



2012 年半年度报告全文

公告编号：【CMPD】2012 - 024

第一节 重要提示、释义及目录

一、重要提示

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

公司半年度财务报告未经审计。

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

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

二、释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

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

三、目 录

公司基本情况.....	2
主要会计数据和业务数据摘要.....	3
股本变动和主要股东持股情况.....	5
董事、监事、高级管理人员情况.....	9
董事会报告.....	11
重要事项.....	19
财务报告.....	27
备查文件.....	137

第二节 公司基本情况

一、基本情况

1、公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

2、公司法定代表人: 林少斌

3、董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 曾凡跃

联系地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

联系电话: (0755) 26819600

传 真: (0755) 26818666 26819680

4、公司注册地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码: 518067

电子信箱: investor@cmpd.cn

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

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

公司半年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

6、公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

7、其他有关资料

1) 公司首次注册日期：1990 年 9 月 19 日

2) 公司首次注册地点：深圳市

3) 企业法人营业执照注册号：440301503287841

4) 税务登记号码：深税登字 440300618845136

5) 组织机构代码：61884513-6

6) 公司聘请的会计师事务所：信永中和会计师事务所有限责任公司，地址位于北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

第三节 主要会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据和财务指标

单位：元

	报告期末	上年末	报告期末比上年 末增减（%）
总资产	87,661,768,833	79,666,494,368	10.04%
归属于上市公司股东的股东权益	21,296,111,134	20,418,214,797	4.30%
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	12.40	11.89	4.30%
	报告期	上年同期	报告期比上年 同期增减（%）
营业总收入	10,080,507,691	8,091,485,144	24.58%
营业利润	2,504,244,710	2,405,752,401	4.09%
利润总额	2,500,627,242	2,406,464,972	3.91%
归属于上市公司股东的净利润	1,220,525,897	1,468,587,411	-16.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,222,467,475	1,468,615,071	-16.76%
基本每股收益（元/股）	0.71	0.86	-17.44%
稀释每股收益（元/股）	0.71	0.86	-17.44%
加权净资产收益率（%）	5.82%	7.77%	减少1.95个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.83%	7.77%	减少1.94个百分点
经营活动产生的现金流量净额	2,420,308,063	-3,024,942,771	180.01%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.41	-1.76	180.01%

二、境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	报告期	上年同期	报告期末	上年末
按国际财务报告准则	1,220,525,897	1,468,587,411	22,635,940,363	21,758,044,026
按中国会计准则	1,220,525,897	1,468,587,411	21,296,111,134	20,418,214,797
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。			

三、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	39,463
政府补贴	2,727,811
其它营业外收支净额	-6,384,742
所得税的影响	904,367
少数股东损益的影响	771,523
合计	-1,941,578

第四节 股本变动和主要股东持股情况

一、股本变动情况

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	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	891,605,907	51.92%			23,475	23,475	891,629,382	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、其他内资持股								
其中：境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%					197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5、高管持股	477,150	0.03%			23,475	23,475	500,625	0.03%
二、无限售条件股份	825,694,596	48.08%			-23,475	-23,475	825,671,121	48.08%
1、人民币普通股	684,285,896	39.85%			-7,650	-7,650	684,278,246	39.85%
2、境内上市的外资股	141,408,700	8.23%			-15,825	-15,825	141,392,875	8.23%
3、境外上市的外资股								
4、其他								
三、股份总数	1,717,300,503	100%					1,717,300,503	100%

注：报告期内公司高管自二级市场买入公司股票 51,300 股，其中，计入限售 38,475 股，计入无限售 12,825 股。此外，报告期内公司离任监事持股解禁 15,000 股，因此，本期有限售条件的高管持股数增加 23,475 股。

2、限售股份变动情况

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，但未办理申 请解除限售手续
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	114,127		6,000	120,127	高管持股	依据有关高管持 股变动的规定确 定
贺建亚	79,401		4,725	84,126	高管持股	
杨志光	63,221		3,750	66,971	高管持股	
黄培坤	107,400		7,650	115,050	高管持股	
胡建新	7,500		4,050	11,550	高管持股	
王 立	28,940		4,125	33,065	高管持股	
朱文凯	7,500			7,500	高管持股	
孟 才	34,786			34,786	高管持股	
张 林	1,650		8,175	9,825	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	15,000	15,000		-	离任监事 持股解禁	
合计	891,605,907	15,000	38,475	891,629,382		

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 259,650 股，B 股 240,975 股。
- 2、2007 年，蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份，承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的（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。
- 3、截止 2012 年 6 月 30 日，招商局漳州开发区有限公司原持有本公司 A 股已减持完毕，不再持有本公司股票。

二、证券发行与上市情况

截止报告期末，公司近 3 年没有股票发行情况，没有因股份结构变动导致公司资产负债结构变动的情况，也不存在内部职工股的情况。

三、股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

截止 2012 年 6 月 30 日，公司股东总数为 50,542 户，其中，A 股 40,148 户，B 股 10,394 户。

2、前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况

单位：股

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	质押或冻结 情况
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
FULLSPACE INVESTMENT LIMITED	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	2.94%	50,408,301	49,242,245	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
交银施罗德成长股票证券投资基金	境内非国有法人	1.11%	19,088,479		未知
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	0.96%	16,499,925		未知
长城品牌优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.79%	13,565,310		未知
广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.76%	13,003,035		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	0.76%	13,000,446		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有无限售条件 股份数量	股份种类	
交银施罗德成长股票证券投资基金			19,088,479	A股	
全国社保基金一零二组合			16,499,925	A股	
长城品牌优选股票型证券投资基金			13,565,310	A股	
广发小盘成长股票型证券投资基金			13,003,035	A股	
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金			13,000,446	A股	
交银施罗德精选股票证券投资基金			12,720,975	A股	
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金			12,163,941	A股	
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金			12,107,990	A股	
银华一道琼斯 88 精选证券投资基金			12,099,687	A股	
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金			10,500,112	A股	
上述股东关联关系 或一致行动的说明	1、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； 2、达峰国际、FULLSPACE INVESTMENT LIMITED、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司； 3、交银施罗德成长股票证券投资基金、交银施罗德精选股票证券投资基金、交银施罗德蓝筹股票证券投资基金、交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金同属一家基金管理公司。				

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 公司控股股东及实际控制人分别为蛇口工业区和招商局集团，本报告期没有变化。

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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：

许可经营项目：因特网接入服务业务；

一般经营项目：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、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；房地产开发经营；科研技术服务；物业管理；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

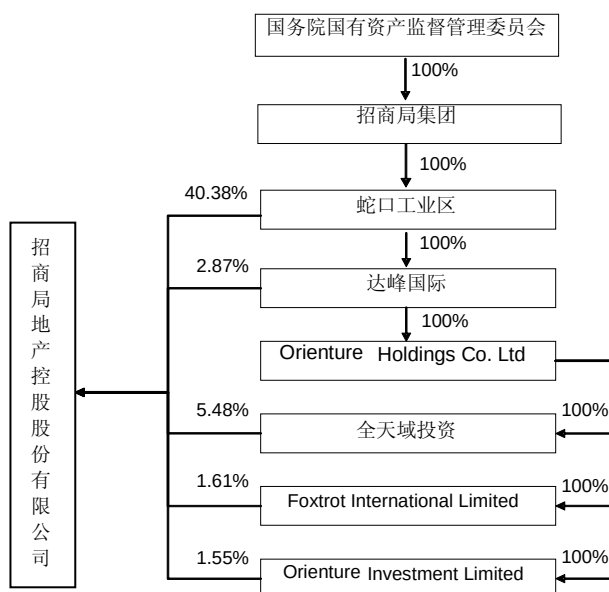
注册时间：1986 年 10 月

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。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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：



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用。

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

不适用。

四、可转换公司债券情况

不适用。

第五节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内，董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的变动情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期期间	股份类别	期初持股数	本期增持股数	期末持股数	其中：持有限制性股票数量（股）	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
林少斌	董事长	男	51	2011.12-2014.12	A 股	51,670	8,000	59,670	44,752	二级市场增持	否
					B 股	100,500		100,500	75,375		
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	A 股	105,870	6,300	112,170	84,126	二级市场增持	否
王 宏	董事	男	49	2011.12-2014.12							是
华 立	董事	男	41	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	50	2011.12-2014.12	B 股	143,200	10,200	153,400	115,050	二级市场增持	否
柴 强	独立董事	男	50	2011.12-2014.12							否
刘洪玉	独立董事	男	49	2011.12-2014.12							否
卢伟雄	独立董事	男	52	2011.12-2014.12							否
张 炜	独立董事	男	41	2011.12-2014.12							否
吴振勤	监事会主席	女	53	2011.12-2014.12							是
刘志民	监事	男	55	2011.12-2014.12							是
黄均隆	监事	男	47	2011.12-2014.12							是
陈 燕	职工监事	女	34	2011.12-2014.12							否
陈 青	职工监事	女	29	2011.12-2014.12							否
杨志光	副总经理	男	49	2011.12-2014.12	A 股	51,295	5,000	56,295	42,221	二级市场增持	否
					B 股	33,000		33,000	24,750		
胡建新	副总经理	男	53	2011.12-2014.12	A 股	10,000	5,400	15,400	11,550	二级市场增持	否
王 立	副总经理	男	56	2011.12-2014.12	A 股	38,587	5,500	44,087	33,065	二级市场增持	否
朱文凯	副总经理	男	44	2011.12-2014.12	A 股	10,000		10,000	7,500		否
孟 才	副总经理	男	54	2011.12-2014.12	A 股	46,382		46,382	34,786		否
张 林	副总经理	男	49	2011.12-2014.12	A 股	2,200		2,200	1,650		否
					B 股		10,900	10,900	8,175	二级市场增持	
王正德	总经济师	男	49	2011.12-2014.12	B 股	10,000		10,000	7,500		否
刘 宁	董事会秘书	女	43	2011.12-2014.12	B 股	13,500		13,500	10,125		否
合计						616,204	51,300	667,504	500,625		

二、报告期内，董事、监事、高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

姓名	职务	任职单位及职务
林少斌	董事长	招商局集团总裁助理
杨天平	副董事长	蛇口工业区总经理
王 宏	董事	招商局集团总经济师兼企业规划部总经理
华 立	董事	招商局集团财务部总经理
胡 勇	董事	招商局集团地产部副总经理
吴振勤	监事	招商局集团审计部总经理
刘志民	监事	招商局集团企业规划部资深副总经理
黄均隆	监事	蛇口工业区财务总监

2、在其他单位任职情况

姓名	职务	任职单位及职务
柴 强	独立董事	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； 北京城建投资发展股份有限公司、上海新黄浦置业股份有限公司独立董事
刘洪玉	独立董事	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； 方兴地产（中国）有限公司独立董事
卢伟雄	独立董事	永顺油品国际（香港）有限公司财务总监； 山东威高集团医用高分子制品股份有限公司、新天地地产集团有限公司及毅力工业集团有限公司独立董事
张 炜	独立董事	北京大学光华管理学院副教授，院长助理

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事中只有执行董事（董事长、董事总经理、董事财务总监）在公司受薪。相关董事和高管薪酬由董事会薪酬与考核委员会审定，程序如下： 1、公司人力资源部向薪酬与考核委员会汇报上年度行业薪酬整体水平和相关变动情况； 2、公司财务部和运营管理中心汇报公司各项业绩指标完成情况； 3、公司人力资源部汇报相关董事和各高管人员年度绩效考核情况。薪酬与考核委员会在听取上述汇报的基础上决定相关董事和高管人员的年度薪酬增幅，并核定绝对额度。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	房地产行业薪酬水平变动情况； 公司业绩完成情况。含绝对业绩完成情况和同比上年的相对业绩完成情况； 董事、高管个人年度绩效考核情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、高管人员的报酬主要由岗位年薪和年奖金构成。岗位年薪按月平均发放。年奖金主要分为以下三个部分分别发放： 当年按月预发部分奖金，发放奖金约为上年核定奖金额度的 20%； 次年春节前后根据业绩预计完成情况预估年奖金额度后，发放该额度的约 50%； 薪酬与考核委员会确定应发年奖金额度后，发放剩余部分。

4、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无变动。

5、公司员工情况

截止报告期末，公司共有员工 10,498 人，其中：

(一) 房地产开发及供电系统共 2,997 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	448	14.95%	硕士及以上	404	13.48%
销售人员	704	23.49%	本科	1697	56.62%
技术人员	1056	35.23%	大专	594	19.82%
财务人员	258	8.61%	中专及以下	302	10.08%
行政人员	392	13.08%			
其 它	139	4.64%			
合 计	2997	100%	合 计	2997	100%

(二) 物业管理系统共有员工 7,501 人, 学历构成见下表:

人员类别	人数	比例
硕士及以上	23	0.31%
本 科	729	9.72%
大 专	1666	22.21%
中专及以下	5083	67.76%
合 计	7501	100%

说明: 公司无需承担离退休职工的费用。

第六节 董事会报告

一、 管理层讨论与分析

1、市场形势分析

在限购、限贷等一系列政策的影响下, 刚性需求成为上半年商品房成交的主力, 房价逐步回归理性, 调控效果也日趋明显。总体而言, 上半年主要表现仍为去库存化, 市场新增投资的意愿并不高。1-6 月, 全国房地产开发投资 3.06 万亿元, 同比增长 16.6%, 新开工面积 9.24 亿平米, 同比下降 7.1%, 同比增速回落至近年来的低位。

压力中前行的房地产市场在引发行业格局转变的同时, 也孕育着新的机会。在当下的市场形势下, 财务稳健、资金充裕的企业方能经得住市场的考验; 同时, 顺应形势、积极应对的企业才能获得更多的市场机会。公司始终相信, 只有经受住了市场的磨砺, 企业才能站得更稳, 走得更远。

2、公司经营和管理情况

顺延上一年的战略部署, 公司今年的经营举措更为积极主动且应对灵活。在经历了 1 月、2 月的传统市场淡季后, 公司面向市场以招商局成立 140 周年为契机, 快速在全国范围内推出了“真情越百年——春惠大地, 利在龙年”的促销活动, 随之, 在 3 月掀起了一波销售的小高潮。随着各项目集中签约的到来, 6 月的销量又一次达到上半年的月度高峰。报告期内, 公司在全国 15 个城市有 36 个楼盘在售, 实现签约面积 116.94 万平方米, 签约金额 161.31 亿元, 同比分别上涨 181%和 136%。加之产品结构及区域分布的变化, 今年上半年的销售单价同比有所下降。

近两年，公司不断寻求机会在行业周期波谷时适当增加具有较佳区位及成本优势的土地资源。报告期内，公司在贵州毕节、北京、天津等地通过招拍挂及股权收购方式获取 4 块项目用地，补充项目资源 119 万平米，其中权益面积 99 万平米。随着整体开发能力的提升，公司报告期内新开工 13 个项目，新开工面积 107 万平方米，报告期末在建项目 66 个，在建面积 448 万平方米。

伴随着经营绩效的提升，公司努力调整并优化管理机制，促进公司管理方式的进一步革新。在去年成功向一线经营单位放权后，今年重点围绕“运营、产品、监控、管理”四条线改革总部机构设置，成立运营管理中心及产品管理中心，进一步提高了总部对项目公司的指挥、管控和服务支持能力。

公司在充分利用传统融资方式的同时积极推动金融创新工作，研究、利用保险资金、投资基金等新的融资渠道以满足公司规模扩张的资金需求。为最大程度优化财务资源配置，提高资金使用效率，报告期内，公司进一步优化了有息负债的币种及期限结构；同时，合理维持债务总量，严格控制资金成本，动态监控债务率等关键指标，有效地把控了财务风险。

报告期内，公司完成收购香港主板上市公司东力实业控股有限公司（股票代码 00978.HK）70.18%的股份，成功搭建了境外上市平台。

为配合管理机制的调整，公司大力推进信息化、精细化管理。报告期内，公司进一步着力构建 ERP 系统、知识管理应用系统及客户服务系统的建设、应用和推广。目前已成功上线土地、计划、成本、采购招标、销售、会员、客服等 7 大模块。由此，进一步促进了对各项目多维度信息的及时收集、整理和分析，为公司决策的制定提供有效的数据支持。

公司的经营及管理业绩获得了来自各方的认可。报告期内，公司荣获了由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评定的“2012 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“投资价值 TOP10”、“财富创造能力 TOP10”和“财务稳健 TOP10”的称号；并且上榜了由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评选的“2012 中国房地产上市公司综合实力 20 强”。

3、公司对下半年经营环境的预测及公司的经营思路

下半年，市场依然存在较大的不确定性。作为市场参与者，公司将继续积极响应调控政策的要求，为促进中国房地产业尽快朝理性健康方向发展贡献自己的力量。从公司经营角度出发，下半年需更密切关注市场变化，积极主动增加普通住宅的比重，满足市场需求，合理定价，确保公司存货的有效去化。

在资源拓展方面，公司将进一步精挑细选项目，积极补充一、二线城市为主，三四线城市核心地段为辅的项目资源，关注发展潜力大的新兴城市；把握城市更新和企业兼并收购的机会，依托集团资源，争取以合理成本获取优质土地。

持续提升营销、设计等方面的竞争力水平，确保自身能力建设和规模扩张步调均衡一致。总结、提炼、推广成本管理、客户服务等五项能力的标准化做法，增强对一线实际工作的指导作用；跟踪、检查新权责体系和制度流程的运作情况，进一步优化业务流程；督导 ERP 和知识管理系统上线后的使用，充分发挥科学管理的效用。

二、报告期内经营情况

2012 年上半年，公司营业收入完成 1,008,051 万元，较上年同期增长 24.58%，但由于未资本化财务费用的增加及本报告期结算项目中合作项目较多，少数股东净利润占比较大，使上半年归属于上市公司股东的净利润较上年同期降低 16.89%。

