



# 2015 年半年度报告全文

公告编号：【CMPD】2015-064

## 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内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别及连带的法律责任。

本公司第七届董事会 2015 年第七次临时会议审议通过了 2015 年半年度报告及摘要，公司全体董事均出席了会议。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

报告期内本公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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。

本报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成本公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
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 .....	22
第六节 股份变动及股东情况 .....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	33
第八节 财务报告 .....	34
第九节 备查文件目录 .....	157

## 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
证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
招商局蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
达峰国际	指	达峰国际股份有限公司
全天域投资	指	全天域投资有限公司
漳州开发区	指	招商局漳州开发区有限公司
招商供电	指	深圳招商供电有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司
招商置地	指	招商局置地有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司（简称：招商地产）

英文名全称：CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.（简称：CMPD）

公司法定代表人：孙承铭

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

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

#### 2、信息披露及备置地点

《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

### 3、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招商局蛇口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招商局蛇口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。

### 4、其他有关资料

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

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

单位：元

主要会计数据	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	17,973,948,437.46	16,047,155,730.99	12.01%
归属于上市公司股东的净利润	2,145,502,164.69	1,785,434,748.85	20.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,977,585,479.54	1,842,876,971.45	7.31%
经营活动产生的现金流量净额	-7,361,095,087.22	-7,332,324,397.12	-0.39%
基本每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
稀释每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
加权平均净资产收益率（%）	6.76%	6.53%	增加 0.23 个百分点
	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
总资产	168,809,263,726.54	151,692,365,118.58	11.28%
归属于上市公司股东的净资产	32,777,691,121.78	31,094,416,110.82	5.41%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	报告期	上年同期	报告期末	上年末
按国际财务报告准则	2,145,502,164.69	1,785,434,748.85	34,117,520,350.78	32,434,245,339.82
按中国会计准则	2,145,502,164.69	1,785,434,748.85	32,777,691,121.78	31,094,416,110.82
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	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	141,917.96
政府补贴	6,716,629.90
对外委托贷款取得的损益	6,562,957.96
扣除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,147,300.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	275,247,008.70
少数股东权益影响额	-43,272,269.14
所得税影响额	-80,626,860.54
合计	167,916,685.15

注 1：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 1-6 月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 16,539,852.23 元。

注 2：2015 年 5 月 1 日，本公司取得对北京广盈房地产开发有限公司控制权并合并财务报表。控制权变更日，本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量，因存货评估增值计入投资收益 432,538,803 元。2015 年 5-6 月，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，相应转销存货评估增值 152,529,191.21 元。因控制权发生变更，将原持有股权相关的其他所有者权益 11,777,249.14 元转出计入本期投资收益。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 市场形势分析

2015 年上半年，我国经济运行缓中趋稳，房地产市场的政策环境进一步宽松。全国商品房销售整体呈现低开高走的态势，上半年销售额达 3.4 万亿元，同比实现增长 10.0%。销售的好转并没有完全传导到上游的开发投资环节。上半年全国房地产开发投资完成 4.4 万亿元，同比增长 4.6%，增速进一步回落。

1-6 月，全国房屋新开工面积 6.7 亿平方米，同比下降 15.8%，可见上半年房地产市场仍处于去库存的阶段。从商品房销售的量价表现来看，区域及城市分化更趋明显。核心一、二线城市回暖较快，三、四线城市因库存较高去化相对缓慢。上半年，公司储备丰厚的深圳前海蛇口自贸区价值的提升带动整体房地产市场的量价出现了较高的反弹。

总体来看，上半年主流房企的销售表现依然不俗，但对于传统的获取土地资源再开发的发展方式态度谨慎，行业纷纷进行优化重资产开发，探索轻资产运营管理模式。随着“大众创业、万众创新”浪潮的到来，涌现出一大批挖掘房地产行业上下游产业链新价值的互联网型企业，进一步开拓了传统房地产企业的转型思路。

#### 公司经营和管理情况

2015 年上半年，在全国房地产市场逐步回暖的情况下，公司通过“五个狠抓”——狠抓客户有效需求分析、狠抓客户体验与创造、狠抓营销渠道建设、狠抓营销机制改革、狠抓营销团队建设，推动营销管理工作的提升。此外，公司推出了全国首家房地产移动互联网矩阵式会员营销服务自媒体平台——招商会，跨出内部资源整合以及互联网化的坚实一步，助力整体营销能力以及营销业绩的有效提升。报告期内公司累计实现签约销售面积 156.66 万平方米，同比增加 29.60%；签约销售金额 205.60 亿元，同比增加 14.86%。

在城市分化明显的格局下，公司坚持稳健审慎的拿地态度，重点补充战略重镇型城市的项目资源，报告期内在上海等城市补充项目资源 98.83 万平方米，其中权益面积 50.31 万平方米，同时积极跟踪着深圳、北京、广州、厦门等地多个优质项目。

在项目管理方面，公司继续完善运营“亮灯”指引，从进度、质量、安全、营销、成本、客服、效益七大维度对各项目进行亮灯预警控制，并对亮灯情况进行过程监控，有效提高了项目整体管控能力。

报告期内公司继续加强产品研发和标准化落地，根据市场需求优化标准化产品线，创造性的提出了“双孩房”产品设计理念，并将相关标准化产品在南京等城市落地，广受客户好评。

在复杂的市场形势下，公司大力拓展直接融资渠道，积极补充优质的资金来源，保障经营活动的资金需求。年初以来，公司抓住降准降息的有利时间窗口分别以 4.55% 和 4.12% 的利率水平成功发行了两期合计 30 亿元的三年期中票，公司控股子公司招商置地于 2015 年 6 月成功发行票面年利率为 0.5% 的 2.9 亿美元的可换股债券，进一步有效降低了公司的资金成本。近年来，受国内外经济形势变化以及国家货币、外

汇等政策调整的影响，利率及汇率市场波动较大。这对资金密集型的房地产企业合理匹配货币资产及货币负债提出了更高的要求，公司将密切关注市场变化，加强风险防范。

报告期内公司进一步细化了“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务战略，启动了公司战略牵引下的职能战略、区域战略、城市公司战略、专业公司子战略分解工作，形成总部优化顶层设计、打造专业平台、做实风险管控，区域管理总部做好决策参谋、做强平台中继，各城市公司有效业务生长、持续利润增长，各专业子公司夯实价值链环节、以运营服务为重资产业务增值的完备战略体系，共同促进公司战略目标的达成。

报告期内公司重点聚焦养老、医疗、文化、科技、进口消费等领域加强相关创新业务的研究与实践，积极拓展战略合作伙伴，推进主题产业园区、健康养老产业、移动互联网智慧城区等的模式研究和项目落地。同时，产融结合与产网结合工作顺利推进，地产业务与金融资本实现有效对接，“到家网”、“招商会”等互联网线上服务平台加速推广应用。此外，公司初步搭建了产网融合的风险投资体系，力争为公司的战略转型注入新的活力。

面对转型，除了公司自身的思考与努力外，公司实际控制人招商局集团更是从资源整合，协同发展的角度出发，在报告期内启动了本公司与招商局蛇口的整合工作，力争打造一个集团地产板块旗舰公司及核心资产整合的大平台。目前相关工作正在有序推进，待履行相关程序后公司将尽快公告并复牌。

公司的综合实力、品牌价值得到了市场的广泛认可。报告期内，公司上榜由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评定的“2015 深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“财务稳健性 TOP10”、“财富创造能力 TOP10”和“投资价值 TOP10”；获经济观察报评选的“2014-2015 中国最受尊敬企业”奖，获评由中国上市公司协会与投保基金公司联合中国证券业协会、中国基金业协会评选的“2015 年度资本品牌价值百强榜”、由观点新媒体评选的“2014 年度中国房地产上市企业 30 强”和“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”、由盖洛普公司评选的“盖洛普全球最佳敬业组织”、由中国上市公司市值管理研究中心评选的“2015 年度资本品牌价值百强榜”、由国家商务部《WTO 经济导刊》评选的“金蜜蜂企业”和“金蜜蜂·永续发展奖”以及由《经济观察报》评选的“中国蓝筹地产企业”等称号。外界对公司经营管理业绩给予了充分肯定。

### 公司对下半年经营环境的预测与公司的经营思路

目前，我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，结构调整的阵痛在持续释放，新动力还难以对冲传统动力下降的影响，以至于经济下行的压力较大。在这个背景下，房地产市场政策环境平稳、宽松的基调基本确立，将助推下半年房地产市场的持续稳步回升。

力争完成全年销售目标是下半年工作的重中之重。公司将以落实营销的“五个狠抓”为抓手切实提升城市公司营销力，继续组织跨界营销，发挥好“招商系”的资源合力，助力销售目标的实现。

继续多渠道获取优质资源，进一步有效配置在战略重镇型城市尤其是深圳、北京等重点城市的资源。此外，公司将稳健开始海外拓展，重点关注经济发展潜力较大及“一带一路”沿线的国家及地区。

实现转型发展新突破。持续完善一、二线城市结构布局和重点商业项目推进；持续推进轻资产平台的打造，如园区运营服务平台以及产融结合的房地产基金管理平台。此外，公司将大力开展房地产金融领域



的合作，探索存量资产证券化的可能性和可行性，尽快盘活存量资产，提升运营管理效率。

在开展正常的生产经营工作的同时，公司将全力配合推进招商局集团旗下地产板块的整合工作，同时深入思考并制定新公司的发展战略及目标，促进新公司快速实现“1+1>2”的整合效果。

## 二、主营业务分析

2015 年上半年，公司实现营业收入总额 179.74 亿元，归属于上市公司股东的净利润 21.46 亿元。营业收入中，商品房销售收入 164.48 亿元，结转面积 132.95 万平米；投资性物业租赁收入 5.42 亿元，累计出租面积达 499.75 万平米；园区供电销售收入 3.06 亿元，售电 37,231 万度。物业管理收入 4.28 亿元，6 月底在管物业面积 2,301 万平方米。

## 三、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	1,644,830	1,080,761	23%	12%	16%	-3
出租物业经营	54,179	27,177	44%	19%	19%	3
园区供电	30,607	24,009	21%	3%	3%	0
物业管理	42,838	40,036	1%	-8%	-4%	-3
酒店管理	17,490	19,503	-17%	39%	8%	28
房地产中介	5,056	4,317	9%	117%	38%	74
其他	2,395	2,848	-44%	70%	40%	-8

注 1：由于房地产项目结转分布的变化，2015 年上半年，公司结转项目的单位成本略有下降，主要是结转低价项目多。同时，因刚需项目较多，结转项目的销售单价也有所下降，且结转均价下降幅度超过单位成本的下降幅度，导致房地产开发销售毛利率同比下降；

注 2：随着出租率的提升，本年投资性物业出租毛利率同比有所上升；

注 3：因物管项目人工等管理成本增长较快，导致物业管理毛利率同比下降；

注 4：酒店业务主要为希尔顿南海酒店、北京康莱德酒店、海涛酒店以及漳州美伦山庄三个酒店的经营收入，上述三个酒店入住率尚待提升，由于前期运营成本较高，毛利率为负，但同比已大幅改观，净现金流开始回正。

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
华南地区	796,888	438,850	31%	-22%	-28%	1

华北地区	202,802	158,423	11%	43%	92%	-21
华东地区	561,164	421,595	17%	132%	119%	5
华中地区	236,541	179,783	16%	20%	14%	3

注 1：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；

注 2：由于华北地区结转项目中刚需产品毛利率低，且北京广盈臻园本期摊销评估增值导致毛利减少 1.52 亿，因此华北地区毛利率下降幅度较大。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：万元

资产负债项目	2015.06.30	2014.12.31	增减(±%)	主要变动原因
预付账款	231,925	361,919	-36%	预付土地款减少
其他应收款	1,309,421	894,186	46%	应收联营合营公司往来款增加
短期借款	66,136	388,690	-83%	偿还短期债务
应付票据	13,584	4,734	187%	应付工程款采用票据结算方式增加
应付职工薪酬	22,855	39,875	-43%	支付上年末计提的职工薪酬
应交税费	137,932	313,369	-56%	支付应付未付的税费
应付利息	30,595	19,214	59%	借款增加
一年内到期的非流动负债	879,100	597,010	47%	一年内到期的长期银行借款增加
应付债券	542,823	301,808	80%	发行中票和可转换债券
长期应付款	357,506	10,435	3,326%	子公司权益转让增加的应付款项
递延所得税负债	43,387	3,582	1,111%	企业合并取得资产的公允价值调整
损益项目	2015年1-6月	2014年1-6月	增减(±%)	主要变动原因
财务费用	45,574	32,610	40%	本期利息支出同比增加
资产减值损失	-122	89	-237%	转回坏账准备
投资收益	49,311	14,332	244%	新取得子公司控制权变更日原持有股权按照公允价值重新计量
现金流量项目	2015年1-6月	2014年1-6月	增减(±%)	主要变动原因
投资活动现金流入小计	69,561	2,059	3,278%	合并新增子公司期初现金
投资活动现金流出小计	49,632	8,627	475%	联营合营公司投资支出增加
投资活动产生的现金流量净额	19,929	-6,568	403%	取得子公司现金净额增加大于投资支出增加
筹资活动现金流入小计	1,719,393	997,697	72%	银行借款及债券增加
筹资活动产生的现金流量净额	791,331	173,756	355%	银行借款及债券同比增加大于归还借款同比增加

## 四、核心竞争力分析

### 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、招商证券以及直投资基金管理平台招商局资本等一批优秀公司。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。在集团大力实施“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、品牌联动等方面形成了坚固的战略合作联盟。未来，公司将进一步加强产融结合，实现资源共享，共同发展的多赢局面。

### 2、一流的城市开发、升级与运营能力

招商局蛇口深耕蛇口 30 年，积累了丰富的二级开发以及园区运营、升级改造的经验和能力，已成为国内卓越的园区运营商，而“30 年 30 城”的房地产开发运营经历已让招商地产成为全国领先的房地产综合开发企业，两者经验的有效结合，将形成合力，使新公司成为一流的城市开发、升级与运营服务提供商。

### 3、丰厚的自贸区物业资产及土地资源，先行先试的自贸区政策机会

2014 年 12 月，前海蛇口片区正式被划入广东自由贸易区，2015 年 7 月，《中国（广东）自由贸易试验区建设实施方案》正式出台，前海蛇口片区将重点发展金融、现代物流、信息服务、科技服务等战略性新兴产业，建设我国金融业对外开放试验示范窗口、世界服务贸易重要基地和国际性枢纽港。作为前海蛇口自贸片区最大的开发建设主体，公司及招商局蛇口在前海及蛇口拥有大量的商业资产，涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型，这不仅拥有稳定的运营管理收入，也享受自贸区开发带来的资产增值。除了建成的物业，还有众多待开发的土地资源，未来，公司将顺应自贸区的政策优势，合理规划自贸区内土地资源的开发节奏及产业发展路径，实现多层次价值的创造及提升。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

本公司持有控股子公司招商置地（0978.HK）流通股 3,646,889,329 股，除此以外未持有其他上市公司股份。

#### (2) 持有金融企业股权情况

不适用

#### (3) 证券投资情况

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

不适用

## 3、募集资金使用情况

截止 2015 年 6 月 30 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	净利润
深圳招商房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	300,000	2,463,726	1,152,197	163,041	73,548	58,194
深圳招商商置投资有限公司	子公司	房地产业	商品房	20,000	915,080	282,756	59,216	37,358	28,021
深圳招商供电有限公司	子公司	公共事业	园区供电	5,700	371,128	149,199	30,976	6,564	4,413
上海丰扬房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	175,919	64,973	129,297	49,519	37,162
广州市万尚房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	10,000	265,566	31,017	88,347	25,552	19,233
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	233,338	69,103	102,448	38,615	28,993
广州招商房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	20,000	1,030,889	94,585	62,277	29,572	22,272
北京广盈房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	1,515	436,204	22,250	72,473	23,102	17,464
苏州招商雍华府房地产有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	36,076	20,985	147,578	27,123	21,185
上海招商虹发置业有限公司	子公司	房地产业	商品房	3,000	52,228	20,997	72,090	18,209	13,666

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，本公司新增子公司 13 家，新增投资额 97,136 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
厦门市景湖城房地产有限公司	10,000	95%	9,500	房地产开发
北京广盈房地产开发有限公司	1,515	34%	515	房地产开发
上海招商宝欣置业有限公司	6,000	51%	3,060	房地产开发
苏州招商瑞盈房地产有限公司	40,000	51%	20,400	房地产开发
苏州招商漫城房地产有限公司	3,000	100%	3,000	房地产开发
重庆招商依城房地产有限公司	2,700	100%	2,700	房地产开发
成都招商博时房地产开发有限公司	40,000	51%	20,400	房地产开发
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	20,000	51%	10,200	投资兴办实业
厦门市招港房地产有限公司	1,000	60%	600	房地产开发
佛山依云观园房地产有限公司	1,050	100%	1,050	房地产开发
南京招平利盛投资有限公司	10,000	51%	5,100	投资兴办实业
南京招商招盛房地产有限公司	20,000	100%	20,000	房地产开发
天盛投资有限公司	100 美元	100%	611	投资兴办实业

### (2) 报告期内，主要项目累计投资情况如下：

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
深圳双玺花园一、二期	886,837	22,885	310,159	主体施工	尚未结转
深圳坪山花园城	302,634	15,642	245,480	主体施工	尚未结转
深圳壹海城	735,678	25,576	452,418	一、二、四、五区已竣工，三、六区主体施工	本期实现毛利-17,887 万元
深圳鲸山观海	292,370	4,515	231,625	已竣工	本期实现毛利 51,429 万元
深圳锦绣观园	107,117	1,630	83,569	已竣工	本期实现毛利 3,147 万元
广州金山谷	398,447	15,918	377,007	四期及八期已竣工，其余	本期实现毛利 25,602 万元

				主体施工	
广州东荟城	289,176	7,476	188,702	一期已竣工，二期部分竣工，三期主体施工	本期实现毛利 25,875 万元
佛山公园 1872	241,783	8,896	179,506	主体施工	尚未结转
佛山依云华府	226,175	8,224	132,610	主体施工	尚未结转
佛山依云雍景湾	199,561	7,068	120,097	主体施工	尚未结转
佛山依云公馆	135,468	6,871	63,624	一期主体施工	尚未结转
佛山依云国际	89,261	5,406	46,698	主体施工	尚未结转
佛山依云曦城	206,677	7,382	164,632	一、二期已竣工	本期实现毛利 1,249 万元
佛山依云置地中心	205,315	6,108	82,840	主体施工	尚未结转
漳州卡达凯斯	349,353	17,870	189,537	一期已竣工，二期部分竣工，三期主体施工	本期实现毛利 12,526 万元
厦门海德公园	233,354	7,457	221,442	已竣工	本期实现毛利 4,289 万元
厦门海上五月花	256,949	7,422	205,716	一、二期已竣工，三期主体施工	本期实现毛利 38,375 万元
北京溪城家园及珑原	507,456	12,154	405,559	一至三期已竣工，四期主体施工	本期实现毛利 1,360 万元
北京公园 1872	448,505	7,177	393,633	已竣工	本期实现毛利 7,333 万元
天津贝肯山	512,700	23,435	295,737	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利-616 万元
天津钻石山	359,494	9,141	338,331	一至五期已竣工	本期实现毛利 494 万元
天津依云郡	41,757	9,133	48,694	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 2,452 万元
哈尔滨贝肯山	975,539	11,794	304,133	一、二期主体施工	尚未结转
哈尔滨诺丁山	311,787	15,676	180,329	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利-372 万元
大连兰溪谷	128,518	8,417	87,742	主体施工	尚未结转
青岛海德花园	45,201	6,056	43,560	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 3,407 万元
青岛 LAVIE 公社	140,367	4,745	98,664	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 787 万元
烟台招商马尔贝拉	308,068	4,646	147,374	主体施工	尚未结转
日照莱顿小镇	493,351	9,918	193,880	一期主体施工	尚未结转
上海海德花园	187,254	12,491	122,094	主体施工	本期实现毛利 49,482 万元
上海佘山珑原	308,041	10,871	289,854	一、二期已竣工，三期主	本期实现毛利-3,959 万元

				体施工	
上海招商海廷	166,326	7,322	160,019	已竣工	本期实现毛利 53 万元
上海虹悦华庭	146,328	5,498	133,428	已竣工	本期实现毛利 18,462 万元
苏州雍华府	148,119	6,435	129,879	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 27,622 万元
苏州小石城	485,432	22,970	456,602	一至七期已竣工，八、九期主体施工	本期实现毛利 1,769 万元
苏州依山郡	174,038	22,556	128,934	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 6,879 万元
苏州依云华府	162,401	14,343	117,990	主体施工	尚未结转
常州花园城	300,031	15,564	134,191	一期已竣工	本期实现毛利 4,607 万元
南京雍华府	335,945	11,056	264,658	主体施工	尚未结转
镇江北固湾	621,044	18,601	478,900	一、二期已竣工，三期主体施工	本期实现毛利-492 万元
武汉江湾国际	358,575	11,957	186,638	主体施工	尚未结转
武汉墨水湖	923,480	32,069	476,759	主体施工	尚未结转
武汉雍华府	99,183	62	95,356	已竣工	本期实现毛利 859 万元
成都依云上城	425,234	7,912	100,864	一期主体施工	尚未结转
成都雍华府	275,371	5,711	298,615	已竣工	本期实现毛利 7,180 万元
重庆长嘉汇	1,281,749	20,247	525,918	一期已竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利-1,059 万元
重庆依云江湾	333,988	13,491	135,103	主体施工	尚未结转
重庆公园大道	1,179,807	8,257	421,278	一期主体施工	尚未结转
重庆花园城	425,195	16,131	305,019	一期已竣工，二期部分竣工，三期主体施工	本期实现毛利 8,793 万元
毕节花园城	280,578	23,659	140,935	A 区已竣工，B 区主体施工	本期实现毛利 7,676 万元
昆明海公馆	320,099	17,694	66,428	主体施工	尚未结转

## 六、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

## 七、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

## 八、公司报告期利润分配实施情况

公司于 2015 年 5 月 7 日召开 2014 年年度股东大会，批准了 2014 年度利润分配方案：

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；

按年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派 3.20 元现金(含税)；即派发现金股利 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。

详见公司 2015 年 5 月 15 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、《香港商报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《2014 年度利润分配方案实施公告》。截止本报告披露日，上述分红派息方案已实施完毕。

