



# 2014 年半年度报告全文

公告编号：【CMPD】2014-046

## 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 2014 年第九次临时会议审议通过了 2014 年半年度报告及摘要，公司全体董事均出席了会议。公司半年度财务报告未经审计。

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 .....	6
第五节 重要事项 .....	17
第六节 股份变动及股东情况 .....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	27
第八节 财务报告 .....	28
第九节 备查文件目录 .....	152

## 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
蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司
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
珠海招商地产	指	珠海招商房地产有限公司
武汉招商地产	指	招商局地产（武汉）有限公司
深圳招商地产	指	深圳招商房地产有限公司
北京招商地产	指	招商局地产（北京）有限公司
南京招商地产	指	招商局地产（南京）有限公司
漳州招商地产	指	漳州招商房地产有限公司
苏州招商地产	指	招商局地产（苏州）有限公司
厦门招商地产	指	招商局地产（厦门）有限公司
广州招商地产	指	广州招商房地产有限公司
招商嘉铭	指	招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司
上海丰扬	指	上海丰扬房地产有限公司
苏州双湖	指	苏州双湖房地产有限公司
重庆招商置地	指	重庆招商置地开发有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
深圳万科滨海	指	深圳万科滨海房地产有限公司
镇江盈盛	指	镇江盈盛房地产开发有限公司
佛山信捷	指	佛山信捷房地产有限公司
佛山依云	指	佛山依云房地产有限公司
佛山鑫城	指	佛山鑫城房地产有限公司
招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司
招商置地	指	招商局置地有限公司
香港瑞嘉	指	瑞嘉投资实业有限公司

## 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

董事会秘书：刘 宁

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

公司网址：<http://www.cmpd.cn>

电子信箱：cmpdir@cmhk.com

公司官方微博：



公司官方微信：



## 2、信息披露及备置地点

公司信息披露选定的报刊：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和《香港商报》

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

## 3、注册变更情况

公司首次注册日期：1990 年 9 月 19 日

公司首次注册地点：深圳市

企业法人营业执照注册号：440301503287841

税务登记号码：深税登字 440300618845136

组织机构代码：61884513-6

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：

公司自 2004 年起，成为以房地产开发与经营为主业的上市公司。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有限责任公司

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	16,047,155,730.99	16,133,568,321.26	-0.54%
归属于上市公司股东的净利润	1,785,434,748.85	2,550,631,034.51	-30.00%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,842,876,971.45	2,217,672,984.41	-16.90%
经营活动产生的现金流量净额	-7,332,324,397.12	-1,275,505,230.57	-474.86%
基本每股收益（元/股）	0.69	0.99	-30.30%
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.99	-30.30%
加权平均净资产收益率（%）	6.53%	10.38%	减少 3.85 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	140,954,002,966.06	134,040,446,989.65	5.16%
归属于上市公司股东的净资产	27,712,076,248.81	26,725,501,967.24	3.69%

注：报告期内本公司实施了资本公积转增股本方案，根据深交所《信息披露业务备忘录第 21 号—定期报告披露相关事宜》的规定，公司对上年同期的每股收益按照调整后的股本进行了重新计算。

#### 二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	报告期	上年同期	报告期末	上年末
按国际财务报告准则	1,785,434,748.85	2,550,631,034.51	29,051,905,477.81	28,065,331,196.24
按中国会计准则	1,785,434,748.85	2,550,631,034.51	27,712,076,248.81	26,725,501,967.24
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中：商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	-160,878.35
政府补贴	25,262,476.52
扣除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,330,134.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-63,138,644.29
少数股东权益影响额	-2,141,420.73
所得税影响额	-5,933,621.72
合计	<b>-57,442,222.60</b>

注：本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权公允价值主要为存货评估增值，本年 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 63,138,644.29 元。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 市场形势分析

上半年中国经济增速同比去年有所回落，但总体保持平稳。房地产行业则受去年需求透支和年内信贷紧张的影响整体表现平淡，全国商品房成交量价双降。上半年房地产市场仍以去库存为主，房企增加投资的意愿不强，1-6 月全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比增长 14.1%，增速持续回落，房屋新开工面积 80,126 万平方米，下降 16.4%。

信贷政策收紧、融资成本上升是造成上半年房地产市场低迷的重要因素之一。去年四季度以来银行风险偏好转移，加上销售回款受阻，行业资金面整体偏紧，上半年房企到位资金增速持续下滑。

在市场调整行情之下，行业、区域的分化态势明显。各大房企纷纷从模式转型、多元化、联姻金融、进军海外、互联网思维等方面应对行业变化。面对环境变化，公司冷静观察、积极应对，在继续保持财务稳健、资金充裕，迎接市场考验的同时，也在积极探索新的发展机遇。

#### 公司经营和管理情况

面对市场调整，公司通过加强分析预判、机制引导、流程优化、标准化建设等措施着力营销突破，以成立三十周年为契机，推出“5 月风暴”、“三十而立，感恩有你”的促销政策“双响炮”，加强品牌宣传，加快项目去化。报告期内公司累计实现签约销售面积 121.82 万平方米，同比减少 10.47%；签约销

售金额 179.00 亿元，同比减少 10.35%，完成公司上半年 200 亿元销售目标的 90%。

报告期内公司坚持稳健审慎的拿地态度，以销定投，上半年共新增 15 个项目，补充项目资源 370.21 万平方米，其中权益面积 341.68 万平方米。西安项目的落地，实现了西北区域战略性进入，城市布局更加完善。上半年公司新开工面积 419 万平方米，竣工面积 98 万平方米，截止 6 月底在建总建筑面积 1,077 万平方米。

严峻的市场环境下，公司加强与保险、基金等机构的合作，多渠道筹集资金，满足经营发展需求。报告期内公司充分挖掘商业地产板块的融资潜力，盘活现有成熟物业，为未来进一步的资本运作做好准备。在满足需求的前提下，公司严控资金成本，持续优化债务结构，借款利率继续保持行业较低水平，上半年公司综合资金成本 5.00%。但受信贷收紧大环境的影响，上半年新增借款成本有所上升。

上半年公司加快标准化落地工作，户型、精装修、展示区等标准化成果应用推广全面开展，并通过建立供应商管理制度及 ERP 业务体系加强战略采购的执行力度。标准化和战略采购的应用推广不但加快了项目的周转，也有效控制了成本。上半年每平米建筑面积的建安成本比上年进一步减少了 65 元/平米。

报告期内，公司推出股权激励草案，稳步推进长期激励工作，将核心员工的利益与股东利益、公司利益紧密连接在一起，进一步提升股东回报，支持公司稳健发展。

报告期内，公司大力推动招商系产业协同发展，推进产融结合。目前已与招商银行在营销渠道、社区金融等方面进行战略合作，实现与招行的部分渠道、资源以及客户的共享。

公司以有质量的增长为原则，重大课题研究先行，打造转型升级新战略，并以制度保障形成全员合力实现战略落地。报告期内公司组建战略发展部，加强行业中长期趋势研究，系统梳理投资策略与拿地得失，通过城市可持续发展矩阵分析，合理配置公司资源，提高公司投资决策效益。公司在去年提出未来五年实现“千亿收入、百亿利润”发展目标的基础上，进一步提出了“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务转型升级总体架构。一个根基是指公司坚持住宅地产的城市选择和产品升级，城市选择基于城市的发展潜力与城市公司的综合能力，两条新路是指海外拓展与新经济跨界创新，三片沃野是指健康养老地产、特色产业园区与邮轮母港城业务。公司专门成立了相应的课题研究小组，完成了一系列的研究成果，并坚持理论研究与项目试点结合，初步已见成效。

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“2014 沪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”；获评由《21 世纪商业评论》和《21 世纪经济报道》联合评选的“2013 年度中国最佳企业公民年度综合大奖”、由新浪财经评选的“2013 年度最佳主板蓝筹公司”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

上半年房地产市场持续降温，但随着从中央到地方一系列放松政策的出台与落实，下半年市场成交有

望反弹。总体来说，此次调整与前两次的调整有所不同，更多的是出于供需失衡等市场内在因素所致，市场的回暖有待于需求的有效释放，因此决定市场的复苏将是缓慢的，但同时整体大幅下滑的概率也不大。下半年行业的分化仍将继续，市场短期将在下行中寻找着陆点，中长期仍会带来结构性的发展机会，公司将密切关注行业变化，抓住销售窗口期，以销定产，控制节奏，同时继续加快产品结构的调整，坚持财务稳健，提升融资能力，推进转型发展。

狠抓营销是公司下半年工作的重中之重。公司将进一步推进创新合作，加强将各地营销创新的成果进行快速地全国分享和推广。各项目将根据市场形势灵活调整营销策略，准确把握项目销售窗口，积极创新一线营销手法，利用好地产大数据和互联网平台，确保项目的有效去化。

下半年，公司将充分考虑市场调整的不确定性以及长期发展战略，结合城市基本面、团队能力、项目储备现状等因素进行资源拓展。此外，公司也将继续发挥融资优势，全力保障资金需求。加紧研究符合现有资本市场融资环境的再融资方案，力争早日改善公司的资本结构，强化公司的融资能力。

下半年公司将在“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务转型升级总体架构的基础上，进一步加快推动项目的试点和落地，培养能力，做好布局，为公司转型发展奠定良好基础。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2014年上半年，公司实现营业收入总额 160.47 亿元，归属于上市公司股东的净利润 17.85 亿元。营业收入中，商品房销售收入 146.69 亿元，结算面积 108.15 万平米，由于房地产项目竣工结算年内分布不均衡，计划结算项目中上半年结算面积较下半年少，因此，1-6 月份公司完成竣工面积仅占全年计划竣工面积 294 万平方米的 33.3%；投资性物业租赁收入 4.55 亿元，累计出租面积达 516.55 万平米；园区供电销售收入 2.97 亿元，售电 36,229 万度。

### 2、主营业务构成情况

主营业务构成分行业划分

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	1,466,854	927,861	26%	-2%	18%	-5
出租物业经营	45,480	22,900	41%	23%	35%	-7
园区供电	29,676	23,249	21%	4%	11%	-5

物业管理	46,365	41,795	4%	22%	24%	-1
酒店管理	12,600	18,133	-45%	568%	209%	172
房地产中介	2,331	3,133	-65%	-35%	11%	-81
其他	1,410	2,036	-36%	-78%	-58%	-57

注：上表中毛利率以营业收入减去营业成本和营业税金及附加后的数额计算。

1、近年来，公司区域销售及产品结构逐年变化，二、三、四线城市项目占比逐渐增加。2014年上半年，产品毛利率相对较低的区域收入结转比例同比大幅上升，导致公司房地产开发业务毛利率下降。

2、公司上年度新增 10 万平米投资性物业，目前尚处于培育期，出租率和租赁收入有待提升，但成本摊销较为刚性，因此毛利率同比下降。

3、2014 年上半年，园区供电业务采购成本同比上升，毛利率因此下降 5 个百分点。

4、酒店业务主要为希尔顿南海酒店、北京康莱德酒店以及漳州美伦山庄三个酒店的经营收入，上述三个酒店开始营业不久，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。

### 主营业务构成分地区划分

单位：万元

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减百分点
环渤海地区	94,399	41,609	44%	-75%	-72%	6
长三角地区	234,511	186,488	11%	-2%	0%	-3
珠三角地区	883,157	524,772	30%	1%	19%	-2
其他地区	392,649	286,238	18%	209%	213%	-3

注：上表中毛利率以营业收入减去营业成本和营业税金及附加后的数额计算。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：万元

资产负债项目	2014.06.30	2013.12.31	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	12,620	7,686	64	应收售楼款增加
预付款项	491,021	281,597	74	预付土地款增加
递延所得税资产	104,329	77,026	35	招商商置以办公楼宇投资设立新公司导致递延所得税增加
应付职工薪酬	16,122	38,589	-58	支付应付未付的职工薪酬
应付股利	81,696	12,093	576	主要包括应付控股股东股利及子公司应付少数股东股利
一年内到期的非流动负债	933,213	633,101	47	一年内到期的长期银行借款增加
预计负债	0	1,047	-100	原未决诉讼结案，转回预计负债
其他流动负债	233,835	356,049	-34	支付预提的土增税
股本	257,595	171,730	50	资本公积转增股本
损益项目	2014年1-6月	2013年1-6月	增减(±%)	主要变动原因

营业税金及附加	161,402	257,943	-37	受结转的产品及区域结构影响,本期结转项目毛利率相对较低,土增税相应减少
财务费用	32,610	7,335	345	本期利息支出及汇兑损失同比增加
资产减值损失	89	-17,237	-101	去年同期存货跌价准备冲回
投资收益	14,332	28,218	-49	去年同期子公司控制权转移产生收益
营业外收入	3,550	1,177	201	政府补助增加
营业外支出	2,173	1,539	41	供电业务水利基金支出增加
所得税费用	96,450	147,659	-35	利润总额减少,所得税费用相应减少
<b>现金流量项目</b>	<b>2014年1-6月</b>	<b>2013年1-6月</b>	<b>增减(±%)</b>	<b>主要变动原因</b>
经营活动产生的现金流量净额	-733,232	-127,551	475	本期支付土地款及基建款同比增加导致经营活动现金流出大于流入的增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-6,568	-30,079	-78	收到联营公司现金股利减少且投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	173,756	675,744	-74	借款量同比减少且还款量同比增加

### 三、核心竞争力分析

#### 大招商,大协同

招商局集团旗下拥有包括招商局国际、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券、蛇口工业区以及直投资基金管理平台招商资本等一批优秀公司。招商地产是招商局集团房地产板块的旗舰企业和唯一上市公司。横跨实业和金融两大领域的招商局集团,近年来大力推进产融结合,通过资本和产业的有效互动,发挥协同效益,实现跨越式发展。对于产融结合的应用,公司与相关方积极探索且进展顺利,目前已实现招商系统内部分资源的共享。此外,综合实力强大的招商局集团,在全国乃至世界范围有较大的影响力和号召力,其拥有的外部协同资源也将给公司带来巨大的商业机会。

#### 资本雄厚,财务稳健

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

#### 开发与投资并举,销售与运营并重

公司在追求销售规模适度增长的同时精心布局优质资产的沉淀,不断积累财富以确保可持续发展。公司目前留存商业地产涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型,除可以带来稳定的现金流外,也享受着城市发展带来的资产增值。近年来,公司加强行业及城市研究,针对健康养老地产、特色产业园区与邮轮母港城三大业务领域,研究先行,助力公司转型发展。

## 四、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

本公司无对外的委托贷款情况。

### 3、募集资金使用情况

截止 2014 年 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
深圳万科滨海	子公司	房地产业	商品房	100,000	410,661	104,790	211,208	77,308	58,043
珠海招商地产	子公司	房地产业	商品房	800	83,023	52,169	132,448	48,582	36,342
厦门招商地产	子公司	房地产业	商品房	5,000	143,244	18,608	123,266	29,133	21,852
佛山信捷	子公司	房地产业	商品房	美元 21,980	194,384	177,349	113,763	9,585	7,198

武汉招商地产	子公司	房地产业	商品房	3,000	25,423	11,427	103,359	16,388	12,291
佛山依云	子公司	房地产业	商品房	3,000	336,821	9,015	103,157	18,426	13,829
深圳招商地产	子公司	房地产业	商品房	300,000	2,495,204	911,000	81,862	108,894	101,568
镇江盈盛	子公司	房地产业	商品房	美元 11,800	285,444	78,274	81,849	15,318	13,062
上海丰扬	子公司	房地产业	商品房	3,000	153,349	27,927	64,683	20,982	15,739
招商嘉铭	子公司	房地产业	商品房	35,000	287,870	238,737	54,591	30,048	21,998
苏州双湖	子公司	房地产业	商品房	美元 24,400	326,715	183,633	50,636	-2,200	-2,178
佛山鑫城	子公司	房地产业	商品房	美元 12,700	294,304	118,756	42,229	19,988	15,074
招商商置	子公司	房地产业	商品房	20,000	592,972	243,810	32,444	10,940	-38,235
招商供电	子公司	公共事业	园区供电	5,700	360,747	139,213	29,676	6,766	4,701
招商华侨城	参股公司	房地产业	商品房	100,000	173,980	51,716	126,307	48,954	36,716

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

### (1) 股权投资

报告期内，本公司新增房地产项目公司 11 家，新增投资额 156,391 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	开发项目
武汉招商地产古田置业有限公司	3,000	100%	3,000	武汉江湾国际
厦门招商雍华府房地产有限公司	2,000	100%	2,000	厦门雍华府
佛山依云孝德房地产有限公司	美元 8,700	100%	53,575	佛山依云臻园
烟台招商局置业有限公司	3,000	100%	3,000	烟台招商东岸
常熟招商熙城房地产有限公司	3,000	100%	16,800	常熟招商熙城
广州依云房地产有限公司	1,000	100%	1,000	广州万博
珠海依云房地产有限公司	3,000	100%	3,000	珠海依云水岸
南京招商宁盛房地产有限公司	3,000	100%	3,000	南京海德公馆
南京招商兴盛房地产有限公司	3,000	70%	2,100	南京招商依云郡
镇江火炬置地发展有限公司	美元 2,990	100%	10,470	句容招商国际 E 城
西安茂安房地产有限公司	美元 9,500	100%	58,446	西安依云曲江

(2) 报告期内，主要项目累计投资额 439,270 万元，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
苏州小石城	485,432	39,019	371,747	一至六期已竣工，七至九期主体施工	本期实现毛利 2,105 万元
深圳壹海城	735,678	24,964	404,782	二、五区已竣工	本期实现毛利 78,839 万元
深圳坪山花园城	322,408	24,722	166,136	主体施工	尚未结转
广州金山谷	670,181	23,232	303,548	五、七期主体施工	本期实现毛利 12,747 万元
北京公园 1872	448,505	22,047	371,603	一、二期已竣工，三期主体施工	本期实现毛利 10,691 万元
重庆花园城	425,195	18,839	260,957	一期已竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利 2,315 万元
天津钻石山	359,494	18,304	320,220	一至三期已竣工，四、五期主体施工	本期实现毛利 4,041 万元
常州公园 1872	300,031	18,029	127,773	主体施工	尚未结转
镇江北固湾	621,044	17,871	482,341	一期已竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利 15,803 万元
厦门海上五月花	256,949	16,980	196,173	一期已竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利 13,504 万元
成都雍华府	275,371	16,930	290,214	一至三期已竣工，四、五期主体施工	尚未结转
上海海德花园	187,254	16,182	102,854	一期已竣工，二期主体施工	本期实现毛利 12,250 万元
天津贝肯山	512,700	16,085	238,201	主体施工	尚未结转
广州东荟城	289,176	14,397	193,117	主体施工	本期实现毛利 4,299 万元
南京雍华府	335,945	13,719	283,783	主体施工	尚未结转
厦门海德公园	233,354	13,305	198,992	一期已竣工，二期主体施工	尚未结转
武汉墨水湖	923,480	13,007	578,706	A 地块主体施工	尚未结转
北京溪城家园及珑原	507,456	12,081	427,154	一、二期已竣工，三、四期主体施工	本期实现毛利 29,213 万元
重庆长嘉汇	1,281,749	11,081	471,952	一、二期主体施工	本期实现毛利 4,480 万元
漳州卡达凯斯	349,353	10,685	155,483	一期已竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利 305 万元
云南海公馆	320,099	9,984	53,189	主体施工	尚未结转
深圳鲸山观海	292,370	9,873	210,358	主体施工	尚未结转
哈尔滨诺丁山	406,376	8,683	115,611	主体施工	本期实现毛利 138 万元
青岛 LAVIE 公社	140,367	8,087	92,860	一期竣工，二期主体施工	尚未结转
上海佘山珑原	303,342	7,478	260,658	一期竣工，二、三期主体施工	本期实现毛利-635 万元
苏州雍景湾	215,000	7,025	188,912	已竣工	本期实现毛利-5,144 万元
佛山依云曦城	146,411	6,928	134,017	二期封顶、三期主体施工	本期实现毛利 1,538 万元
南京花园城中心	104,931	5,419	98,445	已竣工	本期实现毛利 695 万元

武汉雍华府	99,183	4,929	93,393	主体施工	本期实现毛利 16,937 万元
重庆江湾城	192,308	4,060	180,660	已竣工	本期实现毛利 1,504 万元
佛山依云上城	188,732	3,194	189,870	已竣工	本期实现毛利 9,445 万元
佛山依云天汇	238,612	2,131	217,947	一期竣工，二期主体施工	本期实现毛利 18,260 万元

## 五、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

不适用

## 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 2014 年 4 月 14 日召开 2013 年年度股东大会，批准了 2013 年度利润分配方案：

按母公司净利润 1,057,343,950.92 元的 10%提取法定盈余公积 105,734,395.09 元；

按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派 4.80 元现金(含税)；即派发现金股利 824,304,241.44 元；

剩余未分配利润 4,607,851,118.62 元留存至下一年度；

按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 5 股，共计转增股本总金额为 858,650,251 元，转增后，总股本增至 2,575,950,754 股，资本公积结余为 8,068,403,942 元。

详见公司 2014 年 5 月 30 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《2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施公告》。截止本报告披露日，除应付大股东蛇口工业区的现金股利外，上述分红派息方案已实施完毕。

## 九、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2014 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
2014年1月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③公司股权激励相关事项； ④提供已公告信息及公司项目宣传册； ⑤参观公司在售楼盘,提供售楼书。
2014年1月7日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014年1月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月8日	上海	实地调研	机构投资者	光大证券	
2014年1月9日	深圳	实地调研	机构投资者	润晖投资	
2014年1月14日	苏州、上海	实地调研	机构投资者	润晖投资	
2014年1月15日	南京、苏州	实地调研	机构投资者	William Blair、中金	
2014年1月16日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月17日	深圳	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2014年1月24日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏基金、海通证券	
2014年1月29日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2014年2月8日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2014年2月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安证券、广发证券、交银施罗德基金	
2014年2月12日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券、华夏基金、银华基金、鹏华基金等	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月14日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	华泰证券	
2014年2月20日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月27日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月5日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月17日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、中信证券、中投证券、富国基金、信诚基金、鹏华基金等 40 家机构	
2014年3月24日	香港	策略会	机构投资者	霸菱资产、挪威银行、Capital Research Global Investors、Manulife、摩根士丹利投资管理公司、	

				Three Corner	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	润晖投资	
2014年4月8日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014年4月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	山西证券、惠理基金	
2014年4月15日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2014年4月15日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年4月16日	东莞	策略会	机构投资者	国泰君安、南方基金、中海基金、第一创业证券、中融信托等	
2014年4月18日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年4月21日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2014年4月21日	深圳	电话沟通	机构投资者	景林资产	
2014年4月22日	厦门	实地调研	机构投资者	富国基金	①公司经营情况介绍；
2014年4月21日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	②行业发展情况讨论；
2014年4月25日	深圳	策略会	机构投资者	东兴证券、诺安基金	③公司股权激励相关事项；
2014年4月29日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司组织	④提供已公告信息及公司项目宣传册；
2014年5月12日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	⑤参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014年5月13日	杭州	策略会	机构投资者	海通证券	
2014年5月14日	上海	策略会	机构投资者	东方证券	
2014年5月16日	深圳	实地调研	机构投资者	中信建投组织	
2014年5月18日	镇江	实地调研	机构投资者	中金公司	
2014年5月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	光大证券	
2014年5月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安证券	
2014年5月21日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券、华夏基金等	
2014年5月21日	深圳	电话沟通	机构投资者	富国、景林资产、惠理	
2014年5月23日	厦门	策略会	机构投资者	申银万国、工银瑞信、广州证券	
2014年5月26日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券组织	
2014年5月26日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014年6月3日	深圳	实地调研	机构投资者	法国巴黎银行	
2014年6月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	润晖投资	
2014年6月5日	成都	策略会	机构投资者	中信证券	
2014年6月6日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	

2014年6月10日	深圳	实地调研	机构投资者	博时基金	①公司经营情况介绍； ②行业发展情况讨论； ③公司股权激励相关事项； ④提供已公告信息及公司项目宣传册； ⑤参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2014年6月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014年6月10日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年6月11日	深圳	电话沟通	机构投资者	富国基金	
2014年6月12日	深圳	实地调研	机构投资者	安信证券、民生加银	
2014年6月18日	上海	策略会	机构投资者	国信证券、人保、太保、润辉投资等	
2014年6月19日	深圳	策略会	机构投资者	招商证券	
2014年6月25日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、光大证券、国泰君安	

## 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。2014年5月26日，公司获评深交所2013年度信息披露考核优秀单位（A级）。此外，报告期内公司增加了自愿性信息披露的内容，将销售情况由季度披露改为月度披露。同时实现了与招商置地（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

无

### 三、媒体质疑情况

无

#### 四、破产重整相关事项

不适用

#### 五、资产交易事项

##### 1、收购资产情况

详见资产收购、出售发生的关联交易

##### 2、出售资产情况

不适用

##### 3、企业合并情况

不适用

#### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

2014年5月20日公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《股票期权首次授予计划（草案）》及摘要。公司拟向激励对象授予总量 1633.53 万份的股票期权，占当期已发行总股本的 0.951%。本次激励对象为公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员、中层管理人员以及关键技术骨干人员，总计 149 人。授予的股票期权有效期为 7 年，从授权日开始，经过三年的行权限制期，在满足行权条件前提下，分三期每期按计划授予股票期权总数的 1/3 行权，行权价格为 17.34 元。自股票期权授予之日起，若在行权前公司发生资本公积金转增、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股或增发等事项，需对股票期权及行权价格进行调整。公司股权激励方案尚须获得国资委和证监会审核并提交公司股东大会审议通过方可生效。

详见本公司刊登于 2014 年 5 月 21 日《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《股票期权首次授予计划（草案）》。

#### 七、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

报告期内，公司与蛇口工业区及其关联方发生了以下租赁交易：

公司及在深圳地区的部分子公司，向蛇口工业区租赁经营场地土地使用权，本报告期共计租赁费为 723 万元；公司全资子公司招商商置租用蛇口工业区拥有的深圳蛇口华建片区第 1、3、5 栋及 2、6 栋物业所在的土地使用权及上盖物，本报告期共计租赁费为 1,065 万元；蛇口工业区等关联公司租用公司新时代广

