招商局地产控股股份有限公司

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产
公告编号：【CMPD】2012-006

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

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

1.3 本公司法定代表人林少斌、财务总监黄培坤和财务部经理徐义霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

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

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	深圳南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼	深圳南山区蛇口兴华路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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
营业总收入（元）	15,111,366,642	13,782,425,231	9.64%	10,137,701,049
营业利润（元）	4,389,510,829	3,264,542,731	34.46%	2,274,640,163
利润总额（元）	4,491,848,414	3,272,123,773	37.28%	2,273,730,035
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,591,781,031	2,011,397,239	28.85%	1,644,143,880
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,490,234,506	2,003,177,128	24.31%	1,654,768,378
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,112,339,698	-4,446,294,010	52.49%	7,054,731,333
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
资产总额（元）	79,666,494,368	59,818,240,763	33.18%	47,897,160,497
负债总额（元）	55,389,500,669	38,672,324,357	43.23%	29,595,124,020
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	20,418,214,797	18,207,431,836	12.14%	16,278,736,754
总股本（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

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
基本每股收益（元/股）	1.51	1.17	29.06%	0.96
稀释每股收益（元/股）	1.51	1.17	29.06%	0.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.45	1.17	23.93%	0.96
加权平均净资产收益率（%）	13.39%	11.66%	增加1.73个百分点	10.54%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.87%	11.62%	增加1.25个百分点	10.61%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.23	-2.59	52.51%	4.11
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	11.89	10.60	12.17%	9.48
资产负债率（%）	69.53%	64.65%	增加4.88个百分点	61.79%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011年	2010年	2009年
非流动资产处置损益	-256,439	13,091,826	1,299,323
政府补贴	1,876,900	3,716,729	3,528,698
其它营业外收支净额	100,717,124	-5,816,519	-19,337,833
少数股东损益的影响	-598,846	-367,515	-741,097
所得税的影响	-192,214	-2,404,410	2,686,297
以前年度已经计提各项减值准备的转回	0	0	1,940,114
合计	101,546,525	8,220,111	-10,624,498

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011年末股东总数	62,017户（其中，A股49,799户，B股12,218户）	本年度报告公布日前一个月末股东总数	58,946户（其中，A股47,641户，B股11,305户）

前10名股东持股情况

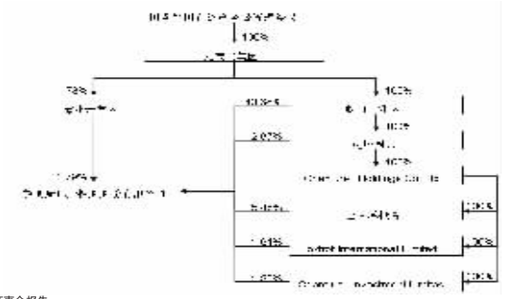
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天域投资有限公司	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.93%	50,320,727	49,242,245	无
招商局漳州开发区有限公司	国有法人	1.79%	30,680,000		无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LIMITED	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	1.36%	23,436,423		未知
上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	20,270,000		未知
CNCA A-C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	境外法人	1.03%	17,625,461		未知
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.00%	17,099,671		未知

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	股份种类
招商局漳州开发区有限公司	30,680,000	A股
全国社保基金一零二组合	23,436,423	A股
上投摩根中国优势证券投资基金	20,270,000	A股
CNCA A-C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	17,625,461	B股
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	17,099,671	A股
诺安价值增长股票证券投资基金	17,091,616	A股
易方达价值成长混合型证券投资基金	14,638,223	A股
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深	13,052,362	A股
中国人民人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	12,879,884	A股
BOCI SECURITIES LIMITED	12,581,428	B股

上述股东关联关系或一致行动的说明	蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LIMITED以及漳州开发区属于一致行动人。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

（一）2011年经营环境分析

回首2011年，限购、限贷"等宏观调控政策贯穿中国的房地产市场，影响着政府、银行、开发商以及购房者的各项决策。从效果看，房地产市场经历了近两年的调控后发生了显著变化。一二线重点城市的成交量持续萎缩，三四线城市虽总量上增长，但单月走势也呈下降趋势；重点城市房价持续上涨的势头已得到遏止；土地交易出现降温，成交量和土地溢价率均有所下降。市场的变化也促进了房地产企业的转变。多数房地产企业放缓了扩张的步伐，积极探索新的商业模式，寻求更长远的增长方式。公司认为，这样的转变将有利于中国房地产行业的健康发展。

