证券代码:000024 200024　　证券简称:招商地产 招商局B　　公告编号:【CMPD】2010-007

招商局地产控股股份有限公司

2009 年度报告摘要

§1 重要提示

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

本公司法定代表人孙承铭、财务总监黄培坤和财务部经理徐义微声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

审议本次年报的董事会会议应到董事11人,董事陈钢因个人原因未能亲自出席本次会议,授权董事杨百千代为出席会议并行使表决权,其他董事全部出席本次会议。

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	招商地产、招商局B
股票代码	000024、200024
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼
注册地址的邮政编码	518067
办公地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼
办公地址的邮政编码	518067
公司国际互联网网址	http://www.cmpd.cn
电子信箱	investor@cmpd.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘 宁	曾凡跃
联系地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼	深圳南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼
电话	0755-26819600	0755-26819600
传真	0755-26818666、26819680	0755-26818666、26819680
电子信箱	investor@cmpd.cn	investor@cmpd.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

指标项目/年度	2009年	2008年	本年比上年增减	2007年
营业总收入	10,137,701,049	3,573,184,200	183.72%	4,111,644,668
利润总额	2,273,730,035	1,301,864,971	74.65%	1,454,440,222
归属于上市公司股东的净利润	1,644,143,880	1,227,615,829	33.93%	1,157,877,638
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,654,768,378	1,254,636,882	31.89%	1,069,028,729
经营活动产生的现金流量净额	7,054,731,333	-3,919,843,675	279.97%	-4,002,591,582
指标项目/年度	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减	2007年末
总资产	47,897,160,497	37,437,014,995	27.94%	25,107,163,682
归属于上市公司股东的股东权益	16,278,736,754	14,862,746,365	9.53%	7,902,920,455
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0	844,867,002

3.2 主要财务指标

单位:元

指标项目/年度	2009年	2008年	本年比上年增减	2007年
基本每股收益(元/股)	0.96	0.94	2.13%	1.08
稀释每股收益(元/股)	0.96	0.94	2.13%	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.96	0.96	0%	0.99
加权平均净资产收益率	10.54%	13.70%	减少3.16个百分点	21.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.61%	14.01%	减少3.40个百分点	20.10%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	4.11	-2.28	280.26%	-4.74
指标项目/年度	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	9.48	8.65	9.60%	9.35

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	1,299,323
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,940,114
政府补贴	3,528,698
其它营业外收支净额	-19,337,833
少数股东损益的影响	-741,097
所得税的影响	2,686,297
合 计	-10,624,498

3.3 境内外会计准则差异(未经审计)

√ 适用 □ 不适用

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	
	2009年	2008年	2009年末	2008年末
按国际财务报告准则	1,644,143,880	1,227,615,829	17,618,565,983	16,202,575,594
按中国会计准则	1,644,143,880	1,227,615,829	16,278,736,754	14,862,746,365
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
其中:商誉调整	-	-	1,339,829,229	1,339,829,229
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异,根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是:根据中国会计准则及其相关规定,同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积,而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其它	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	929,481,534	54.12%			-42,050	-42,050	929,439,484	54.12%
1.国家持股								
2.国有法人持股	731,298,105	42.58%					731,298,105	42.58%
3.其它内资持股								
其中:境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4.外资持股	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
其中:境外法人持股	197,709,640	11.51%			-200	-200	197,709,440	11.51%
境外自然人持股								
5.高管持股	473,789	0.03%			-41,850	-41,850	431,939	0.03%
二、无限售条件股份	787,818,969	45.88%			42,050	42,050	787,861,019	45.88%
1.人民币普通股	646,407,544	37.64%			26,850	26,850	646,434,394	37.64%
2.境内上市的外资股	141,411,425	8.24%			15,200	15,200	141,426,625	8.24%
3.境外上市的外资股								
4.其它								
三、股份总数	1,717,300,503	100.00%					1,717,300,503	100.00%

说明:

1、 有限售条件中的外资持股系蛇口工业区下属子公司持股,报告期变化数为其券商对年初数的统计差异;

