



2005年半年度报告

公告编号：【CMPD】2005 - 022

第一节 重要提示、释义及目录

（一）重要提示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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霞声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

没有董事对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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。

本报告期财务会计报告未经审计。

（二）释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

本公司、公司、招商地产：招商局地产控股股份有限公司

蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司

深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司

招商供电：深圳招商供电有限公司

招商水务：深圳招商水务有限公司

【注】本报告中财务数据或金额的本位币均为人民币元（有特别说明的除外）。

（三）目 录

公司基本情况.....	2
股本变动和主要股东持股情况.....	4
董事、监事、高级管理人员情况.....	6
管理层讨论与分析.....	7
重要事项.....	10
财务报告.....	13
备查文件.....	53

第二节 公司基本情况

(一) 基本情况

1、公司法定中、英文名称及缩写：

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司

中文名简称：招商地产

英文名全称：CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

英文名简称：CMPD

2、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

3、公司注册地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

公司办公地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

电子信箱：investor@cmpd.cn

4、公司法定代表人：孙承铭

5、董事会秘书：陈 宇

董事会证券事务代表：刘 宁

联系地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

电子信箱：investor@cmpd.cn

联系电话：(0755) 26819600

传 真：(0755) 26819680

6、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》

中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

七、其他有关资料

- 1、公司首次注册日期：1990年9月19日
- 2、公司首次注册地点：深圳市
- 3、企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第101828号
- 4、税务登记号码：国税深字440305618845136、地税登字440305618845136
- 5、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

(1) 境 内：德勤华永会计师事务所有限公司

办公地址：上海市延安东路外滩中心30楼

(2) 境 外：德勤·关黄陈方会计师行

办公地址：香港中环干诺道中111号永安中心26F

(二) 主要财务数据和指标

项目	2005. 6. 30	2004. 12. 31	增减
流动资产	5,785,103,312	5,753,180,475	0.55%
流动负债	4,466,974,852	4,889,651,158	-8.64%
总资产	8,725,960,844	8,454,998,786	3.20%
股东权益(不含少数股东权益)	3,590,443,992	3,451,290,272	4.03%
每股净资产	5.802元/股	5.577元/股	4.03%
调整后的每股净资产	5.789元/股	5.557元/股	4.17%
项目	2005. 1. 1至2005. 6. 30	2004. 1. 1至2004. 6. 30	增减
净利润	231,286,386	151,894,226	52.27%
扣除非经常性损益后的净利润	229,744,227	150,665,974	52.49%
每股收益	0.374元/股	0.245元/股	52.65%
净资产收益率(加权)	6.54%	4.76%	增加1.78个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-393,369,698	-598,952,730	34.32%

【注】 报告期非经常性损益项目合计1,542,159元，包括：营业外收支净额-940,858元；资产减值准备转回2,149,166元；所得税及少数股东损益的影响333,851元。

报告期内，本公司房地产开发项目毛利提升导致公司净利润增幅较大。

按《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》计算的指标：

利润指标	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	8.63	8.76	0.50	0.50
营业利润	7.99	8.12	0.46	0.46
净利润	6.44	6.54	0.37	0.37
扣除非经常性损益后的净利润	6.40	6.50	0.37	0.37

按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响(单位：千元)

	2005年1-6月净利润	2005年6月30日净资产
按照中国会计标准	231,286	3,590,444
根据国际会计准则调整：		
资产置换调整	-18,271	-91,104
商誉摊销调整	7,015	61,214
按权责发生制调整退税收入	7,121	33,716
远期外汇买卖按期末公允价值评估	14,036	14,036
少数股东权益调整	-432	-19,153
递延税项调整	655	-49,006
其他	-	-11,891
按国际会计准则计算	241,410	3,528,256

【注】以上差异主要因远期外汇收益的确认、补贴收入和股权投资差额会计政策的不同而引起。

第三节 股本变动和主要股东持股情况

(一) 股份变动情况表

(单位：股)

	本次变动前	本次变动增减(+,-)					本次变动后
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	
一、未上市流通股份							
1、发起人股份	251,050,800						251,050,800
其中							
国家持有股份							
境内法人持有股份	188,288,100						188,288,100
境外法人持有股份	62,762,700						62,762,700
其他							
2、募集法人股份							
3、内部职工股							
4、优先股或其他							
未上市流通股份合计	251,050,800						251,050,800