（二）管理回顾

2011年是招商地产新十年规划的起步之年，面对市场严峻挑战，公司以"把握时机、加速推售"的营销思路，在变化迅速的市场中灵活调整和把握销售节奏，同时开展了以提速提效、风险防范、资源获取、商业模式创新、客服升级、公司治理等为主的一系列卓有成效的管理工作，为新十年的良好开局打下了基础。

报告期内，公司成功抓住销售回暖的窗口期，果断加大推售力度，取得了良好的销售业绩。全年，公司在14个城市有37个楼盘在售，实现签约销售面积超120万平方米，签约销售金额超210亿元。

公司全面梳理了各级管 理权限，以设计、成本、客服三方面为主进行权限下放，着力推进向城市公司放权，深入实施流程再造，以此全面提高内部运营效率。为加快项目 工程进度，公司按照行业先进标准缩短并改进项目开发模板，同时继续做好产品标准化的推广"以及加大集团战略采购的力度。报告期内，"提速提效"工作取得显著效果。

随着市场的下行，流动性风险再度成为行业最受关注的焦点，融资能力成为考验房企生存和发展能力的关键。公司多渠道加大融资力度，持续深化金融产品创新，报告期内筹资总额净增90亿元。在资金管理方面力求做到总量合理、成本有利、节约使用。

报告期内，公司在佛山、武汉、镇江、上海、青岛等地新获项目用地9幅，扩充土地资源285万平方米，其中权益面积231万平方米。目前，公司总项目资源建筑面积保持在1000万平方米以上，已进入城市增加至18个，主要位于环渤海地区、长三角地区、珠三角地区、成渝汉地区以及厦漳地区，区域分布更为广泛，项目品种更为丰富。

2011年，为了进一步整合公司的商业地产资源，公司以分立方式成立了深圳招商商置投资有限公司，搭建了商业地产业务发展的全新平台，形成了公司商业地产发展的战略构想，初步确立了系列产品线。

报告期内，公司对客户触点进行深入剖析，推出了国内独具特色的房地产服务品牌——"到家"3.3全触点服务体系，通过整合内部资源，在售前、售中和售后全程提供高品质服务，实现客户生活价值的全触点提升。

公司秉承严谨务实的工作作风，在良好的公司治理基础上持续完善内部控制体系。2011年初，公司获选成为深圳辖区26家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一，公司高度重视此项工作，在外聘专业机构的帮助下，内部合力推动，有关内部控制规范建设以及风险防范体系建设成效显著。此外，为实现管理的规范化、标准化、精细化及信息化，公司进一步推进信息化建设工作，报告期内，ERP系统已分期开始上线，知识管理系统已分步在全国实施。

2011年，公司连续第八年成功举办绿色人居公益性年度国际会议——中外绿色人居论坛、该论坛以"绿色人居？创意城市"为主题，面向公众普及绿色人居理念和知识，并对生态城市的居住与建设进行了深入讨论，开启了研究和探索当代绿色人居和创意城市之间良性互动的大门，得到了业内外舆论的高度评价。

公司多年来全心致力于绿色地产的实践，建造绿色建筑，探求新的绿色理念。报告期内，公司有十一个项目获得由国家住房和城乡建设部颁发的"绿色建筑设计标识证书"；广州金山谷获得了由美国绿色建筑委员会颁发的LEED-ND设计认证证书"，并被广东省发展和改革委员会、广东省低碳发展促进会、广东省建筑科学研究院和南方日报社联合评为"2011南方低碳年度标杆社区"；天津蓟华府项目被欧盟经济发展与合作委员会评为"亚太地区最佳人居示范项目"。

一系列管理措施的改进与落实，在促进经营业绩增长的同时，管理成效更是获得了来自各方的认可。2011年，公司获得了众多荣誉：

·获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的"2011沪深上市公司TOP10"，并获得"2011中国房地产百强企业"称号；

·获评由中国房地产TOP10研究组评选的"2011中国房地产可持续发展品牌典范"，并连续八年上榜房地产公司品牌价值TOP10。

·成为中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心评选的"2011中国房地产开发企业品牌价值20强"