场、招商大厦等出租物业本报告期共计租赁费为 1,195 万元。

上述交易属公司日常经营行为，公司交易发生前均知会了独立董事，独立董事审核后认为此类交易定价标准与市场价格相符，交易公允合理，符合公司及全体股东的利益。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

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

2014 年本公司董事会第四次临时会议决定终止本次增发。根据上述《资产购买协议》，公司将以现金形式支付购买蛇口工业区土地使用权价款。公司于 2014 年 6 月支付了其中 14 亿元。

## 3、共同对外投资的关联交易

报告期内，公司与蛇口工业区共同投资设立 Station Fortune Ltd、Chief Master Ltd，公司和蛇口工业区分别持有其 49%和 51%的股权，用于在青岛市获取园区开发类项目。Station Fortune Ltd 全资设立 Powerwise International Ltd（青岛创业），注册资本为 14,900 万美元，公司与蛇口工业区分别按对 Station Fortune Ltd 的持股比例对青岛创业投资，公司对青岛创业投资 7,301 万美元。

Chief Master Ltd 全资设立 Blue Cove International Ltd（青岛蓝湾），注册资本为 7,500 万美元，公司与蛇口工业区分别按对 Chief Master Ltd 的持股比例对青岛蓝湾投资，公司对青岛蓝湾投资 3,675 万美元。公司上述投资总额为 109,760,098 美元。

上述交易公司已于 2014 年 3 月 12 日披露于巨潮资讯网。

## 4、关联债权债务往来

截止 2014 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
北京广盈房地产开发有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	91,232.10	-8,902.45	82,329.65
宁波江湾房地产开发有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	135,081.59	-21,525.98	113,555.61
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	其他应收款	股东垫款	否	67,344.99	24.31	67,369.30

上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应收款	股东垫款	否	14,934.37	-6,432.24	8,502.13
Jones Tech Limited	联营企业	其他应收款	待转投资	否	6,243.21	-6,243.21	-
Powerwise International Ltd	同一最终控制方	其他应收款	待转投资	否	8,902.69	-8,902.69	-
Holly Profit Limited	联营企业	其他应收款	待转投资	否	9,255.06	-9,255.06	-
Blue Cove International Ltd	同一最终控制方	其他应收款	待转投资	否	4,481.22	-4,481.22	-
蛇口工业区	控股股东	其他应收款	往来款	否	4,002.48	-4,002.48	-
蛇口工业区	控股股东	应付账款	往来款	否	-	345,290.00	345,290.00
蛇口工业区	控股股东	其他应付款	往来款	否	7,948.89	-7,948.89	-
招商局集团(香港)有限公司	最终控制方	其他应付款	往来款	否	-	85.72	85.72
招商局光明科技园有限公司	合营公司	其他应付款	往来款	否	147.67	-146.95	0.72
上海乐都置业有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	-	25,101.28	25,101.28
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	3,160.00	3,286.87	6,446.87
招商华侨城	联营公司	其他应付款	往来款	否	67,473.33	-59,506.29	7,967.04
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	10,608.14	-	10,608.14
天津睦南秋实业有限公司	联营公司	其他应付款	往来款	否	-	1,700.00	1,700.00
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	71,458.14	6,003.16	77,461.30
漳州开发区	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	20,000.00	-	20,000.00
达峰国际	同一最终控制方	其他应付款	往来款	否	-	13,272.02	13,272.02
蛇口工业区	控股股东	应付股利	往来款	否	-	33,284.13	33,284.13

## 5、其他重大关联交易

报告期内发生的其他关联交易见财务报表附注。

## 八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

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

Blue Cove International Ltd	2012 年 12 月 -2014 年 1 月	转投资款	4,481		4,481	-	转投资款		不适用
Powerwise International Ltd	2012 年 12 月 -2014 年 1 月	转投资款	8,903		8,903	-	转投资款		不适用
合计			28,882		28,882	-			

## 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
按揭购房业主	无	200,242.16	自按揭银行放款之日起	200,242.16	阶段性连带担保	自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止	否	否
招商局光明科技园有限公司	2011 年 11 月 3 日	14,700.00	2012 年 3 月 15 日	1,336.62	连带责任保证	自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	是
	2012 年 3 月 20 日	19,110.00	2012 年 5 月 18 日	6,575.31			否	是
	2014 年 3 月 18 日	4,900.00	2014 年 6 月 12 日	343.00			否	是
北京康拉德房地产开发有限公司	2012 年 5 月 15 日	30,000.00	2012 年 5 月 15 日	22,386.00	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
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	2013 年 12 月 26 日	25,500.00	2013 年 10 月 22 日	24,990.00	连带责任保证	自借款合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
深圳招商商业发展有限公司	2013 年 6 月 4 日	7,140.00	2013 年 4 月 25 日	6,630.00	连带责任保证	自借款合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	是
深圳万科滨海	2013 年 12 月 26 日	40,000.00	2013 年 12 月 6 日	15,000.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两	否	是

						年止		
佛山依云	2014年3月5日	55,000.00	2013年3月29日	55,000.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至主债权期限届满后另加两年	否	是
南京招商地产	2014年3月5日	60,000.00	2013年8月26日	60,000.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至所有被担保债务的	否	是
南京招商瑞盛房地产有限公司	2014年3月5日	17,000.00	2014年1月27日	16,900.00	连带责任保证	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	58,000.00	2014年1月27日	57,900.00	连带责任保证	借款合同项下的债务履行期限届满之日起两年	否	是
广州招商地产	2014年6月25日	40,000.00	2014年4月23日	39,600.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年	否	是
佛山招商新城高新技术有限公司	2014年6月25日	12,000.00	2014年4月30日	12,000.00	连带责任保证	保证合同生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款到期日另加两年	否	是
深圳金域融泰投资发展有限公司	2014年6月25日	25,000.00	2014年6月27日	7,500.00	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
<b>公司对子公司的担保情况</b>								
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
深圳招商地产	2012年3月20日	30,000.00	2012年5月11日	24,990.00	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
招商供电	2013年3月19日	3000万美元(折合人民币18,458万元)	2013年6月11日	3000万美元(折合人民币18,458万元)	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
青岛招商海德置业发展有限公司	2014年3月18日	5,100.00	2014年4月29日	1,530.00	连带责任保证	自借款合同签订之日起至债务人在该借款合同项下的债务履行期限届满日后两年止	否	是
深圳招商建设有限公司	2014年7月1日	60,000.00	2014年6月5日	60,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	是
公司担保总额为 631,381 万元。								

公司不存在违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

报告期内，公司先后与中国银行、农业银行、建设银行、交通银行、招商银行等金融机构签署借款合同，截止报告期末，合同授信额度总额折合人民币 602 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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺		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		
其他对公司中小股东所作承诺	蛇口工业区	不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。	2008年3月19日	至不再持有本公司的股份满两年之日终止	报告期内，严格履行了承诺。

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

本公司半年度财务报告未经审计。

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

## 十二、处罚及整改情况

不适用

## 十三、其他重大事项的说明

不适用

## 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	891,504,855	51.91%			445,809,961	130,743	445,940,704	1,337,445,559	51.92%
1、国家持股									
2、国有法人持股	693,419,317	40.38%			346,709,658		346,709,658	1,040,128,975	40.38%
3、其他内资持股									
其中：									
境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	197,709,440	11.51%			98,854,720		98,854,720	296,564,160	11.51%
其中：境外法人持股	197,709,440	11.51%			98,854,720		98,854,720	296,564,160	11.51%
境外自然人持股									
5、高管持股	376,098	0.02%			245,583	130,743	376,326	752,424	0.03%
二、无限售条件股份	825,795,648	48.09%			412,840,290	-130,743	412,709,547	1,238,505,195	48.08%
1、人民币普通股	684,248,848	39.85%			342,104,515	-54,818	342,049,697	1,026,298,545	39.84%
2、境内上市的外资股	141,546,800	8.24%			70,735,775	-75,925	70,659,850	212,206,650	8.24%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,717,300,503	100%			858,650,251		858,650,251	2,575,950,754	100%

报告期内，公司实施了 2013 年度分红方案；此外，公司部分高级管理人员离职以及部分高级管理人员通过二级市场增持本公司股票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

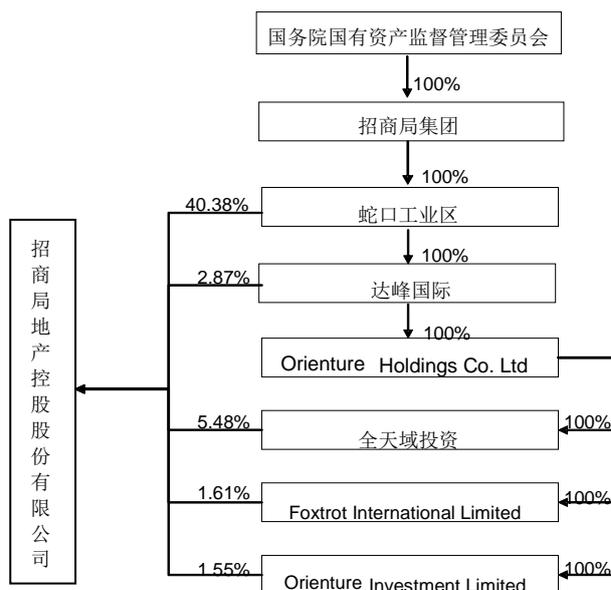
报告期末普通股股东总数				70,477 户 (A 股 60,151 户, B 股 10,326 户)				
持股前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	1,040,128,975	346,709,658	1,040,128,975 (A)	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48%	141,216,075	47,072,025	141,216,075 (B)	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.91%	74,836,941	24,949,657	73,863,367 (B)	973,574	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	41,580,000	13,860,000	41,580,000 (B)	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	39,904,717	13,301,572	39,904,717 (B)	无	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	1.17%	30,014,614	12,014,614	无	30,014,614	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	0.77%	19,808,497	6,935,306	无	19,808,497	无	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	0.73%	18,819,317	15,519,623	无	18,819,317	无	无
中国太平洋人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	0.69%	17,776,370	12,409,697	无	17,776,370	无	无
新华人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	0.69%	17,775,000	3,909,408	无	17,775,000	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			
富国天博创新主题股票型证券投资基金	30,014,614				A 股			
GOLDEN CHINA MASTER FUND	19,808,497				B 股			
全国社保基金一零二组合	18,819,317				A 股			
中国太平洋人寿保险股份有限公司	17,776,370				A 股			
新华人寿保险股份有限公司	17,775,000				A 股			
广发小盘成长股票型证券投资基金	16,452,124				A 股			
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	14,691,105				B 股			
华信信托股份有限公司	14,651,478				A 股			
大成创新成长混合型证券投资基金 (LOF)	12,894,156				A 股			
银华深证 100 指数分级证券投资基金	12,358,040				A 股			

报告期内，公司按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 5 股。蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 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 49,242,245 股由达峰国际以前年度委托买入，资本公积转增股本后达峰国际持股数为 73,863,367 股。

### 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如：



## 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	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）		本期股份变动数量（股）		期末持股数（股）	
							A 股	B 股	A 股	B 股	A 股	B 股
孙承铭	董事长	现任	男	55	2014.04	2014.12						
付刚峰	副董事长	现任	男	47	2014.04	2014.12						
杨天平	副董事长	现任	男	54	2011.12	2014.12						
贺建亚	董事总经理	现任	男	48	2011.12	2014.12	112,170		75,136		187,306	
胡勇	董事	现任	男	47	2011.12	2014.12						
吴振勤	董事财务总监	现任	女	55	2013.11	2014.12				7,500		7,500
陈钢	董事	现任	男	55	2013.11	2014.12						
柴强	独立董事	现任	男	52	2011.12	2014.12						
刘洪玉	独立董事	现任	男	51	2011.12	2014.12						
卢伟雄	独立董事	现任	男	53	2011.12	2014.12						
张炜	独立董事	现任	男	43	2011.12	2014.12						
华立	监事会主席	现任	男	43	2013.11	2014.12						
刘清亮	监事	现任	男	54	2013.11	2014.12						
黄均隆	监事	现任	男	49	2011.12	2014.12						
陈燕	职工监事	现任	女	36	2011.12	2014.12						
陈青	职工监事	现任	女	31	2011.12	2014.12						
刘伟	副总经理	现任	男	50	2013.07	2014.12			9,900		9,900	
杨志光	副总经理	现任	男	51	2011.12	2014.12	56,295	33,000	43,897	16,500	100,192	49,500
胡建新	首席绿色低碳官 总工程师	现任	男	55	2014.02	2014.12	15,400		23,200		38,600	
朱文凯	副总经理	现任	男	46	2011.12	2014.12	17,000		24,500		41,500	
孟才	副总经理	现任	男	56	2011.12	2014.12	61,882		46,641		108,523	
张林	副总经理	现任	男	51	2011.12	2014.12	2,200	10,900	16,100	6,350	18,300	17,250
王正德	总经济师	现任	男	51	2011.12	2014.12		10,000		20,000		30,000
何飞	副总经理	现任	男	42	2014.02	2014.12	2,000		1,000		3,000	
王晞	副总经理	现任	男	43	2014.02	2014.12						
刘宁	董事会秘书	现任	女	45	2011.12	2014.12		13,500		6,751		20,251
林少斌	原董事长	离任	男	53	2011.12	2014.04	59,670	100,500	44,835	50,250	104,505	150,750
王宏	原董事	离任	男	51	2011.12	2014.04						
王立	原副总经理	离任	男	58	2011.12	2014.02	44,087		42,043		86,130	
<b>合计</b>							370,704	167,900	327,252	107,351	697,956	275,251

报告期内，公司部分高级管理人员通过二级市场增持本公司股票。此外，公司在报告期内实施资本公积转增导致高级管理人员持股数相应发生变化。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

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

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

因年龄原因，王立辞去公司副总经理职务，现担任公司高级顾问。

## 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

2014 年 6 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	期末金额	期初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	18,585,950,027.06	24,240,458,796.50
交易性金融资产			
应收票据	六、2	7,680,171.60	4,000,000.00
应收账款	六、3	126,199,169.09	76,864,814.81
预付款项	六、4	4,910,209,986.26	2,815,967,507.79
应收利息		110,667.39	100,000.00
应收股利		-	-
其他应收款	六、5	10,621,087,872.17	13,683,883,876.17
存货	六、6	91,239,014,743.84	78,476,507,470.78
一年内到期的非流动资产	六、7	0.00	4,175,229.58
其他流动资产	六、8	4,058,670,833.37	3,550,197,939.60
<b>流动资产合计</b>		<b>129,548,923,470.78</b>	<b>122,852,155,635.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、9	1,778,740,853.66	1,653,194,214.56
投资性房地产	六、10	5,597,749,991.30	5,661,844,333.88
固定资产	六、11	1,940,036,373.45	2,038,420,991.55
在建工程	六、12	106,849,800.03	104,895,578.36
无形资产	六、13	534,797,564.08	542,448,651.42
开发支出			
商誉	六、14	159,560,861.23	159,560,861.23
长期待摊费用	六、15	244,049,502.14	257,668,842.73
递延所得税资产	六、16	1,043,294,549.39	770,257,880.69
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>11,405,079,495.28</b>	<b>11,188,291,354.42</b>
<b>资产总计</b>		<b>140,954,002,966.06</b>	<b>134,040,446,989.65</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）

2014 年 6 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	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	3,425,000,000.00	4,250,000,000.00
应付票据	六、19	35,295,656.09	27,267,637.07
应付账款	六、20	13,416,765,194.17	12,010,832,454.50
预收款项	六、21	39,791,073,409.80	37,517,671,641.79
应付职工薪酬	六、22	161,224,767.47	385,894,712.53
应交税费	六、23	1,239,845,236.36	1,464,425,877.10
应付利息	六、24	136,828,081.81	152,361,058.07
应付股利	六、25	816,955,117.64	120,927,194.29
其他应付款	六、26	9,379,109,531.87	9,014,047,482.53
一年内到期的非流动负债	六、27	9,332,132,762.45	6,331,007,932.13
其他流动负债	六、28	2,338,349,360.00	3,560,491,070.18
<b>流动负债合计</b>		<b>80,072,579,117.66</b>	<b>74,834,927,060.19</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、29	18,090,343,461.61	17,051,917,894.42
应付债券	六、30	3,032,838,307.20	3,003,382,977.23
长期应付款	六、31	105,023,177.74	102,745,035.90
预计负债	六、32		10,473,360.10
递延所得税负债	六、16	93,864,160.28	108,596,697.05
其他非流动负债	六、33	11,236,760.00	11,236,760.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>21,333,305,866.83</b>	<b>20,288,352,724.70</b>
<b>负债合计</b>		<b>101,405,884,984.49</b>	<b>95,123,279,784.89</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、34	2,575,950,754.00	1,717,300,503.00
资本公积	六、35	7,613,842,349.28	8,447,048,826.56
盈余公积	六、36	1,133,515,392.99	1,133,515,392.99
未分配利润	六、37	16,309,866,399.02	15,348,735,891.17
外币报表折算差额	六、38	78,901,353.52	78,901,353.52
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>27,712,076,248.81</b>	<b>26,725,501,967.24</b>
少数股东权益	六、39	11,836,041,732.76	12,191,665,237.52
<b>股东权益合计</b>		<b>39,548,117,981.57</b>	<b>38,917,167,204.76</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>140,954,002,966.06</b>	<b>134,040,446,989.65</b>

## 母公司资产负债表

2014 年 6 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	期末金额	期初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,153,888,767.59	6,296,121,745.68
预付款项			193,000.00
应收利息		11,825,326.67	11,814,660.00
应收股利		1,021,707,095.72	1,186,411,976.56
其他应收款	十三、1	28,927,303,913.13	28,619,556,967.65
其他流动资产		3,268,037.26	-
<b>流动资产合计</b>		<b>35,117,993,140.37</b>	<b>36,114,098,349.89</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十三、2	8,786,680,625.02	9,227,039,815.19
固定资产		1,255,576.27	1,548,967.06
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,787,936,201.29</b>	<b>9,228,588,782.25</b>
<b>资产总计</b>		<b>43,905,929,341.66</b>	<b>45,342,687,132.14</b>

## 母公司资产负债表（续）

2014 年 6 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	期末金额	期初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,425,000,000.00	2,250,000,000.00
应付账款		191,878,894.81	-
应付职工薪酬		1,696,369.50	9,010,550.63
应交税费		33,404,294.44	4,569,810.63
应付利息		34,315,450.25	90,378,579.30
应付股利		332,909,851.16	-
其他应付款		13,375,992,157.06	15,791,231,019.71
一年内到期的非流动负债		3,042,298,120.00	2,404,241,120.00
其他流动负债			357,710.82
<b>流动负债合计</b>		<b>20,437,495,137.22</b>	<b>20,549,788,791.09</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		7,185,897,640.00	7,633,824,285.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,185,897,640.00</b>	<b>7,633,824,285.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>27,623,392,777.22</b>	<b>28,183,613,076.09</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		2,575,950,754.00	1,717,300,503.00
资本公积		8,068,403,942.00	8,927,054,193.00
盈余公积		1,082,563,999.99	1,082,563,999.99
未分配利润		4,555,617,868.45	5,432,155,360.06
<b>股东权益合计</b>		<b>16,282,536,564.44</b>	<b>17,159,074,056.05</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>43,905,929,341.66</b>	<b>45,342,687,132.14</b>

## 合并利润表

2014 年 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>16,047,155,730.99</b>	<b>16,133,568,321.26</b>
其中：营业收入	六、40	16,047,155,730.99	16,133,568,321.26
<b>二、营业总成本</b>		<b>12,845,676,701.45</b>	<b>11,677,655,973.79</b>
其中：营业成本	六、40	10,391,068,273.47	8,692,511,279.89
营业税金及附加	六、41	1,614,019,700.29	2,579,430,723.77
销售费用	六、42	281,938,248.45	272,019,791.76
管理费用	六、43	231,659,798.70	232,711,486.01
财务费用	六、44	326,102,386.55	73,348,971.39
资产减值损失	六、45	888,293.99	-172,366,279.03
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、46	143,318,415.51	282,179,758.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、46	143,318,415.51	336,191,940.58
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>3,344,797,445.05</b>	<b>4,738,092,106.40</b>
加：营业外收入	六、47	35,496,879.63	11,774,703.28
减：营业外支出	六、48	21,725,415.49	15,387,554.61
其中：非流动资产处置损失		175,062.57	910,283.52
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>3,358,568,909.19</b>	<b>4,734,479,255.07</b>
减：所得税费用	六、49	964,496,768.41	1,476,586,830.38
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,394,072,140.78</b>	<b>3,257,892,424.69</b>
归属于母公司股东的净利润		1,785,434,748.85	2,550,631,034.51
少数股东损益		608,637,391.93	707,261,390.18
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	六、50	0.69	0.99
（二）稀释每股收益	六、50	0.69	0.99
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>		<b>2,394,072,140.78</b>	<b>3,257,892,424.69</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		1,785,434,748.85	2,550,631,034.51
归属于少数股东的综合收益总额		608,637,391.93	707,261,390.18

## 母公司利润表

2014 年 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>	十三、3	<b>500,000.00</b>	<b>11,080,000.00</b>
减：营业成本	十三、3	1,057,252.16	1,016,316.92
营业税金及附加		2,240,568.26	621,588.00
销售费用		-	
管理费用		20,151,253.94	14,632,307.21
财务费用	十三、4	83,121,614.09	198,192,218.64
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）	十三、5	53,839,437.84	-1,290,760.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-359,190.17	-1,290,760.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-52,231,250.61</b>	<b>-204,673,190.77</b>
加：营业外收入		-	
减：营业外支出		2,000.00	9,163,879.51
其中：非流动资产处置损失		-	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-52,233,250.61</b>	<b>-213,837,070.28</b>
减：所得税费用		-	
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-52,233,250.61</b>	<b>-213,837,070.28</b>
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-52,233,250.61</b>	<b>-213,837,070.28</b>

## 合并现金流量表

2014 年 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		18,355,477,590.23	18,624,153,525.45
收到的税费返还			15,808,867.22
收到其他与经营活动有关的现金	六、51	3,871,017,979.61	2,864,443,964.78
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>22,226,495,569.84</b>	<b>21,504,406,357.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		20,625,105,111.33	10,622,047,633.80
支付给职工以及为职工支付的现金		854,694,963.32	674,059,496.16
支付的各项税费		5,455,155,348.46	4,126,788,176.01
支付其他与经营活动有关的现金	六、51	2,623,864,543.85	7,357,016,282.05
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>29,558,819,966.96</b>	<b>22,779,911,588.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-7,332,324,397.12</b>	<b>-1,275,505,230.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			80,123.00
取得投资收益收到的现金		20,548,073.61	311,302,240.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,854.00	65,240.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>20,594,927.61</b>	<b>311,447,603.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,602,326.34	27,118,359.78
投资支付的现金		58,671,105.19	23,898,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、51		561,222,801.84
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>86,273,431.53</b>	<b>612,239,161.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-65,678,503.92</b>	<b>-300,791,558.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		52,690,666.19	116,206,306.58
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		52,690,666.19	116,206,306.58
取得借款所收到的现金		9,924,282,155.82	12,961,884,236.52
其中：发行债券收到的现金净额			
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>9,976,972,822.01</b>	<b>13,078,090,543.10</b>
偿还债务所支付的现金		6,715,774,121.48	5,256,388,021.57
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,522,713,038.14	1,064,263,544.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		232,862,000.00	1,659,103.20
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>8,239,410,079.62</b>	<b>6,320,651,566.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,737,562,742.39</b>	<b>6,757,438,976.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>10,709,264.21</b>	<b>-17,869,715.20</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,649,730,894.44</b>	<b>5,163,272,472.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、51	24,235,680,921.50	18,218,506,517.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、51	<b>18,585,950,027.06</b>	<b>23,381,778,990.51</b>

## 母公司现金流量表

2014 年 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		500,000.00	11,080,000.00
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		5,154,554,447.21	6,592,768,196.65
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,155,054,447.21</b>	<b>6,603,848,196.65</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		36,214,887.14	9,943,104.23
支付的各项税费		4,271,957.18	11,310,020.65
支付其他与经营活动有关的现金		7,456,488,650.15	7,223,132,053.83
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>7,496,975,494.47</b>	<b>7,244,385,178.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,341,921,047.26</b>	<b>-640,536,982.06</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		216,213,570.06	2,410,780,300.87
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>216,213,570.06</b>	<b>2,410,780,300.87</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		20,880.00	1,344,750.00
投资支付的现金		88,671,105.19	2,754,541,275.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付其他与投资活动有关的现金		-	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>88,691,985.19</b>	<b>2,755,886,025.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>127,521,584.87</b>	<b>-345,105,724.13</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		4,917,261,400.00	5,452,029,750.00
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>4,917,261,400.00</b>	<b>5,452,029,750.00</b>
偿还债务支付的现金		3,158,976,000.00	2,616,571,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		674,974,230.45	730,221,765.98
支付其他与筹资活动有关的现金		-	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,833,950,230.45</b>	<b>3,346,793,265.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,083,311,169.55</b>	<b>2,105,236,484.02</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-11,144,685.25</b>	<b>-308,166.21</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,142,232,978.09</b>	<b>1,119,285,611.62</b>
加：期初现金及现金等价物余额	十三、6	6,296,121,745.68	5,277,807,877.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十三、6	<b>5,153,888,767.59</b>	<b>6,397,093,488.91</b>