## 九、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2015 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

## 十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2015 年 1 月 4 日	深圳	电话沟通	机构投资者	兴业证券、海通证券、太平洋保险、新华资产	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。
2015 年 1 月 5 日	深圳	实地调研	机构投资者	行健资产管理	
2015 年 1 月 6 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015 年 1 月 6 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2015 年 1 月 7 日	深圳	实地调研	机构投资者	信诚基金、平安证券、平安资产管理	
2015 年 1 月 8 日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安资产管理、广发证券	
2015 年 1 月 9 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015 年 1 月 11 日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国、博时基金	
2015 年 1 月 12 日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015 年 1 月 13 日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券	
2015 年 1 月 14 日	北京	策略会	机构投资者	德意志银行	



2015年1月14日	上海	策略会	机构投资者	瑞银证券	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。
2015年1月15日	深圳	策略会	机构投资者	国金证券	
2015年1月15日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年1月16日	重庆	实地调研	机构投资者	德意志银行	
2015年1月16日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信证券、国金证券	
2015年1月19日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年1月21日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏人寿等	
2015年1月22日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2015年1月23日	深圳	实地调研	机构投资者	中银国际证券、招商基金、友邦中国、华夏基金	
2015年1月23日	深圳	电话沟通	机构投资者	第一上海证券	
2015年1月26日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏基金	
2015年1月27日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年1月28日	深圳	实地调研	机构投资者	申万宏源证券	
2015年1月29日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年1月29日	深圳	电话沟通	机构投资者	利邦投资	
2015年2月4日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年2月5日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券	
2015年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、广发证券	
2015年2月11日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2015年2月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年2月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015年2月26日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安资产管理	
2015年2月28日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年2月28日	深圳	电话沟通	机构投资者	Kingdon Capital	
2015年3月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015年3月3日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	申万宏源、中金公司、平安证券、银行证券、海通证券	
2015年3月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券、银河证券、国泰君安等	
2015年3月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	太平洋资产管理	

2015年3月10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。
2015年3月11日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月12日	北京	策略会	机构投资者	平安证券等	
2015年3月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	元大证券	
2015年3月16日	深圳	实地调研	机构投资者	招商证券、Telligent Capital Management	
2015年3月17日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	太平洋资产管理	
2015年3月18日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2015年3月22日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月23日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2015年3月24日	深圳	实地调研	机构投资者	新韩金融投资	
2015年3月25日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投、华夏基金、华泰资产管理、巨杉资本	
2015年3月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015年3月25日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月27日	深圳	实地调研	机构投资者	华泰证券	
2015年3月30日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年3月31日	深圳	实地调研	机构投资者	三星证券	
2015年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	申万宏源、元大证券	
2015年3月31日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月1日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司、平安证券	
2015年4月1日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	华夏基金、银河证券、中金公司、兴业证券、广发证券、东方证券、国泰君安、中信证券、申万宏源、海通证券、平安证券、中投证券	

2015年4月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	Jefferies、瑞信方正	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。
2015年4月3日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月7日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月7日	深圳	电话沟通	机构投资者	太平洋资产管理、平安资产管理	
2015年4月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月9日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015年4月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月14日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月15日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月16日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月17日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月20日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月21日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月22日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月23日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月24日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月27日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安、兴业证券	
2015年4月28日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月29日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年4月30日	香港	策略会	机构投资者	瑞银证券等	
2015年5月4日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月5日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月6日	南宁	实地调研	机构投资者	高华证券	
2015年5月6日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	瑞士信贷	
2015年5月7日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月8日	香港	策略会	机构投资者	花旗等	
2015年5月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月11日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	

2015年5月14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。
2015年5月14日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2015年5月15日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月18日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月19日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月20日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2015年5月21日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月22日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月25日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月26日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月27日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月28日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年5月29日	北京	策略会	机构投资者	摩根士丹利等	
2015年6月1日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月2日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月3日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月4日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月5日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月9日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月11日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月15日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月16日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月17日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月18日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月19日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月22日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月23日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月24日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月25日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015年6月26日	香港	策略会	机构投资者	花旗集团等	

2015 年 6 月 26 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015 年 6 月 29 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2015 年 6 月 30 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》及其他证券法规的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，持续深入开展治理活动，提升公司的治理水平。公司以良好的公司治理为基础，与广大投资者建立了信任共赢的关系。

报告期内，公司控股股东及实际控制人始终严格履行承诺，支持公司健康发展。

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。

公司严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，及时、公平地披露信息。公司获评深交所 2014 年度信息披露考核优秀单位（A 级），同时坚持与招商置地（0978.HK）信息披露的联动，确保深、港市场投资者信息获取的及时性和一致性。

### 二、重大诉讼仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

报告期内本公司无媒体质疑情况。

### 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

不适用

#### 2、出售资产情况

不适用

#### 3、企业合并情况

2015 年 5 月 1 日，本公司取得北京广盈房地产开发有限公司董事会多数表决权，从而可以控制该公司，

控制权变更后将其纳入合并报表合并范围。

2015 年 6 月 30 日，本公司通过增资扩股方式，取得厦门景湖城房地产有限公司控制权。

上述合并事项详见财务报告附注“七、合并范围的变化”。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

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。

经 2014 年度权益分派实施完成后，本激励计划授予的股票期权的行权价格调整为 10.92 元/股。截止目前，公司股票期权第一个行权期尚未行权。

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

报告期内，经公司第七届董事会第十六次会议审议通过，公司与招商局蛇口发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向招商局蛇口租赁经营场地土地使用权，本报告期租赁费用共计 378.20 万元，占同类交易金额的比例为 13.09%；公司全资子公司招商商置租用招商局蛇口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，本报告期租赁费用共计 1,065.44 万元，占同类交易金额的比例为 36.88%；公司全资子公司深圳招商地产租用招商局蛇口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，本报告期租赁费用共计 266.36 万元，占同类交易金额的比例为 9.22%；招商局蛇口等关联公司租用公司新时代广场等出租物业，本报告期租赁收入共计 759.95 万元，占同类交易金额的比例为 1.40%。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

不适用

### 3、共同对外投资的关联交易

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、赣州远康投资合伙企业（以下简称“赣州远康”，招商昆仑为其执行合伙人，竞拍联合体设立后代替招商昆仑参与项目收购等相关事项）已共同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，其中，招商北湖、招商商置分别受让成都中冶文投置业有限公司的 31%、20% 的股权及股东债权。招商北湖、招商商置分别按其股权比例、债权比例支付股权及债权收购款共计人民币 9.06 亿元。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

截止 2015 年 6 月 30 日，本公司与关联方往来款项主要包括：

单位：万元

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	本期发生额	期末余额
中国深圳外轮代理有限公司	同一最终控制方	应收账款	往来款	否	-	821	821
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	其他应收款	往来款	否	67,369	-	67,369
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东	应付账款	往来款	否	255,394	-254,009	1,385
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	38,000	12,500	50,500
深圳招商理财服务有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	81,106	-47,916	33,190
赣州远康投资合伙企业	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	-	21,312	21,312
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	-4,019	20,582
达峰国际股份有限公司	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	20,995	-7,808	13,187
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
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	4,488	4,125	8,613
ORIENTUREHOLDINGSCOMPANYLIMITED	非控股股东	其他应付款	往来款	否	-	7,789	7,789
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
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东	其他应付款	往来款	否	16	267	283
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	47,972	-47,972	-

截至 2015 年 06 月 30 日，关联方为公司及子公司提供银行借款担保的情况如下：（单位：元）

关联方名称	被担保方	担保金额
长期借款担保		



招商局集团有限公司	本公司	RMB	5,500,000,000
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	RMB	1,394,200,000
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	RMB	500,000,000
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	287,000,000
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	105,560,000
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	230,300,000
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	470,500,000
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	佛山招商房地产有限公司	RMB	249,000,000
招商局集团（香港）有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	USD	1,039,000,000

## 5、其他重大关联交易

报告期内发生的其他关联交易及与关联方往来详见财务报表附注。

## 八、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

不适用

## 九、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	661,188.14	自按揭银行放款之日起	661,188.14	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	2012年3月15日	1,002.47	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	2012年5月18日	9,465.09			否	是
	2014年3月18日	4,900	2014年6月12日	3,381			否	是

招商局产业园区(青岛)发展有限公司	2014年11月14日	9,800	2015年3月31日	490	连带责任保证	自借款合同项下债务履行期届满之日起两年	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18,340.80万元)	2013年6月11日	3000万美元(折合人民币18,340.80万元)	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	2014年9月26日	50,000	2014年9月26日	49,980		自借款合同约定的债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年	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	2014年11月27日	12,500		否	是	
深圳金域融泰投资发展有限公司	2015年3月10日	25,000	2015年3月18日	25,000		否	是	
北京康拉德房地产开发有限公司	2012年5月15日	30,000	2012年5月15日	15,834		否	是	
深圳万科滨海房地产有限公司	2013年12月26日	40,000	2013年12月6日	20,000		否	是	
广州招商房地产有限公司	2014年6月25日	60,000	2014年4月23日	28,700		否	是	
佛山招商新城高新技术有限公司	2014年6月25日	12,000	2014年4月30日	11,940		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
佛山市凯达城投资发展有限	2014年9月29日	60,000	2014年9月26日	14,950		否	是	

公司							
佛山依云臻园 房地产有限公 司	2014 年 9 月 29 日	22,000	2014 年 9 月 29 日	5,445		否	是
深圳招商商业 发展有限公司	2015 年 1 月 13 日	15,300	2014 年 12 月 23 日	12,495	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	2013 年 10 月 22 日	23,970		否	是
招商局地产 (南 京) 有限公司	2014 年 3 月 5 日	60,000	2013 年 8 月 26 日	60,000		否	是
南京招商瑞盛 房地产有限公 司	2014 年 3 月 5 日	17,000	2014 年 1 月 27 日	16,700	保证合同生效之日起至 所有被担保债务的履行 期限届满之日起两年	否	是
南京招商瑞盛 房地产有限公 司	2014 年 3 月 5 日	58,000	2014 年 1 月 27 日	57,700		否	是
深圳金域融泰 投资发展有限 公司	2014 年 6 月 25 日	25,000	2014 年 6 月 27 日	22,050		否	是
汇泰投资有限 公司	2015 年 4 月 18 日	6000 万美 元 (折合人 民币 36,681.60 万元)	2015 年 3 月 3 日	6000 万美 元 (折合人民 币 36,681.60 万 元)	自担保合同生效之日起 至借款人归还所有借款 合同项下的债务	否	是
公司担保总额为 1,107,813.09 万元。							

### (1) 违规对外担保情况

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 815 亿元。

### 4、其他重大交易

不适用

## 十、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

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	招商局蛇口	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	招商局蛇口	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
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局蛇口	鉴于招商地产拟于 2015 年公开发行可转换公司债券，为本次可转债发行所需，招商局蛇口作为招商地产的控股股东，承诺如下：如招商地产因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。	2015 年 3 月 11 日	长期有效	报告期内，严格履行了承诺
承诺是否及时履行	是				

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2014 年年度股东大会批准，公司续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度外部审计机构。

## 十二、处罚及整改情况

不适用

### 十三、违法违规退市风险揭示

不适用

### 十四、其他重大事项的说明

#### 重大资产重组事项

公司实际控制人招商局集团正在筹划与公司相关的重大资产重组涉及无先例事项，本公司股票自 2015 年 4 月 3 日开市起持续停牌。招商局集团正在积极推动本公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司（本公司控股股东，原名“招商局蛇口工业区有限公司”）的整合工作。截止披露日，拟定的方案为招商局蛇口换股吸收合并本公司并向深圳证券交易所申请上市。

#### 关于撤回可转换公司债券发行申请文件

经公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过，公司向中国证监会申请发行 80 亿元可转换公司债券，授权公司董事会于 2014 年 12 月向中国证监会提交了《招商局地产控股股份有限公司公开发行可转换公司债券之申请报告》及其他申请文件，并于 2014 年 12 月 25 日取得证监会第 141796 号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

招商局集团正在研究及制订关于公司的重大资产重组方案，推动公司与招商局蛇口的整合工作，本次可转换公司债券的发行已不具备可操作性。经本公司第七届董事会 2015 年第六次临时会议审议通过，公司已向中国证监会申请撤回公司 2014 年公开发行可转换公司债券的申请文件。本报告披露日前，公司已收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2015]131 号）。根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的有关规定，中国证监会决定终止对上述行政许可申请的审查。

#### 公司发行 2015 年度第二期中期票据

公司发行不超过人民币 50 亿元债务融资工具事项已经公司于 2014 年 10 月 24 日召开的 2014 年第二次临时股东大会审议批准，具体内容详见公司于 2014 年 10 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《香港商报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《招商局地产控股股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号【CMPD】2014-070）。

2014 年 12 月 15 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，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 7 月 9 日，公司成功发行了 2015 年度第二期中期票据，发行结果公告详见公司于 2015 年 7 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《香港商报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《招商局地产控股股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号【CMPD】2015-052）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、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	1,337,166,996	51.91%				9,975	9,975	1,337,176,971	51.91%
1、国家持股									
2、国有法人持股	1,040,128,975	40.38%						1,040,128,975	40.38%
3、其他内资持股	380,487	0.02%				9,975	9,975	390,462	0.02%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	380,487	0.02%				9,975	9,975	390,462	0.02%
4、外资持股	296,657,534	11.51%						296,657,534	11.51%
其中：境外法人持股	296,564,159	11.51%						296,564,159	11.51%
境外自然人持股	93,375	0%						93,375	0%
二、无限售条件股份	1,238,783,758	48.09%				-9,975	-9,975	1,238,773,783	48.09%
1、人民币普通股	1,026,426,357	39.85%				-9,975	-9,975	1,026,416,382	39.85%
2、境内上市的外资股	212,357,401	8.24%						212,357,401	8.24%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,575,950,754	100%						2,575,950,754	100%

报告期内，公司部分高级管理人员离职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、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		98,350 户（A 股 87,713 户，B 股 10,637 户）							
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	国有法人	40.38%	1,040,128,975	无	1,040,128,975	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48%	141,216,075	无	141,216,075	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92%	75,241,545	36,468	73,863,367	1,378,178	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	41,580,000	无	41,580,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	39,904,717	无	39,904,717	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03%	26,487,893	无	无	26,487,893	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.86%	22,189,608	5,053,220	无	22,189,608	无	无
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.58%	15,000,052	11,999,980	无	15,000,052	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	0.54%	13,849,442	-4,950,558	无	13,849,442	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51%	13,031,565	无	无	13,031,565	无	无

## 前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
GOLDEN CHINA MASTER FUND	39,904,717	B 股	39,904,717
全国社保基金一一八组合	22,189,608	A 股	22,189,608
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	15,000,052	A 股	15,000,052
富国天博创新主题股票型证券投资基金	13,849,442	A 股	13,849,442
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565	B 股	13,031,565
融通新蓝筹证券投资基金	12,000,056	A 股	12,000,056
NORGES BANK	11,641,091	B 股	11,641,091
景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	10,490,450	A 股	10,490,450
全国社保基金四一三组合	10,000,000	A 股	10,000,000
全国社保基金一零一组合	8,736,473	A 股	8,736,473

## 上述股东关联关系或一致行动的说明

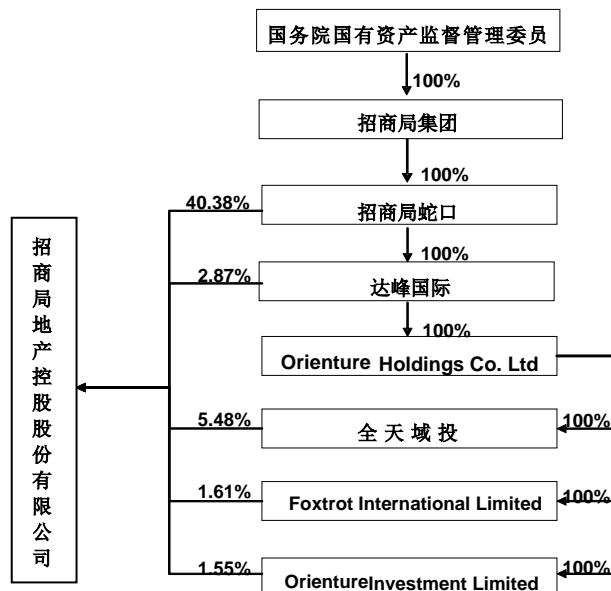
1、招商局蛇口与其子公司全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人，GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND 属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 73,863,367 股系招商局蛇口子公司达峰国际委托其代为持有。

2、景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金、景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金属于一个基金管理公司。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更。2015年6月26日，公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司更名为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如：



### 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	期初持股数（股）		本期增持股份数量（股）		本期减持股份数量（股）		期末持股数（股）	
			A 股	B 股	A 股	B 股	A 股	B 股	A 股	B 股
孙承铭	董事长	现任								
付刚峰	副董事长	现任								
杨天平	副董事长	现任								
贺建亚	董事 总经理	现任	187,306						187,306	
胡勇	董事	现任								
吴振勤	董事 财务总监	现任		7,500						7,500
陈钢	董事	现任								
柴强	独立董事	现任								
刘洪玉	独立董事	现任								
卢伟雄	独立董事	现任								
张炜	独立董事	现任								
华立	监事会主席	现任								
刘清亮	监事	现任								
黄均隆	监事	现任								
陈燕	职工监事	现任								
陈青	职工监事	现任								
杨志光	副总经理	现任	100,192	49,500					100,192	49,500
胡建新	首席绿色 低碳官	现任	38,600						38,600	
朱文凯	副总经理	现任	41,500				8,375		33,125	
孟才	副总经理	现任	108,523						108,523	
张林	副总经理	现任	18,300	17,250					18,300	17,250
王正德	总经济师	现任		30,000						30,000
何飞	副总经理	现任	3,000						3,000	
王晞	副总经理	现任			10,000				10,000	
刘宁	董事会秘	现任		20,251						20,251

	书									
刘伟	原副总经理	离任	9,900						9,900	
合计	--	--	507,321	124,501	10,000	-	8,375	-	508,946	124,501

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

由于工作调动原因，刘伟先生辞去公司副总经理职务。

## 第八节 财务报告

本公司半年度财务报告未经审计。

财务报表附注中的单位为：人民币元

## 财务报表

## 合并资产负债表

2015 年 06 月 30 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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	23,752,513,388.51	22,983,386,443.02
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	13,120,000.00	4,390,000.00
应收账款	六、3	75,738,101.42	68,311,944.30
预付款项	六、4	2,319,248,549.47	3,619,194,870.49
应收利息	六、5	17,574,533.16	
应收股利	六、6		64,195,980.00
其他应收款	六、7	13,094,208,594.56	8,941,860,794.39
存货	六、8	112,708,539,725.92	101,018,636,735.26
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	六、9	4,014,013,467.72	3,550,695,892.97
<b>流动资产合计</b>		<b>155,994,956,360.76</b>	<b>140,250,672,660.43</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	1,197,613,748.94	
长期股权投资	六、11	2,016,904,362.05	1,905,735,901.68
投资性房地产	六、12	5,340,268,772.92	5,447,243,949.46
固定资产	六、13	1,785,900,854.51	1,845,537,869.92
在建工程	六、14	80,437,759.42	84,973,050.61
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	六、15	503,207,197.99	511,546,467.17
开发支出			
商誉	六、16	159,560,861.23	159,560,861.23
长期待摊费用	六、17	248,867,341.99	247,265,491.47
递延所得税资产	六、18	1,336,712,299.28	1,239,828,866.61
其他非流动资产	六、19	144,834,167.45	
<b>非流动资产合计</b>		<b>12,814,307,365.78</b>	<b>11,441,692,458.15</b>
<b>资产总计</b>		<b>168,809,263,726.54</b>	<b>151,692,365,118.58</b>

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)

2015 年 06 月 30 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	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、20	661,360,000.00	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负债			
应付票据	六、21	135,838,559.70	47,344,138.00
应付账款	六、22	11,398,328,029.62	15,213,477,059.40
预收款项	六、23	44,331,491,628.00	35,599,290,811.40
应付职工薪酬	六、24	228,547,487.17	398,745,343.32
应交税费	六、25	1,379,322,049.30	3,133,693,418.62
应付利息	六、26	305,950,402.18	192,136,769.30
应付股利	六、27	118,244,875.70	160,730,318.08
其他应付款	六、28	12,994,818,432.01	11,782,505,874.39
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	8,790,998,800.00	5,970,100,938.48
其他流动负债	六、30	3,450,912,959.45	3,729,367,673.26
<b>流动负债合计</b>		<b>83,795,813,223.13</b>	<b>80,114,292,344.25</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、31	28,108,117,424.75	24,666,515,200.02
应付债券	六、32	5,428,232,355.96	3,018,076,924.57
长期应付款	六、33	3,575,058,351.11	104,353,146.52
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、34	8,001,340.28	6,526,053.33
递延所得税负债	六、18	433,869,872.83	35,822,337.24
其他非流动负债	六、35	61,341,172.42	
<b>非流动负债合计</b>		<b>37,614,620,517.35</b>	<b>27,831,293,661.68</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>121,410,433,740.48</b>	<b>107,945,586,005.93</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	六、36	2,575,950,754.00	2,575,950,754.00
其他权益工具			
资本公积	六、37	8,891,695,526.72	8,529,757,654.36
减: 库存股			
其他综合收益	六、38	79,040,568.71	78,901,353.52
专项储备			
盈余公积	六、39	1,246,228,257.72	1,246,228,257.72
未分配利润	六、40	19,984,776,014.63	18,663,578,091.22
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>32,777,691,121.78</b>	<b>31,094,416,110.82</b>
少数股东权益		14,621,138,864.28	12,652,363,001.83
<b>股东权益合计</b>		<b>47,398,829,986.06</b>	<b>43,746,779,112.65</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>168,809,263,726.54</b>	<b>151,692,365,118.58</b>

## 母公司资产负债表

2015 年 06 月 30 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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,548,407,550.60	8,893,516,594.16
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			
应收利息		13,695,834.47	25,144,020.00
应收股利		2,096,966,208.84	2,037,168,805.28
其他应收款	十六、1	24,687,852,992.53	29,205,557,475.48
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>33,346,922,586.44</b>	<b>40,161,386,894.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		3,241,036,294.96	
长期股权投资	十六、2	9,047,225,858.39	8,926,259,288.07
投资性房地产			
固定资产		1,014,639.49	1,153,721.49
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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>12,289,276,792.84</b>	<b>8,927,413,009.56</b>
<b>资产总计</b>		<b>45,636,199,379.28</b>	<b>49,088,799,904.48</b>