·获《第一财经》评选的"沪深A股?综合价值TOP10"、"2011年度绿色管理奖"和"中国企业社会责任榜——优秀实践奖"

·获21世纪报系评选的"2011年度中国最佳企业公民大奖"称号；

·获《南方都市报》评选的"行业标杆企业奖"、"黄金十年战略伙伴奖"和"黄金十年行业标杆"奖；

·被深圳市住房和建设局评为"绿色建筑示范企业"。

·被《深圳特区报》评选为宜居深圳30年"三十大城市运营商

·获深交所2010年度信息披露考核优秀公司

（三）、公司对未来发展的展望

1、行业趋势分析

2012年房地产市场调控的主基调依旧，从中央到地方均已确立了"巩固调控成果，促使房价合理回归不动摇，促进房地产市场长期、稳定、健康发展"的指导思想。在房价总体趋落的前提下，随着合理的刚性购房需求逐渐回归，未来有望实现交易量的温和回升。但是，由于过往两年商品房开工量大，2012年下半年市场供应或将攀上新高点，商品住宅库存积压、供大于求的风险仍然很大。

2、主要应对策略

2012年，形势依然严峻。公司既感受到了"危"也看到了"机"，并对此有着"如履薄冰"、"逆水行舟"的危机感和压力感，同时也有着创新求变、突破自我的进取心和自信心。首先，公司将强调思维的应变，将利用资本、运营及管理效率的提升来提速提效；摒弃惯性思维，通过创新焕发工作激情，提升竞争力。其次，在调控持续的情况下，如何快速抓住市场机会，如何快速调整产品结构，如何准确把握节奏和价格……这都需要对市场有敏锐的触觉和快速的应变能力。再次，实现管理的应变。公司将积极尝试建设高效精干的总部，围绕"监营、产品、监控、管理"四条线，优化总部机构设置，尝试职能管理走向大部制，强化职责协同，提高总部指导管控的能力与效率，将"提速提效"贯彻到底。

保销售是2012年工作的重中之重。公司上下将一切以销售为中心，并营造全员营销意识。各城市公司负责人将亲自研究、督导销售工作，各专业线的工作将服从于营销，服务于营销。各城市公司进一步加强新盘入市前的准备工作，拓宽包括整售、团购、网购等有效的销售渠道，创新销售模式。新项目注意根据市场情况调整和优化产品结构，均衡高、中、低产品的配比，增强市场应对能力。

提周转、保进度是公司能够灵活应对市场变化的前提。各项目必须践行"时间就是金钱、效率就是生命"的理念，提高节点完成率，加速周转；占用资源较多的大盘项目更要做好产品定位及分期统筹，加快建设开发速度，及早进入销售。

资金是安全过冬的核心，2012年，"保融资"显得尤为关键。公司将继续深化与银行的合作，全力以赴确保银行借款的合理增量。同时拓展融资渠道，研究、探索新型融资品种，做好财务资源的配置，优化借款期限结构，进一步提高资金管理及使用的效率，控制财务风险。

在售价趋降的环境中有效地进行成本管理显得尤其重要。未来，行业竞争将更加激烈，只有具备出色的成本控制能力，才能在现有房地产行业竞争格局中处于主动地位。2012年公司将大力推进标准化建设进程，大幅提升集团采购的比重，并通过对限额设计、采购、项目动态成本控制以及检查这四道关卡的把控，系统地做好工程建设的成本管理，同时将更加注重管理费用的节约。

发展商业地产是顺应行业发展趋势，保持可持续发展的战略选择，也是商业模式转变的一个方向。对于现有项目，公司不仅仅是简单地持有，还要充分考虑项目的持续盈利能力以及运营管理成本，将研究金融创新与商业地产相结合，激发商业地产新的生命力。

在资源获取方面，公司将继续深耕已进入的一二线城市，确保重点城市的资源的可持续性；以点带面，关注城市的副中心、辐射布局三四线城市；积极关注市场的并购及合作机会；积极配合集团推进对物流地产、港口地产、公路地产的研究，依托集团内部产业协同作战的优势，挖掘新的资源获取点。此外，将深化对养老、养生、旅游等复合地产的探索，伺机取得项目突破。

