



2014 年年度报告

公告编号：【CMPD】2015-010

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示：

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

经公司董事会审议的报告期利润分配预案及公积金转增股本预案为：以报告期末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派 3.2 元（含税）现金股息，不以公积金转增股本。

本公司法定代表人孙承铭、财务总监吴振勤和财务部经理李石芳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司董事陈钢、独立董事刘洪玉因公务未能亲自出席审议本报告的董事会会议，分别授权副董事长杨天平、独立董事柴强代为出席会议并行使表决权，其余董事均出席了会议。

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

目录

第二节 公司简介.....	3
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节 董事会报告.....	7
第五节 重要事项.....	36
第六节 股份变动及股东情况.....	45
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第八节 公司治理.....	57
第九节 内部控制.....	62
第十节 审计报告.....	64
第十一节 备查文件目录.....	191

释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司	指	招商局地产控股股份有限公司
招商局集团	指	招商局集团有限公司
达峰国际	指	达峰国际股份有限公司
蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司
漳州开发区	指	招商局漳州开发区有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司
招商供电	指	深圳招商供电有限公司
招商物业	指	招商局物业管理有限公司
招商局置地	指	招商局置地有限公司
香港瑞嘉	指	瑞嘉投资实业有限公司
全天域投资	指	全天域投资有限公司
广州招商地产	指	广州招商房地产有限公司

风险提示

本公司在本报告的董事会报告一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

第二节 公司简介

一、 公司法定中、英文名称及缩写:

中文名全称: 招商局地产控股股份有限公司

中文名简称: 招商地产

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

英文名简称: CMPD

二、 公司法定代表人: 孙承铭

三、 公司董事会秘书: 刘 宁

证券事务代表: 陈 江

联系地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

联系电话: 0755-26819600

传 真: 0755-26818666

电子信箱: cmpdir@cmhk.com

四、 公司注册地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

公司办公地址: 深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

邮政编码: 518067

公司互联网网址: <http://www.cmpd.cn>

电子信箱: cmpdir@cmhk.com

五、 公司选定的信息披露报刊:

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和《香港商报》

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

公司年度报告备置地点: 本公司董事会秘书处

六、 公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所: 新加坡交易所

股票简称: 招商地产、招商局 B

股票代码: 000024、200024

七、 公司注册变更情况

- 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、公司上市以来主营业务的变化情况和历次控股股东的变更情况

公司前身为“蛇口招商港务股份有限公司”，主要经营港口业务。1993 年 6 月 7 日，公司 A 股、B 股在深交所挂牌交易。

1998 年至 1999 年，公司将拥有的港口相关资产与蛇口工业区持有的深圳招商地产、招商供电等公司的股权进行置换，累计受让上述公司各 70% 的股权。

2000 年 7 月 21 日，公司更名为“招商局蛇口控股股份有限公司”

2001 年 7 月 13 日，公司将拥有的剩余港口相关资产与蛇口工业区持有的深圳招商地产、招商供电等公司 25% 的股权进行置换。

2004 年 6 月 24 日，公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”，公司成为以房地产开发与经营为主业的上市公司。

公司自上市以来，控股股东没有发生变更。

八、 公司聘请的会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

签字注册会计师：郭晋龙 王雅明

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

单位：元

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

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

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

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

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

二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2014 年	2013 年	2014 年末	2013 年末
按国际财务报告准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	32,434,245,339.82	28,065,331,196.24
按中国会计准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	31,094,416,110.82	26,725,501,967.24
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中：商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00

境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。
-------------	---

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

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

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

第四节 董事会报告

一、概述

1、市场回顾

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

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

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

2、公司的战略目标

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

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

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

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

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

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

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

3、报告期公司的战略实施情况

业绩指标翻新篇——2014 年公司实现签约销售面积 364.28 万平方米，同比增加 32.92%，签约销售金

额 510.49 亿元，同比增加 18.18%。面对市场调整、自身货值形成时间晚等不利因素，公司积极贯彻“面向市场，合理定价，加快去化”的销售战术要求，推动了销售业绩目标的实现。

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

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

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

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

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

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

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

二、主营业务分析

1、概述

2014 年，公司不断优化管理，提高经营效率，各项业务收入稳步增长，全年实现营业收入总额 433.85 亿元，同比增长 33.21%，归属于上市公司股东的净利润 42.64 亿元，同比增长 1.75%。营业收入中，商品房销售收入 405.56 亿元，结算面积 281.59 万平米；投资性物业租赁收入 9.55 亿元，累计出租面积达 1,048.36

万平米；园区供电收入 6.84 亿元，售电 86,865 万度；物业管理收入 7.57 亿元，年底在管物业面积 2,195 万平方米。

2、主营业务构成情况

主营业务构成分行业划分

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	4,055,638	2,499,852	25%	34%	46%	-3
出租物业经营	95,477	50,882	41%	24%	14%	+5
园区供电	68,406	53,821	21%	7%	15%	-5
物业管理	75,703	67,616	3%	8%	9%	-2
酒店管理	29,739	37,475	-32%	306%	109%	+118
房地产中介	6,272	6,983	-17%	-9%	22%	-29
其他	7,271	2,295	49%	-31%	-74%	+43

主营业务构成分地区划分

单位：万元

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减百分点
环渤海地区	618,373	290,637	34%	-35%	-38%	+1
长三角地区	663,729	509,905	15%	47%	42%	+2
珠三角地区	2,108,590	1,199,160	30%	48%	58%	-2
其他地区	947,814	719,222	16%	120%	125%	-1

注：上表中毛利率以营业收入减去营业成本和营业税金及附加后的数额计算

1、近年来，公司区域销售及产品结构逐年变化，二、三、四线城市项目占比逐渐增加。2014 年，毛利率相对较低的地区及产品结转收入比例同比上升，导致公司房地产开发业务毛利率同比下降。

2、报告期内，公司园区供电的采购成本上升超过供电收入的增长比例，导致供电业务毛利率下降 5 个百分点。

3、公司酒店业务主要为深圳蛇口希尔顿南海酒店、北京康莱德酒店以及漳州美伦山庄三个酒店的经营收入。上述三个酒店于去年开始营业，入住率逐步提高。但由于酒店前期运营成本较高，报告期毛利率为负，但同比已大幅改观。

4、由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率水平会随之波动。

房地产开发与销售

报告期内，公司新开工项目 45 个，新开工面积 414 万平米；年内竣工项目 30 个，竣工面积 277 万平米。

2014 年主要房地产开发项目表：

单位：万平米

序号	名称	区域	权益比例	占地面积	计容积率面积	2014 年新开工	2014 年竣工	累计开工面积	累计竣工面积	本期签约面积	本期结转面积	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
1	深圳伍兹公寓	深圳蛇口	100%	1.13	3.23	-	-	3.23	3.23	0.15	0.18	2010.05	2013.06
2	深圳鲸山甄海	深圳蛇口	100%	5.44	10.65	-	10.65	10.65	10.65	0.74	7.77	2011.05	2014.06
3	深圳双玺花园二期	深圳蛇口	100%	4.28	12.56	3.14	-	3.14	-	-	-	2014.03	2019.11
4	深圳船前广场	深圳蛇口	100%	0.70	0.63	-	-	0.63	0.63	-	-	2011.06	2013.07
5	深圳双玺花园一期	深圳蛇口	100%	7.73	16.00	-	-	16.00	-	2.66	-	2013.07	2016.10
6	太子大厦(原金融中心二期)	深圳蛇口	50%	1.87	7.65	-	-	7.65	-	-	-	2013.06	2015.12
7	深圳锦绣观园	深圳宝安	100%	4.95	15.80	-	15.80	15.80	15.80	14.47	13.87	2011.12	2014.06
8	深圳招商观园	深圳宝安	100%	14.76	22.22	-	-	22.22	22.22	1.17	2.32	2008.08	2012.01
9	深圳坪山花园城	深圳坪山	100%	15.97	37.94	-	-	30.50	-	11.56	-	2013.04	2015.11
10	深圳曦城六期	深圳宝安	50%	2.34	2.81	-	-	2.81	2.81	0.38	0.84	2011.02	2012.09
11	深圳曦城	深圳宝安	50%	60.00	30.31	-	-	30.31	30.31	2.88	3.54	2005.09	2013.09
12	深圳壹海城	深圳盐田	50%	13.73	36.37	-	3.72	36.37	12.76	7.60	11.00	2012.08	2016.12
13	深圳红山地铁站项目*	深圳龙华	50%	10.99	17.58	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
14	广州金山谷	广州番禺	100%	83.55	105.15	17.72	7.47	69.36	44.64	15.49	4.24	2008.02	2019.11
15	广州番禺创新科技	广州番禺	51%	83.95	84.34	4.38	-	18.06	9.30	0.56	0.34	2008.07	2018.12

	园												
16	广州东荟城	广州萝岗区	34%	10.97	27.61	-	7.61	27.61	7.61	7.86	6.94	2012.03	2016.05
17	广州招商城市主场 (番禺万博项目)*	广州番禺区	51%	1.78	10.13	10.05	-	10.05	-	-	-	2014.09	2016.09
18	佛山依云水岸	佛山顺德	50%	26.64	45.94	-	-	45.94	45.94	0.66	2.28	2008.04	2012.07
19	佛山依云上城	佛山禅城	50%	15.04	26.82	-	-	26.82	26.82	2.78	12.63	2008.08	2013.10
20	佛山依云曦城	佛山南海	50%	14.19	31.01	5.70	4.51	27.38	14.22	10.70	7.63	2010.12	2017.01
21	佛山依云天汇	佛山南海	50%	5.61	22.44	-	13.18	22.44	22.44	10.09	21.50	2011.02	2014.07
22	佛山依云国际	佛山汾江南路	100%	2.08	10.38	-	-	10.38	-	1.47	-	2013.02	2015.07
23	佛山顺德 1872 (新城地块)	佛山顺德	100%	7.10	22.73	7.86	-	22.73	-	0.72	-	2013.09	2016.09
24	佛山依云置地中心 (凯达城地块)	佛山南海	51%	2.95	16.22	6.66	-	16.22	-	0.54	-	2013.10	2016.11
25	佛山依云公馆(九江地块)	佛山南海	55%	6.81	23.83	10.09	-	10.09	-	2.12	-	2014.04	2017.1
26	佛山依云雍景湾(绿岛湖江滨地块)	佛山禅城	50%	5.94	14.84	5.84	-	5.84	-	1.83	-	2014.04	2017.03
27	佛山依云华府(罗村地块)	佛山狮山	50%	9.93	29.80	12.27	-	12.27	-	1.71	-	2014.05	2017.09
28	佛山顺德珑原	佛山乐从	50%	2.97	8.92	5.34	-	5.34	-	-	-	2014.11	2019.1
29	珠海招商花园城一期	珠海香洲	51%	6.15	12.42	-	-	12.42	12.42	1.33	0.77	2008.12	2012.03
30	珠海招商花园城二、	珠海香洲	100%	10.89	21.98	-	10.89	21.98	21.98	1.79	10.83	2009.12	2013.08

	三期												
31	珠海依云水岸(黄杨河滨项目)*	珠海斗门区	100%	7.94	19.86	10.96	-	10.96	-	-	-	2014.12	2017.03
32	博鳌大灵湖项目*	琼海博鳌镇文山路大灵湖区	60%	145.83	58.33	-	-	-	-	-	-	2015.03	2020.10
33	上海海德花园	上海宝山	60%	38.54	24.34	2.18	-	22.39	13.28	4.32	4.08	2006.05	2016.10
34	上海招商海湾花园	上海奉贤	100%	33.54	10.62	2.76	-	10.62	7.87	2.21	1.13	2008.10	2015.10
35	上海佘山珑原	上海松江	55%	13.10	10.48	3.37	2.81	10.48	5.74	1.32	0.51	2010.10	2016.08
36	上海虹桥华府(原虹悦华庭)	上海青浦	100%	4.82	7.23	-	7.23	7.23	7.23	1.61	4.38	2012.12	2014.08
37	上海南山雨果	上海青浦	20%	15.92	15.90	-	8.10	15.90	8.10	4.51	5.85	2012.12	2015.12
38	上海金色华庭	上海松江	33%	6.79	10.87	-	-	10.87	10.87	-	-	2011.05	2013.08
39	上海花园城(宝山区杨行镇西城区项目)*	上海宝山区	100%	9.05	22.62	-	-	-	-	-	-	2015.3	2019.1
40	南京紫金山一号	南京栖霞	100%	6.66	14.03	-	-	14.03	14.03	0.68	1.30	2010.08	2013.08
41	南京雍华府	南京河西新城	100%	4.85	14.54	-	-	14.54	-	7.84	-	2012.12	2015.11
42	南京方山里(G09学十二路项目)*	南京江宁区	51%	3.75	5.63	5.63	-	5.63	-	1.26	-	2014.09	2016.06
43	南京依云郡(G14经七路项目)*	南京江宁空港开发区	51%	11.09	15.97	6.93	-	6.93	-	1.24	-	2014.09	2015.12
44	南京燕子矶(G16经	南京栖霞	51%	5.79	24.45	-	-	-	-	-	-	2015.04	2019.06

	五路项目)*	区											
45	南京浦口 2014G74 项目*	南京浦口 高新区	100%	12.48	25.96	-	-	-	-	-	-	2015.04	2017.03
46	南京依云尚城(句容 市宝华镇宝四路项目)*	江苏省句 容市宝华 镇	70%	5.52	12.14	12.14	-	12.14	-	4.55	-	2014.07	2017.11
47	苏州小石城	苏州吴中	60%	66.37	92.18	-	13.98	90.83	67.97	23.70	14.24	2008.04	2015.11
48	苏州雍景湾	苏州工业 园	50%	18.36	16.89	-	9.63	16.89	14.09	1.47	13.42	2011.03	2014.12
49	苏州雍华府	苏州木渎	100%	6.83	17.63	-	-	14.37	-	8.28	-	2013.03	2015.12
50	苏州依山郡(高新区 枫桥地块)	苏州高新 区	100%	12.06	24.11	-	-	24.11	-	11.91	-	2013.06	2015.07
51	苏州依云华府(相城 区地块)	苏州相城	100%	6.48	16.20	-	-	16.20	-	4.61	-	2013.12	2015.11
52	苏州竹园路项目*	苏州高新 区	100%	7.48	16.45	-	-	-	-	-	-	2015.03	2018.01
53	苏州科技城项目*	苏州高新 区	100%	4.25	8.50	-	-	-	-	-	-	2015.03	2018.03
54	镇江招商北固湾	镇江京口	100%	31.95	55.00	11.77	1.10	36.03	16.77	3.69	10.47	2011.05	2015.12
55	镇江南山创意园(官 塘桥路地块)	镇江润州	60%	8.93	14.28	-	-	-	-	-	-	2015.04	2017.04
56	常州花园城	常州武进	100%	19.87	53.64	1.71	-	40.20	-	6.72	-	2013.02	2015.05
57	宁波江湾城(江北湾 头地块)	宁波江北 湾头	100%	12.87	27.66	4.95	-	4.95	-	2.66	-	2014.02	2017.01
58	杭州雍华府(江干区)	杭州江干	100%	3.02	7.25	7.25	-	7.25	-	-	-	2014.05	2016.06

	地块)	区											
59	杭州雍景湾(拱墅区申花地块)	杭州拱墅区	100%	4.16	12.49	12.49	-	12.49	-	-	-	2014.02	2016.07
60	常熟太公望(虞山尚湖项目)*	常熟虞山尚湖	100%	9.34	11.21	11.21	-	11.21	-	0.25	-	2014.07	2015.08
61	北京公园 1872	北京朝阳	100%	10.42	30.34	-	6.51	30.34	30.34	1.35	7.06	2006.01	2014.07
62	北京溪城家园及珑原	北京昌平	50%	26.80	52.33	-	-	44.46	44.46	0.81	3.51	2008.01	2015.06
63	北京臻园	北京朝阳	34%	7.77	18.88	10.90	2.37	18.88	2.37	10.78	-	2013.07	2016.06
64	北京亚林西东地块项目*	北京丰台区	26%	5.41	15.95	-	-	-	-	-	-	2015.11	2017.12
65	北京亚林西西地块项目*	北京丰台区	24%	6.32	17.88	-	-	-	-	-	-	规划中	规划中
66	天津星城	天津南开	100%	14.52	31.00	-	7.02	31.00	31.00	3.80	3.03	2007.01	2014.07
67	天津雍华府	天津河东	50%	4.75	12.31	-	-	12.31	12.31	-	0.04	2010.03	2012.10
68	天津依云郡	天津团泊新城西区	77%	4.75	5.70	-	-	5.70	5.70	3.79	0.13	2011.05	2015.02
69	天津贝肯山	天津滨海新区	60%	25.03	38.59	9.08	5.88	30.71	5.88	5.65	4.87	2012.08	2015.10
70	天津雍景湾(河东区地块)	天津河东	50%	8.38	18.18	7.44	-	7.44	-	1.21	-	2014.05	2017.05
71	天津依水郡项目*	天津静海县团新城西区	77%	3.76	6.78	6.78	-	6.78	-	-	-	2014.06	2016.06
72	沈阳奥体项目*	沈阳东陵	51%	3.13	21.91	-	-	-	-	-	-	2015.05	2018.07

		区											
73	哈尔滨诺丁山	哈尔滨香坊	50%	18.83	60.86	14.21	7.10	26.81	7.10	2.33	2.83	2013.04	2017.05
74	哈尔滨贝肯山(群力区地块)	哈尔滨群力新区	85%	38.03	117.88	18.21	-	18.21	-	6.91	-	2014.05	2023.05
75	青岛 IAVIE 公社	青岛城阳	51%	32.15	29.46	-	3.00	13.73	9.31	1.47	4.27	2012.04	2015.12
76	青岛海德花园	青岛高新区	51%	6.17	8.03	-	-	8.03	-	3.50	-	2013.05	2015.05
77	青岛海德花园二期项目*	青岛阳城区	51%	14.1	22.37							2015.06	2017.12
78	日照莱顿小镇项目*	碧海路西	100%	33.76	55.70	24.33	-	-	-	3.73	-	2014.05	2016.06
79	烟台招商东岸(牟平项目)*	烟台牟平区	100%	51.09	72.55	7.49	-	7.49	-	-	-	2014.06	2020.06
80	大连兰溪谷(高新区七贤地块)	大连高新区	51%	5.24	14.76	6.42	-	12.88	-	3.85	-	2013.07	2015.12
81	烟台市招商·马尔贝拉(开发区地块)	烟台开发区	100%	41.78	50.13	13.15	-	13.15	-	0.41	-	2014.05	2018.05
82	重庆招商江湾城	重庆江北	100%	13.49	44.91	-	-	44.91	44.91	0.32	1.22	2007.01	2012.12
83	重庆招商花园城	重庆北部新区	100%	24.04	51.93	9.32	6.84	46.53	20.76	12.85	12.80	2011.08	2015.06
84	重庆长嘉汇	重庆南岸	50%	33.66	150.00	10.03	8.12	40.20	13.92	5.65	13.40	2011.05	2019.12
85	重庆依云江湾(巴南地块)	重庆巴南	100%	20.29	38.77	11.07	-	11.07	-	0.85	-	2014.05	2017.04
86	重庆公园大道	重庆渝北	50%	40.23	110.14	7.30	-	7.30	-	3.26	-	2014.07	2019.12
87	重庆观音桥项目*	重庆江北	100%	2.17	7.61	-	-	-	-	-	-	2015.05	2017.07

		区											
88	成都招商雍华府	成都成华	100%	12.27	36.26	-	20.69	35.86	30.53	9.05	20.61	2011.05	2015.07
89	成都市依云上城(龙泉驿地块)	成都龙泉驿	100%	11.54	69.25	19.31	-	19.31	-	4.96	-	2014.02	2017.06
90	成都灯泡厂项目*	成都成华区	51%	8.12	41.96	-	-	-	-	-	-	2015.05	2017.05
91	武汉招商雍华府	武汉洪山	100%	4.39	13.18	-	13.18	13.18	13.18	0.61	12.90	2011.07	2014.04
92	武汉招商公园 1872	武汉汉阳	100%	51.97	109.27	15.22	11.25	64.60	11.25	13.09	2.52	2012.03	2019.12
93	武汉江湾国际(硃口项目)*	武汉硃口区	100%	9.80	34.01		-		-	-	-	2015.03	2017.04
94	西安依云曲江项目*	西安曲江新区	100%	13.56	40.69	-	-	-	-	-	-	2014.09	2017.10
95	厦门海德公园	厦门集美	100%	9.12	22.51	-	14.53	22.51	16.54	7.11	11.80	2011.05	2015.06
96	厦门海上五月花	厦门集美	50%	14.17	34.54	-	14.89	34.54	23.77	12.79	11.28	2011.03	2016.12
97	厦门招商雍华府(翔安地块)	厦门翔安	51%	2.33	5.34	5.34	-	5.34	-	0.40	-	2014.04	2016.03
98	漳州招商花园城	漳州开发区	51%	8.25	13.71	-	-	13.68	13.68	0.03	0.72	2008.07	2013.04
99	漳州假日 365	漳州开发区	51%	3.84	10.37	-	4.13	10.37	10.21	1.23	1.50	2010.06	2014.12
100	漳州卡达凯斯	漳州开发区	51%	38.99	67.80	15.05	11.19	43.64	16.89	5.05	3.05	2010.05	2020.12
101	漳州卡达凯斯酒店及商业	漳州开发区	51%	5.37	4.29	-	-	3.98	3.98	-	-	2011.07	2012.12
102	漳州半山项目*	漳州开发	51%	19.65	24.50	-	-	-	-	-	-	2015.12	2018.12

		区											
103	毕节招商花园城	贵州毕节	100%	20.48	71.73	2.83	23.49	45.25	23.49	14.67	11.37	2012.04	2017.07
104	昆明海公馆(官渡区六甲地块)	昆明官渡	60%	19.39	31.58	12.07	-	17.27	-	4.92	-	2013.01	2017.06
105	广西南宁雍景湾(青秀地块)	南宁青秀	70%	8.59	30.06	5.56	-	5.56	-	2.41	-	2014.07	2017.03
	合计			1,735.98	3,160.77	413.51	276.87	1,733.51	861.31	342.93	290.97		

注: 1、上表中开、竣工面积按计容积率面积的口径计算, 签约及结转面积按可租售面积的口径计算。

2、上表中包含了公司控股及参股的主要尚未结转完毕的项目。

3、上表中标*为本年新增项目, 报告期内新增项目资源 610.74 万平方米, 其中公司权益面积 466.23 万平方米。

投资性物业的经营

得益于公司对商业物业，特别是深圳海上世界滨水综合体、招商局广场等重点商业项目的精心培育，2014 年公司投资性物业经营成果显著提升。报告期投资性物业总体出租率同比上升 3 个百分点，累计出租面积同比增加 138.46 万平方米，增幅达 15.22%。

投资性物业类别	可租面积 (万平方米)	累计出租面积 (万平方米)		出租率	
		2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
公寓	13.98	123.22	124.71	73%	73%
别墅	6.43	48.90	51.17	63%	66%
写字楼	24.85	218.90	195.47	73%	64%
商铺	34.55	366.19	247.11	88%	86%
厂房及其它	30.39	291.15	291.44	80%	82%
合计	110.20	1,048.36	909.90	79%	76%

园区供电

招商供电的供电范围主要为深圳市南山区蛇口工业区、赤湾以及前海妈湾片区。近年来，随着前海妈湾片区的逐步开发建设，用电量持续增加，也促使招商供电的售电量逐年增长。

业务名称	单位	2014 年	2013 年	比上年增减
售电量	万度	86,865	82,159	5.73%

物业管理

公司物业管理面积持续增长。一方面，公司房地产开发规模逐步扩大，配套的物业管理面积也随之增加。另一方面，凭借良好的口碑及管理能力，招商物业不断拓展对其他非招商地产开发项目的管理。报告期末，在管物业管理面积达 2,195 万平方米，同比增加 15.77%。

业务分类	单位	2014 年	2013 年	比上年增减
委托管理	万平方米	1,847	1,649	12.01%
顾问管理	万平方米	348	247	40.89%

公司前 5 大客户资料

单位：万元

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户一	22,789	0.53%
客户二	12,412	0.29%
客户三	11,103	0.26%
客户四	8,604	0.20%
客户五	6,556	0.15%
合计	61,463	1.42%

3、主营业务成本

单位：万元

行业分类	2014 年		2013 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发业务	2,499,852	92%	1,718,043	90%	46%
房地产出租业务	50,882	2%	44,810	2%	14%
供电业务	53,821	2%	46,959	2%	15%
物业管理业务	67,616	2%	62,134	3%	9%
酒店管理业务	37,475	1%	17,927	1%	109%
房地产中介业务	6,983	0%	5,703	0%	21%
其它	2,295	0%	8,935	0%	-74%

注：1、主营业务成本增加主要系本年房地产项目结转量大幅增加导致房地产开发业务的结转成本增加；

2、酒店管理业务成本随着酒店管理收入规模的增长亦有较大幅度的增长。

公司主要供应商情况

受经营特点影响，公司的供应商主要是指供电业务的源电供应商香港中华电力公司。

4、费用

单位：万元

费用科目	2014 年	2013 年	同比增减
销售费用	88,776	77,061	15.20%
管理费用	54,719	55,589	-1.57%
财务费用	81,920	61,446	33.32%
其中：利息支出	107,451	96,295	11.59%
利息收入	28,995	24,644	17.66%
汇兑损益	-587	-13,478	95.64%
其他财务费用	4,051	3,273	23.77%

注：1、随着规模的扩大，公司的销售费用及管理费用均有所上涨。得益于公司采取多项措施降本增效，严控费用支出，2014 年销售及管理费用控制在相对合理的水平。

2、报告期公司财务费用 8.19 亿元，同比增加 33.32%。主要因为公司经营规模扩大增加了有息负债金额，此外，报告期人民币兑美元汇率持续下行，公司的外币借款产生的汇兑收益同比有所减少。但由于外币借款利率相对较低，考虑汇率因素后的综合借款成本依然小于同期的人民币借款成本。未来，公司将综合考虑各方面因素，合理安排有息负债的结构，尽可能降低综合资金成本。

5、研发支出

随着近年来公司对绿色地产及产品标准化基地的研发投入，公司在绿色地产的应用及产品标准化建设工作已取得阶段性成果。2014 年度，公司发生研发支出 647 万元，占净资产及营业收入比例均为 0.01%，

金额同比减少 733 万元。

6、现金流量情况

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	5,012,116	4,728,366	6%	
经营活动现金流出小计	5,656,821	4,678,773	21%	本年支付地价款及基建款增加
经营活动产生的现金流量净额	-644,706	49,592	-1400%	
投资活动现金流入小计	5,347	32,727	-84%	本年收到联营公司股利款减少
投资活动现金流出小计	13,259	107,443	-88%	上年度合并范围变化减少现金
投资活动产生的现金流量净额	-7,912	-74,715	89%	
筹资活动现金流入小计	2,175,387	2,131,063	2%	
筹资活动现金流出小计	1,652,863	1,507,660	10%	
筹资活动产生的现金流量净额	522,524	623,403	-16%	
现金及现金等价物净增加额	-128,792	601,717	-121%	

注：报告期内，公司因发展需要加大了土地拓展力度，全年支付的地价及基建款大幅增加，经营性现金流出大于经营性现金流入，因此经营活动产生的现金流量净额为负数。随着新增项目的逐渐开发销售，经营活动现金流将逐渐回正。

三、资产、负债、损益状况分析

1、资产、负债项目重大变动情况

单位：万元

	2014 年末		2013 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
预付款项	361,919	2	281,597	2	0	预付土地款增加
其他应收款	894,186	6	1,368,388	10	-4	存出拍地保证金减少
存货	10,101,864	67	7,847,651	59	8	房地产项目增加
递延所得税资产	123,983	1	77,026	1	0	主要系本期发生子公司分立，计提相应递延所得税资产
应交税费	313,369	2	146,443	1	1	公司规模扩大，税费增加
其他应付款	1,178,251	8	900,934	7	1	少数股东垫款增加
长期借款	2,466,652	16	1,705,192	13	3	公司规模扩大，借款增加

2、损益项目重大变动情况

单位：万元

损益科目	2014 年	2013 年	同比增减	重大变动说明
营业收入	4,338,506	3,256,781	33.21%	房地产销售结转量增加

营业成本	2,718,924	1,904,510	42.76%	房地产销售结转量增加
财务费用	81,920	61,446	33.32%	利息支出增加、汇兑收益减少
投资收益	32,504	55,749	-41.70%	联合合营公司权益调整减少
资产减值损失	54,076	-35,377	52.86%	根据市场变化情况，本年计提相关项目存货跌价准备

3、以公允价值计量的资产和负债

不适用

4、主要境外资产情况

不适用

四、核心竞争优势分析

1、大招商，大协同

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

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

2、资本雄厚，财务稳健

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

3、开发与投资并举，销售与运营并重

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

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

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

见本节“非募集资金投资的重大项目情况”中股权投资情况

(2) 持有金融企业股权情况

不适用

(3) 证券投资情况

不适用

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

不适用

(2) 衍生品投资情况

不适用

(3) 委托贷款情况

本公司无对外的委托贷款情况

3、募集资金使用情况

截止 2014 年 12 月 31 日前 5 年，公司不存在公开发行股票募集资金情形。

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	本期净利润
深圳招商地产	子公司	房地产业	商品房	300,000	2,481,121	1,114,003	656,443	432,209	354,099
招商商置	子公司	房地产业	商品房	20,000	605,274	256,735	62,725	26,331	-25,345
深圳万科滨海房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	100,000	453,541	106,530	371,290	93,104	69,969
招商供电	子公司	公共事业	园区供电	5,700	367,417	144,771	69,458	14,965	10,237
苏州招商南山地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	10,000	286,120	26,636	124,678	30,338	23,367
苏州双湖房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	美元 24,400	283,091	77,711	150,773	7,315	7,280
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	美元 11,800	266,118	74,528	113,938	9,289	9,316
福建中联盛房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	5,000	256,333	40,110	121,968	40,186	30,578
招商局地产（北京）有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	252,111	59,018	309,209	131,721	98,810
深圳招商华侨城投资有限公司	参股公司	房地产业	商品房	10,000	229,036	94,544	281,585	106,076	48,176
佛山依云房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	205,374	32,268	265,828	49,376	37,082
佛山信捷房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	美元 21,980	192,185	178,472	126,777	11,085	8,322
招商局地产（厦门）有限公司	子公司	房地产业	商品房	5,000	157,411	25,895	140,169	38,786	29,127
上海招商虹发置业有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	118,138	25,332	132,558	31,839	24,423

注：上表主要为本报告期内对公司经营业绩影响较大的子公司。

5、非募集资金投资的重大项目情况

(1) 股权投资

报告期内，本公司新增房地产项目公司 16 家，商业物业经营管理公司 6 家，新增投资额 306,803 万元，投资情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	本公司权益比例	实际投资额	经营范围
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	54,593	51%	27,842	房地产开发
烟台招商局置业有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
南京招商宁盛房地产有限公司	6,000	51%	3,060	房地产开发
南京招商兴盛房地产有限公司	5,000	51%	2,550	房地产开发