## 母公司资产负债表 (续)

2015 年 06 月 30 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	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		50,000,000.00	3,275,000,000.00
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		37,059,280.36	
应付账款		173,765,648.91	320,143,894.81
预收款项			
应付职工薪酬		-420,070.35	9,402,578.82
应交税费		29,133,542.72	656,908.61
应付利息		207,280,933.56	139,423,235.44
应付股利			
其他应付款		13,504,078,979.52	14,165,111,926.02
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,592,610,800.00	4,012,581,100.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>16,593,509,114.72</b>	<b>21,922,319,643.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		11,173,809,920.00	9,695,442,200.00
应付债券		1,000,000,000.00	
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,173,809,920.00</b>	<b>9,695,442,200.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>28,767,319,034.72</b>	<b>31,617,761,843.70</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		2,575,950,754.00	2,575,950,754.00
其他权益工具			
资本公积		8,080,172,222.38	8,077,543,540.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,195,276,864.72	1,195,276,864.72
未分配利润		5,017,480,503.46	5,622,266,901.20
<b>股东权益合计</b>		<b>16,868,880,344.56</b>	<b>17,471,038,060.78</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>45,636,199,379.28</b>	<b>49,088,799,904.48</b>

## 合并利润表

2015 年度 1-6 月

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	本期金额	上年同期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>17,973,948,437.46</b>	<b>16,047,155,730.99</b>
其中：营业收入	六、41	17,973,948,437.46	16,047,155,730.99
<b>二、营业总成本</b>		<b>14,998,019,532.62</b>	<b>12,845,676,701.45</b>
其中：营业成本	六、41	11,986,510,250.36	10,391,068,273.47
营业税金及附加	六、42	1,950,243,032.76	1,614,019,700.29
销售费用	六、43	334,261,066.67	281,938,248.45
管理费用	六、44	272,488,851.73	231,659,798.70
财务费用	六、45	455,736,062.10	326,102,386.55
资产减值损失	六、46	-1,219,731.00	888,293.99
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、47	493,114,654.44	143,318,415.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、47	42,235,644.34	143,318,415.51
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>3,469,043,559.28</b>	<b>3,344,797,445.05</b>
加：营业外收入	六、48	27,355,516.15	35,496,879.63
其中：非流动资产处置利得	六、48	150,369.00	14,184.22
减：营业外支出	六、49	17,349,667.98	21,725,415.49
其中：非流动资产处置损失	六、49	8,451.04	175,062.57
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>3,479,049,407.45</b>	<b>3,358,568,909.19</b>
减：所得税费用	六、50	1,090,902,279.86	964,496,768.41
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,388,147,127.59</b>	<b>2,394,072,140.78</b>
归属于母公司股东的净利润		2,145,502,164.69	1,785,434,748.85
少数股东损益		242,644,962.90	608,637,391.93
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>187,243.03</b>	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		139,215.19	
（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		139,215.19	
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		139,215.19	

6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		48,027.84	
<b>七、综合收益总额</b>		<b>2,388,334,370.62</b>	<b>2,394,072,140.78</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		2,145,641,379.88	1,785,434,748.85
归属于少数股东的综合收益总额		242,692,990.74	608,637,391.93
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.83	0.69
（二）稀释每股收益		0.83	0.69



## 母公司利润表

2015 年度 1-6 月

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	本期金额	上年同期金额
<b>一、营业收入</b>	十六、3	6,240,000.00	500,000.00
减：营业成本	十六、3	1,228,912.37	1,057,252.16
营业税金及附加		1,119,189.10	2,240,568.26
销售费用			
管理费用		20,395,505.54	20,151,253.94
财务费用		-16,619,737.45	83,121,614.09
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	218,361,212.94	53,839,437.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、4	69,929.10	-359,190.17
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		218,477,343.38	-52,231,250.61
加：营业外收入		1,040,500.16	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			2,000.00
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		219,517,843.54	-52,233,250.61
减：所得税费用			
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		219,517,843.54	-52,233,250.61
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		219,517,843.54	-52,233,250.61
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

## 合并现金流量表

2015 年度 1-6 月

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	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,919,760,919.87	18,355,477,590.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、51	4,950,861,844.21	3,871,017,979.61
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>27,870,622,764.08</b>	<b>22,226,495,569.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		20,261,758,470.60	20,625,105,111.33
支付给职工以及为职工支付的现金		1,161,424,042.43	854,694,963.32
支付的各项税费		6,010,179,943.53	5,455,155,348.46
支付其他与经营活动有关的现金	六、51	7,798,355,394.74	2,623,864,543.85
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>35,231,717,851.30</b>	<b>29,558,819,966.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-7,361,095,087.22</b>	<b>-7,332,324,397.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		65,195,980.00	20,548,073.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		174,843.10	46,854.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、51	630,235,033.61	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>695,605,856.71</b>	<b>20,594,927.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,390,482.84	27,602,326.34
投资支付的现金		483,925,736.00	58,671,105.19
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>496,316,218.84</b>	<b>86,273,431.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>199,289,637.87</b>	<b>-65,678,503.92</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		889,181,567.06	52,690,666.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		889,181,567.06	52,690,666.19
取得借款所收到的现金		13,555,217,307.88	9,924,282,155.82
发行债券收到的现金		2,749,531,871.47	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,193,930,746.41</b>	<b>9,976,972,822.01</b>
偿还债务所支付的现金		7,149,750,641.35	6,715,774,121.48
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,130,870,039.43	1,522,713,038.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		161,873,738.11	232,862,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			922,920.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>9,280,620,680.78</b>	<b>8,239,410,079.62</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,913,310,065.63</b>	<b>1,737,562,742.39</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>27,172,033.42</b>	<b>10,709,264.21</b>

五、现金及现金等价物净增加额		778,676,649.70	-5,649,730,894.44
加：期初现金及现金等价物余额		22,947,760,259.27	24,235,680,921.50
六、期末现金及现金等价物余额	六、51	23,726,436,908.97	18,585,950,027.06

## 母公司现金流量表

2015 年度 1-6 月

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	本期金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,245,000.00	500,000.00
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		40,879,009,183.66	5,154,554,447.21
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>40,885,254,183.66</b>	<b>5,155,054,447.21</b>
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		30,224,753.14	36,214,887.14
支付的各项税费		4,140,137.42	4,271,957.18
支付其他与经营活动有关的现金		36,733,046,791.70	7,456,488,650.15
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>36,767,411,682.26</b>	<b>7,496,975,494.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,117,842,501.40</b>	<b>-2,341,921,047.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益收到的现金		11,048,172.61	216,213,570.06
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			
收到其他与投资活动有关的现金			-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>11,048,172.61</b>	<b>216,213,570.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		9,448.00	20,880.00
投资支付的现金		269,633,231.99	88,671,105.19
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		2,780,870,504.49	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,050,513,184.48</b>	<b>88,691,985.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,039,465,011.87</b>	<b>127,521,584.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		2,050,000,000.00	4,917,261,400.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,050,000,000.00</b>	<b>4,917,261,400.00</b>
偿还债务支付的现金		5,215,972,250.00	3,158,976,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		797,121,299.64	674,974,230.45
支付其他与筹资活动有关的现金		457,078,758.74	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>6,470,172,308.38</b>	<b>3,833,950,230.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,420,172,308.38</b>	<b>1,083,311,169.55</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-3,314,224.71</b>	<b>-11,144,685.25</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,345,109,043.56</b>	<b>-1,142,232,978.09</b>
加：期初现金及现金等价物余额		8,893,516,594.16	6,296,121,745.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,548,407,550.60</b>	<b>5,153,888,767.59</b>

## 合并所有者权益变动表

2015 年度 1-6 月

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								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股 本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	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	
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、本年年初余额	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	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		361,937,872.36		139,215.19			1,321,197,923.41	1,968,775,862.45	3,652,050,873.41	
（一）综合收益总额				139,215.19			2,145,502,164.69	242,692,990.74	2,388,334,370.62	
（二）股东投入和减少资本		373,715,121.50						1,845,471,167.44	2,219,186,288.94	
1. 股东投入普通股		49,615,778.95						1,739,195,664.69	1,788,811,443.64	
2. 其他权益工具持有者投入资本		308,053,942.66						106,275,502.75	414,329,445.41	
3. 股份支付计入股东权益的金额		16,045,399.89							16,045,399.89	
4. 其他										
（三）利润分配		-					-824,304,241.28	-119,388,295.73	-943,692,537.01	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-824,304,241.28	-119,388,295.73	-943,692,537.01	
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							-11,777,249.14	
四、本年年末余额	2,575,950,754.00	8,891,695,526.72		79,040,568.71	1,246,228,257.72		19,984,776,014.63	14,621,138,864.28	47,398,829,986.06	

## 合并所有者权益变动表（续）

2015 年度 1-6 月

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								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股 本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
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	

## 母公司所有者权益变动表

2015 年度 1-6 月

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							所有者权益合计
	股本	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	
<b>一、上年年末余额</b>	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		2,628,681.52					-604,786,397.74	-602,157,716.22
（一）综合收益总额							219,517,843.54	219,517,843.54
（二）股东投入和减少资本		2,628,681.52						2,628,681.52
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		2,628,681.52						2,628,681.52
4. 其他								
（三）利润分配							-824,304,241.28	-824,304,241.28
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-824,304,241.28	-824,304,241.28
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								
<b>四、本年年末余额</b>	2,575,950,754.00	8,080,172,222.38				1,195,276,864.72	5,017,480,503.46	16,868,880,344.56

## 母公司所有者权益变动表（续）

2015 年度 1-6 月

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							所有者权益合计
	股本	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	
<b>一、上年年末余额</b>	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								-
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	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								
<b>四、本年年末余额</b>	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



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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控股股份有限公司(原名“招商局蛇口工业区有限公司”,以下简称“招商局蛇口”)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日向本公司股东招商局蛇口非公开发行股票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

2015年1月1日至2015年6月30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,本公司股东招商局蛇口认购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2015年06月30日,本公司总股本为2,575,950,754股,其中有限售条件股份1,337,176,971股,占总股本的51.91%;无限售条件股份1,238,773,783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。

本公司控股股东为招商局蛇口,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191家公司。与上年相比,本年因设立增加上海招商宝欣置业有限公司等11家,因非同一控制下企业合并增加北京广盈房地产开发有限公司等2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

2015年1月1日至2015年6月30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

除本附注“六、53.(2)”境外经营实体外,本公司及其他子公司均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益总

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 8. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

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。

#### (2) 外币财务报表的折算

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

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

### 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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具,才可以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:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资产目前仅包括可转换债券回购权。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;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。

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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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;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
单项金额重大并单项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。



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 确定组合的依据

组合二	本组合为除组合一及单项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
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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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。

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年或使用年限孰低	5	≥3.17

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5	$\geq 3.8$
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5	$\geq 4.75$

### 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5000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:

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年或使用权年限孰低	5	$\geq 3.17$
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5	$\geq 3.8$
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5	$\geq 4.75$
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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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且满足入伙交付条件时。

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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。

### 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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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。

### 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) 重要会计估计变更

公司于2014年12月27日第七届董事会第十八次临时会议审议通过来了《关于变更固定资产会计估计的议案》,将单位价值不超过5000元的固定资产,允许一次性计入当



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期成本费用,不再分年度计算折旧。该事项于2015年1月1日开始执行,本公司采用未来适用法。

### 五、税项

#### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税 <sup>注1</sup>	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	17%
土地增值税	房地产销售收入一扣除项目金额	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 <sup>注2</sup>	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: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执行当地的有关规定。

### 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2015年1月1日,“期末”系指2015年6月30日,“本期”系指2015年1月1日至6月30日,“上年”系指2014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	期末余额	年初余额
现金	289,924.34	372,572.19
银行存款	19,039,335,443.97	19,547,572,224.50
其他货币资金	4,712,888,020.20	3,435,441,646.33
<b>合计</b>	<b>23,752,513,388.51</b>	<b>22,983,386,443.02</b>
其中:存放在境外的款项总额	1,882,938,967.60	920,105,484.28

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4,686,811,540.66元;受限货币资金金额为26,076,479.54元。

#### 2. 应收票据

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 应收票据种类

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	13,120,000.00	4,390,000.00
<b>合计</b>	<b>13,120,000.00</b>	<b>4,390,000.00</b>

### 3. 应收账款

#### (1) 应收账款分类

类别	期末余额				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	7.50	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	6.31	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	36,827,991.84	39.59			36,827,991.84
组合2	43,346,034.72	46.60	4,435,925.14	10.23	38,910,109.58
<b>组合小计</b>	<b>80,174,026.56</b>	<b>86.19</b>	<b>4,435,925.14</b>	<b>5.53</b>	<b>75,738,101.42</b>
<b>合计</b>	<b>93,021,814.21</b>	<b>100.00</b>	<b>17,283,712.79</b>		<b>75,738,101.42</b>

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应收账款	6,974,970.60	8.17	6,974,970.60	100.00	
单项金额虽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
<b>组合小计</b>	<b>72,504,928.19</b>	<b>84.95</b>	<b>4,192,983.89</b>	<b>5.78</b>	<b>68,311,944.30</b>
<b>合计</b>	<b>85,352,715.84</b>	<b>100.00</b>	<b>17,040,771.54</b>		<b>68,311,944.30</b>

#### 1) 期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	期末余额
------	------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	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	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>6,974,970.60</b>	<b>6,974,970.60</b>		

### 2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	38,880,242.91	864,467.12	2.22
1-2年	680,085.13	136,017.03	20.00
2-3年	700,531.40	350,265.71	50.00
3年以上	3,085,175.28	3,085,175.28	100.00
<b>合计</b>	<b>43,346,034.72</b>	<b>4,435,925.14</b>	<b>10.23</b>

### (2) 本期计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额362,533.28元,本期收回或转回坏账准备金额119,592.03元。

### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户一	9,148,304.51	1年以内	9.84	182,966.09
客户二	8,210,200.80	1年以内	8.83	
客户三	6,974,970.60	3年以上	7.50	6,974,970.60
客户四	4,472,118.20	3年以上	4.81	4,472,118.20
客户五	4,433,375.91	1年以内	4.77	
<b>合计</b>	<b>33,238,970.02</b>		<b>35.75</b>	<b>11,630,054.89</b>

## 4. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	2,317,508,059.28	99.92	3,618,208,580.30	99.97
1-2年	1,246,080.00	0.06	119,980.00	0.01
2-3年	494,410.19	0.02	866,310.19	0.02
<b>合计</b>	<b>2,319,248,549.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,619,194,870.49</b>	<b>100.00</b>

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	1,520,000,000.00	1年以内	65.54
供应商二	602,000,000.00	1年以内	25.96
供应商三	123,250,000.00	1年以内	5.31
供应商四	28,119,489.00	1年以内	1.21
供应商五	10,124,928.06	1年以内	0.44
<b>合计</b>	<b>2,283,494,417.06</b>		<b>98.46</b>

### 5. 应收利息

#### (1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
定期存款	7,070,231.80	
委托贷款	1,367,282.91	
其他	9,137,018.45	
<b>合计</b>	<b>17,574,533.16</b>	

### 6. 应收股利

#### (1) 应收股利明细

被投资单位	期末余额	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
<b>合计</b>		<b>64,195,980.00</b>

### 7. 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类

类别	期末金额				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	0.09	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备					

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
备的其他应收款					
组合 1	13,057,467,043.73	99.53			13,057,467,043.73
组合 2	50,118,811.68	0.38	13,377,260.85	26.69	36,741,550.83
<b>组合小计</b>	<b>13,107,585,855.41</b>	<b>99.91</b>	<b>13,377,260.85</b>	<b>0.10</b>	<b>13,094,208,594.56</b>
<b>合计</b>	<b>13,118,855,855.41</b>	<b>100.00</b>	<b>24,647,260.85</b>		<b>13,094,208,594.56</b>

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	0.13	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
<b>组合小计</b>	<b>8,956,687,414.12</b>	<b>99.87</b>	<b>14,835,939.09</b>	<b>0.17</b>	<b>8,941,851,475.03</b>
<b>合计</b>	<b>8,967,970,727.49</b>	<b>100.00</b>	<b>26,109,933.10</b>		<b>8,941,860,794.39</b>

1) 期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	期末余额			
	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
<b>合计</b>	<b>11,270,000.00</b>	<b>11,270,000.00</b>		

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	31,574,724.09	799,547.63	2.53
1-2年	4,697,705.45	939,541.10	20.00
2-3年	4,416,420.04	2,208,210.02	50.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3年以上	9,429,962.10	9,429,962.10	100.00
<b>合计</b>	<b>50,118,811.68</b>	<b>13,377,260.85</b>	<b>26.69</b>

### (2) 本期计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 16,150.28 元,本期收回或转回坏账准备金额 1,478,822.53 元。

### (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
转子公司股东往来款	5,408,708,454.44	4,782,132,352.57
联合营公司往来款	4,822,943,433.01	977,673,455.25
代垫款	927,277,452.60	865,536,014.75
保证金、押金	919,473,770.91	1,712,390,760.99
合作诚意金	876,322,790.20	602,933,039.29
其他	105,982,349.58	27,305,104.64
退税款	58,147,604.67	
<b>合计</b>	<b>13,118,855,855.41</b>	<b>8,967,970,727.49</b>

其他应收款期末较年初增加 415,088.51 万元,增幅 46.29%,主要系联合营公司往来款增加所致。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京亚林东房地产开发有限公司	联合营公司往来款	1,203,130,596.01	1年以内	9.17	
公司二	转子公司股东往来款	1,140,000,000.00	2-3年	8.69	
北京亚林西房地产开发有限公司	联合营公司往来款	1,038,744,000.00	1年以内	7.92	
公司四	转子公司股东往来款	1,023,137,822.69	1年以内	7.80	
公司五	转子公司股东往来款	367,021,018.01	3年以上	2.80	
		464,598,452.93	1-3年	3.54	
<b>合计</b>		<b>5,236,631,889.64</b>		<b>39.92</b>	

## 8. 存货

### (1) 存货分类

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	102,285,837,168.87	490,895,505.03	101,794,941,663.84
房地产开发产品	11,086,986,092.03	187,025,082.29	10,899,961,009.74
原材料	5,598,880.06	121,581.66	5,477,298.40
低值易耗品	8,201,153.94	41,400.00	8,159,753.94
<b>合计</b>	<b>113,386,623,294.90</b>	<b>678,083,568.98</b>	<b>112,708,539,725.92</b>

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	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
<b>合计</b>	<b>101,733,421,428.09</b>	<b>714,784,692.83</b>	<b>101,018,636,735.26</b>

存货期末较年初增加 1,168,990.30 万元，增幅 11.57%，主要系本集团房地产项目增加所致。

### (2) 存货构成

项目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末数
房地产开发成本	89,269,182,505.62	22,406,134,853.05	9,389,480,189.80	102,285,837,168.87
房地产开发产品	12,450,610,550.75	9,515,928,329.44	10,879,552,788.16	11,086,986,092.03
原材料	7,371,922.75	16,726,404.38	18,499,447.07	5,598,880.06
低值易耗品	6,256,448.97	10,111,195.37	8,166,490.40	8,201,153.94
<b>合计</b>	<b>101,733,421,428.09</b>	<b>31,948,900,782.24</b>	<b>20,295,698,915.43</b>	<b>113,386,623,294.90</b>

### 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
北京溪城家园及珑原	2013年5月	2017年2月	161,143	331,761,127.45	397,061,554.08
北京公园 1872	2006年1月	2015年12月	212,765	13,664,595.65	19,681,825.52
北京广盈臻园 <sup>注1</sup>	2013年7月	2016年2月	474,209		3,555,835,295.41
天津莫缙园	2012年8月	2015年12月	336,994	1,942,897,727.70	2,139,879,065.89
天津雍海源	2014年5月	2016年8月	233,677	1,664,794,978.36	1,716,755,128.48

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
哈尔滨诺丁山	2013年4月	2015年12月	77,448	417,466,046.36	596,719,552.36
哈尔滨贝肯山	2014年5月	2016年6月	275,002	996,801,309.48	1,179,651,235.45
沈阳招商钻石山广场	2015年3月	2018年7月	229,867		562,479,863.84
大连兰溪谷	2013年7月	2015年12月	129,972	782,338,145.47	892,084,923.65
烟台招商东岸	2014年6月	2016年8月	578,060	461,520,676.50	510,442,850.49
烟台招商西岸	2014年5月	2017年12月	182,927	594,362,574.05	726,791,275.18
青岛海德花园	2013年5月	2017年6月	49,905	606,867,492.26	250,799,138.82
青岛 LAVIE 公社	2012年4月	2019年9月	140,367	518,059,485.68	381,638,596.59
日照莱顿小镇	2014年6月	2016年8月	183,654	912,702,949.70	865,307,359.80
上海招商海湾花园	2011年5月	2015年7月	39,333	327,851,154.90	380,564,203.23
上海佘山珑原项目	2010年10月	2016年8月	132,395	1,018,900,771.99	1,108,871,457.89
上海海德花园	2006年5月	2015年7月	79,831	1,274,672,206.47	621,548,748.78
上海花园城一期	2015年3月	2017年3月	184,161		1,170,342,147.62
南京依云郡	2014年8月	2015年12月	151,400	662,921,300.07	753,081,328.84
南京雍华府	2012年12月	2015年7月	323,423	2,619,284,586.06	2,639,786,699.40
南京方山里花园	2014年10月	2016年6月	75,055	356,149,325.62	431,871,520.89
南京依云华府	2015年1月	2017年10月	136,500		738,004,931.01
南京兰溪谷	2015年4月	2017年10月	68,875		274,536,276.96
镇江北固湾	2011年5月	2015年11月	621,044	2,125,278,500.58	2,265,166,070.46
镇江依云尚城	2014年7月	2016年9月	193,063	240,628,200.95	340,554,308.38
常州公园 1872	2013年2月	2015年11月	108,614	1,134,843,521.43	795,322,198.94
常熟熙城花园	2014年6月	2015年11月	159,434	852,189,554.31	1,042,967,486.41
苏州雍华府	2013年3月	2016年11月	27,211	1,198,208,447.53	116,255,951.47
苏州依山郡	2013年6月	2015年12月	71,516	662,293,393.57	665,396,162.18
苏州小石城	2010年3月	2015年8月	163,194	1,150,455,971.39	1,283,739,602.89
苏州依云华府	2014年2月	2015年11月	184,495	1,104,232,661.19	1,208,707,107.25
苏州竹园路项目	2015年3月	2017年5月	122,947		778,934,566.54
苏州科技城项目	2015年3月	2016年12月	70,041		301,274,754.17
杭州雍华府	2014年5月	2016年4月	136,176	1,008,682,215.82	1,083,319,456.47
杭州雍景湾	2014年3月	2016年11月	265,743	1,903,307,211.89	1,977,063,049.41
宁波公园 1872	2014年7月	2016年3月	384,688	2,543,063,760.07	2,795,314,233.28
厦门雍华府	2014年3月	2016年6月	101,006	796,816,368.04	847,366,969.71
厦门海上五月花	2011年3月	2016年12月	269,298	612,580,190.75	277,988,193.42
漳州招商假日 365	2010年6月	2015年7月	37,298	133,525,527.09	19,040,520.46
漳州卡达凯斯	2010年5月	2015年8月	229,313	1,277,717,672.53	994,829,692.03
武汉招商公园 1872A 地块	2012年3月	2015年11月	369,791	1,284,084,823.48	1,593,441,109.50



