾两个项目计提了存货跌价准备计人民币 29,621 万元。本报告期末，根据最新市场、销售情况及项目的销售预期，公司再次对所有项目进行了减值测试。其中，佛山依云上城和苏州雍景湾两个项目于 2011 年末的可变现净值与账面价值（已扣除减值准备）的差额较小，仍然存在减值风险，故 2011 年末对上述项目维持计提减值准备的判断。

除此之外，无其他房地产项目的重大减值迹象。

三、公司对未来发展的展望

(一) 行业趋势分析

2012 年房地产市场调控的主基调依旧，从中央到地方均已确立了“巩固调控成果，促使房价合理回归不动摇，促进房地产市场长期、稳定、健康发展”的指导思想。在房价总体趋落的前提下，随着合理的刚性购房需求逐渐回归，未来有望实现交易量的温和回升。但是，由于过往两年商品房开工量大，2012 年下半年市场供应或将攀上新高点，商品住宅库存积压、供大于求的风险仍然很大。

(二)、主要应对策略

2012 年，形势依然严峻。公司既感受到了“危”也看到了“机”，并对此有着“如履薄冰”、“逆水行舟”的危机感和压力感，同时也有着创新求变、突破自我的进取心和自信心。首先，公司将强调思维的应变，将利用资本、运营及管理效率的提升来提速提效；摒弃惯性思维，通过创新焕发工作激情，提升竞争力。其次，在调控持续的情况下，如何快速抓住市场机会，如何快速调整产品结构，如何准确把握节奏和价格……这都需要对市场有敏锐的触觉和快速的应变能力。再次，实现管理的应变。公司将积极尝试建设高效精干的总部，围绕“运营、产品、监控、管理”四条线，优化总部机构设置，尝试职能管理走向大部制，强化职责协同，提高总部指导管控的能力与效率，将“提速提效”贯彻到底。

保销售是 2012 年工作的重中之重。公司上下将一切以销售为中心，并营造全员营销意识。各城市公司负责人将亲自研究、督导销售工作，各专业线的工作将服从于营销，服务于营销。各城市公司进一步加强新盘入市前的准备工作，拓宽包括整售、团购、网购等有效的销售渠道，创新销售模式。新项目注意根据市场情况调整和优化产品结构，均衡高、中、低产品的配比，增强市场应对能力。

提周转、保进度是公司能够灵活应对市场变化的前提。各项目必须践行“时间就是金钱、效率就是生命”的理念，提高节点完成率，加速周转；占用资源较多的大盘项目更要做好产品定位及分期统筹，加快建设开发速度，及早进入销售。

资金是安全过冬的核心，2012 年，“保融资”显得尤为关键。公司将继续深化与银行的合作，全力以赴确保银行借款的合理增量。同时拓展融资渠道，研究、探索新型融资品种，做好财务资源的配置，优化借款期限结构，进一步提高资金管理及使用的效率，控制财务风险。

在售价趋降的环境中有效地进行成本管理显得尤其重要。未来，行业竞争将更加激烈，只有具备出色的成本控制能力，才能在现有房地产行业竞争格局中处于主动地位。2012 年公司将大力推进标准化建设进程，大幅提升集团采购的比重，并通过对限额设计、采购、项目动态成本控制以及检查这四道关卡的把控，系统地做好工程建设的成本管理，同时将更加注重管理费用的节约。

发展商业地产是顺应行业发展趋势，保持可持续发展的战略选择，也是商业模式转变的一个方向。对于现有项目，公司不仅仅是简单地持有，还要充分考虑项目的持续盈利能力以及运营管理成本，将研究金融创新与商业地产相结合，激发商业地产新的生命力。

在资源获取方面，公司将继续深耕已进入的一二线城市，确保重点城市的资源的可持续性；以点带面，关注城市的副中心，辐射布局三四线城市；积极关注市场的并购及合作机会；积极配合集团推进对物流地产、港口地产、公路地产的研究，依托集团内部产业协同作战的优势，挖掘新的资源获取点。此外，将深化对养老、养生、旅游等复合地产的探索，伺机取得项目突破。

公司将借助 ERP 系统和知识管理系统的覆盖应用，全面实现信息化、精细化管理，进一步提升公司的运营

效率以及管理的标准化。此外，为配合放权后配套机制的建立，公司总部一方面将在人才配备、制度建设、技术支持等方面给予城市公司指导，另一方面也将继续完善内部控制和风险管理体的建设，加强全公司范围的监控及风险防范工作。

2012 年，恰逢招商局创立 140 周年。在百年历史长河中，招商局历经沧桑，生生不息。正因为有团结、高效的作风，开拓、诚信的精神，务实、严谨的经营理念，招商局在历史变迁中成功实现了不断壮大。作为集团地产业的旗舰公司，招商地产延续了招商局的精神。传承百年薪火，招商地产义不容辞，公司将更加注重客户及员工关怀、继续践行“绿色人居”、持续为股东创造价值、积极履行社会责任。面对困难，我们充满信心。

（三）2012 年经营计划

2012 年，公司将努力实现“稳中求进、危中求机”，即稳定业绩、安全过冬，同时苦练内功、保持进取。公司计划新开工面积 290 万平米，年末在建面积 560 万平米，计划竣工面积 240 万平米。计划销售面积 124 万平米，销售金额超 210 亿元。

四、公司投资情况

（一）募集资金投资项目、项目进度及收益情况

2011 年公司使用的募集资金包括：2007 年非公开发行 A 股股票募集资金和 2008 年公开发行股票募集资金，募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况如下：

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

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		2,805	
			已累计使用募集资金总额		229,217	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产 5% 股权	否	40,000	40,000	是	N/A	24,865
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	10,231
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	25,000	是	6,793	(829)
海月华庭	否	33,000	33,000	是	14,733	18,306
南京依云溪谷 1-2 期（原仙林项目）	否	43,217	43,217	是	16,116	21,685
合计		229,217	229,217			74,258
是否达到计划进度和预计收益的说明	<p>1、公司 2006 年度股东大会决议及《2007 年度非公开发行 A 股发行情况报告书暨上市公告书》（以下简称“上市公告书”）中披露了深圳招商地产 2004 年至 2006 年已实现净利润情况，并预计 2007 年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产 2009 年度、2010 年度和 2011 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为人民币 117,487 万元、人民币 148,050 万元和人民币 124,238 万元。2009 年至 2010 年净利润稳定增长，2011 年度由于租赁业务转至深圳招商商置投资有限公司，净利润稍有下降。</p> <p>2、新时代广场写字楼于 2009 年度、2010 年度及 2011 年度实现收益分别为人民币 2,417 万元、人民币 2,271 万元及人民币 2,658 万元。由于公司购入新时代广场写字楼后采用更为稳健的折旧政策，年折旧额较上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币 782 万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系 15%，公司 2011 年度适用的所得税税率已增加至 24%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2009 年度、2010 年度及 2011 年度新时代广场写字楼实现收益基本达到预期收益水平。</p> <p>3、由于目前美伦公寓尚处开业初期，出租率较低，需承担的各项支出和摊销较</p>					

	大, 2011 年度出现亏损。
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	N/A

2. 2008 年公开发行股票募集资金投资项目、项目进度及收益情况 (单位: 万元)

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		32,593	
			已累计使用募集资金总额		572,196	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	22,722	是	8.93%	2,159
花园城五期	否	22,000	22,000	是	8,830	20,929
科技大厦二期	否	16,000	16,000	是	8.88%	532
招商局广场 (原领航塔)	否	44,000	44,000	是	31,973	-
伍兹公寓 (原领航园)	否	34,000	34,000	是	13,462	-
雍景湾	否	130,000	129,236	是	52,198	-
招商观园	否	40,000	40,000	是	50,523	-
招商澜园	否	70,000	70,000	是	37,115	33,148
天津星城 (原卫津南路)	否	60,000	60,000	是	111,088	28,847
招商江湾城	否	40,000	40,000	是	68,424	31,262
依云水岸三期	否	26,000	21,238	是	15,088	7,610
招商南桥雅苑 (原南桥项目)	否	35,000	35,000	是	18,653	18,424
招商雍华苑 (原颍桥项目)	否	38,000	38,000	是	27,485	27,739
合计		577,722	572,196			170,650
预计收益的说明	<p>截至 2011 年 12 月 31 日, 上述项目的收益情况如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、花园城数码大厦全部用于出租, 投资回收期约为 14 年(含建设期), 承诺的内部收益率为 8.93%。花园城数码大厦于 2010 年 11 月开始对外出租, 连续两年盈利。 2、花园城五期项目累计结转住宅销售面积 99.2%, 实现净利润人民币 20,929 万元, 已达到预期收益。 3、科技大厦 2 期项目全部用于出租, 投资回收期约为 14 年(含建设期), 承诺内部收益率为 8.88%。科技大厦 2 期于 2011 年 3 月开始对外招租, 由于租赁初期出租率较低, 因此 2010 年未达到预期收益, 2011 年度开始盈利, 预计实际内部收益率可以达到预期。 4、招商澜园项目累计结转住宅销售面积 99.4%, 实现净利润人民币 33,148 万元, 预计全部结转后的实际效益略低于预期收益。 5、天津星城项目累计结转住宅销售面积 31%, 实现净利润人民币 28,847 万元, 预计全部结转后可达到预期收益。 6、招商江湾城项目累计结转住宅销售面积 41%, 实现净利润人民币 31,262 万元, 预计全部结转后可达到预期收益。 7、依云水岸 3 期累计结转销售面积 100%, 实现净利润人民币 7,610 万元。依云水岸 3 期于 2008 年 8 月开盘销售, 由于 2008 年度经济形势有悖于预期, 因此实际收益未达到预期收益。 8、招商南桥雅苑项目累计结转住宅销售面积 100%, 实现净利润人民币 18,424 万元, 基本达到预期收益。 9、招商雍华苑项目累计结转住宅销售面积 55%, 实现净利润人民币 27,739 万元, 已达到预期收益。 					

	除以上项目外，其他募集资金投资项目均在开发中，尚未实现收益。
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	截至 2011 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金为人民币 5,525 万元，占所募集资金总额的 0.96%。上述尚未使用的募集资金将于 2012 年投入承诺的相关项目中。

德勤华永会计师事务所有限公司对上述募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报(核)字(12)第 E0016 号。审核意见认为：公司募集资金存放与实际使用情况报告按照深交所《上市公司募集资金管理办法》的规定编制，在所有重大方面真实反映了招商地产募集资金的存放与实际使用情况。

(二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

(单位：万元)

项目名称	2011 年投资	投资额较上年增长	项目进度	2011 年收益情况
镇江招商北固湾	322,551	-	已开工	
深圳鲸山九期	140,288	16,633%	已开工	
南京珑原	134,144	-	已开工	
广州万尚项目	127,087	-	前期策划	
佛山顺德珑原项目	67,292	-	前期策划	
佛山依云水岸	52,894	36%	一二期已竣工、三四期主体施工	实现毛利 94,512 万元
苏州小石城	50,892	38%	一至三期已竣工	实现毛利 3,990 万元
青岛城阳区项目	48,194	-	前期策划	
北京公园 1872	46,371	34%	一至二期已竣工	实现毛利 73,202 万元
武汉招商雍华府	45,924	-	主体施工	
广州金山谷	44,504	38%	一至三期已竣工	实现毛利 565 万元
北京溪城家园及珑原	41,154	22%	一期竣工入伙、二期主体施工	实现毛利 3,324 万元
上海佘山珑原	40,813	22%	主体施工	
深圳曦城三至六期	39,333	16%	三四期已竣工、五六期主体施工	实现毛利 74,494 万元
重庆长嘉汇项目	35,044	15%	已开工	
佛山依云上城	30,010	16%	一期已竣工、二至三期主体施工	实现毛利 1,348 万元
佛山依云天汇	28,993	25%	主体施工	
南京紫金山一号	25,745	17%	主体施工	
成都招商雍华府	23,915	15%	主体施工	
上海招商海湾花园	23,897	31%	主体施工	
厦门海德公园	22,941	22%	主体施工	
深圳船前广场	22,706	2,978%	主体施工	
苏州雍景湾	20,886	20%	主体施工	
珠海招商花园城一至三期	20,118	17%	主体施工	
漳州卡达凯斯	18,687	26%	一期已竣工	实现毛利 1,032 万元
北京康拉德酒店	18,616	36%	主体施工	
佛山依云曦城	18,458	26%	主体施工	
深圳招商果岭花园	18,116	36%	主体施工	
重庆招商花园城	16,965	13%	主体施工	
厦门海上五月花	15,719	15%	主体施工	
深圳锦绣观园	12,929	-	已开工	
漳州假日 365	12,706	123%	一期已竣工	实现毛利 2,039 万元
成都东城国际广场	11,981	51%	主体施工	
深圳海上世界酒店项目	11,563	1,685%	主体施工	
漳州招商花园城	9,982	41%	一期已竣工	实现毛利 7,054 万元
上海海德花园	8,761	8%	1#地块已竣工	实现毛利 12,315 万元
深圳兰溪谷国际公寓	8,022	39%	已竣工	实现毛利 36,301 万元

注：以上毛利额均扣除营业税金及附加、土地增值税。

六、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了 17 次会议，具体情况如下：

- 1、2011 年 1 月 24 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第一次临时会议，审议通过了《关于 2011 年度公司与平安银行及包商银行综合授信额度计划的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。
- 2、2011 年 2 月 15 日，以现场表决方式召开了第六届董事会第十九次会议，审议通过了《关于选举第六届董事会董事长的议案》、《关于选举第六届董事会副董事长的议案》、《关于聘任贺建亚先生为公司总经理的议案》，决议公告于 2011 年 2 月 16 日对外披露。
- 3、2011 年 3 月 11 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第二次临时会议，审议通过了《关于对深圳招商房地产有限公司予以分立的议案》，决议公告于 2011 年 3 月 12 日对外披露。
- 4、2011 年 3 月 18 日，以现场表决方式召开了第六届董事会第二十次会议，审议通过了《2010 年度财务报告》、《2010 年年度报告及年报摘要》、《2010 年度利润分配预案》、《前次募集资金存放及使用情况的专项说明》、《2010 年度内部控制自我评价报告》、《2010 年度社会责任报告》、《2010 年度独立董事述职报告》、《关于续聘外部审计机构的议案》、《关于审议〈公司 2011 年度银行额度及金融机构融资计划〉的议案》、《关于关联方租赁交易的议案》、《关于就延长保函期限与银行修订相关协议的议案》、《实施〈企业内部控制规范〉工作方案》、《关于提名贺建亚为董事候选人的议案》、《关于为董事、监事及高级管理人员续保责任险的议案》、《关于召开 2010 年年度股东大会的议案》，决议公告于 2011 年 3 月 22 日对外披露。
- 5、2011 年 3 月 28 日，以通讯表决方式召开第六届董事会 2011 年第三次临时会议，审议通过了《关于为上海静园房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案》，决议于决议公告于 2011 年 3 月 29 日对外披露。
- 6、2011 年 4 月 12 日，以现场表决方式召开了第六届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于修改〈董事会战略委员会工作细则〉的议案》、《关于增补第六届董事会战略委员会委员的议案》、《关于增补第六届董事会审计委员会委员的议案》，决议公告于 2011 年 4 月 13 日对外披露。
- 7、2011 年 4 月 19 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第四次临时会议，审议通过了《2011 年第一季度报告》，决议公告于 2011 年 4 月 20 日对外披露。
- 8、2011 年 6 月 24 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第五次临时会议，审议通过了《关于为福建中联盛房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案》、《关于向星展银行出具承诺函的议案》，决议公告于 2011 年 6 月 25 日对外披露。
- 9、2011 年 7 月 8 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第六次临时会议，审议通过了《关于与华能贵诚信托有限公司签订〈信托贷款合同〉的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。
- 10、2011 年 7 月 13 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第七次临时会议，审议通过了《关于与兴业银行深圳分行签订〈信托收益权转让协议〉的议案》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。
- 11、2011 年 8 月 5 日，以现场表决方式召开了第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《2011 年半年度报告及摘要》、《半年度财务报告》、《关于修订〈董事会战略委员会工作细则〉的议案》，决议公告于 2011 年 8 月 9 日对外披露。
- 12、2011 年 10 月 17 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第八次临时会议，审议通过了《关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案》，决议公告于 2011 年 10 月 18 日对外披露。
- 13、2011 年 10 月 18 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第九次临时会议，审议通过了《2011 年第三季度报告》，决议公告于 2011 年 10 月 19 日对外披露。
- 14、2011 年 11 月 2 日，以通讯表决方式召开第六届董事会 2011 年第十次临时会议，审议通过了《关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案》、《关于为广州招商房地产有限公司银行借款提供担保的议案》、《关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2011 年 11 月 3 日对外披露。
- 15、2011 年 11 月 7 日，以通讯表决方式召开了第六届董事会 2011 年第十一次临时会议，审议通过了《关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2011 年 11 月 8 日对外披露。
- 16、2011 年 11 月 15 日，以现场表决方式召开了第六届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于提名第

七届董事会董事候选人的议案》、《关于提名第七届董事会独立董事候选人的议案》、《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》，决议公告于 2011 年 11 月 16 日对外披露。

17、2011 年 12 月 2 日，以现场表决方式召开了第七届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举第七届董事会董事长的议案》、《关于选举第七届董事会副董事长的议案》、《关于选举第七届董事会战略委员会委员的议案》、《关于选举第七届董事会审计委员会委员的议案》、《关于选举第七届董事会薪酬与考核委员会委员的议案》、《关于聘请公司总经理的议案》、《关于聘请公司副总经理及财务总监的议案》、《关于聘请董事会秘书及证券事务代表的议案》，决议公告于 2012 年 12 月 3 日对外披露。

以上决议公告信息披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了股东大会的各项决议，主要包括：

对公司 2010 年度利润分配方案的实施情况

2011 年 4 月 12 日，公司 2010 年年度股东大会审议通过了《2010 年度利润分配方案》。利润分配方案为：按母公司净利润 1,136,695,740 元的 10% 提取法定盈余公积 113,669,574 元；按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 1.2 元现金(含税)；即派发现金股利 206,076,060 元；剩余未分配利润 4,184,330,333 元留存至下一年度；2010 年度不进行资本公积金转增股本。

2011 年 5 月 27 日，公司发布了《2010 年度分红派息方案实施公告》，确定股权登记日为 2011 年 6 月 2 日，除息日为 2011 年 6 月 3 日。报告期内，公司已顺利完成分红派息工作。

（三）董事会三个专门委员会的履职情况

1. 董事会战略委员会履职情况

面对复杂的经济形势和严峻的行业环境，作为公司决策指导的战略委员会，积极研究形势变化，指导公司加强对行业周期和政策调控下的发展机遇进行探求。要求公司积极应变，及时调整各项策略，提升对市场变化的适应和掌控能力。报告期内，在战略委员会指导下，公司对区域战略、开发战略、产品战略等进行了深入反思、研究，进一步明确了公司在新形势下经营发展的战略构想。

2. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，按照监管法规要求，审计委员会主要开展的工作包括：指导年度审计工作的安排，在年度审计期间，先后 3 次与负责年审的会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题；两次审阅公司财务报表并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会开展的工作还包括：核查公司募集资金存放及使用情况，监督募集资金按有关法规存放和使用；核查公司 NDF 交易情况，提示 NDF 交易的风险性；指导公司内部控制规范建设等工作。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会对 2011 年公司新试行的项目激励方案《项目激励管理作业指引补充办法》、《营销人员工资管理作业指引》以及《全员营销管理作业指引》表示认可。薪酬与考核委员会认为新方案体现了以利润为导向，兼顾现金回流与投资回报率，有利于促进项目利润最大化，有利于最大限度地提高公司整体效益。