2、 报告期内,公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售,转入无限售条件股份;

3、 有限售条件的股份包括:蛇口工业区直接持有的A股693,419,317股和间接持有的B股197,709,440股;漳州开发区直接持有A股37,878,788股;高管持有的A股238,664股,B股193,275股。

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售	本年增加限售	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
蛇口工业区	693,419,317			693,419,317	承诺不出售	2010年9月24日
漳州开发区	37,878,788			37,878,788	参见说明2	2010年9月24日
全天域投资	94,144,050			94,144,050	承诺不出售	2010年9月24日
招商证券香港有限公司	49,242,245			49,242,245	承诺不出售	2010年9月24日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000			27,720,000	承诺不出售	2010年9月24日
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	26,603,145			26,603,145	承诺不出售	2010年9月24日
林少斌	106,627			106,627	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
杨百千	67,425			67,425	高管持股	
贺建亚	72,876			72,876	高管持股	
杨志光	57,971			57,971	高管持股	
黄培坤	98,025	15,000		83,025	高管持股	
王立	22,640			22,640	高管持股	
刘宁	10,125			10,125	董秘持股	
刘晔	11,250			11,250	监事持股	
熊艳	6,300	6,300			离任监事持股	2009年3月22日
章琳媚	20,550	20,550			离任监事持股	2009年3月22日
合计	929,481,334	41,850		929,439,484		

说明:

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

2、2007年,蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份,承诺在2010年9月24日前不出售其持有的本公司股份,包括其直接和间接持有的股份。漳州开发区因2008年认购本公司公开增发股份,其限售时间参照蛇口工业区的限售期确定。

3、报告期内,董事黄培坤持有的有限售条件B股部分解除限售,公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售,转入无限售条件股份。

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	94,965(其中,A股85,810户,B股9,155户)				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天域投资	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.94%	50,479,885	49,242,245	无
漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.10%	18,839,837	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002	境内非国有法人	0.99%	17,000,115	0	未知
鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.78%	13,371,593	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001	境内非国有法人	0.66%	11,405,620	0	未知
持股情况说明	招商证券香港有限公司持有的49,242,245股系由达峰国际委托买入				
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量				
鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	18,839,837				
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002	17,000,115				
鹏华价值优势股票型证券投资基金	13,371,593				
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001	11,405,620				
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	10,137,461				
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	9,602,600				
鹏华动力增长混合型证券投资基金	9,410,467				
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	9,367,100				
DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC.- DREYFUS GREATER CHINA FD	8,378,941				
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	8,079,699				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、鹏华优质治理股票型证券投资基金、鹏华价值优势股票型证券投资基金、鹏华动力增长混合型证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。 2、景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金、景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

1、控股股东:蛇口工业区

法定代表人:博育宁

注册时间:1992年2月

注册资本:人民币22.36亿元

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

2、实际控制人:招商局集团

法定代表人:秦晓

注册时间:1986年10月

注册资本:人民币63亿元

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的关系图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数 A股	年初持股数 B股	年末持股数 A股	年末持股数 B股	变动原因	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
孙承铭	董事长	男	50	2008.9-2011.9					无		是
林少斌	董事总经理	男	49	2008.9-2011.9	41,670	100,500	41,670	100,500	无	173.43	否
杨天平	董事	男	50	2008.9-2011.9					无		是
杨百千	董事	男	44	2008.9-2011.9	89,900	-	89,900	-	无		是
华 立	董事	男	38	2008.9-2011.9					无		是
陈 钢	董事	男	51	2008.9-2011.9					无		是
黄培坤	董事财务总监	男	47	2008.9-2011.9	-	130,700	-	130,700	无	129.55	否
孟 焰	独立董事	男	54	2008.9-2011.9					无	12	否
陈燕萍	独立董事	女	51	2008.9-2011.9					无	12	否
龚兴隆	独立董事	男	61	2008.9-2011.9					无	12	否
柴 强	独立董事	男	48	2008.9-2011.9					无	12	否
付刚峰	监事会主席	男	43	2008.9-2011.9					无		是
丁 勇	监事	男	49	2008.9-2011.9					无		是
吴振勤	监事	女	51	2008.9-2011.9					无		是
刘 晔	职工监事	男	37	2008.9-2011.9	15,000		15,000		无	45.28	否
朱 瑜	职工监事	女	27	2008.9-2011.9					无	16.40	否
贺建亚	副总经理	男	44	2008.9-2011.9	97,170	-	97,170	-	无	119.84	否
杨志光	副总经理	男	46	2008.9-2011.9	44,295	33,000	44,295	33,000	无	119.97	否
胡建新	副总经理	男	51	2008.9-2011.9					无	117.46	否
王 立	副总经理	男	54	2008.9-2011.9	30,187	-	30,187	-	无	119.47	否
朱文凯	副总经理	男	42	2008.9-2011.9					无	102.54	否
王正德	总经济师	男	47	2010.4-2011.9					无	102.09	否
刘 宁	董事会秘书	女	41	2008.9-2011.9	-	13,500	-	13,500	无	78.28	否

