证券代码：000024、200024　　证券简称：招商地产、招商局B　　公告编号：【CMPD】2011-006

招商局地产控股股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经德勤华永会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

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文霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.3 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	0755）26818666
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	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年
营业总收入	13，782，425，231	10，137，701，049	35.95%	3，573，184，200
利润总额	3，272，123，773	2，273，730，035	43.91%	1，301，864，971
归属于上市公司股东的净利润	2，011，397，239	1，644，143，880	22.34%	1，227，615，829
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2，003，177，128	1，654，768，378	21.05%	1，254，636，882
经营活动产生的现金流量净额	-4，446，294，010	7，054，731，333	-163.03%	-3，919，843，675
指标项目/年度	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减	2008年末
总资产	59，818，240，763	47，897，160，497	24.89%	37，437，014，995
归属于上市公司股东的股东权益	18，207，431，836	16，278，736，754	11.85%	14，862，746，365
股本（股）	1，717，300，503	1，717，300，503	0.00%	1，717，300，503

3.2 主要财务指标

（单位：元）

指标项目/年度	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年
基本每股收益（元/股）	1.17	0.96	21.88%	0.94
稀释每股收益（元/股）	1.17	0.96	21.88%	0.94
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.17	0.96	21.88%	0.96
加权平均净资产收益率	11.66%	10.54%	增加1.12个百分点	13.70%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	11.62%	10.61%	增加1.01个百分点	14.01%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-2.59	4.11	-163.02%	-2.28
指标项目/年度	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	10.60	9.48	11.81%	8.65

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	13，091，826
以前年度已经计提各项减值准备的转回	0
政府补贴	3，716，729
其它营业外收支净额	-5，816，519
少数股东损益的影响	-367，515
所得税的影响	-2，404，410
合　计	8，220，111

3.3 境内外会计准则差异

√ 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	
	2010年	2009年	2010年末	2009年末
按国际财务报告准则	2，011，397，239	1，644，143，880	19，547，261，065	17，618，565，983
按中国会计准则	2，011，397，239	1，644，143，880	18，207，431，836	16，278，736，754
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	929，439，484	54.12%			-37，845，276	-37，845，276		891，594，208	51.92%
1、国家持股									
2、国有法人持股	731，298，105	42.58%			-37，878，788	-37，878，788		693，419，317	40.38%
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	197，709，440	11.51%						197，709，440	11.51%
其中：境外法人持股	197，709，440	11.51%						197，709，440	11.51%
境外自然人持股									
5、高管持股	431，939	0.03%				33，512		465，451	0.03%
二、无限售条件股份	787，861，019	45.88%			37，845，276	37，845，276		825，706，295	48.08%
1、人民币普通股	646，434，394	37.64%			37，831，326	37，831，326		684，265，720	39.84%
2、境内上市的外资股	141，426，625	8.24%			13，950	13，950		141，440，575	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%			0	0		1，717，300，503	100.00%

限售股份变动情况表

（单位：股）

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（注1）	693，419，317			693，419，317	承诺不出售	承诺解除限售日为2010年9月24日，但未办理申请解除限售手续
全天域投资（注1、2）	94，144，050			94，144，050	承诺不出售	
招商证券香港有限公司（注1、2）	49，242，245			49，242，245	承诺不出售	
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED（注1、2）	27，720，000			27，720，000	承诺不出售	
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED（注1、2）	26，603，145			26，603，145	承诺不出售	
漳州开发区（注3）	37，878，788	37，878，788		-		2010年11月18日
林少斌	106，627			106，627	高管持股	依照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	83，025			83，025	高管持股	
孟才（注4）			33，512	33，512	高管持股	
王立	22，640			22，640	高管持股	
刘宁	10，125			10，125	董秘持股	
刘晖	11，250			11，250	监事持股	
合计	929，439，484	37，878，788	33，512	891，594，208		

说明：

1、有限售条件的股份包括：蛇口工业区直接持有的A股693，419，317股和间接持有的B股197，709，440股；高管持有的A股272，176股，B股193，275股。2007年，蛇口工业区因增持本公司非公开发行股份，承诺在2010年9月24日前不出售其持有的（包括直接和间接持有）本公司股份。截止本报告日，公司尚未收到蛇口工业区要求解除限售股份的通知。