公司将借助ERP系统和知识管理系统的覆盖应用，全面实现信息化、精细化管理，进一步提升公司的运营效率以及管理的标准化。此外，为配合放权后配套机制的建立，公司总部一方面将在人才配备、制度建设、技术支持等方面给予城市公司指导，另一方面也将继续完善内部控制和风险管理体系的建设，加强全公司范围的监控及风险防范工作。

2012年，恰逢招商局创立140周年。在百年历史长河中，招商局历经沧桑，生生不息。正因为有团结、高效的作风，开拓、诚信的精神，务实、严谨的经营理念，招商局在历史变迁中成功实现了不断壮大。作为集团地产业的旗舰公司，招商地产延续了招商局的精神。传承百年薪火，招商地产义不容辞，公司将更加注重客户及员工关怀、继续践行"绿色人居"、持续为股东创造价值、积极履行社会责任。面对困难，我们无满信心。

5.2 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	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	1,314,277	574,774	56%	10%	-18%	14
出租物业经营	62,818	32,445	48.6%	22%	17%	2
房地产中介	6,551	6,548	0%	-34%	-8%	-28
园区供电供水	61,940	43,777	29%	-5%	-5%	0
物业管理	58,226	50,202	14%	26%	28%	-1
工程施工收入	15,995	15,738	2%	48%	47%	1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本期公司业务规模扩大，新设了部分项目公司和投资公司。同时，本期公司出于优化股权结构的考虑，将子公司广州自迪科技园投资有限公司注销。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B
公告编号：【CMPD】2012-004

招商局地产控股股份有限公司第七届董事会第二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司第七届董事会第二次会议通知于2012年3月6日以专人送达、电子邮件等方式送达全体董事、监事及高级管理人员。2012年3月16日，会议如期在深圳举行，会议应到董事11人，出席董事11人，公司监事会成员和高级管理人员列席了会议。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议由林少斌董事长主持，会议以记名投票的方式审议并通过了以下议案：

一、2011年年度报告及年报摘要

二、2011年度财务报告

三、2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告

四、2011年度利润分配方案

2011年度利润分配方案如下：

1、按母公司净利润685,661,848元的10%提取法定盈余公积68,566,185元；

2、按年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股派2.00元现金（含税），即派发现金股利343,460,101元；

3、剩余未分配利润4,457,965,895元留存至下一年度；

4、本年度公司不进行资本公积金转增股本。

五、2011年度内部控制自我评价报告

六、关于提请变更外部审计机构的议案

本公司规聘请的年度财务报表审计机构是德勤华永会计师事务所有限公司（以下简称"德勤"），其已为公司年度财务报表提供审计服务达11年。随着公司的不断发展，公司需要更多不同的专业机构从多元的视角和经验协助公司不断提升管控能力，拓展管理视野。

公司经过对多家会计师事务所的综合考察后，认为信永中和会计师事务所具有公司《会计师事务所选聘制度》要求的承担公司年度财务报表审计的条件和资格，有能力承担公司年度财务报表审计工作。董事会审议通过了改聘信永中和会计师事务所为2012年度财务报表审计机构，拟提请股东大会批准。

德勤在担任公司主审会计师期间，执业严谨。公司董事会对德勤在与本公司合作中就会计核算体系建设、会计核算规范化、信息化以及内部控制体系的建设和完善等方面给予的指导和建议表示诚挚的谢意！

公司就拟改聘会计师事务所的事项事先征求了独立董事的意见。独立董事认为：公司拟改聘会计师事务所符合公司经营规模发展的实际需要，信永中和会计师事务所具有承担公司年度财务报表审计的条件和资格。同意公司改聘其为公司2012年度财务报表审计机构。

七、2011年度社会责任报告

八、关于审议关联方租赁交易的议案

关联交易详细内容见今日刊登的《关联交易公告》。

九、关于审议《公司2012年银行额度及金融机构融资计划》的议案

十、关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案

招商局光明科技园有限公司属公司关联方，该担保事项详见今日刊登的《关联交易公告》。

十一、关于为深圳招商房地产有限公司银行借款提供担保的议案

十二、关于为佛山招商九龙仓房地产有限公司银行借款提供担保的议案

议案十一至议案十二的担保详细内容见今日刊登的《对外担保公告》。

十三、关于为董事、监事及高级管理人员续保责任险的议案

十四、关于召开2011年年度股东大会的议案

董事会决定于2012年4月17日下午2:30在深圳蛇口新时代广场3003会议室召开2011年年度股东大会，会议将采用现场投票与网络投票相结合的方式。本次召开股东大会的详细安排见今日刊登的《关于召开2011年年度股东大会的通知》。