2011 年，薪酬与考核委员会继续积极推进公司的股权激励制度工作，对过程中可能涉及的问题给予了公司专业指导意见。

为确保公司董事和高级管理人员的薪酬体系合法合规，薪酬与考核委员会还对公司董事及高级管理人员的绩效考核标准的制定与执行进行了审核，对薪酬的方案制定与发放进行监督。对2011年年报披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况给予了肯定的审核意见。

七、公司利润分配

1. 2011 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案

截止2011年末，公司经审计的母公司未分配利润为4,869,992,181元，其中年初未分配利润转入4,390,406,393元，本年净利润转入685,661,848元，分配上年度利润206,076,060元。

根据有关法规及公司章程规定，2011年度利润分配预案为：按母公司净利润685,661,848元的10%提取法定盈余公积68,566,185元，按年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股派2元现金(含税)；即派发现金股利343,460,101元。

剩余未分配利润4,457,965,895元留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司2011年可分配利润情况如下

(单位：元)

	公司数	占本年合并报表中归属于上市公司股东的净利润比率
2011年度净利润	685,661,848	26%
计提法定公积金	68,566,185	3%
年初可分配利润	4,184,330,333	
分配2011年度现金股利	343,460,101	13%
留转以后年度分配利润	4,457,965,895	

2. 前三年现金分红情况

(单位：元)

	现金分红数额	当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占当年合并报表中归属于上市公司股东净利润的比率	母公司当年度可分配利润
2010	206,076,060	2,011,397,239	10.25%	4,390,406,393
2009	171,730,050	1,644,143,880	10.44%	3,654,676,783
2008	171,730,050	1,227,615,829	13.99%	2,728,924,171
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				33.76%

九、2011年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

2011年，监事会按照相关法规及《监事会议事规则》的规定，认真开展工作，依法履行了监督职责。报告期内，监事会列席了历次董事会会议，参加了历次股东大会；审查了公司定期财务报告；监事会对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

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

报告期内，公司监事会共召开了7次会议，具体情况如下：

1、2011年3月18日，第六届监事会以现场会议方式召开了第六届监事会第十一次会议，审议通过了《2010年年度报告及年报摘要》、《内部控制自我评价报告》、《2010年度监事会报告》，决议公告于2011年3月22日对外披露。

2、2011年4月12日，第六届监事会以现场会议方式召开了第六届监事会第十二次会议，审议通过了《关于选举第六届监事会主席的议案》，决议公告于2011年4月13日对外披露。

3、2011年4月19日，第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第十三次会议，审议通过了《2011年第一季度报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

4、2011年8月5日，第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第十四次会议，审议通过了《2011年半年度报告及摘要》、《2010年半年度财务报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

5、2011年10月18日，第六届监事会以通讯表决方式召开了第六届监事会第十五次会议，审议通过了《2011年第三季度报告》，决议于会议召开当日向深圳证券交易所报备。

6、2011年11月15日，第六届监事会以现场会议方式召开了第六届监事会第十六次会议，审议通过了《关于提名第七届监事会监事候选人的议案》，决议公告于2011年11月16日对外披露。

7、2011年12月2日，第七届监事会以现场会议方式召开了第七届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举第七届监事会主席的议案》，决议公告于2011年12月3日对外披露。

以上决议公告信息披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》及巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>。

二、监事会对下列事项的监督检查并发表意见

（一）依法运作情况

报告期内，公司持续完善内部控制制度，公司治理和内部控制水平进一步提高。公司股东大会、董事会及公司管理层严格按照决策权限和程序履行职责，依法合规运作，不存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

监事会通过对公司财务报表的审核对公司财务运行进行监督，认为公司财务管理及核算规范。会计师事务所对财务报表的审计报告和内部控制的审计报告均出具了标准无保留意见，表明公司财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）公司关联交易情况

报告期内，公司的关联交易主要包括：公司下属子公司招商建设承建了蛇口工业区下属子公司前海湾花园项目总包工程所涉及的关联交易；与蛇口工业区及其他关联方的土地及房屋租赁；招商局集团、蛇口工业区为公司银行借款提供担保等交易。在发生重大关联交易前，公司均征求并取得了独立董事的肯定意见。监事会认为：公司关联交易事项表决程序合法合规，交易价格或经独立第三方评估确定，或参考同类市价确定，价格公允，交易公平、合理，符合公司业务发展的需要，且没有损害公司及其它股东的利益。

（四）公司募集资金存放及使用情况

公司建立了《募集资金管理制度》，审计稽核部对募集资金的存放及使用进行了日常监督。公司募集资金存放及使用严格执行募集资金监管法规及公司制度的规定，没有发生募集资金实际投入项目发生变更的情形。

（五）内部控制的自我评价报告

监事会认为：公司《内部控制自我评价报告》的评价意见真实客观地反映了公司内部控制的现状，公司按照监管要求将主要的经营单位纳入了内部控制规范和评价的范围，这些单位的业务与事项均已建立了内部控制，执行有效，不存在重大缺陷。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有其它上市公司股权情况

报告期内，公司没有持有上市公司股份的情况。

三、衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内衍生品持仓的市场风险主要在于不交割本金的远期外汇买卖（NDF 交易）市场报价波动对持仓合约公允价值变动所产生的影响。但公司进行 NDF 交易的根本目的是为了锁定汇率，避免借入外币借款产生汇率风险，故交易以真实的外汇借款为基础，其交易金额、交易时间与外汇借款匹配，覆盖了风险敞口，远期汇率在进行交易时已确定，风险可控。 公司建立了《衍生金融工具交易制度》，该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制与监督和信息披露作了明确规定。从制度上保证对交易风险的控制。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2011 年 12 月，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于贬值 1.43%，2010 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 2.26%，2011 年 NDF 公允价值变动收益 1,839 万元，已交割的 NDF 合约投资亏损 3,782 万元。我司衍生品公允价值分析采用市价法，每月末调整衍生品公允价值。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

报告期末衍生品投资的持仓情况

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司报告期末净资产比例
NDF 交易	233,786	63,009	-1,943	3.09%

四、收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内，公司无重大的收购及出售资产、吸收合并事项。

五、重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

2011 年，公司与蛇口工业区发生了以下租赁交易：

公司董事会分别于 2008 年及 2010 年审议通过了《关于租用蛇口工业区华建片区物业的关联交易议案》，同意公司子公司深圳招商房地产租用蛇口工业区拥有的深圳蛇口华建片区第 1、3、5 栋及 2、6 栋物业所在的土地使用权及上盖物。根据当时签订的租赁合同，租金可每三年调整一次，每次按市场租金水平调整租金单价，调整幅度不超过 30%。报告期内，公司与蛇口工业区签订了《房地产租赁调租补充合同》，将 1、3、5 栋物业的租金价格由原来的按建筑面积以每平方米每月人民币 23.40 元调整至每平方米每月人民币 27.80 元，年租金约为 1,598.16 万元。此外，报告期内第 2、6 栋物业所在的土地使用权及上盖物的年租金保持 1065.44 万元不变。

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，年租金为 761.84 万元；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广场、招商大厦等出租物业，年租金为 2,000 万元。

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

(二) 其它关联交易

报告期内，无其他重大关联交易事项。

(三) 公司与关联方的债权、债务往来、担保等事项

1、截至 2011 年 12 月 31 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下：（单位：元）

关联方名称	被担保方	担保金额	
支付保函担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	82,012,509
长期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	996,300,000
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	485,000,000
招商局集团	本公司	RMB	2,000,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	USD	488,000,000
招商局集团（香港）有限公司	香港瑞嘉	HKD	980,000,000
达峰国际	香港瑞嘉	USD	50,000,000

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

2、截止 2011 年 12 月 31 日，本公司与关联方往来款项主要包括：（单位：元）

科目	关联方名称	年末数
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	227,089,797
其他应收款	上海乐都置业有限公司	122,274,196
其他应付款	漳州开发区	365,953,535
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	255,915,212
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	117,510,000
其他应付款	深圳招商创业有限公司	693,279
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	40,058,858
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151
长期应付款	深圳招商创业有限公司	1,200,000
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司	157,577,000
应付股利	深圳市南山房地产开发有限公司	39,604,987

六、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内本公司没有托管、承包、租赁其它公司资产的重大事项。

(二) 重大担保

1、截止报告期末，本公司继续为商品房承购人提供阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该担保不会对公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币 7,625 万元。

2、经公司 2011 年第一次临时股东大会批准，公司继续为全资子公司招商供电银行借款提供连带责任担保，截止报告期末，担保实际发生金额人民币 35,000 万元及 5,141 万美元（折合人民币 32,393 万元）。担保期限自借款发生日起至借款合同项下所有清偿义务履行完成日止。因招商供电资产负债率高于 70%，故此项担保已经履行股东大会授权批准程序。

3、经 2010 年度股东大会批准，同意公司延长为全资子公司香港瑞嘉取得的 1.94 亿美元（折合人民币 122,237 万元）的银行借款额度签署的保函协议期限一年。

4、经公司第六届董事会 2011 年第三次临时会议审议批准，2011 年 3 月 28 日，公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司按持股比例为控股子公司上海静园房地产开发有限公司取得的借款提供连带责任保证，截止报告期末，担保实际发生金额为人民币 14,355 万元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年止。

5、经公司第六届董事会 2011 年第五次临时会议审议批准，2011 年 6 月 24 日，公司按持股比例为控股子公司福建中联盛房地产开发有限公司取得的借款提供连带责任保证，截止报告期末，担保实际发生金额为人民币 14,810 万元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年止。

6、经公司第六届董事会 2011 年第十次临时会议审议批准，2011 年 11 月 3 日，公司为全资子公司广州招商房地产有限公司取得的借款提供连带责任保证。截止报告期末，担保实际发生金额为人民币 0 元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年止。

7、经公司第六届董事会 2011 年第十次临时会议审议批准，2011 年 11 月 3 日，公司按持股比例为联营公司招商局光明科技园有限公司取得的借款提供连带责任保证。截止报告期末，担保实际发生金额为人民币 0 元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年止。

截止 2011 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为人民币 218,795 万元，占公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产的 10.72%，无逾期担保金额、涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而应承担的损失金额。

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

(三) 报告期内本公司无委托理财事项

(四) 报告期内本公司其它重大合同

(1) 报告期内，公司先后与中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截止报告期末，合同借款总额折合人民币 265 亿元。

(2) 报告期内，公司在上海、武汉、镇江、佛山、广州等地获得项目，签署土地使用权合同的权益地价 86 亿元，项目已投入情况参见第八节、五、(二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况。

七、承诺事项

1. 股东承诺

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	自原非流通股获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月期满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月期满后 36 个月即 2011 年 2 月 9 日）内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%。股权分置改革实施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	报告期内，严格履行了承诺。
其他承诺（含追加承诺）	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。	报告期内，严格履行了承诺

八、聘任、解聘会计师事务所的情况

2011 年 4 月 12 日，本公司 2010 年年度股东大会通过了继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为 2011 年年度外部审计机构的相关议案。

截止报告期末，德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务的连续年限为 11 年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司 2011 年度财务报表的审计费用为人民币 324 万元。

九、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，公司接待投资者实地及电话调研、采访超过 100 次，增进了投资者对公司的了解。在接待投资者调研和采访过程中，公司公平、公正对待每一位投资者，没有披露、泄露公司未公开重大信息。

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
2011 年 1 月 6 日	香港	工银瑞信策略会	工银瑞信	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。
2011 年 1 月 7 日	香港	JEFFERIES 策略会	JEFFERIES	
2011 年 1 月 10 日	深圳蛇口	实地调研	中信证券客户	
2011 年 1 月 11 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 1 月 13 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 1 月 18 日	上海	实地调研	UBS	
2011 年 1 月 26 日	深圳蛇口	实地调研	JEFFERIES	
2011 年 2 月 16 日	深圳蛇口	实地调研	联合证券	
2011 年 2 月 16 日	深圳蛇口	实地调研	大成基金	
2011 年 2 月 17 日	深圳蛇口	书面问讯	投资者	
2011 年 2 月 18 日	深圳蛇口	实地调研	德意志银行客户	
2011 年 2 月 21 日	深圳蛇口	实地调研	海通证券客户	
2011 年 3 月 9 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 3 月 14 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 3 月 21 日	深圳蛇口	投资者交流会	国泰君安、中金、中信等 40 多家机构	
2011 年 4 月 6 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 4 月 8 日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011 年 4 月 12 日	天津	实地调研	平安证券客户	
2011 年 4 月 22 日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011 年 4 月 25 日	武汉	实地调研	申银万国策略会	
2011 年 4 月 27 日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011 年 5 月 2 日	深圳蛇口	实地调研	中信证券	
2011 年 5 月 3 日	深圳蛇口	实地调研	高盛高华	
2011 年 5 月 5 日	深圳蛇口	实地调研	广发基金	
2011 年 5 月 9 日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES	
2011 年 5 月 11 日	深圳蛇口	实地调研	第一创业证券、金元证券、广州证券	
2011 年 5 月 13 日	深圳蛇口	实地调研	资本世界投资人集团	
2011 年 5 月 16 日	深圳蛇口	实地调研	元大证券	
2011 年 5 月 18 日	深圳蛇口	项目调研	招商证券、厚德投资，水木同投资	
2011 年 5 月 19 日	深圳蛇口	实地调研	平安证券、银华基金、大成基金	

2011年5月19日	深圳蛇口	实地调研	易方达基金
2011年5月19日	深圳蛇口	实地调研	申银万国的客户
2011年5月20日	深圳蛇口	实地调研	瑞信
2011年5月25日	深圳蛇口	实地调研	华泰联合、国联安基金
2011年5月25日	深圳蛇口	实地调研	第一创业证券
2011年6月7日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES
2011年6月8日	北京	东方证券策略会	东方证券
2011年6月14日	深圳蛇口	实地调研	金元证券
2011年6月16日	深圳	招商证券策略会	招商证券
2011年6月16日	深圳	平安证券策略会	平安证券
2011年6月20日	深圳蛇口	实地调研	鹏华基金
2011年6月20日	深圳蛇口	实地调研	华泰集团
2011年6月21日	深圳蛇口	电话问询	个人投资者
2011年6月22日	深圳蛇口	实地调研	中信证券
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	国泰君安
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	东方证券
2011年6月22日	深圳蛇口	电话问询	长信基金
2011年6月23日	深圳蛇口	实地调研	东方证券
2011年6月23日	深圳蛇口	电话问询	JEFFERIES
2011年6月23日	青岛	UBS 策略会	UBS
2011年6月23日	太原	中银国际策略会	中银国际
2011年6月23日	重庆	瑞信策略会	瑞信
2011年6月24日	深圳蛇口	实地调研	长信基金
2011年6月25日	北京	实地调研	国泰君安
2011年6月28日	深圳蛇口	电话问询	中投证券
2011年6月29日	深圳蛇口	实地调研	民生证券
2011年6月30日	深圳蛇口	电话问询	高盛高华
2011年6月30日	深圳蛇口	电话问询	国泰君安
2011年6月30日	成都	中信证券策略会	中信证券
2011年07月03日	深圳蛇口	电话沟通	东方证券
2011年07月05日	深圳蛇口	电话沟通	个人投资者
2011年07月07日	深圳蛇口	实地调研	联合华泰、嘉实基金
2011年07月07日	深圳蛇口	实地调研	国泰君安及其客户
2011年08月09日	深圳蛇口	实地调研	中信证券及其客户
2011年08月10日	深圳蛇口	实地调研	建银国际及其客户
2011年08月09日	深圳蛇口	电话沟通	JEFFERIES
2011年08月19日	深圳蛇口	实地调研	东莞证券、第一证券、安邦资产管理
2011年08月25日	深圳蛇口	实地调研	中投证券
2011年08月26日	深圳蛇口	实地调研	湘财证券
2011年09月07日	深圳蛇口	实地调研	英国投资公司
2011年09月08日	深圳蛇口	电话沟通	个人投资者
2011年09月08日	深圳蛇口	电话沟通	国泰君安
2011年09月09日	深圳蛇口	电话沟通	平安证券
2011年09月09日	深圳蛇口	实地调研	国信证券及其客户
2011年09月15日	深圳蛇口	电话沟通	瑞信方正
2011年09月15日	深圳蛇口	电话沟通	东方证券
2011年09月16日	深圳蛇口	电话沟通	个人投资者
2011年09月16日	北京	实地调研	投资者
2011年09月16日	深圳蛇口	电话沟通	金历投资
2011年09月16日	深圳蛇口	实地调研	中信证券及其客户
2011年09月24日	上海	实地调研	民生证券
2011年09月28日	深圳蛇口	电话沟通	平安证券

2011年10月12日	深圳蛇口	电话	JEFFERIES
2011年10月19日	深圳蛇口	实地调研	日兴资产管理
2011年10月19日	深圳蛇口	电话	第一创业证券
2011年10月19日	深圳蛇口	电话	国泰君安
2011年10月27日	北京	策略会	高盛高华
2011年11月2日	深圳蛇口	电话	申银万国
2011年11月3日	深圳蛇口	实地调研	平安证券及其客户
2011年11月10日	深圳蛇口	实地调研	中投证券
2011年11月16日	深圳蛇口	实地调研	平安证券及其客户
2011年11月16日	深圳蛇口	实地调研	长安基金
2011年11月24日	香港	策略会	JEFFERIES
2011年11月24日	上海	策略会	长江证券
2011年11月24日	上海	策略会	国泰君安
2011年11月28日	深圳蛇口	实地调研	里昂证券
2011年11月30日	深圳	策略会	华泰联合
2011年12月1日	上海	策略会	国金证券
2011年12月5日	深圳蛇口	实地调研	广州证券
2011年12月12日	深圳蛇口	实地调研	广发证券
2011年12月14日	深圳	策略会	招商证券
2011年12月15日	深圳	策略会	安信证券
2011年12月15日	昆明	策略会	光大证券
2011年12月15日	重庆	策略会	国信证券
2011年12月16日	福州	策略会	东兴证券
2011年12月23日	广州	实地调研	广发证券
2011年12月27日	深圳	实地调研	银华基金
2011年12月28日	深圳	实地调研	黑鹰投资

第十一节 审计报告

德师报(审)字(12)第 P0250 号

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)的财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2011 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，招商地产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商地产 2011 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2011 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

杨誉民

中国注册会计师

黄玥

2012 年 3 月 16 日

2011年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	14,483,798,016	9,676,385,052	短期借款	(五)16	2,873,202,269	1,172,132,283
交易性金融资产	(五)2	417,906	846,539	交易性金融负债	(五)2	2,002,312	20,824,615
应收票据		500,000	-	应付票据	(五)17	3,714,276	275,616,189
应收账款	(五)3	91,555,827	102,603,093	应付账款	(五)18	4,559,318,989	4,757,667,163
预付款项		7,602,167	5,598,968	预收款项	(五)19	16,882,302,009	11,268,654,826
其他应收款	(五)4	6,165,013,340	4,144,714,137	应付职工薪酬	(五)20	260,490,068	207,232,511
存货	(五)5	51,440,184,642	38,699,347,411	应交税费	(五)21	1,272,500,931	614,789,018
一年内到期的非流动资产		1,395,887	936,793	应付利息	(五)22	119,179,993	109,123,639
其他流动资产	(五)6	1,752,296,690	980,538,674	应付股利	(五)23	49,582,916	124,209,948
流动资产合计		73,942,764,475	53,610,970,667	其他应付款	(五)24	6,871,412,819	5,743,381,514
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	(五)25	3,608,045,000	1,856,422,159
长期应收款	(五)7	157,577,000	1,260,737,445	其他流动负债	(五)26	3,179,599,549	2,357,741,683
长期股权投资	(五)8、9	814,539,459	597,610,091	流动负债合计		39,681,351,131	28,507,795,548
投资性房地产	(五)10	3,267,157,629	3,438,215,323	非流动负债：			
固定资产	(五)11	436,229,939	260,939,762	长期借款	(五)27	15,621,434,375	9,995,835,344
在建工程	(五)12	61,579,832	23,327,061	长期应付款	(五)28	83,565,123	58,587,176
长期待摊费用	(五)13	252,345,459	165,985,049	预计负债	(五)29	-	106,289,589
递延所得税资产	(五)14	734,300,575	460,455,365	其他非流动负债	(五)30	3,150,040	3,816,700
非流动资产合计		5,723,729,893	6,207,270,096	非流动负债合计		15,708,149,538	10,164,528,809
				负债合计		55,389,500,669	38,672,324,357
				股东权益：			
				股本	(五)31	1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积	(五)32	8,387,070,659	8,484,453,421
				盈余公积	(五)33	968,028,769	899,462,584
				未分配利润	(五)34	9,258,046,011	6,940,907,225
				外币报表折算差额		87,768,855	165,308,103
				归属于母公司股东权益合计		20,418,214,797	18,207,431,836
				少数股东权益		3,858,778,902	2,938,484,570
				股东权益合计		24,276,993,699	21,145,916,406
资产总计		79,666,494,368	59,818,240,763	负债和股东权益总计		79,666,494,368	59,818,240,763