除林少斌、黄培坤董事在公司受薪,四位独立董事在公司领取津贴外,其余董事均因在股东蛇口工业区任职而在股东方受薪;除两位职工监事在公司受薪外,其余监事均因在招商局集团任职而在集团受薪;本公司高级管理人员均在公司受薪。

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员自公司获得的税前报酬总额为1124.31万元,独立董事全年津贴总额48万元。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
孙承铭	董事长	19	9	10	0	0	否
林少斌	董事总经理	19	9	10	0	0	否
杨天平	董事	19	9	10	0	0	否
杨百千	董事	19	9	10	0	0	否
华 立	董事	19	9	10	0	0	否
陈 钢	董事	19	9	10	0	0	否
黄培坤	董事财务总监	19	9	10	0	0	否
孟 焰	独立董事	19	9	10	0	0	否
陈燕萍	独立董事	19	9	10	0	0	否
龚兴隆	独立董事	19	9	10	0	0	否
柴 强	独立董事	19	8	10	1	0	否
年内召开董事会会议次数	19						
其中:现场会议次数	9						
通讯方式召开会议次数	10						
现场结合通讯方式召开会议次数	0						

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2009经营环境分析

从年初的"危机重重",到明显的"V"型反转,中国宏观经济在挑战和压力中成功走过了2009。而中国房地产市场在2009年更是经历了一个从低迷到迅速升温的行情,为宏观经济的企稳回升发挥了举足轻重作用。房地产市场逐步繁荣的动力来自国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策。然而,经济刺激计划促进中国房地产乃至中国经济回稳的同时也带来了通货膨胀预期和部分城市资产价格泡沫隐患。公司认为,资产价格泡沫的积聚不利于行业的健康发展,因此,政府推出调控政策势在必然。公司相信,在全社会共同努力下,中国的房地产业必将健康前行。

公司管理回顾

2009年,招商地产25岁了。从精耕蛇口到布局全国,公司继承了招商局一贯的稳健经营风格,并以先进的经营理念、精益求精的专业追求、敢于担当、注重人文关怀的核心价值观,锤炼成一个稳健但不乏个性的企业。25年的历练,逐渐形成了有招商地产特色的核心竞争力。

作为国资委保留的16家以"房地产开发与经营"为主营业务的央企之一,公司是招商局集团下属的唯一经营房地产业务的平台。招商局集团力争将公司打造成一个有实力、有责任的地产旗舰,在资源及资金的获取上,集团凭借其较为雄大的综合实力将逐渐加大对公司的支持力度,成为公司发展的强大后盾。

公司的优势还来自于多年经营积累并逐步成熟的"住宅与商业并举模式"、"绿色地产技术"和"社区综合开发经验"。公司在经营房地产开发销售业务的同时逐年增加商业租赁物业,目前拥有约70万平米可租物业,大部分集中在蛇口海上世界商业圈,随着2010年蛇口地铁开通的临近及深港合作一体化的深入,公司的商业出租物业增值空间非常广阔。未来,大股东对建设蛇口太子湾国际邮轮母港和海上世界CBD的大手笔规划,以及其他城市商业地产的逐步增加,将给公司商业地产业务的发展提供更充足的资源,并为公司金融创新、融资渠道多元化提供新的空间。