2、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。

3、漳州开发区因2008年认股权之公司公开增发股份，且被视为本公司控股股东的一致行动人，其限售时间参照蛇口工业区的限售期确定，即在2010年9月24日前不出售其持有的本公司股份。2010年11月，漳州开发区根据深交所相关规定申请解除限售并经深交所批准，其持有本公司的股票解除限售，可上市流通日为2010年11月18日。

4、有限售条件的股份中，报告期高管持股变化数为本年新增高管孟才所持公司A股44，682股，其中按相关规定限售股份为33，512股。

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	100，483户（其中，A股88，880户，B股11，603户）

前10名股东持股情况

序号	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
1	蛇口工业区	国有法人	40.38%	693，419，317	693，419，317	无
2	全天域投资	境外法人	5.48%	94，144，050	94，144，050	无
3	招商证券香港有限公司	境外法人	2.90%	49，794，258	49，242，245	无
4	漳州开发区	国有法人	2.21%	37，878，788	0	无
5	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27，720，000	27，720，000	无
6	ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26，603，145	26，603，145	无
7	上投摩根中国优势证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.38%	23，665，242	0	未知
8	中国人寿-传统-普通保险产品-005L-CT001深	基金、理财产品等其他	1.33%	22，843，372	0	未知
9	鹏华价值优势股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.82%	13，999，901	0	未知
10	华夏平稳增长混合型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.73%	12，599，968	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

序号	股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
1	漳州开发区	37，878，788	A股
2	上投摩根中国优势证券投资基金	23，665，242	A股
3	中国人寿-传统-普通保险产品-005L-CT001深	22，843，372	A股
4	鹏华价值优势股票型证券投资基金	13，999，901	A股
5	华夏平稳增长混合型证券投资基金	12，599，968	A股
6	易方达50指数证券投资基金	10，647，892	A股
7	CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	9，699，770	B股
8	易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	9，355，853	A股
9	景顺长城资源垄断股票型证券投资基金（LOF）	9，223，585	A股
10	富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	8，815，046	A股

上述股东关联关系或一致行动的说明　不适用

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：傅育宁

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；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；华办体育比赛；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

2、实际控制人：招商局集团

法定代表人：傅育宁

注册时间：1986年10月

注册资本：人民币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方框图

吴振勋	监事	女	52	2008.9－2011.9					无		是
刘晖	职工监事	男	38	2008.9－2011.9	15，000		15，000		无	51.85	否
朱娟	职工监事	女	28	2008.9－2011.9					无	23.73	否
贺建亚	总经理	男	45	2011.2－2011.9	97，170	－	97，170	－	无	162.25	否
杨志光	副总经理	男	47	2008.9－2011.9	44，295	33，000	44，295	33，000	无	162.32	否
胡建新	副总经理	男	52	2008.9－2011.9					无	158.10	否
王立	副总经理	男	55	2008.9－2011.9	30，187	－	30，187	－	无	158.96	否
朱文凯	副总经理	男	43	2008.9－2011.9					无	159.51	否
孟才	副总经理	男	52	2010.11－2011.9			44，682		聘用	14.50	否
张林	副总经理	男	48	2010.9－2011.9					无	23.99	否
王正德	总经济师	男	47	2010.4－2011.9					无	112.80	否
刘宁	董事会秘书	女	42	2008.9－2011.9	－	13，500		13，500	无	91.45	否
合　计					318，222	277，700	362，904	277，700		1，550.80	

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，其余董事均在股东或关联公司工作或任职受薪；除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均在相关单位任职受薪；本公司高级管理人员均在公司受薪。

1、根据招商局集团的工作安排，公司原第六届董事会董事长孙承铭辞任董事长，公司于2011年2月15日召开第六届董事会第十九次会议，选举林少斌为公司董事长、选举杨天平为公司副董事长。

2、林少斌辞任公司总经理，董事会聘任贺建亚为公司总经理。

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	原董事长	15	7	8			否
林少斌	董事长、原总经理	15	7	8			否
杨天平	副董事长	15	7	8			否
杨百千	董事	15	7	8			否
华立	董事	15	7	8			否
陈钢	董事	15	6	8	1		否
黄培坤	董事财务总监	15	7	8			否
孟焰	独立董事	15	7	8			否
陈燕庠	独立董事	15	7	8			否
龚兴隆	独立董事	15	7	8			否
柴强	独立董事	15	7	8			否
年内召开董事会会议次数		15					
其中：现场会议次数		7					
通讯方式召开会议次数		8					
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