二、已上市流通股份						
1、人民币普通股	204,305,712					204,305,712
其中：高管股	28,066					28,066
2、境内上市的外资股	163,466,160					163,466,160
3、境外上市的外资股						
其他						
已上市流通股份合计	367,771,872					367,771,872
三、股份总数	618,822,672					618,822,672

(二) 截止2005年6月30日, 本公司股东总数为60,301户, 较上年年末减少2,862户, 其中A股股东总数为45,897户, B股股东总数为14,404户, 分别较上年年末减少2,758户和104户。

(三) 前十大股东持股情况

(单位: 股)

序号	股东名称	期初数	本期增减	期末数	占比例	股份性质
1	招商局蛇口工业区有限公司	188,288,100	0	188,288,100	30.43%	境内发起人法人股
2	香港全天域投资有限公司	62,762,700	0	62,762,700	10.14%	境外发起人法人股
3	DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENTS	19,927,067	337,755	20,264,822	3.27%	境外社会公众股
4	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000	0	18,480,000	2.99%	境外社会公众股
5	ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430	0	17,735,430	2.87%	境外社会公众股
6	博时价值增长证券投资基金	11,050,457	0	11,050,457	1.79%	境内社会公众股
7	西部证券股份有限公司	8,754,571	389,234	9,143,805	1.48%	境内社会公众股
8	全国社保基金一零八组合	7,013,785	1,492,466	8,506,251	1.37%	境内社会公众股
9	洋邦国际有限公司	7,507,402	0	7,507,402	1.21%	境外社会公众股
10	交通银行 - 海富通精选证券投资基金	0	6,000,000	6,000,000	0.97%	境内社会公众股

【注】

香港全天域投资有限公司、Foxtrot International Ltd.、Orienture Investment Ltd为蛇口工业区的全资子公司；洋邦国际有限公司为香港招商局国际有限公司的全资子公司。蛇口工业区为招商局集团有限公司的全资子公司；香港招商局国际有限公司为招商局集团有限公司的控股子公司。

博时价值增长证券投资基金、全国社保基金一零八组合同属博时基金管理有限公司管理。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

持有本公司5%以上股份的股东所持股份未有质押或冻结的情况。

(四) 前十大A股流通股东持股情况

(单位:股)

序号	股东名称	期末数
1	博时价值增长证券投资基金	11,050,457
2	西部证券股份有限公司	9,143,805
3	全国社保基金一零八组合	8,506,251
4	交通银行-海富通精选证券投资基金	6,000,000
5	全国社保基金一零二组合	5,583,746
6	裕阳证券投资基金	4,852,174
7	裕隆证券投资基金	4,172,031
8	交通银行-科瑞证券投资基金	4,099,026
9	中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	3,412,669
10	全国社保基金一零一组合	3,191,550

【注】

博时价值增长证券投资基金、全国社保基金一零八组合、全国社保基金一零二组合、裕阳证券投资基金、裕隆证券投资基金、博时精选股票证券投资基金同属博时基金管理有限公司管理。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

(五) 前十大B股流通股东持股情况

(单位:股)

序号	股东名称	期末数
1	DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENTS	20,264,822
2	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000
3	ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430
4	洋邦国际有限公司	7,507,402
5	SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	3,160,491
6	DEUTSCHE BANK AG LONDON	3,050,744
7	骆奕	2,063,291
8	THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LTD	1,354,608
9	NBP/FRUCTILUX SICAV	1,239,909
10	吴旭阳	1,060,500

【注】

Foxtrot International Ltd、Orienture Investment Ltd为蛇口工业区的全资子公司；洋邦国际有限公司为香港招商局国际有限公司的全资子公司。蛇口工业区为招商局集团有限公司的全资子公司；香港招商局国际有限公司为招商局集团有限公司的控股子公司。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票的情况没有发生变化。

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或离任情况。

2005年4月25日，本公司召开了第四届董事会第十八次会议，聘请孟才、胡建新为公司副总经理。

(三) 报告期末至本报告披露日期间公司董事、监事、高级管理人员的新聘或离任情况

2005年7月29日，本公司召开了2005年第一次临时股东大会，选举孙承铭、林少斌、洪小源、李雅生、华立、陈钢、杨百千为本公司第五届董事会董事，选举刘洪玉、史新平、孟焰、吴亦农为本公司第五届董事会独立董事，选举周亚力、丰柏海、文重萍为第五届监事会监事。