(1)、主营业务分行业情况

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入同比增减	营业成本同比增减	毛利率同比增减百分点
房地产开发销售	902,483	427,754	52.60%	26.72%	21.16%	2.17
出租物业经营	36,031	16,663	53.75%	22.31%	12.43%	4.07
房地产中介	1,873	2,075	-10.78%	-55.21%	-40.42%	-27.50
供电业务	29,505	20,591	30.21%	4.11%	-0.22%	3.03
物业管理	32,870	28,983	11.83%	31.57%	35.36%	-2.47
工程施工收入	5,290	5,237	1.00%	-53.34%	-44.26%	0.00

① 房地产开发与销售业务

报告期内，结算面积的增加使营业收入同比增加26.72%。因本期结转了部分毛利率较高的项目，使整体毛利率水平同比略有提升。

② 出租物业经营业务

报告期内，随着出租物业整体出租率和出租单价的提升，租金收入同比有所增加。由于出租物业中固定成本占比较大，不会随营业收入的增长而同比大幅增加，因此营业成本同比增幅小于营业收入的同比增幅。

③ 房地产中介业务

报告期内，房地产中介业务市场受调控政策等多重因素影响，成交持续低迷，房地产中介业务收入和毛利率同比均大幅降低。

④ 供电业务

报告期内售电单价的提高促进了供电业务营业收入同比增加4.11%。

⑤ 物业管理

报告期内，公司新增多个物业管理项目，使营业收入同比出现较大幅度增长。但人工成本的上升降低了该业务的毛利率水平。

⑥ 工程施工收入

报告期内，工程施工收入因工程项目结算量减少而减少。

(2)、主营业务分地区情况

单位：万元

地 区	营业收入	比上年同期增减
珠三角区域	603,511	46%
长三角区域	201,790	123%
环渤海区域	176,810	-20%
其他区域	25,940	-69%
合 计	1,008,051	25%

(3)、房地产主要项目结算情况

项目名称	结算面积(平米)	结算金额(万元)
北京珑原一期	45,092	147,260
深圳观园一期	117,688	138,529
广州金山谷四期	116,526	126,251
珠海招商花园城一期	80,540	86,065
上海雍华府三期	37,929	81,300
苏州小石城四期高层	87,148	74,421
深圳曦城四期	6,333	50,034
佛山依云水岸四期	13,913	49,558
佛山依云水岸二期	34,486	24,234
苏州雍景湾一期	7,822	17,689
漳州卡达凯斯一期	8,100	11,816
深圳兰溪谷三期	2,910	10,781
佛山依云上城一期	3,409	10,187

(4)、财务状况变化情况

单位：元

项目	2012.06.30	2011.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	-	417,906	-100%	交割 NDF 合约
应收票据	10,717,900	500,000	2044%	本期交易产生的票据增加
应收账款	125,035,384	91,555,827	37%	业务规模扩大
预付账款	12,246,241	7,602,167	61%	业务规模扩大
其他应收款	8,713,110,859	6,165,013,340	41%	预付拍地保证金及定金增加
其他流动资产	2,373,099,551	1,752,296,690	35%	预缴税金增加
商誉	159,993,585	-	100%	收购子公司而增加
短期借款	2,000,000,000	2,873,202,269	-30%	归还部分到期借款
交易性金融负债	-	2,002,312	-100%	交割 NDF 合约
应付票据	16,741,816	3,714,276	351%	票据结算量增加
应付职工薪酬	161,403,584	260,490,068	-38%	支付上年计提的工资
应付利息	64,838,412	119,179,993	-46%	支付利息而减少
应付股利	148,661,793	49,582,916	200%	应付大股东股利
一年内到期的非流动负债	4,861,610,775	3,608,045,000	35%	一年内到期的长期借款增加
项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	增减(±%)	主要变动原因
营业税金及附加	1,776,684,070	1,280,704,062	39%	结转量增加
销售费用	231,459,128	159,949,829	45%	业务规模扩大
财务费用	167,666,874	-72,284,595	332%	借款规模扩大
资产减值损失	206,861,228	-4,617	4480525%	计提存货减值损失
公允价值变动收益	1,584,407	15,884,266	-90%	NDF 合约公允价值变动减少
投资收益	24,881,684	51,262,110	-51%	对联营和合营企业的投资收益减少
营业外支出	10,072,004	2,647,164	280%	招商供电新增支付可再生能源发展基金
少数股东损益	487,702,090	351,144,381	39%	合作项目结算量增加

(5)、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

不适用。

(6)、主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

不适用

(7)、利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

不适用。

三、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

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。

四、持有外币金融资产、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、交易性金融负债。

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	42	-42	-	-	-
其中：衍生金融资产	42	-42	-	-	-
2.可供出售金融资产	-	-	-	-	-
金融资产小计	42	-42	-	-	-
金融负债					
合计	200	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。

五、投资情况

1、募集资金投资项目的进度及收益情况

（1）公司 2007 年非公开发行股票募集资金已于 2011 年底前使用完毕，具体使用情况如下：

2007 年非公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况

单位：万元

募集资金总额	229,217		报告期已使用募集资金总额		-	
			已累计使用募集资金总额		229,217	
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入 金额	累计已实现利润 总额情况	是否符合 计划进度	是否符合 预计收益
收购深圳招商地产 5%股权	40,000	否	40,000	29,921	是	注 1
收购新时代广场写字楼	88,000	否	88,000	11,733	是	注 2
收购美伦公寓土地使用权 并开发建设	25,000	否	25,000	-644	注 3	注 3
海月华庭	33,000	否	33,000	18,330	是	是
南京仙林（依云溪谷）	43,217	否	43,217	21,685	是	是
合计	229,217		229,217	81,025		

项目进度和预计收益的说明	注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年度至2012年上半年累计实现归属于母公司股东的净利润为人民币29,921万元。2009年至2010年净利润稳定增长，自2011年度起由于租赁业务转至深圳招商商置投资有限公司，加上转入深圳招商商置投资有限公司的租赁业务利润，净利润仍呈保持稳定增长。 注2：新时代广场写字楼2012年上半年实现净利润人民币1,502万元。由于公司实际折旧年限较原上市公告书中测算所使用的折旧年限短，该楼宇年折旧额较原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2012年度适用的所得税税率已增加至25%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2012年上半年新时代广场收益为人民币2,034万元，达到预期收益水平。 注3：由于目前美伦公寓尚处开业前期，出租率较低，固定费用大，因而累计实现利润仍为亏损，但该项目在2012年上半年已实现扭亏为盈。
变更原因及变更程序说明	无变更

(2)、公司 2008 年公开发行股票募集资金，截止本报告期末已使用 99.18%，具体使用情况如下：

2008 年公开发行股票募集资金投资项目进度及使用情况

单位：万元

募集资金总额	577,722	报告期已使用募集资金总额		764	
		已累计使用募集资金总额		572,960	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	累计已实现利润总额	是否符合计划进度 是否符合预计收益
花园城数码大厦	否	22,722	22,722	2,926	是 注 1
花园城五期	否	22,000	22,000	21,426	是 是
科技大厦二期	否	16,000	16,000	1,156	是 注 2
招商局广场	否	44,000	44,000	-	是
伍兹公寓	否	34,000	34,000	-	是
雍景湾	否	130,000	130,000	-	是
招商观园	否	40,000	40,000	10,223	是 注 3
招商澜园	否	70,000	70,000	33,818	是 注 5
天津星城	否	60,000	60,000	30,217	是 注 5
招商江湾城	否	40,000	40,000	33,862	是 注 6
依云水岸三期	否	26,000	21,238	7,610	是 注 7
招商南桥雅苑	否	35,000	35,000	18,424	是 注 8
招商雍华苑	否	38,000	38,000	56,613	是 注 9
合计		577,722	572,960	216,274	
项目进度和预计收益的说明		截至2012年6月30日，上述项目的收益情况如下：			
		注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。 注2：科技大厦二期项目全部用于出租，投资回收期约为14年（含建设期），承诺的内部收益率为8.88%。科技大厦二期于2010年3月开始对外招租，2011年度开始盈利，预计实际内部收益率可达预期。 注3：招商观园项目累计结转住宅销售面积 57%，实现净利润人民币 10,223 万元，预计全部结转后可达到预期收益。 注4：招商澜园项目累计结转住宅销售面积 100%，实现净利润人民币 33,818 万元，实际效益略低于预期收益。			

	注 5：天津星城项目累计结转住宅销售面积 33%，实现净利润人民币 29,593 万元，预计全部结转后可达到预期收益。 注 6：招商江湾城项目累计结转住宅销售面积 45%，实现净利润人民币 32,862 万元，预计全部结转后可达到预期收益。 注 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。 注 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。 注 9：招商雍华苑项目累计结转住宅销售面积 81%，实现净利润人民币 56,613 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	由于优化设计等原因，依云水岸三期实际投入募集资金节余 4,762 万元。经公司第七届董事会第四次会议审议通过，公司拟将结余资金转入深圳雍景湾项目。

2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

单位：万元

项目名称	报告期 投资额	投资额较上 年增长	项目进度	本期收益情况
重庆长嘉汇项目	29,755	11%	主体施工	
苏州小石城项目	22,201	12%	一至四期竣工入伙	实现毛利 21,145 万元
天津依云郡项目	21,816	100%	主体施工	
北京公园·1872	19,965	24%	一至二期竣工入伙	实现毛利 3,936 万元
镇江北固湾项目	19,743	6%	主体施工	
重庆招商花园城	19,304	13%	主体施工	
北京溪城家园及珑原项目	18,302	8%	一期竣工入伙	实现毛利 58,582 万元
成都雍华府	17,597	10%	主体施工	
上海海德花园 2 号地段	17,437	16%	主体施工	实现毛利 1,258 万元
深圳锦绣观园	16,886	131%	主体施工	
深圳招商果岭花园	16,728	25%	主体施工	
深圳曦城项目	16,297	7%	一至四期竣工入伙	实现毛利 23,475 万元
佛山依云天汇	15,714	11%	主体施工	
南京紫金山 1 号	15,710	9%	主体施工	
毕节花园城商业项目	15,673	100%	主体施工	
广州金山谷项目	14,379	9%	一至四期竣工入伙	实现毛利 54,348 万元
苏州雍景湾	13,768	11%	一期竣工入伙	实现毛利 1,714 万元
天津星城	13,506	12%	一至二期竣工入伙	实现毛利 1,826 万元
佛山依云上城项目	11,069	7%	一至二期竣工入伙	实现毛利 4,110 万元
北京康拉德酒店	11,017	16%	主体施工	
厦门海上五月花	10,418	9%	主体施工	
深圳招商局广场	8,873	13%	主体施工	
珠海招商花园城一期	8,668	14%	竣工入伙	实现毛利 27,740 万元
厦门海德公园	8,461	7%	主体施工	
深圳雍景湾	8,402	6%	主体施工	
深圳鲸山九期	8,323	6%	主体施工	
武汉雍华府	8,323	18%	主体施工	
毕节花园城住宅项目	8,112	100%	主体施工	

3、新投资公司情况

(1)、2012 年 3 月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司出资人民币 2,000 万元设立招商商置(贵州毕节)投资有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2)、2012 年 3 月，本公司出资人民币 3,000 万元设立招商局地产(贵州毕节)有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(3)、2012 年 3 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司出资美元 100 元设立成惠投资有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(4)、2012 年 5 月，本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与大连盈致企业管理有限公司共同出资设立北京广盈房地产开发有限公司，注册资本为人民币 1,000 万元。招商局地产(北京)有限公司出资额为人民币 500 万元，持有北京广盈房地产开发有限公司 50%的权益性资本，将其作为本公司的合营公司。

六、下半年经营计划修改计划

无

七、对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

不适用。

八、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

九、公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

不适用。

十、陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

不适用。

十一、公司现金分红政策的制定及执行情况

1、现金分红政策的制定情况

公司 2012 年第一次临时股东大会审议批准了《公司章程》修改案，新修订的《公司章程》完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件，明确了在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

2、现金分红政策的执行情况

近年来，公司在保证资金满足日常经营发展的前提下，积极按照章程规定向股东分配现金股利。近三年，公司累计发放现金股利 7.21 亿元，占同期年均净利润的 34.64%。

十二、公司 2011 年度利润分配方案的执行情况

公司于 2012 年 4 月 17 日召开 2011 年年度股东大会，批准 2011 年度利润分配方案为：

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 2.0 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。

本公司已于 2012 年 5 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、《香港商报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上刊登了《2011 年度分红派息方案实施公告》，A 股权益登记日为 2012 年 5 月 24 日，除息日为 2012 年 5 月 25 日（B 股最后交易日为 2012 年 5 月 24 日，除息日为 2012 年 5 月 25 日，B 股权益登记日为 2012 年 5 月 29 日）。截止本报告披露日，除应付大股东蛇口工业区的现金股利外，上述分红派息方案已实施完毕。

十三、利润分配或资本公积金转增预案

公司 2012 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

十四、内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

公司已经建立并有效执行了《内幕信息知情人登记制度》。公司在每次定期报告或重大事项的敏感期前，通过邮件方式提醒董事、监事、高管及所有内幕信息知情人不得随意买卖公司股票并告知违规后果。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，没有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情形，也没有因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情形。

十五、其他披露事项

无

第七节 重要事项

一、公司治理情况

公司实际治理情况与《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。报告期内，为进一步规范公司运作、优化内部控制体系，公司实施了一系列旨在不断提升公司的治理水平的举措。

1、2011 年初，根据深圳证监局《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》（深证局公司字[2011]31 号），公司被确定为深圳辖区 26 家实施内控规范试点的重点公司之一。公司在专业咨询机构的协助下高效地开展了内控规范建设工作。报告期内，公司顺利完成了内部控制的自我评价和内部控制审计工作。

公司的内控规范化建设，强化了全员内控与风险防范意识，在防范风险、规范公司运作、提升公司治理水平等方面逐渐显效。为了固化内控建设成果，不断优化内控体系及运行机制，2012 年，公司将建立内控自我评价模板作为持续提升内控体系的工作重点之一。同时，公司将结合正在进行的公司制度修编工作，将内控要求融入各项具体的制度、指引文件中，提高公司经营管理、规范运作和风险防范水平，使内控成为公司健康发展的长效保障。

2、为了落实中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证监局相关通知精神，结合公司实际情况，公司对股东回报规划及现金分红等事项进行了专项研究论证，并就此与公司董事、股东（包括部分中小股东）进行了深入交流后形成了论证报告。随后公司董事会提出了关于现金分红的《公司章程》修正案，本报告披露日前，公司 2012 年第一次临时股东大会已经批准《公司章程》增补现金分红的有关内容。修改后的《公司章程》，已经载明：利润分配的决策程序和机制；对既定的利润分配政策作出调整的条件；

公司在利润分配决策过程中听取独立董事和中小股东意见的方式；现金分红和发放股票股利的条件；现金分红的最低比例等。

公司利润分配政策的决策程序提供了中小股东充分表达意见和诉求的机会，《公司章程》修改内容充分维护了中小股东的合法权益。公司就监管要求和上述修改《公司章程》事项与独立董事沟通，独立董事经过认真审核发表了专项意见：认为：公司未来三年股东回报规划是在综合考虑了公司所处的行业特征及面临的市场环境、经营发展规划、股东回报期望等因素的基础上制订的，既能实现对投资者的合理投资回报又兼顾了公司可持续发展的要求。公司在论证基础上对《公司章程》中利润分配政策的修订建议尊重与保护了投资者特别是中小股东的利益，符合有关法律、法规和公司章程的规定。

二、以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

不适用。

三、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，本公司无重大诉讼、仲裁事项。

四、破产重整相关事项

不适用。

五、持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

报告期内，本公司未持有其他上市公司股权。

六、资产交易事项

1、收购资产情况

(1)、2012 年 2 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与富卡斯有限公司签订股权转让协议，受让其持有的深圳海涛酒店有限公司 10%的股权，作价为人民币 946,469 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有深圳海涛酒店有限公司 55%的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。

(2)、2012 年 3 月，本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与天津松江股份有限公司签订股权转让协议，受让其持有的天津招江投资有限公司 77%的股权，作价为人民币 2,310 万元，股权转让手续于 2012 年 3 月办理完毕。本公司合计持有天津招江投资有限公司 77%的权益性资本，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

(3)、2012 年 4 月，本公司之子公司成惠投资有限公司分别与华能有限公司和 Greatest Mark Limited 签订股权转让协议，分别受让其持有的东力实业控股有限公司 66.18%和 4%的股权，作价分别为港币 177,484,819 元和 21,369,377 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有东力实业控股有限公司 70.18%的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。

2、出售资产情况

不适用。

3、资产置换情况

不适用。

4、企业合并情况

不适用。

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

不适用。

七、公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

不适用。

八、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用。

九、重大关联交易**1、与日常经营相关的关联交易**

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

(2)、土地使用关联交易

本公司招商供电的设施、设备以及办公场所均设在蛇口；房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。报告期应付给蛇口工业区的土地使用费为 1,827 万元。

(3)、担保及保证

截至 2012 年 6 月 30 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	
蛇口工业区	本公司	RMB	540,000,000
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	300,000,000
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	HKD	980,000,000
招商局集团(香港)有限公司	香港瑞嘉	USD	538,000,000

(4)、租赁收入

单位：元

公司名称	本期累计数	上年同期累计数
蛇口工业区	6,490,393	5,317,001
招商局国际(中国)投资有限公司	2,267,094	2,263,627
招商局国际信息技术有限公司	1,027,008	589,056
招商局集团有限公司	348,802	314,279
深圳市北科创业有限公司	333,000	333,330
深圳市招商国际船舶代理有限公司	247,332	218,963
招商局亚太交通基建管理(深圳)有限公司	141,882	-
深圳招商网络有限公司	111,540	111,540
招商局集团深圳重大项目协调办公室	-	250,542
合计	9,940,043	9,398,338
占报告期租赁收入比例	2.76%	3.19%