（一）2010年经营环境分析

回顾2010，中国经济成功抵御了全球金融危机的冲击并实现从回升向好到稳定增长的过渡。全年GDP同比增长10.3%，增速较上半同期加快1.1个百分点。伴随着主要经济体经济的复苏，过多的市场流动性、加上个别地区极端气候和地缘政治动荡等因素的影响，全球基础商品的价格快速上涨，管理通胀成为中国经济面面对的主要难题。

对中国房地产市场而言，2010年更是不同寻常。这一年，房地产市场经历了严厉的宏观调控，调控政策涵盖了土地、信贷、税收、保障房建设以及“限购令”等一系列经济及行政手段，从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对房地产市场进行全方位调控。但纵观全年，房地产市场在跌宕中平稳高走。统计数据显示，总体上看全年房地产投资增速有所增加、新开工面积增长、房地产企业购买土地热情不减、房价依然处于上涨趋势。随着宏观调控的作用逐步显现，房价涨幅逐渐趋缓、成交量增幅回落、各区域市场表现开始出现分化，这一切构筑了2010年房地产市场的主要运行轨迹。

（二）公司管理回顾

2010年，面对复杂、严峻的行业形势，公司按照“巩固提升、突破发展”的经营思路，将提升专业能力、推广绿色技术、创新商业模式、加强公司管理作为重点工作，努力突破制约公司发展的瓶颈，扩大公司的经营规模，增强公司的盈利能力。

全面提升客户服务、销售、策划设计、工程管理和成本管理五项专业能力是公司培养核心竞争力的重中之重。2010年，公司将客户服务能力确立为核心能力之一，继续推进“鲁金香行动”。公司将北京管理总部作为服务体系示范区域，启动了更高标准的服务体系实施方案——“枫叶行动”，服务贯穿了产品设计、施工工程质量管控、产品营销、售后服务、物业管理等各个环节。据统计，2010年公司业主总体满意度达到历史最高水平。

面对日益紧缩的金融形势，公司快速反应，积极寻求多元化的融资渠道，灵活调整融资策略，为生产经营提供了较为充足的资金保障。公司持续优化长短期债务结构，并锁定借款期限和利率。截止报告期末，公司中长期借款占总借款额的比例为77%，其中3年期以上的借款占总借款的比例为67%，且大部分已锁定利率，减少了公司因受信贷紧缩及加息带来的融资难、融资成本高的影响。

公司坚持理性稳健的土地拓展策略，积极参与、理性而为。年内，公司主要着眼于现有业务区域，通过合作竞拍等方式，在佛山、上海、厦门、成都、漳州等城市，拓展新的项目资源176.74万平米。

公司首倡并始于七年前的绿色地产实践与当今的低碳经济大潮历史性地相吻合。绿色技术在公司众多项目中推广运用，“绿色”已成为公司独特的竞争优势。2010年9月，以公司为主体的投标联合体，按照绿色建筑评价体系要求编制了投标文件，并以总分第一中标了深圳市前海大的保障房项目——深圳光明新区整体拆迁、统建上楼安置房项目。这次成功中标，是公司首次以绿色技术形成商业竞争力的实例。报告期内，为将“绿色地产，低碳生活”理念系统性地融入到企业行为，公司推出了《招工绿色行为准则》，将绿色理念的应用领域，从以设计、生产环节为主，扩大到设计、采购、生产、营销、客服、管理全流程中。

公司积极参加保障性住房的建设，报告期内除了中标总建筑面积53.96万平米的深圳光明新区整体拆迁、统建上楼安置房项目外，在北京，溪城家园23万平米的保障房已建成并交付使用；在深圳，澜园3.15万平米的保障房已建成并交付给政府。

近年来，公司不断深化对创新商业模式的研究并开始付诸实践。报告期内，公司的滨水综合体样板项目——海上世界综合体，成为深圳经济特区建立30周年的五大领域六十大项目开工典礼的主会场，广受关注。海上世界综合体项目建设的全面推进，是公司创立商业品牌，塑造有招商地产独特优势、可复制的商业开发模式的重要尝试。此外，公司注重综合社区模式的创新与推广，公司建造的以花园城数码大厦、科技大厦二期为代表的科技研发型写字楼，着力于打造互联网电子商务产业基地——“蛇口网谷”。目前已有40多家优秀的互联网及电子商务企业进驻“蛇口网谷”，成为南山区及深圳市重点支持的重要项目。