南京招商启盛房地产有限公司	美元 9,999	51%	30,302	房地产开发
镇江火炬置地发展有限公司	美元 2,990	100%	10,470	房地产开发
常熟招商熙城房地产有限公司	28,000	60%	16,800	房地产开发
武汉招商地产古田置业有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
西安茂安房地产有限公司	美元 9,500	100%	105,705	房地产开发
厦门招商雍华府房地产有限公司	2,000	100%	2,000	房地产开发
广州依云房地产有限公司	10,000	100%	10,000	房地产开发
佛山依云孝德房地产有限公司	美元 13,650	100%	84,074	房地产开发
珠海依云房地产有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
昆明招金房地产有限公司	100	100%	100	房地产开发
昆明招商城投置业有限公司	100	100%	100	房地产开发
宁波江湾房地产开发有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
深圳市科大二期置业管理有限公司	200	100%	200	商业物业经营
深圳市数码大厦置业管理有限公司	200	100%	200	商业物业经营
深圳市科大置业管理有限公司	200	100%	200	商业物业经营
深圳市花园城置业管理有限公司	200	100%	200	商业物业经营
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	200	100%	200	商业物业经营
深圳招商商置商业管理有限公司	800	100%	800	商业物业经营

(2) 报告期内，主要项目投资情况如下：

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至 2014 年末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
重庆公园大道	1,179,807	227,824	413,021	一期主体施工	尚未结转
哈尔滨贝肯山	975,539	126,625	292,339	一期主体施工	尚未结转
佛山依云华府	226,175	116,742	124,386	主体施工	尚未结转
武汉江湾国际	358,575	109,210	174,681	主体施工	尚未结转
日照莱顿小镇	493,351	89,471	183,962	一期主体施工	尚未结转
烟台招商马尔贝拉	308,068	87,462	142,728	主体施工	尚未结转
佛山公园 1872	241,783	87,035	170,610	主体施工	尚未结转
苏州小石城	485,432	75,734	433,632	一至七期已竣工，八、九期主体施工	本年实现毛利 33,782 万元
重庆依云江湾	333,988	65,885	121,612	主体施工	尚未结转
佛山依云雍景湾	199,561	57,550	113,029	主体施工	尚未结转
深圳坪山花园城	302,634	53,719	229,838	主体施工	尚未结转
毕节花园城	280,578	48,848	117,276	A 区已竣工，B 区主体施工	本年实现毛利 11,107 万元
广州金山谷	398,447	48,740	361,089	四期及八期已竣工，其余主体施工	本年实现毛利 43,817 万元
镇江北固湾	621,044	44,241	460,299	一期已竣工，二、三期主体施工	本年实现毛利 10,687 万元
深圳壹海城	735,678	43,851	426,842	一至五区已竣工，六区主体施工	本年实现毛利 104,264 万元
天津贝肯山	512,700	43,057	272,302	一期已竣工，二期主体施工	本年实现毛利 24,084 万元
重庆花园城	425,195	39,198	288,888	一、二期已竣工，三期主体施工	本年实现毛利 1,839 万元
重庆长嘉汇	1,281,749	36,432	505,671	一期已竣工，二、三期主体施工	本年实现毛利 11,179 万元

哈尔滨诺丁山	311,787	36,247	164,653	一期已竣工, 二期主体施工	本年实现毛利 1,870 万元
武汉墨水湖	923,480	35,942	444,690	主体施工	尚未结转
天津钻石山	359,494	32,921	329,190	一至四期已竣工, 五期主体施工	本年实现毛利 20,273 万元
成都雍华府	275,371	31,969	292,904	已竣工	本年实现毛利-439 万元
常州花园城	300,031	31,657	118,627	主体施工	尚未结转
北京公园 1872	448,505	31,278	386,456	已竣工	本年实现毛利 133,671 万元
苏州依山郡	174,038	30,564	106,378	主体施工	尚未结转
深圳双玺花园	886,837	28,813	287,274	主体施工	尚未结转
厦门海德公园	233,354	28,426	213,985	已竣工	本年实现毛利 40,953 万元
南京雍华府	335,945	27,812	253,602	主体施工	尚未结转
漳州卡达凯斯	349,353	26,427	171,667	一、二期已竣工, 三期主体施工	本年实现毛利 15,211 万元
深圳鲸山观海	292,370	24,498	227,110	已竣工	本年实现毛利 162,581 万元
昆明海公馆	320,099	24,367	48,734	主体施工	尚未结转
佛山依云曦城	206,677	23,616	157,250	一、二期已竣工	本年实现毛利 19,997 万元
上海海德花园	187,254	23,260	109,603	主体施工	本年实现毛利 12,694 万元
厦门海上五月花	256,949	22,966	198,294	一期已竣工, 二期主体施工	本年实现毛利 43,119 万元
苏州雍华府	148,119	21,570	123,444	主体施工	尚未结转
大连兰溪谷	128,518	20,998	79,325	主体施工	尚未结转
北京溪城家园及珑原	507,456	19,612	393,405	一至三期已竣工, 四期主体施工	本年实现毛利 33,319 万元
广州东荟城	289,176	18,101	181,226	一期已竣工, 二、三期主体施工	本年实现毛利 27,025 万元
上海佘山珑原	308,041	17,362	278,983	一、二期已竣工, 三期主体施工	本年实现毛利-4,174 万元
天津依云郡	41,757	16,111	39,561	一期已竣工, 二期主体施工	本年实现毛利 117 万元
上海虹悦华庭	146,328	16,015	127,930	已竣工	本年实现毛利 32,563 万元
成都依云上城	425,234	15,114	92,952	一期主体施工	尚未结转
青岛 LAVIE 公社	140,367	15,104	93,919	一期已竣工, 二期主体施工	本年实现毛利 1,865 万元
深圳锦绣观园	107,117	14,218	81,939	已竣工	本年实现毛利 23,589 万元
青岛海德花园	45,201	13,670	37,504	主体施工	尚未结转
上海招商海廷	166,326	13,492	152,697	一至五期已竣工, 六期主体施工	本年实现毛利 4,810 万元
佛山依云公馆	135,468	13,159	56,753	一期主体施工	尚未结转
佛山依云国际	89,261	11,752	41,292	主体施工	尚未结转
苏州依云华府	162,401	11,410	103,647	主体施工	尚未结转
武汉雍华府	99,183	10,265	95,294	已竣工	本年实现毛利 14,425 万元
佛山依云置地中心	205,315	10,239	76,732	主体施工	尚未结转

六、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

不适用

七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用

八、公司未来发展的展望

1、行业发展趋势和竞争格局

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

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

2、经营计划

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

在上述思想指导下，公司详细梳理并均衡调整了产品结构、区域分布等情况，对各项目所在城市的供需进行合理判断，结合对公司经营管理能力的充分估计，制定了基于现金流管理的动态经营计划。既有在良好市场形势下的积极安排，也有行业出现较大风险时的防御策略，力争在稳健的前提下寻求可能的进取机会。公司全年房地产签约销售金额力争在去年的基础上实现 15% 以上的增长，计划新开工面积 520 万平米、竣工面积 350 万平米。

3、可能面临的风险

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

4、公司应对策略与重点工作

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

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

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

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

狠抓基础客户服务。房地产市场供求关系已发生重大变化，买方市场已经到来，房企在未来的竞争中

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

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

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

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

1、会计政策变更

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

2014 年以前，本集团对于权益法核算的被投资单位增资扩股导致本集团在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益计入投资收益，根据修订《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定计入权益。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014 年比较报表已重新表述，2013 年资产负债表调减未分配利润 11,777,249.14 元，调增资本公积 11,777,249.14 元，资产总额无影响。2013 年利润表中调减投资收益及净利润 11,777,249.14 元。

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

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

上述变更已提交本公司董事会审议批准。

2、会计估计变更

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

公司董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要，本次会计估计变更使资产折旧处理和资产实际使用情况更加接近，变更后，公司固定资产折旧及投资性房地产摊销核算将更为规范。

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

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

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

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

合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

十三、公司利润分配及分红派息情况

1、报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

本公司《公司章程》明确规定了利润分配政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件，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%。

报告期内，公司修改了利润分配政策，修改后规定公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，公司优先采取现金方式分配股利。

公司 2014 年度利润分配预案符合公司章程及审议程序的规定，分红标准和分红比例明确，充分保护了中小投资者的权益，独立董事发表意见认为：公司利润分配预案的决策机制、审议程序符合公司章程和有关法律、法规的规定，符合公司及全体股东的利益。

2、公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2014 年度利润分配预案：按母公司净利润 1,127,128,647.31 元的 10% 提取法定盈余公积 112,712,864.73 元，以年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派发现金股利 3.20 元（含税），总计派发现金股利 824,304,241.28 元。剩余未分配利润 4,797,962,659.92 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。

2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：按母公司净利润 1,057,343,950.92 元的 10% 提取法定盈余公积 105,734,395.09 元；以年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派发现金股利 4.80 元（含税）；总计派发现金股利 824,304,241.44 元；剩余未分配利润 4,607,851,118.62 元留存至下一年度；按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 5 股，共计转增股本总金额为 858,650,251 元，转增后，总股本增至 2,575,950,754 股，资本公积结余为 8,068,403,942 元。

2012 年度利润分配方案：按母公司净利润 597,522,289 元的 10% 提取法定盈余公积 59,752,229 元，以年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派现金股利 3.00 元（含税），总计派发现金股利 515,190,151 元。剩余未分配利润 4,480,545,804 元留存至下一年度。2012 年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率

2014	824,304,241	4,263,636,555	19.33%
2013	824,304,241	4,190,374,825	19.67%
2012	515,190,151	3,318,266,876	15.53%

十四、社会责任情况

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

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

2014 年，公司继续为投资者提供全面、细致的股东服务，全年接待投资者来访 160 次，接待人数超过 1200 人，其中参加内外机构组织的策略会和投资者见面会 26 场。此外，还通过电话、电子邮件、网上路演、网上互动平台等方式与投资者密切交流，及时向资本市场传递公司的经营理念及业绩情况，促进市场对公司的深入认识。

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
2014 年 1 月 4 日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 1 月 7 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014 年 1 月 8 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 1 月 8 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 1 月 8 日	上海	实地调研	机构投资者	光大证券	
2014 年 1 月 9 日	深圳	实地调研	机构投资者	润晖投资	
2014 年 1 月 14 日	苏州、上海	实地调研	机构投资者	润晖投资	
2014 年 1 月 15 日	南京、苏州	实地调研	机构投资者	William Blair、中金	
2014 年 1 月 16 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 1 月 17 日	深圳	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2014 年 1 月 24 日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏基金、海通证券	
2014 年 1 月 29 日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2014 年 2 月 8 日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2014 年 2 月 10 日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安证券、广发证券、交银施罗德基金	
2014 年 2 月 12 日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券、华夏基金、银华基金、鹏华基金等	

2014 年 2 月 12 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 2 月 12 日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司	
2014 年 2 月 12 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 2 月 14 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 2 月 17 日	深圳	电话沟通	机构投资者	华泰证券	
2014 年 2 月 20 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 2 月 27 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 3 月 5 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 3 月 13 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 3 月 17 日	深圳	交流会	机构投资者	国泰君安、中信证券、中投证券、富国基金、信诚基金、鹏华基金等 40 家机构	
2014 年 3 月 24 日	香港	策略会	机构投资者	霸菱资产、挪威银行、Capital Research Global Investors、Manulife、摩根士丹利投资管理公司、Three Corner	
2014 年 3 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014 年 3 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2014 年 3 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	润晖投资	
2014 年 4 月 8 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014 年 4 月 10 日	深圳	电话沟通	机构投资者	山西证券、惠理基金	
2014 年 4 月 15 日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2014 年 4 月 15 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 4 月 16 日	东莞	策略会	机构投资者	南方基金、中海基金、第一创业证券、中融信托等	
2014 年 4 月 18 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 4 月 21 日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2014 年 4 月 21 日	深圳	电话沟通	机构投资者	景林资产	
2014 年 4 月 22 日	厦门	实地调研	机构投资者	富国基金	

2014 年 4 月 21 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 4 月 25 日	深圳	策略会	机构投资者	诺安基金	
2014 年 4 月 29 日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司组织	
2014 年 5 月 12 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014 年 5 月 13 日	杭州	策略会	机构投资者	海通证券	
2014 年 5 月 14 日	上海	策略会	机构投资者	东方证券	
2014 年 5 月 16 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投组织	
2014 年 5 月 18 日	镇江	实地调研	机构投资者	中金公司	
2014 年 5 月 20 日	深圳	电话沟通	机构投资者	光大证券	
2014 年 5 月 20 日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安证券	
2014 年 5 月 21 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券、华夏基金等	
2014 年 5 月 21 日	深圳	电话沟通	机构投资者	富国基金、景林资产、惠理	
2014 年 5 月 23 日	厦门	策略会	机构投资者	工银瑞信、广州证券	
2014 年 5 月 26 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券组织	
2014 年 5 月 26 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014 年 6 月 3 日	深圳	实地调研	机构投资者	法国巴黎银行	
2014 年 6 月 3 日	深圳	电话沟通	机构投资者	润晖投资	
2014 年 6 月 5 日	成都	策略会	机构投资者	中信证券	
2014 年 6 月 6 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 6 月 10 日	深圳	实地调研	机构投资者	博时基金	
2014 年 6 月 10 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014 年 6 月 10 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 6 月 11 日	深圳	电话沟通	机构投资者	富国基金	
2014 年 6 月 12 日	深圳	实地调研	机构投资者	安信证券、民生加银	
2014 年 6 月 18 日	上海	策略会	机构投资者	人保、太保、润晖投资等	
2014 年 6 月 19 日	深圳	策略会	机构投资者	招商证券等	
2014 年 6 月 25 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、光大证券、国泰君安	
2014 年 7 月 4 日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安	
2014 年 7 月 8 日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国	
2014 年 7 月 10 日	深圳	实地调研	机构投资者	禾其投资	

2014年7月17日	深圳	实地调研	机构投资者	兴业证券	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014年8月19日	深圳	实地调研	机构投资者	惠理基金	
2014年8月21日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安证券	
2014年8月22日	深圳	实地调研	机构投资者	兴业证券	
2014年8月25日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券	
2014年8月25日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年8月25日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年8月26日	深圳	电话沟通	机构投资者	人保资产	
2014年8月27、28日	无锡	策略会	机构投资者	广发证券	
2014年9月1日	苏州	策略会	机构投资者	海通证券	
2014年9月3日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年9月3日	深圳	实地调研	机构投资者	友山基金	
2014年9月4日	深圳	实地调研	机构投资者	太平洋保险、人保资产	
2014年9月9日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年9月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	银河证券	
2014年9月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年9月16日	深圳	实地调研	个人投资者	个人投资者	
2014年10月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	兴业证券、富国基金、广发证券、中投证券、景林资产、博时基金、信诚基金	
2014年10月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、华夏基金、大成基金、人保资产等	
2014年10月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年10月10日	深圳	实地调研	机构投资者	德意志银行	
2014年10月14日	深圳	电话沟通	机构投资者	Ivaldi Capital	
2014年10月16日	深圳	电话沟通	机构投资者	海通证券	
2014年10月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	上投摩根	
2014年10月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	中国人保、中银国际、润晖、惠理、富国	
2014年10月21日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安、大成基金等	

2014 年 10 月 22 日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券等	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 10 月 22 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 10 月 28 日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安、海通证券、广发证券、兴业证券、中投证券	
2014 年 10 月 28 日	深圳	电话沟通	机构投资者	博时基金	
2014 年 10 月 28 日	深圳	电话沟通	机构投资者	太平洋保险	
2014 年 10 月 29 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 10 月 29 日	深圳	电话沟通	机构投资者	德意志银行	
2014 年 10 月 30 日	深圳	实地调研	机构投资者	工银瑞信	
2014 年 10 月 30 日	香港	策略会	机构投资者	Jefferies、华夏基金（香港）等	
2014 年 10 月 31 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 11 月 3 日	深圳	电话沟通	机构投资者	兴业证券、广发证券、工银瑞信	
2014 年 11 月 3 日	深圳	电话沟通	机构投资者	工银瑞信	
2014 年 11 月 6 日	北京	策略会	机构投资者	美林美银、景林资产等	
2014 年 11 月 6 日	深圳	实地调研	机构投资者	兴业证券、华夏基金、大成基金等	
2014 年 11 月 7 日	深圳	实地调研	机构投资者	中金公司、恒德投资、金骏投资等	
2014 年 11 月 11 日	广州、佛山、深圳	项目调研	机构投资者	松河资本	
2014 年 11 月 12 日	深圳	电话沟通	机构投资者	博时基金	
2014 年 11 月 12 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 11 月 13 日	深圳	电话沟通	机构投资者	兴业证券	
2014 年 11 月 14 日	北京	策略会	机构投资者	东方证券等	
2014 年 11 月 18 日	香港	策略会	机构投资者	高盛等	
2014 年 11 月 18 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 11 月 19 日	深圳	实地调研	机构投资者	台湾复华投信	
2014 年 11 月 21 日	北京	策略会	机构投资者	申银万国证券等	
2014 年 11 月 24 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 11 月 24 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	

2014 年 11 月 25 日	深圳	电话沟通	机构投资者	Jefferies、博时基金	
2014 年 11 月 25 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 11 月 26 日	深圳	实地调研	机构投资者	久夷资管	
2014 年 11 月 27 日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 11 月 28 日	深圳	实地调研	机构投资者	光大证券	
2014 年 12 月 1 日	深圳	电话沟通	机构投资者	博时基金	
2014 年 12 月 2 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、兴业证券	
2014 年 12 月 3 日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2014 年 12 月 3 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 3 日	上海	策略会	机构投资者	海通证券	
2014 年 12 月 4 日	上海	策略会	机构投资者	光大证券	
2014 年 12 月 4 日	上海	策略会	机构投资者	兴业证券	
2014 年 12 月 4 日	深圳	电话沟通	机构投资者	台湾复华投信	
2014 年 12 月 5 日	海口	策略会	机构投资者	银河证券	
2014 年 12 月 8 日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券	
2014 年 12 月 8 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 8 日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券、博时基金	
2014 年 12 月 9 日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国证券、博时基金	
2014 年 12 月 9 日	深圳	电话沟通	机构投资者	台湾富邦证券	
2014 年 12 月 9 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券(香港)	
2014 年 12 月 9 日	深圳	实地调研	机构投资者	东兴证券、摩根士丹利华鑫基金	
2014 年 12 月 10 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 11 日	深圳	电话沟通	机构投资者	德意志银行	
2014 年 12 月 11 日	三亚	策略会	机构投资者	中信证券	
2014 年 12 月 12 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 15 日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国、台湾复华投信、兴业证券	
2014 年 12 月 17 日	深圳	策略会	机构投资者	安信证券	
2014 年 12 月 18 日	上海	策略会	机构投资者	中信建投	
2014 年 12 月 19 日	深圳	策略会	机构投资者	中银国际	

2014 年 12 月 23 日	深圳	电话沟通	机构投资者	博时基金、兴业证券、Jefferies	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③提供已公告信息及公司项目宣传册； ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014 年 12 月 24 日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国证券、润晖投资	
2014 年 12 月 25 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 25 日	深圳	实地调研	机构投资者	长信基金	
2014 年 12 月 27 日	深圳	策略会	机构投资者	中投证券	
2014 年 12 月 29 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 29 日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国证券	
2014 年 12 月 30 日	深圳	电话沟通	机构投资者	兴业证券	
2014 年 12 月 30 日	深圳	实地调研	机构投资者	中投证券	
2014 年 12 月 31 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014 年 12 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券、国泰君安、东方证券、富国基金、景林资产、信诚基金、兴业证券、中信建投、华夏基金、平安资产	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

报告期内本公司无媒体质疑情况。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
Jones Tech Limited	2012年12月-2014年1月	转投资款	6,243	-	6,243	-	转投资款		不适用
Holly Profit Limited	2012年12月-2014年1月	转投资款	9,255	-	9,255	-	转投资款		不适用
Blue Cove International Ltd	2013年12月-2014年1月	转投资款	4,481	-	4,481	-	转投资款		不适用
Powerwise International Ltd	2013年12月-2014年1月	转投资款	8,903	-	8,903	-	转投资款		不适用

四、破产重整相关事项

不适用

五、资产交易事项

1、收购资产情况

详见资产收购、出售发生的关联交易

2、出售资产情况

不适用

3、企业合并情况

不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

2014年5月20日，公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《股票期权首次授予计划（草案）》及摘要。

2014年7月28日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国资委”）《关于招商局地产控股股份有限公司实施首期股票期权激励计划的批复》。

2014年8月，证监会对公司报送的股权激励计划草案确认无异议并进行了备案。

2014年8月28日，公司第七届董事会2014年第十次临时会议及第七届监事会第二十次会议审议通过了《关于审议公司〈股票期权首次授予计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》。

2014年9月16日，公司2014年第一次临时股东大会，审议通过了《关于审议公司〈股票期权首次授予计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》、《关于制定公司〈股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于制定公司〈股票期权激励计划管理办法〉的议案》和《关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》。

2014年9月17日，公司召开第七届董事会2014年第十一次临时会议和第七届监事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》；会议同时审议通过了《关于确定股票期权首次授予计划授予相关事项的议案》，董事会确定公司股票期权首次授予计划的授予日为2014年9月18日，向143名激励对象授予2,322.83万股股票期权，行权价格为11.24元/股。

2014年12月12日公司完成股票期权激励计划首次授予登记工作，期权简称：招商JLC1，期权代码：037036。

本次股票期权激励计划的实施，进一步提升了股东价值，吸引、激励和保留核心人才，将核心员工的利益与股东利益、公司利益紧密连接在一起，优化了公司治理，支持公司战略实现和长期持续发展。

股权激励详细信息请见公司披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及巨潮资讯网的相关公告。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

2014年，经公司第七届董事会第十一次会议审议通过，公司与蛇口工业区发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，年租金为983万元，占同类交易金额的比例为26.95%；公司全资子公司招商商置租用蛇口工业区拥有的深圳蛇口华建片区第1、2、5、6栋物业所在的土地使用权及上盖物，年租金为2,131万元，占同类交易金额的比例为58.43%；公司全资子公司深圳招商地产租用蛇口工业区拥有的深圳蛇口华建片区第3栋物业所在的土地使用权及上盖物，年租金为533万元，占同类交易金额的比例为14.61%；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广场等出租物业，年租金为3,583万元，占同类交易金额的比例为3.52%。上述关联交易结算方式均为现金结算。

2、资产收购、出售发生的关联交易

本公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易》的相关议案，公司拟以 A 股增发之股份购买蛇口工业区海上世界住宅和文化艺术中心土地使用权，根据公司与蛇口工业区签署的《资产购买协议》，土地使用权总价款为 48.53 亿元，且本次增发股份募集资金的完成情况（发行成功与否）不影响购买资产交易行为的实施。

2014 年本公司董事会第四次临时会议决定终止本次增发。根据上述《资产购买协议》，公司将以现金形式支付购买蛇口工业区土地使用权价款。

2014 年本公司董事会第十八次临时会议审议批准，公司、深圳招商地产、蛇口工业区共同签署了《关于海上世界住宅一期、文化艺术中心土地使用权确认对价款支付之补充协议》，就海上世界住宅一期、文化艺术中心土地使用权确认对价剩余价款支付事宜达成协议，深圳招商地产在 2015 年 6 月 30 日前向蛇口工业区支付剩余价款，并约定按一年期银行贷款利率标准自 2014 年 7 月 1 日起至实际付款日止向蛇口工业区计付该部分对价款的利息。本报告期内，应计该项利息为 1.01 亿元。截止 2014 年 12 月 31 日，已支付地价款 24 亿元。

3、共同对外投资的关联交易

(1) 经公司第七届董事会 2014 年第二次临时会议审议批准，报告期内，公司与蛇口工业区共同投资设立 Station Fortune Ltd、Chief Master Ltd 两家公司，公司和蛇口工业区分别持有其 49% 和 51% 的股权。

Station Fortune Ltd 全资设立招商局产业园区（青岛）创业有限公司（以下简称“青岛创业”），青岛创业的注册资本为 14,900 万美元，公司与蛇口工业区分别以对 Station Fortune Ltd 的持股比例对青岛创业投资，公司对青岛创业投资 7,301 万美元。

Chief Master Ltd 全资设立招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司（以下简称“青岛蓝湾”），青岛蓝湾的注册资本为 7,500 万美元，公司与蛇口工业区分别以对 Chief Master Ltd 的持股比例对青岛蓝湾投资，公司对青岛蓝湾投资 3,675 万美元。

(2) 经公司第七届董事会 2014 年第十四次临时会议审议批准，公司与赣州远康投资合伙企业共同投资收购沈阳奥体项目，公司对沈阳奥体项目投资人民币 17,850 万元，持有该项目 51% 的股权。公司与赣州远康投资合伙企业的实际控制人均为招商局集团，上述交易构成关联交易。

(3) 经公司第七届董事会 2014 年第十八次临时会议审议批准，公司之子公司成都招商北湖置地有限公司（以下简称“招商北湖”）、公司之子公司招商商置与招商昆仑股权投资管理有限公司（以下简称“招商昆仑”）拟共同收购收购成都中冶文投置业有限公司的 100% 股权及全部股东债权。截止报告期末，招商北湖、招商商置、招商昆仑已共同收购中国五冶集团有限公司持有成都中冶文投置业有限公司的 51% 股权。其中，招商北湖、招商商置、招商昆仑占分别受让中国五冶集团有限公司所持成都中冶文投置业有限公司的 51% 股权的 31%、20%、49%。股权收购价总额人民币 4.34 亿元，招商北湖、招商商置、招商昆仑分别按其股权比例支付股权收购款。公司与招商昆仑的实际控制人均为招商局集团，上述交易构成关联交易。

披露索引：上述交易事项相关披露详见巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

4、关联债权债务往来

1、截至 2014 年 12 月 31 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下： 单位：元

关联方名称	被担保方	担保金额	
长期借款担保			
招商局集团有限公司	本公司	RMB	4,500,000,000
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	RMB	1,854,500,000
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	RMB	116,500,000
招商局蛇口工业区有限公司	武汉奥明房地产开发有限公司	RMB	192,000,000
招商局蛇口工业区有限公司	北京康拉德房地产开发有限公司	RMB	127,400,000
招商局蛇口工业区有限公司	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	RMB	235,200,000
招商局蛇口工业区有限公司	深圳金域融泰投资发展有限公司	RMB	75,000,000
招商局蛇口工业区有限公司	青岛招商海德置业发展有限公司	RMB	23,520,000
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商建设有限公司	RMB	50,000,000
招商局蛇口工业区有限公司	佛山顺德依云德胜房地产有限公司	RMB	150,000,000
招商局集团（香港）有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	USD	1,014,000,000

2、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司与关联方往来款项主要包括：

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
Powerwise International Limited	同一最终控制方	其他应收款	待转投资	否	8,903	-8,903	-
Blue Cove International Limited	同一最终控制方	其他应收款	待转投资	否	4,481	-4,481	-
北京广盈房地产开发有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	91,232	-75,123	16,109
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	67,345	24	67,369
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应收款	股东垫款	否	14,934	-14,934	-
Jones Tech Limited	联营公司	其他应收款	待转投资	否	6,243	-6,243	-
Holly Profit Limited	联营公司	其他应收款	待转投资	否	9,255	-9,255	-
招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	应付账款	往来款	否	-	255,394	255,394
招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	其他应付款	往来款	否	7,949	-7,933	16
招商局光明科技园有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	148	-147	1
上海乐都置业有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	-	24,601	24,601
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	3,160	1,328	4,488
天津睦南秋实实业有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	-	1,700	1,700
深圳招商华侨城投资有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	67,473	-19,501	47,972

天津兴海房地产开发有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	10,608	-	10,608
深圳招商理财服务有限公司	同一控股股东	其他应付款	往来款	否	71,458	9,648	81,106
招商局漳州开发区有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	20,000	18,000	38,000
达峰国际股份有限公司	同一控股股东	其他应付款	往来款	否	-	20,995	20,995

5、其他关联交易

报告期内发生的其他关联交易见财务报表附注。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内，本公司没有重大托管、承包、租赁其它公司资产的事项。

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
按揭购房业主	无	572,451.15	自按揭银行放款之日起	572,451.15	阶段性连带担保	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	否	否
招商局光明科技园有限公司	2011年11月3日	14,700.00	2012年3月15日	1,169.54	连带责任保证	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
	2012年3月20日	19,110.00	2012年5月18日	7,932.86			否	是
	2014年3月18日	4,900.00	2014年6月12日	1,813.00			否	是
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
其中：								
深圳招商供电有限公司	2013年3月19日	3000万美元（折合人民币18,357万元）	2013年6月11日	3000万美元（折合人民币18,357万元）	连带责任保证	自借款合同项下债务履行期限届满之日后30日止	否	是
深圳招商房地产有限公司	2012年3月20日	30,000.00	2012年5月11日	24,980.00		自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
深圳招商房地产有限公司	2014年9月26日	50,000.00	2014年9月26日	16,190.00		自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是

青岛招商海德置业发展有限公司	2014年3月18日	5,100.00	2014年4月29日	2,448.00		自借款合同签订之日起至债务人在该借款合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否	是
深圳招商建设有限公司	2014年7月1日	60,000.00	2014年6月5日	60,000.00		主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	是
北京康拉德房地产开发有限公司	2012年5月15日	30,000.00	2012年5月15日	19,110.00			否	是
深圳招商商业发展有限公司	2013年6月4日	7,140.00	2013年4月25日	5,610.00			否	是
深圳招商商业发展有限公司	2015年1月13日	15,300.00	2014年12月23日	6,630.00		自担保合同生效之日起至招商商业按照招商银行要求将其依法所有或有处分权的位于深圳海上世界广场-船前广场1、2、3栋(具体名称以国土部门发放的房地产证为准)的房地产办妥以招商银行为抵押权人的抵押担保手续之日止	否	是
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	2013年12月26日	25,500.00	2013年10月22日	24,480.00		自借款合同项下借款期限届满之次日起两年	否	是
深圳万科滨海房地产有限公司	2013年12月26日	40,000.00	2013年12月6日	20,000.00			否	是
招商局地产(南京)有限公司	2014年3月5日	60,000.00	2013年8月26日	60,000.00			否	是
南京招商瑞盛房地产有限公司	2014年3月5日	17,000.00	2014年1月27日	16,800.00			否	是
南京招商瑞盛房地产有限公司	2014年3月5日	58,000.00	2014年1月27日	57,800.00			否	是
广州招商地产	2014年6月25日	60,000.00	2014年4月23日	29,200.00			保证合同生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期限届满之日起另加两年	否
佛山招商新城高新技术有限公司	2014年6月25日	12,000.00	2014年4月30日	11,970.00		保证合同生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款到期日另加两年	否	是
深圳金域融泰投资发展有限公司	2014年6月25日	25,000.00	2014年6月27日	7,500.00		自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
佛山依云臻园房地产有限公司	2014年9月29日	11,000.00	2014年9月29日	5,500.00		保证合同生效之日起至《授信协议》项下每笔贷	否	是

						款到期日另加两年		
佛山市凯达城投资发展有限公司	2014年9月29日	20,000.00	2014年9月26日	5,000.00		保证合同生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款到期日另加两年	否	是
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	2014年3月18日	12,500.00	2014年11月27日	12,500.00		保证合同生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年	否	是
公司担保总额为 987,441 万元。								

报告期内，本公司未发生违规担保的情况。

3、其他重大合同

报告期内，公司先后与农业银行、建设银行、交通银行、招商银行等金融机构签署银行借款合同，截止报告期末，合同授信额度总额折合人民币 677 亿元，借款总额折合人民币 375 亿元。

4、其他重大交易

不适用

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	股权分置改革实施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	2005年12月9日	至不再持有本公司的股份满2年之日终止	报告期内，严格履行了承诺
其他对公司中小股东所作承诺	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为招商局集团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。	2008年3月19日	至不再持有本公司的股份满2年之日终止	报告期内，严格履行了承诺

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

报告期内，公司不存在资产或项目处于盈利预测期间。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

2014 年 4 月 14 日，本公司 2013 年年度股东大会审议批准续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为 2014 年度外部审计机构。