上述租赁收入系公司子公司深圳招商商置投资有限公司向蛇口工业区等关联方收取的楼宇租赁费，交易参照市场价格执行。

2、其他关联交易

截止 2012 年 6 月 30 日，公司之子公司招商建设共承接了蛇口工业区间接控制的子公司深圳市招商前海湾置业有限公司投资的前海湾花园一至四期项目总包工程以及中国深圳外轮代理有限公司投资的前海仓库二期工程项目总包工程。其中，前海湾花园一至四期项目已完工验收并进入竣工结算阶段，前海仓库二期尚处工程建设阶段。招商建设可以获得该等承包总价款 1% 的总包管理费。招商建设承接该等工程，可以积累房建施工业绩，为公司尽快晋升资质创造条件，从而更好地满足公司的开发需要，符合公司的整体利益。

3、报告期期末公司与关联方存在的债权、债务

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	北京广盈房地产开发有限公司	1,190,035,000	-
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	227,090,978	227,089,797
其他应收款	上海乐都置业有限公司	-	122,274,196
其他应收款	上海新南山房地产开发有限公司	170,042,600	-
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司(注)	172,327,000	157,577,000
应付股利	招商局蛇口工业区有限公司	138,683,864	-
应付股利	深圳市南山房地产开发有限公司	-	39,604,987
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	267,991,751	365,953,535
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	192,459,867	117,510,000
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	103,754,213	255,915,212
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399	106,081,399
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	21,061,027	40,058,858
其他应付款	上海新南山房地产开发有限公司	2,608,083	-
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	-	138,235,302
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	-	693,279
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	深圳市招商创业有限公司	1,200,000	1,200,000

上述事项对本公司无重大影响。

十、重大合同及其履行情况

1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。

2、在报告期内重大合同履行情况：

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、招商银行等金融机构签署银行借款额度合同，截止报告期末，合同借款额度总额折合人民币 306 亿元。

3、关联方资金占用及担保事项

(1) 关联方资金占用

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

资金占用方名称	占用方与公司的关系	上市公司核算的会计项目	期初占用资金金额	本期资金占用发生金额	期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
北京广盈房地产开发有限公司	合营公司	其他应收款	-	1,190,035,000	1,190,035,000	往来款	非经营性占用
深圳 TCL 光电科技有限公司	联营公司	其他应收款	227,089,797	1,811	227,090,978	往来款	非经营性占用

上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应收款	-	170,042,600	170,042,600	往来款	非经营性占用
惠州市泰通置业投资有限公司	合营公司	长期应收款	157,577,000	14,750,000	172,327,000	往来款	非经营性占用

(2)、担保事项

截止 2012 年 6 月 30 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 340,988 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 16.70%，该等担保事项均为本公司为子公司银行借款提供的担保。公司无逾期担保金额、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。

截止 2012 年 6 月 30 日，本公司继续为商品房承购人提供阶段性担保，担保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 13,073 万元。

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。

4、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事柴强、刘洪玉、卢伟雄、张炜对报告期内公司控股股东及其他关联方占有公司资金以及公司的对外担保情况进行了核查，他们认为：

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

5、在报告期内本公司无委托他人进行现金资产管理的情况。

6、报告期内本公司无其他重大合同。

十一、发行公司债的说明

不适用。

十二、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

不适用。

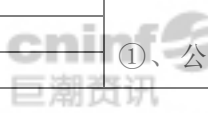
十三、其他综合收益明细

单位：元

项目	本期	上年同期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
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额	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	974,901	4,468,422
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	974,901	4,468,422
5.其他	-	(5,621,477)
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	-	(5,621,477)
合计	974,901	(1,153,055)

十四、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，公司在接待调研、沟通采访等活动工作中，公平、公正对待每位投资者，保持了与投资者一贯的良好互动，公司严格遵守《上市公司公平信息披露指引》及公司《接待和推广工作制度》等制度的规定，在报告期接待调研、沟通、采访等活动情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年1月11日	上海	策略会	机构投资者	UBS	 ①、公
2012年1月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2012年1月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012年2月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2012年2月3日	深圳	实地调研	机构投资者	广发基金	
2012年2月6日	深圳	电话沟通	机构投资者	Ethan Capital Management Limited	
2012年2月8日	深圳	实地调研	机构投资者	安信证券、融通基金、华泰联合证券	
2012年2月9日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金、中银基金、嘉实基金	
2012年2月9日	深圳	实地调研	机构投资者	银华基金、汇添富基金、嘉实基金、中金资管	
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金	
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	汉伦基金	
2012年2月10日	深圳	策略会	机构投资者	中信证券	
2012年2月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2012年2月16日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国组织的调研	

2012年2月17日	深圳	实地调研	机构投资者	东兴证券	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。
2012年2月17日	重庆	实地调研	机构投资者	国泰君安及其客户	
2012年3月1日	重庆	实地调研	机构投资者	东方证券	
2012年3月6日	北京	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金	
2012年3月19日	深圳	投资者交流会	机构投资者	国泰君安、华夏基金等	
2012年3月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	JEFFERIES	
2012年3月21日	深圳	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2012年3月21日	天津	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2012年3月22日	广州、佛山	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2012年3月22日	南京、镇江	实地调研	机构投资者	嘉实基金等	
2012年3月26日	深圳	实地调研	机构投资者	open door/BNP(巴黎证券)	
2012年3月28日	成都	实地调研	机构投资者	国信证券	
2012年3月29日	深圳	实地调研	机构投资者	建银国际、UG found	
2012年3月30日	成都	实地调研	机构投资者	中金及其客户	
2012年4月11日	重庆	实地调研	机构投资者	东兴证券及其客户	
2012年4月18日	苏州、镇江	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年4月19日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年4月26日	香港	HSBC 策略会	机构投资者	HSBC	
2012年4月27日	北京	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年5月2日	深圳	实地调研	个人投资者	个人投资者	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	TokaiTokyoInvestmentManagement	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	上海金厉投资	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2012年5月3日	深圳	实地调研	机构投资者	安信资产管理	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国	
2012年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	海通证券	
2012年5月8日	香港	CICC 策略会	机构投资者	CICC	
2012年5月8日	厦门、漳州	实地调研	机构投资者	中信建投	
2012年5月9日	香港	MACQUARIE 证券策略会	机构投资者	MACQUARIE	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信证券	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2012年5月10日	天津	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年5月16日	天津	实地调研	机构投资者	金厉投资	
2012年5月17日	苏州	实地调研	机构投资者	中金	
2012年5月18日	北京	实地调研	机构投资者	金厉投资	
2012年5月28日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年6月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2012年6月14日	深圳	实地调研	机构投资者	JEFFERIES	
2012年6月15日	深圳	实地调研	机构投资者	国信证券	
2012年6月15日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司	
2012年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	东莞证券	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券	
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	美林证券	
2012年6月29日	深圳	中信证券策略 会	机构投资者	华宝兴业、嘉实基金等	

十五、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2011 年度股东大会批准，不再聘请德勤华永会计师事务所有限公司，改聘信永中和会计师事务所有限责任公司为 2012 年度财务报表审计会计师。

十六、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

无

十七、其他重大事项的说明

无

十八、信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网站
关于购得土地使用权的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和《香港商报》	2012 年 1 月 12 日	巨潮资讯网
关于购得土地使用权的公告	同上	2012 年 2 月 16 日	同上
对外担保公告	同上	2012 年 2 月 28 日	同上
第七届董事会第二次会议决议公告	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
对外担保公告	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
关联交易公告	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
2011 年年度报告	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
关于召开 2011 年年度股东大会的通知	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
第七届监事会第二次会议决议公告	同上	2012 年 3 月 20 日	同上
关于获得土地使用权的公告	同上	2012 年 3 月 27 日	同上
关于召开 2011 年年度股东大会的提示性公告	同上	2012 年 4 月 10 日	同上
关于购得土地使用权的公告	同上	2012 年 4 月 11 日	同上
2011 年年度股东大会的决议公告	同上	2012 年 4 月 18 日	同上
2012 年一季度报告正文	同上	2012 年 4 月 18 日	同上
关于境外子公司收购香港上市公司控股权的公告	同上	2012 年 5 月 2 日	同上
2011 年度分红派息方案实施公告	同上	2012 年 5 月 17 日	同上
关于国家审计署对招商局集团审计所涉及本公司有关情况的公告	同上	2012 年 6 月 1 日	同上

第八节 财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报告及附注附后。

招商局地产控股股份有限公司

财务报告

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

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	17,945,015,714	14,483,798,016	短期借款	(五)17	2,000,000,000	2,873,202,269
交易性金融资产	(五)2	-	417,906	交易性金融负债	(五)2	-	2,002,312
应收账款	(五)3	125,035,384	91,555,827	应付票据	(五)18	16,741,816	3,714,276
应收票据		10,717,900	500,000	应付账款	(五)19	4,260,735,056	4,559,318,989
预付款项		12,246,241	7,602,167	预收款项	(五)20	21,595,138,098	16,882,302,009
其他应收款	(五)4	8,708,110,859	6,165,013,340	应付职工薪酬	(五)21	161,403,584	260,490,068
存货	(五)5	52,689,259,510	51,440,184,642	应交税费	(五)22	1,467,649,233	1,272,500,931
一年内到期的非流动资产		1,849,685	1,395,887	应付利息	(五)23	64,838,412	119,179,993
其他流动资产	(五)6	2,373,099,551	1,752,296,690	应付股利	(五)24	148,661,793	49,582,916
				其他应付款	(五)25	6,234,723,596	6,871,412,819
				一年内到期的非流动负债	(五)26	4,861,610,775	3,608,045,000
				其他流动负债	(五)27	3,485,726,356	3,179,599,549
流动资产合计		81,865,334,844	73,942,764,475	流动负债合计		44,297,228,719	39,681,351,131
非流动资产：				非流动负债：			
长期应收款	(五)7	172,327,000	157,577,000	长期借款	(五)28	17,368,723,303	15,621,434,375
长期股权投资	(五)8、9	923,271,100	814,539,459	长期应付款	(五)29	94,621,340	83,565,123
投资性房地产	(五)10	3,191,832,415	3,267,157,629	其他非流动负债	(五)30	3,150,040	3,150,040
固定资产	(五)11	424,387,564	436,229,939				
在建工程	(五)12	65,027,978	61,579,832				
商誉	(五)13	159,993,585	-	非流动负债合计		17,466,494,683	15,708,149,538
长期待摊费用	(五)14	244,648,175	252,345,459	负债合计		61,763,723,402	55,389,500,669
递延所得税资产	(五)15	614,946,172	734,300,575	股东权益：			
非流动资产合计		5,796,433,989	5,723,729,893	股本	(五)31	1,717,300,503	1,717,300,503
				资本公积	(五)32	8,386,926,299	8,387,070,659
				盈余公积	(五)33	968,028,769	968,028,769
				未分配利润	(五)34	10,135,111,807	9,258,046,011
				外币报表折算差额		88,743,756	87,768,855
				归属于母公司股东权益合计		21,296,111,134	20,418,214,797
				少数股东权益		4,601,934,297	3,858,778,902
				股东权益合计		25,898,045,431	24,276,993,699
资产总计		87,661,768,833	79,666,494,368	负债和股东权益总计		87,661,768,833	79,666,494,368

附注为财务报表的组成部分

第 28 页至 134 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

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

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		5,332,278,169	5,036,890,168	短期借款	(十二)3	1,700,000,000	1,846,300,000
预付账款		613,503	-	应付职工薪酬		2,899,666	8,042,607
应收股利		2,761,099,760	2,820,507,241	应交税费		19,771,311	7,398,033
其他应收款	(十二)1	25,873,057,496	25,073,202,106	应付利息		27,039,071	87,596,150
其他流动资产		28,066,386	-	应付股利		138,683,863	-
流动资产合计		33,995,115,314	32,930,599,515	其他应付款		9,301,579,081	8,073,869,394
				一年内到期的非流动负债	(十二)4	2,814,663,775	3,182,545,000
				流动负债合计		14,004,636,767	13,205,751,184
非流动资产：				非流动负债：			
长期股权投资	(十二)2	5,311,354,041	3,899,618,991	长期借款	(十二)5	9,435,867,500	7,261,992,275
固定资产		370,499	383,021	非流动负债合计		9,435,867,500	7,261,992,275
非流动资产合计		5,311,724,540	3,900,002,012	负债合计		23,440,504,267	20,467,743,459
				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	917,077,376
				未分配利润		4,304,903,515	4,801,425,996
				股东权益合计		15,866,335,587	16,362,858,068
资产总计		39,306,839,854	36,830,601,527	负债和股东权益总计		39,306,839,854	36,830,601,527

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

合并利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	(五)35	10,080,507,691	8,091,485,144
其中：营业收入		10,080,507,691	8,091,485,144
二、营业总成本		7,602,729,071	5,752,879,119
其中：营业成本	(五)35	5,045,322,607	4,241,421,711
营业税金及附加	(五)36	1,776,684,070	1,280,704,062
销售费用		231,459,127	159,949,829
管理费用		174,735,165	143,092,729
财务费用	(五)37	167,666,874	(72,284,595)
资产减值损失	(五)40	206,861,228	(4,617)
加：公允价值变动收益	(五)38	1,584,406	15,884,266
投资收益	(五)39	24,881,684	51,262,110
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,847,470	45,609,319
三、营业利润		2,504,244,710	2,405,752,401
加：营业外收入	(五)41	6,454,536	3,359,735
减：营业外支出	(五)42	10,072,004	2,647,164
其中：非流动资产处置损失		350,941	442,593
四、利润总额		2,500,627,242	2,406,464,972
减：所得税费用	(五)43	792,399,255	586,733,180
五、净利润		1,708,227,987	1,819,731,792
归属于母公司股东的净利润		1,220,525,897	1,468,587,411
少数股东损益		487,702,090	351,144,381
六、每股收益			
(一)基本每股收益	(五)46	0.7107	0.8552
(二)稀释每股收益	(五)46	0.7107	0.8552
七、其他综合收益	(五)47	974,901	(1,153,055)
八、综合收益总额		1,709,202,888	1,818,578,737
归属于母公司股东的综合收益总额		1,221,500,798	1,467,434,356
归属于少数股东的综合收益总额		487,702,090	351,144,381

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

公司利润表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		13,105,388	12,926,397
财务费用		138,967,534	54,209,759
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(十二)6	(999,780)	19,847,934
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(1,670,150)	(2,734,008)
二、营业利润		(153,072,702)	(47,288,222)
加：营业外收入		10,322	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		(153,062,380)	(47,288,222)
减：所得税费用		-	14,893
四、净利润		(153,062,380)	(47,303,115)
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		-	-
七、综合收益总额		(153,062,380)	(47,303,115)

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,808,712,660	8,808,595,910
收到的税费返还		334,434	801
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	1,382,261,388	2,399,907,299
经营活动现金流入小计		16,191,308,482	11,208,504,010
购买商品、接受劳务支付的现金		7,664,076,750	9,336,184,478
支付给职工以及为职工支付的现金		557,955,747	490,222,480
支付的各项税费		2,674,247,425	2,302,125,348
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(2)	2,874,720,497	2,104,914,475
经营活动现金流出小计		13,771,000,419	14,233,446,781
经营活动产生的现金流量净额		2,420,308,063	(3,024,942,771)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	724,434
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,130	22,752
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		32,130	747,186
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,458,757	22,562,917
投资支付的现金		86,556,612	127,821,477
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)49(2)	122,221,009	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	8,707,949	22,597,418
投资活动现金流出小计		225,944,327	172,981,812
投资活动产生的现金流量净额		(225,912,197)	(172,234,626)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		238,000,000	51,250,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		238,000,000	51,250,000
取得借款收到的现金		5,292,641,763	4,240,989,406
筹资活动现金流入小计		5,530,641,763	4,292,239,406
偿还债务支付的现金		3,194,990,109	1,445,159,864
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		914,106,042	638,348,637
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		244,690,629	279,455,136
筹资活动现金流出小计		4,109,096,151	2,083,508,501
筹资活动产生的现金流量净额		1,421,545,612	2,208,730,905
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,511,613	(18,808,577)
五、现金及现金等价物净增加额		3,625,453,091	(1,007,255,069)
加：期初现金及现金等价物余额	(五)49(3)	13,659,974,240	8,914,595,308
六、期末现金及现金等价物余额	(五)49(3)	17,285,427,331	7,907,340,239

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		1,851,001,239	318,519,847
经营活动现金流入小计		1,851,001,239	318,519,847
支付给职工以及为职工支付的现金		6,825,217	8,657,061
支付的各项税费		8,363,541	642,724
支付其他与经营活动有关的现金		1,186,520,853	2,705,554,780
经营活动现金流出小计		1,201,709,611	2,714,854,565
经营活动产生的现金流量净额		649,291,628	(2,396,334,718)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		59,407,480	182,635,544
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流入小计		59,407,480	182,635,544
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	9,400
投资支付的现金		1,472,477,629	184,045,000
投资活动现金流出小计		1,472,477,629	184,054,400
投资活动产生的现金流量净额		(1,413,070,149)	(1,418,856)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		4,198,249,000	2,331,076,500
筹资活动现金流入小计		4,198,249,000	2,331,076,500
偿还债务支付的现金		2,541,549,000	1,098,021,500
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		604,471,292	274,296,425
筹资活动现金流出小计		3,146,020,292	1,372,317,925
筹资活动产生的现金流量净额		1,052,228,708	958,758,575
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,937,813	(447,611)
五、现金及现金等价物净增加额		295,388,000	(1,439,442,610)
加：期初现金及现金等价物余额		5,036,890,168	3,701,866,661
六、期末现金及现金等价物余额		5,332,278,168	2,262,424,051