## 合并股东权益变动表

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	2014 年 1-6 月							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年期末余额	1,717,300,503.00	8,447,048,826.56	-	1,133,515,392.99	15,348,735,891.17	78,901,353.52	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本期期初余额	1,717,300,503.00	8,447,048,826.56	-	1,133,515,392.99	15,348,735,891.17	78,901,353.52	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	858,650,251.00	-833,206,477.28	-		961,130,507.85		-355,623,504.76	630,950,776.81
（一）净利润					1,785,434,748.85		608,637,391.93	2,394,072,140.78
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	1,785,434,748.85		608,637,391.93	2,394,072,140.78
（三）股东投入和减少资本	-	25,443,773.72	-	-			27,246,892.46	52,690,666.18
1. 股东投入资本							52,690,666.18	52,690,666.18
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他		25,443,773.72					-25,443,773.72	
（四）利润分配	-	-	-		-824,304,241.00		-991,507,789.15	-1,815,812,030.15
1. 提取盈余公积								-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配					-824,304,241.00		-991,507,789.15	-1,815,812,030.15
4. 其他								-
（五）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								-
（六）专项储备	-	-	-	-				-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
（七）其他								-
四、本期期末余额	2,575,950,754.00	7,613,842,349.28	-	1,133,515,392.99	16,309,866,399.02	78,901,353.52	11,836,041,732.76	39,548,117,981.57

合并股东权益变动表（续）

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	上年金额							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年期末余额	1,717,300,503.00	8,386,926,298.12	-	1,027,780,997.90	12,173,100,556.73	88,407,178.38	6,045,763,466.00	29,439,279,000.13
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	1,717,300,503.00	8,386,926,298.12	-	1,027,780,997.90	12,173,100,556.73	88,407,178.38	6,045,763,466.00	29,439,279,000.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	60,122,528.44	-	105,734,395.09	3,175,635,334.44	-9,505,824.86	6,145,901,771.52	9,477,888,204.63
（一）净利润					4,202,152,074.18		1,306,162,091.88	5,508,314,166.06
（二）其他综合收益						-9,505,824.86	9,239,670.53	-266,154.33
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	4,202,152,074.18	-9,505,824.86	1,315,401,762.41	5,508,048,011.73
（三）股东投入和减少资本	-	60,122,528.44	-	-	-405,592,193.75	-	5,541,001,830.59	5,195,532,165.28
1. 股东投入资本							5,161,250,375.40	5,161,250,375.40
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他		60,122,528.44			-405,592,193.75		379,751,455.19	34,281,789.88
（四）利润分配	-	-	-	105,734,395.09	-620,924,545.99	-	-260,618,848.32	-775,808,999.22
1. 提取盈余公积				105,734,395.09	-105,734,395.09			-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配					-515,190,150.90		-260,618,848.32	-775,808,999.22
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
（七）其他							-449,882,973.16	-449,882,973.16
四、本年期末余额	1,717,300,503.00	8,447,048,826.56	-	1,133,515,392.99	15,348,735,891.17	78,901,353.52	12,191,665,237.52	38,917,167,204.76

母公司股东权益变动表

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	2014年1-6月						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年期末余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	-	1,082,563,999.99	-	5,432,155,360.06	17,159,074,056.05
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年期初余额	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	-	1,082,563,999.99	-	5,432,155,360.06	17,159,074,056.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	858,650,251.00	-858,650,251.00	-		-	-876,537,491.61	-876,537,491.61
（一）净利润						-52,233,250.61	-52,233,250.61
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-52,233,250.61	-52,233,250.61
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本							-
2. 股份支付计入股东权益的金额							-
3. 其他							-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-824,304,241.00	-824,304,241.00
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配						-824,304,241.00	-824,304,241.00
4. 其他							
（五）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							-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取							-
2. 本期使用							-
（七）其他							-
四、本期末余额	2,575,950,754.00	8,068,403,942.00	-	1,082,563,999.99	-	4,555,617,868.45	16,282,536,564.44

## 母公司股东权益变动表（续）

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	上年金额						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年期末余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	-	976,829,604.90	-	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
<b>二、本年期初余额</b>	1,717,300,503.00	8,927,054,193.00	-	976,829,604.90	-	4,995,735,955.13	16,616,920,256.03
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	105,734,395.09	-	436,419,404.93	542,153,800.02
（一）净利润						1,057,343,950.92	1,057,343,950.92
（二）其他综合收益							-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	1,057,343,950.92	1,057,343,950.92
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本							-
2. 股份支付计入股东权益的金额							-
3. 其他							-
（四）利润分配	-	-	-	105,734,395.09	-	-620,924,545.99	-515,190,150.90
1. 提取盈余公积				105,734,395.09		-105,734,395.09	-
2. 提取一般风险准备							-
3. 对股东的分配						-515,190,150.90	-515,190,150.90
4. 其他							-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本							-
2. 盈余公积转增股本							-
3. 盈余公积弥补亏损							-
4. 其他							-
<b>四、本期末余额</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

## 一、公司的基本情况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)原名“招商局蛇口控股股份有限公司”,系由招商局蛇口工业区有限公司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工业区有限公司非公开发行股票110,736,639股。此次发行后,本公司总股份增至844,867,002股。

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

经中国证监会证监许可[2008]989号文核准,本公司于2008年11月26日向原A股股

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

东公开发行的股票 450,000,000 股,其中,本公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购 279,349,288 股。此次发行后本公司总股份增至 1,717,300,503 股。

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

截至2014年6月30日,本公司总股本为2,575,950,754股,其中有限售条件股份1,337,445,559股,占总股本的51.92%;无限售条件股份1,238,505,195股,占总股本的48.08%。

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工业区有限公司,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、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

#### 1. 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“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

#### 2. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 3. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 4. 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

#### 5. 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外,以历史成本为计价原则。

## 6. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债,合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并,作为合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量,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。

对于非同一控制下企业合并,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。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,经复核确认后,计入当期损益。

## 7. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制,合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分,作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,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。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整;对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业于合并当期的年初已经存在,从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量,按原账面价值纳入合并财务报表。

## 8. 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。

## 9. 外币业务

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

于资产负债表日,外币货币性项目采用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并计入资本公积外,均计入当期损益。

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

## 10. 金融资产和金融负债

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产,在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价,回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。包括:应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

#### 2) 金融资产确认与计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时,按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,取得时发生的相关交易费用计入当期损

益,其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量;贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法,以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

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。

### 3) 金融资产减值

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。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列可观察到的各项事项:

- ①发行方或债务人发生严重财务困难;
- ②债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- ③本集团出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人作出让步;
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组;
- ⑤因发行方发生重大财务困难,导致金融资产无法在活跃市场继续交易;

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,包括:1)该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化;2)债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,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时,原直接计入股东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。

#### 金融资产转移

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。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,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。

#### (2) 金融负债

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

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。

#### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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) 金融工具存在活跃市场的, 活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上, 本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值; 本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价, 但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的, 则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时, 参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率, 调整最近交易的市场报价, 以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的, 对最近交易的市场报价作出适当调整, 以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的, 采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 11. 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, 期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) 单项金额重大并单项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) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由	本集团对单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量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。
-------------	--

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

### (4) 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

## 12. 存货

本集团存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品及其他等。

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

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

为订立建造合同而发生的差旅费、投标费等, 能够单独区分和可靠计量且合同很可能

订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

低值易耗品及其他存货采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量,当房地产开发产品可变现净值低于成本时,应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中,以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,则减记的金额应当予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。转回的金额计入当期损益。

### 13. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

控制是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动;涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为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%的表决权股份,如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策,则不能形成重大影响。

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所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以在合并(购买)日为取得对被合并(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作为合并成本。

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;以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按权益法进行调整;对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时,当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,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。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额,确认投资损益。

本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,也改按成本法核算;对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资,改按权益法核算。

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收益。

### 14. 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。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

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

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 15. 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,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外,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,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。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:

资产类别	资产类别细分	折旧年限	预计残值率	年折旧率 (%)
厂房	钢结构	30年或使用权年限孰低	5%	≥3.17
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5%	≥3.8
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5%	≥4.75
商住房屋	钢结构	30年或使用权年限孰低	5%	≥3.17
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5%	≥3.8
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5%	≥4.75
机械设备	——	5-20年	5%	4.75-19
车辆	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
仪器	——	5年	5%	19
办公用品	——	5年	5%	19
信息化设备	光缆	20年	5%	4.75

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	计算机设备	3-5年	5%	19-31.67
	网络设备	5-10年	5%	9.5-19
	安全设备	3年	5%	31.67
	终端设备	3年	5%	31.67
	存储设备	5年	5%	19
	输入输出设备	3年	5%	31.67
	机房辅助设备	5-8年	5%	11.88-19
	视频会议系统设备	3年	5%	31.67
	其他	3-5年	5%	19-31.67
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。

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

### 16. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

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或其他长期资产,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。

### 17. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间(通常指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资产。

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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

生产活动是指用于房地产开发的土地使用权已取得，项目建设工程（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。

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。

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。

### 18. 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。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

### 19. 非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，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。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 20. 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。

## 21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用,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。

## 22. 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿,计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施,同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,计入当期损益。

### 23. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入,不足抵减的,冲减留存收益。其余权益工具,在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时,不确认利得和损失。

本集团对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

### 24. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

### 25. 收入确认原则

(1) 收入确认原则: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,收入确认原则如下:

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。

## 26. 建造合同

本集团在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本集团、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时, 于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时, 合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时, 如果合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认, 合同成本在其发生的当期确认为费用; 如果合同成本不可能收回的, 应在发生时立即确认为费用, 不确认收入。

本集团于期末对建造合同进行检查, 如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时, 提取损失准备, 将预计损失确认为当期费用。

## 27. 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或非货币性资产。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及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, 或对期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。

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助, 是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助; 与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象, 本集团按照上述原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益, 并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。

## 28. 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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

扣亏损和税款抵减,本集团不确认相应的递延所得税资产。由于预缴税金产生的暂时性差异,本集团统一不确认相应的递延所得税负债。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的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

### 29. 租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本集团作为承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为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,本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### 30. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项,应纳给税务部门的金额,即应交所得税;递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 31. 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部,以经营分部为基础确定报告分部。经营分部,是指集团内同时满足下列条件的组成部分:该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩;公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

分部间转移价格参照市场价格确定,共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例

在不同的分部之间分配。

### 32. 金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

金融资产发生转移的,根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断:已经全部转移的,终止确认相应的金融资产;没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不予终止确认;既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认:放弃了对该项金融资产控制的,终止确认该项金融资产;未放弃对该项金融资产控制的,按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的,转移所收到的对价与相应的账面价值的差额,计入当期损益,原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额,也一并转入当期损益;满足部分转移终止确认条件的,将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的,将收到的对价确认为一项金融负债。

### 33. 重要会计估计的说明

编制财务报表时,本集团管理层需要运用估计和假设,这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面价值发生重大调整的重要风险。

#### (1) 应收款项减值

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项,以评估是否出现减值情况,并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据,显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,则将原确认的减值损失予以转回。

#### (2) 存货减值准备

本集团定期估计存货的可变现净值,并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本集团在估计存货的可变现净值时,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确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时,管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所

不同,可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

### (3) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值,其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订,修订后的毛利率低于目前采用的毛利率,本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,修订后的税前折现率高于目前采用的折现率,本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计,本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

### (4) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者,其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订,修订后的毛利率低于目前采用的毛利率,本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,修订后的税前折现率高于目前采用的折现率,本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计,本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

### (5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

### (6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了,对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时,则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

### 三、会计政策、会计估计变更

1. 本报告期内本集团未发生会计政策变更。
2. 本报告期内会计估计变更及影响

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

此次固定资产、投资性房地产折旧摊销会计估计变更情况:

#### 1、固定资产会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		折旧年限	预计残值率	折旧年限	预计残值率
厂房	钢结构	30年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
商住房屋	钢结构	30年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	钢筋混凝土结构	25年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
	砖混结构	20年或使用权年限孰低	5%	10-50年	5%-10%
机械设备	——	5-20年	5%	10-20年	5%-10%
车辆	乘用车	5年	5%	5-10年	5%
	生产用车	5-8年	5%	5-10年	5%
	车辆附属设备	5年	5%	5-10年	5%
仪器	——	5年	5%	5-10年	5%
办公用品	——	5年	5%	5-10年	5%
信息化设备	光缆	20年	5%	5-10年	5%
	计算机设备	3-5年	5%	5-10年	5%
	网络设备	5-10年	5%	5-10年	5%
	安全设备	3年	5%	5-10年	5%
	终端设备	3年	5%	5-10年	5%
	存储设备	5年	5%	5-10年	5%
	输入输出设备	3年	5%	5-10年	5%
	机房辅助设备	5-8年	5%	5-10年	5%
视频会议系统设备	3年	5%	5-10年	5%	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	3-5年	5%	5-10年	5%
家具及家电	——	5年	5%	5-10年	5%
其他	——	5-10年	5%	5-10年	5%

### 2、投资性房地产会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		折旧年限	预计净残值	折旧年限	预计净残值
出租土地和土地使用权	——	剩余使用年限	0%	剩余使用年限	0%
房屋建筑物	钢结构	30年或使用年限孰低	5%	20年	10%
	钢筋混凝土结构	25年或使用年限孰低	5%	20年	10%
	砖混结构	20年或使用年限孰低	5%	20年	10%

本次固定资产、投资性房地产折旧摊销会计估计的变更自董事会批准之日起执行,导致本报告期计提的折旧摊销比变更前增加约328万元。

### 四、税项

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	注1
营业税	房地产销售收入、物业出租收入等	5%
增值税	商品销售收入 <sup>注2</sup>	17%
	商品销售收入、供电收入 <sup>注2</sup>	17%
土地增值税	房地产销售收入—扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%
房产税	房屋原值的70%或租金收入 <sup>注3</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%,本公司及其他子公司适用的所得税税率为25%。

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

注3:本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值70%或租金收入乘以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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 五、企业合并及合并财务报表

#### (一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
<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	有限责任公司	香港	投资	港币160,000	投资	130,132.45		100.00	100.00	是	不适用	不适用
漳州招商房地产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币45,000	房地产开发及商品房销售	22,950.00		51.00	60.00	是	320,149,190.88	
漳州招商局物业管理有限公司	有限责任公司	漳州	物业管理	人民币50	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	50.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
漳州招商湾畔房地产有限公司	有限责任公司	漳州	房地产	人民币4,000	房地产开发及商品房销售	4,132.72		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商房地产有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币300,000	房地产开发及商品房销售	355,147.40		100.00	100.00	是	不适用	不适用
蛇口兴华实业股份有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	港币4,742	从事蛇口T105-0114地块开发经营,自有物业的出租,管理	3384.98		65.07	55.56	是	42,770,405.86	
深圳招商供电有限公司	有限责任公司	深圳	供电	人民币5,700	供电及电力销售	11,979.12		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市招商电能计量检定有限公司	有限责任公司	深圳	计量检定	人民币150	经深圳市质量技术监督局授权开展的专项计量检定项目(须取得技术监督部门的授权后方可经营)	150.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	人民币	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、	3,646.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
	公司			2,500	维修、物业的出租、代售							
深圳招商物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	人民币1,120	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	1,765.96		100.00	100.00	是	不适用	不适用
蛇口招发物业有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	人民币3,600	从事蛇口SKN401地段开发,兴建商业住宅及配套设施	3,600.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市招商其乐物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	人民币200	自有物业管理	120.00		60.00	66.67	是	-1,791,110.23	3,537,807.32

### 非同一控制下企业合并取得的子公司

招商局置地有限公司	股份有限公司	开曼群岛	投资	港币30,000	投资控股	486,999.35		74.35	54.55	是	2,078,785,979.45	
华先有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1	投资	0.81		100.00	100.00	是	不适用	不适用
创金利有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1	投资	0.81		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津国俊投资有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币10,000	房地产开发	30,055.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津招商泰达投资有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币30,000	以自有资金投资房地产业	18,000.00		60.00	60.00	是	81,777,806.16	38,222,193.83
天津招工投资有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币3,000	以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资	2,303.38		77.00	80.00	是	6,738,385.48	161,614.53
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	哈尔滨	房地产	人民币5,000	房地产开发,物业管理,房屋中介,室内装饰,对商业、教育业投资,房屋租赁	8,025.00		50.00	60.00	是	8,741,752.72	26,629,407.30
哈尔滨银开房地产开发有限公司	有限责任公司	哈尔滨	房地产	人民币2,000	房地产开发	1,700.00		85.00	60.00	是	40,169,934.95	275,258.34
青岛中润德汽车贸易有限公司	有限责任公司	青岛	房地产	人民币2,640	房地产开发及商品房销售	18,373.18		51.00	60.00	是	150,247,144.08	31,740,185.52

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司单独投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海招商奉瑞置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币1,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑装饰销售	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海丰扬房地产开发有限责任公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发及商品房销售	35,325.00		60.00	60.00	是	225,474,257.83	
云南招商锦城房地产有限公司	有限责任公司	昆明	房地产	人民币1,000	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、装饰维修、房地产经纪代理、物业管理	600.00		60.00	60.00	是	-12,974,019.99	16,974,019.99
佛山市御达城投资发展有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	人民币1,000	房地产开发	10,510.00		51.00	60.00	是	88,026,068.28	13,123,658.13
深圳海泰酒店有限公司	有限责任公司	深圳	酒店服务	人民币600	从事酒店咨询服务及培训各种酒店从业人员,经营客房、中西餐厅、洗衣店、娱乐及小卖部	1,228.68		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳万科滨海房地产有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	深圳	房地产	人民币100,000	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营	50,050.00		50.00	60.00	是	525,075,226.67	
深圳市美越地产顾问有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币100	房地产开发	11,992.62		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商润德房地产有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币1000	房地产开发经营、房地产经纪、兴办实业	11,755.00		51.00	60.00	是	130,903,395.64	2,889,688.85
冠华港贸易(深圳)有限公司	有限责任公司	深圳	贸易	人民币100	电视机、音响、机顶盒、DVD播放器等电子产品,电气材料、管材	100.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

其他方式取得的子公司

利群控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
矩阳有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汇豪有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
汇宇有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
增森控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	0.001		100.00	100.00	是	不适用	不适用
茵莱有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.01	投资	256,159.46		50.00	60.00	是	2,575,182,370.16	2,003,239.17
汇聚控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.0002	投资	126,767.90		100.00	100.00	是	不适用	不适用
精基有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
超成国际有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
广裕控股有限公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	投资	美元5	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
威特控股有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	英属维尔京群岛	控股公司服务	美元5	控股公司服务	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
嘉丽控股有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	英属维尔京群岛	控股公司服务	美元5	控股公司服务	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
碧源有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	英属维尔京群岛	控股公司服务	美元5	控股公司服务	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
盈泽发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1	投资	0.85		100.00	100.00	是	不适用	不适用
乐怡控股有限公司	有限责任公司	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
运高有限公司	有限责任公司	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
JunboPacificHoldingLim	有限责任公司	香港	投资	美元0.0001	投资	0.0006		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
ited	公司											
UnionBloomLimited	有限责任公司	香港	投资	美元0.01	投资	0.03		51.00	50.00	是	-5,158,155.65	6,692.69
VastJointLimited	有限责任公司	香港	投资	美元0.01	投资	0.03		51.00	50.00	是	-21,226.52	6,706.02
招商局物业管理(香港)有限公司	有限责任公司	香港	物业管理	港币1	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	1.10		100.00	100.00	是	不适用	不适用
KollMerchantsLimited	有限责任公司	香港	物业管理	港币0.1	清洁服务、工程保养和维修服务、一般贸易	0.08		100.00	100.00	是	不适用	不适用
OMK物业管理有限公司	有限责任公司	香港	物业管理	港币10	物业管理、物业设备的销售、上门维修	8.11		100.00	100.00	是	不适用	不适用
奥明发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
明捷发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
新得发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成惠投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	美元0.01	投资	0.06		100.00	100.00	是	不适用	不适用
基和国国际有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1	投资	0.82		100.00	100.00	是	不适用	不适用
健和国国际有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1	投资	0.82		100.00	100.00	是	不适用	不适用
茂生有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
誉越有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.002	投资	511,923.2		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
会鹏房地产发展有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	香港	房地产	港币1	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	100,874.8		50.00	50.00	是	991,799,886.38	
华敏投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.01	投资	66,301.18		100.00	100.00	是	不适用	不适用
乐富投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币 0.01	投资	4,762.20		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汇泰投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币1.00	投资	0.79		100.00	100.00	是	不适用	不适用
亿霸投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
汉怡发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
盛金发展有限公司	有限责任公司	香港	投资	港币0.01	投资	0.008		100.00	100.00	是	不适用	不适用
火炬投资有限公司 <sup>注3</sup>	股份有限公司	香港	控股公司服务	港元1	控股公司服务	0.55		70.00	60.00	是	-102,993.29	2,035.87
明惠投资有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	香港	控股公司服务	港元1	控股公司服务	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
光鸿投资有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	香港	控股公司服务	港元1	控股公司服务	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
峻盈发展有限公司 <sup>注2</sup>	股份有限公司	香港	控股公司服务	港元1	控股公司服务	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
茂安投资有限公司	限责任公司	香港	投资	港元1	投资	0.01		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(北京)有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币3,000	房地产开发及商品房销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
北京招商局物业管理有限公司	有限责任公司	北京	物业管理	人民币500	经营管理航空利贸中心收费停车场, 物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修	718.53		80.00	80.00	是	6,350,745.38	
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	北京	房地产	人民币35,000	房地产开发、室内装潢服务、建筑装饰销售、技术进出口	17,500.00		50.00	60.00	是	1,193,684,560.53	
北京康达德房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币38,000	房地产开发、销售自行开发后的商品房、酒店开发建设、货物进出口、技术进出口	22,800.00		60.00	60.00	是	67,134,699.43	84,865,300.57
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产	人民币1,000	房地产开发	700.00		70.00	57.14	是	2,970,820.14	29,179.86
天津招商生房地产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津招商商房地产有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币4,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		75.00	66.67	是	11,014,130.07	2,504,575.88
天津津威房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币3,000	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业服务、房地产信息咨询	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
天津雍景湾房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	房地产	人民币60,000	房地产开发	60,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
大连招宇房地产有限公司	有限责任公司	大连	房地产	人民币3,000	房地产开发	1,530.00		51.00	60.00	是	-1,052,050.06	15,752,050.06
青岛中润德置业有限公司	有限责任公司	青岛	房地产	人民币1,000	房地产开发与经营管理, 物业管理, 建筑安装及建筑装饰	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
青岛招商海德置业发展有限公司	有限责任公司	青岛	房地产	美元4,000	规划中48号线以东、同顺路以南、合心路以西、海月路以北地块上(G-2012-030)的房地产项目开发、商品房销售与租赁、物业服务、室内外装潢工程设计与施工	27,406.10		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(日照)有限公司	有限责任公司	日照	房地产	人民币3,000	房地产开发	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
招商局地产(烟台)有限公司	有限责任公司	烟台	房地产	美元9,995	房地产开发	60,810.20		100.00	100.00	是	不适用	不适用
烟台招商局置业有限公司注4	有限责任公司	烟台	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营、室内外建筑装饰设计与施工	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
杭州筑家房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	房地产	人民币10,000	房地产开发	10,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(杭州)有限公司	有限责任公司	杭州	房地产	人民币3,000	房地产开发	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商局物业管理有限公司	有限责任公司	南京	物业管理	人民币500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	500.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(南京)有限公司	有限责任公司	南京	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	12,787.78		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商瑞盛房地产有限公司	有限责任公司	南京	房地产	人民币3,000	房地产开发、物业管理服务、项目投资、房地产经纪	123,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商宁盛房地产有限公司注5	有限责任公司	南京	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营、房地产经纪、室内外建筑装饰设计与施工、园林工程设计施工、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
南京招商兴盛房地产有限公司注6	有限责任公司	南京	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营、房地产经纪、建筑工程设计施工、室内外建筑装饰设计与施工、园林工程设计施工、建筑材料销售	2,100.00		70.00	60.00	是	9,001,560.32	
上海招商置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发及建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商局物业管理有限公司	有限责任公司	上海	物业	美元62	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	784.86		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商润盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海招商奉盛置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、室内装潢服务、建筑材料销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海招商房地产有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
上海静园房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币55,500	房地产开发经营,自有房屋租赁,物业管理,室内装饰服务	30,525.00		55.00	60.00	是	132,238,457.81	117,511,542.19
上海招商融汇置业有限公司	有限责任公司	上海	房地产	人民币3,000	房产开发经营,物业管理,自有房屋租赁,室内外装潢及设计服务,信息咨询,停车场管理服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(苏州)有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币3,000	房地产开发、经营及租售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
苏州招商南山地产有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币10,000	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	6,000.00		60.00	60.00	是	110,148,502.76	
苏州招商雍华府房地产有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币3,000	房地产开发经营,房地产信息咨询、房屋租赁、室内装饰装潢,物业管理,停车场经营管理	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
苏州双湖房地产有限公司注1	有限责任公司	苏州	房地产	美元24,400	在批准受让的地块内从事房地产开发、销售及提供相关的售后服务	83,380.14		50.00	60.00	是	946,118,886.87	
苏州招商农山鼎房地产有限公司	有限责任公司	苏州	房地产	人民币3,000	房地产开发	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
镇江南山创意产业园发展有限公司	有限责任公司	镇江	房地产	人民币5,000	房地产开发	3,000.00		60.00	60.00	是	19,694,085.29	305,914.72
镇江盈盛房地产开发有限公司	有限责任公司	镇江	房地产	美元11,800	房地产开发、物业管理服务;项目投资,房地产经纪	75,477.90		100.00	100.00	是	不适用	不适用
镇江火炬置地发展有限公司注7	有限责任公司	镇江	房地产开发	美元2,990	房地产开发经营	10,470.10		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(常州)有限公司	有限责任公司	常州	房地产	人民币3,000	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁,室内外装潢及设计服务,商务信息咨询,停车场管理服务	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
常熟招商熙城房地产有限公司 <sup>注8</sup>	有限责任公司	常熟	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营、房地产信息咨询、室内装潢	16,800.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(武汉)有限公司	有限责任公司	武汉	房地产	人民币3,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉招商局物业管理有限公司	有限责任公司	武汉	物业管理	人民币500	物业管理、装修、咨询、物业设备销售、维修、物业的出租、代售	500.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉新得房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	房地产	美元9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装潢工程设计与施工	90,576.48		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉奥明房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	房地产	美元9,800	房地产项目开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装潢工程设计与施工	136,980.39		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉明捷房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	房地产	美元7,906	房地产项目开发、商品房销售与租赁; 物业服务; 室内外装潢工程设计与施工	88,414.76		100.00	100.00	是	不适用	不适用
武汉招商地产古田置业有限公司 <sup>注9</sup>	有限责任公司	武汉	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营、商品房销售与租赁、室内外建筑装饰设计与施工	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
西安茂安房地产有限公司 <sup>注10</sup>	有限责任公司	西安	房地产开发	美元9,500	房地产开发经营	58,446.19		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成都招商北湖置地有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币5,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成都招商房地产有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币1,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成都招商北城房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币1,000	房地产开发、项目投资、房地产经纪、物业管理服务	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
成都招商龙城房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	房地产	人民币1,000	房地产开发	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(贵州毕节)有限公司	有限责任公司	贵州	房地产	人民币3,000	房地产投资及销售, 房地产经纪服务, 物业服务, 室内外装潢工程设计与施工	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	有限责任公司	贵州	房地产	人民币2,000	房地产的投资,房屋租赁,物业服务,室内外装潢工程设计与施工	2,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
毕节招商局物业管理有限公司	有限责任公司	贵州	物业管理	人民币300	物业管理,物业设备的销售,上门维修	300.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(重庆)有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币3,000	房地产开发,自有房屋租赁	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
招商局地产(重庆)花园城有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币3,000	房地产开发,室内装潢服务,建筑器材销售	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
重庆招商置地开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	美元53,400	房地产开发及租赁、销售、管理	355,690.25		100.00	100.00	是	不适用	不适用
重庆招商依云房地产有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	人民币2,000	房地产开发	2,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
重庆拾置招商房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆	房地产	港币23,200	房地产开发	182,950.56		100.00	100.00	是	不适用	不适用
福建中联盟房地产开发有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	厦门	房地产	人民币5,000	房地产开发,房屋租赁与销售,物业管理,建筑工程施工,室内装潢服务,建筑设备租赁	2,500.00		50.00	60.00	是	91,197,812.33	
招商局地产(厦门)有限公司	有限责任公司	厦门	房地产	人民币5,000	房地产开发,房屋租赁与销售,物业服务,建筑工程施工,室内装潢服务,建筑器材销售	5,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
厦门招商雍华府房地产有限公司 <sup>注11</sup>	有限责任公司	厦门	房地产开发	人民币2,000	房地产开发经营,商务信息与企业管理咨询	2,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山招商新城高新技术有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	人民币1000	房地产开发,销售及提供相关的售后服务	600.00		60.00	60.00	是	3,447,887.38	552,112.63
佛山鑫城房地产有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	佛山	房地产	美元12,700	房地产开发,销售及提供相关的售后服务	47,869.00		50.00	60.00	是	592,401,099.96	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
佛山信趣地产有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	美元21,980	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	162,681.08		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山依云房地产有限公司注1	有限责任公司	佛山	房地产	人民币3,000	房地产开发、建设、销售、自有物业出租、物业管理	1,500.00		50.00	60.00	是	34,366,606.67	
佛山招商九龙仓地产有限公司注1	有限责任公司	佛山	房地产	美元10,989.80	在佛山市南海区狮山镇办事处农村村委会“羊房岗”〈佛南(拍)2010-001, 002, 003〉地块开发建设, 出租出售	33,859.57		50.00	60.00	是	432,150,274.28	
佛山顺德依云德胜地产有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	人民币1,000	房地产开发	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山依云紫园地产有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	人民币550	房地产开发	550.00		55.00	60.00	是	2,983,469.15	2,647,275.17
佛山依云上园地产有限公司	有限责任公司	佛山	房地产	人民币1,050	房地产开发	1,050.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
佛山依云孝德地产有限公司	有限责任公司	佛山	房地产开发	美元8,700	房地产开发经营、商品房销售与租赁	8,700.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
广州市万尚房地产开发有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币10,000	房地产开发及商品房销售	3,400.00		34.00	51.00	是	71,774,616.33	
广州招商地产有限公司	有限责任公司	广州	房地产	人民币20,000	特定片区的房地产经营、租售	44,373.75		100.00	100.00	是	不适用	不适用
广州依云地产有限公司注12	有限责任公司	广州	房地产开发	人民币1,000	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
珠海招商地产有限公司	有限责任公司	珠海	房地产	人民币800	房地产开发及商品房销售	800.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
珠海原丰地产有限公司	有限责任公司	珠海	房地产	人民币800	房地产开发及商品房销售	408.00		51.00	60.00	是	13,971,317.43	
珠海依云地产有限公司注13	有限责任公司	珠海	房地产开发	人民币3,000	房地产开发经营	3,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
南宁招商吉田房地产有限公司 <sup>注14</sup>	有限责任公司	南宁	房地产	人民币10,000	房地产开发	1400.00		70.00	60.00	是	3,657,909.54	3,760,463.55
海南招商远洋羊发展有限公司	有限责任公司	琼海	房地产	人民币200,000	旅游项目开发, 商业项目、旅馆、酒店管理	24,000.00		60.00	60.00	是	799,378,666.05	621,333.95
三亚招商房地产有限公司	有限责任公司	三亚	房地产	人民币10,000	房地产开发	10,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商商置投资有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币20,000	房地产开发、物业管理服务; 项目投资, 房地产经纪	188,336.75		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商新安置业有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币2,500	自有物业出租业务	2,412.29		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳南山招商房地产有限公司 <sup>注15</sup>	有限责任公司	深圳	房地产	人民币2000	房地产开发	1,400.00		70.00	71.43	是	6,374,447.44	8,862,042.55
深圳美伦酒店管理有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币1,000	兴办实业、国内商业	1,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市招商置业顾问有限公司	有限责任公司	深圳	房产中介	人民币200	房地产经营、信息咨询	200.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市泰格公寓管理有限公司	有限责任公司	深圳	酒店服务	人民币100	高尔夫球室内练习场、物业租赁、中西餐饮食/商场	100.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商安业投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	投资	人民币1,000	投资兴办实业、国内商业	510.00		51.00	60.00	是	-5,218,503.95	10,118,503.95
深圳招商建设有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币15,000	建筑工程施工、装饰工程设计与施工、电梯、空调工程维护、建筑材料的销售	15,000.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳招商商业发展有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币18,000	商业物业的开发建设、经营、管理、租赁, 投资兴办实业	9,180.00		51.00	60.00	是	55,237,901.37	32,962,098.63
深圳世江海上世界酒店管理有限公司	有限责任公司	深圳	酒店管理	人民币3,000	酒店管理 从事货物、技术等进出口业务	1,531.40		51.00	60.00	是	-16,888,311.52	31,588,311.52