2005年7月19日，本公司举行了全体职工代表大会，选举熊艳、刘志坚为本公司第五届监事会职工监事。

2005年7月29日，本公司召开了第五届董事会第一次会议，选举孙承铭为公司第五届董事会董事长，继续聘请林少斌为公司总经理，杨百千、杨志光、贺建亚、孟才、胡建新为公司副总经理，黄培坤为公司财务总监，陈宇为公司董事会秘书。

第五节 管理层讨论与分析

(一) 管理层讨论与分析

报告期内，受宏观调控的影响，房地产行业的发展增速渐缓。为适应变化中的行业环境，公司动态调整发展战略，采取了一系列针对性的措施，包括：坚持租售并举的业务结构，集中增加珠江三角洲地区的土地储备，广开融资渠道，加强营销和推广“降低建筑生命周期成本”的产品理念等，使公司进一步增强了抗风险能力。

2005年是公司的“执行年”，执行力是落实公司战略和当前应对策略的关键。报告期内，公司严格进行经营风险评估和应对措施研究，采取各种有效措施加强公司各层级的执行力，取得了显著的成效。

报告期内，公司房地产开发业务、房屋租赁和供电供水业务均稳步增长，主营业务利润比上年同期增长了39.75%，净利润比上年同期增长了52.27%。

(二) 报告期内主要经营情况

1、经营成果情况

项目	2005年1—6月	2004年1—6月	增减(±%)
主营业务收入	1,007,797,618	1,183,627,290	-14.86%
主营业务利润	309,758,480	221,658,655	39.75%
净利润	231,286,386	151,894,226	52.27%

【注】变动原因说明：

主营业务收入：报告期内房地产业务收入较上年同期大幅增长，但由于上年同期主营业务收入包含石化储运及供应业务收入38,591万元，使得本期总体主营业务收入略有下降。

主营业务利润：报告期内房地产业务收入、毛利大幅提升，主营业务利润有较大增长。

净利润：报告期内房地产开发业务、房屋租赁和供电供水业务稳步增长，房地产开发量进一步增加。

2、财务状况

项目	2005.06.30	2004.12.31	增减(±%)	主要变动原因
总资产	8,725,960,844	8,454,998,786	3.20%	房地产开发项目投入增加
货币资金	530,372,932	401,432,202	32.12%	长期银行借款增加

其他应收款	147,895,190	105,599,916	40.05%	预付项目合作方利润增加
存货	5,051,155,020	5,169,342,052	-2.29%	结转完工开发产品及出租物业
在建工程	14,814,126	10,836,957	36.70%	供水工程及电力工程投入增加
应付账款	934,078,655	1,692,921,130	-44.82%	支付期初应付地价
预收账款	705,382,511	460,794,941	53.08%	预售海月三期、城市主场等项目
应付工资	29,689,854	65,496,893	-54.67%	支付期初应付奖金
应交税金	33,166,630	147,414,910	-77.50%	汇算清缴所得税及缴纳期初应缴营业税
长期借款	553,536,261	3,566,316	15421.23%	房地产开发项目投入增加
股东权益	3,590,443,992	3,451,290,272	4.03%	净利润增加

3、主营业务分行业情况表

主营业务	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入比上年同期增减	主营业务成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房开发	543,266,243	327,395,395	39.74%	46.14%	26.34%	增加9.45个百分点
房屋租赁	112,040,292	52,264,546	53.35%	15.21%	24.59%	减少2.48个百分点
园区供电供水	327,497,486	266,326,542	18.68%	3.42%	7.25%	减少2.91个百分点

【注】

报告期内商品房结转面积6.96万平方米，较上年同期增长40%；本期结转的主要楼盘平均毛利率明显高于上年同期水平，且本期结转了毛利较高的商铺提升了商品房整体毛利率。