附注为财务报表的组成部分

第 39 页至 153 页的财务报表由下列负责人签署：

林少斌
法定代表人

黄培坤
主管会计工作负责人

徐义霞
会计机构负责人

2011年12月31日

公司资产负债表

人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		5,036,890,168	3,701,866,661	短期借款	(十二)3	1,846,300,000	998,021,500
应收股利		2,820,507,241	2,169,117,072	应付职工薪酬		8,042,607	5,371,108
其他应收款	(十二)1	25,073,202,106	19,692,350,788	应交税费		7,398,033	5,240,509
流动资产合计		32,930,599,515	25,563,334,521	应付利息		87,596,150	83,065,942
非流动资产：				其他应付款		8,073,869,394	5,825,384,664
长期应收款		-	981,013,052	一年内到期的非流动负债	(十二)4	3,182,545,000	500,000,000
长期股权投资	(十二)2	3,899,618,991	3,538,956,943	流动负债合计		13,205,751,184	7,417,083,723
固定资产		383,021	367,487	非流动负债：			
非流动资产合计		3,900,002,012	4,520,337,482	长期借款	(十二)5	7,261,992,275	6,783,316,000
				非流动负债合计		7,261,992,275	6,783,316,000
				负债合计		20,467,743,459	14,200,399,723
				股东权益：			
				股本		1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积		8,927,054,193	8,927,054,193
				盈余公积		917,077,376	848,511,191
				未分配利润		4,801,425,996	4,390,406,393
				股东权益合计		16,362,858,068	15,883,272,280
资产总计		36,830,601,527	30,083,672,003	负债和股东权益总计		36,830,601,527	30,083,672,003

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(五)35	15,111,366,642	13,782,425,231
其中：营业收入		15,111,366,642	13,782,425,231
二、营业总成本		10,793,593,728	10,569,056,245
其中：营业成本	(五)35	7,194,438,295	8,300,379,948
营业税金及附加	(五)36	2,908,804,737	1,647,196,394
销售费用		492,802,316	285,295,641
管理费用		362,892,496	237,315,521
财务费用	(五)37	(168,590,320)	93,014,196
资产减值损失	(五)38	3,246,204	5,854,545
加：公允价值变动收益	(五)39	18,393,669	(14,135,138)
投资收益	(五)40	53,344,246	65,308,883
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		29,553,535	(5,444,537)
三、营业利润		4,389,510,829	3,264,542,731
加：营业外收入	(五)41	108,768,445	18,000,403
减：营业外支出	(五)42	6,430,860	10,419,361
其中：非流动资产处置损失		577,931	418,349
四、利润总额		4,491,848,414	3,272,123,773
减：所得税费用	(五)43	1,178,893,904	788,136,800
五、净利润		3,312,954,510	2,483,986,973
归属于母公司股东的净利润		2,591,781,031	2,011,397,239
少数股东损益		721,173,479	472,589,734
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(五)46	1.5092	1.1713
(二)稀释每股收益	(五)46	1.5092	1.1713
七、其他综合收益	(五)47	(83,674,829)	153,171,102
八、综合收益总额		3,229,279,681	2,637,158,075
归属于母公司股东的综合收益总额		2,514,241,783	2,100,425,132
归属于少数股东的综合收益总额		715,037,898	536,732,943

公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		34,295,091	24,104,024
财务费用		126,673,719	34,097,165
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)6	846,645,551	1,199,328,751
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(7,114,788)	(2,488,748)
二、营业利润		685,676,741	1,141,127,562
加：营业外收入		-	317,133
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		685,676,741	1,141,444,695
减：所得税费用		14,893	4,748,955
四、净利润		685,661,848	1,136,695,740
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		-	(3,473,483)
七、综合收益总额		685,661,848	1,133,222,257

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		20,827,133,097	15,868,430,913
收到的税费返还		11,795,675	15,222,063
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	5,266,286,134	2,650,784,301
经营活动现金流入小计		26,105,214,906	18,534,437,277
购买商品、接受劳务支付的现金		18,939,453,170	15,504,594,545
支付给职工以及为职工支付的现金		932,401,018	663,519,706
支付的各项税费		3,763,688,121	2,707,911,375
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(2)	4,582,012,295	4,104,705,661
经营活动现金流出小计		28,217,554,604	22,980,731,287
经营活动产生的现金流量净额		(2,112,339,698)	(4,446,294,010)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	20,618,338
取得投资收益收到的现金		141,579,556	360,094
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		413,449	484,679
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)49(2)	-	158,832,015
收到其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	161,835,207	-
投资活动现金流入小计		303,828,212	180,295,126
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,048,371	43,772,810
投资支付的现金		210,682,744	38,625,469
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)49(2)	155,553,982	15,306,886
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(4)	36,569,960	2,579,455
投资活动现金流出小计		471,855,057	100,284,620
投资活动产生的现金流量净额		(168,026,845)	80,010,506
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		63,250,000	617,673,905
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		63,250,000	617,673,905
取得借款收到的现金		12,206,606,205	7,766,251,253
筹资活动现金流入小计		12,269,856,205	8,383,925,158
偿还债务支付的现金		3,851,793,933	3,042,538,369
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,356,824,665	817,032,827
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		404,388,553	236,941,138
筹资活动现金流出小计		5,208,618,598	3,859,571,196
筹资活动产生的现金流量净额		7,061,237,607	4,524,353,962
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(35,492,132)	(19,136,217)
五、现金及现金等价物净增加额		4,745,378,932	138,934,241
加：期初现金及现金等价物余额	(五)49(3)	8,914,595,308	8,775,661,067
六、期末现金及现金等价物余额	(五)49(3)	13,659,974,240	8,914,595,308

公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		4,336,612,910	2,190,333,777
经营活动现金流入小计		4,336,612,910	2,190,333,777
支付给职工以及为职工支付的现金		22,244,797	16,221,535
支付的各项税费		11,523,730	17,707,562
支付其他与经营活动有关的现金		6,618,428,946	5,198,295,359
经营活动现金流出小计		6,652,197,473	5,232,224,456
经营活动产生的现金流量净额		(2,315,584,563)	(3,041,890,679)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	6,003,775
取得投资收益收到的现金		322,930,935	45,334,076
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	154,691,540
投资活动现金流入小计		322,930,935	206,029,391
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,800	82,100
投资支付的现金		315,346,836	187,000,000
投资活动现金流出小计		315,365,636	187,082,100
投资活动产生的现金流量净额		7,565,299	18,947,291
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		5,984,840,500	2,096,571,012
筹资活动现金流入小计		5,984,840,500	2,096,571,012
偿还债务支付的现金		1,933,901,300	1,195,293,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		394,809,463	441,849,793
筹资活动现金流出小计		2,328,710,763	1,637,142,793
筹资活动产生的现金流量净额		3,656,129,737	459,428,219
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(3,086,966)	(3,159,012)
五、现金及现金等价物净增加额		1,345,023,507	(2,566,674,181)
加：期初现金及现金等价物余额		3,691,866,660	6,258,540,841
六、期末现金及现金等价物余额		5,036,890,167	3,691,866,660

2011年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额							上期金额								
	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	8,484,453,421	899,462,584	6,940,907,225	165,308,103	2,938,484,570	21,145,916,406	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		
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	8,484,453,421	899,462,584	6,940,907,225	165,308,103	2,938,484,570	21,145,916,406	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		
三、本期增减变动金额	-	(97,382,762)	68,566,185	2,317,138,786	(77,539,248)	920,294,332	3,131,077,293	-	(3,473,483)	113,669,574	1,725,997,615	92,501,376	915,184,847	2,843,879,929		
(一)净利润	-	-	-	2,591,781,031	-	721,173,479	3,312,954,510	-	-	-	2,011,397,239	-	472,589,734	2,483,986,973		
(二)其他综合收益	-	-	-	-	(77,539,248)	(6,135,581)	(83,674,829)	-	(3,473,483)	-	-	92,501,376	64,143,209	153,171,102		
上述(一)和(二)小计	-	-	-	2,591,781,031	(77,539,248)	715,037,898	3,229,279,681	-	(3,473,483)	-	2,011,397,239	92,501,376	536,732,943	2,637,158,075		
(三)股东投入和减少股本	-	(97,382,762)	-	-	-	535,017,956	437,635,194	-	-	-	-	-	631,850,102	631,850,102		
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	297,250,000	297,250,000	-	-	-	-	-	632,387,198	632,387,198		
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 其他	-	(97,382,762)	-	-	-	237,767,956	140,385,194	-	-	-	-	-	(537,096)	(537,096)		
(四)利润分配	-	-	68,566,185	(274,642,245)	-	(329,761,522)	(535,837,582)	-	-	113,669,574	(285,399,624)	-	(253,398,198)	(425,128,248)		
1. 提取盈余公积	-	-	68,566,185	(68,566,185)	-	-	-	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-	-	-		
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 对股东的分配	-	-	-	(206,076,060)	-	(329,761,522)	(535,837,582)	-	-	-	(171,730,050)	-	(253,398,198)	(425,128,248)		
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	8,387,070,659	968,028,769	9,258,046,011	87,768,855	3,858,778,902	24,276,993,699	1,717,300,503	8,484,453,421	899,462,584	6,940,907,225	165,308,103	2,938,484,570	21,145,916,406		

2011年12月31日止年度

公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额					上期金额				
	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	8,927,054,193	848,511,191	4,390,406,393	15,883,272,280	1,717,300,503	8,930,527,676	734,841,617	3,539,110,277	14,921,780,073
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	8,927,054,193	848,511,191	4,390,406,393	15,883,272,280	1,717,300,503	8,930,527,676	734,841,617	3,539,110,277	14,921,780,073
三、本期增减变动金额	-	-	68,566,185	411,019,603	479,585,788	-	(3,473,483)	113,669,574	851,296,116	961,492,207
(一)净利润	-	-	-	685,661,848	685,661,848	-	-	-	1,136,695,740	1,136,695,740
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	(3,473,483)	-	-	(3,473,483)
上述(一)和(二)小计	-	-	-	685,661,848	685,661,848	-	(3,473,483)	-	1,136,695,740	1,133,222,257
(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	-	-	68,566,185	(274,642,245)	(206,076,060)	-	-	113,669,574	(285,399,624)	(171,730,050)
1. 提取盈余公积	-	-	68,566,185	(68,566,185)	-	-	-	113,669,574	(113,669,574)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(206,076,060)	(206,076,060)	-	-	-	(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、本期末余额	1,717,300,503	8,927,054,193	917,077,376	4,801,425,996	16,362,858,068	1,717,300,503	8,927,054,193	848,511,191	4,390,406,393	15,883,272,280

(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A股股东每持有10股A股流通股股份获得非流通股股东支付2股A股及现金人民币3.14元对价安排。股权分置改革方案实施后,本公司股份总数不变。

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

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

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

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

(一) 公司基本情况 - 续

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表编制基础

本集团执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2010年修订)披露有关财务信息。

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企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2011年12月31日的公司及合并财务状况以及2011年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其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。

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。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

购买方在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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且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。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

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，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

8、外币业务和外币报表折算 - 续

8.1 外币业务 - 续

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.1 公允价值的确定方法

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。对于存在活跃市场的金融工具，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，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 实际利率法

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。

9.3 金融资产的分类、确认和计量

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。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。

9.3.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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)初始确认时即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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.3.2 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。

9.3.3 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。

9.3.4 可供出售金融资产

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。

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，以及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，按照成本计量。

9.4 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。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

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) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

-以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)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，但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。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.4 金融资产减值 - 续

-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并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

- 以成本计量的金融资产减值

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发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不得转回。

9.5 金融资产的转移

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。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6 金融负债的分类、确认和计量

本集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

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。

9.6.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即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。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和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，该金融负债所在的金融负债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负债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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

9.6.2 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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.6.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。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，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，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。

9.7 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。

9.8 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具，主要系远期外汇合约。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

9.8.1 可转换债券

本集团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)。

后续计量时，可转换债券负债部分采用实际利率法按摊余成本计量；划分为权益的转换选择权的价值继续保留在权益。可转换债券到期或转换时不产生损失或收益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。与权益成份相关的交易费用直接计入权益；与负债成份相关的交易费用计入负债的账面价值，并采用实际利率法于可转换债券的期限内进行摊销。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

9、金融工具 - 续

9.9 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。

9.10 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。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 按组合计提坏账准备的应收账款

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

10、应收款项 - 续

10.2.1 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。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

11、存货 - 续

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。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。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

12.2.1 成本法核算的长期股权投资

本集团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；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

12.2.2 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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，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 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

13、投资性房地产

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。

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。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

14、固定资产 - 续

14.2 各类固定资产的折旧方法

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	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

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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本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。在建工程不计提折旧。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。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

16、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当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。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。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。

17、无形资产

17.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权等。

无形资产按成本进行初始计量。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，必要时进行调整。

17.2 无形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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

19、预计负债

当与产品质量保证等或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

对于供电收入，在电力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。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

20、收入 - 续

20.2 建造合同收入 - 续

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。

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。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

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。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

22、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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。

22.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错 - 续

22、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

22.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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为融资租赁。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

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，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、住房公积金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)	7%(注 4)
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%(注 4)

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	24%	(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，2011年按24%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24%。

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区子公司的利得税税率是16.5%。

注 2：增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额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 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。

注 4：根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发(2010)35 号文)以及《财政部 国家税务总局关于对外资企业征收城市维护建设税和教育费附加有关问题的通知》(财税[2010]103 号)的规定，自 2010 年 12 月 1 日(含)之后，发生增值税、消费税、营业税纳税义务的纳税人，按照已缴增值税和营业税的 7%和 3%分别缴纳城市维护建设税和教育费附加。

(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	级别	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)
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	17,610	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
深圳市泰格公寓管理有限公司	有限责任公司	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/商场	1,000	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
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	从事蛇口 T105-0114 地块开发经营, 自有物业的出租, 管理	38,065	-	65.07%	65.07%	一级	是	41,066,841	-
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	从事蛇口 SKN401 地段开发, 兴建商业住宅及配套设施	36,000	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
深圳市招商置业顾问有限公司	有限责任公司	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%	二级	是	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%	二级	是	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%	二级	是	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%	一级	是	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%	一级	是	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%	一级	是	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%	二级	是	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%	二级	是	16,225,177	-
深圳招商新安置业投资有限公司	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%	一级	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额 (人民币 千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例	表决权 比例	级别	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)
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%	二级	是	不适用	不适用
上海招商局物业管理有限公司	有限责任公司	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%	二级	是	不适用	不适用
武汉招商局物业管理有限公司	有限责任公司	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%	二级	是	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%	二级	是	不适用	不适用
深圳招商局物业管理有限公司	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%	二级	是	不适用	不适用
漳州招商局物业管理有限公司	有限责任公司	漳州	物业	人民币 500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	500	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
深圳市招商其乐物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 2,000	自有物业管理	1,200	-	60%	60%	二级	是	(1,589,177)	2,389,177
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	经营管理航华科贸中心收费停车场, 物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修	4,000	-	80%	80%	二级	是	5,175,805	-
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%	二级	是	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%	50%	三级	是	866,358,706	-

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额 (人民币 千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例	表决权 比例	级别	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)
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	4	-	50%	50%	二级	是	2,313,256	-
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	在批准受让的地块内从事房地产开发、销售及提供相关的售后服务	867,300	-	50%	50%	二级	是	787,688,203	79,611,797
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%	一级	是	不适用	不适用
深圳招商安业投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	投资兴办实业、国内商业	5,100	-	51%	51%	二级	是	1,559,214	3,340,786
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%	二级	是	不适用	不适用
上海招商奉盛置业有限公司	有限责任公司	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%	二级	是	不适用	不适用
深圳招商建设有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 150,000	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	150,000	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
苏州招商南山地产有限公司	有限责任公司	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%	一级	是	92,640,783	-
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%	三级	是	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%	一级	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 出资额 (人民币 千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例	表决权 比例	级别	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)
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, 技术进出口	175,000	-	50%	50%	二级	是	231,072,447	-
深圳招商商业发展有限公司(注3)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 100,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁, 投资兴办实业	51,000	-	51%	51%	二级	是	42,215,848	6,784,152
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%	二级	是	7,626,775	4,373,225
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%	二级	是	不适用	不适用
成都招商北湖置地有限公司	有限责任公司	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%	一级	是	不适用	不适用
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%	三级	是	不适用	不适用
深圳招商华侨城投资有限公司(注2)	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%	50%	二级	是	342,529,875	-
重庆招商置地开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	美元 399,960	房地产开发及租赁、销售、管理	2,712,784	-	100%	100%	五级	是	不适用	不适用
成都招商房地产有限公司	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%	一级	是	不适用	不适用
佛山招商九龙仓房地产有限公司(原佛山招商会德丰房地产有限公司)(注1)	有限责任公司	佛山	房地产	美元 99,900	在佛山市南海区狮山镇办事处农村村委会“羊房岗”<佛南(拍)2010-001, 002, 003>地块开发建设, 出租出售	340,978	-	50%	50%	二级	是	340,049,534	928,466

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 - 续

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(千元)	经营范围	期末实际出资额(人民币千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	级别	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)
上海静园房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币 555,000	房地产开发经营, 自有房屋租赁, 物业管理, 室内装饰服务	305,250	-	55%	55%	三级	是	243,230,281	6,519,719
佛山依云房地产有限公司(注 4)	有限责任公司	佛山	房地产	人民币 30,000	房地产开发、建设、销售、自有物业出租、物业管理	15,000	-	50%	50%	三级	是	14,454,536	545,464
云南招商城投房地产有限公司	有限责任公司	昆明	房地产	人民币 10,000	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、装饰维修、房地产经纪代理、物业管理	6,000	-	60%	60%	二级	是	3,970,196	29,804
福建中联盛房地产开发有限公司(注 5)	有限责任公司	厦门	房地产	人民币 50,000	房地产开发、房屋租赁与销售、物业管理、建筑工程施工、室内装潢服务、建筑设备租赁	25,000	-	50%	50%	一级	是	18,091,941	6,908,059
招商局地产厦门有限公司	有限责任公司	厦门	房地产	人民币 50,000	房地产开发、房屋租赁与销售、物业服务、建筑工程施工、室内装潢服务、建筑材料销售	50,000	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
成都招商北城房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币 10,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	10,000	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
南京招商瑞盛房地产有限公司(注 6)	有限责任公司	南京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	30,000	-	100%	100%	三级	是	不适用	不适用
招商局地产(武汉)有限公司(注 7)	有限责任公司	武汉	房地产	人民币 30,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	30,000	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
招商局地产(镇江)有限公司(注 8)	有限责任公司	镇江	房地产	人民币 50,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	50,000	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
镇江盈盛房地产开发有限公司(注 9)	有限责任公司	镇江	房地产	美元 93,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	615,796	-	100%	100%	三级	是	不适用	不适用
深圳招商商置投资有限公司(注 10)	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 200,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	200,000	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
天津招商泰达投资有限公司(注 11)	有限责任公司	天津	房地产	人民币 30,000	以自有资金投资房地产业	18,000	-	60%	60%	二级	是	12,000,000	-
佛山招商陇原房地产有限公司(注 12)	有限责任公司	佛山	房地产	人民币 10,200	房地产开发、销售、出租及提供相关的售后服务	10,200	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