本公司应支付信永中和会计师事务所有限责任公司 2014 年度财务报表的审计费用为人民币 353.67 万元。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十二、处罚及整改情况

不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

1、发行中期票据

2014 年 10 月 24 日，公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权发行中期票据的议案》。2014 年 12 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2014]MTN458 号），同意接受公司中期票据注册。公司本次中期票据注册金额为人民币 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效，由中信证券股份有限公司和招商银行股份有限公司联席主承销。

2015 年 2 月 4 日，公司成功发行了 2015 年度第一期中期票据，代码为 101573001；发行总额为 10 亿元，发行价格为 100 元/百元面值；期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 4.55%（发行日 1 年期 SHIBOR-24bp）；起息日为 2015 年 2 月 5 日，兑付日为 2020 年 2 月 5 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分中期票据的兑付日为 2018 年 2 月 5 日。

详见公司于 2015 年 2 月 7 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及巨潮资讯网的《2015 年度第一期中期票据发行结果公告》。

2、发行可转换公司债券

2014 年 10 月 28 日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司公开发行 A 股可转换公司债券发行方案的议案》等相关议案，拟公开发行 A 股可转换公司债券，募集资金总额不超过 80 亿元。发行金额将提请股东大会授权公司董事会在上述额度范围内确定。

2014 年 11 月，公司收到实际控制人招商局集团的通知，招商局集团已收到国务院国资委于 2014 年

11 月 24 日下发的《关于招商局地产控股股份有限公司发行 A 股可转换公司债券有关问题的批复》（国资产权[2014]1090 号），国务院国资委原则同意本公司发行不超过 80 亿元 A 股可转换公司债券的总体方案。

2014 年 12 月 2 日，公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司公开发行 A 股可转换公司债券发行方案的议案》等相关议案。

获得股东大会批准后，公司将发行方案报送中国证监会，并于 2014 年 12 月 25 日收到中国证监会下发的 141796 号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。中国证监会依法对本公司提交的《发行可转换公司债券审批》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

详细信息请见公司披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及巨潮资讯网的相关公告。本次发行可转换公司债券尚需中国证监会核准，目前审核仍在进行中。公司将根据审核进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

十五、公司子公司重要事项

公司第七届董事会 2014 年第八次临时会议审议通过了《关于招商局置地收购广州招商地产 49% 股权交易的议案》的议案。公司全资子公司深圳招商地产与公司控股子公司招商局置地之全资子公司华敏投资有限公司于 2014 年 8 月 3 日签署协议，深圳招商地产拟将其持有的广州招商地产 49% 股权转让给华敏投资有限公司，转让代价约为人民币 121,277 万元。

详见公司于 2014 年 8 月 4 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及巨潮资讯网的《控股子公司资产重组交易公告》。

十六、公司发行公司债券的情况

报告期内，公司未发行公司债券。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	891,504,855	51.91%			445,809,961	-147,818	445,662,143	1,337,166,998	51.91%
1、国家持股									
2、国有法人持股	693,419,317	40.38%			346,709,658		346,709,658	1,040,128,975	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%			98,854,720		98,854,720	296,564,160	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%			98,854,720		98,854,720	296,564,160	11.51%
境外自然人持股									
5、高管持股	376,098	0.02%			245,583	-147,818	97,765	473,863	0.02%
二、无限售条件股份	825,795,648	48.09%			412,840,290	147,818	412,988,108	1,238,783,756	48.09%
1、人民币普通股	684,248,848	39.85%			342,104,515	72,994	342,177,509	1,026,426,357	39.85%
2、境内上市的外资股	141,546,800	8.24%			70,735,775	74,824	70,810,599	212,357,399	8.24%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,717,300,503	100%			858,650,251		858,650,251	2,575,950,754	100%

报告期内，公司实施了资本公积转增股本方案；此外，公司部分高级管理人员离职以及部分高级管理人员通过二级市场增持本公司股票；根据相关规定，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司解锁和增加了相应高级管理人员持有的限售股份，导致本公司有限售条件股份和无限售条件股份发生变化。

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

截止报告期末，公司近三年未发行股票。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

2014年6月，公司实施2013年度资本公积金转增股本方案：按2013年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股以资本公积转增普通股5股，共计转增858,650,251股，转增后总股本增至2,575,950,754股。

3、现存的内部职工股情况

截止报告期末，公司不存在内部职工股情况。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	56,318 户 (A 股 45,827, B 股 10,491)		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	82,925 户 (A 股 72,797, B 股 10,128)				
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	1,040,128,975	346,709,658	1,040,128,975	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48	141,216,075	47,072,025	141,216,075	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92	75,205,077	25,317,793	73,863,367	1,341,710	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	41,580,000	13,860,000	41,580,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	39,904,717	13,301,572	39,904,717	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03	26,487,893	13,614,702	无	26,487,893	无	无
富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73	18,800,000	800,000	无	18,800,000	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.67	17,136,388	7,192,570	无	17,136,388	无	无
全国社保基金四一三组合	境内非国有法人	0.58	15,000,000	15,000,000	无	15,000,000	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51	13,031,565	11,451,175	无	13,031,565	无	无
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量		股份种类					
GOLDEN CHINA MASTER FUND	26,487,893		B 股					

富国天博创新主题股票型证券投资基金	18,800,000	A 股
全国社保基金一一八组合	17,136,388	A 股
全国社保基金四一三组合	15,000,000	A 股
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565	B 股
景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	12,567,625	A 股
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	12,033,180	A 股
NORGES BANK	11,641,091	B 股
重庆国际信托有限公司—渝信通系列单一信托 2 号	10,531,565	A 股
建信优化配置混合型证券投资基金	10,226,163	A 股
蛇口工业区与其子公司全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人，GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND 属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 73,863,367 股系蛇口工业区子公司达峰国际委托其代为持有。		

2、公司控股股东情况

控股股东：蛇口工业区

法定代表人：孙承铭

注册时间：1992 年 2 月

注册资本：人民币 22.36 亿元

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

3、公司实际控制人情况

(1) 实际控制人：招商局集团

法定代表人：李建红

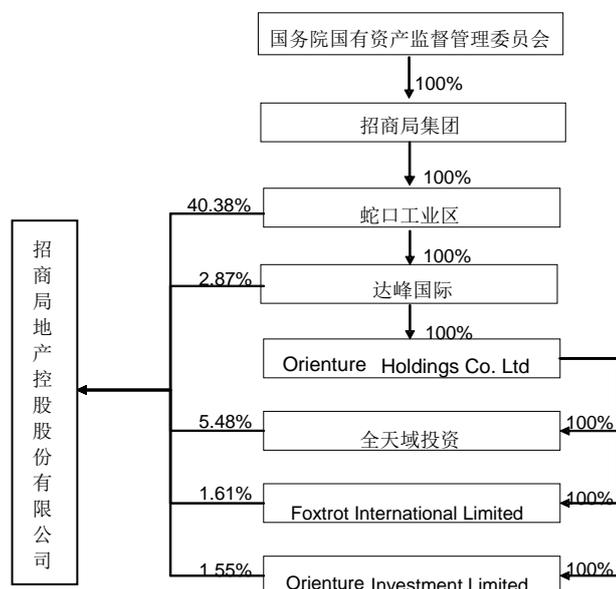
注册时间：1986 年 10 月

注册资本：人民币 141.43 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。

(2) 报告期末，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在 10%以上的法人股东

报告期末，本公司无其他持股在 10%以上的法人股东。

四、公司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情况

报告期内，本公司股东及其一致行动人未提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）		本期增持股份数量（股）		期末持股数（股）	
							A 股	B 股	A 股	B 股	A 股	B 股
孙承铭	董事长	现任	男	56	2014.04	2015.06						
付刚峰	副董事长	现任	男	48	2014.04	2015.06						
杨天平	副董事长	现任	男	55	2011.12	2015.06						
贺建亚	董事总经理	现任	男	49	2011.12	2015.06	112,170		75,136		187,306	
胡勇	董事	现任	男	48	2011.12	2015.06						
吴振勤	董事财务总监	现任	女	56	2013.11	2015.06				7,500		7500
陈钢	董事	现任	男	55	2013.11	2015.06						
柴强	独立董事	现任	男	53	2011.12	2015.06						
刘洪玉	独立董事	现任	男	52	2011.12	2015.06						
卢伟雄	独立董事	现任	男	54	2011.12	2015.06						
张炜	独立董事	现任	男	43	2011.12	2015.06						
华立	监事会主席	现任	男	43	2013.11	2015.06						
刘清亮	监事	现任	男	55	2013.11	2015.06						
黄均隆	监事	现任	男	49	2011.12	2015.06						
陈燕	职工监事	现任	女	36	2011.12	2015.06						
陈青	职工监事	现任	女	32	2011.12	2015.06						
刘伟	副总经理	现任	男	51	2013.07	2015.06			9,900		9,900	
杨志光	副总经理	现任	男	51	2011.12	2015.06	56,295	33,000	43,897	16,500	100,192	49,500
胡建新	首席绿色 低碳官	现任	男	56	2014.02	2015.06	15,400		23,200		38,600	
朱文凯	副总经理	现任	男	47	2011.12	2015.06	17,000		24,500		41,500	
孟才	副总经理	现任	男	56	2011.12	2015.06	61882		46,641		108,523	
张林	副总经理	现任	男	52	2011.12	2015.06	2,200	10,900	16,100	6,350	18,300	17,250
王正德	总经济师	现任	男	51	2011.12	2015.06		10,000		20,000		30,000
何飞	副总经理	现任	男	43	2014.02	2015.06	2,000		1,000		3,000	
王晞	副总经理	现任	男	44	2014.02	2015.06						
刘宁	董事会秘书	现任	女	46	2011.12	2015.06		13,500		6,751		20,251

林少斌	原董事长	离任	男	54	2011.12	2014.04	59,670	100,500	98,235	50,250	157,905	150,750
王宏	原董事	离任	男	52	2011.12	2014.04						
王立	原副总经理	离任	男	59	2011.12	2014.02	44,087		42,043		86,130	
合计							370,704	167,900	380,652	107,351	751,356	275,251

注：1、公司第七届董事会、监事会任期于 2014 年 12 月届满。鉴于董监事候选人的提名工作尚未完成，故公司董事会、监事会将延期换届，公司计划将于 2015 年 6 月前完成相关换届工作。在完成换届之前，公司第七届董事会、监事会将依照法律、行政法规和《公司章程》的相关规定继续履行职责。

2、报告期内，公司实施了资本公积转增股本方案以及部分董事、高级管理人员通过二级市场增持了本公司股票，增加了公司董事、高级管理人员年末持股数。

二、任职情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

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

付刚峰：高级会计师。毕业于西安公路学院经济系财会专业和管理系管理工程专业，分别获学士和硕士学位。现任公司副董事长、招商局集团财务总监。历任招商局集团副财务总监，蛇口工业区总会计师室主任、副总会计师、财务总监；本公司财务总监。

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

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

胡勇：高级工程师，毕业于武汉水运工程学院港口机械设计与制造专业，获学士学位。现任招商局集团地产部部长，本公司董事。历任招商局集团业务开发部部长助理、副部长，招商局集团重大办主任。

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

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

柴强：先后就读于武汉理工大学管理工程专业、中国社会科学院研究生院技术经济专业，获工学学士、经济学硕士、经济学博士学位。国务院批准享受政府特殊津贴专家；美国估价学会荣誉会员。现任中国房

地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长，住房和城乡建设部科学技术委员会委员，本公司独立董事。历任中国城乡建设经济研究所城市经济研究室副主任，建设部政策研究中心副总经济师，中国房地产估价师学会副会长兼秘书长。

刘洪玉：房地产估价师、英国皇家特许测量师（FRICS）。分别于 1985 年和 1988 年获清华大学结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学建设管理系教授和房地产研究所所长、清华大学恒隆房地产研究中心主任，本公司独立董事。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、国际房地产学会（IRES）和亚洲房地产学会（AsRES）理事（前会长）。

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

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

2、监事会成员

华立：注册会计师（非执业），毕业于上海海运学院会计专业，获学士学位，后获香港中文大学会计学硕士学位和香港科技大学 EMBA 学位。现任招商局集团财务部部长，本公司监事会主席。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团财务部主任、副部长；蛇口工业区财务总监。

刘清亮：会计师，工商管理硕士，现任招商局集团审计（稽核）部部长，本公司监事。历任招商局物流集团有限公司财务总监、深圳蛇口外轮理货公司监事长、深圳招商石化有限公司财务总监；蛇口工业区财务部副总经理、漳州开发区电力公司副董事长。

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

陈燕：中国注册会计师(非执业)、注册内部审计师。毕业于中山大学会计系，获硕士学位。2009 年 10 月加入公司财务部，现任高级经理职务，本公司职工监事。曾就职于德勤华永会计师事务所，任审计经理。

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

3、高级管理人员

贺建亚：董事总经理，见前述董事介绍。

刘伟：研究员，毕业于同济大学结构工程专业，获工学博士学位。现任本公司副总经理、党委书记。历任招商局漳州开发区有限公司副总经理、党委副书记；招商局重庆交通科研设计院有限公司党委书记、常务副院长。

吴振勤：董事财务总监，见前述董事介绍。

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

胡建新：教授级高级工程师，2009 年获得首批“深圳市国家级人才”认定。毕业于华南理工大学工民建专业，获硕士学位。现任本公司首席绿色低碳官、总工程师。历任本公司副总经理、广东省建筑总公司

下属公司副经理；招商局置业有限公司副总经理；招商局地产副总经理兼招商局置业有限公司总经理。

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

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

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

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

何飞：高级工程师，毕业于东南大学工程管理专业，获硕士学位。现任本公司副总经理、深圳招商房地产有限公司总经理。历任本公司总经理助理、运营管理中心总经理；本公司广州管理总部副总经理、广州招商房地产有限公司总经理；佛山招商房地产有限公司总经理。

王晞：高级工程师，毕业于华南理工大学管理科学与工程专业，获硕士学位。现任本公司副总经理。历任本公司总经理助理、产品管理中心总经理、策划设计中心总经理；深圳招商房地产有限公司策划设计中心副总监、营销策划中心副总监、策划部副经理。

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

（二）董事、监事在股东单位或实际控制人单位任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
孙承铭	招商局集团	副总经理	2008 年 03 月起
孙承铭	蛇口工业区	董事长	2011 年 02 月起
付刚峰	招商局集团	财务总监	2011 年 10 月起
杨天平	蛇口工业区	总经理	2011 年 02 月起
胡勇	招商局集团	地产部部长	2011 年 03 月起
陈钢	蛇口工业区	总经济师	2004 年 04 月起
华立	招商局集团	财务部部长	2011 年 12 月起
刘清亮	招商局集团	审计（稽核）部部长	2014 年 11 月起
黄均隆	蛇口工业区	财务总监	2011 年 12 月起

说明：上述董事和监事当前未在招商局集团系统外的单位任职或兼职

（三）董事、监事在其他单位任职情况

详见现任董事、监事的主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

公司董事会薪酬与考核委员会设有正式和透明的流程，根据董事、高管人员管理岗位的主要范围、职责及行业相关岗位的薪酬水平和组合，负责制定、审查薪酬政策与方案。制定公司董事（不含独立董事）、高管人员的考核标准，主要包括绩效评价标准、程序及主要评价体系、奖励和惩罚的主要方案和制度等，审查公司董事、高管人员履行职责的情况，并依照考核标准进行年度绩效考核。

公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度绩效考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、高级管理人员报酬。独立董事的津贴标准由股东大会决议通过。职工监事报酬根据公司员工薪酬考核体系确定。其他董事、监事报告期内未在公司受薪。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期实际所得报酬
孙承铭	董事长	男	56	在职			
付刚峰	副董事长	男	48	在职			
杨天平	副董事长	男	55	在职			
贺建亚	董事总经理	男	49	在职	414.98		276.88
胡勇	董事	男	48	在职			
吴振勤	董事财务总监	女	56	在职	294.30		153.93
陈钢	董事	男	55	在职			
柴强	独立董事	男	53	在职	12.00		12.00
刘洪玉	独立董事	男	52	在职	12.00		12.00
卢伟雄	独立董事	男	54	在职	12.00		12.00
张炜	独立董事	男	43	在职	12.00		12.00
华立	监事会主席	男	43	在职			
刘清亮	监事	男	55	在职			
黄均隆	监事	男	49	在职			
陈燕	职工监事	女	36	在职	56.93		37.75
陈青	职工监事	女	32	在职	42.29		29.26
刘伟	副总经理	男	51	在职	373.48		185.53
杨志光	副总经理	男	51	在职	288.64		209.39
胡建新	首席绿色低碳官	男	56	在职	288.01		209.06
朱文凯	副总经理	男	47	在职	293.28		214.20
孟才	副总经理	男	56	在职	293.11		212.52
张林	副总经理	男	52	在职	293.25		213.67
王正德	总经济师	男	51	在职	288.91		209.73
何飞	副总经理	男	43	在职	293.84		214.96

王晞	副总经理	男	44	在职	293.47		214.38
刘宁	董事会秘书	女	46	在职	180.54		116.33
林少斌	原董事长	男	54	离任			92.26
王宏	原董事	男	52	离任			
王立	原副总经理	男	59	离任	237.12		185.87
合计	--	--	--	--	3,980.15		2,743.42

注：从公司获得的报酬总额是指从公司和股东单位应获得的包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金、年金以及其他形式的合计报酬；报告期实际所得的报酬是指从公司和股东单位实际获得的，已扣除了应缴税款、代扣费用后的基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金、年金以及其他形式的合计报酬。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	股票期权的授予价格(元/股)	期末持有股票期权数量
孙承铭	董事长				26.39		257,300	11.24	257,300
付刚峰	副董事长				26.39		241,800	11.24	241,800
贺建亚	董事总经理				26.39		641,600	11.24	641,600
胡勇	董事				26.39		201,600	11.24	201,600
吴振勤	董事财务总监				26.39		364,500	11.24	364,500
刘伟	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
杨志光	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
胡建新	首席绿色低碳官				26.39		364,500	11.24	364,500
朱文凯	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
孟才	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
张林	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
王正德	总经济师				26.39		364,500	11.24	364,500
何飞	副总经理				26.39		364,500	11.24	364,500
王晞	副总经理				26.39		356,100	11.24	356,100
刘宁	董事会秘书				26.39		259,100	11.24	259,100
合计	--			--	--		5,238,000	--	5,238,000
备注	公司股票期权首次授予日为2014年9月18日，在满足行权条件时，可按照生效安排分别于自首次授予日起满36个月后的首个交易日至授予日起60个月内的最后一个交易日止、自首次授予日起满48个月后的首个交易日至授予日起72个月内的最后一个交易日止、自首次授予日起满60个月后的首个交易日至授予日起84个月内的最后一个交易日止生效，每个行权期的可行权比例均为1/3。								

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2014 年 2 月 24 日，经本公司第七届董事会 2014 年第一次临时会议审议，聘任胡建新为本公司首席绿色低碳官、总工程师；聘任何飞、王晞为公司副总经理。

2014 年 4 月 14 日，本公司 2013 年年度股东大会选举孙承铭、付刚峰为第七届董事会董事；经本公司第七届董事会第十二次会议选举孙承铭为本公司董事长、付刚峰为副董事长。

因工作变动，林少斌辞去本公司第七届董事会董事及董事长职务；王宏辞去本公司第七届董事会董事职务；胡建新不再担任本公司副总经理职务。

因年龄原因，王立辞去公司副总经理职务，现担任公司高级顾问。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况

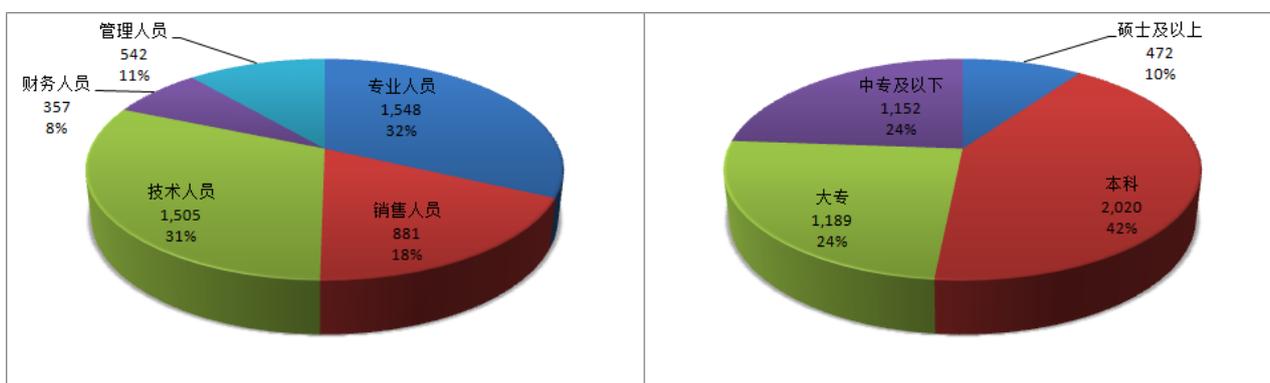
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员稳定，无重大变动。

六、公司员工情况

截止 2014 年末，公司共有员工 16,720 人，其中：

(一) 房地产开发及下属单位（含供电、置业、商业配套等）共 4,833 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
专业人员	1,548	32.03%	硕士及以上	472	9.77%
销售人员	881	18.23%	本科	2,020	41.80%
技术人员	1,505	31.14%	大专	1,189	24.61%
财务人员	357	7.39%	中专及以下	1,152	23.84%
管理人员	542	11.22%			
合计	4,833	100.00%	合计	4,833	100.00%

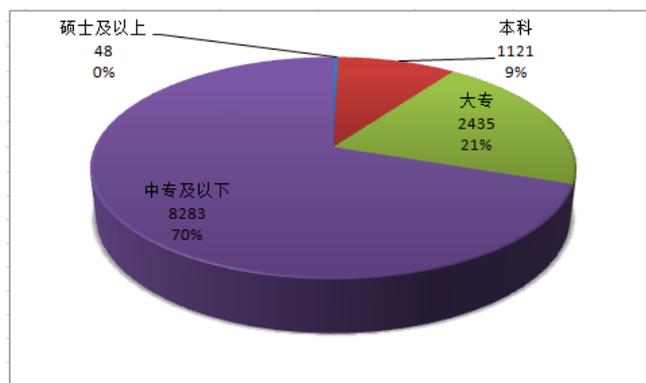


(二) 物业管理系统共有员工 11,887 人，学历构成如下表：

人员类别	人数	比例
硕士及以上	48	0.4%

本科	1121	9.4%
大专	2435	20.5%
中专及以下	8283	69.7%
合计	11,887	100%

说明：本公司无需承担离退休职工的费用。



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）公司治理基本情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》及其他法律法规的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司治理结构与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。

公司控股股东及实际控制人支持公司完善治理结构、提高公司治理水平。公司控股股东和实际控制人始终履行承诺，支持公司健康发展。

（二）公司治理活动开展情况

公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，不断完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内，深圳证监局对公司 2010 年 1 月以来公司治理、信息披露、会计核算与财务会计基础工作等方面进行了现场检查并提出了监管意见。公司根据深圳证监局监管意见进一步强化规范运作意识，巩固专项治理活动的成果。公司积极参与如《内幕交易警示教育展》等监管机构组织的重要培训，同时公司亦定期组织对公司董事、监事、高级管理人员以及公司员工进行上市规则、法律法规培训。报告期内，公司运作规范，不存在尚未解决的治理问题。

（三）内幕信息知情人登记管理制度制定、实施情况

1、公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》

《内幕信息知情人登记管理制度》进一步明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，公司做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外；加强审核，杜绝出错。报告期内，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

2、向大股东报送未公开信息情况

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

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 4 月 14 日	1、 2013 年年度财务报告	会议 7 个议案均获得通过；其中，议案 6 涉及关联交易，关联股东及股东代理人回避了对议案 6 的表决。	2014 年 4 月 15 日
		2、 2013 年年度报告及年报摘要		
		3、 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本的方案		
		4、 关于续聘外部审计机构的议案		
		5、 关于审议公司 2014 年度为控股子公司提供担保额度的议案		
		6、 关于审议公司 2014 年度为招商局光明科技园有限公司提供担保额度的议案		
		7、 关于选举第七届董事会董事的议案		

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 9 月 16 日	1、 关于为深圳招商建设有限公司信托借款提供担保的议案	会议 9 个议案均获得通过；其中，议案 6 至议案 9 涉及股票期权激励计划相关事宜，持有公司股份的激励对象及代理人回避了对议案 6 至议案 9 的表决。	2014 年 9 月 17 日
		2、 关于修订《公司章程》的议案		
		3、 关于修改《董事会议事规则》的议案		
		4、 关于修改《监事会议事规则》的议案		
		5、 关于审议公司《未来三年（2014-2016 年）股东回报规划》的议案		
		6、 关于审议公司股票期权首次授予计划（草案修订稿）及摘要的议案		
		7、 关于制定公司《股票期权激励计划实施考核办法》的议案		
		8、 关于制定公司《股票期权激励计划管理办法》的议案；		
		9、 关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案		
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 10 月 24 日	关于提请股东大会授权发行中期票据的议案	通过	2014 年 10 月 25 日

2014 年第三次临时股东大会	2014 年 12 月 2 日	1、关于公司符合公开发行 A 股可转换公司债券条件的议案	会议 8 个议案均获得通过；其中，议案 8 涉及关联交易，关联股东及股东代理人回避了对议案 8 的表决。	2014 年 12 月 3 日
		2、关于公司公开发行 A 股可转换公司债券发行方案的议案		
		3、关于《招商局地产控股股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券预案》		
		4、关于《招商局地产控股股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集资金使用的可行性研究报告》		
		5、关于《招商局地产控股股份有限公司前次募集资金使用情况报告》		
		6、关于提请股东大会授权董事会办理公开发行 A 股可转换公司债券相关事宜的议案		
		7、关于修订《招商局地产控股股份有限公司募集资金管理制度》的议案		
		8、关于为招商局产业园区（青岛）发展有限公司银行借款提供担保的议案		

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
柴强	23	4	18	1		否
刘洪玉	23	3	18	2		否
卢伟雄	23	5	18			否
张炜	23	4	18	1		否

报告期内，公司召开了 4 次股东大会，独立董事均参加了会议。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其他事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司四位独立董事按照监管法规和公司《独立董事工作细则》的要求，认真履行了职责：

（一）独立董事参加董事会会议及股东大会的情况

报告期内，独立董事均参加了公司全部董事会会议。具体出席情况见前述表格。

报告期内，公司召开了 4 次股东大会，独立董事均参加了会议。

（二）参与董事会三个专门委员会的工作情况

报告期内，各位独立董事充分发挥专业特长，积极参与专门委员会的工作。独立董事指导公司战略委员会加强了对行业发展趋势的研判，协助公司进一步谋划中长期发展，并通过对宏观及行业政策的解读，有效的引导公司应对市场变化；审计委员会的独立董事对内部控制建设、年度审计事项、关联交易等事项提供了专业的决策支持。公司在薪酬与考核委员会独立董事的指导下，公司实施了股票期权激励计划，建立起短中长期激励相结合的立体化激励约束机制。

（三）考察公司经营场所

报告期内，独立董事利用参加董事会期间或专程前往公司房地产项目所在地进行考察，对项目公司经营情况进行了调研，为公司产品和销售策略提出了宝贵意见。

（四）发表独立意见

报告期内，按照监管规定及公司《独立董事工作细则》的要求，独立董事对公司聘任高管、关联交易、对外担保、续聘审计机构以及内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职责。

报告期内，不存在独立董事对公司有关建议未被采纳的情况。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1. 董事会战略委员会履职情况

面对复杂的市场形势，战略委员会按照《公司章程》、《战略委员会工作细则》认真履行职责，敏锐捕捉外部环境的变化，及时把握行业政策的动向，积极指导公司深入研究发展战略，通过自上而下的战略梳理和战略落地，实现战略导向下的深度城市研判，确保公司实现年度经营目标和促进公司的可持续发展。

2. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，按照相关监管法规规定，审计委员会开展的工作主要包括：指导年度审计工作的安排，在年度审计期间，及时与负责年审的会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题；先后 3 次审阅了公司 2014 年度财务报告并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告，对公司续聘会计师事务所提出了建议。此外，审计委员会对公司内部控制规范建设等工作进行了指导。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

2014 年度，薪酬与考核委员会持续指导公司细化绩效管理工具，完善激励约束机制，报告期内指导公司制定并发布了《外派员工管理作业指引》（2014 年版）、《关于城市公司及时激励的指导性意见》和《项目整盘激励管理作业指引》。同时，薪酬与考核委员会还对公司落实股权激励工作、日常薪酬管理与考核工作、董事及高管的薪酬执行情况进行监督并发表意见。

五、监事会工作情况

2014 年，监事会按照相关法规及《监事会议事规则》的相关规定，认真开展了工作，对公司的依法运作情况、财务情况、关联交易情况、内部控制的自我评价报告等事项进行监督检查并发表了肯定意见，依法履行了监督职责。

报告期内，监事会共召开了 11 次会议，审议了定期报告、股权激励计划及授予、变更会计估计等事项。监事会成员列席了历次公司董事会会议及股东大会，对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

除前述风险因素外，监事会在报告期内的监督活动中没有发现公司存在其他风险。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

七、同业竞争情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

（一）公司内部控制的概况

公司为证监局深圳辖区 26 家内部控制规范建设试点的公司之一，已按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。

（二）内部控制制度建立健全计划及实施情况

公司现行内控体系主要包括：以公司发布的《职能管理权责手册》和《业务管理权责手册》为基本框架，配合具体的流程指引文件，按照“控股总部、区域总部、城市公司”的“三级组织结构”进行管控，通过合理的岗位设置和人力资源政策，建立良好的内部环境并实施有效的控制；公司通过内部审计、内控检查、专业巡查等方式对内部控制进行监督检查，结合全面风险管理工作评估相关风险，并以内部报告、通报等形式确保有效的沟通，促进执行整改和制度修订。

报告期内，公司对日常经营中所涉职能类审批权限、业务审批权限进行了系统梳理和优化，形成了 2014 年版《职能管理权责手册》和《业务管理权责手册》。进一步明晰了各级组织在职能管理中的权责分配关系，简化业务审批路径，提高业务运作透明度，有效管控风险。为公司的管理提升与管理精细化、加强内部风险控制和提高效率夯实基础。

此外，公司审计稽核部以提高适用性为目标，综合本年指引修编及历年内部控制自评模版，继续完善和优化相关内控自评模板。

（三）内部控制检查监督部门的设立情况

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制。董事会审计委员会审查、监督内控的有效实施和自我评价情况。公司内部控制规范工作小组负责指导、监督公司内部控制制度的建立、完善及其实施。公司审计稽核部在董事会审计委员会的领导下负责日常监督。公司聘请审计机构对内控自评报告进行审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任，公司董事会对内部控制评价报告的真实性和完整性负责。公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。此外，

由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。制定了《会计制度及会计核算管理流程》，为主要会计核算提供了详细的指引。

四、内部控制评价报告

《2014 年度内部控制自我评价报告》认为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

五、内部控制审计报告或鉴证报告

近年来，公司每年均主动开展内部控制自我评价工作，并聘请审计机构对公司的内部控制自我评价报告进行审计。信永中和会计师事务所对公司 2014 年度内部控制自我评价报告出具了标准无保留意见，与公司董事会对内部控制自我评价报告的意见一致。

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 4 月，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十节 审计报告

XYZH/2014SZA1021

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司（以下简称招商地产公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，招商地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了招商地产公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
中国 北京