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
深圳金城融泰投资发展有限公司 <sup>注1</sup>	有限责任公司	深圳	房地产	人民币3,000	从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;室内外装潢工程的设计与施工	1,500.00		50.00	60.00	是	3,393,374.73	11,606,625.27
深圳招商融汇建设有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	人民币1,000	房地产开发	510.00		51.00	60.00	是	4,714,468.17	185,531.84
深圳市兴祥物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	人民币150	物业管理及其配套服务;建筑材料、装饰材料、卫生洁具、环保用品、办公用品的购销	150.00		100.00	100.00	是	不适用	不适用
深圳市侨大二期置业管理有限公司 <sup>注16</sup>	有限责任公司	深圳	商业物业经营管理	人民币200	自有物业租赁、管理	21,578.72		100.00	100.00	是		
深圳市侨研大厦置业管理有限公司 <sup>注16</sup>	有限责任公司	深圳	商业物业经营管理	人民币200	自有物业租赁、管理	20,222.18		100.00	100.00	是		
深圳市侨大置业管理有限公司 <sup>注16</sup>	有限责任公司	深圳	商业物业经营管理	人民币200	自有物业租赁、管理	6,838.11		100.00	100.00	是		
深圳市花园城置业管理有限公司 <sup>注16</sup>	有限责任公司	深圳	商业物业经营管理	人民币200	自有物业租赁、管理	30,843.64		100.00	100.00	是		
深圳市珠江时代置业管理有限公司 <sup>注16</sup>	有限责任公司	深圳	商业物业经营管理	人民币200	自有物业租赁、管理	69,874.45		100.00	100.00	是		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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1: 本公司直接或间接持有该等公司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: 2014年1月,本公司之子公司汇泰投资有限公司分别出资设立威荣控股有限公司、嘉丽控股有限公司、碧源有限公司、茂安投资有限公司,本公司之子公司会鹏房地产发展有限公司出资设立佛山依云孝德房地产有限公司,分别持有该等公司100%的权益性资本,本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。由于威荣控股有限公司持有光鸿投资有限公司100%权益性资本、嘉丽控股有限公司持有明惠投资有限公司100%权益性资本、碧源有限公司持有峻盈发展有限公司100%权益性资本,本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

注3: 2014年3月,本公司之子公司广裕控股有限公司出资0.7万港元设立火炬投资有限公司,持有其70%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注4: 2014年3月,本公司出资人民币3000.00万元设立烟台招商局置业有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注5: 2014年4月,本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司出资人民币3000.00万元设立南京招商宁盛房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注6: 2014年5月,本公司之子公司招商局地产(南京)有限公司出资人民币2100.00万元设立南京招商兴盛房地产有限公司,持有其70%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注7: 2014年4月,本公司之子公司火炬投资有限公司出资2990万美元设立镇江火炬置地发展有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注8: 2014年3月,本公司之子公司招商局地产(苏州)有限公司出资人民币3000万元设立常熟招商熙城房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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9: 2014年1月,本公司之子公司招商局地产(武汉)有限公司出资人民币3000万元设立武汉招商地产古田置业有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注10: 2014年4月,本公司之子公司茂安投资有限公司出资9500.00万美元设立西安茂安房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注11: 2014年4月,本公司之子公司漳州招商房地产有限公司出资人民币2000.00万元设立厦门招商雍华府房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注12: 2014年2月,本公司之子公司广州招商房地产有限公司出资人民币1000万元设立广州依云房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注13: 2014年4月,本公司之子公司深圳招商房地产有限公司出资人民币3000.00万元设立珠海依云房地产有限公司,持有其100%的权益性资本,本公司将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注14: 本公司原持有南宁招商浩田房地产有限公司51%股权。2014年3月,本公司与广西浩田置业有限公司签订股权转让协议,受让其持有的南宁招商浩田房地产有限公司19%股权。此次股权转让后,本公司合计持有南宁招商浩田房地产有限公司70%权益性资本,本公司对该公司的控制权未发生变化,将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注15: 本公司原持有深圳坪山招商房地产有限公司100%股权。2014年3月,本公司与深圳TCL房地产有限公司签订增资扩股协议。增资扩股完成后,本公司实际出资1400万元,持有深圳坪山招商房地产有限公司70%股权。本公司对该公司的控制权未发生变化,将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

注16: 2014年4月,本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司分别以人民币60万元及相关物业于2013年6月30日经资产评估确定的公允价值作为出资,设立深圳市科大二期置业管理有限公司、深圳市数码大厦置业管理有限公司、深圳市科大置业管理有限公司、深圳市花园城置业管理有限公司、深圳市蛇口新时代置业管理有限公司,持有该等公司100%的权益性资本,本公司将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (二) 本期合并财务报表合并范围的变动

#### 1. 本期度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
烟台招商局置业有限公司	新设	100.00	29,839,383.67	-160,616.33
南京招商宁盛房地产有限公司	新设	100.00	29,986,997.99	-13,002.01
南京招商兴盛房地产有限公司	新设	70.00	30,005,201.05	5,201.05
镇江火炬置地发展有限公司	新设	100.00	104,349,795.78	-351,241.98
常熟招商熙城房地产有限公司	新设	100.00	167,362,341.36	-637,658.64
武汉招商地产古田置业有限公司	新设	100.00	30,005,788.96	5,788.96
西安茂安房地产有限公司	新设	100.00	587,493,424.21	3,031,524.21
厦门招商雍华府房地产有限公司	新设	100.00	15,489,553.95	-4,510,446.05
深圳市科大二期置业管理有限公司	新设	100.00	423,722,663.93	2,863,666.96
深圳市数码大厦置业管理有限公司	新设	100.00	423,961,579.06	2,834,199.94
深圳市科大置业管理有限公司	新设	100.00	415,312,593.60	1,945,353.43
深圳市花园城置业管理有限公司	新设	100.00	1,013,003,093.63	4,559,744.37
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	新设	100.00	1,105,143,501.38	7,056,655.51
广州依云房地产有限公司	新设	100.00	9,999,791.26	-208.74
佛山依云孝德房地产有限公司	新设	100.00	537,476,139.38	1,730,139.38
珠海依云房地产有限公司	新设	100.00	29,942,294.23	-57,705.77
火炬投资有限公司	新设	70.00	-6,707.61	1,198,092.51
明惠投资有限公司	新设	100.00	-5,394.29	-6,786.49
光鸿投资有限公司	新设	100.00	-6,707.61	-17,747.30
峻盈发展有限公司	新设	100.00	-5,393.86	-6,945.68
威荣控股有限公司	新设	100.00	1,205,980.51	-16,259.15
嘉丽控股有限公司	新设	100.00	-15,647.01	-6,006.43
碧源有限公司	新设	100.00	-17,668.42	-6,009.07
茂安投资有限公司	新设	100.00	-68,910.75	-68,989.37

**招商局地产控股股份有限公司财务报表附注**

2014年1月1日至2014年06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. 本期不再纳入合并范围的公司情况

无

(三) 本期发生的企业合并

无

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 六、合并财务报表主要项目注释

## 1. 货币资金

项目	期末金额			期初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
<b>库存现金</b>			<b>250,111.99</b>			<b>277,828.02</b>
人民币	249,264.54	1.0000	249,264.54	276,988.69	1.0000	276,988.69
港币	1,067.58	0.7938	847.45	1,067.58	0.7862	839.33
<b>银行存款</b>			<b>16,229,601,295.27</b>			<b>21,969,131,604.53</b>
人民币	13,825,744,242.99	1.0000	13,825,744,242.99	17,767,740,456.75	1.0000	17,767,740,456.75
港币	300,219,842.32	0.7938	238,314,510.83	528,893,956.92	0.7862	415,816,428.93
美元	351,960,496.27	6.1528	2,165,542,541.45	620,901,559.62	6.0969	3,785,574,718.85
<b>其他货币资金</b>			<b>2,356,098,619.80</b>			<b>2,271,049,363.95</b>
人民币	2,356,098,619.80	1.0000	2,356,098,619.80	2,271,049,363.95	1.0000	2,271,049,363.95
<b>合计</b>			<b>18,585,950,027.06</b>			<b>24,240,458,796.50</b>

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 2,356,098,619.80 元。

## 2. 应收票据

## (1) 应收票据种类

票据种类	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	7,680,171.60	4,000,000.00
<b>合计</b>	<b>7,680,171.60</b>	<b>4,000,000.00</b>

## 3. 应收账款

## (1) 应收账款分类

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	6,028,220.80	4.23	6,028,220.80	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,370,364.80	5.18	5,706,966.70	77.43
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	77,594,654.21	54.50		
组合2	51,376,655.20	36.09	4,435,538.42	8.63
<b>组合小计</b>	<b>128,971,309.41</b>	<b>90.59</b>	<b>4,435,538.42</b>	<b>3.44</b>
<b>合计</b>	<b>142,369,895.01</b>	<b>100.00</b>	<b>16,170,725.92</b>	

续:

类别	期初金额			
	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	6,028,220.80	6.52	6,028,220.80	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,553,893.68	8.17	5,890,495.58	77.98
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	48,400,728.29	52.36		
组合2	30,463,772.65	32.95	3,663,084.23	12.02
<b>组合小计</b>	<b>78,864,500.94</b>	<b>85.31</b>	<b>3,663,084.23</b>	<b>4.64</b>
<b>合计</b>	<b>92,446,615.42</b>	<b>100.00</b>	<b>15,581,800.61</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	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
客户一	6,028,220.80	6,028,220.80	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>6,028,220.80</b>	<b>6,028,220.80</b>	<b>100.00</b>	

2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	计提原因
客户一	4,013,716.80	4,013,716.80	100.00	无法收回
客户二	2,376,283.00	712,884.90	30.00	部分无法收回
客户三	868,867.30	868,867.30	100.00	无法收回
客户四	87,997.20	87,997.20	100.00	无法收回
客户五等	23,500.50	23,500.50	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>7,370,364.80</b>	<b>5,706,966.70</b>		

## 3) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	46,864,162.65	91.22	1,238,242.85	26,350,713.60	86.5	601,707.02
1-2年	1,231,878.36	2.40	246,375.67	987,689.67	3.24	208,552.11
2-3年	659,388.59	1.28	329,694.30	545,088.56	1.79	272,544.28
3年以上	2,621,225.60	5.10	2,621,225.60	2,580,280.82	8.47	2,580,280.82
<b>合计</b>	<b>51,376,655.20</b>	<b>100.00</b>	<b>4,435,538.42</b>	<b>30,463,772.65</b>	<b>100.00</b>	<b>3,663,084.23</b>

(2) 期末应收款项中不含持本集团5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

## (3) 应收账款整体账龄

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	113,279,689.80	79.57	1,945,899.35	64,241,914.34	69.49	2,128,963.02
1-2年	15,061,180.01	10.58	2,038,893.77	14,878,368.52	16.09	2,062,447.41
2-3年	2,185,474.99	1.54	2,005,780.70	2,469,486.24	2.67	2,196,941.96
3年以上	11,843,550.21	8.32	10,180,152.10	10,856,846.32	11.75	9,193,448.22
<b>合计</b>	<b>142,369,895.01</b>	<b>100.00</b>	<b>16,170,725.92</b>	<b>92,446,615.42</b>	<b>100.00</b>	<b>15,581,800.61</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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) 应收账款金额前五名单位情况

债权单位	单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
招商局物业管理有限公司	客户一	第三方	18,740,782.28	1年以内	13.16
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	客户二	第三方	12,036,783.55	1-2年	8.45
深圳万科滨海房地产有限公司	客户三	第三方	9,250,000.00	1年以内	6.50
深圳万科滨海房地产有限公司	客户四	第三方	7,800,000.00	1年以内	5.48
深圳招商供电有限公司	客户五	第三方	6,028,220.80	3年以上	4.23
<b>合计</b>			<b>53,855,786.63</b>		<b>37.83</b>

## 4. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

项目	期末金额		期初金额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,909,314,396.07	99.98	2,815,020,465.70	99.97
1-2年	401,180.00	0.01	947,042.09	0.03
2-3年	494,410.19	0.01		
<b>合计</b>	<b>4,910,209,986.26</b>	<b>100.00</b>	<b>2,815,967,507.79</b>	<b>100.00</b>

### (2) 预付款项前五名情况:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
供应商一	第三方	1,800,000,000.00	1年以内	预付土地款
供应商二	第三方	1,210,210,000.00	1年以内	预付土地款
供应商三	第三方	927,616,000.00	1年以内	预付土地款
供应商四	第三方	487,500,000.00	1年以内	预付土地款
供应商五	第三方	237,990,304.00	1年以内	预付土地款
<b>合计</b>		<b>4,663,316,304.00</b>		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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) 期末预付款项中不含持本集团5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

### 5. 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	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	0.11	11,270,000.00	100
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	0.00	3,994.01	30
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	10,588,847,517.41	99.45		
组合2	46,790,866.42	0.44	14,559,831.02	31.12
<b>组合小计</b>	<b>10,635,638,383.83</b>	<b>99.89</b>	<b>14,559,831.02</b>	<b>0.13</b>
<b>合计</b>	<b>10,646,921,697.20</b>	<b>100.00</b>	<b>25,833,825.03</b>	

续:

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,270,000.00	0.08	11,270,000.00	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,313.37	0.00	3,994.01	30.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	13,657,904,323.94	99.63		
组合2	40,250,394.52	0.29	14,280,161.65	35.48
<b>组合小计</b>	<b>13,698,154,718.46</b>	<b>99.92</b>	<b>14,280,161.65</b>	<b>0.10</b>
<b>合计</b>	<b>13,709,438,031.83</b>	<b>100.00</b>	<b>25,554,155.66</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	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
惠州市泰通置业投资有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00	100.00	预计无法收回

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
合计	11,270,000.00	11,270,000.00		

## 2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	27,173,883.54	58.08	700,996.61	20,748,666.96	51.55	507,476.25
1-2年	4,650,416.05	9.94	930,083.21	4,905,850.56	12.19	981,170.12
2-3年	4,075,631.28	8.71	2,037,815.65	3,608,723.45	8.96	1,804,361.73
3年以上	10,890,935.55	23.27	10,890,935.55	10,987,153.55	27.30	10,987,153.55
合计	46,790,866.42	100.00	14,559,831.02	40,250,394.52	100.00	14,280,161.65

(2) 期末其他应收款中无含有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

## (3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
客户一	第三方	1,282,584,095.33	3年以内	12.05	往来款
客户二	第三方	1,200,000,000.00	3年以内	11.27	往来款
宁波江湾房地产开发有限公司	合营企业	1,135,556,115.92	1年以内	10.67	往来款
北京广盈房地产开发有限公司	合营企业	823,296,461.50	1年以内	7.73	往来款
客户三	第三方	679,614,004.29	2年以内	6.38	往来款
合计		5,121,050,677.04		48.10	

## (4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
宁波江湾房地产开发有限公司	合营企业	1,135,556,115.92	10.67
北京广盈房地产开发有限公司	合营企业	823,296,461.50	7.73

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
佛山招商珑原房地产有限公司	合营企业	673,692,974.37	6.33
上海新南山房地产开发有限公司	联营企业	85,021,300.00	0.80
惠州市泰通置业投资有限公司	联营企业	11,270,000.00	0.11
<b>合计</b>		<b>2,728,836,851.79</b>	<b>25.64</b>

### 6. 存货

#### (1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	83,974,102,131.38		83,974,102,131.38	70,028,577,041.98		70,028,577,041.98
房地产开发产品	7,417,708,700.65	168,720,862.38	7,248,987,838.27	8,609,017,171.77	185,161,833.73	8,423,855,338.04
原材料	7,927,904.51		7,927,904.51	7,513,712.18		7,513,712.18
低值易耗品	8,159,851.34	162,981.66	7,996,869.68	16,724,360.24	162,981.66	16,561,378.58
<b>合计</b>	<b>91,407,898,587.88</b>	<b>168,883,844.04</b>	<b>91,239,014,743.84</b>	<b>78,661,832,286.17</b>	<b>185,324,815.39</b>	<b>78,476,507,470.78</b>

#### (2) 存货构成

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
房地产开发成本	70,028,577,041.98	22,059,227,207.73	8,085,502,118.33	84,002,302,131.38
房地产开发产品	8,609,017,171.77	8,085,502,118.33	9,305,010,589.45	7,389,508,700.65
原材料	7,513,712.18	21,836,006.56	21,421,814.23	7,927,904.51
低值易耗品	16,724,360.24	1,976,263.48	10,540,772.38	8,159,851.34
<b>合计</b>	<b>78,661,832,286.17</b>	<b>30,168,541,596.10</b>	<b>17,422,475,294.39</b>	<b>91,407,898,587.88</b>

#### A 房地产开发成本列示如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末金额
房地产在建开发成本:					

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

北京溪城家园及珑原	2008年11月	2017年5月	507,456	259,174,212.36	27,767,082.11
北京公园1872	2011年12月	2014年12月	448,505	501,183,199.19	695,720,007.86
天津雍景湾一期	2014年5月	2017年9月	515,859		2,739,570,711.10
天津依云郡二期	2011年5月	2015年2月	42,487	158,906,079.57	228,422,266.76
天津星城四、五期	2007年1月	2014年7月	359,494	517,394,155.19	653,163,813.48
天津贝肯山	2012年8月	2015年10月	672,668	2,111,257,001.68	2,411,698,968.08
大连兰溪谷	2013年12月	2015年12月	130,925	540,833,533.26	589,451,862.15
青岛海德花园一期	2013年5月	2014年10月	45,593	203,325,256.40	247,288,411.72
青岛LAVIE公社	2012年4月	2014年7月	140,367	933,152,636.23	189,338,685.07
山东日照莱顿小镇一期	2014年6月	2016年3月	178,287		740,506,347.31
烟台招商马尔贝拉	2014年3月	2020年9月	308,068		1,273,803,882.13
哈尔滨诺丁山二期	2013年4月	2014年8月	20,941	148,301,132.07	379,167,726.75
镇江北固湾	2011年5月	2015年12月	621,044	2,981,543,426.67	2,435,476,269.43
南京雍华府	2012年12月	2015年12月	335,945	2,193,241,119.30	2,335,983,095.53
常州公园1872	2013年2月	2017年9月	300,031	775,718,949.71	952,405,102.53
苏州依云华府	2014年3月	2015年12月	163,971		929,738,487.41
苏州雍景湾二期B	2011年3月	2014年12月	89,050	579,401,636.17	661,234,844.04
苏州雍景湾二期A	2012年3月	2014年3月	45,234	388,413,553.83	
苏州雍华府	2013年3月	2015年12月	152,557	994,018,019.59	1,149,267,563.56
苏州依山郡一期	2013年6月	2015年4月	87,076	458,605,748.21	525,183,355.05
苏州依山郡二期	2014年3月	2016年4月	86,950		381,093,971.55
苏州小石城四至十期	2010年3月	2015年11月	184,214	1,104,701,524.85	1,340,351,358.07
上海招商海湾花园四至七期	2011年5月	2015年6月	101,979	438,413,354.96	251,152,989.69
上海佘山珑原二、三期	2010年10月	2014年12月	303,342	1,619,057,055.04	1,650,255,702.88
上海虹悦华庭	2012年12月	2014年10月	146,328	1,178,422,820.66	1,261,223,141.48
上海海德花园一期	2006年5月	2014年12月	187,254	1,410,089,918.17	832,283,455.48
杭州雍华府	2014年5月	2015年9月	139,119		919,686,612.67
杭州雍景湾	2014年5月	2016年4月	261,706		1,830,881,021.25
厦门雍华府	2014年2月	2016年1月	100,507		720,902,687.26
漳州招商假日365	2010年6月	2014年12月	44,205	97,506,634.50	118,564,403.64
漳州卡达凯斯	2010年5月	2020年12月	332,501	1,078,851,560.65	1,195,739,893.41
厦门海上五月花二期	2011年3月	2015年7月	102,873	630,252,483.86	727,701,937.29
厦门海上五月花三期	2013年8月	2016年6月	49,041	151,347,356.23	180,076,456.25
厦门海上五月花一期	2011年3月	2014年6月	116,476	299,438,877.21	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