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	级别	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)
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 300,000	房地产开发及商品房销售	1,415,831	-	100%	100%	一级	是	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%	一级	是	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 250,000	房地产开发及商品房销售	127,500	-	51%	51%	一级	是	182,450,274	-
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	有限责任公司	深圳	酒店管理	人民币 30,000	酒店管理, 从事货物、技术等出口业务	15,314	-	51%	51%	二级	是	14,409,286	290,714
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%	一级	是	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%	二级	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

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	级别	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)
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%	二级	是	不适用	不适用
珠海招商房地产有限公司(原珠海汇丰房地产有限公司)	有限责任公司	珠海	房地产	人民币 8,000	房地产开发及商品房销售	8,000	-	100%	100%	二级	是	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%	二级	是	(8,544,451)	12,464,451
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%	二级	是	276,902,429	-
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%	二级	是	不适用	不适用
深圳城市主场投资有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币 10,000	兴办实业、国内商业	-	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
茵荣有限公司(注 1)	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.1	投资	0.34	-	50%	50%	三级	是	84,312,535	-
誉越有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.02	投资	0.001	-	100%	100%	四级	是	不适用	不适用
增添控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
汇聚控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
奥明发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.1	投资	0.08	-	100%	100%	三级	是	不适用	不适用

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

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	级别	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)
明捷发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.1	投资	0.08	-	100%	100%	三级	是	不适用	不适用
新得发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.1	投资	0.08	-	100%	100%	三级	是	不适用	不适用
利邦控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
矩阳有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
汇豪有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
汇宇有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.01	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
盈泽发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.1	投资	0.08	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
青岛中润德汽车贸易有限公司(注 13)	有限责任公司	青岛	房地产	人民币 2,640	房地产开发及商品房销售	18,373	-	51%	51%	一级	是	176,526,667	-
广州万尚房地产开发有限公司(注 14)	有限责任公司	广州	房地产	人民币 10,000	房地产开发及商品房销售	3,400	-	34%	51%	二级	是	66,041,921	-

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

- 注 1: 本公司通过子公司瑞嘉投资实业有限公司分别间接持有佛山鑫城房地产有限公司、会鹏房地产发展有限公司、苏州双湖房地产有限公司、茵荣有限公司、佛山招商九龙仓房地产有限公司 50%的权益性资本,但由于瑞嘉投资实业有限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、深圳招商华侨城投资有限公司 50%的权益性资本。由于深圳招商房地产有限公司在该等公司董事会中占多数表决权,从而能够对其财务和经营决策实施控制,因此本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 3: 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司原持有深圳招商商业发展有限公司 100%权益性资本。2011年3月,深圳市海上世界实业有限公司向深圳招商商业发展有限公司投资人民币 4,900 万元,深圳招商房地产有限公司所持权益性资本比例下降为 51%。
- 注 4: 本公司通过子公司广州招商房地产有限公司间接持有佛山依云房地产有限公司 50%的权益性资本。由于广州招商房地产有限公司在佛山依云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,因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 5: 本公司持有福建中联盛房地产开发有限公司 50%的权益性资本。由于本公司在福建中联盛房地产开发有限公司董事会中占多数表决权,从而能够对其财务和经营决策实施控制,因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 6: 2011年1月,本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司出资人民币 3,000 万元设立南京招商瑞盛房地产有限公司,持有其 100%的权益性资本,因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 7: 2011年1月,本公司出资人民币 3,000 万元设立招商局地产(武汉)有限公司,持有其 100%的权益性资本,因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 8: 2011年3月,本公司出资人民币 5,000 万元设立招商局地产(镇江)有限公司,持有其 100%的权益性资本,因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

- 注 9: 2011 年 5 月, 本公司与本公司之子公司盈泽发展有限公司共同投资设立镇江盈盛房地产开发有限公司, 合计持有其 100% 的权益性资本, 因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 10: 2011 年 3 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司以派生分立的形式, 分立为存续的深圳招商房地产有限公司和新派生的深圳招商商置投资有限公司。本公司持有深圳招商商置投资有限公司 100% 的权益性资本, 将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 11: 2011 年 3 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与天津泰达发展有限公司共同设立天津招商泰达投资有限公司, 注册资本人民币 3,000 万元, 深圳招商房地产有限公司出资人民币 1,800 万元, 持有其 60% 权益性资本, 因此本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 12: 2011 年 4 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司出资人民币 1,020 万元设立佛山招商陇原房地产有限公司, 持有其 100% 的权益性资本, 因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 13: 2011 年 12 月, 本公司与青岛海裕达发展有限公司及自然人王逢华签定股权转让协议, 分别受让其持有的青岛中润德汽车贸易有限公司 28.05% 和 22.95% 的股权, 作价分别为人民币 101,052,510 元和人民币 82,679,326 元, 股权转让手续于 2011 年 12 月办理完毕。本公司合计持有青岛中润德汽车贸易有限公司 51% 的权益性资本, 因此将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 14: 2011 年 11 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与广州万科房地产有限公司、杭州市松龙置业管理有限公司签定增资扩股协议。深圳招商房地产有限公司出资人民币 3,400 万元, 持有广州万尚房地产开发有限公司 34% 的权益性资本, 相关股权变更手续于 2011 年 12 月完成。由于深圳招商房地产有限公司在广州万尚房地产开发有限公司董事会中占多数表决权, 从而能够对其财务和经营决策实施控制, 因此本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

人民币元

名称	期末净资产	本期净利润(损失)
深圳招商商置投资有限公司	2,381,438,596	263,990,175
镇江盈盛房地产开发有限公司	593,921,868	(6,729,606)
广州万尚房地产开发有限公司	100,063,517	-
招商局地产(镇江)有限公司	49,989,433	(10,567)
佛山招商珑原房地产有限公司	49,895,765	(104,235)
天津招商泰达投资有限公司	30,000,000	-
盈泽发展有限公司	29,622,545	29,614,036
南京招商瑞盛房地产有限公司	27,970,953	(2,029,047)
招商局地产(武汉)有限公司	27,178,633	(2,821,367)
青岛中润德汽车贸易有限公司	2,459,918	-
奥明发展有限公司	8,000	-
明捷发展有限公司	8,000	-
新得发展有限公司	8,000	-
利邦控股有限公司	13	-
矩阳有限公司	13	-

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 - 续

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

人民币元		
名称	处置日净资产	期初至处置日净利润(损失)
广州启迪科技园投资有限公司(注)	30,001,912	-

注：2011年12月，根据广州启迪科技园投资有限公司与广州市番禺创新科技园有限公司签订的公司合并协议，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司以对广州启迪科技园投资有限公司的长期股权投资和其他应收款共计人民币35,000万元，折价增加对广州市番禺创新科技园有限公司的投资，并同时注销广州启迪科技园投资有限公司。重组完成后，深圳招商房地产有限公司持有广州市番禺创新科技园有限公司51%的权益性资本。由于广州市番禺创新科技园有限公司章程规定该公司的财务和经营决策必须经三分之二以上董事表决权决定，故本公司不能对广州市番禺创新科技园有限公司实施控制，未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

人民币元		
币种	资产负债表	利润表
港币	0.8107	0.8297

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

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	40,873	1.0000	40,873	53,947	1.0000	53,947
港币	3,510	0.8107	2,845	6,069	0.8509	5,164
银行存款：						
人民币	12,919,303,869	1.0000	12,919,303,869	8,214,811,543	1.0000	8,214,811,543
美元	115,643,593	6.3009	728,658,715	104,384,274	6.6176	690,772,033
港币	14,762,474	0.8107	11,967,938	10,521,355	0.8509	8,952,621
其他货币资金(注)：						
美元	1,000,000	6.3009	6,300,900	10,088,740	6.6176	66,738,549
人民币	817,522,876	1.0000	817,522,876	695,051,195	1.0000	695,051,195
合计			14,483,798,016			9,676,385,052

注：其他货币资金的余额主要为根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款、远期外汇交易合约的保证金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、交易性金融资产/交易性金融负债

交易性金融资产/交易性金融负债明细如下：

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	417,906(注)	846,539
5.套期工具	-	-
6.其他	-	-
合计	417,906	846,539
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	2,002,312(注)	20,824,615
5.其他	-	-
合计	2,002,312	20,824,615

注：系本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 ING Bank N.V., Hongkong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合约之年末公允价值。2011年12月31日，上述远期外汇买卖合约的名义本金共计100,000,000美元(2010年12月31日：353,410,000美元)。该等合约将于2012年04月13日至2012年04月30日期间到期。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

人民币元

类别	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款						
组合1	59,640,907	6,063,658	53,577,249	5,945,634	4,476,717	1,468,917
组合2	42,764,976	4,786,398	37,978,578	106,072,338	4,938,162	101,134,176
组合小计	102,405,883	10,850,056	91,555,827	112,017,972	9,414,879	102,603,093
合计	102,405,883	10,850,056	91,555,827	112,017,972	9,414,879	102,603,093

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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

应收账款账龄如下：

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	90,218,743	88	2,153,276	88,065,467	97,589,029	86	3,748,574	93,840,455
1至2年	5,313,619	5	3,641,636	1,671,983	8,485,365	8	1,083,870	7,401,495
2至3年	3,033,421	3	1,319,538	1,713,883	592,970	1	580,990	11,980
3年以上	3,840,100	4	3,735,606	104,494	5,350,608	5	4,001,445	1,349,163
合计	102,405,883	100	10,850,056	91,555,827	112,017,972	100	9,414,879	102,603,093

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合：

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	36,559,285	85	1,888,179	34,671,106	94,394,691	89	1,192,668	93,202,023
1至2年	1,667,937	4	162,492	1,505,445	8,485,365	8	1,083,870	7,401,495
2至3年	2,487,190	6	746,158	1,741,032	592,970	1	580,990	11,980
3年以上	2,050,564	5	1,989,569	60,995	2,599,312	2	2,080,634	518,678
合计	42,764,976	100	4,786,398	37,978,578	106,072,338	100	4,938,162	101,134,176

(3) 应收账款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的 比例 (%)
客户一	5,636,581	1年以内	6
客户二	4,388,701	1年以内	5
客户三	3,715,000	1-2年	4
客户四	3,045,391	1年以内	3
客户五	2,815,554	1年以内	3
合计	19,601,227		21

(4) 应收账款坏账准备的变动如下：

人民币元

	本期数	上期数
年初数	9,414,879	5,309,107
因合并范围变更而增加(减少)	-	(3,233)
本年计提额	3,107,251	4,178,746
本年转回数	128,778	65,864
本年转销数(注)	1,543,296	3,877
外币报表折算影响数	-	-
年末数	10,850,056	9,414,879

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(4) 应收账款坏账准备的变动如下 - 续:

注: 系本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司对无法收回的应收租赁款进行转销。

(5) 应收账款余额中无应收关联方款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露:

人民币元

类别	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款						
组合1	6,134,875,248	1,446,225	6,133,429,023	4,101,751,421	-	4,101,751,421
组合2	34,472,723	2,888,406	31,584,317	47,029,616	4,066,900	42,962,716
组合小计	6,169,347,971	4,334,631	6,165,013,340	4,148,781,037	4,066,900	4,144,714,137
合计	6,169,347,971	4,334,631	6,165,013,340	4,148,781,037	4,066,900	4,144,714,137

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。

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	5,040,459,427	82	1,838,299	5,038,621,128	3,221,925,971	77	186,740	3,221,739,231
1至2年	1,066,229,369	17	1,083,076	1,065,146,293	899,212,085	22	940,655	898,271,430
2至3年	55,189,297	1	388,462	54,800,835	21,156,183	1	856,140	20,300,043
3年以上	7,469,878	-	1,024,794	6,445,084	6,486,798	-	2,083,365	4,403,433
合计	6,169,347,971	100	4,334,631	6,165,013,340	4,148,781,037	100	4,066,900	4,144,714,137

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款组合:

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	21,108,004	61	392,074	20,715,930	19,364,441	41	186,740	19,177,701
1至2年	10,830,762	31	1,083,076	9,747,686	2,708,281	6	940,655	1,767,626
2至3年	1,294,875	4	388,462	906,413	20,697,733	44	856,140	19,841,593
3年以上	1,239,082	4	1,024,794	214,288	4,259,161	9	2,083,365	2,175,796
合计	34,472,723	100	2,888,406	31,584,317	47,029,616	100	4,066,900	42,962,716

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

人民币元

债权单位	债务单位	账面余额	计提金额	账龄	计提依据或原因
本公司	客户一	1,579,258,424	-	1年以内	合作方往来
本公司	客户二	1,494,448,362	-	1年以内	投标保证金
佛山鑫城房地产有限公司	客户三	1,157,769,894	-	1年以内	合作方往来
成都招商北湖置地有限公司	客户四	460,000,000	-	1至3年	一级开发投入
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	客户五	230,000,000	-	1年以内	合作方往来
合计		4,921,476,680	-		

(4) 其他应收款坏账准备的变动如下:

人民币元

	本期数	上期数
年初数	4,066,900	2,334,114
因合并范围变更而增加(减少)	-	(8,377)
本年计提额	300,883	3,377,201
本年转回数	33,152	1,635,538
本年转销数(注)	-	500
外币报表折算影响数	-	-
年末数	4,334,631	4,066,900

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

(6) 应收关联方款项

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	227,089,797	4
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司	122,274,196	2

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货

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	49,292,709,293	296,210,000	48,996,499,293	36,376,901,757	296,210,000	36,080,691,757
房地产开发产品	2,435,017,597	-	2,435,017,597	2,524,202,875	-	2,524,202,875
原材料	5,018,878	-	5,018,878	4,292,763	-	4,292,763
低值易耗品及其他	3,811,856	162,982	3,648,874	2,322,998	162,982	2,160,016
小计	51,736,557,624	296,372,982	51,440,184,642	38,907,720,393	296,372,982	38,611,347,411
建造合同形成的存货：						
已完工未结算款	-	-	-	88,000,000	-	88,000,000
小计	-	-	-	88,000,000	-	88,000,000
合计	51,736,557,624	296,372,982	51,440,184,642	38,995,720,393	296,372,982	38,699,347,411

(1) 存货构成

人民币元

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
原材料	4,292,763	16,986,494	16,260,379	5,018,878
低值易耗品及其他	2,322,998	27,047,825	25,558,967	3,811,856
房地产开发成本	36,376,901,757	18,815,307,858	5,899,500,322	49,292,709,293
房地产开发产品	2,524,202,875	5,899,500,322	5,988,685,600	2,435,017,597
已完工未结算款	88,000,000	-	88,000,000	-
合计	38,995,720,393	24,758,842,499	12,018,005,268	51,736,557,624

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发成本列示如下：

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)	期初余额	期末余额
房地产在建开发成本：					
重庆弹子石项目	2011.06	2019.05	1,281,749	-	2,702,594,059
上海佘山珑原项目	2010.10	2013.12	303,342	1,871,326,873	2,279,459,472
北京珑原及溪城项目(注 1)	2010.03	2013.12	408,328	1,484,891,572	1,896,435,011
成都雍华府(原成都昭觉寺南路项目)	2011.05	2015.04	390,465	-	1,847,048,311
深圳招商观园	2008.08	2012.06	195,073	1,564,201,188	1,831,280,985
苏州小石城四至十期(注 2)	2010.03	2015.08	485,432	1,275,198,927	1,780,596,318
南京紫金山 1 号 (原南京 G67 项目)	2010.08	2012.11	234,919	1,514,628,824	1,772,082,662
广州金山谷三期 2 标至 9 期	2009.07	2016.10	670,181	1,078,338,580	1,523,380,235
重庆招商花园城	2010.10	2015.05	425,195	1,353,107,713	1,522,760,036
佛山依云天汇	2011.02	2015.06	228,192	-	1,430,717,229
深圳鲸山九期	2011.05	2014.04	328,268	8,434,400	1,411,317,798
深圳雍景湾	2009.07	2012.08	176,059	1,111,636,624	1,403,264,750
佛山依云上城二至三期	2011.02	2013.11	188,732	1,605,491,116	1,386,997,480
南京招商珑原	2011.07	2014.05	315,026	-	1,341,437,522
厦门海德公园 (原厦门集美 P08 项目)	2011.08	2014.10	228,087	-	1,258,068,436
苏州雍景湾	2011.03	2013.04	214,234	-	1,245,357,872
深圳曦城五期	2010.12	2012.10	117,267	898,234,818	1,216,053,006
厦门海上五月花 (原厦门集美 P01 项目)	2011.03	2014.06	256,949	-	1,200,866,196
佛山依云水岸三至四期	2009.12	2012.12	145,649	687,842,476	1,107,546,637
天津星城	2007.10	2014.09	356,494	1,389,194,614	1,081,480,576
天津雍华府项目	2010.03	2012.06	129,031	754,907,374	1,040,566,328
上海海德花园 2 号地段 一至五期	2006.05	2013.08	183,812	841,406,982	929,020,364
佛山依云曦城	2010.12	2015.06	218,372	719,491,596	904,067,598
上海招商海湾花园 四至七期	2011.05	2013.12	139,059	711,662,172	836,133,370
北京公园 1872	2006.10	2013.12	422,646	708,620,374	739,311,901
珠海招商花园城二至三期	2009.12	2013.08	151,667	608,624,656	730,774,777
镇江北固湾项目一期	2011.05	2013.12	621,044	-	708,320,679
北京康拉德酒店	2009.12	2012.06	120,419	520,783,345	706,945,498
漳州卡达凯斯项目	2010.12	2020.07	332,501	706,876,674	702,252,385
深圳招商局广场	2010.06	2012.11	121,232	524,210,113	700,397,013
深圳招商果岭花园	2010.05	2013.05	143,588	498,973,326	680,137,328
重庆招商江湾城二至五期	2009.02	2012.12	155,000	819,190,312	676,366,938

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发成本列示如下 - 续：

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)	期初余额	期末余额
珠海招商花园城一期	2008.12	2012.03	68,467	561,120,439	640,151,113
深圳曦城六期	2011.02	2012.08	82,814	-	622,099,942
深圳伍兹公寓	2010.04	2012.12	75,530	368,973,403	503,062,546
武汉雍华府	2011.07	2013.09	99,183	-	459,242,063
成都东城国际商务广场	2010.12	2012.09	60,255	236,957,219	356,768,498
深圳船前广场	2011.03	2012.06	39,056	7,624,267	234,686,417
深圳锦绣观园	2011.12	2013.11	96,890	-	129,294,462
深圳海上世界酒店	2010.12	2013.02	81,209	6,862,498	122,492,087
漳州卡达凯斯酒店项目	2011.07	2012.10	16,852	-	117,970,971
漳州招商假日 365	2010.07	2013.12	44,205	103,562,309	114,204,083
漳州招商花园城	2008.07	2012.11	65,806	144,340,564	107,736,121
深圳船尾广场	2011.05	2012.06	41,302	-	90,133,930
深圳船后广场	2011.08	2012.09	45,546	-	82,201,125
深圳中心广场	2011.02	2012.12	6,918	-	14,671,629
上海招商雍华苑	2008.07	2011.08	132,539	566,644,098	-
佛山依云上城一期	2008.08	2011.08	81,741	251,509,064	-
深圳曦城四期	2010.02	2011.06	925,91	923,007,434	-
佛山依云水岸一至二期	2008.04	2011.04	157,564	741,074,147	-
上海招商海湾花园一至三期	2008.10	2011.07	18,469	70,189,807	-
深圳兰溪谷三期	2008.08	2011.05	32,119	206,523,541	-
其他				79,385,106	162,037,201
小计				27,525,048,545	44,349,790,958
房地产拟开发土地：					
重庆弹子石项目	2011.06	2019.05	1,281,749	2,352,153,521	-
成都雍华府(原成都昭觉寺南路项目)	2011.05	2015.04	390,465	1,607,896,500	-
佛山依云天汇	2011.02	2015.06	228,192	1,140,786,275	-
厦门海上五月花(原厦门集美 P01 项目)	2011.03	2014.06	256,949	1,043,671,317	-
苏州雍景湾	2011.03	2013.04	214,234	1,036,497,375	-
厦门海德公园(原厦门集美 P08 项目)	2011.08	2014.10	228,087	1,028,657,965	-
深圳曦城六期	2011.02	2012.08	82,814	549,490,259	-
漳州卡达凯斯酒店项目	2011.07	2012.10	16,852	92,700,000	-
镇江北固湾项目二至五期	2012.02	2015.12	484,405	-	2,517,186,130
广州万尚项目	待定	待定	待定	-	1,270,867,004
佛山珑原项目	待定	待定	待定	-	672,924,122
青岛中润德项目(注 3)	待定	待定	待定	-	481,941,079
小计				8,851,853,212	4,942,918,335