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
武汉招商公园1872B地块	2014年10月	2015年8月	227,607	676,535,803.13	802,874,229.27
武汉招商公园1872C地块	2014年10月	2015年8月	314,888	61,044,729.94	209,056,920.93
武汉招商江湾国际	2014年5月	2016年10月	335,829	1,746,814,179.73	1,924,809,608.23
西安依云曲江	2014年9月	2016年10月	138,455	541,490,612.80	653,084,791.48
重庆长嘉汇	2011年5月	2015年10月	420,970	2,828,918,135.31	2,993,582,727.82
重庆花园城	2011年8月	2015年11月	160,430	1,254,938,677.85	1,002,981,773.01
重庆依云	2014年5月	2015年9月	107,924	628,825,958.94	726,678,615.40
重庆中央公园项目	2014年7月	2016年5月	520,957	3,025,832,005.41	3,114,368,954.67
成都依云上城	2014年2月	2016年8月	118,837	425,799,461.39	536,464,853.17
成都招商华府	2015年1月	2017年5月	113,143		536,446,092.29
毕节招商花园城	2012年4月	2017年3月	181,167	532,279,432.91	741,341,041.40
云南海公馆	2013年1月	2015年12月	244,289	1,354,648,970.66	1,537,805,559.86
昆明雍景湾	2015年5月	2018年12月	251,520		278,034.06
南宁雍景湾	2014年7月	2016年3月	151,109	854,730,395.09	959,056,043.43
佛山依云国际	2013年2月	2015年10月	89,261	412,924,897.45	513,050,521.31
佛山依云置地中心	2013年10月	2016年11月	208,043	687,319,284.40	1,146,341,205.34
佛山依云曦城	2010年12月	2015年9月	130,083	454,370,725.05	695,226,184.61
佛山公园1872	2013年9月	2016年2月	261,701	1,706,096,128.86	1,819,749,644.62
佛山雍景湾	2014年3月	2016年3月	215,572	758,826,483.42	1,262,720,633.90
佛山依云公馆	2014年2月	2016年3月	106,107	344,782,063.71	503,090,175.03
佛山依云华府	2014年4月	2015年11月	159,809	568,241,550.30	1,049,750,972.50
广州金山谷及创意园	2009年7月	2015年9月	315,955	1,037,816,619.77	1,226,024,868.01
广州万博公馆	2014年8月	2016年9月	238,545	1,574,263,261.28	1,649,669,202.07
广州东荟城	2012年3月	2015年10月	276,969	1,539,701,580.31	1,136,896,752.24
珠海依云水岸	2014年4月	2016年8月	169,425	670,638,863.80	808,508,810.80
三亚海棠湾青田风情小镇	2013年1月	2016年1月	208,088	184,170,478.62	214,753,474.74
深圳渔二村项目	未定	未定	未定	278,385,884.46	281,943,647.36
深圳壹海城项目	2011年11月	2016年9月	735,678	2,060,034,689.63	1,819,698,724.56
深圳三联旧改	未定	未定	未定	83,450,363.05	103,129,234.52
深圳溪涌项目	未定	未定	未定	5,727,898.28	6,877,771.08
深圳坪山花园城	2013年4月	2015年11月	321,816	2,200,442,700.46	2,443,188,805.94
深圳太子大厦	2013年6月	2016年3月	211,046	1,269,675,944.66	1,441,285,580.71
深圳海上世界住宅	2013年7月	2016年2月	1,203,461	8,045,513,371.93	8,257,780,179.28

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
深圳船头广场	2015年8月	2016年8月	24,013	85,082,840.38	79,234,991.28
深圳招商局广场会所	2015年2月	2015年8月	3,887	9,491,032.46	10,400,109.45
深圳海上世界博物馆	2013年5月	2016年8月	113,969	302,471,062.30	286,369,855.90
深圳海上世界市政工程	2013年7月	2015年12月	7,541	25,283,531.16	29,517,651.14
其他 <sup>注2</sup>				1,528,913,322.00	48,683,968.05
<b>合计</b>				<b>73,296,407,415.29</b>	<b>82,873,138,622.61</b>

注1：截止2015年6月30日，本公司持有北京广盈房地产开发有限公司34%股权，本期已对该公司实施控制，故将该公司纳入合并范围，取得北京广盈臻园项目。

注2：其他主要系厦门海德公园、天津依云郡及成都招商雍华府项目本期竣工转入开发商品。

B. 截至2015年6月30日止，本集团土地储备面积为518.04万平方米，土地成本金额19,412,698,546.26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8月	2017年5月	188,061.84	1,244,160,000.00	1,244,970,999.00
哈尔滨贝肯山	2016年5月	2018年6月	742,758.00	2,176,227,707.50	2,176,227,707.50
哈尔滨诺丁山3-7号地块	2015年9月	2016年12月	194,317.00	405,446,215.43	319,725,971.98
烟台招商西岸	2018年2月	2020年11月	307,373.14	832,919,800.00	832,919,800.00
日照莱顿小镇	2015年8月	2017年7月	346,253.00	1,030,525,477.63	1,126,070,100.00
上海宝山花园城	2016年2月	2017年12月	327,419.06		1,604,825,500.00
南京燕子矶	2015年10月	2019年10月	171,859.00	1,228,973,612.55	556,308,317.80
南京兰溪谷	2016年2月	2018年8月	196,943.00		645,030,686.67
镇江南山创意产业园	2016年3月	2017年6月	52,855.65	61,688,493.41	65,237,845.13
苏州瑞盈竹园路项目二期	2015年11月	2018年5月	169,946.00		1,000,967,031.21
漳州半山	2016年2月	2018年8月	253,423.00	958,930,000.00	959,029,800.00
漳州地产莱顿小镇	2015年11月	2017年7月	90,684.77		494,474,703.34
武汉墨水湖C地块	2016年3月	2017年10月	314,887.53	1,165,000,000.00	1,032,195,259.59
武汉墨水湖B地块	2016年1月	2018年4月	227,606.56	265,602,240.90	265,602,240.90

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	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
西安依云曲江	2015年10月	2017年10月	160,265.00	427,089,500.00	453,670,055.12
成都依云上城	2016年5月	2018年7月	306,397.16	516,798,812.93	520,088,880.92
成都中央华城项目	2016年5月	2018年5月	364,061.00		1,393,759,007.14
云南海公馆	2015年11月	2016年12月	102,228.00	341,064,823.18	344,152,198.15
重庆中央公园地块	2015年7月	2018年7月	682,294.00	1,227,830,000.00	1,267,946,308.86
重庆巴南地块	2015年9月	2016年10月	208,549.00	752,112,428.94	752,112,428.94
重庆锦星汇项目	2015年10月	2017年7月	82,700.00		376,531,118.70
佛山依云公馆	2016年3月	2017年12月	37,494.00	222,746,891.47	133,500,447.46
佛山依云华府	2016年1月	2017年9月	63,630.01	675,617,296.70	333,536,302.20
佛山依云观园	2015年7月	2017年1月	112,368.18		646,179,914.45
海南博鳌大灵湖	2017年3月	2020年1月	312,854.00	856,186,960.65	867,635,921.20
其他				1,583,854,829.04	
合计				<b>15,972,775,090.33</b>	<b>19,412,698,546.26</b>

注1：其他系本期已全部转入在建的项目，包括苏州依山郡、沈阳钻石广场、佛山雍景湾、佛山依云曦城等项目。

### 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
北京公园1872	2014年7月	127,081,879.73		45,798,014.17	81,283,865.56
北京溪城家园	2010年9月	87,892,147.13		4,295,294.36	83,596,852.77
北京珑原	2013年7月	15,333,804.36		8,108,770.27	7,225,034.09
北京广盈臻园	2015年4月		1,319,147,101.38	564,003,708.86	755,143,392.52
天津星城	2014年7月	853,731,221.06		42,652,065.72	811,079,155.34
天津雍华府	2012年10月	165,621,697.18	500,867.30		166,122,564.48
天津贝肯山	2014年8月	195,506,331.33		150,979,123.97	44,527,207.36
天津依云郡	2015年4月	4,922,143.84	406,907,035.94	142,734,641.67	269,094,538.11
天津西康路36号	2009年11月	1,907,351.03			1,907,351.03
哈尔滨诺丁山	2014年7月	224,268,028.86		100,989,649.06	123,278,379.80
青岛LAVIE公社	2015年6月	292,388,927.41	221,405,993.67	42,296,971.34	471,497,949.74
青岛海德花园	2015年4月		487,625,796.89	336,914,221.56	150,711,575.33
上海招商海湾花园	2014年6月	504,936,620.47		96,455,047.53	408,481,572.94
上海佘山珑原	2014年8月	1,513,603,886.28	16,296,044.38	504,709,394.68	1,025,190,535.98

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
上海海德花园	2015年1月	41,490,196.98	762,211,801.13	706,722,313.55	96,979,684.56
上海虹桥公馆	2014年8月	515,254,589.35		478,126,371.00	37,128,218.35
南京紫金山一号	2013年12月	909,258,053.07	12,609,172.68	36,936,910.38	884,930,315.37
镇江北固湾	2014年7月	310,466,183.72		85,180,299.30	225,285,884.42
常州招商花园城	2015年4月		487,179,470.12	305,508,947.06	181,670,523.06
苏州雍景湾	2014年11月	102,623,803.98	-8,958,394.53	59,053,220.04	34,612,189.41
苏州依云水岸	2009年12月	5,767,993.29		925,730.41	4,842,262.88
苏州小石城	2014年12月	41,942,730.24	-4,948,998.08	28,879,100.60	8,114,631.56
苏州雍华府	2015年4月		1,138,781,958.13	1,118,388,434.03	20,393,524.10
苏州依山郡	2015年5月		813,687,941.43	786,016,473.28	27,671,468.15
漳州招商卡达凯斯	2015年3月	83,949,754.05	447,924,598.50	320,384,298.67	211,490,053.88
厦门五月花	2015年6月	287,960,383.03	441,989,508.10	475,695,745.03	254,254,146.10
厦门海德公园	2015年6月	169,710,108.52	844,400,058.01	50,060,503.69	964,049,662.84
漳州招商花园城	2013年6月	23,445,031.68	1,192,662.59	1,688,114.46	22,949,579.81
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	2015年3月	14,278,323.16	141,912,159.96	673,651.24	155,516,831.88
武汉公园1872A地块	2014年12月	758,150,521.52	-48,780,932.65	499,964,875.96	209,404,712.91
武汉雍华府	2014年5月	51,216,792.74		12,394,444.70	38,822,348.04
重庆招商花园城	2015年2月	382,159,020.02	497,380,618.49	580,851,721.48	298,687,917.03
重庆江湾城	2013年9月	118,443,940.57		6,868,017.52	111,575,923.05
重庆长嘉汇	2014年4月	93,090,462.64	6,010,838.07	37,277,500.21	61,823,800.50
成都招商雍华府	2015年4月	355,823,057.12	402,899,160.32	335,258,632.66	423,463,584.78
成都东城国际	2012年9月	26,305,882.29	56,792.00		26,362,674.29
毕节招商花园城	2014年12月	544,559,000.19		237,258,734.54	307,300,265.65
佛山依云天汇	2014年7月	407,845,490.21	46,044,987.74	311,332,470.68	142,558,007.27
佛山依云水岸	2012年9月	79,494,610.27		19,694,114.42	59,800,495.85
佛山依云上城	2013年6月	95,098,057.68		41,006,589.22	54,091,468.46
佛山依云曦城	2014年9月	133,271,625.41		57,271,163.25	76,000,462.16
广州金山谷	2013年6月	263,092,732.45		141,330,012.38	121,762,720.07
广州创意园	2014年9月	419,333,557.52		54,960,933.63	364,372,623.89
广州东荟城	2015年6月	115,393,572.10	557,814,348.54	552,599,047.71	120,608,872.93
珠海花园城	2014年1月	490,453,093.68	603,355.87	218,910,662.63	272,145,786.92
深圳招商澜园	2010年10月	1,063,834.85			1,063,834.85
深圳招商果岭	2013年6月	20,277,468.26		11,080,743.62	9,196,724.64

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
花园					
深圳壹海城	2014年8月	490,192,890.17	494,133,607.86	657,451,206.15	326,875,291.88
深圳招商观园	2012年1月	71,702,381.86		38,602,276.01	33,100,105.85
深圳雍景湾	2012年8月	1,714,823.10		-4,781.47	1,719,604.57
深圳伍兹公寓	2013年6月	72,246,159.69		23,610,685.70	48,635,473.99
深圳鲸山观海	2014年6月	619,489,489.36		532,880,135.89	86,609,353.47
深圳锦绣观园	2014年6月	80,330,997.10		14,776,585.34	65,554,411.76
海上世界滨水区	2014年12月	77,717,929.82	-3,393,807.64		74,324,122.18
深圳中心广场	2014年12月	56,576,597.22	5,469,291.19		62,045,888.41
海上世界公共空间	2014年12月	42,825,888.41	1,982,041.41		44,807,929.82
深圳环船广场	2013年9月	83,769,461.86	25,843,250.64		109,612,712.50
其他		1,533,987.00			1,533,987.00
合计		<b>12,450,610,550.75</b>	<b>9,515,928,329.44</b>	<b>10,879,552,788.16</b>	<b>11,086,986,092.03</b>

### (3) 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
房地产开发成本	528,579,913.07				37,684,408.04	490,895,505.03
房地产开发产品	186,041,798.10		37,684,408.04	36,701,123.85		187,025,082.29
原材料			121,581.66			121,581.66
低值易耗品	162,981.66				121,581.66	41,400.00
合计	<b>714,784,692.83</b>		<b>37,805,989.70</b>	<b>36,701,123.85</b>	<b>37,805,989.70</b>	<b>678,083,568.98</b>

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: 本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司青岛 LAVIE 公社项目二期本期竣工预结转, 将二期跌价准备 37,684,408.04 元由开发成本转入开发商品, 且因结转销售配比转销已计提的减值损失 2,030,650.10 元。

注3: 本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司本期因结转销售配比转销已计提的减值损失 34,670,473.75 元。

(4) 房地产开发成本中累计资本化的利息支出为 2,943,166,308.40 元, 其中本期计入房地产开发成本的利息支出为 789,183,253.10 元。

(5) 用作抵押的存货如下:

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
青岛中润德汽车贸易有限公司	银行	133,000,000.00	133,000,000.00	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 201274753 号)
青岛中润德置业有限公司	银行	71,800,000.00	29,800,000.00	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	68,000,000.00	1,200,000.00	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)
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:哈房地建市字第 1410000033 号)
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	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:哈房地建市字第 1410000036 号)
常熟招商熙城房地产有限公司	银行	198,700,000.00	2,800,000.00	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)
宁波江湾房地产开发有限公司	银行	45,000,000.00	15,000,000.00	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)
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	银行	130,000,000.00		CY-07 地块土地使用权[京昌国用(2014 出)第 00178 号]、CY-10 地块土地使用权[京昌国用(2014 出)第 00179 号]
重庆招商依云房地产有限公司	银行	100,000,000.00	15,000,000.00	重庆依云江湾土地使用权(土地证号:202D 房地证 2014 字第 00548 号)
<b>合计</b>		<b>1,196,500,000.00</b>	<b>196,800,000.00</b>	

### 9. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额	性质
预交税费	4,003,623,269.15	3,535,041,730.18	预缴的税金
其他	10,390,198.57	15,654,162.79	预付的其他费用
<b>合计</b>	<b>4,014,013,467.72</b>	<b>3,550,695,892.97</b>	

### 10. 长期应收款

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (1) 长期应收款情况

项目	期末余额			年初余额			折现率 区间
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面 余额	减值 准备	账面 价值	
长期应 收款 <sup>注</sup>	1,197,613,748.94		1,197,613,748.94				
合计	1,197,613,748.94		1,197,613,748.94				

注：期末长期应收款系本公司及子公司提供给联、合营企业的委托贷款，详细信息参见本附注“十、（二）4. 关联方资金拆借”。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 11. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		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		
<b>一、合营企业</b>										
深圳市德瀚投资发展有限公司	12,723,194.94			-581,130.58						12,142,064.36
深圳市壹海城商业物业管理有限公司 <sup>注1</sup>										
佛山招商珑原房地产有限公司 <sup>注1</sup>										
深圳招商华侨城物业管理有限公司	3,958,043.25			354,757.67			-1,000,000.00			3,312,800.92
上海自贸试验区浦深置业有限公司	13,137,162.77			-4,393,349.26						8,743,813.51
宁波鼎峰房地产开发有限公司 <sup>注3</sup>		38,899,500.00		-467,453.90						38,432,046.10
北京亚林东房地产开发有限公司 <sup>注4</sup>		26,000,000.00		-275,745.46						25,724,254.54
北京亚林西房地产开发有限公司 <sup>注5</sup>		24,000,000.00		-148,182.10						23,851,817.90
北京广盈房地产开发有限公司 <sup>注2</sup>				16,274,321.30					-16,274,321.30	
<b>二、联营企业</b>										
深圳招商华侨城投资有限公司	576,229,417.22			36,100,012.04			-397,719,804.44			214,609,624.82
广州市番禺创新科技园有限公司	309,970,191.37			-4,634,137.64						305,336,053.73
惠州市泰通置业投资有限公司 <sup>注1</sup>										



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		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
上海新南山房地产开发有限公司	113,571,029.74			5,514,648.20						119,085,677.94	
招商局光明科技园有限公司	162,076,268.45			537,383.00						162,613,651.45	
北京招商局天平物业管理服务有限公司	2,518,100.23			6,859.43						2,524,959.66	
天津兴海房地产开发有限公司	104,129,413.64									104,129,413.64	
上海乐都置业有限公司	183,105,407.55			2,126,494.33						185,231,901.88	
Jones Tech Limited	73,165,485.47			-5,748,194.49						67,417,290.98	
Holly Profit Limited	86,781,997.45			-6,096,838.10						80,685,159.35	
Station Fortune Limited	88,618,103.34			726,909.05						89,345,012.39	
Chief Master Limited	44,355,471.92			-801,039.38						43,554,432.54	
TCL 光电科技(深圳)有限公司	114,397,235.92			8,988,117.11						123,385,353.03	
天津睦南秋实实业有限公司	16,999,378.42			-129.11						16,999,249.31	
招商局漳州开发区南太武产业园物业服务服务有限公司 <sup>注6</sup>		2,450,000.00		-51,712.08						2,398,287.92	
南京奥建置业有限公司 <sup>注7</sup>		6,030,000.00								6,030,000.00	
南京世招荃晟置业有限公司 <sup>注8</sup>		14,700,000.00								14,700,000.00	
广州联森房地产有限公司 <sup>注9</sup>		68,000,000.00		-2,810,954.24						65,189,045.76	
广州联洲房地产有限公司 <sup>注10</sup>		68,000,000.00		-2,383,785.68						65,616,214.32	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		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
成都中冶文投置业有限公司 <sup>注11</sup>		235,846,236.00								235,846,236.00	
<b>合计</b>	<b>1,905,735,901.68</b>	<b>483,925,736.00</b>		<b>42,236,850.11</b>			<b>-398,719,804.44</b>		<b>-16,274,321.30</b>	<b>2,016,904,362.05</b>	

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
惠州市泰通置业投资有限公司	49%	25,484,900.00	-25,484,900.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	50%	500,000.00	-500,000.00

注2: 北京广盈本期转为子公司, 详见七、1. 非同一控制下企业合并。

注3: 2015年2月4日, 本公司与宁波环球置业有限公司、上海世茂股份有限公司签订协议, 拟共同对宁波鼎峰房地产开发有限公司进行增资, 宁波鼎峰房地产开发有限公司注册资本增至人民币12,500万元, 本公司出资人民币3,889.95万元, 其中人民币139.95万元计入宁波鼎峰房地产开发有限公司的资本公积, 持股比例为30%。

注4: 2015年2月11日, 本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与北京华润曙光房地产开发有限公司、深圳联新投资管理有限公司、致昌(北京)企业管理有限公司共同出资设立北京亚林东房地产开发有限公司, 注册资本为人民币10,000万元, 招商局地产(北京)有限公司出资人民币2,600万元, 享有26%权益性资本。

注5: 2015年2月11日, 本公司之子公司招商局地产(北京)有限公司与北京华润曙光房地产开发有限公司、深圳联新投资管理有限公司、致昌(北京)企业管理有限公司共同出资设立北京亚林西房地产开发有限公司, 注册资本为人民币10,000万元, 招商局地产(北京)有限公司出资人民币2,400万元, 享有24%权益性资本。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

注 6: 2015 年 2 月 26 日, 本公司之子公司招商局物业管理有限公司与招商局漳州开发区有限公司共同出资设立招商局漳州开发区南太武产业园物业服务有限公司, 注册资本为人民币 500 万元, 招商局物业管理有限公司出资人民币 245 万元, 享有 49% 权益性资本。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注7: 2015年1月30日, 本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、南京奥和房地产开发有限公司、南京博之鑫投资管理有限公司共同出资设立南京奥建置业有限公司, 注册资本为人民币10,000万元, 招商局地产(南京)有限公司出资人民币603万元, 享有6.03%权益性资本。

注8: 2015年1月27日, 本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司与上海琼宇投资管理有限公司共同出资设立南京世招荃晟置业有限公司, 注册资本为人民币3000万元, 招商局地产(南京)有限公司出资人民币1470万元, 享有49%权益性资本。