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额							上年金额						
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益					
	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	8,387,070,659	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
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	8,387,070,659	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
三、本期增减变动金额	-	(144,360)	-	877,065,796	974,901	743,155,395	1,621,051,732	-	(97,382,762)	68,566,185	2,317,138,786	(77,539,248)	920,294,332	3,131,077,293
(一)净利润	-	-	-	1,220,525,897	-	487,702,090	1,708,227,987	-	-	-	2,591,781,031	-	721,173,479	3,312,954,510
(二)其他综合收益	-	-	-	-	974,901	-	974,901	-	-	-	-	(77,539,248)	(6,135,581)	(83,674,829)
上述(一)和(二)小计	-	-	-	1,220,525,897	974,901	487,702,090	1,709,202,888	-	-	-	2,591,781,031	(77,539,248)	715,037,898	3,229,279,681
(三)股东投入和减少股本	-	(144,360)	-	-	-	255,453,305	255,308,945	-	(97,382,762)	-	-	-	535,017,956	437,635,194
1. 股东投入股本	-	-	-	-	-	255,453,305	255,453,305	-	-	-	-	-	297,250,000	297,250,000
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	(144,360)	-	-	-	-	(144,360)	-	(97,382,762)	-	-	-	237,767,956	140,385,194
(四)利润分配	-	-	-	(343,460,101)	-	-	(343,460,101)	-	-	68,566,185	(274,642,245)	-	(329,761,522)	(535,837,582)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,566,185	(68,566,185)	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(343,460,101)	-	-	(343,460,101)	-	-	-	(206,076,060)	-	(329,761,522)	(535,837,582)
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	-	8,386,926,299	968,028,769	10,135,111,807	88,743,756	4,601,934,297	25,898,045,431	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

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

公司股东权益变动表

人民币元

项目	本期金额					上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,717,300,503	8,927,054,193	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
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	8,927,054,193	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
三、本期增减变动金额	-	-	-	(496,522,481)	(496,522,481)	-	-	68,566,185	411,019,603	479,585,788
(一)净利润	-	-	-	(153,062,380)	(153,062,380)	-	-	-	685,661,848	685,661,848
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	(153,062,380)	(153,062,380)	-	-	-	685,661,848	685,661,848
(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	-	-	-	(343,460,101)	(343,460,101)	-	-	68,566,185	(274,642,245)	(206,076,060)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	68,566,185	(68,566,185)	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(343,460,101)	(343,460,101)	-	-	-	(206,076,060)	(206,076,060)
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	4,304,903,515	15,866,335,587	1,717,300,503	8,927,054,193	917,077,376	4,801,425,996	16,362,858,068

(一) 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(一) 公司基本情况 - 续

经中国证监会证监许可[2010]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

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团于2012年6月30日的公司及合并财务状况以及2012年1月1日至2012年6月30日止期间的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

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

(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，其余额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。

-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。

(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

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。

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。

(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

9.6.1 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。

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。

(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

9.7 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。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合一	本组合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

10.3 按账龄分析法计提坏账准备的比例如下

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

11、存货

11.1 存货的分类和发出存货的计价方法

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

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

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

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

11.2 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(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 - 续

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

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

14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14.4 其他说明

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。

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设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%
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%或租金(注 3)	1.2%或12%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	7%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%

注1：除香港地区公司适用的所得税税率为16.5%外，本公司之其他子公司适用的所得税税率为25%。

注 2：增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额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%及规定税率或按租金收入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。

(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 1,600,000	投资	1,301,325	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
Heigten Holdings Limited	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
Convergence Holdings Limited	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	11	-	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
会鹏房地产发展有限公司(注 1)	有限责任公司	香港	房地产	港币 10	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	5	-	50%	50%	二级	是	15,785,094	-
Pride Oasis Limited(注 1)	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元 0.002	投资	0.007	-	50%	50%	三级	是	79,084,717	8,966,088
Cosmo City Limited	有限责任公司	香港	投资	美元 0.002	投资	0.013	-	100%	100%	四级	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 10	投资	8.107	-	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 10	投资	8	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
明捷发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 10	投资	8	-	100%	100%	二级	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 10	投资	8	-	100%	100%	二级	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	0.013	-	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	0.013	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
成惠投资有限公司(注 8)	有限责任公司	开曼群岛	投资	美元 0.1	投资	6	-	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

(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)
深圳招商商置投资有限公司	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	1,883,367	-	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%	65%	二级	是	41,685,485	-
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%	三级	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
深圳招商新安置业有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 25,000	自有物业出租业务	36,803	-	100%	100%	一级	是	不适用	不适用
深圳招商物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 11,200	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	11,200	-	100%	100%	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
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	-1,729,872	2,529,872
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	151,944	1,407,270
深圳招商商业发展有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 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	38,790,715	10,250,788
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	421,943,640	-
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

(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)
深圳招商物业管理 有限公司	有限责任公司	深圳	物业	人民币 11,200	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	11,200	-	100%	100%	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
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	-1,729,872	2,529,872
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	151,944	1,407,270
深圳招商商业发展 有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币 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	38,790,715	10,250,788
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	421,943,640	-
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
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	443,633,786	-

(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)
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 380,000	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	228,000	-	60%	60%	二级	是	144,700,133	7,299,867
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	5,996,301	-
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
天津招商泰达投 资有限公司	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	12,033,877	-
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
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	16,024,069	201,109
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
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	149,496,431	100,253,568
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
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

(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
南京招商瑞盛房地产有限公司	有限责任公司	南京	房地产	人民币 30,000	房地产开发、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
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
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	789,968,916	77,331,084
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	150,222,011	-
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(镇江)有限公司	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	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

(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)
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
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	989,063,892	-
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产村委会“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	339,850,706	1,436,728
佛山招商陇原房地产有限公司	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
佛山依云房地产有限公司(注 3)	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	12,673,191	2,326,810
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

(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)
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
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
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
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
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%	四级	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
招商局地产(武汉)有限公司	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
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

(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)
福建中联盛房地产开发有限公司(注 4)	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	13,644,918	11,355,082
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
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
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
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
招商商置(贵州毕节)投资有限公司(注 6)	有限责任公司	贵州	房地产	人民币 20,000	房地产投资、房屋租赁、物业服务	20,000	-	100%	100%	二级	是	不适用	不适用
招商局地产(贵州毕节)有限公司(注 7)	有限责任公司	贵州	房地产	人民币 30,000	房地产投资与销售、房地产经纪、物业服务	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

(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
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	14,407,458	278,543
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
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 450,000	房地产开发及商品房销售	229,500	-	51%	51%	一级	是	292,477,837	-

(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)
东力实业控股有限公司(注 10)	有限责任公司	开曼群岛	投资控股	港币 300,000	投资控股	137,654	-	70%	70%	三级	是	533,136	-
华先有限公司(注 10)	有限责任公司	香港	贸易	港币 10	买卖电子消费产品及配件	8	-	100%	100%	四级	是	不适用	不适用
创金利有限公司(注 10)	有限责任公司	香港	贸易	港币 10	买卖电子消费产品及配件	8	-	100%	100%	四级	是	不适用	不适用
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
深圳海涛酒店有限公司(注 5)	有限责任公司	深圳	酒店管理	人民币 6,000	酒店服务及培训酒店从业人员	3,646	-	55%	55%	二级	是	5,749,324	73,831
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
冠华港贸易(深圳)有限公司(注 10)	有限责任公司	深圳	贸易	人民币 1,000	买卖电子消费产品及配件	1,000	-	100%	100%	五级	是	不适用	不适用
天津招江投资有限公司(注 9)	有限责任公司	天津	房地产	人民币 30,000	房地产开发及商品房销售	23,100	-	77%	77%	二级	是	5,171,103	1,711,575
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	-
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	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
广州万尚房地产开发有限公司	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	-
青岛中润德汽车贸易有限公司	有限责任公司	青岛	房地产	人民币 26,400	房地产开发及商品房销售	18,373	-	51%	51%	一级	是	176,526,667	-

(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、Pride Oasis Limited、佛山招商会德丰房地产有限公司 50%的权益性资本，但由于本公司在该等公司的董事会中占多数表决权，从而能够对该等公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。由于会鹏房地产发展有限公司持有佛山信捷房地产有限公司 100%的权益性资本，本公司将佛山信捷房地产有限公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 2： 本公司通过子公司深圳招商房地产有限公司间接持有招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司、深圳招商华侨城投资有限公司 50%的权益性资本。由于本公司在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，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，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 4： 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，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 5： 2012 年 2 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与富卡斯有限公司签订股权转让协议，受让其持有的深圳海涛酒店有限公司 10%的股权，作价为人民币 946,469 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有深圳海涛酒店有限公司 55%的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 6： 2012 年 3 月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司出资人民币 2,000 万元设立招商商置(贵州毕节)投资有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 7： 2012 年 3 月，本公司出资人民币 3,000 万元设立招商局地产(贵州毕节)有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。
- 注 8： 2012 年 3 月，本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司出资美元 100 元设立成惠投资有限公司，持有其 100%的权益性资本，本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

1、子公司情况 - 续

注 9： 2012 年 3 月，本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与天津松江股份有限公司签订股权转让协议，受让其持有的天津招江投资有限公司 77% 的股权，作价为人民币 2,310 万元，股权转让手续于 2012 年 3 月办理完毕。本公司合计持有天津招江投资有限公司 77% 的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。

注 10： 2012 年 4 月，本公司之子公司成惠投资有限公司分别与华能有限公司和 Greatest Mark Limited 签订股权转让协议，分别受让其持有的东力实业控股有限公司 66.18% 和 4% 的股权，作价为港币 177,484,819 元和 21,369,377 元，股权转让手续于 2012 年 6 月办理完毕。本公司合计持有东力实业控股有限公司 70.18% 的权益性资本，将其纳入合并财务报表的合并范围。

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)
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	19,743,028	(256,972)
招商局地产（贵州毕节）有限公司	28,944,870	(1,055,130)
天津招江投资有限公司	22,483,056	(7,441,628)
深圳海涛酒店有限公司	13,533,096	(164,070)
东力实业控股有限公司	1,787,848	-

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	0.8152	0.8124

(四) 企业合并及合并财务报表 - 续

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	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	150,930	1.00	150,930	40,873	1.00	40,873
港币	7,350	0.82	5,991	3,510	0.81	2,845
银行存款：						
人民币	15,750,854,787	1.00	15,750,854,787	12,919,303,869	1.00	12,919,303,869
美元	93,584,094	6.33	591,910,033	115,643,593	6.30	728,658,715
港币	1,156,164,855	0.82	942,505,590	14,762,474	0.81	11,967,938
其他货币资金(注)：						
美元				1,000,000	6.30	6,300,900
人民币	659,588,383	1.00	659,588,383	817,522,876	1.00	817,522,876
合计			17,945,015,714			14,483,798,016

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。

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	-(注)	417,906
5.套期工具	-	-
6.其他	-	-
合计	-	417,906
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	-(注)	2,002,312
5.其他	-	-
合计	-	2,002,312

(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 - 续

注：期初余额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同之年末公允价值。截至 2012 年 6 月 30 日止，上述合约均已到期交割。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

人民币元

类别	期末余额			期初余额		
	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	93,241,073	7,366,298	85,874,775	59,640,907	6,063,658	53,577,249
组合 2	42,658,540	3,497,931	39,160,609	42,764,976	4,786,398	37,978,578
组合小计	135,899,613	10,864,229	125,035,384	102,405,883	10,850,056	91,555,827
合计	135,899,613	10,864,229	125,035,384	102,405,883	10,850,056	91,555,827

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

应收账款账龄如下：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	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	123,725,480	91	2,062,158	121,663,322	90,218,743	88	2,153,276	88,065,467
1 至 2 年	4,811,533	4	4,046,629	764,904	5,313,619	5	3,641,636	1,671,983
2 至 3 年	1,222,816	1	591,424	631,392	3,033,421	3	1,319,538	1,713,883
3 年以上	6,139,784	4	4,164,018	1,975,766	3,840,100	4	3,735,606	104,494
合计	135,899,613	100	10,864,229	125,035,384	102,405,883	100	10,850,056	91,555,827

(2) 按账龄分析法计提坏帐准备的应收帐款组合：

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	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	40,524,661	95	1,690,952	38,833,709	36,559,285	85	1,888,179	34,671,106
1 至 2 年	111,838	0	11,184	100,654	1,667,937	4	162,492	1,505,445
2 至 3 年	60,144	0	18,043	42,101	2,487,190	6	746,158	1,741,032
3 年以上	1,961,897	5	1,777,752	184,145	2,050,564	5	1,989,569	60,995
合计	42,658,540	100	3,497,931	39,160,609	42,764,976	100	4,786,398	37,978,578

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(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	8,253,837	1 年以内	7
客户二	6,074,214	1 年以内	5
客户三	5,937,949	1 年以内	5
客户四	3,045,391	1 年以内	2
客户五	2,597,830	1 年以内	2
合计	25,909,221		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
期初数	10,850,056	9,414,879
因合并范围变更而增加(减少)	-	-
本年计提额	14,173	3,107,251
本年转回数	-	128,778
本年转销数	-	1,543,296
外币报表折算影响数	-	-
期末数	10,864,229	10,850,056

(5) 应收账款余额中无应收关联方款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

人民币元

类别	期末余额			期初余额		
	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	8,684,013,327	802,005	8,683,211,322	6,134,875,248	1,446,225	6,133,429,023
组合 2	28,781,364	3,881,827	24,899,537	34,472,723	2,888,406	31,584,317
组合小计	8,712,794,691	4,683,832	8,708,110,859	6,169,347,971	4,334,631	6,165,013,340
合计	8,712,794,691	4,683,832	8,708,110,859	6,169,347,971	4,334,631	6,165,013,340

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。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

人民币元

账龄	期末余额				期初余额			
	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	7,195,778,387	83	1,299,833	7,194,478,554	5,040,459,427	82	1,838,299	5,038,621,128
1 至 2 年	948,923,443	11	523,269	948,400,174	1,066,229,369	17	1,083,076	1,065,146,293
2 至 3 年	561,611,940	6	1,246,335	560,365,605	55,189,297	1	388,462	54,800,835
3 年以上	6,480,921	-	1,614,395	4,866,526	7,469,878	-	1,024,794	6,445,084
合计	8,712,794,691	100	4,683,832	8,708,110,859	6,169,347,971	100	4,334,631	6,165,013,340

(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	期末余额				期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	金额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	17,482,483	61	224,474	17,257,999	21,108,004	61	392,074	20,715,930
1 至 2 年	5,232,692	18	523,269	4,709,422	10,830,762	31	1,083,076	9,747,686
2 至 3 年	4,154,450	14	1,246,335	2,908,115	1,294,875	4	388,462	906,413
3 年以上	1,911,749	7	1,887,749	24,000	1,239,082	4	1,024,794	214,288
合计	28,781,364	100	3,881,827	24,899,537	34,472,723	100	2,888,406	31,584,317

(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	1,626,602,637	-	1 至 3 年	合作方往来
瑞嘉投资实业有限公司	客户二	1,500,140,682	-	1 年以内	投标保证金
佛山鑫城房地产有限公司	客户三	1,378,572,997	-	1 年以内	合作方往来
招商局地产（北京）有限公司	客户四	1,190,035,000	-	1 年以内	投标保证金
招商局地产（北京）有限公司	客户五	560,000,000	-	1 年以内	投标保证金
合计		6,255,351,316	-		

(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
期初数	4,334,631	4,066,900
因合并范围变更而增加(减少)	-	-
本年计提额	349,201	300,883
本年转回数	-	33,152
本年转销数(注)	-	-
外币报表折算影响数	-	-
期末数	4,683,832	4,334,631

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款- 续

(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(%)
北京广盈房地产开发有限公司	本公司之合营公司	1,190,035,000	14
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	227,049,642	3
上海新南山房地产开发有限公司	本公司之联营公司	170,042,600	2
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司	2,961,796	-

5、存货

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	48,081,291,254	502,707,854	47,578,583,400	49,292,709,293	296,210,000	48,996,499,293
房地产开发产品	5,101,122,608	-	5,101,122,608	2,435,017,597	-	2,435,017,597
原材料	3,450,753	-	3,450,753	5,018,878	-	5,018,878
低值易耗品及其他	6,265,731	162,982	6,102,749	3,811,856	162,982	3,648,874
合计	53,192,130,346	502,870,836	52,689,259,510	51,736,557,624	296,372,982	51,440,184,642

(1) 存货构成

人民币元

项目	期初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
原材料	5,018,878	3,524,598	5,092,723	3,450,753
自制半成品及在产品	-	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-	-
周转材料(包装物、低值易耗品等)	3,811,856	14,460,852	12,006,977	6,265,731
消耗性生物资产	-	-	-	-
房地产开发成本	49,292,709,293	6,439,541,909	7,650,959,948	48,081,291,254
房地产开发产品	2,435,017,597	6,927,422,153	4,261,317,142	5,101,122,608
工程施工(已完工未结算款)	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	51,736,557,624	13,384,949,512	11,929,376,790	53,192,130,346