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

合计				36,376,901,757	49,292,709,293(注 4)
----	--	--	--	----------------	---------------------

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发产品列示如下：

					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
深圳曦城四期	2011.06	-	925,907,607	439,512,205	486,395,402
上海招商雍华苑三期	2011.08	-	346,884,762	-	346,884,762
北京溪城家园	2010.09	365,750,246	-	81,038,580	284,711,666
佛山依云上城一期	2011.08	-	770,101,054	595,049,372	175,051,682
漳州卡达凯斯一期	2011.12	-	191,495,100	17,514,600	173,980,500
佛山依云水岸一至二期	2011.04	54,094,313	850,310,933	767,680,022	136,725,224
上海海德花园1号地段一至三期	2010.12	238,291,732	-	104,350,806	133,940,926
北京公园1872一至二期	2011.06	673,895,625	433,020,726	1,012,139,226	94,777,125
漳州招商假日365一期	2011.12	-	116,418,364	46,018,875	70,399,489
广州金山谷二至三期	2010.05	95,471,774	-	26,568,290	68,903,484
上海招商雍华苑一期	2010.02	24,975,132	-	5,734,035	19,241,097
上海招商雍华苑二期	2011.08	-	409,246,777	368,036,284	41,210,493
深圳兰溪谷三期	2011.05	-	286,738,900	228,021,827	58,717,073
上海招商海湾花园一至三期	2011.06	-	184,688,513	133,309,847	51,378,666
重庆招商江湾城二期	2011.01	-	434,310,900	383,877,595	50,433,305
漳州招商花园城	2009.12-2011.04	101,603,058	136,426,748	199,834,404	38,195,402
深圳兰溪谷二期	2007.06	106,463,463	-	69,502,359	36,961,104
重庆招商江湾城一期	2010.01	75,676,058	-	38,734,451	36,941,607
深圳曦城三期	2010.03	56,481,438	-	25,843,686	30,637,752
南京依云溪谷	2009.12	174,052,830	-	151,080,326	22,972,504
深圳招商澜园	2010.06	321,382,065	-	301,453,862	19,928,203
深圳依山郡二至三期	2009.10	14,910,467	-	1,469,542	13,440,925
漳州阳光花园一期	2006.06	11,479,422	-	-	11,479,422
漳州招商简筑	2007.12	7,347,721	-	-	7,347,721
深圳海月华庭	2009.09	8,043,595	-	1,029,144	7,014,451
漳州依山海二期	2007.12	5,023,065	-	-	5,023,065
苏州小石城一期至三期	2010.12	75,273,267	-	71,748,774	3,524,493
天津西康路36号	2009.11	37,861,640	-	34,937,036	2,924,604
深圳花园城五期	2010.11	52,272,781	-	49,985,257	2,287,524
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
上海招商南桥雅苑	2010.01	5,521,635	-	4,907,353	614,282
天津星城	2011.04	-	546,486,816	546,486,816	-
其他		16,891,891	54,648	15,412,552	1,533,987
合计		2,524,202,875	5,632,091,848	5,721,277,126	2,435,017,597

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

房地产开发产品列示如下 - 续：

注1：截至2011年12月31日止，本集团之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与银行签订《抵押合同》，以北京溪城家园占地面积为106,700平方米的部分项目(昌平区东小口镇CY-09地块)土地使用权向银行抵押取得借款计人民币309,000,000.00元。

注2：本公司之子公司苏州招商南山地产有限公司以土地使用权证为吴国用(2008)第20592号的土地使用权向银行抵押取得借款人民币57,000,000元。

注3：本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司以土地使用权证为青房地权市字第20081837号和青房地权市第20081837号的土地使用权向银行抵押，分别取得借款人民币12,990,000元和人民币39,000,000元。

注4：截至2011年12月31日止，在建开发成本及拟开发土地中重庆弹子石项目、镇江北固湾项目、南京招商陇原项目等，共计540,779平方米已签订土地出让协议，土地使用权证尚在办理中。

除上述事项外，本集团房地产存货中不存在其他抵押、担保，无停工、烂尾项目。

本年度借款费用资本化金额为人民币444,243,626元(2010年度为人民币267,277,090元)。

(2) 存货账龄分析如下：

				人民币元
项目	1年以内	1-3年	3年以上	合计
原材料	5,018,878	-	-	5,018,878
低值易耗品及其他	2,801,803	486,118	523,935	3,811,856
房地产开发成本	11,738,506,076	26,727,985,347	5,883,299,535	44,349,790,958
房地产开发产品	1,362,807,574	1,009,959,054	62,250,969	2,435,017,597
拟开发土地(注)	4,942,918,335	-	-	4,942,918,335
合计	18,052,052,666	27,738,430,519	5,946,074,439	51,736,557,624

注：2011年12月31日，本集团土地储备面积为6,987,684平方米，土地成本金额计人民币4,942,918,335元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 存货跌价准备

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。

6、其他流动资产

人民币元

项目	期末数	期初数
预付营业税金及附加	727,356,283	476,534,168
预付所得税	416,148,740	283,586,580
预付土地增值税(注)	595,188,164	192,505,466
预付租金	-	8,968,112
其他	13,603,503	18,944,348
合计	1,752,296,690	980,538,674

注：本集团对于房产竣工结算前预收的售房款按照法定的预征比例预缴土地增值税并计入其他流动资产。在房产竣工结算后，按照转让房地产取得的收入减去法定扣除项目后得出的增值额和相应的税率计算实际应缴纳的土地增值税，在抵减了相应的预缴金额后计入其他流动负债。

7、长期应收款

人民币元

项目	期末数	期初数
委托贷款	157,577,000(注)	1,115,590,052
股权转让尾款	-	145,147,393
合计	157,577,000	1,260,737,445

注：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司根据与中国银行深圳蛇口支行签署的《人民币委托贷款合同》，由中国银行深圳蛇口支行向惠州市泰通置业投资有限公司提供额度为人民币250,000,000元委托贷款。截至2011年12月31日止，委托贷款本金计人民币157,577,000元，合计收到委托贷款利息计人民币7,209,829元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、对合营企业投资和联营企业投资

人民币元

被投资单位名称	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(亏损)
一、合营企业							
深圳招商华侨城物业有限公司	50%	50%	11,077,097	5,170,563	5,906,534	17,245,199	745,232
惠州市泰通置业投资有限公司	50%	50%	324,965,351	317,362,088	7,603,263	-	(119,892)
深圳市德瀚投资发展有限公司(注 1)	70%	50%	20,233,387	669,441	19,563,946	-	(436,054)
二、联营企业							
广州市番禺创新科技园有限公司(注 2)	51%	51%	596,253,187	12,812,444	583,440,743	2,771,300	(15,225,800)
北京天平物业管理有限公司	49%	49%	5,925,725	1,272,310	4,653,415	10,958,328	637,840
招商局光明科技园有限公司	49%	49%	568,986,778	213,053,404	355,933,374	11,045,872	(14,519,976)
深圳海涛酒店有限公司	45%	45%	16,988,512	4,036,244	12,952,268	10,521,141	1,260,000
天津兴海房地产开发有限公司	45%	45%	252,130,944	20,038,038	232,092,906	-	(7,084,930)
深圳 TCL 光电科技有限公司(注 3)	40%	40%	815,352,155	447,957,677	367,394,478	555,551,440	135,597,707
上海乐都置业有限公司(注 4)	33%	33%	765,565,117	566,326,775	199,238,342	-	(587,809)

注 1：2011 年 1 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与广东外运公司共同投资设立深圳市德瀚投资发展有限公司，深圳招商房地产有限公司持有其 70% 的权益性资本。根据深圳市德瀚投资发展有限公司章程及相关协议规定，该公司的财务和经营决策必须经股东双方一致讨论决定，故深圳招商房地产有限公司不能对深圳市德瀚投资发展有限公司实施控制，本公司亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2：详见附注(四)2(2)注。

注 3：深圳 TCL 光电科技有限公司的销售收入确认政策与本集团不一致。本公司在编制财务报表时已按照本公司的会计政策对深圳 TCL 光电科技有限公司的财务报表进行调整，共计调减净利润计人民币 53,168,320 元，调整后的净利润为人民币 135,597,707 元。

注 4：2011 年 1 月，本集团之子公司上海招商闵盛置业有限公司与上海万科房地产有限公司及南昌申标房地产发展有限公司共同投资设立上海乐都置业有限公司，上海招商闵盛置业有限公司持有其 33% 的权益性资本。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	8,215,393	14,000,000	717,003	21,498,390
对联营企业投资	589,394,698	194,206,103	559,732	783,041,069
对其他企业投资	-	10,000,000	-	10,000,000
小计	597,610,091	218,206,103	1,276,735	814,539,459
减：长期投资减值准备	-	-	-	-
合计	597,610,091	218,206,103	1,276,735	814,539,459

(2) 长期股权投资明细如下：

人民币元

被投资单位	核算方法	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
惠州市泰通置业投资有限公司	权益法	4,900,000	4,801,249	(59,946)	4,741,303	50	50	-	-	-	-
深圳市德瀚投资发展有限公司	权益法	14,000,000	-	13,694,762	13,694,762	70	50	注 1	-	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	权益法	2,500,000	3,414,144	(351,819)	3,062,325	50	50	-	-	-	724,435
广州市番禺创新科技园有限公司	权益法	350,000,000	337,461,874	(15,075,539)	322,386,335	51	51	-	-	-	-
天津兴海房地产开发有限公司	权益法	6,750,000	100,628,537	(3,188,218)	97,440,319	45	45	-	-	-	-
招商局光明科技园有限公司	权益法	196,000,000	83,522,141	90,885,212	174,407,353	49	49	-	-	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	权益法	42,010,652	59,851,731	54,239,083	114,090,814	40	40	-	-	-	-
深圳海涛酒店有限公司	权益法	4,996,675	5,932,561	7,268	5,939,829	45	45	-	-	-	559,732
北京天平物业管理有限公司	权益法	490,000	1,997,854	312,542	2,310,396	49	49	-	-	-	-
上海乐都置业有限公司	权益法	66,660,000	-	66,466,023	66,466,023	33	33	-	-	-	-
上海新南山房地产开发有限公司	成本法	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	10	10	注 2	-	-	-
合计			597,610,091	216,929,368	814,539,459				-	-	1,284,167
减：减值准备			-	-	-						
长期股权投资净额			597,610,091	216,929,368	814,539,459						

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

注 1：详见附注(五)8注 2。

注 2：2011 年 8 月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与上海南山房地产开发有限公司共同出资设立上海新南山房地产开发有限公司，注册资本为人民币 10,000 万元，其中深圳招商房地产有限公司出资人民币 1,000 万元，持有其 10%的权益性资本。

(3) 按权益法核算的股权投资

人民币元

企业名称	投资成本	期初数	投资成本 变动	损益调整变动		其他所有者 权益变动	期末数
				应计损益	本年实收红利		
合营公司							
惠州市泰通置业投资有限公司	4,900,000	4,801,249	-	(59,946)	-	-	4,741,303
深圳市德瀚投资发展有限公司	14,000,000	-	14,000,000	(305,238)	-	-	13,694,762
深圳招商华侨城物业有限公司	2,500,000	3,414,144	-	372,616	724,435	-	3,062,325
联营公司							
广州市番禺创新科技园有限公司	350,000,000	337,461,874	-	(15,075,539)	-	-	322,386,335
天津兴海房地产开发有限公司	6,750,000	100,628,537	-	(3,188,218)	-	-	97,440,319
招商局光明科技园有限公司	196,000,000	83,522,141	98,000,000	(7,114,788)	-	-	174,407,353
深圳 TCL 光电科技有限公司	42,010,652	59,851,731	-	54,239,083	-	-	114,090,814
深圳海涛酒店有限公司	4,996,675	5,932,561	-	567,000	559,732	-	5,939,829
北京天平物业管理有限公司	490,000	1,997,854	-	312,542	-	-	2,310,396
上海乐都置业有限公司	66,660,000	-	66,660,000	(193,977)	-	-	66,466,023
合计	688,307,327	597,610,091	178,660,000	29,553,535	1,284,167	-	804,539,459

(4) 按成本法核算的重大股权投资

人民币元

被投资单位名称	投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海新南山房地产开发有限公司(注)	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000

注：详见附注(五)9(2)注 2。

(5) 本集团于 2011 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、投资性房地产

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	4,360,579,304	16,067,543	32,443,839	4,344,203,008
1.房屋及建筑物	3,039,355,806	16,067,543	32,443,839	3,022,979,510
2.土地使用权	1,321,223,498	-	-	1,321,223,498
二、累计折旧和累计摊销合计	922,363,981	154,681,398	-	1,077,045,379
1.房屋及建筑物	791,895,915	131,522,601	-	923,418,516
2.土地使用权	130,468,066	23,158,797	-	153,626,863
三、投资性房地产账面净值合计	3,438,215,323			3,267,157,629
1.房屋及建筑物	2,247,459,891			2,099,560,994
2.土地使用权	1,190,755,432			1,167,596,635
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	3,438,215,323			3,267,157,629
1.房屋及建筑物	2,247,459,891			2,099,560,994
2.土地使用权	1,190,755,432			1,167,596,635

注 1：本期摊销计人民币 154,681,398 元。

注 2：截至 2011 年 12 月 31 日止，本集团无用作抵押的投资性房地产。

注 3：截至 2011 年 12 月 31 日止，本集团尚有净值计人民币 550,841,866 元的投资性房地产尚未取得产权证书，主要包括漳州紫薇苑一期、金山谷二期商业、美伦公寓、北科大厦等物业。其中，美伦公寓系 2010 年度竣工转入的投资性房地产，其产权证书尚在办理之中；其余未办理产权证书的投资性房地产由于建筑时间较长，目前的原始资料尚不能满足办证要求，故暂不能办理产权证书。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、固定资产

(1) 固定资产情况

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：	529,485,994	213,145,186		21,552,162	721,079,018
其中：房屋及建筑物	218,174,894	175,041,931		12,793,095	380,423,730
机器设备	193,267,833	9,251,333		4,009,128	198,510,038
运输设备	59,324,819	11,863,908		3,795,938	67,392,789
电子设备、家具、器具及其他	58,718,448	16,988,014		954,001	74,752,461
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	268,546,232	-	35,687,918	19,385,071	284,849,079
其中：房屋及建筑物	58,999,188	-	13,176,855	11,513,785	60,662,258
机器设备	135,341,500	-	8,836,595	3,609,884	140,568,211
运输设备	37,561,900	-	6,435,789	3,435,787	40,561,902
电子设备、家具、器具及其他	36,643,644	-	7,238,679	825,615	43,056,708
三、固定资产账面净值合计	260,939,762				436,229,939
其中：房屋及建筑物	159,175,706				319,761,472
机器设备	57,926,333				57,941,827
运输设备	21,762,919				26,830,887
电子设备、家具、器具及其他	22,074,804				31,695,753
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	260,939,762				436,229,939
其中：房屋及建筑物	159,175,706				319,761,472
机器设备	57,926,333				57,941,827
运输设备	21,762,919				26,830,887
电子设备、家具、器具及其他	22,074,804				31,695,753

注 1：本期折旧为人民币 35,687,918 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 4,652,100 元。

注 3：截至 2011 年 12 月 31 日止，本集团尚有净值计人民币 35,252,686 元的房屋及建筑物产权证尚未取得。上述固定资产由于建筑时间较长，目前的原始资料尚不能满足办证要求，故暂不能办理产权证书。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、固定资产- 续

(2) 其他事项说明

人民币元

项目	金额	备注
1.期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值	18,838,921	
2.期末暂时闲置的固定资产原值	-	
3.本年处置、报废固定资产情况		
3.(1)本年处置、报废固定资产原值	21,552,162	
3.(2)本年处置、报废固定资产净值	2,167,091	
3.(3)本年处置、报废固定资产损益	(256,439)	

12、在建工程

在建工程明细如下：

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
变电站工程	58,643,789	-	58,643,789	20,391,018	-	20,391,018
建筑工程	2,936,043	-	2,936,043	2,936,043	-	2,936,043
合计	61,579,832	-	61,579,832	23,327,061	-	23,327,061

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、在建工程- 续

在建工程年末账面余额最大的前 10 项：

人民币元

项目	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率	资金来源	年末余额
变电站工程	153,500,000	20,391,018	42,904,871	4,652,100	-	41	-	-	-	自筹	58,643,789
建筑工程	660,035,400	2,936,043	-	-	-	0.44	-	-	-	自筹	2,936,043
合计	813,535,400	23,327,061	42,904,871	4,652,100	-		-	-	-		61,579,832

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、长期待摊费用

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	162,520,199	76,299,000	15,099,784	-	223,719,415	
其他	3,464,850	30,586,266	5,425,072	-	28,626,044	
合计	165,985,049	106,885,266	20,524,856	-	252,345,459	

14、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

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	719,009,314	449,165,509
可抵扣亏损	7,927,333	2,280,706
预提费用	4,981,624	772,832
其他长期资产摊销	1,218,877	1,017,993
应收账款坏账准备	702,530	965,114
其他应收款坏账准备	460,897	1,641
预计负债	-	6,251,570
存货跌价准备	-	-
长期股权投资减值准备	-	-
小计	734,300,575	460,455,365
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	-	-
小计	-	-

(2) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	587,536,910	838,088,182
可抵扣亏损	398,752,917	331,289,596
合计	986,289,827	1,169,377,778

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	期末数	期初数	备注
2012	7,228,893	-	
2013	11,227,195	7,355,671	
2014	26,216,438	11,805,761	
2015	105,920,651	120,120,170	
2016	248,159,740	192,007,994	
合计	398,752,917	331,289,596	

(4) 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：

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	2,876,037,256
可抵扣亏损	31,709,334
预提费用	19,926,496
其他长期资产摊销	4,875,507
应收账款坏账准备	2,810,120
其他应收款坏账准备	1,843,588
预计负债	-
存货跌价准备	-
长期股权投资减值准备	-
小计	2,937,202,301
期初数：	
可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损：	
预提土地增值税	1,874,421,859
可抵扣亏损	9,139,865
预提费用	505,000
其他长期资产摊销	4,071,971
应收账款坏账准备	4,022,300
其他应收款坏账准备	6,564
预计负债	26,048,209
存货跌价准备	-
长期股权投资减值准备	-
小计	1,918,215,768

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、资产减值准备明细

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
			转回	转销	
一、坏账准备	13,481,779	3,408,134	161,930	1,543,296	15,184,687
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	-	-	-	-	-
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	309,854,761	3,408,134	161,930	1,543,296	311,557,669