注9: 2015年5月5日, 本公司之子公司冠华港贸易(深圳)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司共同对广州联森房地产有限公司进行增资, 增资额为人民币1,900万元, 广州联森房地产有限公司注册资本增至人民币20,000万元, 冠华港贸易(深圳)有限公司认缴的增资额为人民币6,800万元, 持股比例为34%。

注10: 2015年5月5日, 本公司之子公司冠华港贸易(深圳)有限公司与深圳联新投资管理有限公司、华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司共同对广州联洲房地产有限公司进行增资, 增资额为人民币1,900万元, 广州联洲房地产有限公司注册资本增至人民币20,000万元, 冠华港贸易(深圳)有限公司认缴的增资额为人民币6,800万元, 持股比例为34%。

注11: 2015年6月18日, 本公司之子公司成都招商北湖置地有限公司、深圳招商商置投资有限公司与赣州远康投资合伙企业(有限合伙)共同购买成都传媒集团持有的成都中冶文投置业有限公司49%的股权, 该公司注册资本为人民币943,762,448.98元, 成都招商北湖置地有限公司出资人民币143,357,516.00元, 持股比例为15.19%, 深圳招商商置投资有限公司出资人民币92,488,720.00元, 持股比例为9.80%, 本公司合计出资人民币235,846,236.00元, 持股比例为24.99%。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 12. 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	4,615,710,249.78	2,481,288,278.48	7,096,998,528.26
2. 本期增加金额	14,267,764.89	964,385.00	15,232,149.89
(1) 外购		964,385.00	964,385.00
(2) 存货\固定资产\无形资产转入	14,267,764.89		14,267,764.89
(3) 其他增加			
(4) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	29,696,745.23	5,178,522.26	34,875,267.49
(1) 处置	29,696,745.23	5,178,522.26	34,875,267.49
(2) 转往存货\固定资产\无形资产			
(3) 其他减少			
4. 期末余额	4,600,281,269.44	2,477,074,141.22	7,077,355,410.66
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	1,333,537,147.48	316,217,431.32	1,649,754,578.80
2. 本期增加金额	79,099,717.40	32,057,102.86	111,156,820.26
(1) 计提或摊销	79,099,717.40	32,057,102.86	111,156,820.26
(2) 存货\固定资产\无形资产转入			
(3) 其他增加			
(4) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	22,251,945.50	1,572,815.82	23,824,761.32
(1) 处置	22,251,945.50	1,572,815.82	23,824,761.32
(2) 其他转出			
(3) 其他减少			
4. 期末余额	1,390,384,919.38	346,701,718.36	1,737,086,637.74
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 存货\固定资产\无形资产转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转往存货\固定资产\无形资产			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,209,896,350.06	2,130,372,422.86	5,340,268,772.92

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
2. 年初账面价值	3,282,173,102.30	2,165,070,847.16	5,447,243,949.46

### (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	1,131,793,562.41	正在办理权属证书
船前广场	368,760,320.78	
船尾广场	348,303,872.19	
船后广场	347,128,654.75	
美伦公寓	242,733,150.80	
漳州卡达凯斯D区精装修会所	46,503,031.25	
漳州卡达凯斯展示区店面	29,209,352.19	
金山谷花园二期	22,507,921.87	
漳州卡达凯斯C3商业	11,797,161.23	
金三角商业公寓	462,561.23	
紫薇苑一期	35,089,782.24	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	13,308,916.22	
亚洲厂房	6,690,052.19	
文体馆游泳池	1,334,948.24	
新能源宿舍楼	406,760.46	
免税小楼	53,809.91	
半岛大厦负1层至8层、10层	47,617,137.30	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	44,095,584.57	
鲸山别墅8期(#145-#180)	35,945,080.24	
北科创业大厦	19,494,496.44	
鲸山公寓5栋	14,245,449.31	
春天广场商铺	4,378,568.99	
半山海景别墅50-52栋	3,073,084.59	
兰溪谷商铺	2,204,546.68	
南油厂房	184,618.31	
碧海阁	84,169.83	
花果山商铺	870,933.30	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。
玫瑰园仓库	34,220.84	
<b>合计</b>	<b>2,778,311,748.36</b>	

## 13. 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	1,772,678,440.90	277,121,588.54	110,000,582.97	188,287,473.96	2,348,088,086.37

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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. 本期增加金额	9,263,858.07	45,150.00	2,790,317.60	3,959,697.37	16,059,023.04
(1) 购置	470,000.00	17,000.00	2,308,617.60	3,042,176.00	5,837,793.60
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			481,700.00	530,888.37	1,012,588.37
(4) 其他科目转入	8,790,008.07			26,926.00	8,816,934.07
(5) 其他增加	3,850.00	28,150.00		359,707.00	391,707.00
3. 本期减少金额		94,384.50	697,420.00	19,540,504.61	20,332,309.11
(1) 处置或报废			696,420.00	365,346.88	1,061,766.88
(2) 企业合并减少					
(3) 转入投资性房地产					
(4) 转入其他科目		53,942.50		15,769,362.04	15,823,304.54
(5) 其他减少		40,442.00	1,000.00	3,405,795.69	3,447,237.69
4. 期末余额	1,781,942,298.97	277,072,354.04	112,093,480.57	172,706,666.72	2,343,814,800.30
二、累计折旧					
1. 年初余额	181,402,782.79	156,796,801.96	59,611,684.11	104,738,947.59	502,550,216.45
2. 本期增加金额	36,421,723.41	12,084,977.50	7,221,112.73	13,629,250.24	69,357,063.88
(1) 计提	36,421,723.41	12,054,691.32	7,182,978.13	13,235,826.23	68,895,219.09
(2) 企业合并增加			38,134.60	269,048.29	307,182.89
(3) 其他科目转入					
(4) 其他增加		30,286.18		124,375.72	154,661.90
3. 本期减少金额		64,249.09	661,599.00	13,267,486.45	13,993,334.54
(1) 处置或报废			661,599.00	266,014.84	927,613.84
(2) 企业合并减少					
(3) 转入投资性房地产					
(4) 转入其他科目		49,633.85		12,035,282.69	12,084,916.54
(5) 其他减少		14,615.24		966,188.92	980,804.16
4. 期末余额	217,824,506.20	168,817,530.37	66,171,197.84	105,100,711.38	557,913,945.79
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,564,117,792.77	108,254,823.67	45,922,282.73	67,605,955.34	1,785,900,854.51
2. 年初账面价值	1,591,275,658.11	120,324,786.58	50,388,898.86	83,548,526.37	1,845,537,869.92

(2) 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	113,123,723.76	新物业,正办理
深圳海上世界希尔顿酒店	617,412,203.57	
招商局广场26楼办公室	19,984,213.49	
妈湾变电站楼体	16,212,291.60	
珠海招商花园城一期会所	7,597,842.35	
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)	6,312,370.66	
中电第三电缆土建	1,391,309.24	
美仑会所	15,971,590.79	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	4,566,663.13	因房屋所在土地系租赁用地,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	926,153.01	临时建筑,不具备办理权属登记条件
<b>合计</b>	<b>804,199,432.52</b>	

14. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	期末余额			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	77,501,716.03		77,501,716.03	77,450,226.12		77,450,226.12
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
<b>合计</b>	<b>80,437,759.42</b>		<b>80,437,759.42</b>	<b>84,973,050.61</b>		<b>84,973,050.61</b>

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

			转入固定 资产	其他减少	
前海 110KV 妈湾 变电站	66,795,305.56	51,489.91			66,846,795.47
增城培训基地改 造	4,586,781.10	2,894,327.60		7,481,108.70	
34 区厂房改造	2,936,043.39				2,936,043.39
<b>合计</b>	<b>74,318,130.05</b>	<b>2,945,817.51</b>		<b>7,481,108.70</b>	<b>69,782,838.86</b>

(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 期利息 资本化 金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金 来源
前海 110KV 妈 湾变电站	135,000,000.00	61.89	90.00				自筹
增城培训基 地改造	7,481,108.70	100.00	100.00				自筹
34 区厂房改 造	1,457,485,200.00	0.20					自筹
<b>合计</b>	<b>1,599,966,308.70</b>						

### 15. 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			
1. 年初余额	543,856,173.97	7,638,448.00	551,494,621.97
2. 本期增加金额		600,000.00	600,000.00
(1) 购置		600,000.00	600,000.00
(2) 企业合并增加			
(3) 其他增加			
3. 本期减少金额		15,120.00	15,120.00
(1) 处置			
(2) 企业合并减少			
(3) 其他减少		15,120.00	15,120.00
4. 期末余额	543,856,173.97	8,223,328.00	552,079,501.97
二、累计摊销			
1. 年初余额	34,974,403.61	4,973,751.19	39,948,154.80
2. 本期增加金额	8,016,064.10	923,205.08	8,939,269.18
(1) 计提	8,016,064.10	923,205.08	8,939,269.18
(2) 企业合并增加			

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
(3)其他增加			
3. 本期减少金额		15,120.00	15,120.00
(1)处置			
(2)企业合并减少			
(3)其他减少		15,120.00	15,120.00
4. 期末余额	42,990,467.71	5,881,836.27	48,872,303.98
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
(1)计提			
(2)其他增加			
3. 本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他减少			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	500,865,706.26	2,341,491.73	503,207,197.99
2. 年初账面价值	508,881,770.36	2,664,696.81	511,546,467.17

### 16. 商誉

#### (1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商局置地有限公司	159,560,861.23			159,560,861.23
<b>合计</b>	<b>159,560,861.23</b>			<b>159,560,861.23</b>

(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。

### 17. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
经营租赁 固定资产 改良支出	189,219,274.40	21,062,800.51	11,224,148.01		199,057,926.90
其他	58,046,217.07	12,070,933.64	18,061,315.62	2,246,420.00	49,809,415.09
<b>合计</b>	<b>247,265,491.47</b>	<b>33,133,734.15</b>	<b>29,285,463.63</b>	<b>2,246,420.00</b>	<b>248,867,341.99</b>

### 18. 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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额		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	20,317,546.60	5,079,386.65	19,921,208.20	4,980,302.05
预提土地增值税	3,381,600,633.20	845,400,158.30	3,019,735,278.84	754,933,819.71
资产评估增值 <sup>注1</sup>	1,803,423,651.65	450,855,912.91	1,831,111,563.40	457,777,890.85
其他	141,507,365.65	35,376,841.42	88,547,416.00	22,136,854.00
<b>合计</b>	<b>5,346,849,197.10</b>	<b>1,336,712,299.28</b>	<b>4,959,315,466.44</b>	<b>1,239,828,866.61</b>

递延所得税资产期末较年初增加 9,688.34 万元,增幅 7.81%,主要系预提土地增值税形成可抵扣暂时性差异。

注 1: 2014 年本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司以其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、新时代广场评估后的价值设立五家子公司,由此产生所得税,此项所得税在该等新设公司后续经营期间增加计提的折旧中递延抵扣,故本公司将其计入递延所得税资产。

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		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	825,902,463.88	47,944,520.63	644,221,885.52	35,822,337.24
企业合并取得资产的公允价值调整	1,543,701,408.79	385,925,352.20		
<b>合计</b>	<b>2,369,603,872.67</b>	<b>433,869,872.83</b>	<b>644,221,885.52</b>	<b>35,822,337.24</b>

注 1: 企业合并取得资产的公允价值调整为本期合并北京广盈房地产开发有限公司资产评估增值产生的应纳税暂时性差异。

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	940,561,786.22	520,839,909.32
可抵扣亏损	3,911,649,292.05	3,001,387,433.54
预提土地增值税	60,715,506.25	701,035,574.42
<b>合计</b>	<b>4,912,926,584.52</b>	<b>4,223,262,917.28</b>

### (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	期末余额	年初余额	备注
----	------	------	----

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

年份	期末余额	年初余额	备注
2015年	17,196,247.51	17,196,247.51	
2016年	164,439,209.37	164,439,209.37	
2017年	552,233,100.29	581,372,066.72	
2018年	465,208,916.08	620,681,602.32	
2019年	1,465,950,361.37	1,617,698,307.62	
2020年	1,246,621,457.43		
<b>合计</b>	<b>3,911,649,292.05</b>	<b>3,001,387,433.54</b>	

### 19. 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
可转换债券赎回权	144,834,167.45	
<b>合计</b>	<b>144,834,167.45</b>	

可转换债券赎回权系本公司之子公司招商局置地有限公司以其债券发行人身份享有的提前赎回债券之权力,详见本附注“六、32.应付债券”注1。

### 20. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款 <sup>注1</sup>	50,000,000.00	650,000,000.00
信用借款	611,360,000.00	3,236,900,000.00
<b>合计</b>	<b>661,360,000.00</b>	<b>3,886,900,000.00</b>

注1:本公司之子公司深圳招商建设有限公司期末向银行借款共计人民币0.5亿元,由招商局蛇口提供担保。

### 21. 应付票据

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	11,474,672.15	15,573,202.50
商业承兑汇票	124,363,887.55	31,770,935.50
<b>合计</b>	<b>135,838,559.70</b>	<b>47,344,138.00</b>

应付票据期末较年初增加8,849.44万元,增幅186.92%,主要系本期开具给施工单位半年期商业承兑汇票。期末已到期未支付的应付票据金额为717.95万元。

### 22. 应付账款

#### (1) 应付账款

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
工程款	9,096,602,808.14	8,862,113,986.73
地价款	1,467,389,923.22	4,886,745,741.64
股权收购款		455,793,894.81
保修金	502,241,985.00	794,692,588.57
其他	332,093,313.26	214,130,847.65
<b>合计</b>	<b>11,398,328,029.62</b>	<b>15,213,477,059.40</b>
其中:1年以上	1,407,833,217.95	1,503,999,912.80

### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳招商局广场项目工程款	159,837,631.08	工程未结算
北京公园 1872 项目三期工程款	143,168,881.76	预结转成本
北京康拉德酒店项目预结算工程款	142,915,273.93	工程未结算
深圳伍兹公寓项目工程款	79,305,709.75	工程未结算
北京公园 1872 项目二期工程款	78,910,728.29	预结转成本
南京紫金山一号项目工程款	55,289,254.40	未到期结算
佛山九龙仓依云曦城一期工程款	47,032,765.82	未到期结算
美越地产果岭项目预结算保修款	36,675,862.18	工程未结算
漳州展示区公寓工程款	30,568,346.10	工程未结算
漳州展示区公寓工程款	27,965,563.33	工程未结算
佛山信捷依云上城项目一期工程款	27,779,216.32	工程未结算
上海丰扬应付上海市宝山区杨行镇人民政府地价款	19,982,218.60	工程未结算
佛山信捷依云上城项目三期工程款	18,018,068.20	工程未结算
天津招胜中建三局建设工程股份有限公司工程款	17,734,311.24	尚未支付
南通建筑工程总承包有限公司	17,481,353.61	未达保修款结算条件
上海海廷项目工程款	17,311,822.64	未达保修款结算条件
佛山依云上城项目二期工程款	16,636,499.25	工程未结算
深圳船尾广场项目工程款	16,228,819.30	工程未结算
深圳船后广场项目工程款	15,887,944.16	工程未结算
中天建设集团有限公司	15,747,008.70	未达保修款结算条件
观澜 A909-0097(观园)工程款	15,521,377.49	未达保修款结算条件
佛山依云水岸项目一期工程款	15,383,534.44	未达保修款结算条件
漳州假日 365 项目一期工程款	14,802,245.46	预结转成本
深圳雍景湾项目工程款	14,620,445.00	未达保修款结算条件
北京公园 1872 项目一期工程款	14,349,444.21	预结转成本
珠海市建城工程有限公司	13,192,300.20	工程未结算
上海佘山珑原项目工程款	12,385,771.93	工程未结算
漳州美仑山庄项目工程款	12,035,320.58	预结转成本

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳依山郡项目三期工程款	10,317,411.51	未达保修款结算条件
上海闵盛工程预计形象进度款	10,209,234.67	工程未结算
中建二局第三建筑工程有限公司	9,963,648.94	工程未结算
重庆江湾城项目工程保修款	9,428,497.06	未达保修款结算条件
天津松江团泊投资发展有限公司	8,957,522.87	未达支付条件
中建二局第三建筑工程有限公司	8,846,267.18	工程结算尾款
佛山依云水岸项目二期工程款	8,118,339.48	未达保修款结算条件
漳州地产卡达凯斯一期工程款	7,053,721.78	预结转成本
深圳澜园项目工程款	7,032,669.43	未达保修款结算条件
苏州双湖项目工程款	6,854,339.59	未达保修款结算条件
佛山依云水岸项目四期工程款	6,053,515.08	未达保修款结算条件
深圳地产兰溪谷项目一期	5,867,345.77	未达保修款结算条件
佛山依云水岸项目三期工程款	5,510,529.99	未达保修款结算条件
珠海源丰花园城项目款	5,499,520.17	未达保修款结算条件
天津地产南通二建等施工方	5,310,518.20	未达保修款结算条件
中建三局第三建设工程有限责任公司	5,138,739.27	预结转成本
深圳地产其他旧楼盘工程款	5,028,108.42	未达保修款结算条件
<b>合计</b>	<b>1,221,957,647.38</b>	

### 23. 预收款项

#### (1) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
<b>合计</b>	<b>44,331,491,628.00</b>	<b>35,599,290,811.40</b>
其中: 1年以上	5,412,875,335.21	4,411,610,430.80

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(%)
北京广盈臻园项目	3,685,686,480.00		2016年	77.08
北京公园1872	32,184,389.00	128,418,004.00	2015年	99.00
北京珑原	5,882,759.00	22,606,271.00	2017年	99.00
北京溪城家园		167,045.00	2017年	100.00
天津贝肯山	771,132,889.01	411,402,611.75	已竣工	90.00
天津依云郡	108,975,294.00	263,907,134.00	已竣工	68.97
天津雍华府	491,379.00	443,409.00	已竣工	99.31
天津雍海源	552,153,504.15	230,583,050.08	2016年	16.15

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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(%)
天津钻石山	394,926,059.92	444,019,034.52	已竣工	99.19
哈尔滨贝肯山	703,563,119.00	389,398,545.00	2016年	10.64
哈尔滨诺丁山	68,920,316.68	44,781,812.94	2015年	22.72
大连兰溪谷	437,535,366.00	133,735,308.00	2015年	100.00
烟台招商西岸	72,175,518.00	28,669,149.00	2017年	26.68
青岛 LAVIE	92,981,739.00	86,089,259.00	2019年	51.90
青岛海德花园	16,371,348.00	354,631,079.00	2017年	83.13
日照莱顿小镇	421,889,575.00	219,234,939.00	2016年	70.00
上海海德花园	615,154,961.00	1,508,430,536.00	2015年	93.37
上海招商海湾花园	420,784,116.70	196,029,163.00	2015年	91.49
上海虹悦华庭	36,799,029.00	715,461,752.00	已竣工	92.00
上海佘山珑原	300,270,148.00	349,677,488.00	2016年	58.45
南京启盛依云华府	62,773,715.25		2017年	5.57
南京方山里	302,348,170.16	78,625,082.11	2016年	79.29
南京雍华府	3,748,605,854.23	3,335,751,999.82	2015年	98.00
南京依云郡	259,968,256.86	57,192,099.86	2015年	27.48
南京紫金山1号	24,876,249.01	28,724,940.69	已竣工	64.98
镇江北固湾	376,227,401.61	256,804,595.52	2015年	43.00
镇江依云尚城	466,293,666.37	218,095,171.00	2016年	22.00
常熟熙城花园	105,264,269.40	10,706,787.00	2015年	11.00
常州公园1872	149,441,902.00	307,367,922.00	2015年	31.97
苏州小石城	2,241,917,425.21	1,753,131,248.21	2015年	98.00
苏州依山郡	558,061,875.08	865,817,249.38	2015年	91.28
苏州依云华苑	720,495,872.13	296,166,734.00	2015年	62.00
苏州雍华府	9,357,493.00	1,377,423,670.00	2016年	84.00
苏州雍景湾	12,436,511.03	59,818,068.03	已竣工	99.37
杭州雍华府	237,721,941.45	2,940,000.00	2016年	17.53
杭州雍景湾	52,509,098.00		2016年	12.11
宁波公园1872	389,138,698.00	181,988,399.00	2016年	16.08
厦门海德公园	1,199,364,562.00	1,193,238,299.00	已竣工	91.49
厦门海上五月花	1,443,813,303.57	1,952,288,013.57	2016年	91.99
厦门雍华府	201,698,449.00	25,567,577.00	2016年	26.00
漳州花园城	1,204,020.20	2,024,714.20	已竣工	99.43
漳州假日365	95,474,712.26	282,985,711.26	2015年	100.00
漳州卡达凯斯	1,278,338,555.32	1,371,272,755.21	2015年	31.00
漳州零星旧项目等	1,990,733.00		已竣工	100.00
武汉公园1872	1,074,016,159.00	1,079,491,952.00	2015年	67.00
武汉雍华府	206,230.00	13,908,980.00	已竣工	99.89
武汉江湾国际项目	259,322,311.00		2016年	11.69