就上述议案一至七，议案九、议案十一至十四，董事会均以11票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过。上述议案八、议案十因涉及关联交易，关联董事回避了表决，董事会以6票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过。

《2011年年度报告全文》、《2011年度财务报告》、《2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告》及审核报告、《社会责任报告》、《内部控制自我评价报告》及审计报告，全文披露于巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn。

特此公告。

招商局地产控股股份有限公司
董 事 会
二〇一二年三月二十日

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B
公告编号：【CMPD】2012-005

招商局地产控股股份有限公司第七届监事会第二次会议决议公告

本公司第七届监事会第二次会议通知于2012年3月6日分别以专人送达、电子邮件等方式送达全体监事。

2012年3月16日，会议如期在深圳举行，会议应到监事5人，实到监事5人。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议由监事会主席吴振勤主持，经投票表决以5票赞成、0票弃权、0票反对通过了以下议案：

一、2011年年度报告及年报摘要

监事会认为：公司《2011年年度报告》的编制和审议程序符合相关法规规定，所披露的内容真实、准确、完整地反映了公司报告期内经营管理和财务状况等方面的情况。

二、2011年度内部控制自我评价报告

监事会认为：公司《2011年度内部控制自我评价报告》的评价意见真实客观地反映了公司内部控制的现状，公司按照监管要求将主要的经营单位纳入了内部控制规范和评价的范围，这些单位的业务与事项均已建立了内部控制，执行有效，不存在重大缺陷。

三、监事会报告

2011年，监事会按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，依法履行监督职责，认真开展工作。报告期内，监事会成员列席了历次董事会会议，参加了股东大会；检查了公司财务状况，对各定期报告出具了审核意见；审核了《2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告》，并出具了审核意见；审核了关联交易情况，报告期内公司发生的租赁、担保等关联交易公平、合理，符合公司业务发展的需要，没有损害公司及其他股东利益的情况；监事会对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督。

监事会认为：公司董事会认真执行了股东大会的决议，履行了职责，没有出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真执行了董事会决议，没有出现违法违规行为。

特此公告。

招商局地产控股股份有限公司
监 事 会
二〇一二年三月二十日

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B
公告编号：【CMPD】2012-007

招商局地产控股股份有限公司关于召开2011年年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司董事会决定召集2011年年度股东大会。本次股东大会采用现场投票与网络投票表决相结合的方式，现将有关事项通知如下：

一、召开会议的基本情况

1、会议时间：

现场会议时间：2012年4月17日（星期二）下午2:30

网络投票时间：2012年4月16日——2012年4月17日，其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2012年4月17日9:30-11:30，13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2012年4月16日15:00至2012年4月17日15:00期间的任意时间。

2、股权登记日：2012年4月9日（股权为最后交易日）

3、现场会议地点：深圳蛇口新时代广场3003会议室

4、召集人：公司董事会

5、召开方式：现场投票与网络投票相结合

公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向股东提供网络形式的投票平台，在股权登记日登记在册的公司A股及B股股东均可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权，或参加现场股东大会行使表决权。

同一表决权只能选择现场或网络投票表决方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

6、出席对象：

①截止2012年4月9日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司和新加坡证券交易所登记在册的本公司全体股东，因故不能出席本次会议的股东，可委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司股东。

②本公司董事、监事和董事会秘书。

③本公司高级管理人员将列席股东大会。

二、会议议题

会议将听取《2011年度独立董事述职报告》，并审议以下议题：

序号	议案内容
1	2011年年度报告及年报摘要
2	2011年度财务报告
3	2011年度利润分配的预案
4	2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告
5	关于提请变更外部审计机构的议案
6	关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案
7	关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案
8	关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案

说明：

1、上述议案的详细内容已披露于2012年2月28日及今日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及网站http://www.cninfo.com.cn。