16、短期借款

人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款(注 1)	57,000,000	-
保证借款(注 2)	1,026,202,269	-
信用借款	1,790,000,000	1,172,132,283
合计	2,873,202,269	1,172,132,283
其中：违约借款	-	-

注 1：见附注(五)5(1)注 2。

注 2：本公司向银行借款人民币 56,300,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保；本公司之子公司深圳招商房地产有限公司向银行借款人民币 485,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保；本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款人民币 350,000,000 元和美元 21,410,000 元(折合人民币 134,902,269 元)，由本公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、应付票据

人民币元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	3,714,276	275,616,189
合计	3,714,276	275,616,189

18、应付账款

(1) 应付账款明细如下:

人民币元

项目	期末数	期初数
工程款	3,043,087,571	2,051,849,132
地价款	1,325,303,129	2,529,091,908
股权收购款	70,650,000	70,650,000
保修金	59,449,642	34,572,057
其他	60,828,647	71,504,066
合计	4,559,318,989	4,757,667,163

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

(3) 应付账款账龄分析如下:

人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,046,295,268	89	4,500,992,530	95
1-2年	271,104,872	6	142,842,000	3
2-3年	142,842,000	3	42,916,211	1
3年以上	99,076,849	2	70,916,411	1
合计	4,559,318,989	100	4,757,667,163	100

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款如下:

人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因	期后偿还金额
上海宝山区杨行镇人民政府	72,190,000	2至3年	未达到支付条件	-
上海美扬置业有限公司	70,650,000	2至3年	未达到支付条件	-
深圳特区华侨城建筑安装工程公司	50,707,910	1至3年	工程质量保证金,待期满后支付	-
合计	193,547,910			

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、预收款项

(1) 预收款项账龄分析如下：

人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	%	金额	%
1年以内	15,236,581,178	90	11,245,023,346	100
1至2年	1,641,224,773	10	23,184,800	-
2至3年	4,496,058	-	446,680	-
3年以上	-	-	-	-
合计	16,882,302,009	100	11,268,654,826	100

其中，预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
北京珑原及溪城项目	2,147,777,793	992,697,243	2013年	69%
广州金山谷四期	2,040,535,965	-	2012年	96%
深圳雍景湾	1,708,396,562	-	2012年	42%
北京公园·1872三期	933,930,241	-	2013年	73%
珠海招商花园城一期	892,252,710	670,216,271	2012年	69%
上海招商雍华苑三期	808,865,694	-	已竣工	100%
深圳招商观园	797,864,616	-	2012年	40%
天津雍华府项目	715,821,514	-	2012年	60%
佛山依云水岸三期	711,005,885	-	2012年	38%
苏州小石城四期	689,158,922	-	2012年	77%
天津星城二期	657,584,909	-	2013年	52%
佛山依云水岸四期	476,580,000	-	2012年	27%
重庆招商江湾城三期	421,804,087	38,222,830	2012年	76%
佛山依云上城二期	376,872,235	-	2012年	49%
成都东城国际商务广场	361,882,820	-	2012年	61%
深圳招商果岭花园	275,699,315	-	2013年	22%
佛山依云水岸二期	273,878,722	1,686,286,477	已竣工	100%
厦门海上五月花 (原厦门集美P01项目)	216,496,647	-	2014年	38%
珠海招商花园城二期	185,604,814	-	2012年	14%
成都雍华府(原成都昭觉 寺南路项目)一期	174,408,991	-	2012年	25%
深圳曦城四期	154,762,162	559,576,579	已竣工	54%
镇江北固湾项目一期	154,419,755	-	2013年	47%
漳州卡达凯斯一期	148,935,473	-	2012年	39%
重庆招商江湾城五期	139,663,181	-	2012年	82%
南京紫金山1号 (原南京G67项目)	108,911,909	-	2012年	20%
苏州雍景湾	102,603,079	-	2013年	19%
上海招商海湾花园一至四期	102,009,885	145,086,710	2013年	49%
佛山依云上城一期	97,855,756	499,079,745	已竣工	82%
佛山依云水岸一期	83,152,542	-	已竣工	100%
天津星城一期	67,207,958	876,104,628	已竣工	97%
广州金山谷三期	54,605,738	-	已竣工	13%
上海招商雍华苑二期	52,880,769	-	已竣工	99%
重庆招商江湾城四期	50,507,580	-	2012年	12%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、预收款项 - 续

(1) 预收款项账龄分析如下 - 续:

其中, 预收售楼款列示如下:

人民币元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
苏州小石城六期	50,144,147	-	2014年	10%
重庆招商江湾城二期	47,136,828	710,104,431	已竣工	84%
漳州招商花园城二期	41,889,135	-	2012年	26%
厦门海德公园 (原厦门集美P08项目)	37,880,181	-	2014年	4%
上海海德花园三期	25,025,916	41,376,464	已竣工	82%
重庆招商江湾城一期	24,017,952	85,832,850	已竣工	69%
苏州小石城五期	23,907,078	-	2013年	3%
漳州招商假日365一期	23,106,466	-	已竣工	56%
漳州招商花园城一期	17,081,650	167,359,485	已竣工	99%
深圳兰溪谷二期	16,487,885	82,296,586	已竣工	98%
深圳兰溪谷三期	15,986,789	496,043,699	已竣工	82%
深圳招商澜园	7,768,346	84,756,830	已竣工	100%
上海海德花园一期商业	5,376,246	-	已竣工	62%
苏州小石城二至三期	4,093,113	43,558,381	已竣工	100%
深圳海月华庭	1,237,550	1,845,847	已竣工	100%
广州金山谷二期	677,842	957,034,244	已竣工	99%
深圳花园城五期	435,857	15,253,943	已竣工	99%
深圳依山郡二至三期	138,535	894,469	已竣工	93%
漳州招商简筑	147,089	147,089	已竣工	100%
深圳曦城三期	100,000	77,181,711	已竣工	99%
北京公园1872一至二期	-	1,907,866,683	已竣工	100%
上海招商雍华苑一期	-	703,029,613	已竣工	100%
南京依云溪谷三期	-	322,461,693	已竣工	99%
天津西康路36号	-	8,658,000	已竣工	100%
上海招商南桥雅苑	-	3,508,642	已竣工	95%
深圳海景广场	-	1,327,894	已竣工	100%
其他	267,937,162	15,891,487		
合计	16,794,513,996	11,193,700,524		

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、应付职工薪酬

人民币元

项目	期初账面余额	本期因合并范围变化而增加	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	166,245,620	64,555	808,102,973	743,625,202	230,787,946
二、职工福利费	541,895	-	52,544,143	53,086,038	-
三、社会保险费	1,843,461	-	82,685,092	83,563,504	965,049
其中：1.医疗保险费	231,729	-	18,623,053	18,684,342	170,440
2.基本养老保险费	393,098	-	46,590,211	46,806,619	176,690
3.年金缴费(补充养老保险)	1,083,694	-	11,344,566	11,964,616	463,644
4.失业保险费	57,301	-	2,904,106	2,913,231	48,176
5.工伤保险费	45,498	-	1,621,317	1,617,945	48,870
6.生育保险费	32,141	-	1,601,839	1,576,751	57,229
7.其他	-	-	-	-	-
四、住房公积金	15,740,645	-	27,888,156	42,831,369	797,432
五、工会经费和职工教育经费	20,193,804	-	20,807,524	16,130,006	24,871,322
六、非货币性福利	-	-	-	-	-
七、辞退福利及内退补偿	1,280,000	-	1,136,248	1,136,248	1,280,000
其中：(1)因解除劳动关系给予的补偿	1,280,000	-	1,136,248	1,136,248	1,280,000
(2)预计内退人员支出	-	-	-	-	-
八、其他	1,387,086	-	8,559,890	8,158,657	1,788,319
其中：以现金结算的股利支付	-	-	-	-	-
合计	207,232,511	64,555	1,001,724,026	948,531,024	260,490,068

注：工会经费和职工教育经费余额为人民币 24,871,322 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。

21、应交税费

人民币元

项目	期初数	因合并范围变更而增加	本年计提	本年已交	外币报表折算的影响数	期末数
企业所得税	365,498,608	37,976	1,538,538,563	1,169,364,119	50,985	734,762,013
土地增值税(注)	118,920,233	-	1,650,081,944	1,302,693,724	-	466,308,453
营业税	86,918,764	-	957,165,414	1,038,625,236	-	5,458,942
个人所得税	20,155,272	-	82,870,203	98,885,524	-	4,139,951
增值税	6,364,197	-	26,192,582	26,858,263	-	5,698,516
城市维护建设税	4,733,034	-	64,978,651	67,807,746	-	1,903,939
土地使用税	4,547,650	-	23,505,088	20,307,422	-	7,745,316
其他	7,651,260	-	176,864,152	138,031,611	-	46,483,801
合计	614,789,018	37,976	4,520,196,597	3,862,573,645	50,985	1,272,500,931

注：详见附注(五)6。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应付利息

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	110,022,202	106,863,476
短期借款应付利息	9,157,791	2,260,163
合计	119,179,993	109,123,639

23、应付股利

人民币元

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
深圳华侨城房地产有限公司	-	54,627,032	
深圳市南山房地产开发有限公司	39,604,987	39,604,987	与合作方协商 暂缓支付
天津市森淼投资集团有限公司	9,692,329	29,692,329	与合作方协商 暂缓支付
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600	285,600	待核销
合计	49,582,916	124,209,948	

24、其他应付款

(1) 其他应付款明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
合作公司往来	4,505,441,156	4,082,251,898
关联公司往来	1,024,975,736	1,067,095,804
保证金	440,625,762	418,765,712
代收及暂收款	786,663,763	154,437,315
其他	113,706,402	20,830,785
合计	6,871,412,819	5,743,381,514

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、其他应付款 - 续

(2) 其他应付款账龄分析如下：

人民币元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,902,614,686	57	2,996,588,063	52
1-2年	446,219,208	6	1,993,290,482	35
2-3年	1,795,724,129	26	703,147,797	12
3年以上	726,854,796	11	50,355,172	1
合计	6,871,412,819	100	5,743,381,514	100

(3) 本报告期其他应付款余额中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项，应付关联公司的款项详见附注(六)6。

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

人民币元

单位名称	期末数	账龄	未支付原因
客户一	1,102,551,161	1至3年	少数股东垫款
客户二	692,540,497	1至3年	少数股东垫款
客户三	226,258,059	1至2年	两限房履约保证金
客户四	155,014,997	1至3年	少数股东垫款
客户五	138,235,302	2至3年	少数股东垫款
客户六	136,991,475	1至2年	少数股东垫款
客户七	106,081,399	2至3年	少数股东垫款
客户八	70,878,024	3年以上	少数股东垫款
合计	2,628,550,914		

25、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：

人民币元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	3,608,045,000	1,856,422,159
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	3,608,045,000	1,856,422,159

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、一年内到期的非流动负债- 续

(2) 一年内到期的长期借款

(a) 一年内到期的长期借款

人民币元

项目	期末数	期初数
委托贷款	-	152,906,972
抵押借款(注 1)	309,000,000	122,000,000
保证借款(注 2)	1,056,500,000	781,515,187
信用借款	2,242,545,000	800,000,000
合计	3,608,045,000	1,856,422,159
其中：违约借款	-	-

注 1：见附注(五)5(1)注 1。

注 2：见附注(五)27(1)注 2。

(b) 金额前五名的一年内到期的长期借款

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	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2009.07.21	2012.07.21	人民币	5.985	-	1,000,000,000
金融机构二	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86	-	470,000,000
金融机构三	2009.07.24	2012.07.24	人民币	4.86	-	400,000,000
金融机构四	2009.04.24	2012.04.24	人民币	4.86	-	300,000,000
金融机构五	2009.05.26	2012.05.26	人民币	4.86	-	300,000,000
合计					-	2,470,000,000

26、其他流动负债

人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税(注)	3,152,088,802	2,331,464,209
保洁、保安外包费	6,019,679	13,048,065
中介机构费用	3,716,512	3,012,000
服装费	1,907,827	2,510,750
其他	15,866,729	7,706,659
合计	3,179,599,549	2,357,741,683

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	人民币元	
	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款(注 1)	51,990,000	49,000,000
保证借款(注 2)	8,870,471,800	5,753,519,344
信用借款	6,113,992,275	4,193,316,000
委托借款(注 3)	584,980,300	-
合计	15,621,434,375	9,995,835,344
其中：违约借款	-	-

注1：见附注(五)5(1)注3。

注2：本公司向银行借款人民币2,000,000,000元，由招商局集团有限公司提供担保；向银行借款人民币274,000,000元，由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司提供担保；向银行借款人民币940,000,000元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保，将于1年内到期。

本公司之子公司福建中联盛房地产开发有限公司向银行借款人民币296,200,000元，由本公司和保利房地产(集团)股份有限公司按持股比例担保，其中人民币4,500,000元将于1年内到期。

本集团之子公司上海静园房地产开发有限公司向银行借款人民币261,000,000元，由上海万科房地产有限公司和本公司之子公司深圳招商房地产有限公司按持股比例担保；向银行借款人民币560,000,000元，由上海万科房地产有限公司提供担保，其中人民币112,000,000元将于1年内到期。

本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款488,000,000美元(折合人民币3,074,839,200元)和980,000,000港元(折合人民币794,486,000元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保；向银行借款194,000,000美元(折合人民币1,222,374,600元)由本公司提供担保；向银行借款50,000,000美元(折合人民币315,045,000元)，由达峰国际股份有限公司担保。

本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款30,000,000美元(折合人民币189,027,000元)，由本公司提供担保。

注3：根据本集团之子公司佛山依云房地产有限公司与银行及九龙仓(广州)有限公司签署的《委托贷款合同》，九龙仓(广州)有限公司委托银行向佛山依云房地产有限公司提供委托贷款计人民币584,980,300元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、长期借款- 续

(2) 金额前五名的长期借款

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
金融机构一	2010.04.20	2017.04.19	人民币	6.4	-	2,000,000,000	-	2,000,000,000
金融机构二	2011.07.08	2013.07.08	人民币	9.25	-	1,070,000,000	-	-
金融机构三	2011.07.07	2013.07.07	人民币	9.25	-	890,000,000	-	-
金融机构四	2010.01.05	2013.12.23	美元	浮动	130,000,000	819,117,000	130,000,000	860,951,000
金融机构五	2011.10.17	2014.09.26	美元	浮动	100,000,000	630,090,000	-	-
合计						5,409,207,000		2,860,951,000

28、长期应付款

人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
本体维修基金	82,365,123	57,387,176
深圳市招商创业有限公司	1,200,000	1,200,000
合计	83,565,123	58,587,176

29、预计负债

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
对外提供担保	-	-	-	-	
未决诉讼	26,048,209	-	26,048,209	-	诉讼完结
其中：依山郡诉讼案(注 1)	26,048,209	-	26,048,209	-	
辞退福利	-	-	-	-	
待执行的亏损合同	-	-	-	-	
预计费用(注 2)	80,241,380	-	80,241,380	-	
合计	106,289,589	-	106,289,589	-	

注 1：本公司之子公司深圳招商房地产有限公司开发物业依山郡的部分业主于 2010 年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地产证的赔偿费。深圳招商房地产有限公司按照合同金额的万分之三至万分之五计提了预计负债人民币 27,810,000 元，并于 2010 年度和 2011 年度支付赔偿款分别计人民币 1,761,791 元和人民币 4,200,702 元。由于上述诉讼已经超出时效，因此深圳招商房地产有限公司将预计负债转回。

注 2：系本集团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南京国际金融中心转让前可能存在的，应由本集团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，由于本集团本年已结清与上述转让交易相关的款项，且预计该等支出的支付可能性已基本不存在，因此本集团将预计负债转回。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、其他非流动负债

人民币元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延租金收入	1,650,040	2,316,700
文化事业发展专项资金	1,500,000	1,500,000
市水务局拨基建款	-	-
其他水务拨款	-	-
合计	3,150,040	3,816,700
减：一年内到期的其他非流动负债	-	-
一年后到期的非流动负债	3,150,040	3,816,700

31、股本

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	
2011年度：							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	693,419,317	-	-	-	-	-	693,419,317
3. 其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
4. 外资持股	197,709,440	-	-	-	-	-	197,709,440
5. 高管持股	465,451	-	-	-	11,699	11,699	477,150
有限售条件股份合计	891,594,208	-	-	-	11,699	11,699	891,605,907
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	684,265,720	-	-	-	20,176	20,176	684,285,896
2. 境内上市外资股	141,440,575	-	-	-	(31,875)	(31,875)	141,408,700
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	825,706,295	-	-	-	(11,699)	(11,699)	825,694,596
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

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年度：							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	731,298,105	-	-	-	(37,878,788)	(37,878,788)	693,419,317
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	-	-	-	33,512	33,512	465,451
有限售条件股份合计	929,439,484	-	-	-	(37,845,276)	(37,845,276)	891,594,208
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	646,434,394	-	-	-	37,831,326	37,831,326	684,265,720
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	-	-	-	37,845,276	37,845,276	825,706,295
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

上述股份每股面值为人民币 1 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、资本公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2011年度:				
股本溢价	8,369,949,610	-	97,382,762	8,272,566,848
其中: 投资者投入的资本	8,884,412,549	-	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
债务转为资本	-	-	-	-
同一控制下合并形成的差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数股东收购股权(注 1)	(384,866,956)	-	97,382,762	(482,249,718)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他综合收益	10,092,053	-	-	10,092,053
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	8,484,453,421	-	97,382,762	8,387,070,659
2010年度:				
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	-	3,473,483	10,092,053
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	-	3,473,483	8,484,453,421

注 1: 系本公司之子公司深圳招商房地产有限公司根据股权转让协议, 本年度向深圳市美越房地产顾问有限公司少数股东自然人支付的股权转让差价人民币 97,382,762 元, 本公司相应调减资本公积。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、盈余公积

人民币元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2011年度:				
法定盈余公积	759,342,546	68,566,185	-	827,908,731
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	899,462,584	68,566,185	-	968,028,769
2010年度:				
法定盈余公积	645,672,972	113,669,574	-	759,342,546
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	113,669,574	-	899,462,584

法定公积金可用于弥补本集团的亏损，扩大本集团生产经营或转增本集团资本。

34、未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2011年度:		
调整前：上年末未分配利润	6,940,907,225	
调整：年初未分配利润合计数	-	
调整后：年初未分配利润	6,940,907,225	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,591,781,031	
减：提取法定盈余公积	68,566,185	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	206,076,060	注 2
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	9,258,046,011	
2010年度:		
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	2,011,397,239	
减：提取法定盈余公积	113,669,574	注 1
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	171,730,050	注 2
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	6,940,907,225	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、未分配利润 - 续

注 1: 提取法定盈余公积

根据公司章程规定, 法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。

注 2: 本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2011 年 4 月召开的 2010 年度股东大会决议, 本公司以截止 2010 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数, 共计派送现金股利人民币 206,076,060 元。

注 3: 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据本公司于 2012 年 3 月 16 日召开的第七届董事会第二次会议通过的 2011 年度利润分配预案, 本公司以截止 2011 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数, 共计派送现金股利人民币 343,460,101 元。上述股利分配方案尚待股东大会审议批准。

注 4: 子公司已提取的盈余公积

截至 2011 年 12 月 31 日止, 本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积计人民币 674,678,692 元(2010 年 12 月 31 日: 人民币 597,625,044 元)。

35、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	15,111,366,642	13,782,425,231
其他业务收入	-	-
营业成本	7,194,483,295	8,300,379,948

(2) 主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	14,013,413,716	6,346,200,598	12,725,172,419	7,446,144,328
公用事业	619,401,840	437,768,548	649,480,997	462,290,953
物业管理	478,551,086	410,469,149	407,771,815	391,944,667
合计	15,111,366,642	7,194,438,295	13,782,425,231	8,300,379,948