(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：					
深圳鲸山九期	2011.05	2014.04	328,268	1,411,317,798	1,494,552,741
深圳雍景湾	2009.07	2012.08	176,059	1,403,264,750	1,487,285,205
深圳曦城五期	2010.12	2012.10	126,527	1,216,053,006	1,325,644,504
深圳招商果岭花园	2010.05	2013.05	143,588	680,137,328	847,418,103
深圳招商局广场	2010.06	2012.11	121,232	700,397,013	789,131,410
深圳曦城六期	2011.02	2012.08	82,814	622,099,942	675,475,080
深圳伍兹公寓	2010.04	2012.12	75,530	503,062,546	554,848,881
深圳锦绣观园	2011.12	2013.11	96,890	129,294,462	298,155,343
深圳船前广场	2011.03	2012.09	39,056	234,686,417	249,205,358
深圳海上世界酒店	2010.12	2013.02	81,209	122,492,087	185,270,205
深圳船尾广场	2011.05	2012.09	41,302	90,133,930	135,046,258
深圳船后广场	2011.08	2012.09	45,546	82,201,125	126,342,982
深圳中心广场	2011.02	2012.12	6,918	14,671,629	21,794,009
深圳招商观园	2008.08	2012.06	188,298	1,831,280,985	-
广州金山谷三期 2 标至 9 期	2009.07	2016.10	670,181	1,523,380,235	635,020,901
佛山依云天汇	2011.02	2015.06	228,192	1,430,717,229	1,587,852,643
佛山依云上城二至三期	2011.02	2013.11	188,732	1,386,997,480	1,497,684,323
佛山依云曦城	2010.12	2015.06	218,372	904,067,598	948,956,818
佛山依云水岸三至四期	2009.12	2012.12	145,649	1,107,546,637	816,023,898
珠海招商花园城二至三期	2009.12	2013.08	151,667	730,774,777	807,519,010
珠海招商花园城一期	2008.12	2012.06	72,683	640,151,113	-
上海佘山珑原项目	2010.10	2013.12	303,342	2,279,459,472	2,349,237,563
上海海德花园 2 号地段	2006.05	2013.08	183,812	929,020,364	994,504,065
上海招商海湾花园	2011.05	2013.12	139,059	836,133,370	863,258,032
南京紫金山 1 号	2010.08	2012.11	234,919	1,772,082,662	1,929,178,584
镇江北固湾项目一至二期	2011.05	2014.07	257,328	708,320,679	1,629,283,669
苏州小石城五至十期(注 2)	2010.03	2015.08	430,459	1,780,596,318	1,472,273,003
南京招商珑原	2011.07	2014.05	315,026	1,341,437,522	1,376,746,586
苏州雍景湾	2011.03	2013.04	214,234	1,245,357,872	587,874,642
天津星城	2007.10	2014.09	356,494	1,081,480,576	1,194,923,989
天津雍华府项目	2010.03	2012.10	129,031	1,040,566,328	1,050,142,027
北京公园 1872	2006.10	2013.12	422,646	739,311,901	938,958,035
北京康拉德酒店	2009.12	2012.09	120,419	706,945,498	817,110,715
北京珑原及溪城项目(注 1)	2010.03	2013.12	408,328	1,896,435,011	715,106,252
青岛中润德项目(注 3)	2012.05	2015.06	200,000	-	490,238,867
天津依云郡项目	2011.04	2013.08	42,898	-	218,159,642
重庆长嘉汇项目	2011.06	2019.05	1,281,749	2,702,594,059	3,000,142,529
成都雍华府	2011.05	2015.04	390,465	1,847,048,311	2,023,016,661
重庆招商花园城	2010.10	2015.05	425,195	1,522,760,036	1,715,796,996
厦门海德公园	2011.08	2014.10	228,087	1,258,068,436	1,342,678,580

(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
厦门海上五月花	2011.03	2014.06	256,949	1,200,866,196	1,305,044,879
重庆招商 江湾城三至五期	2009.02	2012.12	155,000	676,366,938	852,339,776
漳州卡达凯斯项目	2010.12	2020.07	332,501	702,252,385	718,269,348
武汉雍华府	2011.07	2013.09	99,183	459,242,063	542,467,809
成都东城国际商务广场	2010.12	2012.09	60,255	356,768,498	433,233,623
漳州卡达凯斯酒店项目	2011.07	2012.10	23,182	117,970,971	175,091,985
毕节花园城商业项目	2012.05	2014.03	169,281	-	156,728,789
漳州招商花园城	2008.07	2012.11	65,806	107,736,121	140,556,157
漳州招商假日 365	2010.07	2013.12	44,205	114,204,083	135,859,584
毕节花园城住宅项目	2012.04	2014.03	116,394	-	81,118,373
其他				162,037,201	194,503,744
小计				44,349,790,958	43,927,072,176
房地产拟开发土地：					
广州万尚项目	2012.07	2016.12	309,575	1,270,867,004	1,285,542,566
佛山珑原项目	待定	待定	待定	672,924,122	672,951,393
镇江北固湾项目三至五期	2012.08	2015.12	365,321	2,517,186,130	1,793,648,335
天津贝肯山项目	2012.07	2015.09	342,222	-	402,076,784
青岛中润德项目(注 3)	2012.05	2015.06	200,000	481,941,079	-
小计				4,942,918,335	4,154,219,078
合计				49,292,709,293	48,081,291,254

(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
深圳招商观园	2012.06	-	1,882,983,322	1,054,770,405	828,212,917
深圳曦城四期	2011.06	486,395,402	-	121,296,605	365,098,797
深圳兰溪谷三期	2011.05	58,717,073	-	26,464,366	32,252,707
深圳兰溪谷二期	2007.06	36,961,104	-	5,374,287	31,586,817
深圳招商澜园	2010.06	19,928,203	128,327	4,975,836	15,080,694
深圳依山郡二至三期	2009.10	13,440,925	-	-	13,440,925
深圳海月华庭	2009.09	7,014,451	-	625,620	6,388,831
深圳曦城三期	2010.03	30,637,752	-	30,637,752	-
深圳花园城五期	2010.11	2,287,524	-	2,287,524	-
广州金山谷二至三期	2010.05	68,903,484	1,032,153,602	452,171,110	648,885,976
佛山依云水岸一至四期	2011.04	136,725,224	433,365,722	231,356,556	338,734,390
珠海招商花园城一期	2012.06	-	726,833,570	473,821,512	253,012,058
佛山依云上城一期	2011.08	175,051,682	-	31,774,433	143,277,249
上海海德花园 1 号地段	2010.12	133,940,926	-	9,144,806	124,796,120
上海招商海湾花园一至三期	2011.06	51,378,666	108,884,288	38,376,956	121,885,998
苏州雍景湾项目一期	2012.06	-	795,165,244	144,714,516	650,450,728
苏州小石城一期至四期	2010.12	3,524,493	530,329,703	434,884,591	98,969,605
南京依云溪谷	2009.12	22,972,504	-	2,825,803	20,146,701
上海招商雍华苑三期	2011.08	346,884,762	31,562,363	362,767,957	15,679,168
上海招商雍华苑二期	2011.08	41,210,493	-	33,934,238	7,276,255
上海招商南桥雅苑	2010.01	614,282	-	-	614,282
上海招商雍华苑一期	2010.02	19,241,097	-	19,241,097	-
北京珑原一期	2012.06	-	1,364,346,032	588,203,067	776,142,965
北京溪城家园	2010.09	284,711,666	-	47,418,768	237,292,898
北京公园 1872 一至二期	2011.06	94,777,125	-	34,130,123	60,647,002
天津星城	2011.04	-	21,613,200	-	21,613,200
天津西康路 36 号	2009.11	2,924,604	-	-	2,924,604
漳州卡达凯斯一期	2011.12	173,980,500	-	61,985,185	111,995,315
漳州招商假日 365 一期	2011.12	70,399,489	-	17,910,973	52,488,516
重庆招商 江湾城一期	2010.01	36,941,607	-	3,168,829	33,772,778
漳州招商花园城	2009.12-2011.04	38,195,402	56,780	6,291,290	31,960,892
重庆招商 江湾城二期	2011.01	50,433,305	-	20,762,937	29,670,368
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
漳州依山海二期	2007.12	5,023,065	-	-	5,023,065
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
其他		1,533,987	-	-	1,533,987
合计		2,435,017,597	6,927,422,153	4,261,317,142	5,101,122,608

(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 2012 年 6 月 30 日止，本公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与银行签订《抵押合同》，以北京溪城家园占地面积为 106,700 平方米的部分项目(昌平区东小口镇 CY-09 地块)土地使用权向银行抵押取得贷款计人民币 400,000,000 元，该笔贷款将于 1 年内到期。
- 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贷款人民币 102,000,000 元，其中人民币 12,000,000 元将于 1 年内到期。
- 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分别抵押贷款人民币 12,890,000 元和人民币 38,820,000 元，并将全部于 1 年内到期。
- 注 4：本公司之子公司重庆招商置地开发有限公司以土地使用权证为 106D201150022、106D201150023 号的土地使用权向银行抵押贷款人民币 54,450,000 元。
- 注 5：本公司之子公司深圳招商华侨城投资有限公司以土地使用权证为 5000249796 号的土地使用权向银行抵押贷款人民币 96,408,451 元。
- 注 6：截至 2012 年 6 月 30 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、天津泰达项目等，共计 835,102 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 394,739,403 元(2011 年度为人民币 444,243,626 元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(2) 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	206,497,854	-	-	502,707,854
低值易耗品及其他	162,982	-	-	-	162,982
合计	296,372,982	206,497,854	-	-	502,870,836

注：本集团根据存货减值测试结果对上海佘山珑原项目计提存货跌价准备计人民币 206,497,854 元。对于以前年度已计提存货跌价准备的存货，经减值测试该等项目仍然存在减值风险，本报告期内暂不考虑将其转回或转销。

6、其他流动资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
预付营业税金及附加	1,152,685,140	727,356,283
预付所得税	733,482,566	416,148,740
预付土地增值税(注)	436,227,349	595,188,164
预付租金	104,224	-
其他	50,600,272	13,603,503
合计	2,373,099,551	1,752,296,690

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	期末余额	期初余额
委托贷款(注)	172,327,000	157,577,000
合计	172,327,000	157,577,000

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 2012 年 6 月 30 日止，委托贷款本金计人民币 172,327,000 元，合计收到委托贷款利息计人民币 12,543,920 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%	10,601,011	4,269,982	6,331,029	9,148,749	424,495
惠州市泰通置业投资有限公司	50%	50%	354,144,118	346,551,621	7,592,497	-	(10,767)
深圳市德瀚投资发展有限公司	70%	50%	19,472,216	88,517	19,383,698	-	(180,248)
北京广盈房地产开发有限公司	50%	50%	2,380,000,000	2,370,000,000	10,000,000	-	-
二、联营企业							
广州市番禺创新科技园有限公司	51%	51%	586,960,841	8,370,836	578,590,005	1,860,801	(4,852,334)
北京天平物业管理有限公司	49%	49%	5,085,303	310,086	4,775,217	3,872,039	121,801
招商局光明科技园有限公司	49%	49%	574,322,899	221,797,995	352,524,904	9,606,900	(3,408,470)
天津兴海房地产开发有限公司	45%	45%	252,130,944	20,038,038	232,092,906	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	40%	40%	827,719,823	399,031,500	428,688,323	14,026,495	22,792,157
上海乐都置业有限公司	33%	33%	1,117,584,851	641,051,360	476,533,491	-	(2,881,054)
上海新南山房地产开发有限公司	20%	20%	939,302,062	827,879,018	111,423,044	-	-

(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	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对合营企业投资	343,884,725	5,212,247	2,597,173	346,499,799
对联营企业投资	460,654,734	125,000,546	8,883,979	576,771,301
对其他企业投资	10,000,000	12,500,000	22,500,000	-
小计	814,539,459	142,712,793	33,981,152	923,271,100
减：长期投资减值准备	-	-	-	-
合计	814,539,459	142,712,793	33,981,152	923,271,100

(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
广州市番禺创新科技园有限公司	权益法	350,000,000	322,386,335	(2,465,616)	319,920,719	51	51	-	-	-	-
惠州市泰通置业投资有限公司	权益法	4,900,000	4,741,303	(5,383)	4,735,920	50	50	-	-	-	-
深圳市德瀚投资发展有限公司	权益法	14,000,000	13,694,762	(126,173)	13,568,589	70	50	注 1	-	-	-
北京广盈房地产开发有限公司(注 4)	权益法	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	50	50	-	-	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	权益法	2,500,000	3,062,325	212,247	3,274,572	50	50	-	-	-	-
天津兴海房地产开发有限公司	权益法	6,750,000	97,440,319	-	97,440,319	45	45	-	-	-	-
招商局光明科技园有限公司	权益法	196,000,000	174,407,353	(1,670,152)	172,737,201	49	49	-	-	-	-
深圳 TCL 光电科技有限公司	权益法	42,010,652	114,090,814	9,116,863	123,207,677	40	40	-	-	-	-
深圳海涛酒店有限公司	权益法	4,996,675	5,939,829	(5,939,829)	-	-	-	-	-	-	-
北京天平物业管理有限公司	权益法	490,000	2,310,396	59,683	2,370,079	49	49	-	-	-	-
上海乐都置业有限公司(注 2)	权益法	159,984,000	66,466,023	92,050,001	158,516,024	33	33	-	-	-	-
上海新南山房地产开发有限公司(注 3)	权益法	22,500,000	10,000,000	12,500,000	22,500,000	20	20	-	-	-	-
合计			814,539,459	108,731,641	923,271,100	-	-	-	-	-	-
减：减值准备			-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资净额			814,539,459		923,271,100	-	-	-	-	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

注 1: 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, 本公司持有其 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, 亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 2012 年 5 月, 本集团之子公司上海招商闵盛置业有限公司按持股比例对上海乐都置业有限公司进行了增资, 增资金额为人民币 93,324,000 元, 增资后上海招商闵盛置业有限公司仍持有其 33% 的权益性资本。

注 3: 2012 年 5 月, 本公司之子公司深圳招商房地产有限公司对上海新南山房地产开发有限公司增资人民币 12,500,000 元, 增资后深圳招商房地产有限公司持有其 20% 的权益性资本, 能对其产生重大影响, 因而将其作为本公司的联营公司。

注 4: 2012 年 5 月, 本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与大连盈致企业管理有限公司共同出资设立北京广盈房地产开发有限公司, 注册资本为人民币 1,000 万元。招商局地产(北京)有限公司出资额为人民币 500 万元, 持有北京广盈房地产开发有限公司 50% 的权益性资本, 将其作为本公司的合营公司。

(3) 按权益法核算的股权投资

人民币元

企业名称	初始金额	期初余额	投资成本变动	损益调整变动		其他所有者权益变动	期末余额
				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	4,741,303	-	-5,383	-	-	4,735,920
深圳市德瀚投资发展有限公司	14,000,000	13,694,762	-	-126,173	-	-	13,568,589
深圳招商华侨城物业有限公司	2,500,000	3,062,325	-	212,247	-	-	3,274,572
北京广盈房地产开发有限公司	5,000,000	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000
联营公司							
广州市番禺创新科技园有限公司	350,000,000	322,386,335	-	-2,465,616	-	-	319,920,719
天津兴海房地产开发有限公司	6,750,000	97,440,319	-	-	-	-	97,440,319
招商局光明科技园有限公司	196,000,000	174,407,353	-	-1,670,152	-	-	172,737,201
深圳 TCL 光电科技有限公司	42,010,652	114,090,814	-	9,116,863	-	-	123,207,677
深圳海寿酒店有限公司	4,996,675	5,939,829	-5,939,829	-	-	-	-
北京天平物业管理有限公司	490,000	2,310,396	-	59,683	-	-	2,370,079
上海乐都置业有限公司	66,660,000	66,466,023	93,324,000	-1,273,999	-	-	158,516,024
上海新南山房地产房地产开发有限公司	10,000,000	10,000,000	12,500,000	-	-	-	22,500,000
合计	703,307,327	814,539,459	104,884,171	3,847,470	-	-	923,271,100

(4) 本集团于 2012 年 6 月 30 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

(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	4,344,203,008	998,357	-	4,345,201,365
1.房屋及建筑物	3,022,979,510	998,357	-	3,023,977,867
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	1,077,045,379	76,323,571	-	1,153,368,950
1.房屋及建筑物	923,418,516	65,602,129	-	989,020,645
2.土地使用权	153,626,863	10,721,442	-	164,348,305
三、投资性房地产账面净值合计	3,267,157,629			3,191,832,415
1.房屋及建筑物	2,099,560,994			2,034,957,222
2.土地使用权	1,167,596,635			1,156,875,193
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	3,267,157,629			3,191,832,415
1.房屋及建筑物	2,099,560,994			2,034,957,222
2.土地使用权	1,167,596,635			1,156,875,193

注 1：本期摊销计人民币 76,323,571 元。

注 2：截至 2012 年 6 月 30 日止，本集团无用作抵押的投资性房地产。

注 3：截至 2012 年 6 月 30 日止，本集团尚有净值计人民币 492,245,870 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、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：	721,079,018	10,271,476	4,955,882	726,394,612
其中：房屋及建筑物	380,423,730	-	-	380,423,730
机器设备	198,510,038	823,961	3,397,299	195,936,700
运输设备	67,392,789	4,799,399	600,906	71,591,282
电子设备、家具、器具及其他	74,752,461	4,648,116	957,677	78,442,900
		本期计提		
二、累计折旧合计：	284,849,079	21,525,835	4,367,866	302,007,048
其中：房屋及建筑物	60,662,258	9,102,324	-	69,764,582
机器设备	140,568,211	4,557,409	3,043,548	142,082,072
运输设备	40,561,902	3,386,083	540,175	43,407,810
电子设备、家具、器具及其他	43,056,708	4,480,019	784,143	46,752,584
三、固定资产账面净值合计	436,229,939			424,387,564
其中：房屋及建筑物	319,761,472			310,659,148
机器设备	57,941,827			53,854,628
运输设备	26,830,887			28,183,472
电子设备、家具、器具及其他	31,695,753			31,690,316
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	436,229,939			424,387,564
其中：房屋及建筑物	319,761,472			310,659,148
机器设备	57,941,827			53,854,628
运输设备	26,830,887			28,183,472
电子设备、家具、器具及其他	31,695,753			31,690,316

注 1：截至 2012 年 6 月 30 日止，本集团尚有净值计人民币 34,043,365 元的房屋及建筑物产权证书尚未取得。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	133,563,469	
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	4,955,882	
3.(2)本年处置、报废固定资产净值	588,016	
3.(3)本年处置、报废固定资产处置损益	39,463	

12、在建工程

在建工程明细如下：

人民币元

项目	期末余额			期初余额		
	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	62,091,935	-	62,091,935	58,643,789	-	58,643,789
建筑工程	2,936,043	-	2,936,043	2,936,043	-	2,936,043
合计	65,027,978	-	65,027,978	61,579,832	-	61,579,832

在建工程年末账面余额最大的前 10 项：

项目	预算数	期初余额	本年增加	转入 固定 资产	其他 减少	工程投 入占预 算(%)	工 程 进 度	利息资 本化累 计金额	其中： 本年 金额	本年利 息资本 化率	资金 来源	期末余额
变电站工程	153,500,000	58,643,789	3,448,146	-	-	41	-	-	-	-	自筹	62,091,935
34区厂房改造	660,035,400	2,936,043	-	-	-	0.44	-	-	-	-	自筹	2,936,043
合计	813,535,400	61,579,832	3,448,146	-	-	-	-	-	-	-		65,027,978

13、商誉

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
收购东力实业控股有限公司(注)	-	159,993,585	-	159,993,585	-
合计	-	159,993,585	-	159,993,585	-