与上年同期相比，本期新增出租物业黄金台商业大厦及太子广场二期成为出租业务利润增长来源。

上年同期供电收到电力供应商返利，本期无此项收益导致本期电力供应毛利有所下降。

4、控股子公司经营情况

(1) 深圳招商地产：报告期内，在国家对房地产业采取一系列紧缩政策的情况下，深圳招商地产采取积极应对措施，业务保持稳健发展。在房地产开发业务方面，深圳招商地产先后推出的半山海景·兰溪谷、花园城三期1[#]地块、海月三期等三个楼盘售罄，城市主场楼盘预售率达55%。报告期内，房屋租赁业务进一步稳健增长，累计完成出租面积185万平方米，较上年同期增长4.52%；正在建设的出租性物业的施工进度理想，泰格公寓项目已于6月底竣工，太子广场二期（商铺）项目已于6月中旬开业；花园城中心项目于6月初主体封顶。

(2) 招商供电：报告期内，招商供电深港海底第三条输电电缆建设工作进展顺利，目前正在试运行，预计于9月竣工并正式投入使用。报告期内，招商供电共完成售电量39,896万度，较上年同期增长1.33%。

(3) 招商水务：报告期内，招商水务售水量平稳增加，累计售水量1594万吨，较上年同期增长9.31%。报告期内，招商水务与深圳水务集团就“招商水务与深圳水务集团纠纷案”达成“和解执行协议”，共计赔偿1250万元，已于6月份执行完毕，该“和解执行协议”执行完毕后，较二审法院判决书判定的赔偿额，招商水务减少损失775万元。

5、经营中的问题与困难

公司可转债发行工作因国家推行股权分置而暂停。随着宏观调控逐步深入，面对行业和资本市场的变化情况以及中央企业房地产业务整合的进一步展开，公司将面临很多市场和行业的挑战与机遇，适度举债，有利于公司进一步稳健扩张与发展。公司将充分利用资本市场，继续推行可转债的发行，同时增加综合授信额度，调整债务结构和期限，进一步扩大融资渠道，降低政策风险。

(三) 投资情况

- 1、报告期内无募集资金使用情况。
- 2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况。

项目名称	报告期投资额 (万元)	项目进度	本年收益情况
泰格公寓	3,809	已竣工	转入出租物业，尚在试营业中
海月三期	7,450	已竣工	本年毛利2,122万元
城市主场	4,453	进行室内精装修	尚未产生收益
花园城二期	10,332	主体结构封顶	尚未产生收益
招商龙岗·依山郡(注1)	981	主体工程开工	尚未产生收益
尖岗山一期	314	主体工程开工	尚未产生收益
半山海景花园二期	1,079	主体工程开工	尚未产生收益
花园城三期2#地块	1,081	主体工程开工	尚未产生收益
上海松江九亭	2,003	主体工程开工	尚未产生收益
苏州招商依云水岸(注2)	2,387	主体工程开工	尚未产生收益
招商海月四期(注3)	58	前期策划	尚未产生收益
尖岗山二期	0	前期策划	尚未产生收益
北京东八里庄	8,722	前期策划	尚未产生收益
重庆董家溪项目	361	前期策划	尚未产生收益
番禺金山项目	1,616	前期策划	尚未产生收益

注1：原暂用名为招商东部花园城。

注2：原暂用名为苏州相城地块项目。

注3：原暂用名为招商海月三期北区。

(四) 下半年经营计划修改计划

报告期内，未曾对年度经营计划进行修改。

第六节 重要事项

(一) 公司治理情况

报告期内，公司根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司股东大会网络投票工作指引(试行)》、《深圳证券交易所股票上市规则(2004年修订)》、《关于督促上市公司修改公司章程

程的通知》等法规文件的要求，及时对《公司章程》的相应部分进行了修改。近期召开的两次股东大会均采取了现场与网络投票相结合的方式，给社会公众股东积极参会提供了更有利的条件。

根据《公司章程》的修改，公司先后对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》进行了相关修订，并制定了《独立董事工作细则》和《投资者关系管理制度》。

报告期内，公司进行了董事会和监事会的换届选举。为了进一步完善公司治理结构，董事会成员由原九人增至十一人，其中独董由原三人增至四人，在公司担任管理职务的董事由原一人增至两人。

报告期内，公司重视和加强投资者关系管理工作，制定了《投资者关系管理制度》，并由专人负责投资者关系管理工作。在日常接待、网络和电话沟通以及参加各种推介会的基础上，我们还将行业的最新动态和公司业务进展情况和投资人交流，使其对公司情况有一个较为全面的了解。在公司举行的2005年度分析师年会上，公司的投资者关系管理工作得到了一致好评。