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、营业收入、营业成本 - 续

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

		人民币元	
客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)	
客户一	81,004,848	0.53	
客户二	53,584,046	0.36	
客户三	42,149,597	0.28	
客户四	40,341,965	0.27	
客户五	39,958,467	0.26	
合计	257,038,923	1.70	

36、营业税金及附加

			人民币元
项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	2,107,843,843	966,384,579	注
营业税	719,626,396	647,305,034	注
城市维护建设税	41,280,630	18,384,400	注
教育费附加	30,108,220	11,415,312	注
其他	9,945,648	3,707,069	
合计	2,908,804,737	1,647,196,394	

注：详见附注(三)。

37、财务费用

		人民币元	
项目	本期发生额	上期发生额	
利息支出	761,665,109	482,591,465	
减：已资本化的利息费用	501,015,507	310,764,403	
减：利息收入	113,132,178	110,966,786	
汇兑差额	(384,496,363)	(18,966,193)	
减：已资本化的汇兑差额	(56,771,881)	(43,487,313)	
其他	11,616,738	7,632,800	
合计	(168,590,320)	93,014,196	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、资产减值损失

项目	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,246,204	5,854,545
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	3,246,204	5,854,545

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	(428,633)	(5,504,644)
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	(428,633)	(5,504,644)
交易性金融负债	18,822,302	(8,630,494)
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	18,393,669	(14,135,138)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	29,553,535	(5,444,537)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8,092,707
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	(37,818,471)	(2,643,524)
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	-	5,330,350
其他(注)	61,609,182	59,973,887
合计	53,344,246	65,308,883

注：包括委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币 43,482,103 元及收到以前年度处置 Elite Trade Investments Limited 的补偿款计人民币 18,127,079 元。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下：

人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳 TCL 光电科技有限公司	54,239,083	19,778,158	被投资公司本年盈利增长
广州市番禺创新科技园有限公司	(15,075,539)	(7,947,671)	被投资公司本年亏损增长
招商局光明科技园有限公司	(7,114,788)	(2,488,747)	被投资公司本年亏损增长
天津兴海房地产开发有限公司	(3,188,218)	(16,109,895)	被投资公司本年亏损减少

41、营业外收入

(1) 营业外收入明细如下：

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
预计负债转回(注)	102,088,887	-
政府补助	1,876,900	13,728,792
违约金收入	1,452,501	2,402,362
非流动资产处置利得合计	321,492	87,118
其中：固定资产处置利得	321,492	87,118
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	-	-
其他	3,028,665	1,782,131
合计	108,768,445	18,000,403

注：见附注(五) 25。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、营业外收入 - 续

(2) 政府补助明细

			人民币元
项目	本期发生额	上期发生额	说明
电力进口环节增值税返还	-	10,012,063	
太阳能应用补助	-	1,020,600	
税收返还	456,900	856,129	
产业发展专项资金	-	705,000	
纳税大户奖励	1,120,000	620,000	
文体馆经营补贴	300,000	300,000	
其他	-	215,000	
合计	1,876,900	13,728,792	

42、营业外支出

			人民币元
项目	本期发生额	上期发生额	
非流动资产处置损失合计	577,931	418,349	
其中：固定资产处置损失	577,931	418,349	
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	-	110,037	
对外捐赠	390,000	3,762,000	
其他	5,462,929	6,128,975	
合计	6,430,860	10,419,361	

43、所得税费用

			人民币元
项目	本期发生额	上期发生额	
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,452,739,114	958,106,193	
递延所得税调整	(273,845,210)	(169,969,393)	
合计	1,178,893,904	788,136,800	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

43、所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
会计利润	4,491,848,414	3,272,123,773
按 24% 的税率计算的所得税费用(上年度：22%)	1,078,043,619	719,867,230
不可抵扣费用的纳税影响	58,011,983	80,162,759
免税收入的纳税影响	(7,092,848)	(1,197,754)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	16,191,197	12,429,510
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	(60,132,305)	(13,477,404)
递延所得税资产/负债预计转回时间变更的影响	(19,182,158)	(38,447,897)
在其他地区的子公司税率不一致的影响	44,211,131	28,644,724
其他	68,843,285	155,632
所得税费用	1,178,893,904	788,136,800

44、政府补助

	人民币元	
	本年累计数	上年累计数
收到的与收益相关的政府补助：		
电力进口环节的增值税返还	-	10,012,063
税收返还	456,900	856,129
其他	1,420,000	2,860,600
小计	1,876,900	13,728,792
合计	1,876,900	13,728,792
减：计入递延收益的政府补助	-	-
加：从递延收益转入当期损益的政府补助	-	-
计入当期损益的政府补助	1,876,900	13,728,792

45、租赁

截至 2011 年 12 月 31 日止，本集团租出资产的情况如下：

	人民币元	
经营租赁租出资产类别	年末数	年初数
1.房屋及建筑物	2,099,560,994	2,247,459,891
2.土地使用权	1,167,596,635	1,190,755,432
合计	3,267,157,629	3,438,215,323

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、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：

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	2,591,781,031	2,011,397,239
其中：归属于持续经营的净利润	2,591,781,031	2,011,397,239
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：

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	2,591,781,031	2,011,397,239
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	2,591,781,031	2,011,397,239
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：

人民币元

	本期发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	1,717,300,503	1,717,300,503
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

	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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程 - 续

每股收益

人民币元

	本期发生额	上期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	1.5092	1.1713
稀释每股收益	1.5092	1.1713
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	1.5092	1.1713
稀释每股收益	1.5092	1.1713
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	-	-

47、其他综合收益

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	(4,205,196)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	(731,713)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	(3,473,483)
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	(83,674,829)	156,644,585
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	(83,674,829)	156,644,585
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	(83,674,829)	153,171,102

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收到经营性往来款	2,375,627,228	1,962,782,070
收到的工程保证金	583,921,306	395,964,469
收到的利息	114,214,376	104,958,865
经营性暂收款	1,317,850,424	148,777,208
其他	874,672,800	38,301,689
合计	5,266,286,134	2,650,784,301

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
支付经营性往来款	3,543,482,676	3,393,186,876
退还的工程保证金	372,743,100	146,671,681
销售费用支付的现金	304,990,658	188,358,534
管理费用支付的现金	160,236,466	91,713,876
其他	200,559,395	284,774,694
合计	4,582,012,295	4,104,705,661

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
收回处置 Elite Trade Investments Limited 尾款	161,835,207	-

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
远期外汇买卖业务支付现金	36,569,960	2,579,455
合计	36,569,960	2,579,455

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,312,954,510	2,483,986,973
加: 资产减值准备	3,246,204	5,854,545
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,687,918	26,191,153
无形资产及投资性房地产摊销	154,681,398	140,798,301
长期待摊费用摊销	20,524,856	20,323,825
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	256,439	331,231
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益)	(18,393,669)	14,135,138
财务费用	(31,582,748)	215,484,399
投资损失(收益)	(53,344,246)	(65,308,883)
递延所得税资产减少(增加)	(273,845,210)	(169,969,393)
递延所得税负债增加(减少)	-	(731,713)
存货的减少(增加)	(14,727,252,347)	(6,061,257,372)
经营性应收项目的减少(增加)	1,660,471,460	(2,457,903,958)
经营性应付项目的增加(减少)	7,804,255,737	1,401,771,744
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	(2,112,339,698)	(4,446,294,010)
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	13,659,974,240	8,914,595,308
减: 现金的期初余额	8,914,595,308	8,775,661,067
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,745,378,932	138,934,241

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	217,731,836	15,313,617
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	165,301,836	15,313,617
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	9,747,854	6,731
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,553,982	15,306,886
4. 取得子公司的净资产	460,258,491	30,026,731
流动资产	1,762,578,188	30,026,731
非流动资产	-	-
流动负债	1,250,329,697	-
非流动负债	51,990,000	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	164,113,200
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	164,113,200
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	5,281,185
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	158,832,015
4. 处置子公司的净资产	-	157,394,450
流动资产	-	104,061,519
非流动资产	-	105,353,645
流动负债	-	46,796,797
非流动负债	-	5,223,917

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	人民币元	
	期末数	期初数
一、现金	13,659,974,240	8,914,595,308
其中：库存现金	43,718	59,111
可随时用于支付的银行存款	13,659,930,522	8,914,536,197
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	13,659,974,240	8,914,595,308

(六) 关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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)8。

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
深圳市招商前海湾置业有限公司	同一控股股东	79386851-1
上海招商局广场置业有限公司	同一控股股东	60727122-9
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
华建交通经济开发中心	同一最终控股股东	10171700-0
深圳市南山房地产开发有限公司	同一最终控股股东	75046859-3
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
招商局置业有限公司	同一最终控股股东	不适用
招商局国际信息技术有限公司	同一最终控股股东	73207614X
招商局亚太交通基建管理(深圳)有限公司	同一最终控股股东	769181613
深圳市招商国际船舶代理有限公司	同一最终控股股东	708402005
深圳招商网络有限公司	同一最终控股股东	715243815
招商局保税物流有限公司	同一最终控股股东	750451150
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员	

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

人民币元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市招商前海湾置业有限公司	提供劳务	注	经董事会批准	146,118,430	100	108,170,000	100

注：系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接深圳市招商前海湾置业有限公司前海湾花园项目一至二期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

(2) 关联租赁情况

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	本集团本期累计租赁收入(支出)
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	南海意库	2010.09.01	2023.08.31	(16,958,930)
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2007.01.01	2012.12.31	(7,618,354)
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	2011.12.31	(2,285,886)
上海招商局广场置业有限公司	上海地区子公司	上海招商局广场	2010.12.01	2013.12.31	(3,357,895)
华建交通经济开发中心	招商局地产(北京)有限公司	招商局大厦	2007.05.10	2012.05.09	(778,172)
招商局置业有限公司	招商局物业管理有限公司	办公室租金	2011.01.01	2011.12.31	(214,025)
深圳招商商置投资有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	新时代广场办公楼	2011.01.01	2011.12.31	10,788,702
深圳招商商置投资有限公司	招商局国际(中国)投资有限公司	新时代广场办公楼、工业区大厦	2011.01.01	2011.12.31	4,530,721
深圳招商商置投资有限公司	招商局国际信息技术有限公司	南海意库、金融中心	2011.01.01	2014.02.28	1,546,416
深圳招商商置投资有限公司	招商局亚太交通基建管理(深圳)有限公司	新时代广场	2011.01.01	2012.03.31	10,788,702
深圳招商商置投资有限公司	深圳市招商国际船舶代理有限公司	联合大厦	2011.01.01	2012.10.31	445,739
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团有限公司	新时代广场	2011.01.01	2012.10.31	628,558
深圳招商商置投资有限公司	深圳招商网络有限公司	招商大厦	2011.01.01	2012.03.31	223,080
深圳招商商置投资有限公司	招商局保税物流有限公司	海运中心	2011.01.01	2011.10.31	64,628
深圳招商商置投资有限公司	深圳市北科创业有限公司	北科创业大厦	2000.07.01	2015.06.30	666,660

以上交易按协议价格执行。

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(3) 关联担保情况

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	996,300,000	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	485,000,000	2011.05.26	2012.04.16	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	82,012,509	2009.11.15	2012.03.20	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	105,391,000	2010.12.23	2013.12.23	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	405,350,000	2011.10.21	2014.10.13	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	283,745,000	2011.11.28	2014.11.25	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	296,142,300	2010.12.23	2013.12.23	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	630,090,000	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	126,018,000	2011.10.31	2013.10.31	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	315,045,000	2007.11.19	2014.01.19	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	630,090,000	2011.07.18	2014.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	315,045,000	2011.10.14	2014.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	630,090,000	2011.10.17	2014.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	132,318,900	2011.12.28	2014.12.28	否
达峰国际股份有限公司(注2)	瑞嘉投资实业有限公司	315,045,000	2011.11.28	2014.11.28	否
招商局集团有限公司(注3)	本公司	2,000,000,000	2010.04.20	2017.04.20	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996,300,000元；为深圳招商房地产有限公司的支付保函提供担保，担保金额为人民币82,012,509元；为深圳招商房地产有限公司的借款提供担保，担保金额人民币485,000,000元。

注2：本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款488,000,000美元(折合人民币3,074,839,200元)和980,000,000港元(折合人民币794,486,000元)，由招商局集团(香港)有限公司提供担保；向银行借款50,000,000美元(折合人民币315,045,000元)，由达峰国际股份有限公司提供担保。

注3：招商局集团有限公司为本公司的借款提供担保，担保金额人民币2,000,000,000元。

(4) 资产购置

人民币元

关联方名称	本期发生额	上期发生额
招商局蛇口工业区有限公司	1,304,541,800	-

注：2011年12月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于鲸山九期项目用地的《国有土地出让合同》，受让其拥有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币1,192,790,000元。

2011年12月，本公司之子公司深圳招商商业发展有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海上世界船前广场项目用地的《国有土地出让合同》，受让其拥有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币111,751,800元。

(六) 关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况 - 续

(5) 关联方资金拆借

上年度:

					人民币元	
关联方	拆借金额	起始日	到期日	上期末余额	说明	
拆入						
达峰国际股份有限公司	887,698,968	2009.12.17	2010.01.17	-	2010年归还	

注：本公司本年度未发生关联方资金拆借事项。

(6) 关键管理人员报酬

		人民币元	
项目名称	本期发生额	上期发生额	
关键管理人员报酬	19,307,696	18,032,851	

6、关联方应收应付款项

		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	227,089,797	291,155,457
其他应收款	上海乐都置业有限公司	122,274,196	-
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	-	13,960,000
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司(注)	157,577,000	134,579,000
应付股利	深圳市南山房地产开发有限公司	39,604,987	39,604,987
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	365,953,535	393,929,535
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	255,915,212	344,987,895
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	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399	133,081,399
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	117,510,000	53,440,000
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	693,279	1,838,494
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	40,058,858	1,055,028
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	528,151	528,151
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000	1,200,000

注：见附注(五)7注。

(七) 或有事项

2011年12月31日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币76,248,652元(2010年12月31日：人民币205,889,457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**

项目	人民币元	
	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	819,572	2,743,729
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	5,802,293,271	7,570,722,695
-对外投资承诺	-	-
合计	5,803,112,843	7,573,466,424

(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：

项目	人民币元	
	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	37,848,543	32,376,707
资产负债表日后第2年	31,599,151	29,752,881
资产负债表日后第3年	29,740,893	29,091,536
以后年度	292,575,662	303,844,106
合计	391,764,249	395,065,230

(九) 资产负债表日后事项**(1) 资产负债表日后利润分配情况说明**

项目	人民币元	
	金额	
拟分配的利润或股利(注)	343,460,101	
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准	

注：详见附注(五)34注3。

(十) 分部报告

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。本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。

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

2011年12月31日止年度

(十) 分部报告 - 续

(1) 分部报告信息

人民币元

	房地产业		公用事业		物业管理		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入												
对外交易收入	14,014,896,364	12,725,172,419	617,919,192	649,480,997	478,551,086	407,771,815	-	-	-	-	15,111,366,642	13,782,425,231
分部间交易收入	-	-	1,482,648	2,087,965	103,711,170	53,326,496	-	-	(105,193,818)	(55,414,461)	-	-
分部营业收入合计	14,014,896,364	12,725,172,419	619,401,840	651,568,962	582,262,256	461,098,311	-	-	(105,193,818)	(55,414,461)	15,111,366,642	13,782,425,231
调节项目:												
报表营业收入合计											15,111,366,642	13,782,425,231
营业成本	6,346,200,598	7,487,313,486	437,768,548	462,290,953	502,015,383	391,944,667	-	-	(91,546,234)	(41,169,158)	7,194,438,295	8,300,379,948
分部营业利润(亏损)	7,668,695,766	5,237,858,933	181,633,292	189,278,009	80,246,873	69,153,644	-	-	(13,647,584)	(14,245,303)	7,916,928,347	5,482,045,283
调节项目:												
营业税金及附加	2,875,247,472	1,622,245,584	2,831,927	1,752,027	30,725,338	23,198,783	-	-	-	-	2,908,804,737	1,647,196,394
销售费用	505,979,900	293,554,454	-	-	-	-	-	-	(13,177,584)	(8,258,813)	492,802,316	285,295,641
管理费用	283,111,359	200,734,882	9,746,420	10,769,817	32,700,058	29,555,565	37,804,659	2,241,747	(470,000)	(5,986,490)	362,892,496	237,315,521
财务费用	(7,429,156)	41,216,427	(13,338,466)	(13,743,823)	(3,598,936)	(3,272,857)	(144,223,762)	68,814,449	-	-	(168,590,320)	93,014,196
资产减值损失	1,801,640	1,998,623	1,447,462	3,331,166	(2,898)	524,756	-	-	-	-	3,246,204	5,854,545
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	18,393,669	(14,135,138)	-	-	18,393,669	(14,135,138)
投资收益	43,482,104	45,274,217	-	14,699,468	-	-	9,862,142	5,335,198	-	-	53,344,246	65,308,883
营业利润	4,053,466,655	3,123,383,180	180,945,949	201,868,290	20,423,311	19,147,397	134,674,914	(79,856,136)	-	-	4,389,510,829	3,264,542,731
营业外收入	28,003,583	7,014,234	3,879	10,073,912	519,603	912,257	80,241,380	-	-	-	108,768,445	18,000,403
营业外支出	1,195,949	5,220,133	5,101,423	5,034,705	133,488	164,523	-	-	-	-	6,430,860	10,419,361
利润总额	4,080,274,289	3,125,177,281	175,848,405	206,907,497	20,809,426	19,895,131	214,916,294	(79,856,136)	-	-	4,491,848,414	3,272,123,773
所得税	1,313,406,561	908,475,523	43,099,533	42,979,423	8,465,910	6,651,247	(186,078,100)	(169,969,393)	-	-	1,178,893,904	788,136,800
净利润	2,766,867,728	2,216,701,758	132,748,872	163,928,074	12,343,516	13,243,884	400,994,394	90,113,257	-	-	3,312,954,510	2,483,986,973

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(十) 分部报告 - 续

(1) 分部报告信息 - 续

人民币元

	房地产业		公用事业		物业管理		未分配项目		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
分部资产总额	112,360,003,043	60,359,991,108	4,273,192,780	3,387,484,587	435,353,696	380,273,590	8,981,328,993	2,469,561,136	(46,383,384,144)	(6,779,069,658)	79,666,494,368	59,818,240,763
报表资产总额	112,360,003,043	60,359,991,108	4,273,192,780	3,387,484,587	435,353,696	380,273,590	8,981,328,993	2,469,561,136	(46,383,384,144)	(6,779,069,658)	79,666,494,368	59,818,240,763
分部负债总额	78,143,136,655	59,174,343,905	3,227,449,573	2,466,045,420	337,568,951	295,045,804	8,392,071,817	6,025,712,952	(34,710,726,327)	(29,288,823,724)	55,389,500,669	38,672,324,357
报表负债总额	78,143,136,655	59,174,343,905	3,227,449,573	2,466,045,420	337,568,951	295,045,804	8,392,071,817	6,025,712,952	(34,710,726,327)	(29,288,823,724)	55,389,500,669	38,672,324,357
补充信息:												
折旧	24,063,425	14,805,482	9,308,795	9,511,926	2,315,698	1,873,745	-	-	-	-	35,687,918	26,191,153
摊销	173,000,040	160,814,019	46,533	44,100	44,100	-	2,115,581	264,007	-	-	175,206,254	161,122,126
利息收入	71,787,728	104,576,066	36,071,291	5,129,530	3,956,403	725,406	1,316,756	535,784	-	-	113,132,178	110,966,786
利息费用	123,946,937	34,992,263	41,172,309	80,850,000	-	-	95,530,356	55,984,799	-	-	260,649,602	171,827,062
当期确认的减值损失	1,801,640	5,329,789	1,447,462	524,756	-2,898	-	-	-	-	-	3,246,204	5,854,545
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资权益	-	-	-	-	-	-	29,553,535	5,444,537	-	-	29,553,535	(5,444,537)
采用权益法核算的长期股权投资金额	-	-	-	-	-	-	804,539,459	597,610,091	-	-	804,539,459	597,610,091
长期股权投资以外的非流动资产	3,990,448,066	4,886,103,078	142,966,063	108,169,800	10,408,494	9,300,357	765,367,811	606,086,770	-	-	4,909,190,434	5,609,660,005
资本性支出	296,358,552	886,311,022	43,783,203	13,353,607	3,622,745	3,949,894	30,586,266	3,194,200	-	-	374,350,766	906,808,723
其中：在建工程支出	-	-	42,904,871	12,971,407	-	-	-	-	-	-	42,904,871	12,971,407
购置投资性房地产支出	16,067,543	798,858,684	-	-	-	-	-	-	-	-	16,067,543	798,858,684
购置固定资产支出	203,992,009	84,489,559	878,332	382,200	3,622,745	3,949,894	-	-	-	-	208,493,086	88,821,653
购置长期待摊费用支出	76,299,000	2,962,779	-	-	-	-	30,586,266	3,194,200	-	-	106,885,266	6,156,979
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(十) 分部报告 - 续