注：本集团因收购东力实业控股有限公司而产生商誉计人民币 159,993,585 元。

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营租赁固定资产改良支出	223,719,415	1,512,000	9,668,981	-	215,562,434	
其他	28,626,044	7,749,195	7,289,498	-	29,085,741	
合计	252,345,459	9,261,195	16,958,479	-	244,648,175	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、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	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
预提土地增值税	604,540,084	719,009,314
可抵扣亏损	7,952,438	7,927,333
预提费用	147,389	4,981,624
其他长期资产摊销	1,218,877	1,218,877
应收账款坏账准备	654,801	702,530
其他应收款坏账准备	432,583	460,897
预计负债	-	-
存货跌价准备	-	-
长期股权投资减值准备	-	-
小计	614,946,172	734,300,575
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	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,145,044,134	587,536,910
可抵扣亏损	511,867,941	398,752,917
合计	1,656,912,075	986,289,827

(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	期末余额	期初余额	备注
2012	6,517,747	7,228,893	
2013	8,124,015	11,227,195	
2014	9,986,275	26,216,438	
2015	79,505,913	105,920,651	
2016	195,519,239	248,159,740	
2017	212,214,752	-	
合计	511,867,941	398,752,917	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(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	2,418,160,336
可抵扣亏损	31,809,752
预提费用	589,556
其他长期资产摊销	4,875,508
应收账款坏账准备	2,619,206
其他应收款坏账准备	1,730,330
预计负债	-
存货跌价准备	-
长期股权投资减值准备	-
小计	2,459,784,687
期初数：	
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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、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		汇率调整	期末账面余额
			转回	转销		
一、坏账准备	15,184,687	363,374	-	-	-	15,548,061
二、存货跌价准备	296,372,982	206,497,854(注)	-	-	-	502,870,836
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	311,557,669	206,861,228	-	-	-	518,418,897

注：详见附注(五)5(3)注。

17、短期借款

人民币元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	57,000,000
保证借款(注 1)	1,500,000,000	1,026,202,269
信用借款	500,000,000	1,790,000,000
合计	2,000,000,000	2,873,202,269
其中：违约借款	-	-

注 1：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 300,000,000 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 1,200,000,000 元，由本公司提供担保。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付票据

人民币元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	16,741,816	3,714,276
合计	16,741,816	3,714,276

19、应付账款

(1) 应付账款明细如下：

人民币元

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,792,128,216	3,043,087,571
地价款	1,120,503,129	1,325,303,129
股权收购款	187,178,832	70,650,000
保修金	104,176,450	59,449,642
其他	56,748,429	60,828,647
合计	4,260,735,056	4,559,318,989

(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	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	3,831,540,394	90	4,046,295,268	89
1-2 年(含 2 年)	153,750,915	4	271,104,872	6
2-3 年(含 3 年)	132,244,538	3	142,842,000	3
3 年以上	143,199,209	3	99,076,849	2
合计	4,260,735,056	100	4,559,318,989	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	期末余额	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	67,390,000	2 至 3 年	未达到支付条件	
上海美扬置业有限公司	70,650,000	3 年以上	未达到支付条件	
深圳特区华侨城建筑安装工程公司	68,479,603	1-3 年	工程质量保证金,待期满后支付	
合计	206,519,603			

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、预收款项

(1) 预收款项账龄分析如下：

人民币元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	%	金额	%
1年以内	21,451,509,163	99	15,236,581,178	90
1至2年	112,177,988	1	1,641,224,773	10
2至3年	2,159,708	0	4,496,058	-
3年以上	29,291,238	0	-	-
合计	21,595,138,098	100	16,882,302,009	100

其中，预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
深圳雍景湾	2,943,809,972	1,708,396,562	2012年	80%
深圳招商果岭花园	1,989,848,584	275,699,315	2013年	90%
深圳曦城四期	150,140,941	154,762,162	已竣工	54%
深圳招商观园	145,920,144	797,864,616	2012年	40%
深圳曦城六期	75,021,511	-	2012年	6%
深圳兰溪谷三期	44,795,891	15,986,789	已竣工	92%
深圳兰溪谷二期	22,452,263	16,487,885	已竣工	98%
深圳招商澜园	999,268	7,768,346	已竣工	100%
深圳花园城五期	435,857	435,857	已竣工	99%
深圳海月华庭	390,501	1,237,550	已竣工	100%
深圳依山郡二至三期	138,535	138,535	已竣工	93%
深圳曦城三期	100,000	100,000	已竣工	99%
佛山依云水岸三期	1,460,770,431	711,005,885	2012年	98%
广州金山谷花园二至八期	1,153,334,197	2,095,819,546	2012年	96%
佛山依云上城二期	772,888,096	376,872,235	2012年	100%
珠海招商花园城二期	302,018,952	185,604,814	2012年	42%
佛山依云天汇一期	238,810,575	-	2013年	45%
佛山依云曦城一期	190,189,829	-	2013年	17%
佛山依云水岸四期	125,710,000	476,580,000	2012年	29%
佛山依云水岸二期	35,846,508	273,878,722	已竣工	100%
佛山依云水岸一期	33,488,171	83,152,542	已竣工	100%
珠海招商花园城一期	28,210,077	892,252,710	2012年	89%
佛山依云上城一期商铺	13,140,052	-	已竣工	18%
佛山依云上城三期	3,910,000	-	2013年	100%
佛山依云上城一期	2,403,023	97,855,756	已竣工	99%
苏州小石城六期	611,496,692	50,144,147	2014年	70%
镇江北固湾一期	373,348,255	154,419,755	2013年	47%
南京紫金山1号	354,745,206	108,911,909	2012年	40%
苏州小石城五期	164,991,961	23,907,078	2013年	80%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、预收款项 - 续

(1) 预收款项账龄分析如下 - 续:

人民币元

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
上海招商海湾花园一至四期	146,649,912	102,009,885	2013 年	49%
苏州雍景湾	58,499,494	102,603,079	2013 年	39%
上海海德花园三期	21,710,652	25,025,916	已竣工	82%
上海招商雍华苑二期	16,937,472	52,880,769	已竣工	99%
苏州小石城四期	14,562,932	689,158,922	2012 年	87%
苏州小石城二至三期	6,136,749	4,093,113	已竣工	100%
上海海德花园一期商业	6,050,000	5,376,246	已竣工	62%
上海珑原项目一期	3,114,599	-	2012 年	1%
上海招商雍华苑三期	-	808,865,694	已竣工	100%
北京公园 1872 三期	1,846,285,591	933,930,241	2013 年	100%
北京溪城家园及珑原项目	1,691,490,491	2,147,777,793	2013 年	69%
天津星城二期	1,137,057,802	657,584,909	2013 年	52%
天津雍华府	1,017,481,713	715,821,514	2012 年	60%
天津星城三期	79,609,386	-	2013 年	21%
天津依云郡项目一期	66,786,865	-	2013 年	11%
北京公园 1872 一至二期	5,926,580	-	已竣工	100%
天津星城一期	-	67,207,958	已竣工	97%
成都雍华府一期	670,867,561	174,408,991	2012 年	75%
成都东城国际商务广场	656,015,791	361,882,820	2012 年	81%
厦门海上五月花	644,912,762	216,496,647	2014 年	78%
重庆招商 江湾城三期	530,428,265	421,804,087	2012 年	86%
重庆招商 江湾城四期	362,316,359	50,507,580	2012 年	52%
重庆长嘉汇一期	303,448,061	-	2014 年	30%
重庆花园城一期	230,481,191	-	2012 年	69%
重庆招商 江湾城五期	198,234,296	139,663,181	2013 年	98%
厦门海德公园	173,670,309	37,880,181	2014 年	34%
漳州招商花园城二期	112,752,734	41,889,135	2012 年	46%
漳州卡达凯斯一期	97,304,542	148,935,473	2012 年	39%
重庆花园城二期	50,936,217	-	2013 年	53%
重庆招商 江湾城二期	30,666,412	47,136,828	已竣工	84%
重庆招商 江湾城一期	28,642,230	24,017,952	已竣工	89%
漳州招商假日 365 一期	27,609,407	23,106,466	已竣工	56%
漳州招商花园城一期	13,050,715	17,081,650	已竣工	99%
漳州招商卡达凯斯一期公寓	11,568,691	-	2012 年	12%
漳州招商简筑	147,089	147,089	已竣工	100%
其他	33,756,921	267,937,162		
合计	21,534,465,283	16,794,513,996		

(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

21、应付职工薪酬

人民币元

项目	期初账面余额	本期增加	本期其他减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	230,787,946	358,274,347	456,518,106	132,544,187
二、职工福利费	-	14,695,599	14,695,599	-
三、社会保险费	965,049	44,093,018	44,139,828	918,239
其中：1.医疗保险费	170,440	10,391,898	10,394,405	167,933
2.基本养老保险费	176,690	23,620,165	23,640,364	156,490
3.年金缴费(补充养老保险)	463,644	6,966,548	7,006,915	423,277
4.失业保险费	48,176	1,394,835	1,377,659	65,352
5.工伤保险费	48,870	902,199	902,197	48,872
6.生育保险费	57,229	817,373	818,288	56,314
7.其他	-	-	-	-
四、住房公积金	797,432	13,666,631	14,369,740	94,323
五、工会经费和职工教育经费	24,871,322	8,636,396	9,098,838	24,408,881
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、辞退福利及内退补偿	1,280,000	336,616	336,616	1,280,000
其中：(1)因解除劳动关系给予的补偿	1,280,000	174,724	177,379	1,277,345
(2)预计内退人员支出	-	-	-	-
八、其他	1,788,319	3,565,214	3,195,580	2,157,954
其中：以现金结算的股利支付	-	-	-	-
合计	260,490,068	443,267,822	542,354,306	161,403,584

22、应交税费

人民币元

项目	期初余额	本年计提	本年已交	期末余额
企业所得税	734,762,013	1,020,022,425	1,095,015,102	659,769,336
土地增值税(注)	466,308,453	888,005,739	689,034,723	665,279,469
营业税	5,458,942	616,182,027	575,612,780	46,028,189
个人所得税	4,139,951	71,997,761	51,019,852	25,117,861
增值税	5,698,516	48,251,674	48,131,689	5,818,501
城市维护建设税	1,903,939	42,752,531	38,705,169	5,951,301
土地使用税	7,745,316	10,746,194	15,061,877	3,429,633
其他	46,483,801	65,881,562	56,110,420	56,254,944
合计	1,272,500,931	2,763,839,913	2,568,691,611	1,467,649,233

注：详见附注(五)6。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、应付利息

人民币元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	61,540,434	110,022,202
短期借款应付利息	3,297,978	9,157,791
合计	64,838,412	119,179,993

24、应付股利

人民币元

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
招商局蛇口工业区有限公司	138,683,864	-	
深圳市南山房地产开发有限公司	-	39,604,987	
天津市森淼投资集团有限公司	9,692,329	9,692,329	
深圳华苑海鲜野味酒店	285,600	285,600	待核销
合计	148,661,793	49,582,916	

25、其他应付款

(1) 其他应付款明细如下：

人民币元

项目	期末余额	期初余额
合作公司往来	4,227,988,999	4,505,441,156
关联公司往来	587,874,941	1,024,975,736
保证金	448,447,473	440,625,762
代收及暂收款	711,787,501	786,663,763
其他	258,624,682	113,706,402
合计	6,234,723,596	6,871,412,819

(2) 其他应付款账龄分析如下：

人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	3,226,846,512	52	3,902,614,686	57
1-2 年(含 2 年)	741,149,837	12	446,219,208	6
2-3 年(含 3 年)	1,248,055,237	20	1,795,724,129	26
3 年以上	1,018,672,010	16	726,854,796	11
合计	6,234,723,596	100	6,871,412,819	100

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、其他应付款 - 续

(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	期末余额	账龄	未支付原因
客户一	1,372,396,583	1 至 3 年	少数股东垫款
客户二	723,563,768	3 年以上	少数股东垫款
客户三	209,622,323	1 至 2 年	两限房履约保证金
客户四	172,550,483	3 年以上	少数股东垫款
客户五	111,021,475	2 至 3 年	少数股东垫款
客户六	106,081,399	2 至 3 年	少数股东垫款
客户七	90,730,410	1 至 2 年	少数股东垫款
客户八	80,532,057	1 至 2 年	少数股东垫款
合计	2,866,498,498		

26、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	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,861,610,775	3,608,045,000
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	4,861,610,775	3,608,045,000

(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	期末余额	期初余额
委托贷款	-	-
抵押借款(注 1)	463,710,000	309,000,000
保证借款(注 2)	1,475,237,000	1,056,500,000
信用借款	2,922,663,775	2,242,545,000
合计	4,861,610,775	3,608,045,000
其中：违约借款	-	-

注 1：见附注(五)5(1)注 1。

注 2：见附注(五)28(1)注 2。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、一年内到期的非流动负债 - 续

(2) 一年内到期的长期借款 - 续

(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(%)	期末余额	
					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	2010.04.27	2013.04.27	美元	Libor+1.4%	50,000,000	316,245,000
金融机构五	2009.08.07	2012.08.07	美元	Libor+1%	40,000,000	252,996,000
合计						2,439,241,000

27、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)	3,458,005,253	3,152,088,802
保洁、保安外包费	5,519,413	6,019,679
中介机构费用	3,713,512	3,716,512
服装费	3,269,425	1,907,827
其他	15,218,753	15,866,729
合计	3,485,726,356	3,179,599,549

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。

28、长期借款

(1) 长期借款分类

人民币元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款(注 1)	240,858,451	51,990,000
保证借款(注 2)	9,474,587,051	8,870,471,800
信用借款	7,015,867,501	6,113,992,275
委托借款(注 3)	637,410,300	584,980,300
合计	17,368,723,303	15,621,434,375
其中：违约借款	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、长期借款- 续

(1) 长期借款分类- 续

注1： 见附注(五)5(1)注2、注4、注5。

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920,000,000元，由本公司之子公司深圳招商房地产有限公司提供担保；本公司向银行借款人民币540,000,000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。

本公司之子公司深圳招商房地产公司向银行借款人民币200,000,000元，由本公司提供担保。

本公司之子公司佛山招商九龙仓房地产有限公司向银行借款人民币90,000,000元，由九龙仓集团有限公司与本公司按持股比例提供担保。

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632,700,000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1,000,000元将于1年内到期。

本集团之子公司上海静园房地产开发公司向银行借款人民币330,200,000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有限公司向银行借款538,000,000美元(折合人民币3,402,796,200元)和980,000,000港元(折合人民币798,896,000元)，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保，其中100,000,000美元(折合人民币632,490,000元)将于1年内到期；向银行借款194,000,000美元(折合人民币1,227,030,600元)由本公司提供担保。

本公司之子公司深圳招商供电有限公司向银行借款30,000,000美元(折合人民币189,747,000元)，由本公司提供担保，并将于1年内到期。

本公司子公司北京康拉德房地产开发有限公司向银行借款人民币58,454,251元，由招商局蛇口工业区有限公司和本公司之子公司深圳招商房地产公司按持股比例担保。

28、长期借款- 续**(2) 长期借款分类- 续**

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。

根据本集团之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司与银行及青岛海裕达发展有限公司签署的《委托贷款合同》，青岛海裕达发展有限公司委托银行向青岛中润德汽车贸易有限公司提供委托贷款计人民币28,836,500元；根据本集团之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司与银行及青岛中润德投资咨询有限公司签署的《委托贷款合同》，青岛中润德投资咨询有限公司委托银行向青岛中润德汽车贸易有限公司提供委托贷款计人民币23,593,500元。

(3) 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(%)	期末余额		期初余额	
					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	7.05	-	2,000,000,000	-	2,000,000,000
金融机构二	2011.07.08	2013.07.08	人民币	9.00	-	1,070,000,000	-	1,070,000,000
金融机构二	2011.07.07	2013.07.07	人民币	9.00	-	890,000,000	-	890,000,000
金融机构三	2010.01.05	2013.12.23	美元	浮动	130,000,000	822,237,000	130,000,000	819,117,000
金融机构四	2011.10.17	2014.09.26	美元	浮动	100,000,000	632,490,000	100,000,000	630,090,000
合计						5,414,727,000		5,409,207,000

29、长期应付款

人民币元

单位	期末余额	期初余额
本体维修基金	93,421,340	82,365,123
深圳市招商创业有限公司	1,200,000	1,200,000
合计	94,621,340	83,565,123

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	1,650,040
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	3,150,040
减：一年内到期的其他非流动负债	-	-
其中：市水务局拨基建款	-	-
一年后到期的非流动负债	3,150,040	3,150,040

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、股本

人民币元

项目	期初余额	本期变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2012 年 6 月 30 日：							
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	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	477,150	-	-	-	23,475	23,475	500,625
有限售条件股份合计	891,605,907	-	-	-	23,475	23,475	891,629,382
二、无限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
1. 人民币普通股	684,285,896	-	-	-	(7,650)	(7,650)	684,278,246
2. 境内上市外资股	141,408,700	-	-	-	(15,825)	(15,825)	141,392,875
3. 境外上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	825,694,596	-	-	-	(23,475)	(23,475)	825,671,121
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

人民币元

项目	期初余额	本期变动					期末余额
		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	477,150	-	-	-	11,699	11,699	477,150
有限售条件股份合计	891,605,907	-	-	-	11,699	11,699	891,605,907
二、无限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
1. 人民币普通股	684,285,896	-	-	-	20,176	20,176	684,285,896
2. 境内上市外资股	141,408,700	-	-	-	(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	825,694,596	-	-	-	(11,699)	(11,699)	825,694,596
三、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	-	-	1,717,300,503

上述股份每股面值为人民币 1 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、资本公积

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2012年6月30日：				
股本溢价	8,272,566,848	-	-	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	(482,249,718)	-	-	(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	-	144,360	9,947,693
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	8,387,070,659	-	-	8,386,926,299
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	(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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、盈余公积

人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2012 年 6 月 30 日:				
法定盈余公积	827,908,731	-	-	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	968,028,769	-	-	968,028,769
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