中国注册会计师
郭晋龙
中国注册会计师
王雅明
二〇一五年三月九日

合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	22,983,386,443.02	24,240,458,796.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	六、2	4,390,000.00	4,000,000.00
应收账款	六、3	68,311,944.30	76,864,814.81
预付款项	六、4	3,619,194,870.49	2,815,967,507.79
应收利息		-	100,000.00
应收股利	六、5	64,195,980.00	-
其他应收款	六、6	8,941,860,794.39	13,683,883,876.17
存货	六、7	101,018,636,735.26	78,476,507,470.78
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	4,175,229.58
其他流动资产	六、8	3,550,695,892.97	3,550,197,939.60
流动资产合计		140,250,672,660.43	122,852,155,635.23
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、9	1,905,735,901.68	1,653,194,214.56
投资性房地产	六、10	5,447,243,949.46	5,661,844,333.88
固定资产	六、11	1,845,537,869.92	2,038,420,991.55
在建工程	六、12	84,973,050.61	104,895,578.36
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	六、13	511,546,467.17	542,448,651.42
开发支出		-	-
商誉	六、14	159,560,861.23	159,560,861.23
长期待摊费用	六、15	247,265,491.47	257,668,842.73
递延所得税资产	六、16	1,239,828,866.61	770,257,880.69
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,441,692,458.15	11,188,291,354.42
资产总计		151,692,365,118.58	134,040,446,989.65

附注为财务报告组成部分，本财务报告由下列负责人签署

法定代表人：孙承铭

主管会计工作负责人：吴振勤

会计机构负责人：李石芳

合并资产负债表（续）

2014年12月31日

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	六、17	3,886,900,000.00	4,250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据	六、18	47,344,138.00	27,267,637.07
应付账款	六、19	15,213,477,059.40	12,010,832,454.50
预收款项	六、20	35,599,290,811.40	37,517,671,641.79
应付职工薪酬	六、21	398,745,343.32	385,894,712.53
应交税费	六、22	3,133,693,418.62	1,464,425,877.10
应付利息	六、23	192,136,769.30	152,361,058.07
应付股利	六、24	160,730,318.08	120,927,194.29
其他应付款	六、25	11,782,505,874.39	9,009,337,462.53
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、26	5,970,100,938.48	6,331,007,932.13
其他流动负债	六、27	3,729,367,673.26	3,566,701,090.18
流动负债合计		80,114,292,344.25	74,836,427,060.19
非流动负债：			
长期借款	六、28	24,666,515,200.02	17,051,917,894.42
应付债券	六、29	3,018,076,924.57	3,003,382,977.23
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、30	104,353,146.52	102,745,035.90
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	六、31	-	10,473,360.10
递延收益	六、32	6,526,053.33	9,736,760.00
递延所得税负债	六、16	35,822,337.24	108,596,697.05
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		27,831,293,661.68	20,286,852,724.70
负 债 合 计		107,945,586,005.93	95,123,279,784.89
所有者权益：			
股本	六、33	2,575,950,754.00	1,717,300,503.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、34	8,529,757,654.36	8,458,826,075.70
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、35	78,901,353.52	78,901,353.52
专项储备		-	-
盈余公积	六、36	1,246,228,257.72	1,133,515,392.99
未分配利润	六、37	18,663,578,091.22	15,336,958,642.03
归属于母公司股东权益合计		31,094,416,110.82	26,725,501,967.24
少数股东权益		12,652,363,001.83	12,191,665,237.52
股东权益合计		43,746,779,112.65	38,917,167,204.76
负债和股东权益总计		151,692,365,118.58	134,040,446,989.65

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		8,893,516,594.16	6,296,121,745.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	193,000.00
应收利息		25,144,020.00	11,814,660.00
应收股利		2,037,168,805.28	1,186,411,976.56
其他应收款	十六、1	29,205,557,475.48	28,619,556,967.65
存货		-	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		40,161,386,894.92	36,114,098,349.89
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十六、2	8,926,259,288.07	9,227,039,815.19
投资性房地产		-	-
固定资产		1,153,721.49	1,548,967.06
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		8,927,413,009.56	9,228,588,782.25
资产总计		49,088,799,904.48	45,342,687,132.14

母公司资产负债表（续）

2014年12月31日

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		3,275,000,000.00	2,250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		320,143,894.81	
预收款项			
应付职工薪酬		9,402,578.82	9,010,550.63
应交税费		656,908.61	4,569,810.63
应付利息		139,423,235.44	90,378,579.30
应付股利			
其他应付款		14,165,111,926.02	15,791,231,019.71
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		4,012,581,100.00	2,404,241,120.00
其他流动负债			357,710.82
流动负债合计		21,922,319,643.70	20,549,788,791.09
非流动负债：			
长期借款		9,695,442,200.00	7,633,824,285.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,695,442,200.00	7,633,824,285.00
负 债 合 计		31,617,761,843.70	28,183,613,076.09
所有者权益：			
股本		2,575,950,754.00	1,717,300,503.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		8,077,543,540.86	8,927,054,193.00
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,195,276,864.72	1,082,563,999.99
未分配利润		5,622,266,901.20	5,432,155,360.06
股东权益合计		17,471,038,060.78	17,159,074,056.05
负债和股东权益总计		49,088,799,904.48	45,342,687,132.14

合并利润表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		43,385,058,201.09	32,567,813,857.52
其中：营业收入	六、38	43,385,058,201.09	32,567,813,857.52
二、营业总成本		35,401,691,445.07	25,209,872,088.20
其中：营业成本	六、38	27,189,241,648.40	19,045,102,287.65
营业税金及附加	六、39	5,417,546,136.10	4,577,575,494.22
销售费用	六、40	887,760,646.25	770,608,081.81
管理费用	六、41	547,186,542.29	555,894,821.96
财务费用	六、42	819,195,354.51	614,458,390.98
资产减值损失	六、43	540,761,117.52	-353,766,988.42
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	六、44	325,044,301.79	557,493,075.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、44	330,543,039.33	299,030,107.66
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		8,308,411,057.81	7,915,434,844.34
加：营业外收入	六、45	66,806,471.06	69,414,481.75
其中：非流动资产处置利得	六、45	57,109.85	604,183.76
减：营业外支出	六、46	49,173,505.26	29,447,080.00
其中：非流动资产处置损失	六、46	447,988.42	2,183,321.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		8,326,044,023.61	7,955,402,246.09
减：所得税费用	六、47	2,816,193,561.77	2,458,865,329.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,509,850,461.84	5,496,536,916.92
归属于母公司股东的净利润		4,263,636,555.36	4,190,374,825.04
少数股东损益		1,246,213,906.48	1,306,162,091.88
六、其他综合收益的税后净额		-	-266,154.33
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-9,505,824.86
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-9,505,824.86
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-9,505,824.86
6. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	9,239,670.53
七、综合收益总额		5,509,850,461.84	5,496,270,762.59
归属于母公司股东的综合收益总额		4,263,636,555.36	4,180,869,000.18
归属于少数股东的综合收益总额		1,246,213,906.48	1,315,401,762.41
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.66	1.63
（二）稀释每股收益		1.66	1.63

母公司利润表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	十六、3	5,670,000.00	24,520,000.00
减：营业成本	十六、3	4,878,611.86	2,540,090.96
营业税金及附加		3,174,279.26	5,190,372.00
销售费用		-	-
管理费用		48,669,410.68	44,727,346.09
财务费用		83,314,177.16	360,885,008.65
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	1,261,963,792.81	1,455,330,648.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、4	-805,433.81	-5,590,772.71
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,127,597,313.85	1,066,507,830.43
加：营业外收入		200,000.13	-
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		668,666.67	9,163,879.51
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,127,128,647.31	1,057,343,950.92
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,127,128,647.31	1,057,343,950.92
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		1,127,128,647.31	1,057,343,950.92

合并现金流量表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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		41,608,963,264.17	42,524,900,792.38
收到的税费返还		-	15,808,867.22
收到其他与经营活动有关的现金	六、48	8,512,192,484.41	4,742,948,288.83
经营活动现金流入小计		50,121,155,748.58	47,283,657,948.43
购买商品、接受劳务支付的现金		39,881,908,800.65	31,779,772,963.55
支付给职工以及为职工支付的现金		1,787,414,090.41	1,462,218,085.03
支付的各项税费		8,058,164,657.57	7,793,961,358.12
支付其他与经营活动有关的现金	六、48	6,840,723,680.07	5,751,781,987.22
经营活动现金流出小计		56,568,211,228.70	46,787,734,393.92
经营活动产生的现金流量净额		-6,447,055,480.12	495,923,554.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	80,123.00
取得投资收益收到的现金		20,548,073.61	326,819,319.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,184.00	374,097.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,291,349.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	六、48	3,527,537.27	-
投资活动现金流入小计		53,474,144.03	327,273,539.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,918,249.25	324,441,222.50
投资支付的现金		76,671,105.19	33,964,976.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	154,796,235.07
支付其他与投资活动有关的现金	六、48	-	561,222,801.84
投资活动现金流出小计		132,589,354.44	1,074,425,236.32
投资活动产生的现金流量净额		-79,115,210.41	-747,151,696.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,596,048,344.17	1,610,886,152.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,596,048,344.17	1,610,886,152.23
取得借款所收到的现金		20,157,822,505.82	16,696,358,600.58
发行债券收到的现金		-	3,003,382,977.23
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		21,753,870,849.99	21,310,627,730.04
偿还债务所支付的现金		13,296,874,838.87	12,914,869,820.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,709,853,982.36	2,161,728,243.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		271,914,574.62	149,669,583.36
支付其他与筹资活动有关的现金	六、48	521,900,000.00	-
筹资活动现金流出小计		16,528,628,821.23	15,076,598,063.21
筹资活动产生的现金流量净额		5,225,242,028.76	6,234,029,666.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		13,007,999.54	34,372,878.81
五、现金及现金等价物净增加额		-1,287,920,662.23	6,017,174,403.80
加：期初现金及现金等价物余额		24,235,680,921.50	18,218,506,517.70
六、期末现金及现金等价物余额	六、48	22,947,760,259.27	24,235,680,921.50

母公司现金流量表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,670,000.00	92,520,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,363,719,819.80	11,565,003,778.48
经营活动现金流入小计		5,369,389,819.80	11,657,523,778.48
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		30,248,918.14	21,215,403.93
支付的各项税费		6,930,551.31	38,460,491.31
支付其他与经营活动有关的现金		6,922,182,900.93	7,082,018,486.58
经营活动现金流出小计		6,959,362,370.38	7,141,694,381.82
经营活动产生的现金流量净额		-1,589,972,550.58	4,515,829,396.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		470,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		407,810,317.92	3,152,299,129.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	49,966,963.90
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		877,810,317.92	3,202,266,093.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		48,740.00	1,350,550.00
投资支付的现金		88,671,105.19	3,364,741,275.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		88,719,845.19	3,366,091,825.00
投资活动产生的现金流量净额		789,090,472.73	-163,825,731.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		9,754,325,750.00	5,894,463,250.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		9,754,325,750.00	5,894,463,250.00
偿还债务支付的现金		5,062,074,000.00	7,972,050,460.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,296,895,486.17	1,255,902,247.76
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		6,358,969,486.17	9,227,952,707.76
筹资活动产生的现金流量净额		3,395,356,263.83	-3,333,489,457.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,920,662.50	-200,338.56
五、现金及现金等价物净增加额		2,597,394,848.48	1,018,313,868.39
加：期初现金及现金等价物余额		6,296,121,745.68	5,277,807,877.29
六、期末现金及现金等价物余额		8,893,516,594.16	6,296,121,745.68

合并所有者权益变动表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	所有者 权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备			未分配利润
优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,717,300,503.00				8,458,826,075.70		78,901,353.52		1,133,515,392.99		15,336,958,642.03	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76
加：会计政策变更	-								-			-	-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年初余额	1,717,300,503.00				8,458,826,075.70		78,901,353.52		1,133,515,392.99		15,336,958,642.03	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	858,650,251.00				70,931,578.66		-		112,712,864.73		3,326,619,449.19	460,697,764.31	4,829,611,907.89
（一）综合收益总额											4,263,636,555.36	1,246,213,906.48	5,509,850,461.84
（二）股东投入和减少资本	-				929,581,829.66		-		-		-	439,818,386.34	1,369,400,216.00
1. 股东投入普通股												1,360,260,617.14	1,360,260,617.14
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入股东权益的金额					9,113,603.33								9,113,603.33
4. 其他					920,468,226.33							-920,442,230.80	25,995.53
（三）利润分配	-				-		-		112,712,864.73		-937,017,106.17	-1,225,334,528.51	-2,049,638,769.95
1. 提取盈余公积									112,712,864.73		-112,712,864.73		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-824,304,241.44	-1,225,334,528.51	-2,049,638,769.95
4. 其他													-
（四）股东权益内部结转	858,650,251.00				-858,650,251.00		-		-		-		-
1. 资本公积转增股本	858,650,251.00				-858,650,251.00								-
2. 盈余公积转增股本													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 其他													-
（五）专项储备	-				-		-		-		-		-
1. 本年提取													-
2. 本年使用													-
（六）其他													-
四、本年年末余额	2,575,950,754.00				8,529,757,654.36		78,901,353.52		1,246,228,257.72		18,663,578,091.22	12,652,363,001.83	43,746,779,112.65

合并所有者权益变动表（续）

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,717,300,503.00				8,386,926,298.12		-		1,027,780,997.90		12,173,100,556.73	6,045,763,466.00	29,350,871,821.75
加：会计政策变更							88,407,178.38						88,407,178.38
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年初余额	1,717,300,503.00	-	-	-	8,386,926,298.12	-	88,407,178.38	-	1,027,780,997.90	-	12,173,100,556.73	6,045,763,466.00	29,439,279,000.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	71,899,777.58	-	-9,505,824.86	-	105,734,395.09	-	3,163,858,085.30	6,145,901,771.52	9,477,888,204.63
（一）综合收益总额							-9,505,824.86				4,190,374,825.04	1,315,401,762.41	5,496,270,762.59
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	60,122,528.44	-	-	-	-	-	-405,592,193.75	5,541,001,830.59	5,195,532,165.28
1. 股东投入普通股												5,161,250,375.40	5,161,250,375.40
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入股东权益的金额													-
4. 其他					60,122,528.44						-405,592,193.75	379,751,455.19	34,281,789.88
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	105,734,395.09	-	-620,924,545.99	-260,618,848.32	-775,808,999.22
1. 提取盈余公积									105,734,395.09		-105,734,395.09		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-515,190,150.90	-260,618,848.32	-775,808,999.22
4. 其他													-
（四）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													-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取													-
2. 本年使用													-
（六）其他					11,777,249.14							-449,882,973.16	-438,105,724.02
四、本年年末余额	1,717,300,503.00	-	-	-	8,458,826,075.70	-	78,901,353.52	-	1,133,515,392.99	-	15,336,958,642.03	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76

母公司所有者权益变动表

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,717,300,503.00				8,927,054,193.00				1,082,563,999.99	5,432,155,360.06	17,159,074,056.05
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	1,717,300,503.00	-	-	-	8,927,054,193.00	-	-	-	1,082,563,999.99	5,432,155,360.06	17,159,074,056.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	858,650,251.00	-	-	-	-849,510,652.14	-	-	-	112,712,864.73	190,111,541.14	311,964,004.73
（一）综合收益总额										1,127,128,647.31	1,127,128,647.31
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	9,139,598.86	-	-	-	-	-	9,139,598.86
1. 股东投入普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额					9,113,603.33						9,113,603.33
4. 其他					25,995.53						25,995.53
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	112,712,864.73	-937,017,106.17	-824,304,241.44
1. 提取盈余公积									112,712,864.73	-112,712,864.73	-
2. 对股东的分配										-824,304,241.44	-824,304,241.44
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	858,650,251.00	-	-	-	-858,650,251.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	858,650,251.00				-858,650,251.00						-
2. 盈余公积转增股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	2,575,950,754.00	-	-	-	8,077,543,540.86	-	-	-	1,195,276,864.72	5,622,266,901.20	17,471,038,060.78

母公司所有者权益变动表（续）

2014 年度

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,717,300,503.00				8,927,054,193.00				976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	1,717,300,503.00	-	-	-	8,927,054,193.00	-	-	-	976,829,604.90	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	105,734,395.09	436,419,404.93	542,153,800.02
（一）综合收益总额										1,057,343,950.92	1,057,343,950.92
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	105,734,395.09	-620,924,545.99	-515,190,150.90
1. 提取盈余公积									105,734,395.09	-105,734,395.09	-
2. 对股东的分配										-515,190,150.90	-515,190,150.90
3. 其他											-
（四）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											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	1,717,300,503.00	-	-	-	8,927,054,193.00	-	-	-	1,082,563,999.99	5,432,155,360.06	17,159,074,056.05

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)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(以下简称“蛇口工业区”)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,经深圳市人民政府深府办复(1993)358号文批准,本公司以募集设立方式向境内公开发行A股股票27,000,000股、向境外公开发行B股股票50,000,000股,发行后本公司股份总额达到210,000,000股。本公司发行的A股、B股于1993年6月在中国深圳证券交易所上市。

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

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

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

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

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

经中国证监会证监发行字[2007]299号文核准,本公司于2007年9月19日向本公司股东蛇口工业区非公开发行股票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年年度股东大会审议通过了2007年度利润分配及资本公积转增股本方案,以2007年12月31日总股份844,867,002股为基数,每10股送3

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股红股,同时每10股以资本公积转增2股。送股及转增后,本公司总股份增至1,267,300,503股。

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

2014年4月14日,本公司2013年年度股东大会审议通过了2013年度利润分配及资本公积转增股本方案,以2013年末总股本1,717,300,503股为基数,每10股以资本公积转增普通股5股,共计转增858,650,251股,转增后总股本增至2,575,950,754股。

截至2014年12月31日,本公司总股本为2,575,950,754股,其中有限售条件股份1,337,166,998股,占总股本的51.91%;无限售条件股份1,238,783,756股,占总股本的48.09%。

本公司属房地产开发行业,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。

本公司控股股东为蛇口工业区,最终控制人为招商局集团有限公司。股东大会是本公司的权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责,依法行使公司的经营决策权;经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项,主持企业的生产经营管理工作。

二、 合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、深圳招商房地产有限公司等178家公司。与上年相比,本年因设立增加烟台招商局置业有限公司等33家,因注销减少漳州招商鸿隆房地产有限公司1家。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,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,将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益”、“少数股东损益”、“归属于少数股东的其他综合收益”及“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积—股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,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有子公司自购买日或合并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损益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务

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

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的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外,均计入当期损益。

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

9. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类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、应收款项及可供出售金融资产。

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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团指定的该类金融资产主要包括为短期内出售而持有的金融资产等。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,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,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量,除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。对于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,按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,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,且本集团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,但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其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。

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,与因转移而收到的对价及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,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果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,计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入股东权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类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。

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

10. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本集团按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的应收款项,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项),此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	本组合为除组合一及单独计提坏账准备的应收款项之外的应收款项,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	不计提坏账准备
组合二	账龄分析法

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 月以内(含 6 个月)	2	2
6 至 12 月	5	5
1 至 2 年	20	20
2 至 3 年	50	50

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有证明表明可能无法收回合同现金流量
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

11. 存货

本集团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。

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品(包括拟开发土地)、已完工开发产品(包括待售的已租房产)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。房地产开发产品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。

低值易耗品及其他存货采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量,当房地产开发产品可变现净值低于成本时,应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中,以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。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。

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,则减记的金额应当予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。转回的金额计入当期损益。

12. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过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在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。合并成本以在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

13. 投资性房地产

本集团投资性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、已出租的房屋建筑物、持有并准备以后出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限方法进行摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年摊销率如下:

类别	资产类别 细分	折旧年限	预计残值 率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	——	土地使用权剩余使用年限	0	根据折旧年限计算确定
房屋建筑物	钢结构	30年或使用权年限孰低	5	≥3.17
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5	≥3.8
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5	≥4.75

14. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	资产类别细分	折旧年限	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	钢结构	30年或使用年限孰低	5	≥3.17
	钢筋混凝土结构	25年或使用年限孰低	5	≥3.8
	砖混结构	20年或使用年限孰低	5	≥4.75
机器设备	——	5-20年	5	4.75-19
运输设备	乘用车	5年	5	19
	生产用车	5-8年	5	11.88-19
	车辆附属设备	5年	5	19
办公设备	仪器	5年	5	19
	办公用品	5年	5	19
	计算机设备	3-10年	5	9.5-31.67
	家具及家电	5年	5	19
	其他	5-10年	5	9.5-19

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、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。

15. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

16. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,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;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,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。

在房地产开发项目中,本集团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是指用于房地产开发的土地使用权已取得,项目建造工程(如桩基工程或其他实质性的建造活动)已开始;资产达到预定可使用或可销售状态是指房地产项目获取项目竣工验收备案回执。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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加权平均利率计算确定。

17. 无形资产

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权及软件等,为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。无形资产按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

18. 除商誉以外的非金融资产减值

本集团于每一资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

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。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

19. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示,与联营企业和合营企业有关的商誉,包含在长期股权投资的账面价值中。

无论是否存在减值迹象,每年末均对商誉进行减值测试。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

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

20. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租赁固定资产改良支出及受益期超过1年的其他费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本公司不存在设定受益计划。

本集团在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

22. 预计负债

当与对外担保、未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

23. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

24. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理费收入、公用事业（电力供应）收入和建造合同收入，收入确认政策如下：

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；

B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；

C. 公司收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；

D. 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 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。

3) 公用事业收入：在已经提供电力供应服务，与电力供应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，确认公用事业收入的实现。

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。

25. 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，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产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或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

26. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

27. 租赁

本集团的租赁业务属于经营租赁。

本集团作为经营租赁承租方的租金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。

28. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

按照财政部关于印发修订《企业会计准则第2号——长期股权投资》等一系列会计准则的通知的要求,本公司在编制2014年度报告时,执行了相关会计准则,并对比较报表进行了重述。

1) 2014年以前,本集团对于权益法核算的被投资单位增资扩股导致本集团在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益计入投资收益,根据修订《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定计入权益。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法,2014年比较报表已重新表述,2013年资产负债表调减未分配利润11,777,249.14元,调增资本公积11,777,249.14元,资产总额无影响;2013年利润表中调减投资收益及净利润11,777,249.14元。

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

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 重要会计估计变更

公司在原固定资产、投资性房地产折旧摊销的会计估计执行中,存在资产类别划分过粗导致同一类资产折旧年限、预计残值率选择过于宽泛,各公司在确认同一类资产折旧年限和残值率时差异较大等问题,导致折旧摊销会计估计不符合实际情况。为使资产折旧处理与资产实际使用情况更加接近,公司第七届董事会第十一次会议于2014年3月14日批准变更固定资产折旧、投资性房地产摊销的会计估计,并获得公司第七届监事会第十五次会议决议认可。

此次固定资产、投资性房地产折旧摊销会计估计变更情况:

1、固定资产会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		折旧年限	预计残值率	折旧年限	预计残值率
房屋建筑物	钢结构	30年或使用年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	钢筋混凝土结构	25年或使用年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	砖混结构	20年或使用年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
机器设备	——	5-20年	5%	10-20年	5%-10%
运输设备	乘用车	5年	5%	5-10年	5%
	生产用车	5-8年	5%	5-10年	5%
	车辆附属设备	5年	5%	5-10年	5%
办公设备	仪器	5年	5%	5-10年	5%
	办公用品	5年	5%	5-10年	5%
	计算机设备	3-5年	5%	5-10年	5%
	家具及家电	5年	5%	5-10年	5%
	其他	5-10年	5%	5-10年	5%

2、投资性房地产会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		折旧年限	预计净残值	折旧年限	预计净残值
房屋建筑物	钢结构	30年或使用年限孰低	5%	20年	10%
	钢筋混凝土结构	25年或使用年限孰低	5%	20年	10%
	砖混结构	20年或使用年限孰低	5%	20年	10%

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本次固定资产、投资性房地产折旧摊销会计估计的变更自董事会批准之日起执行,导致本报告期计提的折旧摊销比变更前增加约985万元。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税 ^{注1}	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	商品销售收入及供电收入 ^{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%或租金收入 ^{注3}	1.2%或12%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%

注1:根据香港《税务条例》,本公司之香港地区子公司的利得税税率是16.5%,本公司及在中国大陆的子公司适用的所得税税率为25%。

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

注3:本公司及深圳地区子公司的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值的70%及规定税率计缴房产税,其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税;异地子公司的房产税按当地的有关规定执行。

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2014年1月1日,“年末”系指2014年12月31日,“本年”系指2014年1月1日至12月31日,“上年”系指2013年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	372,572.19	277,828.02
银行存款	19,547,572,224.50	21,969,131,604.53
其他货币资金	3,435,441,646.33	2,271,049,363.95
合计	22,983,386,443.02	24,240,458,796.50

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其中:存放在境外的款项总额	920,105,484.28	3,458,738,312.81

注:其他货币资金中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为3,399,815,462.58元;受限货币资金金额为35,626,183.75元,其中20,700,990.50元为预售监管关联账户保证金存款。

2. 应收票据

(1) 应收票据种类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,390,000.00	4,000,000.00
合计	4,390,000.00	4,000,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,974,970.60	8.17	6,974,970.60	100.00	
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,872,817.05	6.88	5,872,817.05	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1	33,254,915.38	38.96			33,254,915.38
组合2	39,250,012.81	45.99	4,192,983.89	10.68	35,057,028.92
组合小计	72,504,928.19	84.95	4,192,983.89	5.78	68,311,944.30
合计	85,352,715.84	100.00	17,040,771.54		68,311,944.30

续:

类别	年初金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,028,220.80	6.52	6,028,220.80	100.00	
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,553,893.68	8.17	5,890,495.58	77.98	1,663,398.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1	48,400,728.29	52.36			48,400,728.29
组合2	30,463,772.65	32.95	3,663,084.23	12.02	26,800,688.42
组合小计	78,864,500.94	85.31	3,663,084.23	4.64	75,201,416.71
合计	92,446,615.42	100.00	15,581,800.61		76,864,814.81

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户一	6,974,970.60	6,974,970.60	100	无法收回
合计	6,974,970.60	6,974,970.60		

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	34,766,365.50	778,853.22	2.24
1-2年	1,233,608.45	246,721.70	20.00
2-3年	165,259.78	82,629.89	50.00
3年以上	3,084,779.08	3,084,779.08	100.00
合计	39,250,012.81	4,192,983.89	10.68

(2) 本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,289,438.80 元,本年收回或转回坏账准备金额 829,967.86 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
客户一	20,000,000.00	1年以内	23.43	
客户二	8,769,800.51	1年以内	10.27	175,395.93
客户三	6,974,970.60	3年以上	8.17	6,974,970.60
客户四	4,472,118.20	3年以上	5.24	4,472,118.20
招商局(上海)投资有限公司	2,544,000.00	1年以内	2.98	
合计	42,760,889.31		50.09	11,622,484.73

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	3,618,208,580.30	99.97	2,815,020,465.70	99.97
1-2年	119,980.00	0.01	947,042.09	0.03
2-3年	866,310.19	0.02		
合计	3,619,194,870.49	100.00	2,815,967,507.79	100.00

预付账款年末较年初增加 80,322.74 万元,增幅 29%,主要为预付土地款增加所致。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
供应商一	1,520,000,000.00	1年以内	42.00
供应商二	881,819,373.50	1年以内	24.37
供应商三	522,000,000.00	1年以内	14.42
供应商四	430,191,213.95	1年以内	11.89
供应商五	123,250,000.00	1年以内	3.41
合计	3,477,260,587.45		96.09

5. 应收股利

(1) 应收股利明细

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年末余额	年初余额
上海乐都置业有限公司	40,195,980.00	
深圳 TCL 光电科技有限公司	24,000,000.00	
合计	64,195,980.00	

6. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,270,000.00	0.13	11,270,000.00	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,313.37		3,994.01	30.00	9,319.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	8,913,924,206.56	99.40			8,913,924,206.56
组合2	42,763,207.56	0.47	14,835,939.09	34.69	27,927,268.47
组合小计	8,956,687,414.12	99.87	14,835,939.09	0.17	8,941,851,475.03
合计	8,967,970,727.49	100.00	26,109,933.10		8,941,860,794.39

续:

类别	年初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,270,000.00	0.08	11,270,000.00	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,313.37		3,994.01	30.00	9,319.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	13,657,904,323.94	99.63			13,657,904,323.94
组合2	40,250,394.52	0.29	14,280,161.65	35.48	25,970,232.87
组合小计	13,698,154,718.46	99.92	14,280,161.65	0.10	13,683,874,556.81

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
合计	13,709,438,031.83	100.00	25,554,155.66		13,683,883,876.17

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	100.00	无法收回
合计	11,270,000.00	11,270,000.00		

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	22,659,100.59	515,908.56	2.28
1-2年	4,265,633.15	853,126.62	20.00
2-3年	4,743,139.84	2,371,569.93	50.00
3年以上	11,095,333.98	11,095,333.98	100.00
合计	42,763,207.56	14,835,939.09	34.69

(2) 本年度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,006,382.39 元,本年收回或转回坏账准备金额 1,451,104.95 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
转子公司股东往来款	4,782,132,352.57	5,391,222,931.39
保证金、押金	1,712,390,760.99	2,226,095,531.52
联合营公司往来款	977,673,455.25	3,386,022,273.26
代垫款	865,536,014.75	673,006,107.37
合作诚意金	602,933,039.29	1,948,463,500.00
其他	27,305,104.64	84,627,688.29
合计	8,967,970,727.49	13,709,438,031.83

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
公司一	转子公司股东往来款	1,160,000,000.00	3年以内	12.93	
公司二	转子公司股东往来款	831,619,470.94	1-3年以上	9.27	
公司三	代垫款	707,286,552.87	0-3年以上	7.89	
佛山招商珑原房地产有限公司	联合营公司往来款	673,692,974.37	0-3年以上	7.51	
公司四	转子公司股东往来款	662,679,044.12	1年以内	7.39	
合计		4,035,278,042.30		44.99	

7. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	89,269,182,505.62	528,579,913.07	88,740,602,592.55
房地产开发产品	12,450,610,550.75	186,041,798.10	12,264,568,752.65
原材料	7,371,922.75		7,371,922.75
低值易耗品	6,256,448.97	162,981.66	6,093,467.31
合计	101,733,421,428.09	714,784,692.83	101,018,636,735.26

续:

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	70,028,577,041.98		70,028,577,041.98
房地产开发产品	8,609,017,171.77	185,161,833.73	8,423,855,338.04
原材料	7,513,712.18		7,513,712.18
低值易耗品	16,724,360.24	162,981.66	16,561,378.58
合计	78,661,832,286.17	185,324,815.39	78,476,507,470.78

存货年末较年初增加 2,254,212.93 万元,增幅 29%,主要系本集团房地产项目增加所致。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 存货构成

项目	年初数	本年增加额	本年减少额	年末数
房地产开发成本	70,028,577,041.98	48,069,485,831.31	28,828,880,367.67	89,269,182,505.62
房地产开发产品	8,609,017,171.77	28,828,880,367.67	24,987,286,988.69	12,450,610,550.75
原材料	7,513,712.18	47,552,322.59	47,694,112.02	7,371,922.75
低值易耗品	16,724,360.24	38,881,461.51	49,349,372.78	6,256,448.97
合计	78,661,832,286.17	76,984,799,983.08	53,913,210,841.16	101,733,421,428.09