(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非流动资产

项目	人民币元	
	本期发生额	上期发生额
来源于中国大陆的对外交易收入	15,111,366,642	13,782,425,231
来源于中国香港及境外的对外交易收入	-	-
合计	15,111,366,642	13,782,425,231

项目	人民币元	
	期末数	期初数
位于中国大陆的非流动资产	3,996,245,623	3,888,467,195
位于中国香港及境外的非流动资产	21,067,236	-
合计	4,017,312,859	3,888,467,195

(十一) 金融工具及风险管理

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

1. 风险管理目标和政策

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

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币及美元有关，除本集团设立在香港特别行政区和其他境外的子公司以注册当地货币进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2011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。

项目	人民币元	
	期末数	期初数
现金及现金等价物	746,930,398	766,468,367
其他应收款	825,595	811,826
长期应收款	-	145,147,392
其他应付款	2,088,191,666	1,157,654,458
短期借款	134,902,269	472,132,283
一年内到期的长期借款	315,045,000	661,515,187
长期借款	6,066,764,075	4,402,688,087

注：截至2011年12月31日止，除上述以港币及美元计价的资产负债外，本集团买入不交割本金的美元远期外汇买卖合同名义本金为100,000,000美元(折合人民币630,090,000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。

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2. 信用风险

2011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：

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	14,483,798,016	14,483,798,016	14,483,798,016	-	-
应收票据	500,000	500,000	-	-	-
应收账款	91,555,827	91,555,827	91,555,827	-	-
其他应收款	6,165,013,340	6,165,013,340	6,165,013,340	-	-
一年内到期的非流动资产	1,395,887	1,395,887	1,395,887	-	-
长期应收款	157,577,000	167,787,990	-	167,787,990	-
短期借款	(2,873,202,269)	(2,961,508,141)	(2,961,508,141)	-	-
应付票据	(3,714,276)	(3,714,276)	(3,714,276)	-	-
应付账款	(4,559,318,989)	(4,559,318,989)	(4,559,318,989)	-	-
应付利息	(119,179,993)	(119,179,993)	(119,179,993)	-	-
应付股利	(49,582,916)	(49,582,916)	(49,582,916)	-	-
其他应付款	(6,871,412,819)	(6,871,412,819)	(6,871,412,819)	-	-
一年内到期的非流动负债	(3,608,045,000)	(3,715,479,623)	(3,715,479,623)	-	-
长期借款	(15,621,434,375)	(17,681,397,657)	(840,744,115)	(14,801,897,986)	(2,038,755,556)
长期应付款	(83,565,123)	(83,565,123)	-	(83,565,123)	-

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

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。

公允价值计量层级

以公允价值进行后续计量的金融资产及金融负债，其公允价值计量中的三个层级分析如下：

第 1 层级：同类资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价；

第 2 层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值估值；

第 3 层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

人民币元

	期末数			
	第 1 层级	第 2 层级	第 3 层级	合计
交易性金融资产：				
— 衍生金融资产	417,906	-	-	417,906
可供出售金融资产				
— 权益工具	-	-	-	-
合计	417,906	-	-	417,906
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	2,002,312	-	-	2,002,312
合计	2,002,312	-	-	2,002,312

(十一) 金融工具及风险管理 - 续

2. 公允价值 - 续

公允价值计量层级 - 续

人民币元

	期初数			合计
	第1层级	第2层级	第3层级	
交易性金融资产：				
— 衍生金融资产	846,539	-	-	846,539
可供出售金融资产				
— 权益工具	-	-	-	-
合计	846,539	-	-	846,539
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	20,824,615	-	-	20,824,615
合计	20,824,615	-	-	20,824,615

本年度及上年度本集团的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第1层级和第2层级之间的转换。

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，对于以外币计量的货币性资产及负债，本集团将其产生的汇兑损益大部分资本化计入存货成本。

3.2. 利率风险

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

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

人民币元

类别	期末数			期初数		
	金额	坏账准备	账面价值	金额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款						
组合1	25,073,202,106	-	25,073,202,106	19,692,350,788	-	19,692,350,788
组合2	-	-	-	-	-	-
组合小计	25,073,202,106	-	25,073,202,106	19,692,350,788	-	19,692,350,788
合计	25,073,202,106	-	25,073,202,106	19,692,350,788	-	19,692,350,788

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：

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	5,593,842,974	22	-	5,593,842,974	19,690,541,912	100	-	19,690,541,912
1 至 2 年	19,477,863,399	78	-	19,477,863,399	1,294,376	-	-	1,294,376
2 至 3 年	981,233	-	-	981,233	514,500	-	-	514,500
3 年以上	514,500	-	-	514,500	-	-	-	-
合计	25,073,202,106	100	-	25,073,202,106	19,692,350,788	100	-	19,692,350,788

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

人民币元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
深圳招商房地产有限公司	本公司之子公司	4,865,199,929	1 年以内	19
深圳招商供电有限公司	本公司之子公司	2,000,000,000	1 年以内	8
深圳招商商置投资有限公司	本公司之子公司	1,769,961,295	1 年以内	7
成都招商北城房地产开发有限公司	本公司之子公司	1,655,184,329	1 年以内	7
招商局地产(重庆)花园城有限公司	本公司之子公司	1,532,072,967	1 年以内	6
合计		11,822,418,520		47

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

(4) 应收关联方款项详见附注(十二)7(2)。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日止年度

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细如下:

人民币元

被投资单位	核算方法	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	196,000,000	83,522,141	90,885,212	174,407,353	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	100	100	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	100	100	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	300,000,000	2,734,841,461	(200,000,000)	2,534,841,461	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	-	-	-
深圳招商新安置业有限公司	成本法	25,000,000	20,822,211	-	20,822,211	60	60	不适用	-	-	-
瑞嘉投资实业有限公司	成本法	19,919,300	19,919,300	-	19,919,300	99	99	不适用	-	-	-
招商局地产(北京)有限公司	成本法	18,000,000	18,000,000	-	18,000,000	90	90	不适用	-	-	646,707,702
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	-	-	187,318,011
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	127,500,000	127,500,000	-	127,500,000	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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
成都招商北湖置地有限公司	成本法	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
招商局地产厦门有限公司	成本法	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
福建中联盛房地产开发有限公司	成本法	25,000,000	25,000,000	-	25,000,000	50	50	不适用	-	-	-
深圳招商商置投资有限公司	成本法	200,000,000	-	200,000,000	200,000,000	100	100	不适用	-	-	-
招商局地产(镇江)有限公司	成本法	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
招商局地产(武汉)有限公司	成本法	30,000,000	-	30,000,000	30,000,000	100	100	不适用	-	-	-
镇江盈盛房地产开发有限公司	成本法	6,045,000	-	6,045,000	6,045,000	1	1	不适用	-	-	-
青岛中润德汽车贸易有限公司	成本法	183,731,836	-	183,731,836	183,731,836	51	51	不适用	-	-	-
合计			3,538,956,943	360,662,048	3,899,618,991						834,025,713

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(2) 对联营企业、合营企业的投资：

人民币元

被投资单位名称	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	49	49	568,986,778	213,053,404	355,933,374	11,045,872	(14,519,976)

(3) 本公司于 2011 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受限制。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、短期借款

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	56,300,000	-
信用借款	1,790,000,000	998,021,500
合计	1,846,300,000	998,021,500

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：

项目	期末数	人民币元
		期初数
一年内到期的长期借款	3,182,545,000	500,000,000
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	3,182,545,000	500,000,000

(2) 一年内到期的长期借款

(a) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	940,000,000	-
信用借款	2,242,545,000	500,000,000
合计	3,182,545,000	500,000,000

(b) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	人民币元	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2009.07.21	2012.07.21	人民币	5.985	-	1,000,000,000
金融机构二	2009.07.27	2012.07.27	人民币	4.86	-	470,000,000
金融机构三	2009.07.24	2012.07.24	人民币	4.86	-	400,000,000
金融机构四	2009.04.24	2012.04.24	人民币	4.86	-	300,000,000
金融机构五	2009.05.26	2012.05.26	人民币	4.86	-	300,000,000
合计						2,470,000,000

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	人民币元
		期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	2,274,000,000	2,940,000,000
信用借款	4,987,992,275	3,843,316,000
委托贷款	-	-
合计	7,261,992,275	6,783,316,000

注：详见附注(五)27(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	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2010.04.20	2017.04.19	人民币	6.4	-	2,000,000,000
金融机构二	2011.07.08	2013.07.08	人民币	9.25	-	1,070,000,000
金融机构三	2011.07.07	2013.07.07	人民币	9.25	-	890,000,000
金融机构四	2011.08.08	2013.08.07	人民币	9.25	-	500,000,000
金融机构五	2010.07.22	2013.07.22	人民币	5.60	-	300,000,000
合计						4,760,000,000

6、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	人民币元
		上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	834,025,713	1,123,731,000
权益法核算的长期股权投资收益	(7,114,788)	(2,488,748)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	27,481,930
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	-	5,330,350
其他	19,734,626	45,274,219
合计	846,645,551	1,199,328,751

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、投资收益 - 续

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益主要明细列示如下：

人民币元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
招商局地产(北京)有限公司	646,707,702	-	被投资公司本期分配利润
招商局地产(重庆)有限公司	187,318,011	-	被投资公司本期分配利润
合计	834,025,713	-	

7、关联方交易

(1) 关联担保情况

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
本公司	深圳招商供电有限公司	673,929,269	2010.06.18	2013.06.18	否
本公司	福建中联盛房地产开发有限公司	148,100,000	2011.06.28	2014.06.26	否
本公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,222,374,600	2010.01.05	2013.12.23	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	996,300,000	2009.05.26	2012.07.27	否
深圳招商房地产有限公司	本公司	274,000,000	2011.12.27	2014.12.30	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000	2011.04.20	2017.04.20	否

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(2) 关联方应收应付款项

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	1,913,775,224	1,913,775,223
应收股利	招商局地产(北京)有限公司	646,707,702	-
应收股利	招商局地产(重庆)有限公司	187,318,011	-
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	59,407,480	59,407,480
应收股利	上海招商置业有限公司	13,298,824	13,298,824
应收股利	招商局地产(苏州)有限公司	-	182,635,545
	合计	2,820,507,241	2,169,117,072
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	4,865,199,929	5,421,906,548
其他应收款	深圳招商供电有限公司	2,000,000,000	2,000,000,000
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	1,769,961,295	-
其他应收款	成都招商北城房地产开发有限公司	1,655,184,329	793,380,770
其他应收款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	1,532,072,967	1,351,114,146
其他应收款	南京招商瑞盛房地产有限公司	1,314,837,087	-
其他应收款	招商局地产(南京)有限公司	1,224,385,444	2,144,700,000
其他应收款	招商局地产厦门有限公司	1,218,794,700	-
其他应收款	上海静园房地产开发有限公司	1,073,021,775	1,001,489,668
其他应收款	上海招商奉瑞置业有限公司	700,879,200	700,879,200
其他应收款	珠海招商房地产有限公司	654,022,238	548,346,527
其他应收款	天津招胜房地产有限公司	600,066,254	599,248,516
其他应收款	福建中联盛房地产开发有限公司	523,055,000	-
其他应收款	招商局地产(镇江)有限公司	508,082,600	-
其他应收款	广州招商房地产有限公司	464,155,000	1,282,901,475
其他应收款	成都招商北湖置地有限公司	442,757,571	213,133,617
其他应收款	招商局地产(武汉)有限公司	433,638,224	-
其他应收款	苏州招商南山地产有限公司	384,131,127	517,777,820
其他应收款	北京康拉德房地产开发有限公司	381,803,158	286,983,158
其他应收款	漳州招商房地产有限公司	373,795,000	406,716,900
其他应收款	镇江盈盛房地产开发有限公司	368,735,700	-
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	佛山招商九龙仓房地产有限公司	92,365,639	18,081,580
其他应收款	佛山依云房地产有限公司	79,926,203	-
其他应收款	瑞嘉投资实业有限公司	79,904,799	80,681,323
其他应收款	成都招商房地产有限公司	78,227,104	242,957,993
其他应收款	佛山信捷房地产有限公司	40,189,776	35,551,640
其他应收款	招商局地产(重庆)有限公司	38,500,000	100,000,001
其他应收款	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	30,024,139	-
其他应收款	深圳招商商业发展有限公司	16,360,676	2,000
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	10,517,752	25,896,380
其他应收款	佛山鑫城房地产有限公司	3,654,214	-
其他应收款	深圳市美越房地产顾问有限公司	65,210	55,110
其他应收款	云南招商城投房地产有限公司	5,000	-
其他应收款	珠海源丰房地产有限公司	-	104,349
其他应收款	招商局地产(苏州)有限公司	-	212,554,011
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	-	104,680,724
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	-	13,960,000
	合计	23,178,962,706	18,323,747,052

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

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	2,644,568,567	1,900,525,832
其他应付款	广州招商房地产有限公司	1,212,561,532	349,538,399
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	821,047,090	607,250,847
其他应付款	上海招商闵盛置业有限公司	671,434,570	183,032,337
其他应付款	招商局地产(重庆)有限公司	346,748,340	93,271,426
其他应付款	上海招商奉盛置业有限公司	223,965,503	267,669,457
其他应付款	上海招商置业有限公司	192,504,557	181,633,305
其他应付款	天津招胜房地产有限公司	183,385,219	114,220,454
其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	176,150,578	83,150,426
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	137,012,448	155,596,500
其他应付款	福建中联盛房地产开发有限公司	135,000,000	-
其他应付款	苏州双湖房地产有限公司	123,816,999	-
其他应付款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	123,329,154	123,329,154
其他应付款	北京招商局物业管理有限公司	119,672,407	108,303,386
其他应付款	深圳招商建设有限公司	107,632,385	150,783,764
其他应付款	蛇口兴华实业股份有限公司	104,198,188	98,946,477
其他应付款	成都招商北城房地产开发有限公司	87,096,823	9,000,000
其他应付款	漳州招商房地产有限公司	63,149,147	96,530,810
其他应付款	上海招商奉瑞置业有限公司	55,430,748	81,127,410
其他应付款	招商局地产(镇江)有限公司	49,903,723	-
其他应付款	成都招商房地产有限公司	44,576,869	-
其他应付款	镇江盈盛房地产开发有限公司	42,113,274	-
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	41,333,882	42,467,549
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	40,058,858	1,055,028
其他应付款	天津招商房地产有限公司	32,151,108	132,759,411
其他应付款	上海招商房地产有限公司	30,497,188	30,498,688
其他应付款	深圳市招商置业顾问有限公司	25,930,152	50,383,640
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	25,563,642	18,305,889
其他应付款	招商局物业管理有限公司	20,810,643	14,515,492
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	14,476,080	466,677,757
其他应付款	漳州招商鸿隆房地产有限公司	13,865,965	13,865,965
其他应付款	深圳市招商其乐物业管理有限公司	13,454,782	11,616,514
其他应付款	深圳市泰格公寓管理有限公司	11,404,573	76,290,642
其他应付款	招商局地产厦门有限公司	10,387,315	48,500,000
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	7,461,424	-
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	6,192,034	4,038,353
其他应付款	招商局地产(武汉)有限公司	5,670,423	-
其他应付款	深圳城市主场投资有限公司	4,449,228	30,136,096
其他应付款	深圳招商新安置业有限公司	3,625,747	4,225,893
其他应收款	珠海源丰房地产有限公司	3,000,000	-
其他应付款	深圳招商商业发展有限公司	899,614	49,969,324
其他应付款	北京康拉德房地产开发有限公司	31,659	1,022,582
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	-	192,889,813
其他应付款	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	-	12,366,964
其他应付款	佛山信捷房地产有限公司	-	10,245,093
其他应付款	瑞嘉投资实业有限公司	-	3,416,349
	合计	7,976,562,438	5,819,157,026

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

7、关联方交易 - 续

(3) 资金结算中心资金调度

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

1. 非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	(256,439)	-
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)	1,876,900	-
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	-	-
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	100,717,124	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	(192,214)	-
少数股东权益影响额(税后)	(598,846)	-
合计	101,546,525	-

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《公开发行证券公司的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	13.39%	1.5092	1.5092
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.87%	1.4501	1.4501

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	2011 年度	2010 年度	变动幅度	差异原因
1	货币资金	14,483,798,016	9,676,385,052	50%	房地产销售收入增加以及本期筹资现金流入增加
2	其他应收款	6,165,013,340	4,144,714,137	49%	预付拍地保证金及定金增加
3	存货	51,440,184,642	38,699,347,411	33%	规模扩大、房地产项目增加
4	其他流动资产	1,752,296,690	980,538,674	79%	因房地产预售收入增加导致预缴税金增加
5	长期股权投资	814,539,459	597,610,091	36%	合作项目增加
6	长期应收款	157,577,000	1,260,737,445	(88%)	应收款项收回而减少
7	固定资产	436,229,939	260,939,762	67%	固定资产购置增加
8	在建工程	61,579,832	23,327,061	164%	供电工程增加
9	长期待摊费用	252,345,459	165,985,049	52%	装修工程转入等增加
10	递延所得税资产	734,300,575	460,455,365	59%	预提土地增值的暂时性差异增加
11	短期借款	2,873,202,269	1,172,132,283	145%	业务规模扩大
12	交易性金融负债	2,002,312	20,824,615	(90%)	因 NDF 市场价格波动而减少
13	应付票据	3,714,276	275,616,189	(99%)	票据到期减少
14	预收账款	16,882,302,009	11,268,654,826	50%	房地产预售收入增加
15	应交税费	1,272,500,931	614,789,018	107%	收入规模增加
16	应付股利	49,582,916	124,209,948	(60%)	因支付股利而减少
17	一年内到期非流动负债	3,608,045,000	1,856,422,159	94%	业务规模扩大
18	其他流动负债	3,179,599,549	2,357,741,683	35%	因房地产销售收入增加导致预提土地增值税增加
19	长期借款	15,621,434,375	9,995,835,344	56%	业务规模扩大
20	长期应付款	83,565,123	58,587,176	43%	代收的维修基金等增加
21	预计负债	-	106,289,589	(100%)	预计负债转回而减少
22	资产减值损失	3,246,204	5,854,545	(45%)	计提坏账准备减少
23	公允价值变动收益	18,393,669	(14,135,138)	230%	NDF 业务公允价值变动收益

第十二节 备查文件目录

- (一)、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二)、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三)、2011 年度在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (四)、2011 年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一二年三月二十日