绿色地产技术的领先和实践,使公司产品更具有独特的竞争力。在绿色地产技术方面,公司走在了同行的前列,可以说是国内"绿色地产"的领跑者。缘于对行业乃至城市的可持续发展的思考与担当,对新的居住以及房地产开发模式不断的探索,公司于2004年至2009年分别以"可持续发展的理念与实践"、"绿色社区·和谐家园"、"绿色建筑·循环经济"、"绿色实践·城市再生"、"绿色开发·城市更新"、"绿色新城·低碳发展"为主题举办了六次"中外绿色地产论坛"。历经六届,中外绿色地产论坛已经成为境内外生态开发和绿色建筑领域内的专家、学者以及媒体的年度盛会,也是目前中国绿色开发领域学术水平最高的公益性国际会议之一。在倡导绿色地产理念的同时,公司积极应用绿色技术,建造"绿色建筑"。通过采用温湿度独立控制空调、太阳能光伏电池、集中新风系统等各种不同的节能技术,在探索实践中建造出像深圳孝格公寓、广州金山谷、深圳海滨意库等一批高舒适、低能耗的绿色建筑,并获得了行业认可和高度的评价,从2001年至今,公司获得了37项省级以上的绿色荣誉,其中广州金山谷项目更是荣获2009年联合国人居署颁发的联合国HBA"人居最佳范例奖",这是我国唯一当选的获奖项目,且全球仅有5个项目获此殊荣。目前,公司正在全国各个项目中推广绿色技术体系,使之标准化、普及化,着力打造更多的绿色节能建筑。

社区综合开发,仍然是公司突出的优势所在。社区综合开发理念解决了对居民生活多样需求的整体大循环问题,使社区具有很强的凝聚力和多重社会功能,为社区开发提供一套最为合适的综合解决方案,为社区赋予真正的活力和良性运作的发展动力。蛇口这11平方公里就是最好的例证。如今,公司正在尝试将综合社区开发方式有选择地复制到其他地区的项目中,成为进行异地扩张的核心竞争力。在广州金山谷、苏州小石城、重庆江湾城、北京公园1872都可以看到产品类型多样、涵盖面广的大型社区正在形成。

对公司而言,随着规模化发展和经营管理流程的逐步成熟,现正步入"精细化管理"的阶段。2009年公司重点加强了对成本、营销、服务三项能力的提升,做到全过程成本控制、全员营销、全员服务。

降低成本是企业管理的永恒主题之一。2009年公司深入开展持续降低成本工作,优化成本目标管理体系,执行从项目总投资、成本估算、成本目标、执行预算四阶段的控制体系,逐级降低目标成本。并针对成本细项的主要环节提出改进方案,特别是做实策划设计源头阶段的成本控制,对主体结构、公共部位装修、会所、样板房及景观工程等影响成本关键环节和主要要素执行规模设计,从设计环节把控主要成本项,有效降低了项目的目标成本。在费用管理方面,执行预算刚性管理,严控行政开支,实行"总额和可控费用分项双不突破"的严格管理,有效控制了管理费用增长。

继2008"销售年"之后,2009年公司提出全员营销的口号。在市场乏力的年初,公司谨慎而不悲观,坚持"灵活应对、快速反应"的销售策略,全面建设公司全国营销体系,形成专业的销售技术共享平台。之后,随着市场出现复苏迹象,公司及时提出"把握时机、加速销售"的阶段性策略。销售策略和销售力度的及时调整,使公司全年销售总额完成近150亿元。