厦门海德公园一期	2011年5月	2014年3月	141,783	837,957,021.38	
厦门海德公园二期	2013年3月	2015年8月	91,571	657,446,722.92	735,024,616.19
武汉雍华府	2011年7月	2014年4月	99,183	861,018,328.37	
武汉公园1872(A地块)	2012年3月	2015年12月	373,771	1,857,220,454.61	2,045,427,118.80
武汉江湾国际	2014年4月	2016年8月	346,296		6,952,167.16
重庆依云江湾一期	2014年5月	2015年10月	113,128		573,190,322.43
重庆依云江湾二、三期	2014年11月	2017年4月	201,482	262,616.00	565,042,290.10
重庆长嘉汇	2011年5月	2019年12月	1,281,749	3,426,326,531.72	3,323,166,612.83
重庆花园城二、三期	2011年8月	2015年6月	425,195	1,845,235,291.40	1,508,671,199.13
云南海公馆一、二期	2013年1月	2015年12月	230,070	929,185,752.65	1,103,227,857.64
毕节招商花园城一期AB	2012年10月	2016年8月	90,972	205,316,405.59	183,462,918.68
毕节招商花园城一期CDE	2012年7月	2016年6月	209,175	576,351,888.05	769,910,637.39
成都招商雍华府二至五期	2012年4月	2015年1月	275,371	1,904,618,663.66	2,087,267,736.00
成都依云上城一期	2014年2月	2016年10月	121,826		321,105,716.25
珠海招商花园城二至三期	2009年12月	2014年1月	151,667	795,320,613.02	
广州东荟城B地块3期	2012年12月	2016年5月	104,739	616,713,478.66	672,452,763.06
广州东荟城B地块2期	2012年9月	2015年12月	103,052	701,264,446.80	763,504,165.78
广州东荟城B地块1期	2012年3月	2014年11月	81,385	645,448,074.30	555,753,503.77
佛山依云国际	2013年2月	2015年7月	99,920	276,038,549.14	324,659,065.99
三亚海棠湾青田风情小镇	2013年1月	2016年1月	208,088	51,583,724.98	83,749,556.43
广州金山谷5、6、7期、9期、 创意园1、2、3期	2009年7月	2017年4月	670,181	996,703,463.16	1,260,212,714.06
佛山依云公馆一期	2014年2月	2016年5月	54,633		436,922,265.90
佛山依云华府一期	2014年4月	2015年11月	90,010		409,769,642.66
佛山依云雍景湾1标段	2014年3月	2016年3月	132,229		646,009,010.01
佛山依云雍景湾2标段	2014年6月	2017年3月	87,571		342,211,793.81
佛山依云置地中心	2013年10月	2016年4月	210,869	878,602,934.91	857,747,411.28
佛山依云曦城四期	2014年4月	2016年1月	433,870		162,577,962.62
佛山依云曦城三期	2013年9月	2015年8月	508,410	139,621,217.13	177,315,358.50
佛山依云曦城二期	2012年12月	2014年9月	300,168	194,687,704.32	198,358,621.15
佛山依云天汇二期	2011年8月	2014年9月	146,022	1,343,002,124.56	1,393,482,150.47
佛山依云郡花园	2013年9月	2016年9月	260,631	1,401,881,905.84	1,540,074,676.87
深圳中心广场	2011年2月	2014年8月	6,918	53,526,164.81	55,025,244.02
深圳鲸山观海	2011年5月	2014年8月	292,370	2,012,634,209.09	2,133,771,545.70

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳渔二村一期	2015年2月	2018年1月	69,754	269,113,953.75	269,652,499.75
深圳壹海城	2011年11月	2016年12月	735,678	3,917,668,541.84	2,921,707,922.03
深圳溪涌三联旧改	2014年9月	2016年7月	169,415	37,556,658.80	66,887,731.18
深圳坪山花园城	2013年4月	2015年11月	322,408	1,575,860,527.71	1,847,026,487.20
深圳金融中心二期	2013年6月	2016年3月	211,045	1,067,217,206.78	1,109,672,551.44
深圳海上世界市政配套	2014年2月	2016年8月	20,117		158,022,256.42
深圳海上世界住宅	2013年7月	2016年2月	1,203,461	2,834,590,034.27	7,174,015,664.93
深圳南海意库商业改造	2013年3月	2014年3月	600	5,742,046.60	
深圳锦绣观园	2011年12月	2014年7月	94,264	759,733,888.03	793,271,331.56
海上世界博物馆	2013年5月	2015年5月	113,969	15,922,583.76	261,817,591.34
其他				11,162,125.15	11,162,125.15
<b>小计:</b>				<b>55,455,087,099.32</b>	<b>70,424,384,918.67</b>
<b>房地产拟开发土地:</b>					
哈尔滨银泰地块	2014年8月	2021年10月	923,625	2,659,778,476.22	2,693,572,102.10
哈尔滨诺丁山3-7号地块	2015年5月	2018年10月	347,581	556,342,750.32	448,127,795.98
常熟熙城太公望花园	2014年7月	2015年8月	141,881		722,588,041.45
广州番禺万博地块	2014年7月	2016年10月	223,211		1,504,814,630.43
杭州雍华府	2014年1月	2016年10月	139,119	880,000,000.00	
杭州雍景湾	2014年2月	2017年3月	261,706	1,763,690,803.37	
南京海德公馆	2014年10月	2016年6月	84,465		315,378,997.60
南京招商依云郡	2014年8月	2016年12月	107,665		596,364,002.30
青岛海德花园二期	2014年9月	2016年9月	143,158		101,293,687.52
山东日照莱顿小镇	2015年7月	2019年1月	180,884		420,484,100.00
苏州依云华府	2014年2月	2015年11月	163,971	870,387,261.21	
苏州依山郡二期	2014年3月	2016年4月	86,950	341,150,180.95	
西安依云曲江	2014年9月	2016年10月	161,755		489,495,227.00
烟台招商东岸	2015年4月	2019年6月	297,514		3,282,244.72
镇江IBM国际E城	2014年7月	2016年9月	165,979		104,447,487.00
镇江创意产业园	2015年5月	2019年9月	48,497	49,562,123.13	55,935,092.93
厦门雍华府	2014年2月	2016年1月	100,507	690,774,166.67	
武汉墨水湖C地块	2014年7月	2018年9月	354,945	1,217,517,401.97	1,219,907,081.23
武汉墨水湖B地块	2014年7月	2016年4月	227,465	922,306,172.00	923,892,189.42
成都依云上城二至四期	2015年1月	2019年9月	315,324	769,788,038.50	514,484,160.70
佛山依云华府二期	2015年2月	2016年11月	72,493		375,833,944.64

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

佛山依云华府三期	2015年11月	2017年9月	72,966		322,113,380.82
云南海公馆三期	2015年3月	2017年3月	90,029	341,064,823.18	341,059,365.18
重庆中央公园	2014年7月	2021年12月	1,008,855		18,379,346.64
烟台招商马尔贝拉	2014年3月	2020年9月	308,068	1,253,365,941.20	
珠海依云水岸花园	2014年7月	2017年3月	207,916		613,717,637.80
佛山依云公馆二、三期	2014年12月	2017年12月	141,523	368,300,700.00	10,722,000.00
佛山依云曦城四期	2014年4月	2016年7月	43,387	135,743,591.10	
佛山依云曦城五期	2014年12月	2016年7月	32,758	149,055,852.75	149,055,852.75
海南博鳌大灵湖	2014年7月	2022年7月	447,534	829,914,940.82	845,967,051.02
南宁雍景湾	2014年7月	2017年12月	290,000	774,746,719.27	787,001,793.48
小计				<b>14,573,489,942.66</b>	<b>13,577,917,212.71</b>
合计				<b>70,028,577,041.98</b>	<b>84,002,302,131.38</b>

### B. 房地产开发产品列示如下

项目名称	竣工日期	期初金额	本期借方	本期贷方	期末金额
北京溪城家园	2010年3月	91,987,334.55	48,107,194.04	2,810,792.10	137,283,736.49
北京珑原一期	2012年11月	137,479,076.86	110,657,792.16	111,979,223.74	136,157,645.28
北京珑原二期	2013年8月	100,448,188.61	76,180,983.97	100,447,881.63	76,181,290.95
北京公园 1872 一期至二期	2011年6月	27,219,418.97			27,219,418.97
北京公园 1872 三期	2013年4月	64,447,223.17	20,000,000.00	59,332,229.34	25,114,993.83
天津星城一至三期	2012年8月	146,820,760.37		51,829,812.98	94,990,947.39
天津雍华府	2012年10月	169,749,194.87		2,822,910.34	166,926,284.53
天津依云郡一期	2013年6月	14,459,901.01		3,077,254.05	11,382,646.96
天津西康路 36 号	2009年11月	1,907,351.03			1,907,351.03
哈尔滨诺丁山一期	2013年10月	149,427,578.53		27,076,885.72	122,350,692.81
青岛 LAVIE 公社一期	2014年6月	0	600,848,214.29	271,576,512.18	329,271,702.11
镇江北固湾一期(北)	2013年3月	45,539,301.62	695,850,236.17	614,617,112.76	126,772,425.03
南京紫金山一号	2013年12月	1,120,333,242.89		134,866,894.44	985,466,348.45
南京依云溪谷	2010年10月	6,380,500.81			6,380,500.81
苏州雍景湾	2012年5月	371,540,730.88	385,945,153.87	514,937,635.15	242,548,249.60
苏州依云水岸商业街	2009年12月	9,701,439.23	2,395,668.49	2,395,668.49	9,701,439.23
苏州小石城三期	2010年11月	1,332,115.33	17,974.80	1,350,090.13	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

苏州小石城四期	2012年6月	1,702,085.31	615,366.79	613,372.06	1,704,080.04
苏州小石城五期	2013年5月	55,737,048.06		14,580,614.33	41,156,433.73
苏州小石城六期	2013年5月	924,237.55	1,124,766.64	1,122,797.98	926,206.21
上海招商海湾花园一至五期	2011年6月	439,566,442.73	235,872,193.16	93,229,084.28	582,209,551.61
上海佘山珑原一期	2012年1月	907,904,549.76		72,794,282.64	835,110,267.12
上海海德花园一号地段二至三期	2010年12月	36,353,144.39	329,685,278.61	336,569,398.68	29,469,024.32
漳州招商卡达凯斯一期	2011年12月	27,751,486.20			27,751,486.20
漳州招商卡达凯斯公寓	2013年6月	77,627,006.75		15,431,197.68	62,195,809.07
漳州招商假日365一期	2011年12月	8,779,485.23		3,560,879.01	5,218,606.22
漳州招商花园城一期	2011年12月	7,416,942.42			7,416,942.42
漳州花园城二期	2013年6月	47,233,773.83		6,922,604.59	40,311,169.24
漳州阳光花园一期	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365二期	2013年11月	65,873,559.18		13,989,663.49	51,883,895.69
厦门五月花一期3-6地块	2014年6月	127,018,694.10	308,375,663.96	167,327,061.26	268,067,296.80
厦门海德公园一期别墅	2012年12月	154,964,402.02	837,957,021.38	805,964,634.76	186,956,788.64
武汉雍华府	2014年4月	0	910,313,509.12	793,014,715.26	117,298,793.86
重庆招商花园城	2012年12月	171,699,732.21	540,192,598.50	382,478,746.95	329,413,583.76
重庆江湾城一期	2009年11月	81,463,579.24			81,463,579.24
重庆江湾城三至五期	2012年9月	83,898,484.18	2,675,982.86	26,772,993.12	59,801,473.92
重庆江湾城二期	2010年12月	7,596,679.02		1,881,275.16	5,715,403.86
重庆长嘉汇一期	2014年4月	-	296,138,704.84	296,138,704.84	
成都招商雍华府一期	2012年9月	69,466,590.37			69,466,590.37
成都东城国际	2012年11月	23,093,954.26			23,093,954.26
毕节招商花园城一期A	2013年6月	74,584,020.48	44,030,751.72	3,929,094.85	114,685,677.35
珠海花园城一期	2012年3月	283,791,082.74	21,571,078.63	31,662,727.71	273,699,433.66
珠海花园城二、三期	2014年1月		900,145,423.41	668,517,286.66	231,628,136.75
广州金山谷八期	2013年6月	73,218,513.77			73,218,513.77

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

广州金山谷四期	2012年7月	31,015,918.92		5,507,931.10	25,507,987.82
广州金山谷三期二标	2012年6月	287,097,817.69		74,534,995.57	212,562,822.12
广州金山谷三期一标	2010年5月	12,752,916.61			12,752,916.61
广州金山谷二期	2010年1月	15,965,500.83		60,256.86	15,905,243.97
广州东荟城一期	2014年6月	0	161,195,257.72	156,454,244.75	4,741,012.97
佛山依云天汇一期	2013年9月	903,252,545.76		761,695,106.56	141,557,439.20
佛山依云水岸一至二期	2011年4月	31,762,681.09		266,503.81	31,496,177.28
佛山依云水岸水岸四期	2012年1月	134,281,275.62		102,678,730.48	31,602,545.14
佛山依云水岸水岸三期	2012年9月	45,066,560.38		8,694,495.23	36,372,065.15
佛山依云上城一期	2011年8月	128,155,225.06		37,073,583.22	91,081,641.84
佛山依云上城二期	2012年10月	78,676,109.74		77,646,838.88	1,029,270.86
佛山依云上城三期	2013年6月	959,345,916.00		848,773,875.21	110,572,040.79
佛山依云曦城一期	2013年11月	219,160,941.21		47,032,042.76	172,128,898.45
深圳招商澜园	2010年10月	1,063,834.85			1,063,834.85
深圳招商果岭花园	2013年6月	20,277,468.26			20,277,468.26
深圳南海意库商业改造	2014年6月	0	5,742,046.60	5,742,046.60	
深圳招商观园	2012年1月	280,919,862.26		173,294,471.17	107,625,391.09
深圳雍景湾	2012年8月	53,870,232.20		51,360,550.24	2,509,681.96
深圳依山郡二至三期	2009年10月	13,440,925.00		13,440,925.00	
深圳伍兹公寓	2013年6月		80,726,859.07		80,726,859.07
深圳兰溪谷三期	2011年5月	2,478,894.64		2,478,894.64	
深圳环船广场	2013年9月	98,363,670.23	3,212,747.24		101,576,417.47
深圳壹海城一区	2014年1月	0	1,465,923,650.29	1,302,653,059.01	163,270,591.28
其他		1,533,987.00			1,533,987.00
<b>合计</b>		<b>8,609,017,171.77</b>	<b>8,085,502,118.33</b>	<b>9,305,010,589.45</b>	<b>7,389,508,700.65</b>

### (3) 存货跌价准备

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
房地产开发成本					

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
房地产开发产品	185,161,833.73			16,440,971.35	168,720,862.38
低值易耗品	162,981.66				162,981.66
<b>合计</b>	<b>185,324,815.39</b>			<b>16,440,971.35</b>	<b>168,883,844.04</b>

注1: 本公司之子公司上海静园房地产开发有限公司根据以前年度市场情况,对其开发的上海佘山珑原项目计提了存货跌价准备 207,957,544.04 元,以前年度因结转销售配比转销已计提的减值损失累计金额为 22,795,710.31 元。本期因结转销售配比转销已计提的减值损失 16,440,971.35 元。

(4) 房地产开发成本中累计资本化的利息支出为 2,271,026,762.57 元,其中本期计入房地产开发成本的利息支出为 382,434,129.99 元。

(5) 用作抵押的存货如下:

A. 本公司之子公司青岛中润德汽车贸易有限公司以招商中润德空港商务花园一期的土地(对应土地使用权证为青房地权市字第 20081844 号)和在建工程(对应权属证号为青房地建市字第 201274753 号)作为抵押取得借款计人民币 166,500,000.00 元,其中 54,900,000.00 元将于一年内到期。该公司以空港商务花园二期的土地(对应权属证号为青房地权市字第 201448169 号)作为抵押取得借款计人民币 70,000,000.00 元,其中 11,725,000.00 元将于一年内到期。

B. 本公司之子公司天津招商泰达投资有限公司以土地证号为房地证津字第 114051200160 号的土地向银行抵押,取得借款人民币 97,528,563.46 元,该项借款将于一年内到期。

(6) 截至 2014 年 6 月 30 日止,本集团土地储备面积为 466.79 万平方米,土地成本金额 13,577,917,212.71 元。

### 7. 一年内到期的非流动资产

项目	期末金额	期初金额	性质
一年内到期的长期应收款		4,175,229.58	委托贷款
<b>合计</b>		<b>4,175,229.58</b>	

### 8. 其他流动资产

项目	期末金额	期初金额	性质
预交税费	4,031,956,604.01	3,547,427,010.52	预缴的税金

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	期末金额	期初金额	性质
其他	26,714,229.36	2,770,929.08	预付的其他税费
<b>合计</b>	<b>4,058,670,833.37</b>	<b>3,550,197,939.60</b>	

### 9. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算的长期股权投资		
按权益法核算的长期股权投资	1,778,740,853.66	1,653,194,214.56
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,778,740,853.66</b>	<b>1,653,194,214.56</b>
减: 长期股权投资减值准备		
<b>长期股权投资价值</b>	<b>1,778,740,853.66</b>	<b>1,653,194,214.56</b>

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06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	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	本期计提减值准备	本期现金红利
广州市番禺创新科技园有限公司	权益法	350,000,000.00	313,093,571.68	1,790,223.60	314,883,795.28	51.00	50.00		
上海乐都置业有限公司	权益法	66,660,000.00	217,515,645.59	1,033,030.02	218,548,675.61	33.33	33.33		
招商局光明科技园有限公司	权益法	196,000,000.00	163,856,555.45	519,909.20	164,376,464.65	49.00	49.00		
天津兴海房地产开发有限公司	权益法	6,750,000.00	104,079,030.05	0.00	104,079,030.05	45.00	45.00		
TCL 光电科技(深圳)有限公司	权益法	42,010,652.00	93,775,993.21	21,431,084.01	115,207,077.22	40.00	40.00		
上海新南山房地产开发有限公司	权益法	60,000,000.00	56,329,128.55	-1,436,463.06	54,892,665.49	20.00	20.00		
宁波江湾房地产有限公司	权益法	30,000,000.00	29,025,146.81	-879,099.38	28,146,047.43	100.00	34.00		
深圳市德瀚投资发展有限公司	权益法	14,000,000.00	13,439,089.52	-78,469.54	13,360,619.98	70.00	50.00		
深圳招商华侨城物业管理有限公司	权益法	2,500,000.00	3,191,981.20	485,749.78	3,677,730.98	50.00	50.00		
北京招商局天平物业管理有限公司	权益法	490,000.00	2,490,529.24	11,156.31	2,501,685.55	49.00	49.00		
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	权益法	500,000.00	500,000.00	0.00	500,000.00	50.00	50.00		
深圳招商华侨城投资有限公司	权益法	50,000,000.00	655,896,945.76	-200,106,779.04	455,790,166.72	50.00	50.00		320,548,073.61
北京广盈房地产开发有限公司	权益法	6,258,825.01	0.00	0.00	0.00	34.00	34.00		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

司									
惠州市泰通置业投资有限公司	权益法	25,484,900.00	0.00	0.00	0.00	49.00	49.00		
Jones Tech Limited	权益法	60,290,742.27	-	60,290,432.35	60,290,432.35	49.00	49.00		
Holly Profit Limited	权益法	90,435,878.47	-	90,435,568.55	90,435,568.55	49.00	49.00		
Station Fortune Limited	权益法	89,832,961.50	298.75	89,832,662.75	89,832,961.50	49.00	49.00		
Chief Master Limited	权益法	45,217,932.30	298.75	45,217,633.55	45,217,932.30	49.00	49.00		
佛山招商珑原房地产有限公司	权益法	50,000,000.00	-	-		50.00	50.00		
天津睦南秋实实业有限公司	权益法	-	-	17,000,000.00	17,000,000.00	34.00	34.00		
<b>合计</b>		<b>1,186,431,891.55</b>	<b>1,653,194,214.56</b>	<b>125,546,639.10</b>	<b>1,778,740,853.66</b>				<b>320,548,073.61</b>

(3) 对联营企业、合营企业投资

单位: 元

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
深圳市德瀚投资发展有限公司	70.00	50.00	19,391,481.99	304,881.91	19,086,600.08		-112,099.24
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	50.00	50.00	5,062,866.04	6,769,945.70	-1,707,079.66		-2,707,079.66
佛山招商珑原房地产有限公司	50.00	50.00	652,287,843.69	672,924,222.36	-20,764,180.67		95,841.21
北京广盈房地产开发有限公司	34.00	34.00	4,231,189,664.60	4,390,199,247.57	-159,009,582.97		-10,345,024.36
深圳招商华侨城物业管理有限公司	50.00	50.00	17,908,463.17	10,771,117.72	7,137,345.45	12,596,913.32	971,499.56
宁波江湾房地产有限公司	100.00	34.00	2,405,146,847.10	2,380,599,648.79	24,547,198.31		-2,585,586.42
二、联营企业							

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年06月30日 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

深圳招商华侨城投资有限公司	50.00	50.00	1,739,796,000.88	1,222,631,872.76	517,164,128.12	1,263,070,845.58	367,164,128.12
广州市番禺创新科技园有限公司	51.00	50.00	728,824,800.66	160,096,188.73	568,728,611.93	26,389,377.64	3,523,160.61
惠州市泰通置业投资有限公司	49.00	49.00	6,293,884.50	25,590,515.03	-19,296,630.53		-44,759.76
上海新南山房地产开发有限公司	20.00	20.00	1,820,504,455.78	1,563,615,876.54	256,888,579.24		-7,182,315.30
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	660,268,974.78	324,806,801.99	335,462,172.79	18,749,757.87	1,061,039.19
北京招商局天平物业管理有限公司	49.00	49.00	5,335,486.94	291,681.56	5,043,805.38	4,190,336.50	22,767.98
天津兴海房地产开发有限公司	45.00	45.00	238,439,464.58	7,074,131.79	231,365,332.79		78,599.34
上海乐都置业有限公司	33.33	33.33	807,001,148.14	144,319,005.68	662,682,142.46	18,643,738.50	3,100,000.00
Jones Tech Limited	49.00	49.00	123,157,319.18	123,107,497.81	49,821.37		56,742.04
Holly Profit Limited	49.00	49.00	184,706,839.19	184,629,018.93	77,820.26		82,567.47
Station Fortune Limited	49.00	49.00	92,354,665.87	92,288,755.49	65,910.38		70,835.06
Chief Master Limited	49.00	49.00	183,453,805.17	183,422,954.29	30,850.88		35,775.56
TCL 光电科技(深圳)有限公司	40.00	40.00	778,544,946.75	225,448,917.00	553,096,029.32	128,926,127.36	53,577,710.03
天津睦南秋实实业有限公司	34.00	34.00	51,007,553.70	8,000.00	50,999,553.70		-364.28

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

### 10. 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>原价</b>	<b>7,081,694,024.82</b>	<b>99,761,921.84</b>	<b>51,593,155.79</b>	<b>7,129,862,790.87</b>
房屋、建筑物	4,619,714,535.01	88,335,288.51	40,033,771.32	4,668,016,052.20
土地使用权	2,461,979,489.81	11,426,633.33	11,559,384.47	2,461,846,738.67
<b>累计折旧和累计摊销</b>	<b>1,419,849,690.94</b>	<b>118,302,251.94</b>	<b>6,039,143.31</b>	<b>1,532,112,799.57</b>
房屋、建筑物	1,171,893,770.58	87,450,019.00	5,805,147.67	1,253,538,641.91
土地使用权	247,955,920.36	30,852,232.94	233,995.64	278,574,157.66
<b>账面净值</b>	<b>5,661,844,333.88</b>			<b>5,597,749,991.30</b>
房屋、建筑物	3,447,820,764.43			3,414,477,410.29
土地使用权	2,214,023,569.45			2,183,272,581.01
<b>减值准备</b>	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>5,661,844,333.88</b>			<b>5,597,749,991.30</b>
房屋、建筑物	3,447,820,764.43			3,414,477,410.29
土地使用权	2,214,023,569.45			2,183,272,581.01

- (1) 本期增加的投资性房地产中,由存货转入的金额为26,400,589.46元,累计折旧和累计摊销本期增加均为本期计提金额。
- (2) 截止2014年6月30日,无用作抵押的投资性房地产。
- (3) 截止2014年6月30日,本集团尚有净值计人民币2,836,182,386.46元的投资性房地产尚未取得产权证书,主要包括漳州紫薇苑一期、鲸山别墅八期、美伦公寓、船尾广场、船后广场、招商局广场等。其中净值为81,946,690.80的10项资产由于历史久远遗失部分资料,目前正在与相关部门协商办理,其它资产产权证尚在办理中。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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. 固定资产