管理方面，公司继续贯彻落实“持续改进”的理念，提出了加强全员全过程精细化管理和信息化建设的工作要求，加快了ERP系统和知识管理系统的创建与应用，进一步提升了公司信息化管理水平，为建设学习型组织奠定了基础。

（二）公司总体经营情况

2010年，在一系列房地产市场调控政策的作用下，全国商品房销售增速前高后低。面对房地产行业的这一形势，公司适时调整开发节奏和销售策略，采取了贴近市场的价格策略，取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额137.82亿元，归属于上市公司股东的净利润20.11亿元，较上年同期增长22%。营业收入中：

商品房销售收入119.83亿元，结算面积92.61万平米。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0.35亿元；

投资性物业租赁收入5.17亿元，租赁面积累计达703万平米；

园区供电销售收入6.22亿元，售电81，043万度；

报告期内，公司实现房地产签约销售金额146.25亿元，销售面积95.17万平米，平均售价约15，367元/平米，同比上涨25.48%。

公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内，2010年公司新开工项目22个，开工面积142万平米，竣工面积143万平米，年末在建面积295万平米（总建筑面积394万平米）。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

（单位：万元）

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（%）	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	1，198，328.00	702，848	41.35%	41.15%	46.23%	-2
出租物业经营	51，699.00	27，834	46.16%	7.15%	8.17%	0
房地产中介	9，927.00	7，110	28.38%	-22.06%	-21.90%	0
园区供电供水	65，157	46，229.00	29.05%	-2.01%	-4.87%	2
物业管理	46，110	39，194.00	15.00%	20.46%	24.65%	-3
工程施工收入	10，817.00	10，692.00	1.16%	707.24%	705.73%	0

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	260，410	123%
长三角地区	287，880	6%
珠三角地区	767，955	27%
其他地区	61，998	206%
合计	1，378，243	36%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

（单位：万元）

项目（1）	期初金额（2）	本期公允价值变动损益（3）	计入权益的累计公允价值变动（4）	本期汇率折算差额（5）	期末金额（6）
金融资产					
其中：					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	644	-550		-9	85
其中：衍生金融资产	644	-550		-9	85
2.可供出售金融资产	490				0
金融资产小计	1，134	-550		-9	85
金融负债	1，283	863		-64	2，082
合计	1，283	863		-64	2，082

6.5 募集资金使用情况对照表

√ 适用 □ 不适用

1. 2007年非公开发行A股股票募集资金投资项目、项目进度及收益情况

（单位：万元）

实际募集资金总额	229，217	本年度已使用募集资金总额		5，246
		已累计使用募集资金总额		226，412
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	实现效益总额
收购深圳招商海岸5%股权	否	40，000	40，000	是	N/A	18，653
收购新时代广场写字楼	否	88，000	88，000	是	16，491	7，573
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25，000	22，195	说明	6，793	-
海月华庭	否	33，000	33，000	是	14，733	18，273
南京依云溪谷1-2期（原信林项目）	否	43，217	43，217	是	16，116	21，443
合计		229，217	226，412			65，942
是否达到计划进度和预计收益的说明	1、公司《2007年度非公开发行A股股份情况报告书暨上市公告书》（以下简称“生市公告书”）中披露了深圳招商地产2004年至2006年已实现净利润情况，并预计2007年之后净利润可保持稳定增长。深圳招商地产2008年度、2009年度和2010年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为人民币57，876万元、人民币117，487万元和人民币148，050万元，最近三年净利润持续增长。 2、新时代广场写字楼于2008、2009及2010年度实现收益分别为人民币2，226万元、人民币2，417万元及人民币2，271万元。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人民币782万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系15%，公司2010年度适用的所得税税率已增加至22%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2008、2009及2010年度新时代广场实现收益基本达到预期效益水平。 3、因为募集资金到位时间迟于预期，美伦公寓项目募集资金使用进度比预计延后，计划于2011年使用完毕。截至2010年12月31日，美伦公寓已竣工但尚未开始客业，未产生收益。 4、《2007年度非公开发行A股上市公告书》承诺的依云溪谷（十、二期）的合计收益为16，116万元，其中承诺一期净利润为人民币4，945万元，二期净利润为人民币11，171万元。截止2010年12月31日，依云溪谷一期和二期累计结转99%，其实现净利润21，443万元，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	截至2010年12月31日止，公司尚未使用的募集资金为人民币2，805万元，占所募集资金总额的1.2%。上述尚未使用的募集资金计划于2011年用于支付美伦公寓工程尾款。					