34、未分配利润

人民币元

项目	金额	提取或分配比例
2012 年 6 月 30 日:		
调整前: 上年末未分配利润	9,258,046,011	
调整: 年初未分配利润合计数	-	
调整后: 年初未分配利润	9,258,046,011	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,220,525,897	
减: 提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	343,460,101	注 1
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	10,135,111,807	
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	
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	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	9,258,046,011	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、未分配利润 - 续

注 2：本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2012 年 4 月召开的 2011 年度股东大会决议，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。

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	上年同期发生额
主营业务收入	10,080,507,691	8,091,485,144
其他业务收入	-	-
营业成本	5,045,322,607	4,241,421,711

(2) 主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,456,757,691	4,549,582,607	7,558,252,607	3,820,931,126
公用事业	295,050,000	205,910,000	283,410,271	206,370,877
物业管理	328,700,000	289,830,000	249,822,266	214,119,708
合计	10,080,507,691	5,045,322,607	8,091,485,144	4,241,421,711

(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	55,457,000	0.55%
客户二	35,705,907	0.35%
客户三	35,633,597	0.35%
客户四	35,355,134	0.35%
客户五	34,810,822	0.35%
合计	196,962,460	1.95%

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、营业税金及附加

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
土地增值税	1,230,612,924	792,752,288
营业税	502,342,782	442,386,064
城市维护建设税	22,047,102	29,219,269
教育费附加	14,286,626	13,714,010
其他	7,394,636	2,632,431
合计	1,776,684,070	1,280,704,062

注：计缴标准详见附注(三)。

37、财务费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	622,475,795	334,107,729
减：已资本化的利息费用	394,739,403	230,191,509
减：利息收入	91,377,849	51,023,401
汇兑差额	24,539,671	(156,152,499)
减：已资本化的汇兑差额	3,058,265	(26,652,607)
其他	9,826,925	4,322,478
合计	167,666,874	(72,284,595)

38、公允价值变动收益

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产	(417,906)	1,773,595
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	1,773,595
交易性金融负债	2,002,312	14,110,671
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	1,584,406	15,884,266

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

39、投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	3,847,470	45,609,319
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	(8,674,906)	(19,295,749)
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他(注)	29,709,120	24,948,540
合计	24,881,684	51,262,110

注：包括委托贷款利息收入扣除相关税费后收益计人民币 29,709,120 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	上年同期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳 TCL 光电科技有限公司	9,116,863	47,739,893	被投资公司本年盈利减少
广州番禺创新科技园有限公司	(2,465,616)	-	被投资公司本年盈利减少
招商局光明科技园有限公司	(1,670,152)	(2,734,008)	被投资公司本年盈利减少
上海乐都置业有限公司	(1,273,999)	-	被投资公司本年盈利减少

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、资产减值损失

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	363,374	(4,617)
二、存货跌价损失	206,497,854	-
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	206,861,228	(4,617)

注：详见附注(五)5(3)注。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

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	上年同期发生额	
预计负债转回(注)	-	-	
政府补助	2,727,811	1,619,000	
违约金收入	1,260,251	891,329	
非流动资产处置利得合计	390,404	31,599	
其中：固定资产处置利得	390,404	31,599	
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	2,076,070	817,807	
合计	6,454,536	3,359,735	

注：见附注(五) 25 注 1 及注 2。

(2) 政府补助明细

		人民币元	
项目	本期发生额	上年同期发生	说明
电力进口环节增值税返还	-	-	
太阳能应用补助	-	-	
税收返还	567,228	367,000	
产业发展专项资金	-	-	
纳税大户奖励	1,787,900	1,252,000	
文体馆经营补贴	-	-	
其他	372,683	-	
合计	2,727,811	1,619,000	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业外支出

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	350,941	442,593
其中：固定资产处置损失	350,941	442,593
无形资产处置损失	-	-
债务重组损失	-	-
非货币性资产交换损失	-	-
预计负债支出	-	-
对外捐赠	-	-
水利工程建设基金	2,587,320	2,178,841
可再生能源发展基金	2,530,195	-
其他	4,603,548	25,730
合计	10,072,004	2,647,164

43、所得税费用

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	673,044,852	470,745,407
递延所得税调整	119,354,403	115,987,773
合计	792,399,255	586,733,180

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	上年同期发生额
会计利润	2,500,627,242	2,406,464,972
按 25%的税率计算的所得税费用(上年度：24%)	625,156,811	577,551,593
不可抵扣费用的纳税影响	1,773,434	4,628,073
免税收入的纳税影响	(7,951,340)	(12,302,906)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	167,655,562	35,116,990
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	(5,686,889)	(22,660,693)
递延所得税资产/负债预计转回时间变更的影响	-	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(57,984)	4,400,123
其他	11,509,661	-
所得税费用	792,399,255	586,733,180

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、政府补助

人民币元

	本年累计数	上年同期发生额
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		
税收返还	567,228	367,000
其他	2,160,583	1,252,000
小计	2,727,811	1,619,000
合计	2,727,811	1,619,000
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	2,727,811	1,619,000

45、租赁

截至2012年6月30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.房屋建筑物	2,034,957,222	2,099,560,994
2.土地使用权	1,156,875,193	1,167,596,635
合计	3,191,832,415	3,267,157,629

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	上年同期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,220,525,897	1,468,587,411
其中：归属于持续经营的净利润	1,220,525,897	1,468,587,411
归属于终止经营的净利润	-	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

(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

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	上年同期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	1,220,525,897	1,468,587,411
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息 扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用 扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
其中：归属于持续经营的净利润	1,220,525,897	1,468,587,411
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	上年同期发生额
年初发行在外的普通股股数	1,717,300,503	1,717,300,503
加：本期发行的普通股加权数	-	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	1,717,300,503	1,717,300,503

计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
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

每股收益

人民币元

	本期发生额	上年同期发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：		
基本每股收益	0.71	0.86
稀释每股收益	0.71	0.86
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：		
基本每股收益	0.71	0.86
稀释每股收益	0.71	0.86
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	上年同期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
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	974,901	4,468,422
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	974,901	4,468,422
5.其他	-	(5,621,477)
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		(5,621,477)
合计	974,901	(1,153,055)

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	上年同期发生额
收到经营性往来款	577,108,701	2,039,455,447
收到的工程保证金	672,981,748	143,199,977
经营性暂收款	132,170,938	147,169,375
合计	1,382,261,387	2,399,907,299

(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	上年同期发生额
支付经营性往来款	2,031,035,897	1,719,041,536
退还的工程保证金	627,663,785	237,536,195
销售费用支付的现金	116,814,064	106,561,289
管理费用支付的现金	99,206,751	41,775,455
合计	2,874,720,497	2,104,914,475

(3) 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	上年同期发生额
远期外汇买卖业务支付现金	8,707,949	22,597,418
合计	8,707,949	22,597,418

(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	上年同期发生额	
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,708,227,987	1,819,731,792	
加：资产减值准备	206,861,228	(4,617)	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,525,835	14,913,285	
无形资产及投资性房地产摊销	76,323,571	77,383,056	
长期待摊费用摊销	16,958,479	9,127,586	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(39,463)	410,994	
固定资产报废损失	-	-	
公允价值变动损失(收益)	(1,584,406)	(15,884,266)	
财务费用	167,666,874	(72,284,595)	
投资损失(收益)	(24,881,684)	(51,262,110)	
递延所得税资产减少(增加)	119,354,403	115,987,773	
递延所得税负债增加(减少)	-	-	
存货的减少(增加)	(1,249,074,868)	(5,771,433,459)	
经营性应收项目的减少(增加)	(2,309,014,330)	(802,331,577)	
经营性应付项目的增加(减少)	3,687,984,437	1,650,703,367	
其他			
经营活动产生的现金流量净额	2,420,308,063	(3,024,942,771)	
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	17,285,427,331	7,907,340,239	
减：现金的期初余额	13,659,974,240	8,914,595,308	
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	3,625,453,091	-1,007,255,069	

(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

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
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	161,979,104	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	138,600,922	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	16,379,913	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	122,221,009	-
4. 取得子公司的净资产	15,320,945	-
流动资产	34,295,754	-
非流动资产	3,444,403	-
流动负债	22,419,212	-
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4. 处置子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	期末数	期初数
一、现金	17,285,427,331	13,659,974,240
其中：库存现金	156,921	43,718
可随时用于支付的银行存款	17,285,270,410	13,659,930,522
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	17,285,427,331	13,659,974,240

(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
深圳招商理财服务有限公司	同一控股股东	19244397 - 2
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
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
深圳招商海运物流有限公司	同一最终控股股东	750451150
中国深圳外轮代理有限公司	同一最终控股股东	192444043
惠州市泰通置业投资有限公司	本公司之合营公司	67314099 - 0
深圳 TCL 光电科技有限公司	本公司之联营公司	26639365 - 3
招商局光明科技园有限公司	本公司之联营公司	76755303 - 0
天津兴海房地产开发有限公司	本公司之联营公司	7581445 - 4
上海乐都置业有限公司	本公司之联营公司	570782622
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		上年同期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市招商前海湾置业有限公司	提供劳务	注 1	经董事会批准	26,686,946	60	94,901,000	100
中国深圳外轮代理有限公司	提供劳务	注 2	经董事会批准	17,591,613	40	-	-

注 1: 系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接深圳市招商前海湾置业有限公司前海湾花园项目一至四期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

注 2: 系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接中国深圳外轮代理有限公司前海仓库二期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

(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	(13,318,209)
	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2007.01.01	2012.12.31	(3,809,177)
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	2007.01.01	2012.12.31	(1,142,942)
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	(1,726,703)
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	2012.01.01	2012.12.31	(107,507)
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	2012.01.01	2012.12.31	6,490,393
	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	2012.01.01	2012.12.31	2,267,094
	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	1,027,008
	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	141,882
	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	247,332
	招商局集团有限公司	新时代广场	2011.01.01	2012.10.31	348,802
	深圳招商网络有限公司	招商大厦	2012.01.01	2012.12.31	111,540
	深圳市北科创业有限公司	北科创业大厦	2000.07.01	2015.06.30	333,000

以上交易按协议价格执行。

(六)关联方及关联交易 - 续

5、关联交易情况-续

(3) 关联担保情况

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	本公司	540,000,000	2009.05.26	2012.07.26	否
	深圳招商房地产有限公司	190,000,000	2011.12.23	2012.12.23	否
	深圳招商房地产有限公司	110,000,000	2011.12.23	2012.12.23	否
招商局蛇口工业区有限公司	北京康拉德房地产有限公司	23,381,701	2012.05.15	2017.05.15	否
招商局集团(香港)有限公司(注 1)	瑞嘉投资实业有限公司	105,976,000	2010.12.23	2013.12.23	否
		297,270,300	2010.12.23	2013.12.23	否
		632,490,000	2010.04.27	2013.04.27	否
		126,498,000	2011.10.31	2013.10.21	否
		316,245,000	2007.11.19	2014.01.19	否
		632,490,000	2011.07.18	2014.07.18	否
		316,245,000	2011.10.14	2014.10.14	否
		632,490,000	2011.10.17	2014.10.17	否
		407,600,000	2011.10.21	2014.10.21	否
		316,245,000	2012.06.28	2015.06.28	否
招商局集团有限公司(注 2)	本公司	285,320,000	2011.12.28	2014.12.28	否
		132,822,900	2011.12.28	2014.12.28	否
		2,000,000,000	2010.04.20	2017.04.20	否

注 1：本公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向银行借款 538,000,000 美元(折合人民币 3,402,796,200 元)和港币 980,000,000 元(折合人民币 798,886,000 元)，由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

注 2：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。

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	北京广盈房地产开发有限公司	1,190,035,000	-
其他应收款	深圳 TCL 光电科技有限公司	227,090,978	227,089,797
其他应收款	上海乐都置业有限公司	-	122,274,196
其他应收款	上海新南山房地产开发有限公司	170,042,600	-
长期应收款	惠州市泰通置业投资有限公司(注)	172,327,000	157,577,000
应付股利	招商局蛇口工业区有限公司	138,683,864	-
应付股利	深圳市南山房地产开发有限公司	-	39,604,987
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	267,991,751	365,953,535
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	192,459,867	117,510,000
其他应付款	深圳市南山房地产开发有限公司	103,754,213	255,915,212
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	106,081,399	106,081,399
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	21,061,027	40,058,858
其他应付款	上海新南山房地产开发有限公司	2,608,083	-
其他应付款	深圳市蛇口大众投资有限公司	-	138,235,302
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	-	693,279
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

2012 年 6 月 30 日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 130,729,719 元 (2011 年 12 月 31 日：人民币 76,248,652 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**

		人民币元
项目	期末数	期初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	-	819,572
-大额发包合同	-	-
-房地产开发项目	6,489,544,802	5,802,293,271
-对外投资承诺	-	-
合计	6,489,544,802	5,803,112,843

(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：

		人民币元
项目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	35,583,859	37,848,543
资产负债表日后第 2 年	31,442,043	31,599,151
资产负债表日后第 3 年	32,524,811	29,740,893
以后年度	295,979,702	292,575,662
合计	395,530,415	391,764,249

(九) 资产负债表日后事项

截止本报告披露日，本集团无重大资产负债表日后事项。

(十) 分部报告

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。

(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	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期
营业收入												
对外交易收入	9,469,108,181	7,565,377,896	282,702,739	276,284,982	328,696,771	249,822,266	-	-	-	-	10,080,507,691	8,091,485,144
分部间交易收入	344,180,343	143,258,013	-	-	-	-	-	-	(344,180,343)	(143,258,013)	-	-
分部营业收入合计	9,813,288,524	7,708,635,909	282,702,739	276,284,982	328,696,771	249,822,266	-	-	(344,180,343)	(143,258,013)	10,080,507,691	8,091,485,144
营业成本	4,896,044,274	3,951,072,216	194,735,037	197,974,756	289,830,149	214,119,708	-	-	(335,286,853)	(121,744,969)	5,045,322,607	4,241,421,711
分部营业利润(亏损)	4,917,244,250	3,757,563,693	87,967,702	78,310,226	38,866,622	35,702,558	-	-	(8,893,490)	(21,513,044)	5,035,185,084	3,850,063,433
营业税金及附加	1,757,635,983	1,265,913,921	1,743,045	1,163,599	17,305,042	13,626,542	-	-	-	-	1,776,684,070	1,280,704,062
销售费用	231,459,128	159,949,829	-	-	-	-	-	-	-	-	231,459,128	159,949,829
管理费用	149,369,382	121,742,510	4,464,688	5,204,184	15,452,414	14,520,181	5,448,681	1,625,854	-	-	174,735,165	143,092,729
财务费用	103,530,185	24,934,426	(21,040,484)	(21,585,029)	(2,937,801)	(2,203,510)	88,114,974	(73,430,482)	-	-	167,666,874	(72,284,595)
资产减值损失	206,861,228	(4,617)	-	-	-	-	-	-	-	-	206,861,228	(4,617)
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	1,584,407	15,884,266	-	-	1,584,407	15,884,266
投资收益	33,284,660	70,203,918	-	-	271,930	353,941	(8,674,906)	(19,295,749)	-	-	24,881,684	51,262,110
营业利润	2,501,673,004	2,255,231,542	102,800,453	93,527,472	9,318,897	10,113,286	(100,654,154)	68,393,145	(8,893,490)	(21,513,044)	2,504,244,710	2,405,752,401
营业外收入	5,869,250	3,271,512	7,000	3,500	578,286	84,723	-	-	-	-	6,454,536	3,359,735
营业外支出	5,661,531	315,766	4,390,502	2,279,218	19,971	52,180	-	-	-	-	10,072,004	2,647,164
利润总额	2,501,880,723	2,258,187,288.00	98,416,951	91,251,754	9,877,212	10,145,829	(100,654,154)	68,393,145	(8,893,490)	(21,513,044)	2,500,627,242	2,406,464,972
所得税	762,118,197	559,551,066	26,480,839	23,093,300	3,800,219	4,088,814	-	-	-	-	792,399,255	586,733,180
净利润	1,739,762,526	1,698,636,222	71,936,112	68,158,454	6,076,993	6,057,015	(100,654,154)	68,393,145	(8,893,490)	(21,513,044)	1,708,227,987	1,819,731,792

(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	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期	本年	上年同期
分部资产总额	126,078,822,716	98,488,888,761	4,871,746,128	3,608,615,712	613,799,767	493,035,767	10,726,395,031	7,016,681,792	(54,628,994,809)	(43,903,975,133)	87,661,768,833	65,703,246,899
报表资产总额	126,078,822,716	98,488,888,761	4,871,746,128	3,608,615,712	613,799,767	493,035,767	10,726,395,031	7,016,681,792	(54,628,994,809)	(43,903,975,133)	87,661,768,833	65,703,246,899
分部负债总额	89,335,011,512	65,981,198,791	3,754,066,810	2,626,208,732	509,927,227	400,537,537	8,869,367,961	6,429,622,437	(40,704,650,108)	(32,420,078,717)	61,763,723,402	43,017,488,780
报表负债总额	89,335,011,512	65,981,198,791	3,754,066,810	2,626,208,732	509,927,227	400,537,537	8,869,367,961	6,429,622,437	(40,704,650,108)	(32,420,078,717)	61,763,723,402	43,017,488,780
补充信息:												
折旧	15,579,179	9,143,609	4,731,195	4,643,891	1,215,461	1,125,785	-	-	-	-	21,525,835	14,913,285
摊销	125,872,615	86,510,642	-	-	-	-	-	-	-	-	125,872,615	86,510,642
利息收入	70,661,370	36,421,377	20,055,820	12,743,975	348,117	484,895	312,542	1,373,154	-	-	91,377,849	51,023,401
利息费用	223,778,597	98,487,009	3,957,795	5,429,211	-	-	-	-	-	-	227,736,392	103,916,220
当期确认的减值损失	206,861,228	(4,167)	-	-	-	-	-	-	-	-	206,861,228	-4,167
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资权益	3,575,540	45,255,378	-	-	271,930	353,941	-	-	-	-	3,847,470	45,609,319
采用权益法核算的长期股权投资金额	912,626,449	759,653,571	-	-	5,644,651	5,041,405	-	-	-	-	918,271,100	764,694,976
长期股权投资以外的非流动资产	4,701,065,150	5,186,485,320	141,552,410	116,215,725	9,503,815	9,147,603	21,041,514	149,320,695	-	-	4,873,162,889	5,461,169,343
资本性支出	10,778,277	10,924,291	3,705,553	12,907,121	234,149.00	913,709	-	-	-	-	14,717,979	24,745,121
其中：在建工程支出	-	-	3,448,146	12,758,921	-	-	-	-	-	-	3,448,146	12,758,921
购置投资性房地产支出	9,779,920	9,291,308	257,407	148,200	234,149	913,709	-	-	-	-	10,271,476	10,353,217
购置固定资产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
购置无形资产支出	998,357	1,632,983	-	-	-	-	-	-	-	-	998,357	1,632,983
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