## (1) 固定资产情况

单位: 元

项目	期初金额	本期转入	本期增加	本期减少	期末金额
<b>原价</b>	<b>2,422,132,988.62</b>	<b>21,764,215.32</b>	<b>20,894,196.85</b>	<b>72,087,336.29</b>	<b>2,392,704,064.50</b>
房屋建筑物	1,875,320,557.09	21,764,215.32		60,847,860.65	1,836,236,911.76
机器设备	315,079,590.79		13,740,626.17	460,514.77	328,359,702.19
运输设备	92,297,631.00		4,689,892.41	2,132,580.50	94,854,942.91
办公设备	139,435,209.74		2,463,678.27	8,646,380.37	133,252,507.64
<b>累计折旧</b>		<b>本期新增</b>	<b>本期计提</b>		
	<b>383,711,997.07</b>	<b>764,338.51</b>	<b>82,124,734.55</b>	<b>13,933,379.08</b>	<b>452,667,691.05</b>
房屋建筑物	121,026,820.32	764,338.51	37,767,906.19	6,182,371.14	153,376,693.88
机器设备	155,336,824.02		28,986,761.15	363,261.26	183,960,323.91
运输设备	47,442,026.52		8,225,328.88	1,595,812.15	54,071,543.25
办公设备	59,906,326.21		7,144,738.33	5,791,934.53	61,259,130.01
<b>账面净值</b>	<b>2,038,420,991.55</b>				<b>1,940,036,373.45</b>
房屋建筑物	1,754,293,736.77				1,682,860,217.88
机器设备	159,742,766.77				144,399,378.28
运输设备	44,855,604.48				40,783,399.66
办公设备	79,528,883.53				71,993,377.63
<b>减值准备</b>					
房屋建筑物					
机器设备					
运输设备					
办公设备					
<b>账面价值</b>	<b>2,038,420,991.55</b>				<b>1,940,036,373.45</b>
房屋建筑物	1,754,293,736.77				1,682,860,217.88
机器设备	159,742,766.77				144,399,378.28
运输设备	44,855,604.48				40,783,399.66
办公设备	79,528,883.53				71,993,377.63

(1) 本期增加的固定资产中,由投资性房地产转入的金额为21,764,215.32元。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 截止2014年6月30日,本集团尚有净值人民币11,541,443.84元的12项房屋及建筑物产权证尚未取得,产权证尚在办理中。

### 12. 在建工程

#### (1) 在建工程情况

单位: 元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
变电站工程	99,326,975.54		99,326,975.54	97,696,226.79		97,696,226.79
建筑工程	2,936,043.39		2,936,043.39	2,936,043.39		2,936,043.39
培训基地改造	4,586,781.10		4,586,781.10	4,263,308.18		4,263,308.18
<b>合计</b>	<b>106,849,800.03</b>		<b>106,849,800.03</b>	<b>104,895,578.36</b>		<b>104,895,578.36</b>

#### (2) 重大在建工程项目变动情况

单位: 元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
变电站工程	214,000,000.00	97,696,226.79	1,630,749			99,326,975.54
建筑工程	1,587,565,000.00	2,936,043.39				2,936,043.39
培训基地改造	7,363,308.18	4,263,308.18	323,473			4,586,781.10

续:

项目名称	工程投入占预算比例	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
变电站工程	46.41	竣工备案中				自筹
建筑工程	0.18	前期成本				自筹
培训基地改造	62.29	前期成本				自筹

### 13. 无形资产

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>原价</b>	<b>566,949,237.65</b>	<b>12,233,384.47</b>	<b>10,436,783.66</b>	<b>568,745,838.46</b>
土地使用权	560,127,109.65	11,559,384.47	10,436,783.66	561,249,710.46
软件	6,822,128.00	674,000.00		7,496,128.00
<b>累计摊销</b>	<b>24,500,586.23</b>	<b>9,447,688.15</b>	<b>0.00</b>	<b>33,948,274.38</b>
土地使用权	21,427,208.41	8,452,526.86		29,879,735.27
软件	3,073,377.82	995,161.29		4,068,539.11
<b>账面净值</b>	<b>542,448,651.42</b>			<b>534,797,564.08</b>
土地使用权	538,699,901.24			531,369,975.19
软件	3,748,750.18			3,427,588.89
<b>减值准备</b>				

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

土地使用权			
软件			
<b>账面价值</b>	<b>542,448,651.42</b>		<b>534,797,564.08</b>
土地使用权	538,699,901.24		531,369,975.19
软件	3,748,750.18		3,427,588.89

(1): 本期增加的无形资产中由投资性房地产转入的金额为 11,559,384.47 元;

(2): 本期减少系租赁物业的土地使用权转投资性房地产。

### 14. 商誉

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
招商局置地有限公司	159,560,861.23			159,560,861.23	

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

### 15. 长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数
经营租赁固定资产改良支出	198,031,614.61	3,197,612.06	10,313,425.85		190,915,800.82
其它	59,637,228.12	11,658,701.67	18,162,228.47		53,133,701.32
合计	257,668,842.73	14,856,313.73	28,475,654.32	-	244,049,502.14

### 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债明细

单位：元

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
预提土地增值税	555,395,607.56	740,221,155.30
子公司评估增值 <sup>注</sup>	464,699,868.61	-
预提费用	2,222,872.21	195,213.25
预计负债	0.00	2,618,340.03
应收账款坏账准备	964,760.31	444,284.36
其他应收款坏账准备	4,244,618.01	4,617,710.75
其他长期资产摊销	3,580,077.90	3,580,077.90

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

超过税法标准列支的教育经费和广告费	5,790,627.28	5,790,627.28
其他	6,396,117.51	12,790,471.82
<b>合计</b>	<b>1,043,294,549.39</b>	<b>770,257,880.69</b>
<b>递延所得税负债:</b>		
预提分红企业所得税	93,864,160.28	108,596,697.05
<b>合计</b>	<b>93,864,160.28</b>	<b>108,596,697.05</b>

### (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	237,183,089.90	620,494,424.87
可抵扣亏损	2,410,009,080.70	1,880,447,683.61
<b>合计</b>	<b>2,647,192,170.60</b>	<b>2,500,942,108.48</b>

### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014	9,070,705.50	9,070,705.50	
2015	73,616,726.44	73,616,726.44	
2016	181,139,035.93	187,868,641.92	
2017	736,182,148.92	743,689,981.13	
2018	866,196,217.64	866,201,628.62	
2019	543,804,246.27	-	
<b>合计</b>	<b>2,410,009,080.70</b>	<b>1,880,447,683.61</b>	

### (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
<b>应纳税差异项目</b>		
预提分红企业所得税	1,192,026,119.49	1,251,843,070.09
<b>小计</b>	<b>1,192,026,119.49</b>	<b>1,251,843,070.09</b>
<b>可抵扣差异项目</b>		
预提土地增值税	2,221,582,430.24	2,960,884,621.18
子公司投资型物业评估增值 <sup>注</sup>	1,858,799,474.44	
预提费用	8,891,488.84	780,853.00
预计负债	-	10,473,360.10

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	3,859,041.24	1,777,137.44
其他应收款坏账准备	16,978,472.04	18,470,842.98
其他长期资产摊销	14,320,311.60	14,320,311.60
超过税法标准列支的教育经费和广告费	23,162,509.11	23,162,509.11
其他	25,584,470.05	51,161,887.35
<b>小计</b>	<b>4,173,178,197.56</b>	<b>3,081,031,522.76</b>

注：如本附注五（一）注 16 所述，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司以投资性物业出资设立子公司，在本集团层面，投资作价金额与资产账面价值差异形成可抵扣暂时性差异，确认递延所得税资产。

### 17. 资产减值准备明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	41,135,956.27	1,429,149.73	540,855.74	19,699.31	42,004,550.95
存货跌价准备 <sup>注</sup>	185,324,815.39			16,440,971.35	168,883,844.04
<b>合计</b>	<b>226,460,771.66</b>	<b>1,429,149.73</b>	<b>540,855.74</b>	<b>16,460,670.66</b>	<b>210,888,394.99</b>

注：存货跌价准备本期其他转出详见六、6（3）存货跌价准备明细表。

### 18. 短期借款

借款类别	期末金额	期初金额
保证借款 <sup>注</sup>	600,000,000.00	1,200,000,000.00
信用借款	2,825,000,000.00	3,050,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,425,000,000.00</b>	<b>4,250,000,000.00</b>

注：本公司之子公司深圳招商建设有限公司向银行借款人民币 600,000,000.00 元，由本公司提供担保。

### 19. 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	33,679,222.89	4,777,875.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

票据种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	1,616,433.20	22,489,762.07
<b>合计</b>	<b>35,295,656.09</b>	<b>27,267,637.07</b>

所有应付票据将在2014年12月31日前到期。

## 20. 应付账款

### (1) 应付账款

项目	期末数	期初数
工程款	6,319,825,047.37	6,498,504,292.06
地价款	6,347,427,544.45	4,916,328,784.79
股权收购款 <sup>注</sup>	327,528,894.81	135,650,000.00
保修金	309,791,186.77	336,853,170.30
其他	112,192,520.77	123,496,207.35
<b>合计</b>	<b>13,416,765,194.17</b>	<b>12,010,832,454.50</b>
其中：1年以上	1,159,131,244.94	937,403,243.07

注：股权收购款系本公司收购天津国俊投资有限公司应付原股东的股权转让款人民币191,878,894.81元；本公司之子公司深圳招商房地产有限公司收购上海丰扬房地产开发有限公司应付原股东的股权转让款人民币70,650,000.00元；本公司之子公司深圳招商房地产有限公司收购深圳招商润德房地产有限公司应付原股东的股权转让款人民币65,000,000.00元。

### (2) 账龄超过1年的大额应付账款如下：

单位名称	期末数	账龄	未支付原因	期后偿还金额
伍兹公寓工程尾款	181,243,826.62	1-2年	工程未结算	
天津松江团泊投资发展有限公司	99,036,642.00	1-2年	工程未结算	
北京公园1872项目二期工程款	90,326,471.87	1-2年	工程未结算	
中集申发建设实业有限公司	70,650,000.00	3年以上	未达到支付条件	
深圳市维汇投资有限公司	65,000,000.00	2-3年	未达到支付条件	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	期末数	账龄	未支付原因	期后偿还金额
漳州美伦山庄工程款	48,468,561.07	1-2年	工程未结算	
佛山鑫城应付二期工程款	47,277,863.80	1-2年	工程未结算	
广州金山谷花园四期工程款	41,616,804.73	1-2年	工程未结算	
毕节市国土局	39,300,000.00	1-2年	未达到支付条件	
上海丰扬应付土地款	33,122,150.40	3年以上	未达到支付条件	
珠海花园城一期工程款	31,181,711.86	1-2年	工程未结算	
佛山信捷一期竣工预提成本	30,242,829.89	2-3年	工程未结算	
佛山信捷二期竣工预提成本	28,621,925.00	1-2年	工程未结算	
佛山鑫城应付三期工程款	25,516,828.37	1-2年	工程未结算	
佛山鑫城应付一期工程款	18,122,174.38	2-3年	工程未结算	
漳州假日365一期工程款	17,353,157.47	1-2年	工程未结算	
上海闵盛预提工程成本	16,677,806.93	2-3年	工程未结算	
北京公园1872项目一期工程款	15,007,514.80	1-2年	工程未结算	
深圳澜园保修金	14,501,632.33	3年以上	工程未结算	
深圳依山郡三期保修金	14,440,288.97	3年以上	工程未结算	
南通建筑工程总承包有限公司	12,726,129.83	1-2年	工程未结算	
漳州卡达凯斯一期预工程款	12,408,865.23	1-2年	工程未结算	
<b>合计</b>	<b>952,843,185.55</b>			

### (3) 期末应付持本集团5% (含5%) 以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	期末数	期初数
蛇口工业区有限公司	3,452,900,000.00	

## 21. 预收款项

### (1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
<b>合计</b>	<b>39,791,073,409.80</b>	<b>37,517,671,641.79</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	期末金额	期初金额
其中：1年以上	2,702,325,732.57	3,720,581,363.29

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

(2) 期末预收款项中不含预收持本集团5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收款项中预收售楼款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
北京公园·1872	2,694,278,272.00	2,513,448,128.72	2014年	93.55
北京珑原	21,630,756.00	483,021,009.00	已竣工	97.65
天津贝肯山	932,499,817.00	612,503,010.00	2014年	75.00
天津依云郡	216,869,219.00	4,041,470.00	2015年	69.38
天津雍华府	4,512,334.00	8,167,103.00	已竣工	99.62
天津钻石山	539,680,130.02	254,743,936.00	2014年	87.92
哈尔滨诺丁山	142,725,870.94	64,133,341.74	2014年	59.64
青岛LAVIE公社	52,745,507.00	336,531,075.00	2015年	43.25
青岛海德花园	246,969,361.00	104,020,254.00	2014年	71.00
苏州小石城	1,621,686,568.32	1,068,144,545.32	2015年	79.45
苏州依山郡	378,384,901.38	90,317,988.00	2015年	23.85
苏州雍华府	963,974,167.00	605,767,868.00	2014年	58.06
苏州雍景湾	911,700,695.03	1,157,626,344.00	2014年	99.19
南京依云溪谷	15,547,123.80	13,697,123.80	2015年	100.00
南京雍华府	2,207,808,048.40	1,185,606,983.56	2015年	74.43
南京紫金山1号	37,610,197.43	81,034,908.03	已竣工	93.69
镇江北固湾	369,176,343.09	1,009,300,474.03	2015年	72.63
上海海德花园	1,020,550,130.00	1,025,262,637.00	2014年	96.11
上海虹悦华庭	1,803,476,955.00	1,104,974,625.00	2014年	97.02
上海佘山珑原	212,674,341.00	122,907,095.00	2014年	35.47
上海招商海廷	118,025,841.00	164,839,893.00	已竣工	75.88
常州招商花园城	199,849,453.00	130,421,353.00	2017年	42.26
成都东城国际	5,000,000.00	5,000,000.00	已竣工	89.34
成都雍华府	2,071,314,160.71	1,450,106,403.20	2014年	85.96
武汉奥明墨水湖	1,148,010,767.00	718,119,183.00	2014年	82.28
武汉雍华府	35,004,278.00	945,441,379.00	2014年	93.25
重庆花园城	729,485,319.21	772,714,786.31	2015年	62.28
重庆江湾城	95,072,150.00	79,310,504.00	已竣工	93.01
重庆长嘉汇	582,022,745.00	703,275,279.23	2017年	69.14

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

广州东荟城	2,765,743,170.92	2,409,381,921.15	2016年	66.94
广州金山谷	498,689,910.69	428,617,599.35	2014年	73.99
佛山依云上城	66,677,729.56	996,710,467.73	已竣工	94.19
佛山依云水岸	51,896,368.00	363,928,689.63	已竣工	97.54
佛山依云天汇	1,270,851,514.00	1,815,818,056.00	2014年	67.06
佛山依云曦城	422,814,774.00	297,758,971.00	2015年	71.99
珠海招商花园城	27,943,194.00	1,142,120,726.00	已竣工	89.56
毕节招商花园城	719,176,318.00	481,515,592.00	2014年	60.93
厦门海德公园	1,054,456,020.00	1,507,876,002.00	2014年	87.05
厦门海上五月花	2,010,046,907.57	1,684,807,638.57	2015年	75.68
漳州花园城	34,892,902.20	35,159,236.20	已竣工	99.43
漳州假日366	276,773,959.26	225,182,206.24	2014年	99.82
漳州卡达凯斯	1,397,631,521.30	1,109,021,632.16	已竣工	89.20
深圳鲸山观海	5,228,078,643.00	3,890,394,171.00	2014年	94.73
深圳兰溪谷公寓	6,756,284.00	23,097,053.00	已竣工	100.00
深圳坪山花园城	1,233,158,194.00	356,504,453.00	2015年	70.69
深圳伍兹公寓	1,090,000.00	41,930,540.00	已竣工	91.98
深圳壹海城	2,087,621,992.00	3,365,465,960.00	2016年	36.00
深圳雍景湾	6,075,615.00	75,999,203.00	已竣工	99.89
深圳招商观园	1,141,725,637.00	292,375,822.00	已竣工	94.92
深圳招商果岭花园	916,294.00	916,294.00	已竣工	99.30
深圳地产依山郡		86,525,110.00	已竣工	100.00
其他	4,002,246.21	12,000,463.24		
<b>合计</b>	<b>39,685,304,646.04</b>	<b>37,457,586,507.21</b>		

## 22. 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	353,649,099.38	578,963,944.89	807,983,712.66	124,629,331.61
职工福利费		28,942,847.90	28,942,847.90	0.00
社会保险费	582,482.45	83,680,587.27	84,145,007.63	118,062.09
其中：医疗保险费	177,255.63	25,434,492.39	25,426,528.90	185,219.12
基本养老保险费	502,294.03	41,160,072.58	41,448,456.58	213,910.03
补充医疗保险				0.00
年金缴费(补充养老保险)	-425,715.96	10,781,732.16	10,890,008.58	-533,992.38
失业保险费	149,519.01	2,986,830.10	3,067,902.85	68,446.26

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工伤保险费	91,825.09	1,653,899.06	1,646,513.04	99,211.11
生育保险费	87,304.65	1,663,560.98	1,665,597.68	85,267.95
住房公积金	1,275,942.10	26,806,264.06	27,030,335.98	1,051,870.18
工会经费和职工教育经费	22,134,025.25	15,194,312.77	10,316,687.81	27,011,650.21
辞退福利	1,280,000.00	1,102,616.91	1,088,284.65	1,294,332.26
其他	6,973,163.35	5,240,747.96	5,094,390.19	7,119,521.12
<b>合计</b>	<b>385,894,712.53</b>	<b>739,931,321.76</b>	<b>964,601,266.82</b>	<b>161,224,767.47</b>

### 23. 应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	965,177,102.76	1,103,188,885.00
土地增值税	56,049,281.60	82,252,894.07
营业税	20,125,383.14	173,015,455.00
个人所得税	35,877,859.95	16,385,954.42
增值税	1,985,873.36	1,727,875.43
城市维护建设税	1,433,812.78	10,905,212.85
土地使用税	3,017,946.48	6,202,187.15
契税	119,406,833.40	59,104,080.00
其他	36,771,142.89	11,643,333.18
<b>合计</b>	<b>1,239,845,236.36</b>	<b>1,464,425,877.10</b>

### 24. 应付利息

项目	期末金额	期初金额
分期付息到期还本的长期借款利息	128,602,732.24	141,592,356.43
企业债券利息	6,872,335.87	6,809,898.56
短期借款应付利息	1,353,013.70	3,958,803.08
<b>合计</b>	<b>136,828,081.81</b>	<b>152,361,058.07</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
嘉森国际有限公司	450,964,624.39		
蛇口工业区有限公司	332,841,272.16		
九龙仓置业(广州)有限公司	27,788,058.64		
天津市森森投资集团有限公司	4,692,329.22	9,692,329.22	与合作方协调暂缓支付
蛇口华苑酒家	285,600.10	285,600.10	对方停业多年
深圳市蛇口东帝实业发展有限公司		140,218.27	
深圳南山房地产开发有限公司		110,809,046.70	
其他小股东	383,233.13		
<b>合计</b>	<b>816,955,117.64</b>	<b>120,927,194.29</b>	

### 26. 其他应付款

#### (1) 其他应付款

项目	期末数	期初数
合作公司往来	5,873,903,107.86	5,606,100,060.64
关联公司往来	1,432,253,109.41	2,059,548,538.01
保证金	768,864,838.35	555,633,651.06
代收及暂收款	681,471,743.04	533,845,271.67
其他	622,616,733.21	258,919,961.15
<b>合计</b>	<b>9,379,109,531.87</b>	<b>9,014,047,482.53</b>
其中: 1年以上	3,156,954,883.55	1,992,622,335.11

注: 账龄超过1年的大额其他应付款主要为少数股权股东垫款。

(2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项

#### (3) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
苏州耀龙投资有限公司	912,718,813.10	1年以内	子公司股东往来款
上海朗达实业有限公司	882,420,768.56	0-3年以上	子公司股东往来款
深圳昭信物业管理服务有限公司	774,612,987.75	0-3年以上	子公司股东往来款
天津泰达发展有限公司	534,505,285.78	2年以内	子公司股东往来款

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	金额	账龄	性质或内容
云南城投置业股份有限公司	522,997,394.88	2年以内	子公司股东往来款
九龙仓(北京)企业管理有限公司	416,414,828.38	1年以内	子公司股东往来款
哈尔滨哈地地产置业有限公司	409,276,633.89	1年以内	子公司股东往来款
日照市城市建设投资咨询有限公司	352,750,000.00	1年以内	往来款
深圳ITCL房地产有限公司	273,169,295.71	1年以内	子公司股东往来款
广东新南达电缆实业有限公司	261,401,273.12	1年以内	子公司股东往来款
上海乐都置业有限公司	251,012,803.57	2年以内	联营企业往来款
大连昊宇投资有限公司	245,570,000.00	2年以内	子公司股东往来款
北京银泰置地商业有限公司	225,232,860.00	1年以内	子公司股东往来款
招商局漳州开发区有限公司	200,000,000.00	1年以内	子公司股东往来款
佛山市国轮置业投资有限公司	185,208,465.34	1年以内	子公司股东往来款
南京乾嘉投资有限公司	173,455,892.49	1年以内	子公司股东往来款
会德丰地产有限公司	160,048,546.22	2年以内	子公司股东往来款
镇江市水利投资有限公司	138,242,326.60	3年以内	往来款
达峰国际股份有限公司	132,720,170.98	2年以内	子公司股东往来款
佛山新城投资发展有限公司	106,410,408.00	1年以内	子公司股东往来款
天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	2年以内	联营企业往来款
佛山市金城速冻食品有限公司	104,560,814.05	1年以内	子公司股东往来款
<b>合计</b>	<b>7,368,810,967.09</b>		

### 27. 一年内到期的非流动负债

#### (1) 一年内到期的非流动负债

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	9,332,132,762.45	6,331,007,932.13
其中: 信用借款	1,549,040,398.99	2,087,591,745.57
保证借款	7,618,938,800.00	3,931,709,451.27
抵押借款	164,153,563.46	300,800,000.00
委托贷款	-	10,906,735.29
<b>合计</b>	<b>9,332,132,762.45</b>	<b>6,331,007,932.13</b>

一年内到期的长期借款说明详见“本附注六、29 长期借款”。

#### (2) 期末金额中前五名一年内到期的非流动负债

贷款单位	借款	借款	币种	利率	期末金额

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

					外币金额	本币金额
金融机构一	2013/03/26	2015/06/15	美元	浮动	200,000,000.00	1,230,560,000.00
金融机构二	2013/03/29	2015/03/29	人民币	固定		1,100,000,000.00
金融机构三	2011/10/17	2014/09/26	美元	浮动	100,000,000.00	615,280,000.00
金融机构四	2013/03/29	2015/03/29	人民币	固定		500,000,000.00
金融机构五	2012/09/25	2015/06/29	人民币	固定		500,000,000.00

### 28. 其他流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税 <sup>注1</sup>	2,338,349,360.00	3,560,491,070.18
<b>合计</b>	<b>2,338,349,360.00</b>	<b>3,560,491,070.18</b>

注 1：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税，按配比原则计入了相关期间损益。同时在计算所得税费用时，本集团根据各子公司所属地区的相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

### 29. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款 <sup>注1</sup>	169,875,000.00	277,128,563.46
保证借款 <sup>注2</sup>	10,194,523,200.01	10,803,053,770.94
信用借款	6,895,665,261.60	5,141,455,560.02
委托借款 <sup>注3</sup>	830,280,000.00	830,280,000.00
<b>合计</b>	<b>18,090,343,461.61</b>	<b>17,051,917,894.42</b>

注 1：详见“本附注六、6. 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
------	------	------	--------------------	------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	华泰资产管理 有限公司	2,000,000,000.00		招商局集团有限公司
本公司	各银行	1,531,500,000.00	514,000,000.00	招商局蛇口工业区有限公司
本公司	各银行	1,619,000,000.00	1,109,000,000.00	深圳招商房地产有限公司
深圳招商房地产有限公司	各银行	574,500,000.00	574,500,000.00	招商局蛇口工业区有限公司
深圳招商房地产有限公司	各银行	249,900,000.00	249,900,000.00	本公司
深圳招商供电有限公司	各银行	184,584,000.00		本公司
瑞嘉投资有限公司	各银行	7,042,878,000.00	3,880,338,800.00	招商局集团(香港)有限公司
北京康拉德房地产开发有限公司	各银行	373,100,000.01	109,200,000.00	深圳招商房地产有限公司及招商局蛇口工业区有限公司按持股比例提供担保
深圳招商商业发展有限公司	各银行	130,000,000.00	40,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司和深圳市海上世界实业发展有限公司按持股比例提供担保
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	各银行	490,000,000.00	20,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司及招商局蛇口工业区有限公司按持股比例提供担保
深圳金域融泰投资发展有限公司	各银行	150,000,000.00	10,000,000.00	深圳招商商置投资有限公司及招商局蛇口工业区有限公司按持股比例提供担保
武汉奥明房地产开发有限公司	各银行	94,000,000.00		招商局蛇口工业区有限公司
深圳万科滨海房地产有限公司	各银行	300,000,000.00		深圳招商房地产有限公司及深圳市万科房地产有限公司按持股比例提供担保
招商局地产(南京)有限公司	各银行	600,000,000.00		广州招商房地产有限公司
佛山依云房地产有限公司	各银行	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	广州招商房地产有限公司及九龙仓置业(广州)有限公司按持股比例提供担保
青岛招商海德置业发展有限公司	各银行	30,000,000.00		本公司及招商局蛇口工业区有限公司按持股比例提供担保
广州招商房地产有限公司	各银行	396,000,000.00	8,000,000.00	深圳招商房地产有限公司及招商局置地有限公司按持股比例提供担保
佛山招商新城高新技术有限公司	各银行	200,000,000.00		深圳招商房地产有限公司及佛山市新城开发建设有限公司按持股比例提供担保
南京招商瑞盛房地产有限公司	各银行	748,000,000.00	4,000,000.00	广州招商房地产有限公司
<b>合计</b>		<b>17,813,462,000.01</b>	<b>7,618,938,800.00</b>	