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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(%)
西安依云曲江一期	60,000.00		2016年	0.09
重庆中央公园项目	398,955,116.60	129,891,750.46	2016年	1.98
重庆江湾城	55,752,060.00	58,260,929.00	已竣工	92.33
重庆依云江湾	104,422,322.00	25,266,310.00	2015年	14.29
重庆长嘉汇	94,079,155.76	78,624,903.93	2015年	0.85
重庆花园城	670,207,635.73	751,598,184.30	2015年	78.53
成都东城国际	5,183,150.00	5,000,000.00	已竣工	87.33
成都依云尚城	271,014,587.00	163,324,242.00	2016年	9.12
成都雍华府	282,214,962.05	611,167,659.65	已竣工	86.24
毕节花园城	606,059,800.00	606,208,960.00	2017年	86.06
云南海公馆	876,290,714.10	565,746,889.10	2015年	48.54
南宁雍景湾	267,978,327.00	69,468,321.00	2016年	100.00
佛山公园 1872	86,168,395.00	33,228,661.00	2016年	10.47
佛山依云公馆	208,232,264.00	60,020,372.00	2016年	21.90
佛山依云国际	132,765,353.00	91,381,308.00	2015年	100.00
佛山依云华府	297,956,186.00	60,029,110.00	2015年	49.52
佛山依云上城	13,657,068.54	45,082,629.92	已竣工	100.00
佛山依云水岸	26,666,955.00	38,291,024.00	已竣工	99.90
佛山依云天汇	9,369,858.00	436,319,911.00	已竣工	92.39
佛山依云曦城	709,187,474.00	351,179,700.00	2015年	77.53
佛山依云雍景湾	302,642,141.00	79,793,457.00	2016年	12.67
佛山依云置地中心	45,861,152.00	45,000,000.00	2016年	3.23
广州东荟城	1,830,228,470.62	2,471,609,158.92	2015年	82.39
广州金山谷花园	2,474,537,850.15	1,373,895,995.44	2015年	78.36
珠海花园城	26,484,203.00	173,923,714.00	已竣工	86.37
珠海招商依云水岸花园	3,698,084.00		2016年	0.58
深圳鲸山九期	85,593,602.00	957,081,135.00	已竣工	99.00
深圳果岭花园		916,294.00	已竣工	100.00
深圳锦绣观园	5,151,831.00	41,454,328.00	已竣工	94.00
深圳兰溪谷		6,756,284.00	已竣工	100.00
深圳坪山花园城	3,113,630,587.00	2,082,993,734.60	2015年	72.90
深圳双玺花园	4,743,119,526.85	1,823,269,341.19	2016年	43.00
深圳伍兹公寓	23,358,109.00	9,306,522.00	已竣工	97.00
深圳壹海城	2,307,032,008.00	1,728,058,899.00	2016年	53.94
深圳雍景湾	21,656,266.00	64,865,615.00	已竣工	100.00
深圳观园	55,916,383.01	57,514,019.17	已竣工	100.00
深圳旧项目		79,440,000.00	已竣工	100.00
深圳其他旧楼盘	7,741,234.00	2,980,153.88	已竣工	
<b>合计</b>	<b>44,173,618,256.01</b>	<b>35,457,967,075.71</b>		



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (3) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
南京雍华府	1,932,963,422.63	未竣工入伙
漳州卡达凯斯	1,026,097,265.29	未竣工入伙
厦门海德公园	918,445,161.00	项目未达结转条件
广州东荟城	908,452,679.00	未竣工入伙
天津钻石山	376,541,483.92	项目未达结转条件
厦门海上五月花	144,756,449.57	未竣工入伙
毕节花园城	65,044,577.00	未竣工入伙
深圳雍景湾	21,656,266.00	雍景湾车位
<b>合计</b>	<b>5,393,957,304.41</b>	

## 24. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	395,571,883.85	914,505,721.16	1,084,168,413.97	225,909,191.04
离职后福利-设定提存计划	2,076,487.21	80,072,813.52	80,607,976.86	1,541,323.87
辞退福利	1,096,972.26	1,497,660.03	1,497,660.03	1,096,972.26
<b>合计</b>	<b>398,745,343.32</b>	<b>996,076,194.71</b>	<b>1,166,274,050.86</b>	<b>228,547,487.17</b>

应付职工薪酬期末较年初减少17,019.79万元,减幅42.68%,主要系本期发放上年度年终奖。

### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	360,425,651.04	791,702,624.82	968,892,101.36	183,236,174.50
职工福利费		35,558,369.07	35,558,369.07	
社会保险费	459,805.77	30,201,373.13	30,326,747.16	334,431.74
其中:医疗保险费	234,823.73	25,257,825.31	25,342,713.49	149,935.55
补充医疗保险		67,994.97	67,994.97	
工伤保险费	124,088.42	2,198,685.95	2,220,352.78	102,421.59
生育保险费	100,893.62	2,676,866.90	2,695,685.92	82,074.60
住房公积金	1,621,952.74	34,148,922.97	34,606,258.77	1,164,616.94
工会经费和职工教育经费	31,178,861.20	18,320,934.80	9,934,929.18	39,564,866.82
其他	1,885,613.10	4,573,496.37	4,850,008.43	1,609,101.04
<b>合计</b>	<b>395,571,883.85</b>	<b>914,505,721.16</b>	<b>1,084,168,413.97</b>	<b>225,909,191.04</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,294,525.80	62,119,878.70	62,495,827.99	918,576.51
失业保险费	149,822.69	3,578,114.05	3,607,790.10	120,146.64
企业年金缴费	632,138.72	14,374,820.77	14,504,358.77	502,600.72
<b>合计</b>	<b>2,076,487.21</b>	<b>80,072,813.52</b>	<b>80,607,976.86</b>	<b>1,541,323.87</b>

### 25. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
企业所得税	1,120,455,976.80	2,716,968,054.61
土地增值税	104,523,595.90	132,380,068.16
营业税	27,597,283.36	116,989,102.66
个人所得税	39,587,487.86	9,782,656.35
增值税	2,493,675.02	-8,028,492.66
城市维护建设税	1,869,386.44	7,455,038.25
土地使用税	3,765,418.29	6,740,627.63
其他	79,029,225.63	151,406,363.62
<b>合计</b>	<b>1,379,322,049.30</b>	<b>3,133,693,418.62</b>

### 26. 应付利息

#### (1) 应付利息分类

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	298,127,106.96	184,805,572.64
企业债券利息	6,712,485.81	6,834,583.27
短期借款应付利息	1,110,809.41	496,613.39
<b>合计</b>	<b>305,950,402.18</b>	<b>192,136,769.30</b>

### 27. 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	118,244,875.70	160,730,318.08
<b>合计</b>	<b>118,244,875.70</b>	<b>160,730,318.08</b>

注:超过1年未支付的金额为469.23万元,系本公司之子公司天津招商房地产有限公司待艾丽华酒店转让现金回流后支付。

### 28. 其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
------	------	------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末余额	年初余额
合作公司往来	10,236,819,791.32	9,212,749,641.79
关联公司往来	460,096,638.62	893,701,823.10
保证金	730,024,708.79	530,709,209.31
代收及暂收款	998,574,275.98	894,937,739.43
其他	259,989,351.54	250,407,460.76
股权收购款	309,313,665.76	
<b>合计</b>	<b>12,994,818,432.01</b>	<b>11,782,505,874.39</b>
其中:1年以上	3,632,378,943.72	3,654,937,124.85

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年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海朗达实业有限公司	730,230,768.56	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	499,991,245.00	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
广东新南达电缆实业有限公司	261,401,273.14	项目前期垫款,随项目回款逐步偿还
上海乐都置业有限公司	205,816,823.57	项目回款,待结算后转回
天津市河东区建设管理委员会	199,763,144.64	待正式签约后结转
佛山市恒轮置业投资有限公司	167,208,465.34	未达到支付条件
深圳招商理财服务有限公司	140,795,301.95	股东垫款
佛山市金城速冻食品有限公司	104,560,814.00	未达到支付条件
天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	联营公司提前分利款
北京银泰置地商业有限公司	101,881,165.76	未达到支付条件
<b>合计</b>	<b>3,038,635,686.41</b>	

### 29. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	8,790,998,800.00	5,970,100,938.48
其中:信用借款	3,948,510,800.00	2,955,112,375.02
保证借款	4,645,688,000.00	2,703,260,000.00
抵押借款	196,800,000.00	311,728,563.46
<b>合计</b>	<b>8,790,998,800.00</b>	<b>5,970,100,938.48</b>

一年内到期的长期借款说明详见本附注“六、31 长期借款”。

### 30. 其他流动负债

#### (1) 其他流动负债分类

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
预提土地增值税	3,442,316,139.45	3,720,770,853.26
政府补助	8,596,820.00	8,596,820.00
<b>合计</b>	<b>3,450,912,959.45</b>	<b>3,729,367,673.26</b>

### (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	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	与资产相关
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		168,933.33	168,933.33	506,800.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>8,596,820.00</b>		<b>168,933.33</b>	<b>168,933.33</b>	<b>8,596,820.00</b>	

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。

### 31. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款 <sup>注1</sup>	999,700,000.00	655,000,000.00
保证借款 <sup>注2</sup>	16,358,966,400.02	15,927,176,000.02
信用借款	7,381,649,920.00	7,347,477,200.00
委托借款 <sup>注3</sup>	3,367,801,104.73	736,862,000.00
<b>合计</b>	<b>28,108,117,424.75</b>	<b>24,666,515,200.02</b>

长期借款期末较年初增加 344,160.22 万元，增幅 14%，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、8 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	5,500,000,000.00		招商局集团有限公司
瑞嘉投资实业有	各银行	6,352,030,400.00	2,139,760,000.00	招商局集团（香港）

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
限公司				有限公司
本公司	各银行	1,394,200,000.00	392,100,000.00	招商局蛇口
本公司	各银行	1,274,000,000.00	209,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
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
南京招商瑞盛房地产有限公司	各银行	744,000,000.00	744,000,000.00	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
深圳招商房地产有限公司	各银行	500,000,000.00	2,000,000.00	招商局蛇口
深圳金域融泰投资有限公司	各银行	500,000,000.00		本公司及招商局蛇口按持股比例提供担保
深圳招商房地产有限公司	各银行	499,800,000.00	200,000.00	本公司
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	各银行	470,000,000.00	20,000,000.00	招商局蛇口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	441,000,000.00	18,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司及招商局蛇口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供担保
汇泰投资有限公司	各银行	366,816,000.00		招商局置地有限公司
武汉奥明房地产开发有限公司	各银行	287,000,000.00	10,020,000.00	招商局蛇口
广州招商房地产有限公司	各银行	287,000,000.00	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
北京康拉德房地产开发有限公司	各银行	263,900,000.02	109,200,000.00	深圳招商房地产有限公司及招商局蛇口按持股比例提供

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
				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 电地产置业有限公 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
佛山招商房地产 有限公司	各银行	249,000,000.00	4,000,000.00	招商局蛇口
深圳招商商业发 展有限公司	各银行	245,000,000.00		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
佛山招商新城高 新技术有限公司	各银行	199,000,000.00	199,000,000.00	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
深圳招商供电有 限公司	各银行	183,408,000.00	183,408,000.00	本公司
佛山市凯达城投 资发展有限公司	各银行	149,500,000.00	3,000,000.00	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
佛山依云臻园房 地产有限公司	各银行	99,000,000.00	2,000,000.00	深圳招商房地产有 限公司及佛山市恒 轮置业投资有限公 司按持股比例提供 担保
<b>合计</b>		<b>21,254,654,400.02</b>	<b>4,645,688,000.00</b>	

注3: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20%,  
外币长期借款的利率区间为Libor+1%至Libor+4%。

### 32. 应付债券

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
中期票据	1,000,000,000.00	
招商局置地信用增强债券	3,031,285,700.65	3,018,076,924.57
招商置地可转换债券 <sup>注1</sup>	1,396,946,655.31	
合计	<b>5,428,232,355.96</b>	<b>3,018,076,924.57</b>

注1: 该债券为招商局置地全资子公司 Cosmos Boom Investment Limited (天盛投资有限公司)于2015年6月23日发行的五年期可转换公司债券,债券本金为290,000,000.00美元,折合人民币为1,772,451,000.00元,扣除费用后发行净额为人民币1,727,852,374.02元。年利率为0.5%,每半年期末于每年6月23日及12月23日支付利息。

根据认购协议,债券持有人享有转股权及回售权。转股权:债券持有人有权于2015年8月2日或之后直至到期日前第十日(包括首尾两日)营业时间结束(以递交债券凭证以供转换的地点为准)止任何时间将其债券转换为招商局置地有限公司股份;或若公司于到期日前要求赎回有关债券,则直至指定赎回日期前五日的营业时间结束止。可转换股数须按照转换债券本金(按照7.7559港币兑1美元的固定汇率兑换成港币)除以转换日的转股价确定,转换时发行的股份价格初步定价每股2.9875港币。初步转换价格由订约各方公平磋商,经参考近期股价及招商局置地有限公司未来前景后厘定。回售权:2018年6月23日,债券持有人将有权选择,要求发行人于2018年6月23日以本金连同截至指定赎回日应计未计利息赎回其持有人的所有或部分债券。除到期前已经赎回、转股、购买或注销外,发行人将按本金金额赎回债券,连同到期日应付未付利息。除发行人行使赎回选择权,发行人不得于到期日前自行赎回债券。

可转换债券赎回权:若股份于刊发赎回通告之日前30个连续交易日中的20日的收市价至少等于本金除以转换比率的130%,发行人可于2016年12月23日或之后及于到期日前任何时间通过向债券持有人发出不少于30且不超过90天的不可撤销通告后,按照本金金额连同截至指定赎回日应计利息,赎回当时尚未转换的全部债券。若债券本金的90%及以上已被转换、赎回、购买或注销,发行人可按照其本金连同截至指定赎回日期应计利息,赎回当时尚未转换的全部债券。

上述衍生工具的公允价值,经Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited(仲量联行企业评估及咨询有限公司)根据模型估值确定,模型采用的关键指标如下:

总本金	US\$ 290,000,000
转股价	HK\$2.9875
无风险利率	1.7%
股价波动	60%

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

预期行权期限

23 June 2015 to 23 June 2020

债券持有人之转股权、回售权以及发行方赎回权已按照公允价值分别列示于权益 414,329,445.41 元、其他非流动负债 61,341,172.42 元及其他非流动资产 144,834,167.45 元,其中债券持有人之转股权已按照本公司所享有份额列示为资本公积 308,053,942.66 元。



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑影响	期末余额
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	3,018,076,924.57		61,622,368.04	15,916,629.03	61,744,465.50	-2,707,852.95	3,031,285,700.65
中期票据	1,000,000,000.00	2015-2-5	5年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
招商置地可转换债券	1,772,451,000.00	2015-6-23	5年	1,396,157,001.27		1,396,157,001.27	196,993.76	408,204.69	196,993.76	381,449.35	1,396,946,655.31
<b>合计</b>	<b>5,820,901,000.00</b>			<b>5,399,539,978.50</b>	<b>3,018,076,924.57</b>	<b>2,396,157,001.27</b>	<b>61,819,361.80</b>	<b>16,324,833.72</b>	<b>61,941,459.26</b>	<b>-2,326,403.60</b>	<b>5,428,232,355.96</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 33. 长期应付款

#### (1) 长期应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
本体维修基金	104,741,277.07	103,153,146.52
资产融资款 <sup>注</sup>	3,469,117,074.04	
深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
<b>合计</b>	<b>3,575,058,351.11</b>	<b>104,353,146.52</b>

注：长期应付款期末较年初增加 35.74 亿，变动主要系商置出让五项不动产股权收取 33.86 亿股权转让款及计提的利息。2014 年本公司设立蛇口科技大厦、招商科技大厦二期、花园城数码大厦、蛇口花园城商业中心、新时代广场五家子公司，并拟以其 100% 股权在产权交易所进行公开挂牌转让。2015 年 2 月，公司根据股权转让相关协议完成交易。由于股权转让协议约定最长投资期限及回购条款，该事项按照“融资性售后回购”进行会计核算。股权转让价格确认为长期应付款，同时回购价款与售价的差异，采用直线法计提利息费用，投资期间各子公司净利润在合并层面确认为财务费用。

### 34. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,526,053.33	2,750,000.00	1,274,713.05	8,001,340.28	收到政府拨款
<b>合计</b>	<b>6,526,053.33</b>	<b>2,750,000.00</b>	<b>1,274,713.05</b>	<b>8,001,340.28</b>	

#### (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	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	与资产相关
成华区政府奖励车辆	1,816,033.33			-168,933.33	1,647,100.00	与资产相关
绿色建筑示范项目补助资金		1,250,000.00	1,105,779.72		144,220.28	与收益相关
2014 年度南山区自主创新产业发展专项资金		1,500,000.00			1,500,000.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>6,526,053.33</b>	<b>2,750,000.00</b>	<b>1,105,779.72</b>	<b>-168,933.33</b>	<b>8,001,340.28</b>	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：其他变动是预计一年内结转的政府补助转入其他流动负债。

### 35. 其他非流动负债

项目	期末金额	期初金额
可转换债券回购义务	61,341,172.42	
<b>合计</b>	<b>61,341,172.42</b>	

注：见本附注“六、32.应付债券”注1说明。

### 36. 股本

项目	年初余额	本期变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	2,575,950,754.00						2,575,950,754.00

### 37. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价 <sup>注1</sup>	8,334,214,466.92	119,856,355.92		8,454,070,822.84
原制度资本公积转入	104,411,758.00			104,411,758.00
其他资本公积 <sup>注2</sup>	91,131,429.44	324,099,342.55	82,017,826.11	333,212,945.88
<b>合计</b>	<b>8,529,757,654.36</b>	<b>443,955,698.47</b>	<b>82,017,826.11</b>	<b>8,891,695,526.72</b>

注1：本期增加为本公司之子公司宁波江湾房地产有限公司吸收少数股权，增资后本公司享有净资产份额与原长期股权投资账面价值差异调整资本公积-股本溢价。

注2：本期增加包括：本公司之子公司招商局置地于2015年6月23日发行的可转换公司债券之转股权价值，按照本公司享有份额增加其他资本公积308,053,942.66元（详见本附注“六、32.应付债券”注1说明），股份支付本期计入权益金额16,045,399.89元。本期减少主要系重分类至股本溢价。本期减少系本公司对北京广盈房地产开发有限公司实现非同一控制下企业合并，合并日前持有股权按照权益法核算确认的被投资方其他所有者权益变动，在合并日转为当期损益，其他系重分类至股本溢价。

### 38. 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额	期末余额
----	------	-------	------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

		本期 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	187,243.03			139,215.19	48,027.84	79,040,568.71
其中：外币财务报表折算差额	78,901,353.52	187,243.03			139,215.19	48,027.84	79,040,568.71
<b>其他综合收益合计</b>	<b>78,901,353.52</b>	<b>187,243.03</b>			<b>139,215.19</b>	<b>48,027.84</b>	<b>79,040,568.71</b>

### 39. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,106,108,219.72			1,106,108,219.72
任意盈余公积	140,120,038.00			140,120,038.00
<b>合计</b>	<b>1,246,228,257.72</b>			<b>1,246,228,257.72</b>

### 40. 未分配利润

项目	本期	上年
上年年末余额	18,663,578,091.22	15,336,958,642.03
加：年初未分配利润调整数		
<b>本年年初余额</b>	<b>18,663,578,091.22</b>	<b>15,336,958,642.03</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,145,502,164.69	4,263,636,555.36
减：提取法定盈余公积		112,712,864.73
应付利润	824,304,241.28	824,304,241.44
其他减少		
<b>本年年末余额</b>	<b>19,984,776,014.63</b>	<b>18,663,578,091.22</b>

### 41. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,973,948,437.46	11,986,510,250.36	16,047,155,730.99	10,391,068,273.47
<b>合计</b>	<b>17,973,948,437.46</b>	<b>11,986,510,250.36</b>	<b>16,047,155,730.99</b>	<b>10,391,068,273.47</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 营业收入按行业分类

行业名称	本期金额		上年同期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	17,239,500,161.22	11,346,058,028.67	15,286,741,029.90	9,740,634,674.02
公用事业	306,065,742.43	240,087,300.42	296,760,432.45	232,485,479.31
物业管理	428,382,533.81	400,364,921.27	463,654,268.64	417,948,120.14
<b>合计</b>	<b>17,973,948,437.46</b>	<b>11,986,510,250.36</b>	<b>16,047,155,730.99</b>	<b>10,391,068,273.47</b>

### (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	119,346,683.00	0.66
客户二	115,000,000.00	0.64
客户三	107,100,000.00	0.60
客户四	105,000,000.00	0.58
客户五	70,000,000.00	0.39
<b>合计</b>	<b>516,446,683.00</b>	<b>2.87</b>

### 42. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额
土地增值税	946,318,241.95	715,462,580.01
营业税	896,779,034.91	795,233,571.24
城市维护建设税	55,418,586.12	52,643,579.68
教育费附加	44,333,090.79	31,521,296.26
其他	7,394,078.99	19,158,673.10
<b>合计</b>	<b>1,950,243,032.76</b>	<b>1,614,019,700.29</b>

### 43. 销售费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
广告费	164,189,204.40	131,573,936.41
销售机构费用及佣金	155,017,531.36	136,056,065.25
其他	15,054,330.91	14,308,246.79
<b>合计</b>	<b>334,261,066.67</b>	<b>281,938,248.45</b>

### 44. 管理费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
人工费用	191,640,504.68	142,440,093.58
办公及行政费用	40,418,233.54	43,358,242.39
中介机构费用	10,942,296.70	10,039,265.18
资产摊销	10,645,289.62	11,953,023.23
捐赠	14,852,328.72	15,615,878.06

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年同期发生额
其他	3,990,198.47	8,253,296.26
<b>合计</b>	<b>272,488,851.73</b>	<b>231,659,798.70</b>

### 45. 财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	631,709,516.22	461,627,423.25
减:利息收入	153,765,387.70	221,966,151.28
加:汇兑损失	-46,110,621.56	51,270,119.88
加:其他支出	23,902,555.14	35,170,994.70
<b>合计</b>	<b>455,736,062.10</b>	<b>326,102,386.55</b>

### 46. 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	-1,219,731.00	888,293.99
存货跌价损失		
<b>合计</b>	<b>-1,219,731.00</b>	<b>888,293.99</b>

### 47. 投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	42,235,644.34	143,318,415.51
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他	450,879,010.10	
<b>合计</b>	<b>493,114,654.44</b>	<b>143,318,415.51</b>

本公司于2015年5月1日取得对原联营企业北京广盈房地产开发有限公司控制权,购买日原持有股权按照公允价值重新计量确认投资收益43,253.88万元,原按照权益法确认的被投资方其他所有者权益变动于购买日转入当期损益,确认投资收益1,178.00万元。

### 48. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	150,369.00	14,184.22	150,369.00
其中:固定资产处置利得	150,369.00	14,184.22	150,369.00
政府补助	6,716,649.90	25,262,476.52	6,716,629.90
违约金收入	14,809,092.90	4,879,293.44	14,809,092.90
其他	5,679,404.35	5,340,925.45	5,679,424.35
<b>合计</b>	<b>27,355,516.15</b>	<b>35,496,879.63</b>	<b>27,355,516.15</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上年同期发生额	来源和依据	与资产相关与收益相关
采暖供热燃料补贴资金	3,062,136.85	2,064,476.52	关于发放2014采暖季供热燃料补贴资金第一笔的通知	与收益相关
纳税大户奖励	1,800,000.00	2,500,000.00	苏州吴中开发区纳税大户奖励通知	与收益相关
绿色建筑示范项目补助资金	1,105,779.72		深圳市南山区财政局	与收益相关
财政奖励	250,000.00		招商局漳州开发区管委会	与收益相关
成华区政府奖励车辆	168,933.33		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
财政返还款	120,000.00		上海财政局	与收益相关
南山区经济促进局付2014岁末欢乐季活动海上世界国际灯光节	100,000.00		南山区经济促进局	与收益相关
相城区作风效能建设大会优秀企业奖金	50,000.00		苏州相城区财政局	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
招商街道办基层治理突出贡献奖	10,000.00		招商街道办	与收益相关
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
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
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
<b>合计</b>	<b>6,716,649.90</b>	<b>25,262,476.52</b>		