A. 房地产在建项目

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
天津星城	2007年1月		359,494	517,394,155.19	
天津莫缇园	2012年8月	2015年10月	512,700	2,111,257,001.68	1,942,897,727.70
天津雍海源	2014年5月	2017年5月	239,282		1,664,794,978.36
青岛海德花园	2013年5月	2015年2月	82,220	203,325,256.40	606,867,492.26
青岛 LAVIE 公社	2012年4月	2015年5月	140,367	933,152,636.23	518,059,485.68
北京溪城家园及珑原	2013年5月	2015年6月	507,456	259,174,212.36	331,761,127.45
北京公园 1872	2006年1月	2015年2月	448,505	501,183,199.19	13,664,595.65
天津依云郡	2011年5月	2015年2月	133,329	158,906,079.57	350,203,682.16
哈尔滨诺丁山	2013年4月	2015年10月	347,581	148,301,132.07	417,466,046.36
哈尔滨贝肯山	2014年5月	2016年6月	142,015.63		996,801,309.48
烟台招商东岸	2014年6月	2015年12月	175,818		461,520,676.50
日照莱顿小镇	2014年6月	2016年9月	483,351		912,702,949.70
烟台招商西岸	2014年5月	2015年12月	308,068		594,362,574.05
大连兰溪谷	2013年7月	2015年2月	135,000	540,833,533.26	782,338,145.47
西安依云曲江	2014年9月	2016年10月	296,712		541,490,612.80
杭州雍华府	2014年5月	2016年6月	151,175		1,008,682,215.82
杭州雍景湾	2014年3月	2016年8月	262,855		1,903,307,211.89
宁波公园 1872 注1	2013年12月	2018年8月	436,058		2,543,063,760.07
镇江北固湾	2011年5月	2015年12月	621,044	2,981,543,426.67	2,125,278,500.58
镇江依云尚城	2014年7月	2017年11月	151,457		240,628,200.95
苏州雍景湾	2011年3月		215,000	967,815,190.00	
苏州雍华府	2013年3月	2015年12月	152,557	994,018,019.59	1,198,208,447.53
苏州依山郡	2013年6月	2015年7月	87,076	458,605,748.21	662,293,393.57

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
苏州小石城	2010年3月	2015年11月	485,432	1,104,701,524.85	1,150,455,971.39
苏州依云华府	2014年2月	2016年6月	163,971		1,104,232,661.19
上海招商海湾花园	2011年5月	2015年10月	139,059	438,413,354.96	327,851,154.90
上海佘山珑原项目	2010年10月		303,342	1,619,057,055.04	1,018,900,771.99
上海虹桥公馆	2012年2月	2014年8月	144,300	1,178,422,820.66	
上海海德花园	2006年5月	2016年10月	187,254	1,410,089,918.17	1,274,672,206.47
南京依云郡	2014年8月	2015年2月	151,400		662,921,300.07
南京雍华府	2012年2月	2015年5月	335,945	2,193,241,119.30	2,619,284,586.06
南京方山里花园	2014年10月	2016年6月	71,142		356,149,325.62
常州公园1872	2013年2月	2015年5月	300,031	775,718,949.71	1,134,843,521.43
常熟熙城花园	2014年6月	2015年11月	145,998		852,189,554.31
漳州招商假日365	2010年6月	2015年3月	44,205	97,506,634.50	133,525,527.09
漳州卡达凯斯	2010年5月	2015年2月	332,501	1,078,851,560.65	1,277,717,672.53
厦门雍华府	2014年3月	2016年1月	92,306		796,816,368.04
厦门海上五月花	2011年3月	2016年2月	256,949	1,081,038,717.30	612,580,190.75
厦门海德公园	2011年5月	2015年8月	233,354	1,495,403,744.30	790,750,945.78
武汉雍华府	2011年7月		99,183	861,018,328.37	
武汉招商公园1872A地块	2012年3月	2017年5月	373,771	1,857,220,454.61	1,284,084,823.48
武汉招商公园1872B地块	2014年10月	2015年8月	134,593		676,535,803.13
武汉招商公园1872C地块	2014年10月	2016年3月	134,422		61,044,729.94
武汉招商江湾国际	2014年5月	2016年3月	192,743		1,746,814,179.73
重庆长嘉汇	2011年5月	2019年2月	1,281,749	3,426,326,531.72	2,828,918,135.31
重庆花园城	2011年8月	2015年6月	351,717	1,845,235,291.40	1,254,938,677.85
重庆依云	2014年5月	2017年4月	108,141		628,825,958.94
重庆中央公园项目	2014年7月	2019年2月	1,179,807		3,025,832,005.41
云南海公馆	2013年1月	2016年3月	230,070	929,185,752.65	1,354,648,970.66
毕节招商花园城	2012年4月	2015年2月	300,147	781,668,293.64	532,279,432.91
南宁雍景湾	2014年7月	2017年3月	290,000		854,730,395.09
成都招商雍华府	2012年4月	2015年7月	275,371	1,904,618,663.66	356,270,829.56
成都依云上城	2014年2月	2016年6月	123,121		425,799,461.39

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
珠海招商花园城	2009年2月		151,667	795,320,613.02	
珠海依云水岸	2014年4月	2017年3月	129,425		670,638,863.80
三亚海棠湾青田风情小镇	2013年1月	2016年1月	208,088	51,583,724.98	184,170,478.62
广州金山谷及创意园	2009年7月	2015年7月	670,181	996,703,463.16	1,037,816,619.77
广州万博公馆	2014年8月	2016年9月	229,802		1,574,263,261.28
广州东荟城	2012年3月	2015年2月	289,176	1,963,425,999.76	1,539,701,580.31
佛山依云国际	2013年2月	2015年7月	89,197	276,038,549.14	412,924,897.45
佛山依云置地中心	2013年10月	2016年11月	210,869	878,602,934.91	687,319,284.40
佛山依云曦城	2010年2月	2015年1月	113,487	334,308,921.45	454,370,725.05
佛山依云天汇	2011年8月		146,022	1,343,002,124.56	
佛山公园1872	2013年9月	2015年2月	220,000	1,401,881,905.84	1,706,096,128.86
佛山雍景湾	2014年3月	2016年2月	112,265		758,826,483.42
佛山依云公馆	2014年2月	2016年3月	55,389		344,782,063.71
佛山依云华府	2014年4月	2015年11月	90,010		568,241,550.30
深圳中心广场	2011年2月		6,918	53,526,164.81	
深圳鲸山观海	2011年5月		292,370	2,012,634,209.09	
深圳渔二村项目	未定	未定	未定	269,113,953.75	278,385,884.46
深圳壹海城项目	2011年11月	2016年2月	735,678	3,917,668,541.84	2,060,034,689.63
深圳三联旧改	2015年6月	2018年10月	171,582	37,556,658.80	83,450,363.05
深圳溪涌项目	未定	未定	未定		5,727,898.28
深圳坪山花园城	2013年4月	2015年11月	322,408	1,575,860,527.71	2,200,442,700.46
深圳太子大厦	2013年6月	2015年2月	211,046	1,067,217,206.78	1,269,675,944.66
深圳海上世界住宅	2013年7月	2016年2月	1,203,461	2,834,590,034.27	8,045,513,371.93
深圳南海意库商业改造	2013年3月		600	5,742,046.60	
深圳船头广场	2015年8月	2016年8月	24,013		85,082,840.38
深圳招商局广场会所	2015年2月	2015年6月	3,887		9,491,032.46
深圳锦绣观园	2011年2月		94,264	759,733,888.03	
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2015年5月	113,969	15,922,583.76	302,471,062.30
深圳海上世界市政工程	2013年7月	2015年2月	7,541		25,283,531.16
其他				11,162,125.15	31,687,864.50
合计				55,454,824,483.32	73,296,407,415.29

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注1:截止2014年12月31日,宁波江湾房地产开发有限公司原拟吸收复地(集团)股份有限公司和上海世茂股份有限公司投资的增资扩股事项终止实施,本期已对该公司实施控制,故将该公司纳入合并范围,取得宁波公园1872项目。

B. 房地产拟开发项目

截至2014年12月31日止,本集团土地储备面积为441.95万平方米,土地成本金额15,972,775,090.33元。

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
天津雍海源	2015年3月	2017年5月	191,537		1,244,160,000.00
哈尔滨贝肯山	2015年5月	2017年5月	923,625	2,659,778,476.22	2,176,227,707.50
哈尔滨诺丁山3-7号地块	2015年5月	2017年5月	347,581	556,342,750.32	405,446,215.43
日照莱顿小镇	2015年5月	2016年6月	493,351		1,030,525,477.63
西安依云曲江	2015年10月	2017年10月	296,712		427,089,500.00
苏州依山郡	2015年3月	2016年4月	86,950	341,150,180.95	496,019,977.50
南京燕子矶	2015年6月	2017年11月	340,000		1,228,973,612.55
镇江南山创意产业园	2015年3月	2017年4月	未定	49,562,123.13	61,688,493.41
漳州半山	2015年12月	2018年12月	未定		958,930,000.00
武汉墨水湖C地块	2015年5月	2017年10月	323,490	1,217,517,401.97	1,165,000,000.00
武汉墨水湖B地块	2015年5月	2017年10月	226,219	922,306,172.00	265,602,240.90
成都依云上城	2015年8月	2017年10月	226,172	769,788,038.50	516,798,812.93
云南海公馆	2015年3月	2017年3月	90,029	341,064,823.18	341,064,823.18
重庆中央公园地块	2015年10月	2017年8月	1,179,807		1,227,830,000.00
重庆巴南地块	2015年4月	2016年8月	340,000	262,616.00	752,112,428.94
烟台招商西岸	2015年6月	2016年9月	308,068	1,253,365,941.20	832,919,800.00
佛山依云公馆	2015年2月	2016年7月	136,176	368,300,700.00	222,746,891.47
佛山依云曦城	2015年11月	2016年11月	67,298	284,799,443.85	151,188,245.92
佛山依云华府	2015年6月	2016年11月	145,429		675,617,296.70
佛山雍景湾	2015年6月	2017年11月	88,271.15		422,671,270.08
海南博鳌大灵湖	2015年3月	2020年10月	未定	829,914,940.82	856,186,960.65
沈阳招商钻石山广场 ^{注1}	2015年5月	2018年7月	133,762		513,975,335.54
其他 ^{注2}				4,979,598,950.52	
合计				14,573,752,558.66	15,972,775,090.33

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注 1: 2014 年 12 月, 本公司通过收购金汇中国控股有限公司 51% 股权取得沈阳招商钻石山广场项目, 该项目本期尚未开工。

注 2: 其他系本期已全部转入在建的项目, 包括杭州雍华府、杭州雍景湾、苏州依云华府、厦门雍华府及南宁雍景湾等项目。

C. 房地产开发产品列示如下

项目名称	最近一期竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
天津星城	2014年7月	146,820,760.37	1,123,575,578.84	416,665,118.15	853,731,221.06
天津雍华府	2012年10月	169,749,194.87	2,123,086.53	6,250,584.22	165,621,697.18
天津贝肯山	2014年8月		940,046,670.22	744,540,338.89	195,506,331.33
天津依云郡	2013年6月	14,459,901.01		9,537,757.17	4,922,143.84
天津西康路 36 号	2009年11月	1,907,351.03			1,907,351.03
青岛 LAVIE 公社	2014年5月		600,848,214.29	308,459,286.88	292,388,927.41
北京公园 1872	2014年7月	91,666,642.14	877,391,061.57	841,975,823.98	127,081,879.73
北京溪城家园	2010年9月	91,987,334.55		4,095,187.42	87,892,147.13
北京珑原	2013年7月	237,927,265.47		222,583,461.11	15,333,804.36
哈尔滨诺丁山	2014年7月	149,427,578.53	219,825,044.48	144,984,594.15	224,268,028.86
镇江北固湾	2014年7月	45,539,301.62	1,233,629,819.95	968,702,937.85	310,466,183.72
苏州雍景湾	2014年11月	371,540,730.88	1,066,196,080.23	1,335,113,007.13	102,623,803.98
苏州依云水岸	2009年12月	9,701,439.23		3,933,445.94	5,767,993.29
苏州小石城	2014年12月	59,695,486.25	744,810,335.03	762,563,091.04	41,942,730.24
上海招商海湾花园	2014年6月	439,566,442.73	255,267,593.16	189,897,415.42	504,936,620.47
上海佘山珑原	2014年8月	907,904,549.76	776,857,103.00	171,157,766.48	1,513,603,886.28
上海海德花园	2014年5月	36,353,144.39	347,185,815.00	342,048,762.41	41,490,196.98
上海虹桥公馆	2014年8月		1,406,586,349.35	891,331,760.00	515,254,589.35
南京紫金山一号	2013年12月	1,120,333,242.89		211,075,189.82	909,258,053.07
南京依云溪谷	2010年10月	6,380,500.81		6,380,500.81	
漳州招商卡达凯斯	2014年6月	105,378,492.95	127,019,700.48	148,448,439.38	83,949,754.05
漳州招商花园城	2013年6月	54,650,716.25		31,205,684.57	23,445,031.68
漳州阳光花园	2006年6月	2,656,378.89			2,656,378.89
漳州金三角商业公寓	2004年12月	1,439,657.00			1,439,657.00
漳州假日 365	2013年11月	74,653,044.41		60,374,721.25	14,278,323.16
厦门五月花	2014年8月	127,018,694.10	829,120,294.88	668,178,605.95	287,960,383.03

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
厦门海德公园	2014年4月	154,964,402.02	883,518,944.04	868,773,237.54	169,710,108.52
武汉公园 1872A 地块	2014年12月		1,230,611,149.30	472,460,627.78	758,150,521.52
武汉雍华府	2014年5月		895,823,159.10	844,606,366.36	51,216,792.74
重庆招商花园城	2014年9月	171,699,732.21	1,036,321,367.99	825,862,080.18	382,159,020.02
重庆江湾城	2013年9月	172,958,742.44		54,514,801.87	118,443,940.57
重庆长嘉汇	2014年4月		979,969,732.65	886,879,270.01	93,090,462.64
成都招商雍华府	2014年9月	69,466,590.37	1,946,077,584.67	1,669,721,117.92	355,823,057.12
成都东城国际	2012年9月	23,093,954.26		-3,211,928.03	26,305,882.29
毕节招商花园城	2014年12月	74,584,020.48	812,590,577.45	342,615,597.74	544,559,000.19
珠海花园城	2014年1月	283,791,082.74	938,217,227.34	731,555,216.40	490,453,093.68
广州金山谷	2013年6月	420,050,667.82		156,957,935.37	263,092,732.45
广州创意园	2014年9月		560,508,889.26	141,175,331.74	419,333,557.52
广州东荟城	2014年6月		782,901,753.32	667,508,181.22	115,393,572.10
佛山依云天汇	2014年7月	903,252,545.76	1,469,595,900.03	1,965,002,955.53	407,845,490.21
佛山依云水岸	2012年9月	211,110,517.09	-22,529,568.55	109,086,338.27	79,494,610.27
佛山依云上城	2013年6月	1,166,177,250.80		1,071,079,193.12	95,098,057.68
佛山依云曦城	2014年9月	219,160,941.21	248,892,636.61	334,781,952.41	133,271,625.41
深圳招商澜园	2010年10月	1,063,834.85			1,063,834.85
深圳招商果岭花园	2013年6月	20,277,468.26			20,277,468.26
深圳壹海城	2014年8月		2,772,182,577.72	2,281,989,687.55	490,192,890.17
深圳南海意库商业改造	2014年12月		24,455,984.38	24,455,984.38	
深圳招商观园	2012年1月	280,919,862.26	5,655,793.31	214,873,273.71	71,702,381.86
深圳雍景湾	2012年8月	53,870,232.20	12,014.81	52,167,423.91	1,714,823.10
深圳依山郡	2009年10月	13,440,925.00		13,440,925.00	
深圳伍兹公寓	2013年6月		80,275,244.52	8,029,084.83	72,246,159.69
深圳鲸山观海	2014年6月		2,565,238,329.74	1,945,748,840.38	619,489,489.36
深圳锦绣观园	2014年6月		883,212,910.25	802,881,913.15	80,330,997.10
深圳兰溪谷	2011年5月	2,478,894.64		2,478,894.64	
海上世界滨水区	2014年12月		77,717,929.82		77,717,929.82
深圳中心广场	2014年12月		56,576,597.22		56,576,597.22
海上世界广场	2014年12月		42,825,888.41		42,825,888.41
深圳环船广场	2013年9月	98,363,670.23		14,594,208.37	83,769,461.86
其他		1,533,987.00			1,533,987.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
合计		8,609,017,171.77	28,828,880,367.67	24,987,286,988.69	12,410,610,550.75

(3) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
房地产开发成本		528,579,913.07				528,579,913.07
房地产开发产品	185,161,833.73	10,166,456.07		9,286,491.70		186,041,798.10
低值易耗品	162,981.66					162,981.66
合计	185,324,815.39	538,746,369.14		9,286,491.70		714,784,692.83

注1: 计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售, 已预售部分按照实际签约金额确认估计售价, 未售部分按照近期平均签约价格或类似产品的市场销售价格确定。

注2: 本期末, 本公司之子公司招商局地产(苏州)有限公司、成都招商龙城房地产开发有限公司、招商局地产(杭州)有限公司、烟台招商局置业有限公司和青岛中润德汽车贸易有限公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况, 对项目可变现净值进行测试后, 对其开发的依云华苑、依云上城一期、杭州雍华府、招商东岸项目、青岛 LAVIE 公社分别计提了存货跌价准备 111,900,000.00 元、82,413,630.74 元、106,680,000.00 元、106,453,300.34 元和 121,132,981.99 元。

注3: 本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司根据当时市场情况, 对其开发的上海佘山珑原项目计提了存货跌价准备 207,957,544.04 元, 以前年度因结转销售配比转销 22,795,710.31 元。本期末, 该公司按照目前市场价格状况和上海佘山珑原项目实际销售情况, 对该项目可变现净值进行测试后补提存货跌价准备 10,166,456.07 元, 且本期因结转销售配比转销已计提的减值损失 9,286,491.70 元。

(4) 房地产开发成本中累计资本化的利息支出为 1,929,803,212.63 元, 其中本年计入房地产开发成本的利息支出为 790,506,393.96 元。

(5) 用作抵押的存货如下:

借款主体	贷款机构	借款金额	其中: 一年内到期长期借款金额	抵押物
青岛中润德汽车贸易有限公司	银行	153,000,000.00	153,000,000.00	青岛 LAVIE 公社一期地块(对应土地使用权证为青房地权市字第20081844号)及在建项目(权属证号为青房地建市字第

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款主体	贷款机构	借款金额	其中：一年内到期长期借款金额	抵押物
				201274753号)
青岛中润德置业有限公司	银行	79,800,000.00	21,000,000.00	青岛 LAVIE 公社二期地块 (对应土地使用权证为青房地权市字第 201013560 号) 及在建项目 (对应权属证号为建字第 370200201316034 号)
天津招商泰达投资有限公司	银行	148,928,563.46	97,728,563.46	土地使用权 (对应土地使用权证为津字第 114051200160 号、津字第 114051300109 号、津字第 11405130007 号)
大连招宇房地产有限公司	银行	65,000,000.00	30,000,000.00	大连当溪谷南区项目地块 (对应的权属证号为：高新园区国用(2014)第 05004 号) 及在建项目 (对应的权属证号为：建字第 210211201420009 号)
哈尔滨银开房地产开发有限公司	银行	200,000,000.00		哈尔滨贝肯山在建项目 (对应的权属证号：哈房建市字第 1410000033 号)
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	银行	250,000,000.00		哈尔滨诺丁山地块 (对应的权属证号为哈国用(2014)第 10000012 号) 及在建工程 (对应的权属证号为：哈房建市字第 1410000036 号)
常熟招商熙城房地产有限公司	银行	20,000,000.00		常熟太公望花园项目地块 (对应土地证号为常国用(2014)第 13137 号)
宁波工湾房地产有限公司	银行	50,000,000.00	10,000,000.00	宁波公园 1872 项目的 3#-1 地块 (对应土地证号为甬国用(2014)第 0101150 号)
合计		966,728,563.46	311,728,563.46	

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预交税费	3,535,041,730.18	3,547,427,010.52	预缴的税金
其他	15,654,162.79	2,770,929.08	预付的其他费用
合计	3,550,695,892.97	3,550,197,939.60	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
深圳市德瀚投资发展有限公司	13,439,089.52			-715,894.58						12,723,194.94	
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	500,000.00			-500,000.00							
佛山招商珑原房地产有限公司 ^{注1}											
北京广盈房地产开发有限公司 ^{注1}											
深圳招商华侨城物业管理有限公司	3,191,981.20			766,062.05						3,958,043.25	
宁波江湾房地产有限公司 ^{注2}	29,025,146.81								-29,025,146.81		
上海自贸试验区浦深置业有限公司 ^{注3}		18,000,000.00		-4,862,837.23						13,137,162.77	
二、联营企业											
深圳招商华侨城投资有限公司	655,896,945.76			240,880,545.06			-320,548,073.60			576,229,417.22	
广州市番禺创新科技园有限公司	313,093,571.68			-3,123,380.31						309,970,191.37	
惠州市泰通置业投资有限公司 ^{注1}											
上海新南山房地产开发有限公司	56,329,128.55			57,241,901.19						113,571,029.74	
招商局光明科技园有限公司	163,856,555.45			-1,780,287.00						162,076,268.45	
北京招商局天平物业管理有限公司	2,490,529.24			27,570.99						2,518,100.23	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津兴海房地产开发有限公司	104,079,030.05			50,383.59						104,129,413.64	
上海乐都置业有限公司	217,515,645.59			5,785,741.96			-40,195,980.00			183,105,407.55	
JonesTechLimited		75,281,982.35		-2,116,496.88						73,165,485.47	
HollyProfitLimited		90,435,568.55		-3,653,571.10						86,781,997.45	
Station Fortune Limited	298.75	89,832,662.75		-1,214,858.16						88,618,103.34	
Chief Master Limited	298.75	45,217,633.55		-862,460.38						44,355,471.92	
TCL 光电科技(深圳)有限公司	93,775,993.21			44,621,242.71			-24,000,000.00			114,397,235.92	
天津睦南秋实实业有限公司 ^{注4}		17,000,000.00		-621.58						16,999,378.42	
合计	1,653,194,214.56	335,767,847.2		330,543,040.33			-384,744,053.60		-29,025,146.81	1,905,735,901.68	

注 1: 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资如下:

被投资单位	持股比例	投资成本	累计权益法调整
佛山招商珑原房地产有限公司	50%	50,000,000.00	-50,000,000.00
北京广盈房地产开发有限公司	34%	6,258,825.01	-6,258,825.01
惠州市泰通置业投资有限公司	49%	25,484,900.00	-25,484,900.00

注 2: 2013 年 7 月 16 日, 本公司投资设立宁波江湾房地产开发有限公司, 注册资本为 3000 万元, 持股比例为 100%。由于该公司拟进行增资扩股, 吸收复地(集团)股份有限公司和上海世茂股份有限公司两家合作方共同经营, 根据宁波江湾房地产开发有限公司章程及相关协议约定本公

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

司表决权比例为34%,故2013年未将该公司纳入合并范围;截止2014年12月31日,宁波江湾房地产开发有限公司终止实施上述增资扩股,本期本公司已对该公司实施控制,转为子公司管理。

注3:2014年5月20日,本公司之子公司上海招商置业有限公司与上海外高桥保税区开发股份有限公司共同出资设立上海自贸试验区浦深置业有限公司,注册资本为人民币3,000万元,上海招商置业有限公司出资人民币1,800万元,享有60%的权益性资本。根据上海自贸试验区浦深置业有限公司公司章程及相关协议约定,该公司由股东双方共同控制,故上海招商置业有限公司不能对该公司实施控制,本公司亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4:2014年5月30日,本公司之子公司天津招胜房地产有限公司与天津荣鸿盛隆实业有限公司、天津万科投资有限公司共同投资设立天津睦南秋实实业有限公司,注册资本为人民币5,100万元,天津招胜房地产有限公司出资人民币1,700万元,享有33.33%权益性资本。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

10. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	4,619,714,535.01	2,461,979,489.81	7,081,694,024.82
2. 本年增加金额	179,130,995.33	70,098,884.57	249,229,879.90
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\无形资产转入	139,169,744.82	26,705,525.20	165,875,270.02
(3) 其他增加	39,961,250.51	43,393,359.37	83,354,609.88
(4) 企业合并增加			
3. 本年减少金额	183,135,280.56	50,790,095.90	233,925,376.46
(1) 处置	34,222,158.65		34,222,158.65
(2) 转往存货\固定资产\无形资产	21,764,215.32	11,559,384.47	33,323,599.79
(3) 其他减少	127,148,906.59	39,230,711.43	166,379,618.02
4. 年末余额	4,615,710,249.78	2,481,288,278.48	7,096,998,528.26
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	1,171,893,770.58	247,955,920.36	1,419,849,690.94
2. 本年增加金额	181,540,116.23	68,495,506.20	250,035,622.43
(1) 计提或摊销	163,706,082.19	63,858,398.68	227,564,480.87
(2) 存货\固定资产\无形资产转入	17,834,034.04	374,686.73	18,208,720.77
(3) 其他增加		4,262,420.79	4,262,420.79
(4) 企业合并增加			
3. 本年减少金额	19,896,739.33	233,995.24	20,130,734.57
(1) 处置	14,869,980.01		14,869,980.01
(2) 其他转出	764,338.51	233,995.24	998,333.75
(3) 其他减少	4,262,420.81		4,262,420.81
4. 年末余额	1,333,537,147.48	316,217,431.32	1,649,754,578.80
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
(2) 存货\固定资产\无形资产转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本年减少金额			

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 处置			
(2) 转往存货\固定资产\无形资产			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	3,282,173,102.30	2,165,070,847.16	5,447,243,949.46
2. 年初账面价值	3,447,820,764.43	2,214,023,569.45	5,661,844,333.88

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
招商局广场	1,151,936,374.69	正在办理权属证书
船前广场	375,742,209.32	
船尾广场	355,054,031.01	
船后广场	353,838,017.05	
美伦公寓	246,632,233.88	
漳州卡达凯斯D区精装修会所	47,234,540.25	
漳州卡达凯斯展示区店面	29,654,475.70	
金山谷花园二期	22,675,905.25	
漳州卡达凯斯C3商业	11,976,939.02	
金三角商业公寓	476,592.11	
紫薇苑一期	36,117,268.40	因房屋所在土地为租赁经营取得,不能办理相关权属证书的房屋
文体馆主体	13,658,943.20	
亚洲厂房	7,048,679.69	
文体馆游泳池	1,370,057.60	
新能源宿舍楼	422,986.14	
后方联检楼	66,135.30	
免税小楼	56,859.77	
半岛大厦负1层至8层、10层	49,373,376.22	历史原因及原始资料缺失造成暂未取得权属证书
沃尔玛商场	45,401,572.23	
鲸山别墅8期(#145-#180)	36,850,937.68	
北科创业大厦	19,973,745.90	
鲸山公寓5栋	14,611,743.67	
春天广场商铺	4,528,556.57	
半山海景别墅50-52栋	3,179,540.73	
兰溪谷商铺	2,271,208.84	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南油厂房	193,994.99	属于临时建筑,在未根据城市规划进行改造之前不能办理权属登记。
碧海阁	89,070.81	
花果山商铺	919,353.60	
玫瑰园仓库	36,169.40	
合计	2,831,391,519.02	

11. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	1,875,320,557.09	315,079,590.79	92,297,631.00	139,435,209.74	2,422,132,988.62
2. 本年增加金额	70,506,501.75	16,681,357.47	21,663,678.47	57,405,836.02	166,257,373.71
(1) 购置		388,943.40	14,347,334.05	22,624,146.41	37,360,423.86
(2) 在建工程转入	16,696,967.44	16,054,364.07		942,557.25	33,693,888.76
(3) 企业合并增加			1,048,000.00	515,270.80	1,563,270.80
(4) 其他科目转入	29,509,212.59				29,509,212.59
(5) 其他增加	24,300,321.72	238,050.00	6,268,344.42	33,323,861.56	64,130,577.70
3. 本年减少金额	173,148,617.94	54,639,359.72	3,960,726.50	8,553,571.80	240,302,275.96
(1) 处置或报废	54,051.51	1,131,055.88	3,520,781.50	7,324,525.54	12,030,414.43
(2) 企业合并减少					
(3) 转入投资性房地产	136,295,040.98				136,295,040.98
(4) 转入其他科目					
(5) 其他减少	36,799,525.45	53,508,303.84	439,945.00	1,229,046.26	91,976,820.55
4. 年末余额	1,772,678,440.90	277,121,588.54	110,000,582.97	188,287,473.96	2,348,088,086.37
二、累计折旧					
1. 年初余额	121,026,820.32	155,336,824.02	47,442,026.52	59,906,326.21	383,711,997.07
2. 本年增加金额	78,247,768.47	30,412,070.35	15,523,136.98	52,637,959.43	176,820,935.23
(1) 计提	72,907,355.32	30,294,432.10	13,685,478.95	30,760,161.09	147,647,427.46
(2) 企业合并增加			37,429.92	22,966.68	60,396.60
(3) 其他科目转入	764,338.51				764,338.51
(4) 其他增加	4,576,074.64	117,638.25	1,800,228.11	21,854,831.66	28,348,772.66
3. 本年减少金额	17,871,806.00	28,952,092.41	3,353,479.39	7,805,338.05	57,982,715.85
(1) 处置或报废	37,771.96	1,049,947.35	3,353,479.39	6,873,130.47	11,314,329.17

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
(2) 企业合并减少					
(3) 转入投资性房地产	17,834,034.04				17,834,034.04
(4) 转入其他科目					
(5) 其他减少		27,902,145.06		932,207.58	28,834,352.64
4. 年末余额	181,402,782.79	156,796,801.96	59,611,684.11	104,738,947.59	502,550,216.45
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 企业合并减少					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	1,591,275,658.11	120,324,786.58	50,388,898.86	83,548,526.37	1,845,537,869.92
2. 年初账面价值	1,754,293,736.77	159,742,766.77	44,855,604.48	79,528,883.53	2,038,420,991.55

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
漳州美仑山庄	119,632,046.62	新物业, 正办理
深圳海上世界希尔顿酒店	629,888,013.23	
成都东城国际22楼办公室	5,842,504.28	
招商局广场26楼办公室	20,419,497.77	
妈湾变电站楼体	16,476,660.24	
珠海招商花园城一期	7,744,997.27	
海涛酒店	701,070.92	经整改或完善相关报建手续后可办理权属证书
第三变电站(土建部分)	6,510,028.90	
中电第三电缆土建	1,451,296.86	
美仑会所	16,483,580.03	因当地政府部门相关政策原因, 暂不能办理房屋权属证书
招商供电部分变电站仓库及配电所	4,746,096.01	因房屋所在土地系租赁控股股东蛇口工业区用地, 无法办理房屋权属证书
黄金台34区、35区变电所及地下水池	1,059,848.43	临时建筑, 不具备办理权属登记条件
合计	830,955,640.56	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
变电站项目	77,450,226.12		77,450,226.12	97,696,226.79		97,696,226.79
34区厂房改造	2,936,043.39		2,936,043.39	2,936,043.39		2,936,043.39
增城培训基地改造	4,586,781.10		4,586,781.10	4,263,308.18		4,263,308.18
合计	84,973,050.61		84,973,050.61	104,895,578.36		104,895,578.36

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
前海110KV妈湾变电站	73,747,859.97	9,744,413.03	16,696,967.44		66,795,305.56
增城培训基地改造	4,263,308.18	323,472.92			4,586,781.10
第一变电站10KV开关柜改造	10,272,068.26		10,272,068.26		
合计	88,283,236.41	10,067,885.95	26,969,035.70		71,382,086.66

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中:本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
前海110KV妈湾变电站	135,000,000.00	61.85	80.00				自筹
增城培训基地改造	7,363,308.18	62.29	95.00				自筹
第一变电站10KV开关柜改造	17,200,000.00	59.72	100.00				自筹
合计	159,563,308.18						

13. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	合计
1. 年初余额	560,127,109.65	6,822,128.00	566,949,237.65
2. 本年增加金额	12,055,879.47	828,620.00	12,884,499.47
(1) 购置		828,620.00	828,620.00
(2) 企业合并增加			
(3) 其他增加	12,055,879.47		12,055,879.47
3. 本年减少金额	28,326,815.15	12,300.00	28,339,115.15
(1) 处置			
(2) 企业合并减少			
(3) 其他减少	28,326,815.15	12,300.00	28,339,115.15
4. 年末余额	543,856,173.97	7,638,448.00	551,494,621.97
二、累计摊销			
1. 年初余额	21,427,208.41	3,073,377.82	24,500,586.23
2. 本年增加金额	16,604,182.89	1,902,673.37	18,506,856.26
(1) 计提	16,370,187.65	1,902,673.37	18,272,861.02
(2) 企业合并增加			
(3) 其他增加	233,995.24		233,995.24
3. 本年减少金额	3,056,987.69	2,300.00	3,059,287.69
(1) 处置			
(2) 企业合并减少			
(3) 其他减少	3,056,987.69	2,300.00	3,059,287.69
4. 年末余额	34,974,403.61	4,973,751.19	39,948,154.80
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他增加			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	508,881,770.36	2,664,696.81	511,546,467.17
2. 年初账面价值	538,699,901.24	3,748,750.18	542,448,651.42

14. 商誉

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
招商局置地有限公司	159,560,861.23			159,560,861.23
合计	159,560,861.23			159,560,861.23

(2) 本集团以预计商誉资产组未来现金净流量的现值与该资产组的账面价值之差，确认为商誉资产组减值损失。经减值测试，商誉未发生减值。

15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
经营租赁固定资产改良支出	198,031,614.61	10,453,980.68	19,266,320.89		189,219,274.40
其他	59,637,228.12	36,233,540.30	37,824,551.35		58,046,217.07
合计	257,668,842.73	46,687,520.98	57,090,872.24		247,265,491.47

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19,921,208.20	4,980,302.05	20,247,980.42	5,061,995.11
预提土地增值税	3,019,735,278.84	754,933,819.71	2,960,884,621.18	740,221,155.30
资产评估增值 ^{注1}	1,831,111,563.40	457,777,890.85		
其他	88,547,416.00	22,136,854.00	99,898,921.16	24,974,730.28
合计	4,959,315,466.44	1,239,828,866.61	3,081,031,522.76	770,257,880.69

递延所得税资产年末较年初增加 46,957.10 万元，增幅 61%，主要系投资性房地产作价出资，形成资产评估增值的可抵扣暂时性差异。

注 1：2014 年 4 月 15 日，经本公司第七届董事会第十二次会议审议通过，以深圳招商商置投资有限公司所拥有的蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场五项资产账面价值合计 14.91 亿元及 300 万现金出资设立五家子公司。

公司聘请专业评估机构对上述五项资产及其成立的五家子公司 100% 股权进行价值评估，评估基准日为 2014 年 4 月 30 日，评估增值 18.70 亿元。五家子公司依法成立后，其

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

100%股权将在产权交易所进行公开挂牌并转让。截止至2014年12月31日，深圳招商商置投资有限公司已与受让方签订股权转让协议，转让该五家子公司100%股权，股权价款合计33.87亿元。

本集团将上述资产评估增值扣减子公司多计提折旧的部分按照税率确定递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
被投资公司未分配利润	644,221,885.52	35,822,337.24	1,127,065,853.48	108,596,697.05
合计	644,221,885.52	35,822,337.24	1,127,065,853.48	108,596,697.05

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	520,839,909.32	20,887,975.87
可抵扣亏损	3,001,387,433.54	1,880,447,683.61
预提土地增值税	701,035,574.42	599,606,449.00
合计	4,223,262,917.28	2,500,942,108.48

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2014年		9,070,705.50	
2015年	17,196,247.51	73,616,726.44	
2016年	164,439,209.37	187,868,641.92	
2017年	581,372,066.72	743,689,981.13	
2018年	620,681,602.32	866,201,628.62	
2019年	1,617,698,307.62		
合计	3,001,387,433.54	1,880,447,683.61	

17. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
------	------	------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款 ^{注1}	650,000,000.00	1,200,000,000.00
信用借款	3,236,900,000.00	3,050,000,000.00
合计	3,886,900,000.00	4,250,000,000.00

注1：本公司之子公司深圳招商建设有限公司向银行借款共计人民币6.5亿元，其中由本公司提供担保6亿元，由蛇口工业区提供担保0.5亿元。

18. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	15,573,202.50	4,777,875.00
商业承兑汇票	31,770,935.50	22,489,762.07
合计	47,344,138.00	27,267,637.07

年末不存在已到期未支付的应付票据。

19. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
工程款	8,862,113,986.73	6,498,504,292.06
地价款	4,886,745,741.64	4,916,328,784.79
股权收购款 ^{注1}	455,793,894.81	135,650,000.00
保修金	794,692,588.57	336,853,170.30
其他	214,130,847.65	123,496,207.35
合计	15,213,477,059.40	12,010,832,454.50
其中：1年以上	1,503,999,912.80	937,403,243.07

应付账款年末较年初增加320,264.46万元，增幅27%，主要系房地产项目增加导致应付工程款及保修金增加。

注1：股权收购款主要是本公司收购项目的应付余款，包括沈阳金道项目、哈尔滨贝肯山项目、上海海德项目、深圳招商润德项目。

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
------	------	-----------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
北京银泰置地商业有限公司	191,687,015.91	未达到支付条件
深圳招商局广场项目工程款	173,878,120.35	工程未结算
北京公园 1872 项目二期工程款	84,911,965.13	工程未结算
深圳伍兹公寓项目工程款	75,503,636.42	工程未结算
中集申发建设实业有限公司	70,650,000.00	未达到支付条件
深圳市维汇投资有限公司	65,000,000.00	未达到支付条件
深圳果岭项目工程款	44,805,911.31	工程未结算
南京花园城项目工程款	40,360,055.63	工程未结算
漳州卡达凯斯项目展示区公寓工程款	36,345,741.13	工程未结算
上海市宝山区杨行镇人民政府	32,323,238.05	未达到支付条件
珠海花园城项目一期工程款	29,946,100.90	未到质保期
深圳观园项目工程款	29,284,772.49	未到质保期
佛山依云水岸项目三期工程款	25,553,031.58	未到质保期
佛山依云上城项目一期工程款	25,532,625.63	工程未结算
深圳雍景湾项目工程款	23,606,887.48	未到质保期
佛山依云上城项目三期工程款	22,848,116.36	工程未结算
上海佘山珑原项目工程款	22,652,958.39	工程未结算
北京公园 1872 项目三期工程款	20,666,819.30	工程未结算
上海海廷项目工程款	20,338,053.01	未到质保期
佛山依云上城项目二期工程款	19,965,215.95	工程未结算
深圳船尾广场项目工程款	18,289,452.98	工程未结算
深圳船后广场项目工程款	17,965,808.92	工程未结算
天津雍华府项目工程款	17,578,947.75	未到质保期
漳州卡达凯斯项目一期工程款	16,034,121.86	工程未结算
佛山依云水岸项目一期工程款	16,018,200.95	未到质保期
漳州假日 365 项目一期工程款	15,963,665.89	工程未结算
南京依云溪谷项目工程款	15,029,233.86	未到质保期
北京公园 1872 项目一期工程款	15,003,812.60	工程未结算
漳州美仑山庄项目工程款	14,676,540.99	工程未结算
上海雍华苑项目工程款	14,669,711.76	工程未结算
深圳依山郡项目三期工程款	12,508,822.09	未到质保期
天津依山郡项目工程款	10,916,346.21	工程未结算
佛山依云水岸项目二期工程款	10,557,121.46	未到质保期
重庆长嘉汇项目工程款	10,530,182.16	工程未结算
深圳澜园项目工程款	9,545,912.44	未到质保期

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
佛山依云水岸项目四期工程款	9,180,978.90	未到质保期
苏州雍景湾项目工程款	7,186,500.57	未到质保期
深圳兰溪谷项目一期工程款	7,053,721.78	未到质保期
北京江河幕墙股份有限公司	6,854,339.59	工程未结算
成都东城国际商务广场项目工程款	6,442,544.23	未到质保期
天津松江团泊投资发展有限公司	6,053,515.08	未达到支付条件
上海依云郡项目工程款	5,632,830.34	未到质保期
漳州地产旧楼盘保修金	5,171,817.42	未到质保期
合计	1,324,724,394.85	

20. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
合计	35,599,290,811.40	37,517,671,641.79
其中: 1年以上	4,411,610,430.80	3,720,581,363.29

注: 预收账款主要为预收售楼款, 账龄超过1年未结转的预收账款为尚未竣工验收楼盘的预售楼款。

(2) 预收款项中预收售楼款

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京公园1872	128,418,004.00	2,513,448,128.72	已竣工	97.31
北京珑原	22,606,271.00	477,153,092.00	已竣工	99.37
北京溪城家园	167,045.00	5,867,917.00	已竣工	100.00
天津贝肯山	411,402,611.75	612,503,010.00	2015年	67.27
天津依云郡	263,907,134.00	4,041,470.00	2015年	66.44
天津雍华府	443,409.00	8,167,103.00	已竣工	99.31
天津雍景湾	230,583,050.08		2016年	12.61
天津钻石山	444,019,034.52	254,743,936.00	已竣工	91.20
哈尔滨贝肯山	389,398,545.00		2016年	31.26
哈尔滨诺丁山	44,781,812.94	64,133,341.74	2015年	31.32
大连兰溪谷	133,735,308.00		2015年	31.66
烟台马尔贝拉	28,669,149.00		2015年	6.91

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
青岛 LAVIE	86,089,259.00	336,531,075.00	2015年	51.20
青岛海德花园	354,631,079.00	104,020,254.00	2015年	73.56
日照莱顿小镇	219,234,939.00		2016年	32.21
上海海德花园	1,508,430,536.00	1,025,262,637.00	2015年	97.77
上海海廷	196,029,163.00	164,839,893.00	2015年	72.85
上海虹悦华庭	715,461,752.00	1,104,974,625.00	2015年	91.13
上海佘山珑原	349,677,488.00	122,907,095.00	2015年	51.34
南京方山里	78,625,082.11		2016年	25.96
南京雍华府	3,335,751,999.82	1,185,606,983.56	2015年	88.70
南京依云郡	57,192,099.86		2016年	17.67
南京依云溪谷		13,697,123.80	已竣工	100.00
南京紫金山1号	28,724,940.69	81,034,908.03	已竣工	64.86
镇江北固湾	256,804,595.52	1,009,300,474.03	2015年	60.11
镇江依云尚城	218,095,171.00		2016年	34.38
常熟太公望	10,706,787.00		2015年	2.32
常州花园城	307,367,922.00	130,421,353.00	2015年	77.01
苏州小石城	1,753,131,248.21	1,068,144,545.32	2015年	98.29
苏州依山郡	865,817,249.38	90,317,988.00	2015年	57.33
苏州依云华苑	296,166,734.00		2016年	29.34
苏州雍华府	1,377,423,670.00	605,767,868.00	2015年	84.50
苏州雍景湾	59,818,068.03	1,157,626,344.00	已竣工	99.83
杭州雍华府	2,940,000.00		2016年	0.00
宁波公园1872	181,988,399.00		2016年	42.61
厦门海德公园	1,193,238,299.00	1,507,876,002.00	2015年	89.70
厦门海上五月花	1,952,288,013.57	1,684,807,638.57	2015年	86.46
厦门雍华府	25,567,577.00		2016年	41.39
漳州花园城	2,024,714.20	35,159,236.20	已竣工	99.43
漳州假日365	282,985,711.26	225,182,206.24	已竣工	99.82
漳州卡达凯斯	1,371,272,755.21	1,109,021,632.16	2015年	80.35
武汉公园1872	1,079,491,952.00	718,119,183.00	2015年	71.79
武汉雍华府	13,908,980.00	945,441,379.00	已竣工	94.84
重庆公园大道	129,891,750.46		2016年	45.50
重庆江湾城	58,260,929.00	79,310,504.00	已竣工	93.14
重庆依云江湾	25,266,310.00		2015年	2.23

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆长嘉汇	78,624,903.93	703,275,279.23	2015年	71.00
重庆花园城	751,598,184.30	772,714,786.31	2015年	81.41
成都东城国际	5,000,000.00	5,000,000.00	已竣工	87.28
成都依云尚城	163,324,242.00		2016年	25.11
成都雍华府	611,167,659.65	1,450,106,403.20	2015年	85.63
毕节花园城	606,208,960.00	481,515,592.00	2015年	64.87
云南海公馆	565,746,889.10		2015年	48.07
南宁雍景湾	69,468,321.00		2016年	50.03
佛山公园1872	33,228,661.00		2015年	6.42
佛山依云公馆	60,020,372.00		2016年	21.04
佛山依云国际	91,381,308.00		2015年	17.20
佛山依云华府	60,029,110.00		2015年	16.29
佛山依云上城	45,082,629.92	996,710,467.73	已竣工	97.57
佛山依云水岸	38,291,024.00	363,928,689.63	已竣工	98.32
佛山依云天汇	436,319,911.00	1,815,818,056.00	已竣工	91.85
佛山依云曦城	351,179,700.00	297,758,971.00	2015年	67.48
佛山依云雍景湾	79,793,457.00		2016年	26.92
佛山依云置地中心	45,000,000.00		2016年	47.35
广州东荟城	2,471,609,158.92	2,409,381,921.15	2015年	73.15
广州金山谷花园	1,373,895,995.44	428,617,599.35	2015年	75.85
珠海花园城	173,923,714.00	1,142,120,726.00	已竣工	91.61
深圳鲸山九期	957,081,135.00	3,890,394,171.00	已竣工	99.30
深圳依山郡		86,525,110.00	已竣工	100.00
深圳果岭花园	916,294.00	916,294.00	已竣工	99.30
深圳锦绣观园	41,454,328.00	350,047.00	已竣工	95.12
深圳兰溪谷	6,756,284.00	23,097,053.00	已竣工	100.00
深圳坪山花园城	2,082,993,734.60	356,504,453.00	2015年	69.47
深圳双玺花园	1,823,269,341.19		2015年	16.89
深圳伍兹公寓	9,306,522.00	41,930,540.00	已竣工	93.15
深圳壹海城	1,728,058,899.00	3,365,465,960.00	2016年	62.97
深圳雍景湾	64,865,615.00	75,999,203.00	已竣工	99.89
深圳观园	57,514,019.17	292,375,822.00	已竣工	98.47
深圳旧项目	79,440,000.00			
其他	2,980,153.88	11,650,416.24		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
合计	35,457,967,075.71	37,457,586,507.21		

(3) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
广州东荟城	1,286,353,246.86	未竣工入伙
南京雍华府	1,185,606,983.56	未竣工入伙
漳州卡达凯斯	1,129,380,019.25	未竣工入伙
厦门海德公园	346,190,796.00	未竣工入伙
厦门海上五月花	251,795,592.57	未竣工入伙
常州花园城	130,421,353.00	未竣工入伙
天津贝肯山	16,924,687.00	未竣工入伙
天津钻石山	15,836,519.00	未收齐全款
重庆长嘉汇	11,836,242.67	未竣工入伙
毕节花园城	11,509,681.00	未竣工入伙
合计	4,385,855,120.91	

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	384,388,615.45	1,658,598,274.54	1,647,415,006.14	395,571,883.85
离职后福利-设定提存计划	226,097.08	139,076,191.55	137,225,801.42	2,076,487.21
辞退福利	1,280,000.00	2,828,221.35	3,011,249.09	1,096,972.26
合计	385,894,712.53	1,800,502,687.44	1,787,652,056.65	398,745,343.32

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	353,649,099.38	1,384,634,817.46	1,377,858,265.80	360,425,651.04
职工福利费		98,439,041.08	98,439,041.08	
社会保险费	356,385.37	57,145,979.41	57,042,559.01	459,805.77
其中: 医疗保险费	177,255.63	43,113,063.35	43,055,495.25	234,823.73
补充医疗保险		6,417,259.70	6,417,259.70	
工伤保险费	91,825.09	3,776,749.80	3,744,486.47	124,088.42

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生育保险费	87,304.65	3,838,906.56	3,825,317.59	100,893.62
住房公积金	1,275,942.10	61,831,240.44	61,485,229.80	1,621,952.74
工会经费和职工教育经费	22,134,025.25	43,998,011.70	34,953,175.75	31,178,861.20
其他	6,973,163.35	12,549,184.45	17,636,734.70	1,885,613.10
合计	384,388,615.45	1,658,598,274.54	1,647,415,006.14	395,571,883.85

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	502,294.03	106,651,646.26	105,859,414.49	1,294,525.80
失业保险费	149,519.01	6,709,350.88	6,709,047.20	149,822.69
企业年金缴费	-425,715.96	25,715,194.41	24,657,339.73	632,138.72
合计	226,097.08	139,076,191.55	137,225,801.42	2,076,487.21

22. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,716,968,054.61	1,103,188,885.00
土地增值税	132,380,068.16	82,252,894.07
营业税	116,989,102.66	173,015,455.00
个人所得税	9,782,656.35	16,385,954.42
增值税	-8,028,492.66	1,727,875.43
城市维护建设税	7,455,038.25	10,905,212.85
土地使用税	6,740,627.63	6,202,187.15
其他	151,406,363.62	70,747,413.18
合计	3,133,693,418.62	1,464,425,877.10

应交税费年末较年初增加166,926.75万元,增幅114%,主要系本集团之子公司年末结转利润增加及处置资产所致。

23. 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	184,805,572.64	141,592,356.43
企业债券利息	6,834,583.27	6,809,898.56

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	496,613.39	3,958,803.08
合计	192,136,769.30	152,361,058.07

24. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	160,730,318.08	120,927,194.29
合计	160,730,318.08	120,927,194.29

注:超过1年未支付的金额为1.20亿,系与合作方协商暂缓支付。

25. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
合作公司往来	9,212,749,641.79	5,606,100,060.64
关联公司往来	893,701,823.10	2,059,548,538.01
保证金	530,709,209.31	555,633,651.06
代收及暂收款	894,937,739.43	533,845,271.67
其他	250,407,460.76	254,209,941.15
合计	11,782,505,874.39	9,009,337,462.53
其中:1年以上	3,654,937,124.85	1,992,622,335.11

其他应付款年末较年初增加277,316.84万元,增幅31%,主要系本集团规模扩大,下属子公司少数股东对项目前期垫款增加所致。

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳招商理财服务有限公司	581,035,301.95	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
天津泰达发展有限公司	520,905,285.78	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
云南城投置业股份有限公司	499,991,710.00	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
深圳招商华侨城投资有限公司	479,722,021.97	项目回款,待结算后转回
广东新南达电缆实业有限公司	242,398,734.65	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
上海朗达实业有限公司	222,820,768.56	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
天津市河东区建设管理委员会	199,837,605.52	待正式签约后结转
上海乐都置业有限公司	177,686,803.57	项目回款,待结算后转回

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
合计	2,924,398,232.00	

26. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	5,970,100,938.48	6,331,007,932.13
其中：信用借款	2,955,112,375.02	2,087,591,745.57
保证借款	2,703,260,000.00	3,931,709,451.27
抵押借款	311,728,563.46	300,800,000.00
委托贷款		10,906,735.29
合计	5,970,100,938.48	6,331,007,932.13

一年内到期的长期借款说明详见本附注“六、28 长期借款”。

27. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税	3,720,770,853.26	3,560,491,070.18
政府补助	8,596,820.00	6,210,020.00
合计	3,729,367,673.26	3,566,701,090.18

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增 补助金额	本年计入营业外 收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
酒店项目专项扶持 资金	4,710,020.00		4,710,020.00	4,710,020.00	4,710,020.00	与资产相关
文化事业发展专项 资金	1,500,000.00		1,500,000.00			与收益相关
绿色建筑标识 标准化技术研究补 助资金				3,380,000.00	3,380,000.00	与资产相关
成华区政府奖励车 辆				506,800.00	506,800.00	与资产相关
合计	6,210,020.00		6,210,020.00	8,596,820.00	8,596,820.00	

注：其他变动系从递延收益转入的预计一年内结转利润表的政府补助。

28. 长期借款

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款 ^{注1}	655,000,000.00	277,128,563.46
保证借款 ^{注2}	15,927,176,000.02	10,803,053,770.94
信用借款	7,347,477,200.00	5,141,455,560.02
委托借款 ^{注3}	736,862,000.00	830,280,000.00
合计	24,666,515,200.02	17,051,917,894.42

长期借款年末较年初增加 761,459.73 万元,增幅 45%,主要系本集团业务规模扩大,按照资金需求量增加长期借款所致。

注 1: 详见本附注“六、7 存货(5)”。

注 2: 保证借款明细如下表

借款主体	贷款机构	借款金额	其中: 一年内到期 长期借款金额	担保机构
本公司	华泰资产管理有限公司	4,500,000,000.00		招商局集团有限公司
本公司	各银行	1,854,500,000.00	818,600,000.00	蛇口工业区
本公司	各银行	1,393,500,000.00	363,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳招商房地产有限公司	各银行	411,700,000.00	250,000,000.00	本公司
深圳招商房地产有限公司	各银行	116,500,000.00	116,500,000.00	蛇口工业区
深圳招商供电有限公司	各银行	183,570,000.00		本公司
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	各银行	480,000,000.00	20,000,000.00	蛇口工业区及深圳招商商置投资有限公司按持股比例提供担保
深圳金域融泰投资有限公司	各银行	150,000,000.00	20,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司及蛇口工业区按持股比例提供担保
深圳招商商业发展有限公司	各银行	240,000,000.00	40,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司及深圳市海上世界实业发展有限公司按持股比例提供担保
深圳万科滨海房地产有限公司	各银行	400,000,000.00		深圳招商房地产有限公司和深圳市万科房地产有限公司按持股比例提

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款主体	贷款机构	借款金额	其中: 一年内到期 长期借款金额	担保机构
				供担保
北京康拉德房地产开发 有限公司	各银行	318,500,000.02	109,200,000.00	深圳招商房地产有限公司及蛇口工业区按持股比例提供担保
哈尔滨招商嘉天房地 产开发有限责任公司	各银行	250,000,000.00		本公司及哈尔滨哈地电 产置业有限公司按持股 比例提供担保,此笔贷款 同时以哈尔滨诺丁山地 块及在建项目(土地证 号:哈国用(2014)第 10000012号、建设工程规 划许可证:哈房建市字第 1410000036号)向银行抵 押,该笔贷款列示在抵押 借款
青岛招商海德置业发 展有限公司	各银行	48,000,000.00	30,000,000.00	本公司及蛇口工业区按 持股比例提供担保
武汉奥明房地产开发 有限公司	各银行	192,000,000.00	10,010,000.00	蛇口工业区
瑞嘉投资实业有限公 司	各银行	6,204,666,000.00	305,950,000.00	招商局集团(香港)有限 公司
广州招商房地产有限 公司	各银行	292,000,000.00	10,000,000.00	深圳招商房地产有限公 司及招商局置地有限公 司按持股比例提供担保
佛山市凯达城投资发 展有限公司	各银行	50,000,000.00	1,000,000.00	深圳招商房地产有限公 司全额担保,佛山市金城 速冻食品有限公司及广 东新南达电缆实业有限 公司按持股比例提供担 保
佛山顺德依云德胜房 地产有限公司	各银行	150,000,000.00	2,000,000.00	蛇口工业区
佛山招商新城高新技 术有限公司	各银行	199,500,000.00	1,000,000.00	深圳招商房地产有限公 司及佛山市新城开发建 设公司按持股比例提供 担保
佛山依云臻园房地产 有限公司	各银行	100,000,000.00	2,000,000.00	深圳招商房地产有限公 司及佛山市菲尊置业投 资有限公司按持股比例 提供担保
南京招商瑞盛房地产	各银行	746,000,000.00	4,000,000.00	广州招商房地产有限公

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款主体	贷款机构	借款金额	其中：一年内到期 长期借款金额	担保机构
有限公司				司及深圳招商房地产有 限公司按51%及49%的比 例提供担保
招商局地产(南京)有 限公司	各银行	600,000,000.00	600,000,000.00	广州招商房地产有限公 司及深圳招商房地产有 限公司按51%及49%的比 例提供担保
合计		18,880,436,000.02	2,703,260,000.00	

注3：根据广州依云房地产有限公司与银行及深圳联新投资管理有限公司签署的《委托贷款合同》，深圳联新投资管理有限公司委托银行向广州依云房地产有限公司提供委托贷款人民币736,862,000.00元。

注4：人民币长期借款的利率区间为同期贷款基准利率下浮10%至基准利率上浮15%，外币长期借款的利率区间为Libor+1%至Libor+4%。

29. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
招商局置地信用增强债券	3,018,076,924.57	3,003,382,977.23
合计	3,018,076,924.57	3,003,382,977.23

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	汇兑影响	年末余额
招商局置地信用增强债券	3,048,450,000.00	2013-12-11	5年	3,003,382,977.23	3,003,382,977.23		123,457,098.35	3,788,736.72	123,432,413.64	10,905,210.62	3,018,076,924.57
合计	3,048,450,000.00			3,003,382,977.23	3,003,382,977.23		123,457,098.35	3,788,736.72	123,432,413.64	10,905,210.62	3,018,076,924.57

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

30. 长期应付款

(1) 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
本体维修基金	103,153,146.52	101,545,035.90
深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	104,353,146.52	102,745,035.90

31. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		10,473,360.10	售楼纠纷案
合计		10,473,360.10	

预计负债系本公司之子公司珠海源丰房地产有限公司因售楼纠纷被部分业主起诉,本年诉讼案件结案。

32. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	9,420,040.00	6,094,000.00	8,987,986.67	6,526,053.33	收到政府拨款
递延租金收入	316,720.00		316,720.00		预收租金
合计	9,736,760.00	6,094,000.00	9,304,706.67	6,526,053.33	

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
酒店项目专项扶持资金	9,420,040.00			-4,710,020.00	4,710,020.00	与资产相关
绿色建筑标识标准化技术研究补助资金		3,560,000.00	180,000.00	-3,380,000.00		与资产相关
成华区政府奖励车辆		2,534,000.00	211,166.67	-506,800.00	1,816,033.33	与资产相关
合计	9,420,040.00	6,094,000.00	391,166.67	-8,596,820.00	6,526,053.33	

注:其他变动是预计一年内结转利润表的政府补助款转入其他流动负债。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

33. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	1,717,300,503.00			858,650,251.00		858,650,251.00	2,575,950,754.00

34. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价 ^{注1}	8,272,422,487.12	921,307,988.93	859,516,009.13	8,334,214,466.92
原制度资本公积转入	104,411,758.00			104,411,758.00
其他资本公积 ^{注2}	81,991,830.58	9,139,598.86		91,131,429.44
合计	8,458,826,075.70	930,447,587.79	859,516,009.13	8,529,757,654.36

注 1：资本公积股本溢价本年减少主要为资本公积转增股本所形成，本公司于 2014 年 4 月 14 日召开的 2013 年年度股东大会审议通过 2013 年度利润分配及资本公积转增股本方案，以截止 2013 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 5 股，共计转增 858,650,251 股。2014 年 5 月 30 日，本公司施行了上述资本公积转增股本方案，转增后，共计减少资本公积-股本溢价 858,650,251.00 元。

资本公积股本溢价本年增加主要为子公司股权变动产生的摊薄收益。其中因子公司吸收少数股东投入增加资本公积 35,628,318.09 元；因非全资子公司招商局置地有限公司同一控制下收购子公司增加资本公积 885,679,670.84 元。

注 2：其他资本公积本期增加主要为未行权的股份支付，详见本附注“十一、股份支付”。

35. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	78,901,353.52						78,901,353.52
其中：外币财务报表折算差额	78,901,353.52						78,901,353.52
其他综合收益合计	78,901,353.52						78,901,353.52

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

36. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	993,395,354.99	112,712,864.73		1,106,108,219.72
任意盈余公积	140,120,038.00			140,120,038.00
合计	1,133,515,392.99	112,712,864.73		1,246,228,257.72

37. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	15,336,958,642.03	12,173,100,556.73
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	15,336,958,642.03	12,173,100,556.73
加：本年归属于母公司所有者的净利润	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04
减：提取法定盈余公积 ^{注1}	112,712,864.73	105,734,395.09
应付利润 ^{注2}	824,304,241.44	515,190,150.90
其他减少		405,592,193.75
本年年末余额	18,663,578,091.22	15,336,958,642.03

注1：根据公司章程规定，本公司按净利润的10%计提法定盈余公积。

注2：根据本公司于2014年4月14日召开的2013年年度股东大会审议通过的2013年度利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以截止2013年12月31日总股份1,717,300,503股为基数，每10股派4.80元现金(含税)，共派发现金股利824,304,241.44元；按2013年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股以资本公积转增普通股5股，共计转增858,650,251股，转增后总股本增至2,575,950,754股。

38. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	43,385,058,201.09	27,189,241,648.40	32,567,813,857.52	19,045,102,287.65
合计	43,385,058,201.09	27,189,241,648.40	32,567,813,857.52	19,045,102,287.65

营业收入本年较上年增加1,081,724.43万元，增幅33%；营业成本本年较上年增加814,413.94万元，增幅43%，主要系房地产结转面积增加所致。

(1) 营业收入按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

房地产业	41,943,973,983.20	25,974,868,212.96	31,226,483,959.90	17,937,788,624.00
公用事业	684,056,646.09	538,211,629.54	641,537,370.95	485,977,612.68
物业管理	757,027,571.80	676,161,805.90	699,792,526.67	621,336,050.97
合计	43,385,058,201.09	27,189,241,648.40	32,567,813,857.52	19,045,102,287.65

(2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
客户一	227,885,442.00	0.53
客户二	124,120,990.00	0.29
客户三	111,025,364.00	0.26
客户四	86,037,547.00	0.20
客户五	65,561,188.00	0.15
合计	614,630,531.00	1.43

39. 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	3,003,265,101.44	2,723,108,635.05
营业税	2,158,174,609.50	1,667,213,775.21
城市维护建设税	142,874,601.98	95,053,221.33
教育费附加	107,239,886.53	66,740,200.22
其他	5,991,936.65	25,459,662.41
合计	5,417,546,136.10	4,577,575,494.22

营业税金及附加本年较上年增加 83,997.06 万元,增幅 18%,系因收入增加导致相应的税金增加。

40. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告费	471,755,931.67	451,403,638.72
销售机构费用及佣金	381,347,893.84	274,511,340.98
其他	34,656,820.74	44,693,102.11
合计	887,760,646.25	770,608,081.81

41. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	357,388,540.96	313,529,846.42

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
办公及行政费用	88,576,752.53	113,360,304.61
中介机构费用	34,591,063.49	70,946,867.22
资产摊销	21,785,067.19	11,801,409.76
捐税	37,973,571.19	30,466,147.59
其他	6,871,546.93	15,790,246.36
合计	547,186,542.29	555,894,821.96

42. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,074,508,377.21	962,952,452.10
减：利息收入	289,949,402.76	246,444,880.32
加：汇兑损失	-5,866,220.20	-134,780,427.87
加：其他支出	40,502,600.26	32,731,247.07
合计	819,195,354.51	614,458,390.98

财务费用本年较上年增加 20,473.70 万元，增幅 33%，主要系业务规模扩大增加有息债务导致利息支出增加，以及汇率变动导致汇兑收益减少所致。

43. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	2,014,748.38	12,978,499.73
存货跌价损失	538,746,369.14	-366,745,488.15
合计	540,761,117.52	-353,766,988.42

资产减值损失本年较上年增加 89,452.81 万元，增幅 253%，系因本年末本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对房地产项目的可变现净值进行测试后计提存货跌价准备所致。

44. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	330,543,040.33	299,030,107.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,606,376.47	257,834,701.28
其他	-1,892,362.07	628,266.08
合计	325,044,301.79	557,493,075.02

45. 营业外收入

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	57,109.85	604,183.76	57,109.85
其中: 固定资产处置利得	57,109.61	496,385.30	57,109.61
政府补助	43,659,552.98	33,800,048.66	43,659,552.98
违约金收入	14,409,491.10	13,678,690.64	14,409,491.10
其他	8,680,317.13	21,331,558.69	8,680,317.13
合计	66,806,471.06	69,414,481.75	66,806,471.06

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关与收益相关
危旧房改造补贴		22,486,300.00	重庆市危旧房改造补贴通知	与收益相关
酒店项目专项扶持资金	4,710,020.00	4,710,020.00	招商局漳州开发区土地储备中心补助合同书	与资产相关
纳税大户奖励		2,200,000.64	天津市河东区财政局纳税大户奖励通知	与收益相关
纳税大户奖励	2,539,600.00	1,301,400.00	苏州吴中开发区纳税大户奖励通知	与收益相关
采暖供热燃料补贴资金	2,534,317.31	753,765.22	关于发放 2013-2014 采暖季供热燃料补贴资金第一笔的通知	与收益相关
廉租房政府补助		680,000.00	2013 年廉租房预算财政拨款通知,文件号为黑发改投资(2013)472号	与收益相关
财政返还款	1,020,500.00	624,797.80	虹嘉招 2013 (D149) 号	与收益相关
纳税大户奖励		296,780.00	天津市南开区财政局纳税大户奖励通知	与收益相关
纳税大户奖励	219,549.00	273,585.00	珠海市财政局纳税大户奖励通知	与收益相关
综合贡献奖	200,000.00	130,000.00	关于优秀入区企业表彰的决定	与收益相关
税收奖励、成都市成华区人民政府房租补贴款	47,000.00	103,400.00	成都市成华区人民政府建设路街道办事处的通知	与收益相关
民用建筑节能发展专项资金		240,000.00	关于建筑节能示范项目的公示	与收益相关
成华区政府奖励车辆	211,166.67		成都市成华区人民政府双水碾街道办事处发的通知	与资产相关
海上世界酒吧街区政府委托费用	20,000,000.00		深圳市南山区财政局	与收益相关

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关 与收益相关
总部经济财税贡献奖励	3,000,000.00		深圳市南山区财政局	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金	2,000,000.00		深圳市南山区财政局	与收益相关
经济发展专项资金(花园城中心)	168,000.00		深圳市南山区经济发展专项基金	与收益相关
南海意库特色街区环境提升经费	49,800.00		深圳市南山区特色街区环境提升经费	与收益相关
文化发展专项资金	1,800,000.00		深圳市文化事业建设费及宣传文化事业发展专项资金使用管理办法	与收益相关
自主创新产业发展专项资金	2,000,000.00		深圳市南山区自主创新产业发展专项资金管理办法	与收益相关
F69-1/F70-1地块城市配套费地下车库财政补贴	2,629,600.00		重庆市城市建设配套费管理办公室	与收益相关
政府纳税奖励	350,000.00		苏州纳税奖励通知	与收益相关
绿色建筑标识标准化技术研究补助资金	180,000.00		广州市财政局国库支付分局	与资产相关
合计	43,659,552.98	33,800,048.66		

46. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	447,988.42	2,183,321.32	447,988.42
其中: 固定资产处置损失	447,988.42	2,183,321.32	447,988.42
对外捐赠	3,010,666.67	4,000,000.00	3,010,666.67
罚款及滞纳金支出	17,219,026.41	4,509,217.04	17,219,026.41
可再生能源电价附加费	8,868,779.63	5,312,929.45	8,868,779.63
重大水利建设基金	5,144,321.92	4,828,272.49	5,144,321.92
其他	14,482,722.21	8,613,339.70	14,482,722.21
合计	49,173,505.26	29,447,080.00	49,173,505.26

47. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	3,358,538,907.50	2,178,379,087.45

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	-542,345,345.73	280,486,241.72
合计	2,816,193,561.77	2,458,865,329.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	8,326,044,023.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,081,511,005.90
子公司适用不同税率的影响	11,357,331.61
调整以前期间所得税的影响	-3,296,572.36
非应税收入的影响	-82,162,669.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	38,833,586.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-57,187,419.50
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	404,424,576.91
税率低于25%子公司待分配利润相应的递延税影响	27,906,381.76
未确认应纳税暂时性差异的纳税影响	-562,700.81
其他	395,370,041.23
所得税费用	2,816,193,561.77

48. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到经营性往来款	7,361,138,516.35	2,988,328,783.67
收到的工程保证金	399,255,108.87	591,582,340.28
收到的利息	289,950,527.71	241,785,320.96
经营性暂收款	384,563,180.06	725,270,863.91
其他	77,285,151.42	195,980,980.01
合计	8,512,192,484.41	4,742,948,288.83

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付经营性往来款	5,738,294,800.97	4,157,225,688.87
退还的工程保证金	402,084,851.81	438,871,030.57

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
销售费用支付的现金	408,391,081.08	483,800,859.48
管理费用支付的现金	178,612,054.36	412,218,590.88
其他	113,340,891.85	259,665,817.42
合计	6,840,723,680.07	5,751,781,987.22

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
取得子公司现金净额为负值调整至本项目	3,527,537.27	
合计	3,527,537.27	

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
合并范围变化减少的现金		561,222,801.84
合计		561,222,801.84

5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司减资支付的少数股东资金	521,900,000.00	
合计	521,900,000.00	

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,509,850,461.84	5,496,536,916.92
加: 资产减值准备	540,761,117.52	-353,766,988.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	375,211,908.33	92,667,471.35
无形资产摊销	18,272,861.02	239,551,184.17
长期待摊费用摊销	57,090,872.24	49,742,294.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	390,878.57	1,686,936.02
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	1,074,508,377.21	962,952,452.10
投资损失(收益以“-”填列)	-325,044,301.79	-557,493,075.02

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-469,570,985.92	171,889,544.67
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-72,774,359.81	108,596,697.05
存货的减少(增加以“-”填列)	-22,542,129,264.48	-4,449,026,199.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	3,946,560,636.22	-7,443,908,125.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	5,439,816,318.93	6,176,494,446.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,055,480.12	495,923,554.51
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:		
现金的年末余额	22,947,760,259.27	24,235,680,921.50
减: 现金的年初余额	24,235,680,921.50	18,218,506,517.70
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,287,920,662.23	6,017,174,403.80

(3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,527,537.27
其中: 沈阳金道汇通房地产开发有限公司	224,075.82
宁波江湾房地产开发有限公司	3,303,461.45
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-3,527,537.27

(4) 当年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	29,291,349.15
其中: 漳州招商鸿隆房地产有限公司	29,291,349.15
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	29,291,349.15

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	22,947,760,259.27	24,235,680,921.50
其中：库存现金	372,572.19	277,828.02
可随时用于支付的银行存款	19,547,572,224.50	21,969,131,604.53
可随时用于支付的其他货币资金	3,399,815,462.58	2,266,271,488.95
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	22,947,760,259.27	24,235,680,921.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

49. 所有者权益变动表项目

(1) 上年所有者权益变动表中“其他”项目系对于权益法核算的被投资单位增资扩股导致本集团在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益计入资本公积。

(2) 本期所有者权益变动中“其他”项主要为资本公积变动，详见本附注“六、34. 资本公积”。

50. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	35,626,183.75	保证金存款
存货	4,099,699,479.28	抵押借款

51. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			1,521,564,152.57
其中：美元	241,370,084.59	6.1190	1,476,943,547.62
港币	56,560,533.59	0.7889	44,620,604.95
应收账款			107,826.85
其中：港币	136,680.00	0.7889	107,826.85
预付账款			78,709.82
其中：港币	99,771.61	0.7889	78,709.82
其他应收款			66,948,855.89

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	9,331,245.80	6.1190	57,097,893.08
港币	12,486,960.08	0.7889	9,850,962.81
借款			8,748,334,300.00
其中：美元	1,429,700,000.00	6.1190	8,748,334,300.00
应付账款			197,504.46
其中：港币	250,354.24	0.7889	197,504.46
预收账款			32,053.01
其中：港币	40,630.00	0.7889	32,053.01
应付利息			6,900,704.09
其中：美元	1,127,750.30	6.1190	6,900,704.09
其他应付款			544,525,220.97
其中：美元	87,508,735.31	6.1190	535,465,951.35
港币	11,483,419.47	0.7889	9,059,269.62
应付债券			3,018,076,924.57
其中：美元	493,230,417.48	6.1190	3,018,076,924.57

(2) 境外经营实体

本集团重要的境外经营实体包括瑞嘉投资实业有限公司及招商局置地有限公司，由于该等公司为投资公司，其投资实体的主要经营活动均在中国大陆，且以人民币作为记账本位币，因此选择人民币为记账本位币。

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	2014年12月31日	128,265,000.00	51.00

续：

股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
购买	2014年12月31日	取得被收购方控制权		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并成本及商誉

项目	沈阳金道汇通房地产开发有限公司
现金	128,265,000.00
合并成本合计	128,265,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	128,265,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

经中通诚资产评估有限公司对沈阳金道汇通房地产开发有限公司截至2014年6月30日的100%股东权益进行评估(中通评报字[2014]205号评估报告),以资产基础法确定的股东权益评估价值为25,152.07万元,在此基础上,交易各方协商确定沈阳金道汇通房地产开发有限公司100%的股东权益作价为25,150.00万元。2014年8月28日,招商局集团出具(招产函字(2014)319号)批复,对评估结果进行确认和备案。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:		
货币资金	224,075.82	224,075.82
其他应收款	18,024.20	18,024.20
存货	513,975,335.54	445,189,615.71
固定资产	14,650.00	14,650.00
负债:		
应付款项	3,454,177.00	3,454,177.00
应付职工薪酬	1,373,311.20	1,373,311.20
其他应付款	257,904,597.36	257,904,597.36
净资产	251,500,000.00	182,714,280.17
减:少数股东权益	123,235,000.00	89,529,997.28
取得的净资产	128,265,000.00	93,184,282.89

在评估价值的基础上,对12月31日可辨认资产、负债的增加变化进行调整,计算确认沈阳金道汇通房地产开发有限公司购买日51%可辨认净资产的公允价值为12,826.50万元。

2. 其他原因的合并范围变动

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 本期新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
烟台招商局置业有限公司	新设	100.00
南京招商宁盛房地产有限公司	新设	51.00
南京招商兴盛房地产有限公司	新设	51.00
南京招商启盛房地产有限公司	新设	51.00
镇江火炬置地发展有限公司	新设	100.00
常熟招商熙城房地产有限公司	新设	100.00
武汉招商地产古田置业有限公司	新设	100.00
西安茂安房地产有限公司	新设	100.00
厦门招商雍华府房地产有限公司	新设	100.00
深圳市科大二期置业管理有限公司	新设	100.00
深圳市数码大厦置业管理有限公司	新设	100.00
深圳市科大置业管理有限公司	新设	100.00
深圳市花园城置业管理有限公司	新设	100.00
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	新设	100.00
广州依云房地产有限公司	新设	100.00
佛山依云孝德房地产有限公司	新设	100.00
珠海依云房地产有限公司	新设	100.00
深圳市招商商置商业管理有限公司	新设	100.00
昆明招金房地产有限公司	新设	100.00
昆明招商城投置业有限公司	新设	100.00
宁波江湾房地产开发有限公司	见本附注六、9	100.00
火炬投资有限公司	新设	70.00
明惠投资有限公司	新设	100.00
光鸿投资有限公司	新设	100.00
峻盈发展有限公司	新设	100.00
威荣控股有限公司	新设	100.00
嘉丽控股有限公司	新设	100.00
碧源有限公司	新设	100.00
茂安投资有限公司	新设	100.00
佳联企业有限公司	新设	100.00
高万投资有限公司	新设	100.00
城富控股有限公司	新设	100.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 本期合并范围减少1家子公司，系因漳州招商鸿隆房地产有限公司进行清算，清算后该公司不再纳入合并报表范围。

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
同一控制下企业合并取得的子公司					
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资	100	
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产	51	
漳州招商局物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	100	
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产	100	
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产		65.07
深圳招商供电有限公司	深圳	深圳	供电	95	5
深圳市招商电能计量检定有限公司	深圳	深圳	计量检定		100
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	90	10
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理		100
深圳市招商其乐物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		60
非同一控制下企业合并取得的子公司					
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		74.35
华先有限公司	香港	香港	投资		100
创金利有限公司	香港	香港	投资		100
天津国俊投资有限公司	天津	天津	房地产	100	
天津招商泰达投资有限公司	天津	天津	房地产		60
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产		77
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司 ^{注1}	哈尔滨	哈尔滨	房地产	50	
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产		85
青岛中润德汽车贸易有限公司	青岛	青岛	房地产	51	
上海招商奉瑞置业有限公司	上海	上海	房地产		100
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		60
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产		60

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产		51
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100
深圳万科滨海房地产有限公司 ^{注1}	深圳	深圳	房地产		50
深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产		100
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产		51
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	51	
冠华港贸易(深圳)有限公司	深圳	深圳	贸易		100
其他方式取得的子公司					
利邦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
矩阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
汇豪有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
汇宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
增添控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
茵荣有限公司 ^{注1}	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		50
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
精基有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
超成国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
广裕控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
威荣控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
嘉丽控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
碧源有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
盈泽发展有限公司	香港	香港	投资		100
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资		100
运高有限公司	香港	香港	投资		100
JumboPacificHoldingLimited	香港	香港	投资		100

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
UnionBloomLimited	香港	香港	投资		51
VastJoinLimited	香港	香港	投资		51
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理		100
KollMerchantsLimited	香港	香港	物业管理		100
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理		100
奥明发展有限公司	香港	香港	投资		100
明捷发展有限公司	香港	香港	投资		100
新得发展有限公司	香港	香港	投资		100
成惠投资有限公司	香港	香港	投资		100
基虹国际有限公司	香港	香港	投资		100
健励国际有限公司	香港	香港	投资		100
茂生有限公司	香港	香港	投资		100
誉越有限公司	香港	香港	投资		100
会鹏房地产发展有限公司 ^{注1}	香港	香港	房地产		50
华敏投资有限公司	香港	香港	投资		100
乐富投资有限公司	香港	香港	投资		100
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资		100
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资		100
汉怡发展有限公司	香港	香港	投资		100
盛金发展有限公司	香港	香港	投资		100
火炬投资有限公司	香港	香港	投资		70
明惠投资有限公司	香港	香港	投资		100
光鸿投资有限公司	香港	香港	投资		100
峻盈发展有限公司	香港	香港	投资		100
茂安投资有限公司	香港	香港	投资		100
诚富控股有限公司	香港	香港	投资		100
佳联企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
高万投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产	90	10
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		80
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 ^{注1}	北京	北京	房地产		50

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
北京康拉德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		60
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		70
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产	60	40
天津招商房地产有限公司	天津	天津	房地产		75
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产		51
青岛中润德置业有限公司	青岛	青岛	房地产		100
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产		100
招商局地产(日照)有限公司	日照	日照	房地产	100	
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产	100	
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产		100
杭州筑家房地产开发有限公司 ^{注1}	杭州	杭州	房地产		50
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产	100	
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理		100
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产		100
南京招商瑞盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		100
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51
南京招商兴盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产	10	90
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业		100
上海招商闵盛置业有限公司	上海	上海	房地产		100
上海招商奉盛置业有限公司	上海	上海	房地产		100
上海招商房地产有限公司	上海	上海	房地产	10	90
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		55
上海招商虹发置业有限公司	上海	上海	房地产		100
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产	90	10
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产	60	
苏州招商雍华府房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100
苏州双湖房地产有限公司 ^{注1}	苏州	苏州	房地产		50
苏州招商依山郡房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
镇江南山创意产业园发展有限公司	镇江	镇江	房地产	60	
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产	1	99
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产		100
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产	100	
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产		60
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产	100	
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产		100
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产		100
成都招商南湖置地有限公司	成都	成都	房地产	100	
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产	100	
成都招商北城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100
招商局地产(贵州毕节)有限公司	毕节	毕节	房地产	100	
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	毕节	毕节	房地产		100
毕节招商局物业管理有限公司	毕节	毕节	物业管理		100
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产	90	10
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产	100	
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产		100
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100
福建中联盛房地产开发有限公司 ^{注1}	厦门	厦门	房地产	50	
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产	100	
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		100
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产		60
佛山鑫城房地产有限公司 ^{注1}	佛山	佛山	房地产		50
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100
佛山依云房地产有限公司 ^{注1}	佛山	佛山	房地产		50
佛山招商九龙仓房地产有限公司 ^{注1}	佛山	佛山	房地产		50

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
佛山顺德依云德胜房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		55
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100
广州市万尚房地产开发有限公司	广州	广州	房地产		34
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产		100
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产		100
珠海招商房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		100
珠海源丰房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		51
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		100
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产	70	
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产	60	
三亚招商房地产有限公司	三亚	三亚	房地产		100
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100	
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产	60	40
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产	70	
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	投资		100
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介	20	80
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资		51
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	房地产		100
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	房地产		51
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理		51
深圳金域融泰投资发展有限公司 ^{注1}	深圳	深圳	房地产		50
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产		51
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100	
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产		100
昆明招商城投置业有限公司	昆明	昆明	房地产		100
深圳市兴招物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
深圳市科大置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100
深圳市花园城置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100
深圳市招商商置商业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100

注 1：本公司直接或间接持有该公司 50% 股权。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，本公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
招商局置地有限公司	25.65	451,086,853.38	490,728,828.53	7,486,568,028.85
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	50	126,202,095.40		1,209,899,015.73
漳州招商房地产有限公司	49	51,532,477.64	26,855,860.98	349,707,726.22
天津招商泰达投资有限公司	40	65,645,503.50		153,672,137.10
苏州招商南山地产有限公司	40	93,468,397.62	93,468,397.62	106,543,429.10
深圳万科滨海房地产有限公司	50	362,303,023.25	293,849,855.81	546,454,809.41
深圳坪山招商房地产有限公司	30	-8,367,091.68		2,977,434.60
上海静园房地产开发有限公司	45	-32,607,691.29		104,111,053.38
上海丰扬房地产开发有限公司	40	24,153,979.13	108,000,000.00	224,363,745.90
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15	-17,116,579.77		23,311,798.98
广州市万尚房地产开发有限公司	66	135,145,223.48		187,925,331.77
福建中联盛房地产开发有限公司	50	152,888,551.42	50,000,000.00	200,552,150.94
苏州双湖房地产有限公司	50	39,798,831.75	55,000,000.00	288,553,755.08

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
招商局置地有限公司	33,539,447,928.83	338,228,600.36	33,877,676,529.19	15,536,340,838.55	7,658,056,192.24	23,194,397,030.79
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	2,838,946,822.74	357,184.90	2,839,304,007.64	419,505,976.18		419,505,976.18
漳州招商房地产有限公司	3,759,214,583.30	329,725,990.00	4,088,940,573.30	3,369,398,182.21	4,710,020.00	3,374,108,202.21
天津招商泰达投资有限公司	2,609,455,120.69	393,501.28	2,609,848,621.97	2,173,868,279.21	51,800,000.00	2,225,668,279.21
苏州招商南山地产有限公司	2,694,670,376.64	166,533,923.57	2,861,204,300.21	2,594,845,727.47		2,594,845,727.47
深圳万科滨海房地产有限公司	4,537,073,720.52	187,694.31	4,537,261,414.83	2,945,306,361.43	524,800,000.00	3,470,106,361.43
深圳坪山招商房地产有限公司	2,439,434,828.29	132,370.60	2,439,567,198.89	2,198,042,846.40		2,198,042,846.40
上海静园房地产开发有限公司	2,584,444,398.15	11,329,997.73	2,595,774,395.88	1,805,771,622.07		1,805,771,622.07
上海丰扬房地产开发有限公司	3,023,256,132.44	39,834.76	3,023,295,967.20	2,744,873,802.01		2,744,873,802.01
哈尔滨银开房地产开发有限公司	2,566,332,861.61	1,217,817.84	2,567,550,679.45	2,162,224,835.66		2,162,224,835.66
广州市万尚房地产开发有限公司	3,369,559,717.49	2,744,538.24	3,372,304,255.73	3,266,526,884.51	200,000,000.00	3,466,526,884.51
福建中联盛房地产开发有限公司	2,654,504,450.53	69,860.39	2,654,574,310.92	2,644,649,528.92		2,644,649,528.92
苏州双湖房地产有限公司	2,800,676,300.42	30,232,429.23	2,830,908,729.65	2,053,801,219.50		2,053,801,219.50

续 1:

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
招商局置地有限公司	28,704,838,191.17	416,462,064.16	29,121,300,255.33	12,927,216,440.02	4,806,772,411.51	17,733,988,851.54
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	4,146,425,253.22	507,662.13	4,146,932,915.35	1,679,539,074.69	300,000,000.00	1,979,539,074.69
漳州招商房地产有限公司	2,577,790,613.56	9,420,040.00	2,587,210,653.56	2,287,473,873.39	9,420,040.00	2,296,893,913.39
天津招商泰达投资有限公司	2,418,681,689.95	106,582.82	2,418,788,272.77	2,101,593,125.30	97,128,563.46	2,198,721,688.76
苏州招商南山地产有限公司	1,993,839,054.74	163,207,728.86	2,157,046,783.60	1,255,753,671.45		1,255,753,671.45
深圳万科滨海房地产有限公司	4,671,136,940.32	5,985,259.96	4,677,122,200.28	3,533,680,067.94	190,131,275.02	3,723,811,342.96
深圳坪山招商房地产有限公司	2,412,884,686.64	249,261.14	2,413,133,947.78	2,109,314,515.17		2,109,314,515.17
上海静园房地产开发有限公司	1,611,384,304.09	187,096.55	1,611,571,400.64	1,219,691,281.99		1,219,691,281.99
上海丰扬房地产开发有限公司	4,006,439,814.17	5,007,014.41	4,011,446,828.58	2,618,485,073.13	1,308,000,000.00	3,926,485,073.13
哈尔滨银开房地产开发有限公司	1,967,046,314.97	1,495,088.59	1,968,541,403.56	1,773,214,204.53		1,773,214,204.53
广州市万尚房地产开发有限公司	2,473,199,503.03	4,200.00	2,473,203,703.03	2,469,315,800.00		2,469,315,800.00
福建中联盛房地产开发有限公司	1,971,910,694.55	50,296.36	1,971,960,990.91	1,970,934,203.30		1,970,934,203.30
苏州双湖房地产有限公司	3,083,423,709.33	30,438,640.52	3,113,862,349.85	1,255,753,671.45		1,255,753,671.45

续 2:

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
招商局置地有限公司	7,450,421,657.14	715,180,059.32	715,180,059.32	-5,339,949,118.45	7,015,840,769.02	1,437,564,605.32	2,034,886,787.43	-500,462,609.76

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	615,966,884.00	252,404,190.80	252,404,190.80	-493,753,234.46	3,718,891,901.00	962,832,133.21	962,832,133.21	-347,217,541.05
漳州招商房地产有限公司	526,587,717.91	105,168,321.92	105,168,321.92	146,871,385.01	581,855,971.97	59,679,691.08	59,679,691.08	181,291,364.12
天津招商泰达投资有限公司	1,063,219,042.00	164,113,758.75	164,113,758.75	262,757,498.78		-72,962,041.08	-72,962,041.08	49,869,311.63
苏州招商南山地产有限公司	1,246,779,489.00	233,670,994.06	233,670,994.06	98,940,024.92	2,024,486,670.00	424,326,454.06	424,326,454.06	211,063,454.81
深圳万科滨海房地产有限公司	3,712,902,466.00	737,559,035.93	737,559,035.93	-467,106,709.43		-31,392,077.19	-31,392,077.19	-341,216,951.23
深圳坪山招商房地产有限公司	127,193,199.00	-62,295,080.12	-62,295,080.12	92,339,267.57	77,473,793.00	-25,020,107.40	-25,020,107.40	104,838,040.54
上海静园房地产开发有限公司	660,013,167.00	60,384,947.82	60,384,947.82	429,440,809.15	63,950,833.00	13,658,812.92	13,658,812.92	109,556,519.91
上海丰扬房地产开发有限公司	1,057,276,200.00	193,460,409.74	193,460,409.74	1,224,454,607.25		-10,160,845.23	-10,160,845.23	-963,923,201.55
哈尔滨银开房地产开发有限公司	1,219,680,579.00	309,998,644.76	309,998,644.76	339,191,814.56	1,036,783,339.00	243,945,846.24	243,945,846.24	353,213,525.98
广州市万尚房地产开发有限公司		-114,110,531.81	-114,110,531.81	200,908,406.51		-109,663.41	-109,663.41	1,050,038.37
福建中联盛房地产开发有限公司		-27,890,305.61	-27,890,305.61	549,446,007.16	1,440,000.00	-12,973,212.39	-12,973,212.39	-50,741,956.81
苏州双湖房地产有限公司	1,507,728,465.00	72,798,831.75	72,798,831.75	1,000,700,299.24	175,828,334.00	256,205,244.08	256,205,244.08	-203,377,162.96

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

1) 本公司原持有南宁招商浩田房地产有限公司 51%股权。2014年3月,本公司与广西浩田置业有限公司签订股权转让协议,受让其持有的南宁招商浩田房地产有限公司 19%股权。此次股权转让后,本公司合计持有南宁招商浩田房地产有限公司 70%权益性资本,本公司对该公司的控制权未发生变化。

2) 本公司原持有深圳坪山招商房地产有限公司 100%股权。2014年3月,本公司与深圳 TCL 房地产有限公司签订增资扩股协议。增资扩股完成后,本公司实际出资 1400 万元,持有深圳坪山招商房地产有限公司 70%股权,本公司对该公司的控制权未发生变化。

3) 本公司原持有杭州筑家房地产开发有限公司 100%股权。2014年7月,本公司与苏州耀龙投资管理有限公司签订增资扩股协议。增资扩股完成后,本公司实际出资 1 亿元,持有杭州筑家房地产开发有限公司 50%股权,本公司对该公司的控制权未发生变化。

4) 本公司原持有常熟招商熙城房地产有限公司 100%股权。2014年10月,本公司与上海五牛杰赢投资中心(有限合伙)签订增资扩股协议。增资扩股完成后,本公司实际出资 16,800 万元,持有常熟招商熙城房地产有限公司 60%股权,本公司对该公司的控制权未发生变化。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	南宁招商浩田房地产有限公司	深圳坪山招商房地产有限公司	杭州筑家房地产开发有限公司	常熟招商熙城房地产有限公司
现金	3,800,000.00			
非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	3,800,000.00			
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,934,241.87	25,443,773.72	7,868,244.12	2,316,300.26
差额	865,758.13	-25,443,773.72	-7,868,244.12	-2,316,300.26
其中:调整资本公积	865,758.13	-25,443,773.72	-7,868,244.12	-2,316,300.26

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业/联营企业

合营企业或联营企业名称	主要	注册	业务	持股比例(%)	对合营企业或联
-------------	----	----	----	---------	---------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	经营地	地	性质	直接	间接	营企业投资的会计处理方法
北京广盈房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		34.00	权益法
深圳招商华侨城投资有限公司	深圳	深圳	房地产		50.00	权益法
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		20.00	权益法

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额		
	北京广盈房地产开发有限公司	深圳招商华侨城投资有限公司	上海新南山房地产开发有限公司
流动资产:	4,475,122,752.97	1,958,555,507.72	1,387,923,209.05
其中: 现金和现金等价物	971,023,679.17	355,994,281.28	189,563,283.43
非流动资产	769,654.20	336,830,699.55	430,046.42
资产合计	4,475,892,407.17	2,295,386,207.27	1,388,353,255.47
流动负债:	4,283,676,784.96	1,344,918,256.65	629,498,106.79
非流动负债	398,285,000.00		191,000,000.00
负债合计	4,681,961,784.96	1,344,918,256.65	820,498,106.79
净资产	-206,069,377.79	950,467,950.62	567,855,148.68
其中: 归属于母公司所有者的净资产	-206,069,377.79	950,467,950.62	567,855,148.68
按持股比例计算的归属于母公司所有者的净资产份额	-70,063,588.45	475,233,975.31	113,571,029.74
调整事项		100,995,441.89	
对合营企业权益投资的账面价值		576,229,417.22	113,571,029.74
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	207,500.00	2,815,849,817.76	1,546,444,350.00
财务费用	-3,824,312.76	-7,323,852.58	-1,165,204.63
所得税费用		265,146,536.29	98,659,434.46
净利润	-57,404,819.18	481,761,090.10	295,978,303.38
其中: 归属于母公司所有者的净利润	-57,404,819.18	481,761,090.10	295,978,303.38
其他综合收益			
综合收益总额	-57,404,819.18	481,761,090.10	295,978,303.38
本年度收到的来自合营企业的股利		320,548,073.60	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续

项目	年初余额 / 上年发生额		
	北京广盈房地产开发有限公司	深圳招商华侨城投资有限公司	上海新南山房地产开发有限公司
流动资产：	2,964,680,729.51	2,924,485,277.06	1,633,819,037.97
其中：现金和现金等价物	308,047,731.98	93,616,344.20	168,865,101.42
非流动资产	264,283.93	504,804,402.93	6,277,171.74
资产合计	2,964,945,013.44	3,429,289,679.99	1,640,096,209.71
流动负债：	625,324,572.05	2,633,165,191.03	1,358,450,566.94
非流动负债	2,488,285,000.00		
负债合计	3,113,609,572.05	2,633,165,191.03	1,358,450,566.94
净资产	-148,664,558.61	796,124,488.96	281,645,642.77
其中：归属于母公司所有者的净资产	-148,664,558.61	796,124,488.96	281,645,642.77
按持股比例计算的归属于母公司所有者的净资产份额	-50,545,949.93	398,062,244.48	56,329,128.55
调整事项		257,834,701.28	
对联营企业权益投资的账面价值		655,896,945.76	56,329,128.55
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	9,000.00	2,244,688,271.37	
财务费用	175,877,723.38	-13,434,343.10	17,069.48
所得税费用		214,096,452.31	-5,374,735.88
净利润	-200,936,470.21	477,727,389.53	-32,838,239.08
其中：归属于母公司所有者的净利润	-200,936,470.21	477,727,389.53	-32,838,239.08
其他综合收益			
综合收益总额	-200,936,470.21	477,727,389.53	-32,838,239.08
本年度收到的来自联营企业的股利		310,621,968.60	

调整事项系取得合营企业时其可辨认净资产与账面价值存在差异，按公允价值持续计量所致。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额	年初余额 / 上年发生额
----	--------------	--------------

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额 / 本年发生额	年初余额 / 上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	29,818,400.96	46,156,217.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-9,833,443.39	-2,772,917.87
--其他综合收益		
--综合收益总额	-9,833,443.39	-2,772,917.87
联营企业:		
投资账面价值合计	1,186,117,053.76	894,811,922.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	37,690,053.66	104,408,107.26
--其他综合收益		
--综合收益总额	37,690,053.66	104,408,107.26

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力不存在的重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
北京广盈房地产开发有限公司	50,545,949.93	19,517,638.52	70,063,588.45
深圳市壹海城商业物业管理有限公司		4,705,243.55	4,705,243.55
佛山招商珑原房地产有限公司	10,477,931.55	-53,328.33	10,424,603.22
惠州市泰通置业投资有限公司	9,433,416.68	43,452.86	9,476,869.53

(6) 与合营企业投资不存在相关的未确认承诺。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司对招商局光明科技园有限公司借入的资金按持股比例承担连带责任保证,实际担保金额为109,153,992.50元人民币,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年,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。