2009年是公司的"服务年",通过推行"鄂金香行动"、从准交楼、入伙、投诉处理三大关键环节落实十一项措施如举办"客户开放日"、"投立"项目经理接待处"、开通"绿修绿色通道",致力于进一步建立有招商地产特色的服务体系。公司首发启动了PDA验房系统和制度,不仅将验房所有环节的信息全部系统化、实效化,而且将客户反馈的所有信息全部电子化和档案化,全方位与客户信息无缝对接;设置了完善的监督体系,所有服务内容均纳入公司内部考核体系。"鄂金香行动"整合并提升了"客服"的多项内涵,兑现了公司"客在情在"的诺言,赢得了客户的认可与肯定,具体表现为商品房交付时客户问题的明显降低,客户的满意度不断提升。

公司一贯坚持"规模、质量、效益"均衡发展的原则。年内,公司对满足企业发展所需的土地、资金、债务等关键要素建立了均衡发展关系的财务模型,为防范经营和财务风险起到了重要作用。继续进行多元化融资,满足公司生产经营对资金的需求。抓住有利时机优化债务结构,增加中长期借款在有息债务中的比重,截止报告期末,公司中长期借款占总借款的70%且多数为固定利率,通过锁定借款期限和利率,应能较有效地控制资金成本,为公司的后续发展提供强有力的支持。

面对火爆的土地市场,公司始终遵循稳健储地的原则,在坚持积极争取的同时保持清醒的头脑,谨慎拿地。2009年公司通过合作竞拍等方式取得重庆弹子石地块、天津靖江路地块等各城市核心地段的六幅土地,新增规划建面196万平米,其中公司权益建面108万平米,为公司的可持续发展储备了资源。

二、公司经营情况回顾

(一)总体经营情况

2009年,公司面对行业形势的快速转变,积极洞察和把握行业复苏时机,适时调整开发节奏和销售策略,以市场为导向、以服务为主题,开发和销售都实现了突破,取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额101.38亿元,归属于母公司股东的净利润16.44亿元,净利润较上年同期增长34%。营业收入中:

商品房销售收入84.90亿元,结算面积62.48万平米。商品房销售收入含按建造合同确认的尚未结算的项目收入0.53亿元,本期尚未结算:

投资性物业租赁收入4.83亿元,租赁面积累计达661万平米;

园区供电销售收入5.99亿元,售电77,606万度;

园区供水销售收入0.65亿元,售水2,556万吨。

报告期内,公司取得了不俗的销售业绩,完成房地产签约销售金额148.42亿元,销售面积121.19万平米,平均售价约12,247元/平米,销售业绩超额完成年初计划,销售金额及销售面积分别较去年增长131%和172%。

(二)公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内,公司在11个城市同时进行房地产开发,截至2009年末,公司在售面积21.4万平米,在建面积357万平米

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	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(%)
房地产开发销售	848,983.00	480,325.00	43%	338.00%	392.00%	-7
出租物业经营	48,251.00	25,731.00	46%	-4.00%	-1.00%	-1
房地产中介	12,737.00	9,104.00	29%	112.00%	61.00%	23
园区供电供水	66,491.00	48,597.00	27%	-12.00%	-9.00%	-3
物业管理	38,279.00	31,442.00	18%	27.00%	22.00%	4
工程施工收入	1,340.00	1,327.00	1%	0.00%	0.00%	0
主营业务分产品情况						

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
环渤海地区	116,893.00	85.61%
长三角地区	270,944.00	425.09%
珠三角地区	605,659.00	165.13%
其他地区	20,274.00	45.23%
合计:	1,013,770.00	183.72%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产:					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,331,980.00	-90,894,501.00			6,437,479.00
其中:衍生金融资产	97,331,980.00	-90,894,501.00			6,437,479.00
2.可供出售金融资产	1,743,773.00		3,154,467.00		4,898,240.00
金融资产小计	99,075,753.00	-90,894,501.00	3,154,467.00		11,335,719.00
金融负债	0.00	12,769,002.00			12,829,413.00
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	99,075,753.00				-1,493,694.00