### 49. 营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	8,451.04	175,062.57	8,451.04
其中: 固定资产处置损失	8,451.04	175,062.57	8,451.04
对外捐赠		2,000.00	
罚款及滞纳金支出	9,794,617.08		9,794,617.08
可再生能源电价附加费	3,900,800.61	3,826,281.53	3,900,800.61
重大水利建设基金	2,197,216.09	2,145,062.64	2,197,216.09

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本年非经常性损益的金额
其他	1,448,583.16	15,577,008.75	1,448,583.16
<b>合计</b>	<b>17,349,667.98</b>	<b>21,725,415.49</b>	<b>17,349,667.98</b>

### 50. 所得税费用

#### (1) 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
当年所得税费用	789,738,176.94	1,252,265,973.88
递延所得税费用	301,164,102.92	-287,769,205.47
<b>合计</b>	<b>1,090,902,279.86</b>	<b>964,496,768.41</b>

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
本期合并利润总额	3,479,049,407.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	869,762,351.86
子公司适用不同税率的影响	7,484,458.34
调整以前期间所得税的影响	-1,613,546.44
非应税收入的影响	-121,637,924.12
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	958,965.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-84,089,899.73
本期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	290,083,126.22
税率低于25%子公司待分配利润相应的递延税影响	12,122,183.38
未确认应纳税暂时性差异的纳税影响	-3,293.78
其他	117,835,858.54
<b>所得税费用</b>	<b>1,090,902,279.86</b>

### 51. 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	本期发生额	上年同期发生额
收到经营性往来款	3,403,840,502.84	3,107,323,026.01
收到的工程保证金	1,132,890,000.00	351,203,069.17
收到的利息	191,564,887.90	128,814,435.02
经营性暂收款	183,686,385.08	283,677,449.41
其他	38,880,068.39	
<b>合计</b>	<b>4,950,861,844.21</b>	<b>3,871,017,979.61</b>



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
支付经营性往来款	5,558,283,259.97	1,429,429,541.00
退还的工程保证金	1,895,040,000.00	362,500,632.11
销售费用支付的现金	243,329,649.14	265,717,364.18
管理费用支付的现金	80,584,079.23	162,536,815.33
其他	21,118,406.40	403,680,191.23
<b>合计</b>	<b>7,798,355,394.74</b>	<b>2,623,864,543.85</b>

### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
取得子公司现金净额为负值调整至本项目	630,235,033.61	
<b>合计</b>	<b>630,235,033.61</b>	

### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	2,388,147,127.59	2,394,072,140.78
加: 资产减值准备	-1,219,731.00	888,293.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	180,052,039.35	82,124,734.55
无形资产摊销	8,939,269.18	127,749,940.09
长期待摊费用摊销	29,285,463.63	28,475,654.32
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)	8,451.04	160,278.35
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	884,954.97	
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	631,709,516.22	461,627,423.25
投资损失(收益以“-”填列)	-493,114,654.44	-143,318,415.51
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-96,883,432.67	-354,049,275.48
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	398,047,535.59	-14,732,536.77
存货的减少(增加以“-”填列)	-11,689,902,990.66	-12,762,507,273.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-2,801,100,084.65	-1,738,838,849.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	4,084,051,448.63	4,586,023,487.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,361,095,087.22	-7,332,324,397.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年同期金额
现金的年末余额	23,726,436,908.97	18,585,950,027.06
减: 现金的年初余额	22,947,760,259.27	24,235,680,921.50
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	778,676,649.70	-5,649,730,894.44

### (3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
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	778,971,624.38
其中: 厦门市景湖城房地产开发有限公司	11,461,315.42
北京广盈房地产开发有限公司	767,510,308.96
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	148,736,590.77
取得子公司支付的现金净额	-630,235,033.61

### (4) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	23,726,436,908.97	22,947,760,259.27
其中: 库存现金	289,924.34	372,572.19
可随时用于支付的银行存款	19,039,335,443.97	19,547,572,224.50
可随时用于支付的其他货币资金	4,686,811,540.66	3,399,815,462.58
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	23,726,436,908.97	22,947,760,259.27
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		

### 52. 所有者权益变动表项目

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、37.资本公积”。

### 53. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,076,479.54	保证金存款
存货	5,074,957,142.72	抵押借款

### 54. 外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			<b>2,006,676,706.88</b>
其中:美元	317,238,794.08	6.1136	1,939,471,091.49
港币	85,221,424.53	0.7886	67,205,615.39
<b>应收账款</b>			<b>115,340.64</b>
其中:港币	146,260.00	0.7886	115,340.64
<b>预付账款</b>			<b>52,020.72</b>
其中:港币	65,965.92	0.7886	52,020.72
<b>其他应收款</b>			<b>726,089.74</b>
其中:美元	50.00	6.1136	305.68
港币	920,344.99	0.7886	725,784.06
<b>借款</b>			<b>9,876,215,120.00</b>
其中:美元	1,615,450,000.00	6.1136	9,876,215,120.00
<b>应付账款</b>			<b>260,433.45</b>
其中:港币	330,247.84	0.7886	260,433.45
<b>预收账款</b>			
其中:港币		0.7886	
<b>应付利息</b>			<b>7,072,391.01</b>
其中:美元	1,156,829.20	6.1136	7,072,391.01
<b>其他应付款</b>			<b>774,847,060.04</b>
其中:美元	126,714,010.42	6.1136	774,678,774.09
港币	213,398.36	0.7886	168,285.95
<b>应付债券</b>			<b>4,428,680,133.80</b>
其中:美元	<b>724,398,085.22</b>	6.1136	4,428,680,133.80

### (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,其投资的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;招商局置地有限公司于本期成立全资子公司天盛投资有限公司,根据其业务需要选择美元为记账本位币。

## 七、合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 本期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(%)
厦门市景湖城房地产有限公司	2015年6月30日	539,683,600.00	95.00
北京广盈房地产开发有限公司	2015年5月1日		34.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	2015年6月30日	取得被收购方控制权		-16,451,981.26
取得董事会多数席位	2015年5月1日	取得被收购方控制权	724,732,639.00	174,636,530.39

### (2) 合并成本及商誉

项目	厦门市景湖城房地产有限公司	北京广盈房地产开发有限公司
现金	539,683,600.00	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		448,813,124.31
合并成本合计	539,683,600.00	448,813,124.31
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	539,683,600.00	448,813,124.31
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		

经厦门永大全能资产评估事务所对厦门市景湖城房地产有限公司截至2014年12月31日的股东权益进行评估(厦永大评报字[2015]第002号评估报告),以资产基础法确定的股东权益评估价值为2,840.44万元,在此基础上,交易各方协商确定由漳州招商房地产有限公司或其指定子公司一次投入新增投资额共计53,968.36万元,其中9,500万元增加厦门市景湖城房地产有限公司注册资本,其他作为资本公积。增资后,漳州招商房地产有限公司子公司厦门市招港房地产有限公司持有95%股权,厦门市集美建设发展有限公司持有5%股权。

经中和资产评估有限公司对北京广盈房地产开发有限公司截至2015年4月30日的整体资产所表现的市场价值进行评估(中和评报字[2015]第BJV1029号评估报告),以资产基础法确定的评估价值为174,418.94万元(未考虑应纳税暂时性差异的影响)。

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	厦门市景湖城房地产有限公司		北京广盈房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:				
货币资金	11,461,315.42	11,461,315.42	767,510,308.96	767,510,308.96
预付账款			163,411.20	163,411.20
其他应收款	45,700,000.00	45,700,000.00	3,829,274.72	3,829,274.72
存货	510,926,684.58	487,522,284.58	4,642,416,835.90	2,946,186,235.90
其他流动资产			310,437,840.81	310,437,840.81
固定资产			705,405.48	705,405.48
负债:				

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	厦门市景湖城房地产有限公司		北京广盈房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应付款项			219,072,527.24	219,072,527.24
预收账款			3,683,265,560.00	3,683,265,560.00
应付职工薪酬			274,665.67	274,665.67
应交税费			110,686.22	110,686.22
其他应付款			30,411,000.73	30,411,000.73
其他流动负债			47,832,386.31	47,832,386.31
递延所得税负债				
净资产	568,088,000.00	544,683,600.00	1,744,096,250.90	47,865,650.90
减:少数股东权益	28,404,400.00	27,234,180.00	1,151,103,525.59	31,591,329.59
取得的净资产	539,683,600.00	517,449,420.00	592,992,725.31	16,274,321.31

公司在厦门市景湖城房地产有限公司评估价值的基础上,对2014年12月31日可辨认资产、负债的增加变化进行调整,计算确认购买日95%可辨认净资产的公允价值为53,968.36万元。

公司在北京广盈房地产开发有限公司评估价值的基础上,对2015年4月30日可辨认资产、负债的增加变化进行调整,计算确认购买日34%可辨认净资产的公允价值为44,881.31万元。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他所有者权益变动转入投资收益的金额
北京广盈房地产开发有限公司	16,274,321.31	448,813,124.31	432,538,803.00	资产基础法	11,777,249.14

2. 其他原因的合并范围变动

公司名称	新纳入合并范围的原因	不纳入合并范围的原因	持股比例(%)
上海招商宝欣置业有限公司	新设		51.00
苏州招商瑞盈房地产有限公司	新设		51.00
苏州招商漫城房地产有限公司	新设		100.00
重庆招商依城房地产有限公司	新设		100.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司名称	新纳入合并范围的原因	不纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
成都招商博时房地产开发有限公司	新设		51.00
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	新设		51.00
厦门市招港房地产有限公司	新设		60.00
佛山依云观园房地产有限公司	新设		100.00
南京招平利盛投资有限公司	新设		51.00
南京招商招盛房地产有限公司	新设		100.00
天盛投资有限公司	新设		100.00
创金利有限公司 <sup>注1</sup>		注销	

注1：创金利有限公司系香港注册非实体公司，于2015年4月1日经核准注销。

### 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
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>					
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
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>					
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
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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
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 <sup>注1</sup>	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
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 <sup>注1</sup>	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
北京广盈房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		34
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		95
<b>其他方式取得的子公司</b>					
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 <sup>注1</sup>	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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
	群岛	京群岛			
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
Jumbo Pacific Holding Limited	香港	香港	投资		100
Union Bloom Limited	香港	香港	投资		51
Vast Joint Limited	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
Koll Merchants Limited	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 <sup>注1</sup>	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
天盛投资有限公司	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 <sup>注1</sup>	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

2015年1月1日至2015年6月30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 <sup>注1</sup>	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	49	51
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
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资		51
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		100
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
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产		51
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 <sup>注1</sup>	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
苏州招商漫城房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		51
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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
成都招商北湖置地有限公司	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
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		51
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
重庆招商依城房地产有限公司	重庆	重庆	重庆		100
福建中联盛房地产开发有限公司 <sup>注1</sup>	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
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		60
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 <sup>注1</sup>	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 <sup>注1</sup>	佛山	佛山	房地产		50
佛山招商九龙仓房地产有限公司 <sup>注1</sup>	佛山	佛山	房地产		50
佛山招商房地产有限公司 <sup>注2</sup>	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
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100
广州市万尚房地产有限公司	广州	广州	房地产		34

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
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		51
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	商业物业经营管理	10	90
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	房地产		51
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	建筑工程		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 <sup>注1</sup>	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	51	
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
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
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理	100	
深圳市招盛阁置业管理有限公司	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

2015年1月1日至2015年6月30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
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资	51	

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。

注2：该公司于2015年5月27日由佛山顺德依云德胜房地产有限公司更名为佛山招商房地产有限公司。

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广州招商房地产有限公司	25.65	42,834,878.54		228,317,087.06
深圳万科滨海房地产有限公司	50	-173,321,302.91		388,173,071.30
重庆怡置招商房地产开发有限公司	62.83	-2,948,226.01		2,282,696,080.07
漳州招商房地产有限公司	49	55,855,879.65		405,563,605.88
北京广盈房地产开发有限公司	66	39,758,160.41		910,983,637.00
重庆招商置地开发有限公司	62.83	-10,177,977.05		2,296,836,525.68
哈尔滨银开房地产开发有限公司	15	-9,615,779.07		13,696,019.90
深圳坪山招商房地产有限公司	30	-1,829,449.18		1,147,985.42
南京招商瑞盛房地产有限公司	13.08	-1,702,629.44		140,942,436.43
宁波江湾房地产开发有限公司	49	-3,628,339.21		-53,244,118.16

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
广州招商房地产有限公司	8,607,654,418.59	1,701,237,875.68	10,308,892,294.27	9,076,046,105.52	287,000,000.00	9,363,046,105.52
深圳万科滨海房地产有限公司	4,865,477,545.84	12,572,385.22	4,878,049,931.06	3,353,734,475.21	749,700,000.00	4,103,434,475.21
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,539,239,487.74	11,017,096.65	4,550,256,584.39	916,836,639.99		916,836,639.99
漳州招商房地产有限公司	4,198,916,366.33	319,028,802.54	4,517,945,168.87	3,369,120,758.06	294,710,020.00	3,663,830,778.06
北京广盈房地产开发有限公司	4,361,332,222.21	711,681.12	4,362,043,903.33	4,139,541,722.04		4,139,541,722.04
重庆招商置地开发有限公司	3,861,123,715.79	1,999,442.08	3,863,123,157.87	207,195,540.39		207,195,540.39
哈尔滨银开房地产开发有限公司	3,584,700,462.88	4,396,541.36	3,589,097,004.24	1,305,918,323.22	2,441,506,503.60	3,747,424,826.82
深圳坪山招商房地产有限公司	3,441,778,543.33	74,542.63	3,441,853,085.96	3,438,026,467.89		3,438,026,467.89
南京招商瑞盛房地产有限公司	3,378,861,742.21	78,989.59	3,378,940,731.80	257,522,726.00	2,044,000,000.00	2,301,522,726.00
宁波江湾房地产开发有限公司	3,085,383,620.06	1,148,045.60	3,086,531,665.66	475,090,340.93	2,690,102,790.34	3,165,193,131.27

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
广州招商房地产有限公司	8,011,782,328.32	927,956,228.22	8,939,738,556.54	7,321,137,085.72	895,380,000.00	8,216,517,085.72
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
重庆怡置招商房地产开发有限公司	4,410,133,072.95	11,241,338.42	4,421,374,411.37	783,261,707.71		783,261,707.71
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
北京广盈房地产开发有限公司						
重庆招商置地开发有限公司	3,876,455,550.43	2,206,756.71	3,878,662,307.14	206,534,169.08		206,534,169.08
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
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
南京招商瑞盛房地产有限公司	6,529,497,479.94	97,892.23	6,529,595,372.17	3,393,000,974.84	2,046,000,000.00	5,439,000,974.84
宁波江湾房地产开发有限公司	2,694,228,762.77	1,303,663.89	2,695,532,426.66	2,630,247,643.10	50,000,000.00	2,680,247,643.10

本公司于2015年5月1日取得对原联营企业北京广盈房地产开发有限公司控制权。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续 2:

子公司名称	本期发生额				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
广州招商房地产有限公司	622,771,768.00	222,718,670.15	222,718,670.15	1,417,967,037.86	302,572,407.00	619,464,939.52	619,464,939.52	-2,719,115,235.11
深圳万科滨海房地产有限公司	421,482,640.00	-290,684,512.13	-290,684,512.13	308,450,045.44	2,112,082,217.00	580,426,030.77	580,426,030.77	-7,954,069.88
重庆怡置招商房地产开发有限公司		-4,692,759.26	-4,692,759.26	11,945,100.85		-1,384,387.01	-1,384,387.01	-6,810,218.15
漳州招商房地产有限公司	629,670,452.94	106,924,596.03	106,924,596.03	-95,115,290.05	62,849,138.54	-9,963,099.35	-9,963,099.35	4,416,538.51
北京广盈房地产开发有限公司	724,732,639.00	174,636,530.39	174,636,530.39	510,035,374.97				
重庆招商置地开发有限公司	27,279,452.00	-16,200,520.58	-16,200,520.58	-85,945,776.46	360,537,586.00	33,595,119.00	33,595,119.00	-35,355,559.87
哈尔滨银开房地产开发有限公司		-64,105,193.80	-64,105,193.80	114,709,956.16		-1,722,958.64	-1,722,958.64	-50,157,323.39
深圳坪山招商房地产有限公司		-6,098,163.93	-6,098,163.93	610,974,421.54		-16,566,929.43	-16,566,929.43	208,528,173.44
南京招商瑞盛房地产有限公司		-13,015,552.01	-13,015,552.01	-88,483,343.28		-9,448,028.83	-9,448,028.83	-229,273,051.29
宁波江湾房地产开发有限公司	20,968.00	-93,946,249.17	-93,946,249.17	-2,456,836,771.85				

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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) 本公司原持有宁波江湾房地产开发有限公司 100% 股权。2015 年 5 月, 本公司与深圳联新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 3,060 万元, 持有宁波江湾房地产开发有限公司 51% 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	宁波江湾房地产开发有限公司
现金	
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-49,615,778.95
差额	49,615,778.95
其中: 调整资本公积	49,615,778.95

### 3. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳招商华侨城投资有限公司	深圳	深圳	房地产		50	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	权益法

#### (2) 重要合营企业或联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	
	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:	601,686,721.00	1,471,596,981.32
其中: 现金和现金等价物	97,303,708.42	48,367,089.18
非流动资产	330,119,718.38	813,288.86
资产合计	931,806,439.38	1,472,410,270.18
流动负债:	676,526,710.84	686,981,880.48
非流动负债		190,000,000.00
负债合计	676,526,710.84	876,981,880.48
净资产	255,279,728.54	595,428,389.70
其中: 归属于母公司所有者的净资产	255,279,728.54	595,428,389.70



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额 / 本期发生额	
	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
按持股比例计算的净资产份额	127,639,864.27	119,085,677.94
调整事项	84,455,589.65	
对联营企业权益投资的账面价值	214,609,624.82	119,085,677.94
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	363,982,035.49	252,426,879.00
财务费用	-1,764,071.58	-424,726.99
所得税费用	35,093,242.86	9,607,926.77
净利润	105,279,728.54	28,823,780.33
其中：归属于母公司所有者的净利润	105,279,728.54	28,823,780.33
其他综合收益		
综合收益总额	105,279,728.54	28,823,780.33
按持股比例计算的净利润份额	52,639,864.27	5,764,756.07
其他损益调整	-16,539,852.23	-250,107.87
本期收到的来自联营企业的股利	397,719,804.44	

续：

项目	年初余额 / 上年同期发生额	
	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：	1,958,555,507.72	1,387,923,209.05
其中：现金和现金等价物	355,994,281.28	189,563,283.43
非流动资产	336,830,699.55	430,046.42
资产合计	2,295,386,207.27	1,388,353,255.47
流动负债：	1,344,918,256.65	629,498,106.79
非流动负债		191,000,000.00
负债合计	1,344,918,256.65	820,498,106.79
净资产	950,467,950.62	567,855,148.68
其中：归属于母公司所有者的净资产	950,467,950.62	567,855,148.68
按持股比例计算的净资产份额	475,233,975.31	113,571,029.74
调整事项	100,995,441.89	
对联营企业权益投资的账面价值	576,229,417.22	113,571,029.74
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,263,070,845.58	0.00
财务费用	-3,929,519.91	97,139.43
所得税费用	122,388,042.71	0.00
净利润	367,164,128.12	-15,011,315.32

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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 / 上年同期发生额	
	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
其中: 归属于母公司所有者的净利润	367,164,128.12	-15,011,315.32
其他综合收益		0
综合收益总额	367,164,128.12	-15,011,315.32
按持股比例计算的净利润份额	-183,582,064.06	-3,002,263.06
其他损益调整	-63,138,644.29	
本期收到的来自联营企业的股利	320,548,073.60	

调整系取得联营企业时其可辨认净资产公允价值与账面价值存在差异,按公允价值持续计量所致。

### (3) 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	年初余额 / 上年同期发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	112,206,797.33	45,684,398.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,511,103.63	-471,819.14
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,511,103.63	-471,819.14
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	1,571,002,261.96	1,222,373,623.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-10,141,027.80	24,785,403.14
--其他综合收益		
--综合收益总额	-10,141,027.80	24,785,403.14

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金不存在重大限制。

(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
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	4,705,243.55	-790,544.00	3,914,699.55
佛山招商珑原房地产有限公司	10,424,603.22	78,240.80	10,502,844.02
惠州市泰通置业投资有限公司	9,476,869.53	23,059.16	9,499,928.69

(6) 与合营企业或联营企业不存在相关的未确认承诺。

(7) 与合营企业或联营企业相关的或有负债

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,实际担保金额为人民币138,485,515.00元,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年;本公司对招商局产业园区(青岛)发展有限公司借入的资金按持股比例承担连带责任保证,实际担保金额为人民币4,900,000.00元,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起两年。该事项对本集团本期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。

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2015年6月30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	2015年6月30日	2014年12月31日
货币资金-美元	317,238,794.08	241,370,084.59
货币资金-港币	85,221,424.53	56,560,533.59
应收账款-港币	146,260.00	136,680.00
预付账款-港币		99,771.61
其它应收款-美元	50.00	9,331,245.80
其它应收款-港币	920,344.99	12,486,960.08

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
其他非流动资产-美元	23,690,488.00	
借款-美元	1,615,450,000.00	1,429,700,000.00
应付账款-港币	330,247.84	250,354.24
预收账款-港币		40,630.00
应付利息-美元	1,156,829.20	1,127,750.30
其他应付款-美元	126,714,010.42	87,508,735.31
其他应付款-港币	213,398.36	11,483,419.47
应付债券-美元	724,398,085.22	493,230,417.48
其他非流动负债-美元	10,033,560.00	

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2015年6月30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,金额合计为人民币2,378,417.70万元(2014年12月31日:人民币2,052,689.42万元),及人民币和美元计价的固定利率借款合同,金额为1,377,629.92万元(2014年12月31日:1,399,662.20万元),及人民币和美元计价的应付债券542,823.24万元(2014年12月31日:301,807.69万元)。