### 注3:

1) 根据本公司之子公司广州市万尚房地产有限公司与银行及广州市万科房地产有限公司签署的《委托贷款合同》,广州市万科房地产有限公司委托银行向广州市万尚房地产有限公司提供委托贷款计人民币415,140,000.00元。根据本公司之子公司广州市万尚房地产有限公司与银行及杭州杭龙置业管理有限公司签署的《委托贷款合同》,杭州杭龙置业管理有限公司委托银行向广州市万尚房地产有限公司提供委托贷款计人民币415,140,000.00元。

#### (1) 期末金额中前五名长期借款

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期末金额	
					外币 金额	本币 金额
金融机构一	2010/04/20	2017/04/19	人民币	浮动		2,000,000,000.00
金融机构二	2014/06/04	2016/06/04	人民币	固定		1,300,000,000.00
金融机构三	2013/12/23	2016/12/23	美元	浮动	194,000,000.00	1,193,643,200.00
金融机构四	2013/12/18	2016/12/18	美元	浮动	100,000,000.00	615,280,000.00
金融机构五	2013/04/29	2016/04/25	美元	浮动	100,000,000.00	615,280,000.00

续:

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期初金额	
					外币 金额	本币 金额
金融机构一	2010/04/20	2017/04/19	人民币	浮动		2,000,000,000.00
金融机构二	2013/12/23	2016/12/23	美元	浮动	194,000,000.00	1,182,798,600.00
金融机构三	2013/03/29	2015/03/29	人民币	固定		1,100,000,000.00
金融机构四	2013/04/11	2015/06/15	美元	浮动	180,000,000.00	1,097,442,000.00
金融机构五	2013/12/18	2016/12/18	美元	浮动	100,000,000.00	609,690,000.00

### 30. 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	发行金额
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
<b>合计</b>	<b>3,048,450,000.00</b>			<b>3,003,382,977.23</b>

续:

期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末金额
6,809,898.56	61,607,584.1	61,545,146.79	6,872,335.87	3,032,838,307.20
<b>合计</b>	<b>61,607,584.10</b>	<b>61,545,146.79</b>	<b>6,872,335.87</b>	<b>3,032,838,307.20</b>

本公司之子公司招商局置地有限公司于2013年12月11日发行信用增强债券，发行总额为5亿美元，期限为5年，票面年利率为4.021%，在债券存续期间固定不变，采取单利按半年付息，不计复利。该债券于2013年12月12日起，在香港联合交易所挂牌上

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

市，发行债券募集资金用于一般企业用途。

### 31. 长期应付款

借款单位	期末数	期初数
合计	105,023,177.74	102,745,035.90
其中：		
本体维修基金	103,823,177.74	101,545,035.90
深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00

### 32. 预计负债

项目	期初金额	本期增加	本期结转	期末金额
未决诉讼	10,473,360.10		10,473,360.10	
合计	10,473,360.10		10,473,360.10	

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

### 33. 其他非流动负债

#### (1) 其他非流动负债明细

项目	期末账面余额	期初账面余额
酒店项目专项扶持资金	9,420,040.00	9,420,040.00
文化事业发展专项资金	1,500,000.00	1,500,000.00
递延租金收入	316,720.00	316,720.00
合计	11,236,760.00	11,236,760.00

#### (2) 政府补助

政府补助项目	期初金额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	期末金额	与资产相关/与收益相关
酒店项目专项扶持资金(美仑山庄补贴)	9,420,040.00			9,420,040.00	与资产相关
文化产业发展专项资金	1,500,000.00			1,500,000.00	与资产相关
合计	10,920,040.00			10,920,040.00	

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

34. 股本

单位: 元

股东名称/类别	期初金额		本期变动增减(+、-)					期末金额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>									
1、国家持有股									
2、国有法人持股	693,419,317.00	40.38			346,709,658.00		346,709,658.00	1,040,128,975.00	40.38
3、其他内资持股									
其中: 境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	197,709,440.00	11.51			98,854,720.00		98,854,720.00	296,564,160.00	11.51
其中: 境外法人持股	197,709,440.00	11.51			98,854,720.00		98,854,720.00	296,564,160.00	11.51
境外自然人持股									
5、高管持股	376,098.00	0.02			245,583.00	130,743.00	376,326.00	752,424.00	0.03
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>891,504,855.00</b>	<b>51.91</b>			<b>445,809,961.00</b>	<b>130,743.00</b>	<b>445,940,704.00</b>	<b>1,337,445,559.00</b>	<b>51.92</b>
<b>二、无限售条件股份</b>									
1、人民币普通股	684,248,848.00	39.84			342,104,515.00	-54,818.00	342,049,697.00	1,026,298,545.00	39.84
2、境内上市外资股	141,546,800.00	8.24			70,735,775.00	-75,925.00	70,659,850.00	212,206,650.00	8.24
3、境外上市外资股									
4、其他									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>825,795,648.00</b>	<b>48.09</b>			<b>412,840,290.00</b>	<b>-130,743.00</b>	<b>412,709,547.00</b>	<b>1,238,505,195.00</b>	<b>48.08</b>
<b>股份总额</b>	<b>1,717,300,503.00</b>	<b>100</b>			<b>858,650,251.00</b>	<b>-</b>	<b>858,650,251.00</b>	<b>2,575,950,754.00</b>	<b>100.00</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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：根据公司于2014年4月14日召开的2013年度股东大会决议通过的2013年度利润分配及资本公积转增股本议案，按2013年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股以资本公积转增普通股5股，共计转增858,650,251股，转增后总股本增至2,575,950,754股。

### 35. 资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	8,272,422,487.12		858,650,251.00	7,413,772,236.12
原制度资本公积转入	104,411,758.00			104,411,758.00
其他资本公积	70,214,581.44	25,443,773.72		95,658,355.16
<b>合计</b>	<b>8,447,048,826.56</b>	<b>25,443,773.72</b>	<b>858,650,251.00</b>	<b>7,613,842,349.28</b>

(1) 资本公积增加系本公司之子公司深圳坪山招商房地产少数股东增资扩股导致的溢价。

(2) 资本公积本期减少数为实施2013年度利润分配及资本公积转增股本方案转增的股本数。

### 36. 盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	993,395,354.99			993,395,354.99
任意盈余公积	140,120,038.00			140,120,038.00
<b>合计</b>	<b>1,133,515,392.99</b>			<b>1,133,515,392.99</b>

### 37. 未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
<b>上年期末金额</b>	<b>15,348,735,891.17</b>	
加：期初未分配利润调整数		
<b>本期期初金额</b>	<b>15,348,735,891.17</b>	
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,785,434,748.85	
减：提取法定盈余公积		
应付利润 <sup>注</sup>	824,304,241.00	
其他减少		
<b>本期期末金额</b>	<b>16,309,866,399.02</b>	

注：根据公司2013年度股东大会决议通过的2013年度利润分配及资本公积转增股本议案，按2013年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股派4.80元现金(含税)，共派发现金股利824,304,241.00元。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

### 38. 外币报表折算差

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
外币报表折算差	78,901,353.52			78,901,353.52
<b>合计</b>	<b>78,901,353.52</b>			<b>78,901,353.52</b>

本公司少数境外子公司原以港币为记账本位币,因其主要业务均在境内,该等子公司均已将记账本位币变更为人民币,子公司所有报表项目均按转换日即期汇率进行折算。因转换日汇率与历史汇率不一致导致合并过程产生的外币报表折算差,待处置境外子公司时转入当期损益。

### 39. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比(%)	期末金额	期初金额
深圳市招商其乐物业管理有限公司	40.00	-1,791,110.23	-1,936,145.96
北京招商局物业管理有限公司	20.00	6,350,745.38	5,009,617.73
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	50.00	1,193,684,560.53	1,083,696,920.33
漳州招商房地产有限公司	49.00	320,149,190.88	325,031,109.56
蛇口兴华实业股份有限公司	34.93	42,770,405.86	42,046,009.47
Union Bloom Limited	49.00	-5,158,155.65	-972,279.47
Vast Joint Limited	49.00	-21,226.52	-17,109.84
苏州招商南山地产有限公司	40.00	110,148,502.76	106,543,429.10
天津招商房地产有限公司	25.00	11,014,130.07	11,142,732.16
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	30.00	2,970,820.14	2,999,560.05
苏州双湖房地产有限公司	50.00	946,118,886.87	954,476,087.40
上海丰扬房地产开发有限公司	40.00	225,474,257.83	308,209,766.77
深圳招商安业投资发展有限公司	49.00	-5,218,503.95	-4,761,084.37
珠海源丰房地产有限公司	49.00	13,971,317.43	103,602,153.72
云南招商城投房地产有限公司	40.00	-12,974,019.99	-6,579,163.05
上海静园房地产开发有限公司	45.00	132,238,457.81	136,718,744.67
福建中联盛房地产开发有限公司	50.00	91,197,812.33	97,663,599.52
天津招商泰达投资有限公司	40.00	81,777,806.16	88,026,633.60
青岛中润德汽车贸易有限公司	49.00	150,247,144.08	156,493,862.83
广州市万尚房地产开发有限公司	66.00	71,774,616.33	52,780,108.29
深圳招商润德房地产有限公司	49.00	130,903,395.64	130,941,276.11
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	50.00	8,741,752.72	12,568,221.14
佛山招商新城高新技术有限公司	40.00	3,447,887.38	3,731,635.58
大连招宇房地产有限公司	49.00	-1,052,050.06	710,994.12
深圳招商蛇口建设有限公司	49.00	4,714,468.17	4,911,176.40
镇江南山创意产业园发展有限公司	40.00	19,694,085.29	19,753,128.45
天津招江投资有限公司	23.00	6,738,385.48	7,078,114.95
南宁招商浩田房地产有限公司	30.00	3,657,909.54	9,104,123.63

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

哈尔滨银开房地产开发有限公司	15.00	40,169,934.95	38,028,378.75
深圳坪山招商房地产	30.00	6,374,447.44	
北京康拉德房地产开发有限公司	40.00	67,134,699.43	86,371,797.60
深圳招商商业发展有限公司	49.00	55,237,901.37	60,503,665.67
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	49.00	-16,888,311.52	-1,152,081.66
深圳金域融泰投资发展有限公司	50.00	3,393,374.73	3,390,669.24
招商局置地有限公司	25.65	2,078,785,979.45	2,075,109,818.07
佛山市凯达城投资发展有限公司	49.00	88,026,068.28	88,300,523.24
佛山鑫城房地产有限公司	50.00	592,401,099.96	969,375,418.71
佛山依云房地产有限公司	50.00	34,366,606.67	2,415,635.31
佛山依云臻园房地产有限公司	45.00	2,983,469.15	
佛山招商九龙仓房地产有限公司	50.00	432,150,274.28	427,534,853.66
深圳万科滨海房地产有限公司	50.00	525,075,226.67	478,001,641.97
海南招商远洋发展有限公司	40.00	799,378,666.05	799,931,781.17
茵荣有限公司	50.00	2,575,182,370.16	2,559,077,859.18
会鹏房地产发展有限公司	50.00	991,799,886.38	955,802,053.72
火炬投资有限公司	30.00	-102,993.29	
南京招商兴盛房地产有限公司	30.00	9,001,560.32	
<b>合计</b>		<b>11,836,041,732.76</b>	<b>12,191,665,237.52</b>

#### 40. 营业收入、营业成本

项目	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
<b>合计</b>	16,047,155,730.99	10,391,068,273.47	16,133,568,321.26	8,692,511,279.89

##### (1) 主营业务—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	15,286,741,029.90	9,740,634,674.02	15,468,041,797.53	8,145,757,888.80
公用事业	296,760,432.45	232,485,479.31	286,293,107.78	210,341,111.20
物业管理	463,654,268.64	417,948,120.14	379,233,415.95	336,412,279.89
<b>合计</b>	<b>16,047,155,730.99</b>	<b>10,391,068,273.47</b>	<b>16,133,568,321.26</b>	<b>8,692,511,279.89</b>

##### (2) 前五名客户的营业收入情况

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
客户一	75,000,000.00	0.47
客户二	61,575,156.00	0.38
客户三	51,145,150.00	0.32
客户四	50,058,759.40	0.31
客户五	44,000,000.00	0.27
<b>合计</b>	<b>281,779,065.40</b>	<b>1.75</b>

### 41. 营业税金及附加

项目	本期金额	上年同期金额	计缴标准
土地增值税	715,462,580.01	1,682,436,591.33	详见本附注四
营业税	795,233,571.24	791,426,399.15	详见本附注四
城市维护建设税	52,643,579.68	52,105,782.75	详见本附注四
教育费附加	31,521,296.26	38,222,483.89	详见本附注四
其他	19,158,673.10	15,239,466.65	
<b>合计</b>	<b>1,614,019,700.29</b>	<b>2,579,430,723.77</b>	

### 42. 销售费用

项目	本期金额	上年同期金额
广告推广费	131,573,936.41	159,820,963.51
销售机构费用及佣金	49,644,432.90	36,772,751.27
其他	100,719,879.14	75,426,076.98
<b>合计</b>	<b>281,938,248.45</b>	<b>272,019,791.76</b>

### 43. 管理费用

项目	本期金额	上年同期金额
人工费用	142,440,093.58	126,352,153.75
办公及行政费用	43,358,242.39	48,812,337.37
中介机构费用	10,039,265.18	29,643,111.36

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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
资产摊销	11,953,023.23	7,074,100.19
捐税	15,615,878.06	13,977,283.57
其他	8,253,296.26	6,852,499.77
<b>合计</b>	<b>231,659,798.70</b>	<b>232,711,486.01</b>

### 44. 财务费用

项目	本期金额	上年同期金额
利息支出	844,061,553.24	703,636,382.20
减：已资本化的利息支出	382,434,129.99	415,466,833.70
减：利息收入	221,966,151.28	110,091,552.79
加：汇兑损失	51,270,119.88	-137,306,098.33
减：已资本化的汇兑差额		-16,408,450.00
加：其他支出	35,170,994.70	16,168,624.01
<b>合计</b>	<b>326,102,386.55</b>	<b>73,348,971.39</b>

### 45. 资产减值损失

项目	本期金额	上年同期金额
坏账损失	888,293.99	10,003,720.97
存货跌价损失		-182,370,000.00
<b>合计</b>	<b>888,293.99</b>	<b>-172,366,279.03</b>

### 46. 投资收益

#### (1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
权益法核算的长期股权投资收益	143,318,415.51	336,191,940.58
处置长期股权投资产生的投资收益		-55,703,911.65
其他		1,691,730.00
<b>合计</b>	<b>143,318,415.51</b>	<b>282,179,758.93</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上年同期增减变动的原因
深圳招商华侨城投资有限公司	120,441,294.57	339,878,500.00	上年成本法转权益法核算
上海乐都置业有限公司	1,033,030.02	5,185,519.88	被投资单位本期盈利减少
TCL 光电科技(深圳)有限公司	21,431,084.01	12,617,820.16	被投资单位本期盈利增长
深圳招商华侨城物业管理有限公司	485,749.78	62,212.24	被投资单位本期盈利增长
北京招商局天平物业管理有限公司	11,156.31	30,278.76	被投资单位本期盈利减少
深圳德翰投资发展有限公司	-78,469.54	-140,203.81	被投资单位本期亏损减少
宁波江湾房地产有限公司	-879,099.38	0.00	新增合营公司
广州市番禺创新科技园有限公司	1,790,223.60	1,889,728.08	被投资单位本期盈利减少
上海新南山房地产开发有限公司	-1,436,463.06	0.00	新增联营公司
招商局光明科技园有限公司	519,909.20	-1,290,760.00	被投资单位本期扭亏为盈
北京广盈房地产开发有限公司	0.00	-2,044,883.47	被投资单位超额亏损,长投账面价值已减至零
惠州泰通置业投资有限公司	0.00	-19,996,271.26	被投资单位超额亏损,长投账面价值已减至零
<b>合计</b>	<b>143,318,415.51</b>	<b>336,191,940.58</b>	

### 47. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本期金额	上年同期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	14,184.22	469,576.00	14,184.22
其中: 固定资产处置利得	14,184.22	469,576.00	14,184.22
政府补助	25,262,476.52	2,198,400.00	25,262,476.52
违约金收入	4,879,293.44	5,828,374.85	4,879,293.44
其他	5,340,925.45	3,278,352.43	5,340,925.45
<b>合计</b>	<b>35,496,879.63</b>	<b>11,774,703.28</b>	<b>35,496,879.63</b>

#### (2) 政府补助明细

补助项目	本期金额	上年同期金额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

补助项目	本期金额	上年同期金额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
专项补贴	22,412,476.52	697,000.00	与收益相关	是
纳税大户奖励	2,850,000.00	1,501,400.00	与收益相关	是
<b>合计</b>	<b>25,262,476.52</b>	<b>2,198,400.00</b>		

注:专项补贴主要为地方政府提供的绿色、节能等企业发展奖励。

### 48. 营业外支出

项目	本期金额	上年同期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	175,062.57	910,283.52	175,062.57
其中:固定资产处置损失	175,062.57	910,283.52	175,062.57
对外捐赠	2,000.00		2,000.00
盘亏损失			
预计负债支出	-2,990,565.73		-2,990,565.73
罚款支出			
重大水利建设基金	5,971,344.17	4,579,668.16	5,971,344.17
其他	18,567,574.48	9,897,602.93	18,567,574.48
<b>合计</b>	<b>21,725,415.49</b>	<b>15,387,554.61</b>	<b>21,725,415.49</b>

### 49. 所得税费用

#### (1) 所得税费用

项目	本期金额	上年同期金额
当年所得税费用	1,252,265,973.88	1,432,015,820.32
递延所得税费用	-287,769,205.47	44,571,010.06
<b>合计</b>	<b>964,496,768.41</b>	<b>1,476,586,830.38</b>

#### (2) 当年所得税

项目	金额
本期合并利润总额	3,358,568,909.19
加:纳税调整增加额	2,274,065,861.12
减:纳税调整减少额	1,154,415,347.35
加:境外应税所得弥补境内亏损	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

减：弥补以前年度亏损	14,242,849.18
加：子公司本期亏损额	545,685,334.44
本期应纳税所得额	5,009,661,908.22
法定所得税税率（香港地区子公司税率16.5%）	25%
本期应纳所得税额	1,252,265,973.88
减：减免所得税额	
减：抵免所得税额	

### 50. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	1	1,785,434,748.85	2,550,631,034.51
归属于母公司的非经常性损益	2	-57,442,222.60	332,958,050.10
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	1,842,876,971.45	2,217,672,984.41
期初股份总数	4	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	858,650,251.00	858,650,251.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至期末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至期末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	2,575,950,754.00	2,575,950,754.00
<b>基本每股收益（I）</b>	<b>13=1÷12</b>	0.6931	0.9902
<b>基本每股收益（II）</b>	<b>14=3÷12</b>	0.7154	0.8609
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	序号	本期金额	上年同期金额
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
<b>稀释每股收益 (I)</b>	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.6931	0.9902
<b>稀释每股收益 (II)</b>	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.7154	0.8609

注：报告期内本公司实施了资本公积转增股本方案，根据深交所《信息披露业务备忘录第21号—定期报告披露相关事宜》的规定，公司对上年同期的每股收益按照调整后的股本进行了重新计算。

### 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	本期金额	上年同期金额
收到经营性往来款	3,107,323,026.01	1,634,630,535.40
收到的工程保证金	351,203,069.17	795,186,343.74
收到的利息	128,814,435.02	152,523,953.36
经营性暂收款	283,677,449.41	259,616,832.28
其他		22,486,300.00
<b>合计</b>	<b>3,871,017,979.61</b>	<b>2,864,443,964.78</b>

##### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年同期金额
支付经营性往来款	1,429,429,541.00	5,993,728,552.37
退还的工程保证金	362,500,632.11	727,274,929.01
销售费用支付的现金	265,717,364.18	155,449,999.67
管理费用支付的现金	162,536,815.33	101,932,622.91
其他	403,680,191.23	378,630,178.09

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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
合计	2,623,864,543.85	7,357,016,282.05

## (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	2,394,072,140.78	3,257,892,424.69
加: 资产减值准备	888,293.99	-172,366,279.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,124,734.55	95,283,893.33
无形资产及投资性房地产摊销	127,749,940.09	
长期待摊费用摊销	28,475,654.32	11,819,745.67
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)	160,278.35	910,283.52
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		-469,576.00
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	461,627,423.25	288,169,548.50
投资损失(收益以“-”填列)	-143,318,415.51	-282,179,758.93
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-354,049,275.48	228,787,252.61
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-14,732,536.77	93,712,503.50
存货的减少(增加以“-”填列)	-12,762,507,273.06	1,521,324,142.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-1,738,838,849.53	-4,782,180,561.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	4,586,023,487.90	-1,536,208,848.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,332,324,397.12	-1,275,505,230.57
<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

2014年1月1日至2014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
现金的期末余额	18,585,950,027.06	23,381,778,990.51
减：现金的期初余额	24,235,680,921.50	18,218,506,517.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,649,730,894.44	5,163,272,472.81

### (3) 现金和现金等价物

项目	期末数	期初数
现金	18,585,950,027.06	24,235,680,921.50
其中：库存现金	250,111.99	277,828.02
可随时用于支付的银行存款	16,229,601,295.27	21,969,131,604.53
可随时用于支付的其他货币资金	2,356,098,619.80	2,266,271,488.95
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	18,585,950,027.06	24,235,680,921.50

## 七、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	有限责任公司	深圳市	孙承铭	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	100011460

招商局蛇口工业区有限公司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 296,564,160 股，合计持有本公司股份 1,336,693,135 股，占本公司总

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

股份的51.89%。

### 2、本企业的子公司情况

详见附注五、(一)。

### 3、本企业的合营和联营企业情况

详见附注六、9 长期股权投资。

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	主要交易内容
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	物业管理、租赁
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	建筑工程承包
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	建筑工程承包
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	关联往来
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	关联往来
Blue Cove International Limited	受同一控股股东及最终控制方控制	关联往来
Powerwise International Limited	受同一控股股东及最终控制方控制	关联往来
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	关联往来
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	担保、物业管理
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	代建管理费
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	存款与借款
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	租赁
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	租赁
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	租赁
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	租赁
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	租赁
深圳招商网络有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	租赁
招商局亚太投资(深圳)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制	租赁

### 5、关联方交易

#### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上年同期金额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
<b>控股股东及最终控制方</b>						
其中:招商局蛇口工业区有限公司	购买土地 <sup>肆</sup>	市场定价	4,852,900,000.00	46.16		
<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</b>						
招商银行股份有限公司	利息支出	市场定价	48,589,662.03	5.76	27,253,397.65	2.84
招商银行股份有限公司	手续费	市场定价	817,328.44	2.32	1,791,836.45	10.32
深圳招商理财服务有限公司	股东垫款资金占用费	银行同期贷款利率	15,101,556.66	0.16	14,065,305.00	0.18
<b>合计</b>			<b>4,917,408,547.13</b>		<b>43,110,539.10</b>	

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

2014年本公司董事会第四次临时会议决定终止本次增发。根据上述《资产购买协议》,公司将以现金形式支付购买蛇口工业区土地使用权价款。公司于2014年6月支付了其中14亿元。

### (2) 出售商品、提供劳务情况表

单位:元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上年同期金额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
招商局集团(香港)有限公司	提供物业管理服务	市场协议价格	3,766,820.00	0.81	2,597,971.51	0.68
招商局国际(中国)投资有限公司	提供物业管理服务	市场协议价格	259,937.25	0.06		
深圳市招商前海湾置业有限公司	建筑工程承包	市场协议价格	193,107.30	0.09	8,262,080.00	2.2
中国深圳外轮代理有限公司	建筑工程承包	市场协议价格	4,298,571.31	2.10	11,336,029.02	3.04
招商银行股份有限公司	利息收入	市场协议价格	34,075,975.05	15.35	26,865,605.01	61.82
<b>合计</b>			<b>42,594,410.91</b>		<b>49,061,685.54</b>	

### (3) 关联租赁情况

#### 公司出租情况表

单位:元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
深圳招商商置	招商局集团有限公司	厂房	2014年1月1	2014年12	按协议价格执	517,690.00

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

投资有限公司			日	月 31 日	行	
	招商局蛇口工业区有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	4,009,910.24
	深圳市招商创业有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	92,623.65
	深圳招商网络有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年12月31日	按协议价格执行	74,880.00
	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	383,619.00
	招商局亚太投资(深圳)有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	142,344.00
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	240,474.00
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	2014年1月1日	2014年4月14日	按协议价格执行	2,075,427.00
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	招商局蛇口工业区有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	2,952,318.50
	深圳市招商创业有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	212,095.00
	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	324,442.50
	招商局亚太投资(深圳)有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	88,965.00
	深圳市招商国际船舶代理有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	29,295.00
	招商局国际(中国)投资有限公司	写字楼	2014年4月15日	2014年12月31日	按协议价格执行	806,933.50

### 公司承租情况表

单位: 元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商商置投资有限公司	土地使用权	2014年1月1日	2014年12月31日	按协议价格执行	3,191,430.10
	深圳招商房地产有限公司	土地使用权	2014年1月1日	2023年8月31日	按协议价格执行	2,663,605.85
	深圳招商商置投资有限公司	厂房	2014年1月1日	2014年12月31日	按协议价格执行	10,654,423.00
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	2014年1月1日	2014年12月31日	按协议价格执行	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	2014年1月1日	2015年12月31日	按协议价格执行	424,622.40
	上海招商奉瑞置业有限公司	写字楼	2014年1月1日	2015年12月31日	按协议价格执行	701,599.20
	上海静园房地产开发有限公司	写字楼	2014年1月1日	2015年12月31日	按协议价格执行	285,432.00
	上海招商虹发置业有限公司	写字楼	2014年1月1日	2015年12月31日	按协议价格执行	396,436.20
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	2014年1月1日	2014年12月31日	按协议价格执行	2,339,280.00
	深圳招商物业管理有限公司	土地使用权	2014年5月1日	2015年4月30日	按协议价格执行	197,890.70