人民币元		
项目	本期发生额	上年同期发生额
来源于中国大陆的对外交易收入	10,080,507,691	8,091,485,144
来源于中国香港及境外的对外交易收入	-	-
合计	10,080,507,691	8,091,485,144

人民币元		
项目	期末数	期初数
位于中国大陆的非流动资产	4,852,121,375	3,996,245,623
位于中国香港及境外的非流动资产	21,041,514	21,067,236
合计	4,873,162,889	4,017,312,859

(十一) 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括可供出售金融资产、长期股权投资、借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产及负债等，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

1.1 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 2012 年 6 月 30 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	1,534,421,614	746,930,398
其他应收款	830,177	825,595
其他应付款	2,096,043,372	2,088,191,666
短期借款	-	134,902,269
一年内到期的长期借款	1,136,900,775	315,045,000
长期借款	5,270,600,300	6,066,764,075

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

1.2. 信用风险

2012年6月30日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 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	17,945,015,714	17,945,015,714	17,945,015,714	-	-
应收账款	125,035,384	125,035,384	125,035,384	-	-
应收票据	10,717,900	10,717,900	10,717,900	-	-
其他应收款	8,713,110,859	8,713,110,859	8,713,110,859	-	-
一年内到期的非流动资产	1,849,685	1,849,685	1,849,685	-	-
长期应收款	172,327,000	183,493,790	-	183,493,790	-
短期借款	2,000,000,000	2,144,800,000	2,144,800,000	-	-
应付票据	16,741,816	16,741,816	16,741,816	-	-
应付账款	4,260,735,056	4,260,735,056	4,260,735,056	-	-
应付利息	64,838,412	64,838,412	64,838,412	-	-
应付股利	148,661,793	148,661,793	148,661,793	-	-
其他应付款	6,234,723,596	6,234,723,596	6,234,723,596	-	-
一年内到期的非流动负债	4,861,610,775	5,150,876,616	5,150,876,616	-	-
长期借款	17,368,723,303	18,402,162,340	-	16,272,633,852	2,129,528,488
长期应付款	94,621,340	94,621,340	-	94,621,340	-

(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	-	-	-	-
可供出售金融资产				
— 权益工具	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
交易性金融负债：				
— 衍生金融负债	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

(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			
	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

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	25,873,057,496	-	25,873,057,496	25,073,202,106	-	25,073,202,106
组合 2	-	-	-	-	-	-
组合小计	25,873,057,496	-	25,873,057,496	25,073,202,106	-	25,073,202,106
合计	25,873,057,496	-	25,873,057,496	25,073,202,106	-	25,073,202,106

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	25,672,542,996	99	-	25,672,542,996	5,593,842,974	22	-	5,593,842,974
1 至 2 年	200,000,000	1	-	200,000,000	19,477,863,399	78	-	19,477,863,399
2 至 3 年	-	-	-	-	981,233	-	-	981,233
3 年以上	514,500	-	-	514,500	514,500	-	-	514,500
合计	25,873,057,496	100	-	25,873,057,496	25,073,202,106	100	-	25,073,202,106

(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	账面余额	账龄	占其他应收款总额比例 (%)
深圳招商供电有限公司	本公司之子公司	3,527,452,979	1 年以内	14%
深圳招商房地产有限公司	本公司之子公司	3,416,205,576	1 年以内	13%
深圳招商商置投资有限公司	本公司之子公司	1,769,868,345	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	1,569,375,233	1 年以内	6%
深圳万科滨海房地产有限公司	非关联方	1,481,500,000	1 至 2 年	6%
合计		11,764,402,133		46%

(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)。

(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	174,407,353	(1,670,150)	172,737,203	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	851,473,966		851,473,966	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	1,281,405,200	1,301,324,500	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	-	-	-
招商局地产(苏州)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000		27,000,000	90	90	不适用	-	-	-
招商局地产(重庆)有限公司	成本法	27,000,000	27,000,000		27,000,000	90	90	不适用	-	-	-
招商局物业管理有限公司	成本法	22,500,000	36,460,597		36,460,597	90	90	不适用	-	-	-
招商局地产(南京)有限公司	成本法	14,700,000	14,700,000		14,700,000	49	49	不适用	-	-	-
漳州招商房地产有限公司	成本法	127,500,000	127,500,000	102,000,000	229,500,000	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	-	-	-

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

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
招商局地产(重庆)花园城有限公司	成本法	30,000,000	30,000,000		30,000,000	100	100	不适用	-	-	-
成都招商南湖置地有限公司	成本法	50,000,000	50,000,000		50,000,000	100	100	不适用	-	-	-
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	1,883,367,495		1,883,367,495	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	100	100	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	-	-	-
招商局地产(贵州毕节)有限公司	成本法	30,000,000	-		30,000,000	100	100	不适用	-	-	-
合计			3,899,618,991	1,381,735,050	5,311,354,041						

(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	574,322,899	221,797,995	352,524,904	9,606,900	(3,408,470)

(3) 本公司于 2012 年 6 月 30 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受限制。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、短期借款

人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	1,200,000,000	56,300,000
信用借款	500,000,000	1,790,000,000
合计	1,700,000,000	1,846,300,000

4、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下：

人民币元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,814,663,775	3,182,545,000
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	2,814,663,775	3,182,545,000

(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
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	540,000,000	940,000,000
信用借款	2,274,663,775	2,242,545,000
合计	2,814,663,775	3,182,545,000

(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	2012.07.20	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	2012.07.23	人民币	4.86	-	400,000,000
金融机构四	2009.08.07	2012.08.07	美元	浮动	40,000,000	252,996,000
金融机构五	2010.07.13	2013.01.13	人民币	4.86	-	200,000,000

(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

人民币元

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款(注)	2,920,000,000	2,274,000,000
信用借款	6,515,867,500	4,987,992,275
委托贷款	-	-
合计	9,435,867,500	7,261,992,275

注：详见附注(五)28(1)。

(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	
					外币金额	本币金额
金融机构一	2010.04.20	2017.04.19	人民币	7.05	-	2,000,000,000
金融机构二	2011.07.08	2013.07.08	人民币	9.00	-	1,070,000,000
金融机构三	2011.07.07	2013.07.07	人民币	9.00	-	890,000,000
金融机构四	2011.08.09	2013.08.09	人民币	9.00	-	500,000,000
金融机构五	2011.05.15	2013.07.15	人民币	9.00	-	500,000,000
合计						4,960,000,000

6、投资收益

(1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		-
权益法核算的长期股权投资收益	(1,670,150)	(2,734,008)
处置长期股权投资产生的投资收益		-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		-
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		-
处置交易性金融资产取得的投资收益		-
处置持有至到期投资取得的投资收益		-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		-
其他	670,370	22,581,942
合计	(999,780)	19,847,934

(十二) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

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	150,000,000	2011.07.29	2012.07.28	否
本公司	深圳招商供电有限公司	200,000,000	2011.11.24	2012.11.23	否
本公司	深圳招商供电有限公司	850,000,000	2012.03.12	2013.03.12	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	540,000,000	2009.05.26	2012.07.27	否
深圳招商房地产有限公司	本公司	400,000,000	2011.12.27	2014.12.27	否
深圳招商房地产有限公司	本公司	520,000,000	2011.12.30	2014.12.29	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000	2011.04.20	2017.04.20	否

(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	1,913,775,224
应收股利	招商局地产(北京)有限公司	646,707,702	646,707,702
应收股利	招商局地产(重庆)有限公司	187,318,011	187,318,011
应收股利	上海招商置业有限公司	13,298,824	13,298,824
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	-	59,407,480
	合计	2,761,099,760	2,820,507,241
其他应收款	深圳招商供电有限公司	3,527,452,979	2,000,000,000
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	3,475,307,422	4,865,199,929
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	1,769,868,345	1,769,961,295
其他应收款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	1,569,385,233	1,532,072,967
其他应收款	成都招商北城房地产开发有限公司	1,355,194,329	1,655,184,329
其他应收款	南京招商瑞盛房地产有限公司	1,351,832,913	1,314,837,087

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

(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
其他应收款	招商局地产(南京)有限公司	1,325,975,151	1,224,385,444
其他应收款	招商局地产(厦门)有限公司	1,218,804,700	1,218,794,700
其他应收款	上海静园房地产开发有限公司	1,105,418,771	1,073,021,775
其他应收款	镇江盈盛房地产开发有限公司	937,342,693	-
其他应收款	上海招商奉瑞置业有限公司	728,320,200	700,879,200
其他应收款	珠海汇丰房地产有限公司	669,538,679	654,022,238
其他应收款	天津招胜房地产有限公司	600,081,254	600,066,254
其他应收款	招商局地产(武汉)有限公司	508,987,816	433,638,224
其他应收款	招商局地产(镇江)有限公司	508,082,600	508,082,600
其他应收款	广州招商房地产有限公司	464,197,684	464,155,000
其他应收款	成都招商南湖置地有限公司	452,953,341	442,757,571
其他应收款	漳州招商房地产有限公司	293,291,600	373,795,000
其他应收款	福建中联盛房地产开发有限公司	283,070,000	523,055,000
其他应收款	招商局地产(北京)有限公司	238,402,361	-
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	北京康拉德房地产开发有限公司	209,325,158	381,803,158
其他应收款	招商局物业管理有限公司	175,267,629	-
其他应收款	上海新南山房地产开发有限公司	170,042,600	-
其他应收款	招商商置(贵州毕节)有限公司	151,500,000	-
其他应收款	苏州招商南山地产有限公司	119,169,629	384,131,127
其他应收款	佛山依云房地产有限公司	117,959,033	79,926,203
其他应收款	瑞嘉投资实业有限公司	79,943,265	79,904,799
其他应收款	招商局地产(贵州毕节)有限公司	77,000,000	-
其他应收款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	76,670,846	-
其他应收款	佛山招商会德丰房地产有限公司	60,952,959	92,365,639
其他应收款	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	59,944,139	30,024,139
其他应收款	深圳招商商业发展顾问有限公司	46,862,941	16,360,676
其他应收款	招商局地产(重庆)有限公司	38,510,000	38,500,000
其他应收款	成都招商房地产有限公司	17,548,750	78,227,104
其他应收款	佛山信捷房地产有限公司	11,257,824	40,189,776
其他应收款	苏州双湖房地产有限公司	7,343,001	-
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	4,195,467	10,517,752
其他应收款	佛山鑫城房地产有限公司	3,654,214	3,654,214
其他应收款	珠海源丰房地产有限公司	104,349	-
其他应收款	深圳市美越房地产有限公司	75,210	65,210

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止期间

(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

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	天津港威房地产开发有限公司	20,000	-
其他应收款	深圳招商置业顾问有限公司	14,000	-
其他应收款	广州启迪科技园投资有限公司	10,000	10,000
其他应收款	佛山珑原房地产有限公司	10,000	-
其他应收款	珠海招商房地产有限公司	10,000	-
其他应收款	漳州鸿隆房地产有限公司	5,000	-
其他应收款	云南招商城投房地产有限公司	-	5,000
	合计	24,031,547,681	22,810,237,006
其他应付款	深圳招商供电有限公司	3,035,696,457	2,644,568,567
其他应付款	广州招商房地产有限公司	1,773,162,384	1,212,561,532
其他应付款	上海招商闵盛置业有限公司	598,636,927	671,434,570
其他应付款	招商局地产(重庆)有限公司	580,258,364	346,748,340
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	344,008,629	-
其他应付款	天津招胜房地产有限公司	335,659,866	183,385,219
其他应付款	苏州双湖房地产有限公司	211,770,000	239,476,999
其他应付款	上海招商奉盛置业有限公司	205,676,965	223,965,503
其他应付款	深圳招商建设有限公司	203,635,406	107,632,385
其他应付款	成都招商房地产有限公司	177,088,860	44,576,869
其他应付款	上海丰扬房地产开发有限公司	169,260,168	176,150,578
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	163,205,966	137,012,448
其他应付款	上海招商置业有限公司	148,644,134	192,504,557
其他应付款	福建中联盛房地产开发有限公司	135,000,000	135,000,000
其他应付款	北京招商局物业管理有限公司	123,882,993	-
其他应付款	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	115,000,000	123,329,154
其他应付款	蛇口兴华实业股份有限公司	108,939,221	104,198,188
其他应付款	招商局地产(南京)有限公司	80,931,246	-
其他应付款	珠海源丰房地产有限公司	74,104,349	3,000,000
其他应付款	镇江盈盛房地产开发有限公司	73,383,509	42,113,274
其他应付款	招商局地产(重庆)花园城有限公司	71,932,641	-
其他应付款	漳州招商房地产有限公司	52,036,069	63,149,147
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	49,984,267	41,333,882
其他应付款	招商局地产(镇江)有限公司	49,903,723	49,903,723
其他应付款	招商局地产(厦门)有限公司	46,142,956	10,387,315
其他应付款	成都招商北城房地产开发有限公司	44,238,078	87,096,823
其他应付款	天津招商房地产有限公司	32,194,380	32,151,108

(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

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海招商房地产有限公司	30,495,188	30,497,188
其他应付款	招商局地产(贵州毕节)有限公司	26,512,486	-
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	25,574,067	25,563,642
其他应付款	上海乐都置业有限公司	21,664,500	-
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	21,061,027	-
其他应付款	深圳市招商置业顾问有限公司	17,975,348	25,930,152
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	珠海招商房地产有限公司	13,749,350	-
其他应付款	深圳市招商其乐物业管理有限公司	13,355,392	13,454,782
其他应收款	招商商置(贵州毕节)有限公司	13,348,843	-
其他应付款	上海招商奉瑞置业有限公司	12,346,460	55,430,748
其他应付款	招商局物业管理有限公司	12,222,246	-
其他应付款	招商局地产(苏州)有限公司	10,956,477	14,476,080
其他应付款	深圳市泰格公寓管理有限公司	10,220,457	11,404,573
其他应付款	深圳招商房地产有限公司美伦会所	7,682,227	7,461,424
其他应付款	招商局地产(武汉)有限公司	5,671,323	5,670,423
其他应付款	东莞招商局物业管理有限公司	5,403,535	-
其他应付款	深圳美伦公寓酒店管理有限公司	4,449,228	4,449,228
其他应付款	深圳招商新安置业有限公司	3,625,747	3,625,747
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	3,514,744	6,192,034
其他应付款	瑞嘉投资实业有限公司	3,482,404	-
其他应付款	广州招商局物业管理有限公司	3,406,179	-
其他应付款	成都招商房地产有限公司	3,138,750	-
其他应付款	上海新南山房地产开发有限公司	2,608,083	-
其他应付款	天津招商局物业管理有限公司	2,454,152	-
其他应付款	苏州招商局物业管理有限公司	1,860,424	-
其他应付款	成都招商局物业管理有限公司	210,614	-
其他应付款	深圳招商商业发展有限公司	113,632	899,614
其他应付款	北京康拉德房地产开发有限公司	32,578	31,659
其他应付款	招商局地产(北京)有限公司	-	821,047,090
其他应付款	合计	9,295,378,984	7,911,680,530

(3) 资金结算中心资金调度

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

(十三) 补充资料

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	39,463	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,727,811	-
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	(6,384,742)	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	904,367	-
少数股东权益影响额(税后)	771,523	-
合计	(1,941,578)	-

(十三) 补充资料 - 续

2. 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是招商局地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司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	5.82%	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.83%	0.71	0.71

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

项目	2012.06.30	2011.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	-	417,906	-100%	交割 NDF 合约
应收票据	10,717,900	500,000	2044%	本期交易产生的票据增加
应收账款	125,035,384	91,555,827	37%	业务规模扩大
预付账款	12,246,241	7,602,167	61%	业务规模扩大
其他应收款	8,713,110,859	6,165,013,340	41%	预付拍地保证金及定金增加
其他流动资产	2,373,099,551	1,752,296,690	35%	预缴税金增加
商誉	159,993,585	-	100%	收购子公司而增加
短期借款	2,000,000,000	2,873,202,269	-30%	归还部分到期借款
交易性金融负债	-	2,002,312	-100%	交割 NDF 合约
应付票据	16,741,816	3,714,276	351%	票据结算量增加
应付职工薪酬	161,403,584	260,490,068	-38%	支付上年计提的工资
应付利息	64,838,412	119,179,993	-46%	支付利息而减少
应付股利	148,661,793	49,582,916	200%	应付大股东股利
一年内到期的非流动负债	4,861,610,775	3,608,045,000	35%	一年内到期的长期借款
项目	2012年1-6月	2011年1-6月	增减(±%)	主要变动原因
营业税金及附加	1,776,684,070	1,280,704,062	39%	结转量增加
销售费用	231,459,128	159,949,829	45%	业务规模扩大
财务费用	167,666,874	-72,284,595	332%	借款规模扩大
资产减值损失	206,861,228	-4,617	4480525%	计提存货减值损失
公允价值变动收益	1,584,407	15,884,266	-90%	NDF 合约公允价值变动减少
投资收益	24,881,684	51,262,110	-51%	对联营和合营企业的投资收益减少
营业外支出	10,072,004	2,647,164	280%	招商供电新增支付可再生能源发展基金
少数股东损益	487,702,090	351,144,381	39%	合作项目结转量增加

第九节 备查文件

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、2012年上半年在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇一二年八月十一日