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2015年6月30日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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: 33,238,970.02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2015年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额度为3,078,623.96万元(2014年12月31日: 2,620,895.64万元),其中本集团尚未使用的短期银行借款额度为人民币255,000.00万元(2014年12月31日: 人民币96,500.00万元)。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

2015年06月30日金额:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	23,752,513,388.51				23,752,513,388.51
应收票据	13,120,000.00				13,120,000.00
应收账款	75,738,101.42				75,738,101.42
其它应收款	13,094,208,594.56				13,094,208,594.56
<b>金融负债</b>					
短期借款	661,360,000.00				661,360,000.00
应付票据	135,838,559.70				135,838,559.70
应付账款	11,398,328,029.62				11,398,328,029.62

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
其它应付款	12,994,818,432.01				12,994,818,432.01
应付股利	118,244,875.70				118,244,875.70
应付利息	305,950,402.18				305,950,402.18
应付职工薪酬	228,547,487.17				228,547,487.17
一年内到期的非流动负债	8,790,998,800.00				8,790,998,800.00
长期借款		5,031,246,320.00	19,064,371,104.75	4,012,500,000.00	28,108,117,424.75
应付债券			5,428,232,355.96		5,428,232,355.96
长期应付款			3,469,117,074.04	105,941,277.07	3,575,058,351.11

### 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	2015年度1-6月		2014年度1-6月	
		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%	-670,313,027.73	-649,800,599.27	-440,861,709.12	-440,861,709.12
所有外币	对人民币贬值5%	670,313,027.73	649,800,599.27	440,861,709.12	440,861,709.12

#### (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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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:

项目	利率变动	2015年度1-6月		2014年度1-6月	
		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%	-15,720,777.52	-15,720,777.52	-16,102,272.86	-16,102,272.86
浮动利率借款	减少1%	15,720,777.52	15,720,777.52	16,102,272.86	16,102,272.86

备注:本期借款浮动利率的增减变动对净利润的影响较上年增长93.06%,主要系招商局置地2015年新增加美元贷款21,000.00万元。

### 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

招商局集团有限公司直接和间接持有招商局蛇口100%股权,招商局蛇口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%。

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(%)
招商局蛇口	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	本期增加	本期减少	期末余额
招商局蛇口	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
招商局蛇口	1,040,128,975.00	1,040,128,975.00	40.38	40.38

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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。

### 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。本期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
深圳招商华侨城投资有限公司	联营企业
天津睦南秋实实业有限公司	联营企业
南京奥建置业有限公司	联营企业
南京世招荃晟置业有限公司	联营企业
广州联森房地产有限公司	联营企业
广州联洲房地产有限公司	联营企业
成都中冶文投置业有限公司 <sup>注1</sup>	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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林东房地产开发有限公司	合营企业
北京亚林西房地产开发有限公司	合营企业

注1: 该公司于2015年7月更名为成都招商远康房地产开发有限公司。

### 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
ORIENTURE HOLDINGS COMPANY 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



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
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
招商局集团深圳重大项目协调办公室	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	本期发生额	上年同期发生额
招商局蛇口	购地支出	52,501,653.58	4,852,900,000.00
招商银行股份有限公司	借款利息	116,470,669.98	48,589,662.03
招商银行股份有限公司	银行服务手续费	2,556,057.02	817,328.44
招商局漳州开发区有限公司	利息支出	13,242,991.62	
深圳招商理财服务有限公司	资金占用	7,222,145.00	15,101,556.66
招商证券股份有限公司	中介费用	300,000.00	
<b>合计</b>		<b>192,293,517.20</b>	<b>4,917,408,547.13</b>

##### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年同期发生额
招商银行股份有限公司	利息收入	34,041,776.95	34,075,975.05
深圳招商华侨城投资有限公司	工程承包	1,679,482.23	
深圳市招商前海湾置业有限公司	工程承包	458,110.30	193,107.30
中国深圳外轮代理有限公司	工程承包	16,210,200.80	4,298,571.31
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	供电服务	4,502,117.70	4,034,473.70
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	6,914,909.97	4,026,757.25

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期发生额	上年同期发生额
合计		51,340,601.25	104,656,064.98

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	本期确认的租赁收益	上年同期确认的租赁收益
深圳招商商置投资有限公司	招商局集团有限公司注1	厂房		517,690.00
	招商局蛇口	写字楼/别墅	7,599,455.19	6,962,228.74
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	2,384,997.00	2,882,360.5
	招商局集团(香港)有限公司	写字楼	1,553,070.00	
	招商局国际信息技术有限公司	厂房/写字楼	1,062,420.00	
	深圳市招商创业有限公司	写字楼	806,562.00	304,718.65
	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	写字楼	525,087.07	708,061.5
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	269,388.00	269,769.00
	深圳市西海道市政工程有限公司	写字楼	225,384.00	
	其他小额合计	写字楼	1,069,274.00	306,189.00

注:从2015年开始,招商局集团有限公司租金由招商局集团(香港)有限公司承担。

(2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁收益
招商局蛇口	深圳招商商置投资有限公司	写字楼	10,654,416.00	10,654,423.00
	深圳招商房地产有限公司	厂房	2,663,604.00	2,663,605.85
	深圳招商商置投资有限公司	土地使用权	2,598,423.60	3,191,430.10
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	1,183,626.19	1,181,571.66
上海招商局广场置业有限公司	上海丰扬房地产开发有限公司	写字楼	460,622.40	424,622.40
	上海招商虹发置业有限公司	写字楼	412,186.20	396,436.20
	上海静园房地产开发有限公司	写字楼	299,832.00	285,432.00
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	2,956,293.50	2,339,280.00
	深圳招商物业管理有限公司	土地使用权		197,890.70

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁收益
	公司			

### 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
本公司	招商局光明科技园有限公司	10,024,665.00	2012/03/30	2019/03/30	否
本公司	招商局光明科技园有限公司	94,650,850.00	2012/05/18	2025/05/18	否
本公司	招商局光明科技园有限公司	33,810,000.00	2014/06/12	2022/06/12	否
本公司	招商局产业园区(青岛)发展有限公司	4,900,000.00	2015/03/31	2024/06/30	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	122,272,000.00	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	305,680,000.00	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	611,360,000.00	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	611,360,000.00	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	611,360,000.00	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	305,680,000.00	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	611,360,000.00	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	305,680,000.00	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	1,186,038,400.00	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	122,272,000.00	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	1,100,448,000.00	2013/04/11	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	183,408,000.00	2015/01/12	2017/12/30	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	275,112,000.00	2015/06/25	2017/12/29	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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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
招商局集团有限公司	本公司	3,500,000,000.00	2014/09/26	2023/09/26	否
招商局蛇口	本公司	195,000,000.00	2012/12/19	2017/12/19	否
招商局蛇口	本公司	105,000,000.00	2012/12/24	2017/12/24	否
招商局蛇口	本公司	76,500,000.00	2013/01/29	2018/01/29	否
招商局蛇口	本公司	47,000,000.00	2013/07/31	2018/07/31	否
招商局蛇口	本公司	98,000,000.00	2014/06/25	2019/06/25	否
招商局蛇口	本公司	198,000,000.00	2014/06/25	2019/06/25	否
招商局蛇口	本公司	298,000,000.00	2014/03/28	2019/03/28	否
招商局蛇口	本公司	198,000,000.00	2014/12/25	2019/12/25	否
招商局蛇口	本公司	128,700,000.00	2014/12/29	2019/12/29	否
招商局蛇口	本公司	50,000,000.00	2015/01/29	2018/01/29	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	10,000,000.00	2013/11/19	2018/11/19	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	12,000,000.00	2013/12/06	2018/11/19	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	20,000,000.00	2014/01/13	2018/11/19	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	26,000,000.00	2014/03/11	2018/11/19	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	19,000,000.00	2014/04/16	2018/11/19	否
招商局蛇口	武汉奥明房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014/08/29	2017/08/28	否
招商局蛇口	深圳招商建设有限公司	50,000,000.00	2014/08/29	2017/08/28	否
招商局蛇口	佛山招商房地产有限公司	249,000,000.00	2014/07/16	2018/07/08	否
招商局蛇口	北京康拉德房地产开发有限公司	105,560,000.00	2012/05/15	2019/05/15	否
招商局蛇口	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	230,300,000.00	2013/10/22	2020/10/20	否
招商局蛇口	深圳金域融泰投资发展有限公司	220,500,000.00	2014/06/27	2021/06/27	否
招商局蛇口	深圳金域融泰投资发展有限公司	250,000,000.00	2015/03/18	2018/03/17	否
招商局蛇口	深圳招商房地产有限公司	500,000,000.00	2015/03/24	2020/03/24	否

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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
北京亚林东房地产开发有限公司	拆出	1,203,130,596.01	2015.01	2018.04	往来款
北京亚林西房地产开发有限公司	拆出	1,038,744,000.00	2015.01	2018.04	往来款
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,692,974.37	2014.12	2016.12	往来款
宁波鼎峰房地产开发有限公司	拆出	570,330,754.00	2013.09	2017.02	往来款
深圳市德瀚投资发展有限公司	拆出	539,435,885.57	2014.12	2016.12	往来款
成都中冶文投置业有限公司	拆出	451,823,070.64	2015.06	2019.06	委贷
广州联森房地产有限公司	拆出	403,515,141.24	2015.05	2016.11	委贷
南京世招荟晟置业有限公司	拆出	371,728,000.00	2014.12	2015.08	往来款
广州联洲房地产有限公司	拆出	342,275,537.06	2015.05	2016.11	委贷
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆出	187,672,166.06	2014.03	2015.12	往来款
南京奥建置业有限公司	拆出	186,930,200.00	2014.11	2015.09	往来款
深圳招商华侨城投资有限公司	拆出	40,008,857.00	2015.06	2015.12	往来款

### 5. 共同对外投资的关联交易

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、赣州远康投资合伙企业(以下简称“赣州远康”, 招商昆仑为其执行合伙人, 竞拍联合体设立后代替招商昆仑参与项目收购等相关事项)已支付所有股权转让款。其中, 招商北湖、招商商置分别受让成都中冶文投置业有限公司之 31%、20% 的股权及债权, 并分别按其股权比例、债权比例支付股权及债权收购款共计人民币 9.06 亿元。本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。2015 年 7 月, 该公司名称变更为成都招商远康房地产开发有限公司, 并制定新的公司章程。

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国深圳外轮代理有限公司	8,210,200.80			
应收账款	招商局(上海)投资有限公司			2,544,000.00	
其他应收款	北京亚林东房地产开发有限公司	1,203,130,596.00			
其他应收款	北京亚林西房地产开发有限公司	1,038,744,000.00			
其他应收款	佛山招商珑原房地产有限公司	673,692,974.37		673,692,974.37	
其他应收款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	570,330,754.00			
其他应收款	深圳德瀚投资发展有限公司	539,435,885.57		105,481,042.96	
其他应收款	南京世招荃晟置业有限公司	371,728,000.00			
其他应收款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	187,672,166.06		26,139,294.31	
其他应收款	南京奥建置业有限公司	186,930,200.00			
其他应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	40,008,857.00			
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		1,000,000.00	
长期应收款	广州联森房地产有限公司	403,515,141.24			
长期应收款	成都中冶文投置业有限公司	451,823,070.64			
长期应收款	广州联洲房地产有限公司	342,275,537.06			
应收款项	其他小额汇总	671,032.95		519,508.09	

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	招商局蛇口	13,845,846.12	2,553,939,868.49
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	505,000,000.00	380,000,000.00
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司	331,900,076.09	811,061,941.40
其他应付款	赣州远康投资合伙企业	213,119,976.72	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额	期初余额
其他应付款	上海乐都置业有限公司	205,816,823.57	246,012,803.57
其他应付款	达峰国际股份有限公司	131,874,587.84	209,947,096.50
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	上海新南山房地产开发有限公司	86,128,416.38	44,878,417.38
其他应付款	ORIENTURE HOLDINGS COMPANY LIMITED	77,887,264.00	
其他应付款	天津睦南秋实实业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00
其他应付款	招商局蛇口	2,826,864.40	163,260.40
其他应付款	招商局国际(中国)投资有限公司	1,187,360.00	1,431,110.40
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	深圳招商华侨城投资有限公司		479,722,021.97
应付款项	其他小额汇总	2,177,792.80	2,057,796.79

### 3. 关联方存款与借款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
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)	6,693,993,375.82	6,116,282,679.72
招商银行股份有限公司(借款)	4,094,153,850.00	3,017,628,563.46
合计	10,788,147,225.82	9,133,911,243.18

## 十一、 股份支付

### 1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司累计授予的各项权益工具总额	2,322.83 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期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 74 个月
公司期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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	情况
	划(草案修订稿)及摘要的议案》
本期估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	25,159,003.22
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,045,399.89

## 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 6,611,881,362.00 元(2014年12月31日: 5,724,511,479.44元),该事项对本集团本期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,实际担保金额为人民币 138,485,515.00 元,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年;本公司对招商局产业园区(青岛)发展有限公司借入的资金按持股比例承担连带责任保证,实际担保金额为人民币 4,900,000.00 元,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起两年。该事项对本集团本期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2015年06月30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2015年06月30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	41,992,714.28
T+2年	38,223,978.85
T+3年	35,989,699.40
T+3年以后	193,858,133.30
合计	310,064,525.83

#### 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		



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

资本承诺	期末数	期初数
-房地产开发项目	18,189,714,794.68	19,015,645,000.79
合计	18,189,714,794.68	19,015,645,000.79

2. 除上述承诺事项外,截至2015年06月30日,本集团无其他重大承诺事项。

### 十四、资产负债表日后事项

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。2015年2月4日,本公司成功发行了2015年度第一期中期票据,发行总额人民币10亿元。

2015年7月9日,本公司成功发行了2015年度第二期中期票据,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年度第二期中期票据
简称	15招商地产MTN002
代码	101573011
期限	3年期
起息日	2015年7月10日
兑付日	2018年7月10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。
计划发行总额	20亿元
实际发行总额	20亿元
发行价格	100元/百元面值
票面利率	4.12%(发行日1年期SHIBOR+0.7333%)
有限申购家数	4
有效申购金额	20.1亿元
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

### 十五、其他重要事项

#### 1. 重大资产重组及进展

2015年4月3日,公司发布公告,因筹划重大事项公司股票(招商地产、招商局B)自该日起停牌。随后,公司根据相关工作进展,公告了公司实际控制人招

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

招商局集团有限公司确认其正在筹划关于招商局集团地产板块的整合事项。目前拟定的方案为招商局蛇口换股吸收合并本公司并向深圳证券交易所申请上市。

有关各方正积极商讨、论证本次重大资产重组方案中涉及的具体事项并向相关部门征求意见。公司将充分关注事项进展并及时履行信息披露义务。

2. 本公司经2014年第三次临时股东大会批准，拟向中国证监会申请发行80亿元可转换公司债券，并于2014年12月25日取得证监会第141796号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。鉴于招商局集团正在研究及制订关于公司的重大资产重组方案，推动公司与招商局蛇口的整合工作。因此，本次可转换公司债券的发行已不具备可操作性。2015年6月30日，本公司第七届董事会第六次临时会议审议通过了向中国证监会申请撤回2014年公开发行可转换公司债券之申请文件的议案，本报告披露日前，公司已收到中国证监会终止审查的通知（[2015]131号）。

### 3. 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。

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

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 2015年上半年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		564,118,228.95	309,885,381.33	17,239,500,161.22	-139,555,334.04	17,973,948,437.46
其中: 对外交易收入		428,382,533.81	306,065,742.43			733,891,835.82
分部间交易收入		135,735,695.14	3,819,638.90		-139,555,334.04	
营业费用	4,894,957.19	559,016,303.57	244,228,763.34	14,329,434,842.56	-139,555,334.04	14,998,019,532.62
营业利润(亏损)	213,466,255.75	5,341,911.13	65,656,617.99	3,484,846,464.74	-300,267,690.33	3,469,043,559.28
资产总额	45,636,199,379.28	726,600,717.87	3,711,169,576.55	196,264,225,271.48	-77,528,931,218.64	168,809,263,726.54
负债总额	28,767,319,034.72	584,392,097.95	2,219,305,186.42	145,829,367,728.48	-55,989,950,307.09	121,410,433,740.48
补充信息						
折旧和摊销费用	148,112.50	1,937,854.93	5,149,318.36	211,041,486.37		218,276,772.16
资本性支出	9,448.00	135,777.00	80,207.85	40,361,969.81		40,587,402.66
折旧和摊销以外的非现金费用						

### (3) 2014年上半年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		463,654,268.64	296,760,432.45	15,317,234,955.90	-30,493,926.00	16,047,155,730.99
其中: 对外交易收入		463,654,268.64	296,760,432.45	15,286,741,029.90		16,047,155,730.99
分部间交易收入				30,493,926.00	-30,493,926.00	0.00
营业费用	106,570,688.45	458,311,189.19	229,097,640.57	12,081,834,751.24	-30,137,568.00	12,845,676,701.45
营业利润(亏损)	-52,231,250.61	5,839,985.54	67,662,791.88	4,160,636,192.77	-837,110,274.53	3,344,797,445.05
资产总额	43,905,929,341.66	580,571,202.06	3,607,468,029.56	167,155,178,749.37	-74,295,144,356.59	140,954,002,966.06
负债总额	27,623,392,777.22	462,313,040.21	2,215,336,851.57	123,689,764,944.78	-52,584,922,629.29	101,405,884,984.49
补充信息						
折旧和摊销费用	343,673.29	2,985,568.72	10,687,114.12	213,448,246.39		227,464,602.52

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
资本性支出	50,282.50	627,231.15	1,693,006.61	29,598,456.23		31,968,976.49
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

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额				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	24,687,852,992.53	100			24,687,852,992.53
组合 2					
<b>组合小计</b>	<b>24,687,852,992.53</b>	<b>100</b>			<b>24,687,852,992.53</b>
<b>合计</b>	<b>24,687,852,992.53</b>	<b>100</b>			<b>24,687,852,992.53</b>

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	29,205,557,475.48	100			29,205,557,475.48
组合 2					
<b>组合小计</b>	<b>29,205,557,475.48</b>	<b>100</b>			<b>29,205,557,475.48</b>
<b>合计</b>	<b>29,205,557,475.48</b>	<b>100</b>			<b>29,205,557,475.48</b>

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	23,422,102,258.13	28,684,829,085.12
联合营公司往来款	570,350,754.00	135,416,900.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合作诚意金	610,000,000.00	378,610,249.09
保证金、押金	78,610,249.09	514,500.00
代垫款	1,608,659.53	1,299,469.09
其他	5,181,071.78	4,887,272.18
<b>合计</b>	<b>24,687,852,992.53</b>	<b>29,205,557,475.48</b>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
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	9.08	
武汉招商地产古田置业有限公司	子公司往来款	1,722,916,300.00	1年以内	6.98	
招商局地产(日照)有限公司	子公司往来款	1,547,589,244.00	1年以内	6.27	
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司往来款	1,485,425,293.00	1年以内	6.02	
上海招商宝欣置业有限公司	子公司往来款	1,371,698,550.00	1年以内	5.56	
<b>合计</b>		<b>8,369,135,890.60</b>		<b>33.91</b>	

## 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

2015年1月1日至2015年6月30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	期末余额			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	8,846,180,160.84		8,846,180,160.84	8,764,183,019.62		8,764,183,019.62
对联营、合营企业投资	201,045,697.55		201,045,697.55	162,076,268.45		162,076,268.45
<b>合计</b>	<b>9,047,225,858.39</b>		<b>9,047,225,858.39</b>	<b>8,926,259,288.07</b>		<b>8,926,259,288.07</b>

### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳招商房地产有限公司	3,557,229,094.89			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	1,301,760,042.44			1,301,760,042.44		
招商局地产(北京)有限公司	27,388,566.33			27,388,566.33		
招商局地产(苏州)有限公司	27,180,750.69			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	14,860,839.52			14,860,839.52		
天津招胜房地产有限公司	18,093,952.22			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	229,546,976.11			229,546,976.11		
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		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都招商房地产有限公司	10,113,863.41			10,113,863.41		
招商局地产厦门有限公司	50,113,863.41			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	30,113,863.41			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	30,066,887.30			30,066,887.30		
深圳招商商置投资有限公司	1,883,810,191.68			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	14,000,000.00			14,000,000.00		
招商局地产(杭州)有限公司	30,046,976.11			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		
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	81,997,141.22		210,262,141.22		



## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宁波江湾房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
合计	8,764,183,019.62	81,997,141.22		8,846,180,160.84		

### (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		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	162,076,268.45			537,383.00						162,613,651.45
宁波鼎峰房地产开发有限公司		38,899,500.00		-467,453.90						38,432,046.10
合计	162,076,268.45	38,899,500.00		69,929.10						201,045,697.55

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30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	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,240,000.00	1,228,912.37	500,000.00	1,057,252.16
合计	<b>6,240,000.00</b>	<b>1,228,912.37</b>	<b>500,000.00</b>	<b>1,057,252.16</b>

### 4. 投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	51,508,689.22
权益法核算的长期股权投资收益	69,929.10	-359,190.18
委托贷款收益	18,291,283.84	2,689,938.80
合计	<b>218,361,212.94</b>	<b>53,839,437.84</b>

## 十七、财务报告批准

本财务报告于2015年8月21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

2015年1月1日至2015年6月30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. 本期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2015年上半年非经常性损益如下：

项目	本期金额	上年同期金额
非流动资产处置损益	141,917.96	-160,878.35
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	6,716,629.90	25,262,476.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
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		
对外委托贷款取得的损益	6,562,957.96	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,147,300.31	-11,330,134.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目 <sup>注1</sup>	275,247,008.70	-63,138,644.29
小计	<b>291,815,814.83</b>	<b>-49,367,180.15</b>
所得税影响额	-43,272,269.14	-5,933,621.72

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年同期金额
少数股东权益影响额(税后)	-80,626,860.54	-2,141,420.73
合计	167,916,685.15	-57,442,222.60

注 1: 其一系根据招商华侨城投资有限公司本期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。其二系原持有北京广盈股权按公允价值重新计量之差异，并根据子公司北京广盈房地产开发有限公司本期实际结转面积对本期主营业务成本的修正，详见本附注“七、1. 非同一控制下企业合并”。

### 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 2015 年上半年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	6.76	0.8329	0.8329
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	6.23	0.7677	0.7677

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2015年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 第九节 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) 2015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;
- (三) 2015年半年度报告英文版;
- (四) 在其他证券市场公布的半年度报告。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一五年八月二十五日