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

2007年非公开发行A股股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况　　单位:(人民币)万元

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		16,439	
			已累计使用募集资金总额		221,166	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产5%股权	否	40,000	40,000	是	N/A	11,251
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	5,302
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	16,949	说明3	6,793	-
海月华庭	否	33,000	33,000	是	14,733	15,137
南京依云溪谷1-2期(原仙林项目)	否	43,217	43,217	是	16,116	21,350
合计		229,217	221,166			53,040
是否达到计划进度和预计收益的说明	1. 公司原募集说明书预计深圳招商地产2007年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产2007年度、2008年度和2009年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为91,473万元、57,876万元和117,487万元,2009年度的净利润高于2008年度的净利润。 2. 新时代广场写字楼于2007年度、2008年度及2009年度实现收益分别为659万元、2,226万元及2,417万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策,该楼宇年折旧额较上市公告书中测算效益相关的年折旧额高782万元,且上市公告书中测算效益时使用的税率系15%,低于实际税率,如按上市公告书中折旧和税率口径计算,2007年、2008年及2009年新时代广场实现收益基本达到预期收益水平。 3. 因为募集资金到位比预计的晚,美伦公寓项目的募集资金使用进度比预计的延后。截至2009年12月31日止,美伦公寓项目正在开发中,尚未产生效益。 4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益,共计16,116万元,其中承诺依云溪谷一期净利润为人民币4,945万元,依云溪谷二期净利润为11,171万元。截至2009年12月31日止,依云溪谷一期累计结转销售面积比例为98%,依云溪谷二期累计结转销售面积比例为100%,两期项目共实现净利润21,350万元,达到预期收益水平。					
变更原因及变更程序说明	无变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	截止2009年12月31日,公司尚未使用的募集资金为8,051万元,占所募集资金总额的3.51%。尚未使用的募集资金将于2010年陆续投入于美伦公寓项目中。					

2008年公开发行股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况　　单位:万元

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		140,889	
			已累计使用募集资金总额		487,713	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	21,006	是	8.93%	-206
花园城五期	否	22,000	22,000	是	8,830	N/A
科技大厦二期	否	16,000	16,000	是	8.88%	N/A
招商局广场(原领航塔)	否	44,000	44,000	是	31,973	N/A
伍盛公寓(原领航园)	否	34,000	32,086	是	13,462	N/A
雍景湾	否	130,000	93,660	是	52,198	N/A
招商观园	否	40,000	21,815	是	50,523	N/A
招商澜园	否	70,000	60,653	是	37,115	N/A
天津星城(原卫津南路)	否	60,000	55,374	是	111,088	7,455
招商江湾城	否	40,000	40,000	是	68,424	N/A
依云水岸三期	否	26,000	20,406	是	15,088	7,610
招商南桥雅苑(原南桥项目)	否	35,000	30,740	是	18,653	N/A
招商雍华苑(原顺桥项目)	否	38,000	29,973	是	27,485	N/A
合计		577,722	487,713			
预计收益的说明	1. 花园城数码大厦项目全部用于出租,投资回收期约为14年(含建设期),承诺内部收益率为8.93%。花园城数码大厦于2009年11月开始对外出租,由于仍处于租赁推广期,因此2009年尚未达到预期收益。 2. 科技大厦2期项目全部用于出租,投资回收期约为14年(含建设期),承诺内部收益率为8.88%。 3. 截至2009年12月31日止,天津星城项目累计结转销售面积比例为11%,实现净利润7,455万元,预计全部结转可达到预期收益。 4. 截至2009年12月31日止,依云水岸三期累计结转销售面积比例为100%,实现净利润人民币7,610万元,依云水岸三期于2008年8月开盘,由于2008年度经济形势有背于预期,因此未达到预期收益。 5. 截至2009年12月31日止,除花园城数码大厦项目、天津星城项目和依云水岸三期项目外,其他募集资金投资项目均在开发中,尚未实现效益。					
变更原因及变更程序说明	无变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	截止2009年12月31日,公司尚未使用的募集资金为90,009万元,占所募集资金总额的15.58%。尚未使用的募集资金将于2010年陆续投入9个尚未投足的项目中。					

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

(下转D126版)

证券代码:000024、200024　　证券简称:招商地产、招商局B