2、议案8系为关联方提供担保，关联股东将回避表决。

三、会议登记办法

1、登记手续：

①法人股东的法定代表人须持有股东账户卡、加盖公司公章的营业执照复印件、法人代表证明书和本人身份证办理登记手续；委托代理人出席的，还须持法人授权委托书和出席人身份证。

②个人股东须持本人身份证、股东账户卡及持股凭证办理登记手续；受委托出席的股东代理人还须持有出席人身份证和授权委托书。

③异地股东可通过信函或传真方式进行登记。

2、登记时间：2012年4月12日至4月16日，上午9:00—下午5:30（非工作时间除外）。

3、登记地点：广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼4层董事会秘书处。

4、注意事项：出席会议的股东及股东代理人请携带相关证件原件到场。

四、参加网络投票的具体操作流程

股东通过交易系统进行网络投票类似于买卖股票，通过互联网投票系统进行投票类似于填写选择项，其具体投票流程详见附件二。

五、投票规则

公司股东应严肃行使表决权，投票表决时，同一股份只能选择现场投票、网络投票两种投票方式中的一种表决方式，不能重复投票。网络投票包含证券交易系统和互联网系统两种投票方式，同一股份只能选择其中一种方式。如果出现重复投票将按以下规则处理：

1、如果同一股份通过现场、网络重复投票，以第一次有效投票结果为准；

2、如果同一股份通过网络多次重复投票，以第一次网络投票为准。

六、会议联系方式

电话：0755-26819600，传真：26818666

地址：广东省深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼（邮编：518067）

联系人：曾凡跃、黄荔。

七、其它事项

会议时间半天，与会人员食宿及交通费自理。

特此通知。

招商局地产控股股份有限公司
董 事 会
二〇一二年三月二十日

附件一：

授权委托书

兹委托　　先生/女士代表本人（本公司）出席招商局地产控股股份有限公司2011年年度股东大会并代为行使表决权。

委托人股票帐号：　　持股数：　　股

委托人身份证号码（法人股东营业执照号码）：

被委托人（签名）：　　被委托人身份证号码：

委托人对下述议案表决如下（请在相应的表决意见项下划"√"）：

议案序号	议案内容	表决意见			
		同意	反对	弃权	备注
1	2011年年度报告及年报摘要				
2	2011年度财务报告				
3	2011年度利润分配的预案				
4	2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告				
5	关于提请变更外部审计机构的议案				
6	关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案				
7	关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案				
8	关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案				关联股东回避表决

如果委托人未对上述议案作出具体表决指示，被委托人可否按自己决定表决：

可以　　不可以

委托人签名（法人股东加盖公章）：

委托日期：二〇一二年　　月　　日

附件二

招商局地产控股股份有限公司股东参加网络投票的操作程序

本次股东大会，公司将向股东提供网络投票平台，在股权登记日登记在册的公司A股及B股股东均可以通过深圳证券交易所交易系统或者互联网投票系统参加网络投票。

一、采用交易系统投票的投票程序

1、本次股东大会通过交易系统进行网络投票的时间为2012年4月17日9:30-11:30，13:00-15:00。投票程序比照深圳证券交易所买入股票操作。

2、网络投票期间，交易系统将挂牌一只投票证券，股东申报一笔买入委托即可对议案进行投票。该证券相关信息如下：

证券代码：360024　　证券简称：招商投票

3、股东投票的具体流程

①输入买入指令；

②输入证券代码360024；

③在"委托价格"项下填写股东大会议案序号，具体情况如下：

议案序号	议案内容	对应的委托价格
对1-8项议案统一表决		100.00
1	2011年年度报告及年报摘要	1.00
2	2011年度财务报告	2.00
3	2011年度利润分配的预案	3.00
4	2011年度募集资金存放与使用情况的专项报告	4.00
5	关于提请变更外部审计机构的议案	5.00
6	关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案	6.00
7	关于为深圳招商供电有限公司信托借款提供担保的议案	7.00
8	关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案	8.00

④在"委托数量"项下填报表决意见，1股代表同意，2股代表反对，3股代表弃权。具体情况如下：

表决意见种类	对应申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

⑤确认投票委托完成。

4.注意事项

①投票不能撤单；

②对不符合上述要求的申报将作为无效申报，不纳入表决统计；

③如需查询投票结果，请于投票当日下午18:00后登陆深圳证券交易所互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn），点击"投票查询"功能，可以查看个人网络投票结果。