九、与金融工具相关风险

公司应披露金融工具产生的信用风险、流动性风险、市场风险等各类风险,包括风险敞口及其形成原因、风险管理目标、政策和程序、计量风险的方法,以及上述信息在本期发生的变化;期末风险敞口的量化信息,以及有助于投资者评估风险敞口的其他数据。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注“六、合并财务报表主要项目注释”。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. 各类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,使股东及其它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并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元和港币有关,除本集团的几个下属子公司以美元进行采购和销售外,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2014年12月31日,除下表所述资产及负债的美元余额和港币余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
货币资金-美元	241,370,084.59	620,901,559.62
货币资金-港币	56,560,533.59	528,895,024.50
应收账款-港币	136,680.00	
预付账款-港币	99,771.61	10,958.00
其它应收款-美元	9,331,245.80	88,257,999.81
其它应收款-港币	12,486,960.08	
借款-港币		850,000,000.00
借款-美元	1,429,700,000.00	1,237,450,000.00
应付账款-港币	250,354.24	
预收账款-港币	40,630.00	
应付利息-港币		2,415,293.55
应付利息-美元	1,127,750.30	1,960,865.48
其他应付款-美元	87,508,735.31	23,496,795.19
其他应付款-港币	11,483,419.47	8,100,183.56

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
应付债券-美元	493,230,417.48	492,713,633.98

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2014年12月31日,本集团的带息债务主要为人民币和美元计价的浮动利率借款合同,金额合计为2,052,689.42万元(2013年12月31日:1,572,142.59万元),及人民币计价的固定利率借款合同,金额为1,399,662.20万元(2013年12月31日:996,350.00万元),及美元计价的应付债券301,807.69万元(2013年12月31日:300,338.30万元)

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款,本集团的目标是保持其浮动利率。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率,以消除利率变动的公允价值风险。

3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品,因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

于2014年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险,本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批,并执行其它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。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。除应收账款金额前五名外,本集团无其他重大信用集中风险。

应收账款前五名金额合计:42,760,889.31元。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。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借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2014年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为2,620,895.64万元,(2013年12月31日:2,337,755.94万元)其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币96,500.00万元(2013年12月31日:无)。

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:

2014年12月31日金额:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	22,983,386,443.02				22,983,386,443.02
应收票据	4,390,000.00				4,390,000.00
应收账款	68,311,944.30				68,311,944.30
其它应收款	8,941,860,794.39				8,941,860,794.39
金融负债					
短期借款	3,886,900,000.00				3,886,900,000.00
应付票据	47,344,138.00				47,344,138.00
应付账款	15,213,477,059.40				15,213,477,059.40
其它应付款	11,782,505,874.39				11,782,505,874.39
应付股利	160,730,318.08				160,730,318.08
应付利息	192,136,769.30				192,136,769.30
应付职工薪酬	398,745,343.32				398,745,343.32
一年内到期的非流动负债	5,970,100,938.48				5,970,100,938.48

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
长期借款		10,921,185,200.00	11,154,330,000.02	2,591,000,000.00	24,666,515,200.02
应付债券			3,018,076,924.57		3,018,076,924.57
长期应付款		104,353,146.52			104,353,146.52

2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	汇率变动	2014年度		2013年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
所有外币	对人民币升值5%	-536,468,358.10	-536,468,358.10	-332,044,694.32	-332,044,694.32
所有外币	对人民币贬值5%	536,468,358.10	536,468,358.10	332,044,694.32	332,044,694.32

(2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	利率变动	2014年度		2013年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	增加1%	-8,142,921.03	-8,142,921.03	-5,149,307.64	-5,149,307.64
浮动利率借款	减少1%	8,142,921.03	8,142,921.03	5,149,307.64	5,149,307.64

十、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
蛇口工业区	深圳	兴办并管理各类企业等	2,236,000,000.00	40.38	40.38
招商局集团有限公司	北京	兴办并管理各类企业等	12,150,000,000.00	40.38	40.38

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
蛇口工业区	2,236,000,000.00			2,236,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
蛇口工业区	1,040,128,975.00	693,419,317.00	40.38	40.38

蛇口工业区直接持有本公司股份 1,040,128,975 股，通过其子公司间接持有本公司股份 296,564,159 股，合计持有本公司股份 1,336,693,134 股，占本公司总股份的 51.89%。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津兴海房地产开发有限公司	联营企业
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业
上海乐都置业有限公司	联营企业
广州市番禺创新科技园有限公司	联营企业
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
Holly Profit Limited	联营企业
Jones Tech Limited	联营企业
天津睦南秋实实业有限公司	联营企业
深圳德瀚投资发展有限公司	合营企业
上海自贸试验区浦深置业有限公司	合营企业
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业
北京广盈房地产开发有限公司	合营企业

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商前海湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国深圳外轮代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商理财服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
Blue Cove International Limited	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
Powerwise International Limited	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局集团(香港)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局(上海)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商创业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际信息技术有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商局广场置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商国际船舶代理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商证券股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局国际(中国)投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市西海道市政工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
达峰国际股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
赣州远康投资合伙企业	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商昆仑股权投资管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
公司董事、总经理及副总经理等关键管理人员	其他关联关系方

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
蛇口工业区	购地支出	4,953,939,868.49	
招商银行股份有限公司	借款利息	110,682,562.18	52,410,380.09
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	8,406,734.38	3,445,839.33
深圳招商理财服务有限公司	资金占用	28,625,075.66	28,541,355.00
招商证券股份有限公司	中介费用	2,000,000.00	0
合计		5,103,654,240.71	84,397,574.42

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招商银行股份有限公司	利息收入	47,000,010.11	51,664,625.02
招商局(上海)投资有限公司	代建工程管理费收入	5,088,000.00	5,088,000.00
深圳市招商前海湾置业有限公司	工程承包	4,450,625.86	4,648,368.50
中国深圳外轮代理有限公司	工程承包	4,298,571.31	13,886,609.87
深圳招商华侨城投资有限公司	工程收入	4,039,657.15	35,375,827.33
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	22,641,444.50	22,117,428.80
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	物业管理费	17,137,756.05	9,848,194.53

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合计		112,440,161.88	143,138,613.98

2. 关联出租情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团有限公司	厂房	2,200,182.5	
	蛇口工业区	写字楼/别墅	14,303,654.41	13,007,580.52
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	6,254,634.77	5,647,504.53
	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	3,678,541.00	525,300.00
	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	2,089,428.00	2,054,016.00
	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	写字楼	1,497,822.00	656,210.00
	深圳市招商创业有限公司	写字楼	1,104,929.65	292,932.00
	深圳市西海道市政工程有限公司	写字楼	909,884.00	
	蛇口集装箱码头有限公司	写字楼	572,420.00	
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	522,330.00	526,054.00
	其他小额合计	写字楼	2,699,548.00	845,346.96

(2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁收益
蛇口工业区	深圳招商商置投资有限公司	写字楼	21,308,845.36	26,636,058.09
	深圳招商商置投资有限公司	土地使用权	6,382,860.20	6,641,317.41
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	2,363,143.32	2,363,143.30
	深圳招商房地产有限公司	厂房	5,327,211.70	
上海招商局广场置业有限公司	上海招商汉盛置业有限公司	写字楼		269,473.20
	上海丰扬房地产开发有限公司	写字楼	849,244.80	833,517.60
	上海静园房地产开发有限公司	写字楼	570,864.00	560,826.00
	上海招商虹发置业有限公司	写字楼	792,872.40	508,118.40
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	深圳招商物业管理有限公司	宿舍	5,027,621.20	3,921,704.00
	深圳招商物业管理有限公司	土地使用权	395,781.40	395,781.40
	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	684,480.00	684,480.00

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	305,950,000.00	2013.12.16	2015.06.28	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	122,380,000.00	2013.10.31	2016.10.31	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	305,950,000.00	2013.09.30	2016.09.30	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	611,900,000.00	2013.12.18	2016.12.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	611,900,000.00	2014.09.26	2017.06.30	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	611,900,000.00	2014.07.18	2017.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	305,950,000.00	2013.03.05	2016.03.01	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	611,900,000.00	2013.04.29	2016.04.25	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	305,950,000.00	2014.09.25	2017.10.14	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,187,086,000.00	2013.12.23	2016.12.23	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	122,380,000.00	2013.03.26	2015.06.15	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	1,101,420,000.00	2013.04.11	2015.06.15	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2019.04.19	否
招商局集团有限公司	本公司	2,500,000,000.00	2014.09.26	2023.09.26	否
蛇口工业区	本公司	196,000,000.00	2012.12.19	2017.12.19	否
蛇口工业区	本公司	106,000,000.00	2012.12.24	2017.12.24	否
蛇口工业区	本公司	77,500,000.00	2013.01.29	2018.01.29	否
蛇口工业区	本公司	48,000,000.00	2013.07.31	2018.07.31	否
蛇口工业区	本公司	99,000,000.00	2014.06.25	2019.06.25	否
蛇口工业区	本公司	199,000,000.00	2014.06.25	2019.06.25	否
蛇口工业区	本公司	500,000,000.00	2013.03.29	2017.03.29	否
蛇口工业区	本公司	299,000,000.00	2014.03.28	2019.03.28	否
蛇口工业区	本公司	200,000,000.00	2014.12.25	2019.12.25	否
蛇口工业区	本公司	130,000,000.00	2014.12.29	2019.12.29	否
蛇口工业区	深圳招商房地产有限公司	116,500,000.00	2013.01.29	2017.01.29	否

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	11,000,000.00	2013.11.19	2018.11.19	否
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	13,000,000.00	2013.12.06	2018.11.19	否
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	21,000,000.00	2014.01.13	2018.11.19	否
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	27,000,000.00	2014.03.11	2018.11.19	否
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	20,000,000.00	2014.04.16	2018.11.19	否
蛇口工业区	武汉奥明房地产开发有限公司	100,000,000.00	2014.08.29	2017.08.28	否
蛇口工业区	佛山顺德依云德胜房地产有限公司	150,000,000.00	2014.07.16	2018.07.08	否
蛇口工业区	深圳招商建设有限公司	50,000,000.00	2014.08.29	2017.08.28	否
蛇口工业区	北京康拉德房地产开发有限公司	127,400,000.00	2012.05.15	2019.05.15	否
蛇口工业区	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	235,200,000.00	2013.10.22	2020.10.20	否
蛇口工业区	青岛招商海德置业发展有限公司	23,520,000.00	2014.04.29	2019.04.28	否
蛇口工业区	深圳金域融泰投资发展有限公司	75,000,000.00	2014.06.27	2021.06.27	否
本公司	招商局光明科技园有限公司	109,153,992.50	2012.03.30	2020.05.18	否

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京广盈房地产开发有限公司	拆出	161,090,143.61	2014.09	2015.09	往来款
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,692,974.37	2011.01	2015.12	往来款
深圳德瀚投资发展有限公司	拆出	105,481,042.96	2014.12	2015.12	往来款
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆出	26,139,294.31	2014.03	2015.03	往来款

5. 共同对外投资的关联交易

(1) 报告期内,本公司与蛇口工业区共同投资设立 Station Fortune Ltd、Chief Master Ltd 两家公司,本公司和蛇口工业区分别持有其 49%和 51%的股权。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

Station Fortune Ltd 全资设立招商局产业园区(青岛)创业有限公司(以下简称“青岛创业”),青岛创业的注册资本为14,900万美元,本公司与蛇口工业区分别以对 Station Fortune Ltd 的持股比例对青岛创业投资,本公司对青岛创业投资7,301万美元。

Chief Master Ltd 全资设立招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司(以下简称“青岛蓝湾”),青岛蓝湾的注册资本为7,500万美元,本公司与蛇口工业区分别以对 Chief Master Ltd 的持股比例对青岛蓝湾投资,本公司对青岛蓝湾投资3,675万美元。

(2)经公司第七届董事会2014年第十四次临时会议审议批准,本公司与赣州远康投资合伙企业共同投资收购沈阳金道汇通房地产开发有限公司,本公司对沈阳金道汇通房地产开发有限公司投资人民币17,850万元,持有该公司51%的股权。

(3)经公司第七届董事会2014年第十八次临时会议审议批准,本公司之子公司成都招商北湖置地有限公司(以下简称“招商北湖”)、本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商昆仑股权投资管理有限公司(以下简称“招商昆仑”)共同收购成都中冶文投置业有限公司的100%股权以及全部股东债权,并共同从事成都大魔方项目的开发与运营。其中,招商北湖占被收购公司股权31%,招商商置占被收购公司股权20%,招商昆仑占被收购公司股权49%。收购价为人民币18亿元。截止2014年12月31日,该收购事项尚未完成。

(4)经公司第七届董事会2014年第十八次临时会议审议批准,本公司与蛇口工业区、深圳招商商置投资有限公司共同投资设立公司(以下简称“合资公司”,最终名称以公司登记机关核准为准)。合资公司注册资本人民币1,000万元,本公司出资人民币400万元,持股比例40%;蛇口工业区出资人民币300万元,持股比例30%;深圳招商商置投资有限公司出资人民币300万元,持股比例30%。截止2014年12月31日,合资公司设立工作尚未完成。

6. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	39,321,335.00	34,891,995.64

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	招商局(上海)投资有限公司	2,544,000.00		5,088,000.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	Powerwise International Limited			89,026,933.80	
其他应收款	Blue Cove International Limited			44,812,215.00	
其他应收款	北京广盈房地产开发有 限公司	161,090,143.61		912,320,960.74	
其他应收款	佛山招商珑原房地产有 限公司	673,692,974.37		673,449,850.06	
其他应收款	宁波江湾房地产开发有 限公司			1,350,815,887.80	
其他应收款	上海新南山房地产开发 有限公司			149,343,672.94	
其他应收款	Jones Tech Limited			62,432,109.67	
其他应收款	Holly Profit Limited			92,550,643.25	
其他应收款	深圳德瀚投资发展有限 公司	105,481,042.96			
其他应收款	上海自贸试验区浦深置 业有限公司	26,139,294.31			
其他应收款	惠州市泰通置业投资有 限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00	11,270,000.00
其他应收款	深圳市招商创业有限公 司	1,000,000.00			
应收款项	其他小额汇总	519,508.09			

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	蛇口工业区	2,553,939,868.49	
其他应付款	蛇口工业区	163,260.40	79,488,890.25
其他应付款	上海乐都置业有限公司	246,012,803.57	
其他应付款	上海新南山房地产开发有 限公司	44,878,417.38	31,600,000.00
其他应付款	深圳招商华侨城投资有 限公司	479,722,021.97	674,733,289.97
其他应付款	天津兴海房地产开发有 限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
其他应付款	深圳招商理财服务有限 公司	811,061,941.40	714,581,431.09
其他应付款	招商局漳州开发区有 限公司	380,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	达峰国际股份有限公司	209,947,096.50	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	天津睦南秋实实业有限公司	17,000,000.00	
其他应付款	招商局国际(中国)投资有限公司	1,431,110.40	274,482.56
长期应付款	深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
其他应付款	招商局集团(香港)有限公司	925,395.28	
其他应付款	招商局集团有限公司	517,690.00	
其他应付款	其他小额汇总	614,711.51	2,039,826.59

3. 关联方存款与借款

关联方(项目)	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中:招商银行股份有限公司(存款)	6,116,282,679.72	7,154,357,534.12
招商银行股份有限公司(借款)	3,017,628,563.46	1,439,428,563.46
合计	9,133,911,243.18	8,593,786,097.58

十一、 股份支付

1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	23,228,300.00
公司本年行权的各项权益工具总额	
公司本年失效的各项权益工具总额	
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格 11.24 元, 合同剩余期限 80 个月
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
授予日权益工具公允价值的确定方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes)模型对授予的股票期权成本进行估计
对可行权权益工具数量的确定依据	第七届董事会 2014 年第十一次临时会议和第七届监事会第二十二次会议,审议通过了《关于调整股票期权首次授予计划激励对象及授予数量的议案》及 2014 年第一次临时股东大会审议通过了《关于审议公司股票期权首次授予计划(草案修订稿)及摘要的议案》
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	9,113,603.33
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,113,603.33

十二、或有事项

1. 对外提供担保形成的或有负债

(1) 本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币 5,724,511,479.44 元 (2013年12月31日: 789,375,735.34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。

(2) 本公司对招商局光明科技园有限公司借入的资金按持股比例承担连带责任保证, 实际担保金额为 109,153,992.50 元人民币, 担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起两年, 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。

2. 除存在上述或有事项外, 截至 2014 年 12 月 31 日, 本集团无其它重大或有事项。

十三、承诺事项

1. 重大承诺事项

1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于 2014 年 12 月 31 日(T), 本集团签订的不可撤销经营租赁和融资租赁所需于下列期间承担款项如下:

期间	经营租赁
T+1 年	51,821,101.62
T+2 年	45,795,233.43
T+3 年	45,490,068.58
T+3 年以后	305,528,652.38
合计	448,635,056.01

2) 其他重大财务承诺

资本承诺	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		4,852,900,000.00
-房地产开发项目	19,015,645,000.79	7,871,048,399.39
合计	19,015,645,000.79	12,723,948,399.39

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 除上述承诺事项外,截至2014年12月31日,本集团无其他重大承诺事项。

十四、 资产负债表日后事项

1. 发行中期票据情况说明

本公司于2014年10月24日召开的2014年第二次临时股东大会审议批准发行不超过人民币50亿元债务融资工具事项。2014年12月15日,中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)出具的《接受注册通知书》(中市协注[2014]MTN458号),同意接受公司中期票据注册,注册金额为50亿元,注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。

2015年2月4日,本公司成功发行了2015年度第一期中期票据,发行结果如下:

发行要素	
名称	招商局地产控股股份有限公司2015年度第一期中期票据
简称	15招商地产MTN001
代码	101573001
期限	5年期,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
起息日	2015年2月5日
兑付日	2020年2月5日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间不另计息。如投资者行使回售选择权,则其回售部分中期票据的兑付日为2018年2月5日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息
计划发行总额	10亿元
实际发行总额	10亿元
发行价格	100元/百元面值
票面利率	4.55%(发行日1年期SHIBOR-24bp)
簿记管理人	中信证券股份有限公司
主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	招商银行股份有限公司

2. 利润分配情况

根据本公司于2015年3月6日召开的董事会决议通过的2014年度利润分配预案,本公司以截止2014年12月31日总股份2,575,950,754股为基数,每10股派3.20元现金(含税),共计派送现金股利人民币824,304,241.28元。该利润分配预案尚待股东大会批准。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	内容
拟分配的利润或股利	824,304,241.48
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3. 除存在上述资产负债表日后事项披露事项外,本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1. 发行可转换公司债券

2014年10月28日,本公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司公开发行A股可转换公司债券发行方案的议案》等相关议案,拟公开发行A股可转换公司债券,募集资金总额不超过80亿元。

2014年11月,本公司收到实际控制人招商局集团的通知,招商局集团已收到国务院国资委于2014年11月24日下发的《关于招商局地产控股股份有限公司发行A股可转换公司债券有关问题的批复》(国资产权[2014]1090号),国务院国资委原则同意本公司发行不超过80亿元A股可转换公司债券的总体方案。

2014年12月2日,本公司2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司公开发行A股可转换公司债券发行方案的议案》等相关议案。

2014年12月25日,本公司收到中国证监会下发的141796号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。中国证监会依法对本公司提交的《发行可转换公司债券审批》行政许可申请材料进行了审查,认为该申请材料齐全,符合法定形式,决定对该行政许可申请予以受理。

2. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

A. 房地产行业,包括从事房地产开发建设、房地产投资、商业物业经营管理、地产中介业务和酒店业务的公司,具体见本附注“八、1 在子公司的权益(1)”中业务性质为以上四类的公司。

B. 公共事业行业,指从事供电业务的深圳招商供电有限公司。

C. 物业管理行业,包括从事物业管理业务的招商局物业管理有限公司等,具体见本附注“八、1. 在子公司的权益(1)”中业务性质为物业管理的公司。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

D. 未分配分部，包括从事除以上业务的其他业务的公司。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本年度报告分部的财务信息

项目	未分配分部	物业管理行业	公共事业行业	房地产行业	抵销	合计
营业收入		1,056,148,057.06	694,579,335.59	41,943,973,983.20	-309,643,174.76	43,385,058,201.09
其中: 对外交易收入		757,027,571.80	684,056,646.09	41,943,973,983.20		43,385,058,201.09
分部间交易收入		299,120,485.26	10,522,689.50		-309,643,174.76	
营业费用	135,157,867.10	1,024,217,819.02	544,933,160.31	34,007,025,773.40	-309,643,174.76	35,401,691,445.07
营业利润(亏损)	1,126,805,925.71	34,186,005.06	149,646,175.28	10,540,770,076.14	-3,542,997,124.38	8,308,411,057.81
资产总额	49,088,799,904.48	719,794,451.65	3,674,171,606.80	176,748,297,059.62	-78,538,697,903.97	151,692,365,118.58
负债总额	31,617,761,843.70	576,816,777.20	2,226,457,641.78	129,907,275,664.62	-56,382,725,921.37	107,945,586,005.93
补充信息						
折旧和摊销费用	91,460.00	5,043,465.98	15,785,868.76	429,783,491.95		450,704,286.69
资本性支出	486,705.57	4,877,152.87	14,085,024.25	79,213,693.16		98,662,575.85
折旧和摊销以外的非现金费用						

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	29,205,557,475.48	100			29,205,557,475.48
组合2					
组合小计	29,205,557,475.48	100			29,205,557,475.48
合计	29,205,557,475.48	100			29,205,557,475.48

续：

类别	年初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	28,619,556,967.65	100.00			28,619,556,967.65
组合2					
组合小计	28,619,556,967.65	100.00			28,619,556,967.65
合计	28,619,556,967.65	100.00			28,619,556,967.65

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	28,684,829,085.12	24,791,236,345.17
联合营公司往来款	135,416,900.00	912,320,960.73
合作诚意金	378,610,249.09	1,712,500,000.00
保证金、押金	514,500.00	1,195,914,500.00
代垫款	1,299,469.09	1,912,700.76
其他	4,887,272.18	5,672,460.99
合计	29,205,557,475.48	28,619,556,967.65

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
哈尔滨银开房地产开发有限公司	子公司往来款	2,241,506,503.60	1年以内	7.67	
宁波江湾房地产开发有限公司	子公司往来款	1,758,144,001.34	1年以内	6.02	
招商局地产(苏州)有限公司	子公司往来款	1,908,377,008.92	1年以内	6.53	
深圳招商商置投资有限公司	子公司往来款	1,850,021,965.34	1年以内	6.33	
武汉招商地产古田置业有限公司	子公司往来款	1,633,458,500.00	1年以内	5.59	
合计		9,391,507,979.20		32.14	

2. 长期股权投资

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,764,183,019.62		8,764,183,019.62	9,034,158,112.93		9,034,158,112.93
对联营、合营企业投资	162,076,268.45		162,076,268.45	192,881,702.26		192,881,702.26
合计	8,926,259,288.07		8,926,259,288.07	9,227,039,815.19		9,227,039,815.19

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳招商房地产有限公司	3,551,473,965.31	5,755,129.58		3,557,229,094.89		
深圳招商供电有限公司	119,791,232.79			119,791,232.79		
深圳招商局物业有限公司	36,460,596.83			36,460,596.83		
深圳招商新安置业有限公司	20,822,211.48			20,822,211.48		
瑞嘉投资实业有限公司	1,301,324,500.00	435,542.44		1,301,760,042.44		
招商局地产(北京)有限公司	27,000,000.00	388,566.33		27,388,566.33		
招商局地产(苏州)有限公司	27,000,000.00	180,750.69		27,180,750.69		
招商局地产(重庆)有限公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
招商局地产(南京)有限公司	14,700,000.00	160,839.52		14,860,839.52		
天津招胜房地产有限公司	18,000,000.00	93,952.22		18,093,952.22		
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00		
漳州招商房地产有限公司	229,500,000.00	46,976.11		229,546,976.11		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
成都招商北湖置地有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
成都招商房地产有限公司	10,000,000.00	113,863.41		10,113,863.41		
招商局地产厦门有限公司	50,000,000.00	113,863.41		50,113,863.41		
福建中联盛房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
招商局地产(武汉)有限公司	30,000,000.00	113,863.41		30,113,863.41		
镇江盈盛公司房地产开发有限公司	7,586,275.00			7,586,275.00		
青岛中润德汽车贸易有限公司	183,731,836.00			183,731,836.00		
招商局地产(贵州毕节)有限公司	30,000,000.00	66,887.30		30,066,887.30		
深圳招商商置投资有限公司	1,883,367,495.52	442,696.16		1,883,810,191.68		
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	80,250,000.00			80,250,000.00		
招商局地产(常州)有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
海南招商远洋发展有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00		
镇江南山创意产业园发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳坪山招商房地产有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
天津国俊投资有限公司	300,550,000.00			300,550,000.00		
南宁招商浩田房地产有限公司	10,200,000.00	3,800,000.00		14,000,000.00		
招商局地产(杭州)有限公司	500,000,000.00	46,976.11	470,000,000.00	30,046,976.11		
招商局地产(日照)有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市招商置业顾问有限公司	400,000.00			400,000.00		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海招商房地产有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海招商置业有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
烟台招商局置业有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
沈阳金道汇通房地产有限公司		128,265,000.00		128,265,000.00		
宁波江湾房地产有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
合计	9,034,158,112.93	200,024,906.69	470,000,000.00	8,764,183,019.62		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
招商局光明科技园有限公司	163,856,555.45			-1,780,287.00						162,076,268.45
宁波江湾房地产开发有限公司	29,025,146.81								-29,025,146.81	
合计	192,881,702.26			-1,780,287.00					-29,025,146.81	162,076,268.45

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,670,000.00	4,878,611.86	24,520,000.00	2,540,090.96
合计	5,670,000.00	4,878,611.86	24,520,000.00	2,540,090.96

4. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,258,567,146.64	1,460,921,420.84
权益法核算的长期股权投资收益	-805,433.81	-5,590,772.71
委托贷款收益	4,202,079.98	
合计	1,261,963,792.81	1,455,330,648.13

财务报告批准

本财务报告于2015年3月6日由本公司董事会批准报出。

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定,本集团2014年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-3,997,255.04	256,255,563.72	注1
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助	43,659,552.98	33,800,048.66	
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		11,630,003.67	
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			
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年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			

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	说明
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	-25,635,708.61	-3,883,513.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-156,839,259.39		注2
小计	-142,812,670.06	297,802,103.03	
所得税影响额	-10,134,034.67	-7,253,985.40	
少数股东权益影响额(税后)	-143,168.25	-11,574,272.10	
合计	-153,089,872.98	278,973,845.53	

注1：非流动资产处置损益中包含本期清算子公司漳州招商鸿隆房地产有限公司股权收益-3,606,376.47元，详见本附注“七、2. 其他原因的合并范围变动”。

注2：“其他符合非经常性损益定义的损益项目”系根据招商华侨城投资有限公司2014年实际结转面积对本期投资收益的修正。招商华侨城投资有限公司于2013年4月1日因丧失控制权由子公司变为联营公司，并对剩余股权按公允价值重新计量，剩余股权公允价值与原账面价值的差额主要为该公司存货的评估增值，因此本公司按照当期该公司实际结转面积对投资收益进行修正。

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2014年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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
归属于母公司股东的净利润	14.68	1.6552	1.6552
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	15.20	1.7146	1.7146

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述,重述后的2013年1月1日、2013年12月31日、2014年12月31日合并资产负债表如下:

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	18,239,272,247.93	24,240,458,796.50	22,983,386,443.02	短期借款	2,105,000,000.00	4,250,000,000.00	3,886,900,000.00
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负债			
应收票据	5,748,800.00	4,000,000.00	4,390,000.00	应付票据	47,610,662.59	27,267,637.07	47,344,138.00
应收账款	162,099,162.73	76,864,814.81	68,311,944.30	应付账款	11,796,898,896.95	12,010,832,454.50	15,213,477,059.40
预付款项	8,287,184.01	2,815,967,507.79	3,619,194,870.49	预收款项	28,463,966,430.34	37,517,671,641.79	35,599,290,811.40
应收利息	269,583.30	100,000.00		应付职工薪酬	334,040,494.12	385,894,712.53	398,745,343.32
应收股利			64,195,980.00	应交税费	1,951,582,353.18	1,464,425,877.10	3,133,693,418.62
其他应收款	8,183,491,572.92	13,683,883,876.17	8,941,860,794.39	应付利息	119,767,822.92	152,361,058.07	192,136,769.30
存货	73,637,940,073.11	78,476,507,470.78	101,018,636,735.26	应付股利	290,165,059.98	120,927,194.29	160,730,318.08
划分为持有待售的资产				其他应付款	8,502,352,593.09	9,009,337,462.53	11,782,505,874.39
一年内到期的非流动资产	16,756,858.87	4,175,229.58		划分为持有待售的负债			
其他流动资产	2,818,269,943.98	3,550,197,939.60	3,550,695,892.97	一年内到期的非流动负债	7,380,992,296.97	6,331,007,932.13	5,970,100,938.48

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
				其他流动负债	4,256,735,641.00	3,566,701,090.18	3,729,367,673.26
流动资产合计	103,072,135,426.85	122,852,155,635.23	140,250,672,660.43	流动负债合计	65,249,112,251.14	74,836,427,060.19	80,114,292,344.25
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款	14,378,013,872.78	17,051,917,894.42	24,666,515,200.02
持有至到期投资				应付债券		3,003,382,977.23	3,018,076,924.57
长期应收款	49,721,270.00			其中: 优先股			
长期股权投资	1,083,249,770.92	1,653,194,214.56	1,905,735,901.68	永续债			
投资性房地产	3,117,335,984.24	5,661,844,333.88	5,447,243,949.46	长期应付款	100,207,107.75	102,745,035.90	104,353,146.52
固定资产	435,194,977.76	2,038,420,991.55	1,845,537,869.92	预计负债	14,017,011.26	10,473,360.10	
在建工程	88,458,273.58	104,895,578.36	84,973,050.61	递延收益	16,613,440.00	9,736,760.00	6,526,053.33
工程物资				递延所得税负债		108,596,697.05	35,822,337.24
无形资产		542,448,651.42	511,546,467.17	其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计	14,508,851,431.79	20,286,852,724.70	27,831,293,661.68
商誉	159,560,861.23	159,560,861.23	159,560,861.23	负债合计	79,757,963,682.93	95,123,279,784.89	107,945,586,005.93
长期待摊费用	249,438,693.12	257,668,842.73	247,265,491.47	所有者权益:			
递延所得税资产	942,147,425.36	770,257,880.69	1,239,828,866.61	股本	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	2,575,950,754.00
其他非流动资产				资本公积	8,386,926,298.12	8,458,826,075.70	8,529,757,654.36
非流动资产合计	6,125,107,256.21	11,188,291,354.42	11,441,692,458.15	减: 库存股			
				其他综合收益	88,407,178.38	78,901,353.52	78,901,353.52

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日	项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
				盈余公积	1,027,780,997.90	1,133,515,392.99	1,246,228,257.72
				未分配利润	12,173,100,556.73	15,336,958,642.03	18,663,578,091.22
				归属于母公司所有者权益合计	23,393,515,534.13	26,725,501,967.24	31,094,416,110.82
				少数股东权益	6,045,763,466.00	12,191,665,237.52	12,652,363,001.83
				所有者权益合计	29,439,279,000.13	38,917,167,204.76	43,746,779,112.65
资产总计	109,197,242,683.06	134,040,446,989.65	151,692,365,118.58	负债和所有者权益总计	109,197,242,683.06	134,040,446,989.65	151,692,365,118.58

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 2014年度在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (四) 2014年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一五年三月十日