德勤华永会计师事务所有限公司对公司2008年公开发行A股股票的募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报（核）字（11）第E0009号。审核意见认为：公司募集资金使用情况报告已经按照证监会证监发行字〔2007〕500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制，在所有重大方面真实反映了公司公开发行A股股票募集资金的实际使用情况。

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

（二）非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

（单位：万元）

项目名称	2010年投资	投资额较上年增长	项目进度	2010年收益情况
重庆弹子石项目	235，215	-	已开工	
上海佘山别墅项目	187，133	-	已开工	
成都成华区昭觉寺南路项目	160，790	-	前期策划	
佛山依云天汇	114，079	-	前期策划	
厦门集美P01项目	104，367	-	前期策划	
厦门集美P08项目	102，866	-	前期策划	
佛山依云曦城	71，949	-	主体施工	
北京泥城家园及浅原项目	49，081	23%	一期竣工入伙、二期前期策划	实现毛利17，609万元
北京公园·1872	48，039	28%	已竣工入伙	实现毛利30，424万元
广州金山谷	41，155	42%	二期、三期竣工入伙	实现毛利16，672万元
苏州小石城	35，027	27%	二期竣工入伙，三期主体施工	实现毛利16，508万元
深圳曦城三至六期	34，441	12%	三期已竣工入伙，四期已开工	实现毛利86，976万元
珠海招商花园城一至三期	30，920	36%	主体施工	
成都东城国际商务广场	23，696	-	已开工	
佛山依云上城	15，539	9%	主体施工	
深圳兰溪谷三期	11，013	33%	已竣工入伙	实现毛利29，182万元
北京康拉德酒店	10，333	25%	主体施工	
天津海华岭项目	9，285	14%	已开工	
漳州卡达凯斯酒店项目	9，270	-	前期策划	
漳州招商花园城	8，591	36%	一期已竣工入伙	实现毛利2，873万元
深圳招商海岸6花园	8，463	20%	已开工	
南京G67项目	8，282	6%	主体施工	
上海海德花园一至四期	7，650	7%	一期竣工入伙，二四期已开工	实现毛利4，705万元
上海招商尚湾花园	7，457	11%	主体施工	
漳州卡达凯斯项目	7，419	12%	已开工	
深圳依山郡二至三期	4，424	42%	已竣工入伙	实现毛利1，374万元

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司根据财政部2010年颁布的《企业会计准则解释第4号》（以下简称“解释4号”）的要求，对下述主要会计政策进行了变更：

（一）子公司的超额亏损

公司原会计政策（2010年1月1日前采用）：合并财务报表中少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司所有者权益。

修订为：“合并财务报表中少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。”

该项会计政策变更采用追溯调整法，对公司2010年度及以前的报表无影响。

（二）为企业合并发生的各项直接相关费用

公司原会计政策（2010年1月1日前采用）：在非同一控制下企业合并中，为企业合并而发生的各项直接相关费用在合并财务报表中计入企业合并成本，公司财务报表中确认为长期股权投资的初始投资成本。

修订为：“在非同一控制下企业合并中，为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，在合并财务报表及公司财务报表中均于发生时计入当期损益。”

该项会计政策变更采用未来适用法，对公司2010年度及以前的报表无影响。

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

截止2010年末，公司经审计的母公司未分配利润为4，504，075，967元，其中年初未分配利润转入3，539，110，277元，本年净利润转入1，136，695，740元，分配上年度利润171，730，050元。

根据有关法规及公司章程规定，2010年度利润分配预案为：按母公司净利润1，136，695，740元的10%提取法定盈余公积113，669，574元，按年末总股本1，717，300，503股为基数，每10股派1.2元现金（含税）；即派发现金股利206，076，060元。

剩余未分配利润4，184，330，333留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

（单位：元）

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	171，730，050	1，644，143，880	10.44%	3，654，676，783
2008年	171，730，050	1，227，615，829	13.99%	2，728，924，171
2007年	84，486，700	1，157，877，638	7.30%	2，600，834，763
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			31.86%	

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

（单位：万元）

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商海上世界酒店管理有限公司	2010年10月01日	1，531.36	0.00	-1.25	是	参考评估价	是	是	公司控股股东

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

（单位：万元）

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商水务有限公司100%股权	2010年06月28日	16，283.32	314.00	655.00	是	参考评估价	是	是	母公司

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

可以提高公司资产整体效益，也可以优化公司业务结构、突出主营业务

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

（单位：万元）

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | |
|---|---