二、采用互联网投票的投票程序

登陆深圳证券交易所互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn），通过身份认证后即可进行网络投票。

1.办理身份认证手续

身份认证的目的是要在网络上确认投票人身份，以保护投票人的利益。目前股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。

申请服务密码的，请登陆网址：http://www.szse.cn或http://wltp.cninfo.com.cn的密码服务专区注册，填写相关信息并设置服务密码，该服务密码需要通过交易系统激活成功后的半日后可使用。

申请数字证书的，可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。业务咨询电话0755-83991880/25918485/25918486，业务咨询电子邮件地址：xuningyan@p5w.net。亦可参见深圳证券交易所互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）"证书服务"栏目。

2.股东根据获取的服务密码或数字证书可登录网址http://wltp.cninfo.com.cn的互联网投票系统进行投票。

3.股东进行投票的时间

本次股东大会通过互联网投票系统投票开始时间为2012年4月16日15:00，网络投票结束时间为2012年4月17日15:00。

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B
公告编号：【CMPD】2012-008

招商局地产控股股份有限公司关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关于关联方租赁的交易

（一）关联交易概述

招商局蛇口工业区有限公司（公司控股股东，以下简称"蛇口工业区"）等关联公司拟继续租赁本公司在深圳蛇口地区的物业；公司全资子公司深圳招商房地产有限公司（以下简称"深圳招商地产"）将向蛇口工业区租用其部分物业的土地使用权。本次交易构成本公司的关联交易。

2012年3月16日，本公司第七届董事会第二次会议审议通过了与关联方之间的租赁交易的议案。5名关联董事回避了表决，非关联董事以6票同意、0票反对、0票弃权通过了上述议案。

上述交易属于公司与关联方日常交易，续签交易合同，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。交易概述如下：

1、关联方向公司子公司租赁办公场所

2012年，蛇口工业区将继续租赁本公司子公司深圳招商地产的新时代广场等办公场所。

本次租赁面积16,495平方米，租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业的租金水平和拟租赁物业现状特点确定，即按照相关物业的租赁市场价格计算，预计年租金人民币2,000万元，租赁期为1年。

2、公司子公司向关联方承租土地使用权

深圳招商地产的部分物业的土地使用权为蛇口工业区拥有，深圳招商地产拟继续租用。该等物业土地使用权面积102,101平方米。租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业土地使用权的租金水平确定，即按照相关土地使用权的租赁市场价格计算，预计年租金人民币761.84万元，租赁期为3-10年。

3、调整华建片区第1、3、5栋物业所在的土地使用权及上盖物租赁价格

公司于2008年8月发布了《关于租赁物业的关联交易公告》，董事会同意子公司深圳招商地产租用蛇口工业区拥有的深圳蛇口华建片区第1、3、5栋物业所在的土地使用权及上盖物。根据当时签订的租赁合同，租金每三年调整一次，每次按市场租金水平调整租金单价，调整幅度不超过30%。至此已三年，现深圳招商地产将与蛇口工业区签订《房地产租赁调租补充合同》以调整租赁价格，参考周围同类物业的租赁价格，拟将租赁单价由原来的按建筑面积以每平方米每月人民币23.40元调整至每平方米每月人民币27.80元，增幅为18.8%，调整后预计年租金支出为人民币1,598万元。

蛇口工业区为本公司控股股东，上述交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

本次关联交易的关联方：招商局蛇口工业区有限公司

法定代表人：孙承铭

成立时间：1992年2月

注册资本：人民币223,600 万元

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

（三）租赁物业及租赁协议基本情况

1、蛇口工业区向深圳招商地产租赁的新时代广场等办公场所，主要位于深圳市南山区蛇口海上世界片区，均为深圳招商地产的出租性物业。

租赁物业的上述关联公司需每月向深圳招商地产支付租金。

2、深圳招商地产向蛇口工业区租赁的土地使用权共计15项，主要位于蛇口工业区用地范围内。包括ABC厂房、太子广场、鲸山活动中心等，土地使用权面积102,101平方米。

深