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 关联担保情况

单位: 元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	184,584,000.00	2011.07.22	2014.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	307,640,000.00	2011.10.14	2014.07.18	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	430,696,000.00	2011.10.14	2014.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	615,280,000.00	2011.10.17	2014.09.26	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	396,900,000.00	2011.10.21	2014.10.13	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	277,830,000.00	2011.11.25	2014.11.25	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	129,208,800.00	2011.12.28	2014.12.27	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	307,640,000.00	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	123,056,000.00	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	1,107,504,000.00	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	615,280,000.00	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	307,640,000.00	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	123,056,000.00	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	307,640,000.00	2013.12.16	2015.06.28	否
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	615,280,000.00	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	1,193,643,200.00	2013.12.23	2016.12.23	否
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2017.04.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	500,000,000.00	2013.03.29	2015.03.29	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	197,000,000.00	2012.12.19	2015.12.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	107,000,000.00	2012.12.24	2015.12.24	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	78,500,000.00	2013.01.29	2016.01.29	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	49,000,000.00	2013.07.31	2016.07.31	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	300,000,000.00	2014.03.28	2017.03.28	否
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	300,000,000.00	2014.06.25	2017.06.25	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	154,000,000.00	2012.09.18	2014.09.18	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	88,500,000.00	2012.09.19	2014.09.19	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	27,500,000.00	2012.11.30	2014.11.30	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	187,000,000.00	2012.12.24	2014.12.24	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	117,500,000.00	2013.01.29	2015.01.29	否
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	94,000,000.00	2013.11.19	2016.11.19	否
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	149,240,000.00	2012.05.15	2017.05.15	否
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	240,100,000.00	2013.10.22	2018.10.20	否
招商局蛇口工业区有限公司	青岛招商海德置业发展有	14,700,000.00	2014.04.29	2017.06.09	否

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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
	限公司				
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	75,000,000.00	2014.06.27	2019.06.27	否

### (5) 关联方资金拆借

单位: 元

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京广盈房地产开发有限公司	拆出	823,296,461.50	2012.09	2014.09	股东垫款
宁波江湾房地产开发有限公司	拆出	1,135,556,115.92	2013.12	2014.12	股东垫款
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,692,974.37	2011.01	2015.12	股东垫款
上海新南山房地产开发有限公司	拆出	85,021,300.00	2011.09	2014.04	股东垫款

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 关联方应收账款

关联方应收账款	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中:招商局(上海)投资有限公司	-		5,088,000.00	
合计	-		5,088,000.00	

### (2) 关联方其他应收款

单位: 元

关联方其他应收款	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>合营及联营企业</b>				
北京广盈房地产开发有限公司	823,296,461.50		912,320,960.74	
宁波江湾房地产开发有限公司	1,135,556,115.92		1,350,815,887.80	
佛山招商珑原房地产有限公司	673,692,974.37		673,449,850.06	
上海新南山房地产开发有限公司	85,021,300.00		149,343,672.94	
Jones Tech Limited			62,432,109.67	
Holly Profit Limited			92,550,643.25	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

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
<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</b>				
Powerwise International Limited	-		89,026,933.80	
Blue Cove International Limited	-		44,812,215.00	
<b>合计</b>	<b>2,728,836,851.79</b>	<b>11,270,000.00</b>	<b>3,386,022,273.26</b>	<b>11,270,000.00</b>

### (3) 关联方应付账款

单位: 元

关联方应付账款	期末金额	期初金额
<b>控股股东及最终控制方</b>		
其中: 招商局蛇口工业区有限公司	3,452,900,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>3,452,900,000.00</b>	<b>0.00</b>

### (4) 关联方其他应付款

关联方其他应付款	期末金额	期初金额
<b>控股股东及最终控制方</b>		
其中: 招商局蛇口工业区有限公司		79,488,890.25
招商局集团(香港)有限公司	857,176.76	
<b>合营及联营企业</b>		
其中: 招商局光明科技园有限公司	7,168.75	1,476,670.59
上海乐都置业有限公司	251,012,803.57	
广州市番禺创新科技园有限公司		220,820.00
上海新南山房地产开发有限公司	64,468,699.88	31,600,000.00
深圳招商华侨城投资有限公司	79,670,380.97	674,733,289.97
天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
天津睦南秋实实业有限公司	17,000,000.00	
<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</b>		
其中: 深圳招商理财服务有限公司	774,612,987.75	714,581,431.09
招商局漳州开发区有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
达峰国际股份有限公司	132,720,170.98	
招商局国际(中国)投资有限公司	313,126.40	274,482.56
<b>合计</b>	<b>1,626,743,913.73</b>	<b>1,808,456,983.13</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

### (5) 关联方长期应付款

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: 深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	1,200,000.00	1,200,000.00

### (6) 关联方应付股利

关联方(项目)	期末金额	期初金额
控股股东及最终控制方		
其中: 招商局蛇口工业区有限公司	332,841,272.16	
合计	332,841,272.16	

### (7) 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)	5,803,321,381.84	7,154,357,534.12
招商银行股份有限公司(贷款)	5,841,528,616.71	1,439,428,563.46

## 八、或有事项

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 2,002,421,598 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 2014 年度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 82,549,320 人民币,担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起两年,该事项对本集团本期及资产负债表日后财务状况无重大影响。

3、除存在上述或有事项外,截至 2014 年 6 月 30 日,本集团无其他重大或有事项。

## 九、承诺事项

### 1. 重大承诺事项

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于2014年6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	46,882,496.87
T+2年	42,189,346.69
T+3年	36,161,085.11
T+3年以后	264,367,128.53
<b>合计</b>	<b>389,600,057.20</b>

### 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	3,624,111,249.00	4,852,900,000.00
-房地产开发项目	10,752,320,196.35	7,871,048,399.39
-对外投资承诺		
<b>合计</b>	<b>14,376,431,445.35</b>	<b>12,723,948,399.39</b>

2. 除上述承诺事项外，截至2014年6月30日，本集团无其他重大承诺事项。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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、分部信息

#### 1. 2014年上半年报告分部

项目	房地产行业	公共事业行业	物业管理行业	未分配分部	抵销	合计
营业收入	15,317,234,955.90	296,760,432.45	463,654,268.64		-30,493,926.00	16,047,155,730.99
其中：对外交易收入	15,286,741,029.90	296,760,432.45	463,654,268.64			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	12,081,834,751.24	229,097,640.57	458,311,189.19	106,570,688.45	-30,137,568.00	12,845,676,701.45
营业利润（亏损）	4,160,636,192.77	67,662,791.88	5,839,985.54	-52,231,250.61	-837,110,274.53	3,344,797,445.05
资产总额	167,155,178,749.37	3,607,468,029.56	580,571,202.06	43,905,929,341.66	-74,295,144,356.59	140,954,002,966.06
负债总额	123,689,764,944.78	2,215,336,851.57	462,313,040.21	27,623,392,777.22	-52,584,922,629.29	101,405,884,984.49
补充信息						
折旧和摊销费用	213,448,246.39	10,687,114.12	2,985,568.72	343,673.29		227,464,602.52
资本性支出	29,598,456.23	1,693,006.61	627,231.15	50,282.50		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

2014年1月1日至2014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. 2013年上半年报告分部

项目	房地产行业	公共事业行业	物业管理行业	贸易分部	未分配分部	抵销	合计
营业收入	15,784,212,476.84	286,293,107.78	379,233,415.95	54,369,931.66		-370,540,610.97	16,133,568,321.26
其中：对外交易收入	15,503,273,113.82	284,499,279.88	291,425,995.90	54,369,931.66			16,133,568,321.26
分部间交易收入	280,939,263.02	1,793,827.90	87,807,420.05			-370,540,510.97	
营业费用	11,234,716,016.46	188,285,550.36	369,792,174.99	52,379,651.83	197,653,112.75	-365,170,532.60	11,677,655,973.79
营业利润(亏损)	4,848,926,119.20	98,007,557.42	9,533,731.96	-25,141,351.76	-187,863,872.75	-5,370,078.37	4,738,092,106.40
资产总额	123,130,540,426.78	5,625,843,949.89	595,628,537.89	16,057,687.29	53,698,748,235.87	-65,551,019,385.80	117,515,799,451.92
负债总额	89,659,479,513.80	4,355,020,213.67	494,732,160.77	41,275,027.89	36,231,858,771.28	-45,348,489,983.70	85,433,875,703.71
补充信息							
折旧和摊销费用	100,257,323.17	5,794,448.40	1,051,867.43				107,103,639.00
资本性支出	7,012,110.54	18,219,813.24	541,686.00		1,344,750.00		27,118,359.78
折旧和摊销以外的非现金费用							

### 十一、金融工具及风险管理

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附注二。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。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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. 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) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关,除本集团的几个下属子公司以美元进行采购和销售外,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2014年6月30日,除下表所述资产及负债的美元和港币余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元、港币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
货币资金-港币	300,220,909.90	528,895,024.50
货币资金-美元	351,960,496.27	620,901,559.62
其他应收款-港币	1,331,264.36	
其他应收款-美元	38,680,062.00	88,257,999.81
金融借款-港币	850,000,000.00	850,000,000.00
金融借款-美元	1,262,950,000.00	1,237,450,000.00
应付债券-美元	500,000,000.00	492,713,633.98
应付利息-港币	1,804,035.38	2,415,293.55
应付利息-美元	3,158,044.60	1,960,865.48
其他应付款-港币	8,884,335.28	8,100,183.56
其他应付款-美元	28,473,381.97	23,496,795.19

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

##### 2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。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

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2014年6月30日，本集团的带息债务主要为浮动利率借款合同金额合计1,746,857.62万元（2013年12月31日：1,572,142.59万元）；其中，人民币和港币合计为1,010,552.04万元，美元合计为736,305.58万元。另人民币计价的固定利率合同金额为1,337,890.00万元（2013年12月31日为996,350.00万元）。

### 3) 价格风险

本集团以市场价格销售钢材制品，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

于2014年6月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

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：53,855,786.63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资金来源之一。于2014年6月30日，本集团尚未使用的银行借

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

款额度为2,224,871.01万元，(2013年12月31日：2,337,755.94万元)。其中本集团2014年6月30日末尚未使用的短期银行借款额度111,500.00万元(2013年12月31日：无)。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

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	18,585,950,027.06				18,585,950,027.06
应收票据	7,680,171.60				7,680,171.60
应收账款	126,199,169.09				126,199,169.09
其他应收款	10,621,087,872.17				10,621,087,872.17
应收利息	110,667.39				110,667.39
<b>金融负债</b>					
短期借款	3,425,000,000.00				3,425,000,000.00
应付票据	35,295,656.09				35,295,656.09
应付账款	13,416,765,194.17				13,416,765,194.17
其他应付款	9,341,655,753.66				9,341,655,753.66
应付债券	3,032,838,307.20				3,032,838,307.20
应付利息	136,828,081.81				136,828,081.81
一年内到期的非流动负债	9,332,132,762.45				9,332,132,762.45
长期借款		8,379,084,541.59	9,711,258,920.02		18,090,343,461.61
长期应付款	105,023,177.74				105,023,177.74

## 2. 公允价值

### 1) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款。

长期借款、长期应付款以及应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

### 2) 以公允价值计量的金融工具

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

本期公司不存在以公允价值计量的金融资产和负债。

### 十二、其他重要事项

截至2014年6月30日，无其他需要说明的重要事项。

### 十三、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	期末金额			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	28,927,303,913.13	100		
组合二				
组合小计	28,927,303,913.13	100		
<b>合计</b>	<b>28,927,303,913.13</b>	<b>100</b>		

续表：

类别	期初金额			
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合一	28,619,556,967.65	100		
组合二				
组合小计	28,619,556,967.65	100		
<b>合计</b>	<b>28,619,556,967.65</b>	<b>100</b>		

招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 其他应收款账龄如下

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	28,727,303,913.13	99.31		28,419,556,967.65	99.30	
1-2年						
2-3年				200,000,000.00	0.70	
3年以上	200,000,000.00	0.69				
合计	28,927,303,913.13	100.00		28,619,556,967.65	100.00	

2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质或内容
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,850,022,373.97	1年以内	6.4	运营资金
深圳招商供电有限公司	子公司	1,748,280,637.20	1年以内	6.04	运营资金
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司	1,445,425,293.00	1年以内	5	运营资金
武汉招商地产古田置业有限公司	子公司	1,437,800,000.00	1年以内	4.97	运营资金
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,406,655,133.35	1年以内	4.86	运营资金
合计		7,888,183,437.52		27.27	

(2) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
深圳招商商置投资有限公司	子公司	1,850,022,373.97	6.40
深圳招商供电有限公司	子公司	1,748,280,637.20	6.04
镇江盈盛房地产开发有限公司	子公司	1,445,425,293.00	5.00
武汉招商地产古田置业有限公司	子公司	1,437,800,000.00	4.97
招商局地产(重庆)花园城有限公司	子公司	1,406,655,133.35	4.86
天津国俊投资有限公司	子公司	1,269,984,540.00	4.39
招商局地产(苏州)有限公司	子公司	1,175,069,660.85	4.06
上海静园房地产开发有限公司	子公司	1,139,314,000.00	3.94

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

宁波江湾房地产开发有限公司	合营公司	1,135,556,115.92	3.93
广州招商房地产有限公司	子公司	994,426,666.67	3.44
深圳招商建设有限公司	子公司	883,026,000.00	3.05
成都招商龙城房地产开发有限公司	子公司	825,543,934.02	2.85
杭州筑家房地产开发有限公司	子公司	820,910,023.54	2.84
北京广盈房地产开发有限公司	联营公司	812,016,900.00	2.81
天津招商泰达投资有限公司	子公司	802,197,239.59	2.77
上海招商奉瑞置业有限公司	子公司	728,320,200.00	2.52
招商局地产(常州)有限公司	子公司	702,999,500.00	2.43
常熟招商熙城房地产有限公司	子公司	700,400,000.00	2.42
深圳坪山招商房地产有限公司	子公司	654,766,772.14	2.26
招商局地产(杭州)有限公司	子公司	646,000,000.00	2.23
苏州招商依山郡房地产有限公司	子公司	584,257,397.12	2.02
深圳金域融泰投资发展有限公司	子公司	501,770,000.00	1.73
成都招商北湖置地有限公司	子公司	473,367,569.26	1.64
南宁招商浩田房地产有限公司	子公司	772,145,987.29	2.67
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司	380,890,200.00	1.32
成都招商北城房地产有限公司	子公司	340,000,000.00	1.18
武汉新得房地产开发有限公司	子公司	323,866,200.00	1.12
招商局地产(日照)有限公司	子公司	309,620,000.00	1.07
云南招商城投房地产有限公司	子公司	267,210,000.00	0.92
北京康拉德房地产开发有限公司	子公司	225,225,471.43	0.78
漳州招商房地产有限公司	子公司	200,000,000.00	0.69
招商局地产(贵州毕节)有限公司	子公司	181,122,100.00	0.63
苏州招商雍华府房地产有限公司	子公司	138,643,700.00	0.48
佛山招商新城高新技术有限公司	子公司	138,615,612.00	0.48
深圳招商房地产有限公司	子公司	129,748,178.15	0.45
瑞嘉投资实业有限公司	子公司	99,354,353.01	0.34
上海新南山房地产开发有限公司	联营公司	85,021,300.00	0.29
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	子公司	78,534,139.45	0.27
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	子公司	68,500,000.00	0.24
青岛中润德汽车贸易有限公司	子公司	52,001,539.73	0.18
武汉明捷房地产开发有限公司	子公司	47,655,270.00	0.16
大连招宇房地产有限公司	子公司	49,179,741.00	0.17
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	子公司	28,485,900.00	0.10
深圳招商商业发展有限公司	子公司	15,610,000.00	0.05

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

深圳招商安业投资发展有限公司	子公司	12,750,000.00	0.04
招商局地产(烟台)有限公司	子公司	10,981,200.00	0.04
珠海招商房地产有限公司	子公司	4,967,899.00	0.02
招商局物业管理有限公司	子公司	639,387.47	
深圳市美越房地产顾问有限公司	子公司	95,210.00	
海南招商远洋发展有限公司	子公司	59,230.40	
深圳金域融泰投资发展有限公司	子公司	15,000.00	
深圳招商新安置业有限公司	子公司	10,808.00	
佛山招商珑原房地产有限公司	合营公司	10,000.00	
<b>合计</b>		<b>26,699,068,383.56</b>	<b>92.29</b>

### 2. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	8,594,158,112.93	9,034,158,112.93
按权益法核算长期股权投资	192,522,512.09	192,881,702.26
<b>长期股权投资合计</b>	<b>8,786,680,625.02</b>	<b>9,227,039,815.19</b>
减：长期股权投资减值准备		
<b>长期股权投资净值</b>	<b>8,786,680,625.02</b>	<b>9,227,039,815.19</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额	本期现金红利
成本法核算								
深圳招商房地产有限公司	100.00	100.00	3,000,000,000.00	3,551,473,965.31			3,551,473,965.31	
深圳招商供电有限公司	95.00	95.00	57,000,000.00	119,791,232.79			119,791,232.79	
深圳招商局物业有限公司	90.00	90.00	22,500,000.00	36,460,596.83			36,460,596.83	
深圳招商新安置业有限公司	60.00	60.00	25,000,000.00	20,822,211.48			20,822,211.48	
瑞嘉投资实业有限公司	99.00	99.00	19,919,300.00	1,301,324,500.00			1,301,324,500.00	
招商局地产(北京)有限公司	90.00	90.00	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(苏州)有限公司	90.00	90.00	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(重庆)有限公司	90.00	90.00	27,000,000.00	27,000,000.00			27,000,000.00	
招商局地产(南京)有限公司	49.00	49.00	14,700,000.00	14,700,000.00			14,700,000.00	
天津招胜房地产有限公司	60.00	60.00	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	
苏州招商南山地产有限公司	60.00	60.00	120,000,000.00	120,000,000.00			120,000,000.00	
漳州招商地产有限公司	51.00	51.00	127,500,000.00	229,500,000.00			229,500,000.00	
招商局地产(重庆)花园城有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
成都招商北湖置地有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
成都招商房地产有限公司	100.00	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
招商局地产(厦门)有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
福建中联盛房地产开发有限公司	50.00	50.00	25,000,000.00	25,000,000.00			25,000,000.00	50,000,000

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

招商局地产(武汉)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
镇江盈盛房地产开发有限公司	1.00	1.00	7,586,275.00	7,586,275.00			7,586,275.00	
青岛中润德汽车贸易有限公司	51.00	51.00	183,731,836.00	183,731,836.00			183,731,836.00	
招商局地产(贵州毕节)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
深圳招商商置投资有限公司	100.00	100.00	1,883,367,495.52	1,883,367,495.52			1,883,367,495.52	
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限公司	50.00	50.00	80,250,000.00	80,250,000.00			80,250,000.00	
招商局地产(常州)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
海南招商远洋发展有限公司	60.00	60.00	240,000,000.00	240,000,000.00			240,000,000.00	
深圳市招商置业顾问有限公司	20.00	20.00	400,000.00	400,000.00			400,000.00	
上海招商房地产有限公司	10.00	10.00	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
上海招商置业有限公司	10.00	10.00	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
镇江南山创意产业园发展有限公司	60.00	60.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
深圳坪山招商房地产有限公司	100.00	100.00	14,000,000.00	14,000,000.00			14,000,000.00	
天津国俊投资有限公司	100.00	100.00	300,550,000.00	300,550,000.00			300,550,000.00	
南宁招商浩田房地产有限公司	70.00	70.00	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	
招商局地产(杭州)有限公司	100.00	100.00	500,000,000.00	500,000,000.00		470,000,000.00	30,000,000.00	
招商局地产(日照)有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
烟台招商局置业有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00		30,000,000.00		30,000,000.00	
权益法核算							0.00	
招商局光明科技园有限公司	49.00	49.00	196,000,000.00	163,856,555.45	519,909.21		164,376,464.66	
宁波江湾房地产开发有限公司	34.00	34.00	30,000,000.00	29,025,146.81	-879,099.38		28,146,047.43	
<b>合计</b>			<b>7,282,704,906.52</b>	<b>9,227,039,815.19</b>	<b>29,640,809.83</b>	<b>470,000,000.00</b>	<b>8,786,680,625.02</b>	<b>50,000,000</b>

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
招商局光明科技园有限公司	49	49	660,268,974.78	324,806,801.99	335,462,172.79	18,749,757.87	1,061,039.19
合营企业							
宁波江湾房地产开发有限公司	34	34	2,405,146,847.10	2,380,599,648.79	24,547,198.31		-2,585,586.42
<b>合计</b>			<b>3,065,415,821.88</b>	<b>2,705,406,450.78</b>	<b>360,009,371.10</b>	<b>18,749,757.87</b>	<b>-1,524,547.23</b>

### 3. 营业收入、营业成本

项目	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
合计	500,000.00	1,057,252.16	11,080,000.00	1,016,316.92

#### (1) 主营业务—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
房地产行业	500,000.00	1,057,252.16	11,080,000.00	1,016,316.92
合计	500,000.00	1,057,252.16	11,080,000.00	1,016,316.92

#### (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 (%)
光明保障性拆迁安置房代建收入	500,000.00	100
合计	500,000.00	100

### 4. 财务费用

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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
利息支出	375,057,292.10	510,962,509.57
减:利息收入	301,188,642.17	306,503,909.70
加:汇兑损失	9,155,954.50	-14,524,750.19
加:其他支出	97,009.66	8,258,368.96
<b>合计</b>	<b>83,121,614.09</b>	<b>198,192,218.64</b>

### 5. 投资收益

#### (1) 投资收益来源

项目	本期金额	上年同期金额
成本法核算的长期股权投资收益	51,508,689.22	
权益法核算的长期股权投资收益	-359,190.18	-1,290,760.00
其他	2,689,938.80	
<b>合计</b>	<b>53,839,437.84</b>	<b>-1,290,760.00</b>

#### (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上年同期增减变动的原因
合计	51,508,689.22	0.00	
其中:福建中联盛房地产开发有限公司	50,000,000.00	0.00	被投资公司分配利润
上海招商置业有限公司	1,508,689.22	0	被投资公司分配利润

#### (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上年同期金额	本期比上年同期增减变动的原因
合计	-359,190.18	-1,290,760.00	
其中:招商局光明科技园有限公司	519,909.20	-1,290,760.00	被投资公司利润变动
宁波江湾房地产开发有限公司	-879,099.38		被投资公司利润变动

### 6. 母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
----	------	--------

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-52,233,250.61	-213,837,070.28
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	343,673.29	19,994.78
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	375,057,292.10	147,466,099.33
投资损失(收益以“-”填列)	-53,839,437.84	1,290,760.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	18,156,785,247.48	2,158,023,802.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-20,768,034,571.68	-2,733,500,568.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,341,921,047.26	-640,536,982.06
<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>		
现金的期末余额	5,153,888,767.59	6,397,093,488.91
减: 现金的期初余额	6,296,121,745.68	5,277,807,877.29
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,142,232,978.09	1,119,285,611.62

## 十四、补充资料

### 1、当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2014年上半年非经常性损益如下:

单位:人民币元

项目	本期金额	上年同期金额	说明
非流动资产处置损益	-160,878.35	-440,707.52	

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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	说明
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	25,262,476.52	2,198,400.00	
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期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,330,134.03	-5,370,543.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-63,138,644.29	339,878,500.00	注
<b>小计</b>	<b>-49,367,180.15</b>	<b>336,265,648.67</b>	
所得税影响额	-5,933,621.72	-971,153.80	
少数股东权益影响额(税后)	-2,141,420.73	-2,336,444.77	
<b>合计</b>	<b>-57,442,222.60</b>	<b>332,958,050.10</b>	

注:其他符合非经常性损益定义的损益项目系根据深圳招商华侨城投资有限公司本期实际结转面积对本报告期股权投资收益的修正。

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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、净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定,本集团2014年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	6.53	0.6931	0.6931
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6.74	0.7154	0.7154

### 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1) 期末合并资产负债表较期初变动幅度较大的项目列示如下:

项目	期末金额	期初金额	变动幅度 (%)	变动说明
应收账款	126,199,169.09	76,864,814.81	64	应收售楼款增加
预付款项	4,910,209,986.26	2,815,967,507.79	74	预付土地款增加
递延所得税资产	1,043,294,549.39	770,257,880.69	35	招商商置以办公楼宇投资设立新公司导致递延所得税增加
应付职工薪酬	161,224,767.47	385,894,712.53	-58	支付应付未付的职工薪酬
应付股利	816,955,117.64	120,927,194.29	576	主要包括应付控股股东股利及子公司应付少数股东股利
一年内到期非流动负债	9,332,132,762.45	6,331,007,932.13	47	借款结构变化
预计负债	-	10,473,360.10	-100	原未决诉讼结案,转回预计负债
其他流动负债	2,338,349,360.00	3,560,491,070.18	-34	支付预提的土增税
股本	2,575,950,754.00	1,717,300,503.00	50	资本公积转增股本

2) 本期合并利润表同比变动幅度较大的项目列示如下:

	本期金额	上年同期金额	变动幅度(%)	备注
营业税金及附加	1,614,019,700.29	2,579,430,723.77	-37	受结转的产品及区域结构影响,本期结转项目毛利率相对较低,土增税相应减少
财务费用	326,102,386.55	73,348,971.39	345	本期利息支出及汇兑损失同比增加
资产减值损失	888,293.99	-172,366,279.03	-101	去年同期存货跌价准备冲回

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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)

	本期金额	上年同期金额	变动幅度 (%)	备注
投资收益	143,318,415.51	282,179,758.93	-49	去年同期子公司控制权转移产生收益
营业外收入	35,496,879.63	11,774,703.28	201	政府补助增加
营业外支出	21,725,415.49	15,387,554.61	41	供电业务可再生能源基金支出增加
所得税费用	964,496,768.41	1,476,586,830.38	-35	利润总额减少,所得税费用相应减少

## 招商局地产控股股份有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2014年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) 2014年度在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿;
- (三) 2014年半年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

二〇一四年八月十九日