（二）2004年度利润分配方案的执行情况

公司2005年4月26日召开的2004年年度股东大会，确定2004年度利润分配方案为：按已发行之股份618,822,672股计算，每10股派发现金红利1.50元，共计派付现金红利人民币92,823,401元。

公司先后于2005年4月29日和2005年5月9日在《中国证券报》、《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网上披露了《2004年度分红派息公告》，股权登记日为2005年5月13日，除权除息日为2005年5月16日。2005年6月8日，公司已顺利完成分红派息工作。

（三）2005年半年度利润分配预案

公司2005年半年度不进行利润分配，也不进行公积金转赠股本。

（四）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，本公司无其他重大诉讼、仲裁事项。

（五）重大资产收购、出售及资产重组事项

报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

（六）重大关联交易

1、报告期内本公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易。

2、报告期内本公司无资产收购、出售的重大关联交易。

3、报告期期末公司与关联方存在的债权、债务或担保事项

（1）截至2005年6月30日止，控股股东蛇口工业区为本公司及其子公司提供人民币95,792万元的担保；

（2）截至2005年6月30日止，本公司应付控股股东蛇口工业区人民币24,780万元；

（3）截至2005年6月30日止，本公司应付联营公司招商局光明科技园有限公司人民币9,748万元；

(4) 截至2005年6月30日止, 本公司应付子公司上海招商房地产有限公司人民币3,001万元。

上述事项对本公司无重大影响。

4、其他关联交易

(1) 招商水务向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生产用水。

(2) 招商供电向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生产用电。

(3) 土地使用关联交易

本公司供电供水业务的设施、设备以及办公场所均设在蛇口; 房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。2005年上半年应付给蛇口工业区土地使用费701万元。

(七) 重大合同及其履行情况

1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。

2、在报告期内重大合同履行情况:

(1) 本公司与永亨银行深圳分行为代理行的银团4,000万美元或等值港币循环借款合同获得展期, 借款期限为2004年8月16日至2005年8月16日。

(2) 本公司与中国银行香港有限公司深圳分行签署5,000万美元循环借款合同, 期限为2004年1月5日到2005年1月5日。合同到期后, 本公司与该银行续签3,500万美元循环借款合同, 期限为2005年1月5日到2006年1月5日。

(3) 本公司与南洋商业银行深圳分行签署5,000万美元循环借款合同及补充协议, 期限为2004年3月15日到2005年7月31日。

(4) 本公司获得工商银行蛇口支行核发的授信额度为人民币4亿元的确认函, 期限为2004年2月13日到2005年2月12日。经工行确认, 额度使用有效期延长至2005年9月30日。

(5) 本公司与建设银行蛇口支行签署授信额度为人民币8亿元的协议, 期限为2005年7月4日到2006年7月4日。

(6) 本公司与农业银行蛇口支行签署授信额度为人民币5亿元的协议, 期限为2005年3月25日到2006年3月25日。

(7) 本公司与民生银行蛇口支行签署授信额度为人民币4亿元的协议, 期限为2005年5月27日到2007年5月27日。

(8) 本公司与兴业银行深圳分行签署授信额度为人民币10亿元的协议, 期限为2005年4月27日到2006年4月27日。

(9) 本公司之子公司深圳招商地产与招商银行太子路支行签署授信额度为人民币4.5亿元的协议, 期限为2003年09月10日到2006年09月10日。

(10) 本公司之子公司深圳招商地产与中国银行深圳分行签署授信额度为人民币4.5亿元的协议, 期限为2002年12月31日到2005年12月30日。

(11) 本公司之子公司深圳招商地产与工商银行蛇口支行签署授信额度为人民币8亿元的协议，期限为2003年02月13日到2005年02月13日。经工行确认，额度使用有效期延长至2005年9月30日。

(12) 由于本公司需外汇支付电价，为避免汇率波动增加购电成本，公司采取了远期外汇交易保值措施。截至2005年6月30日止，公司未到期的远期外汇交易合同金额合计为USD179,790,000元。

除上述事项外，本公司无涉及金额达公司净资产10%以上的重大合同。

3、重大担保事项

根据证监会发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）的要求，报告期内，本公司对与关联方资金往来和对外担保等情况进行了自查：本公司控股股东及其他关联方未有占用本公司资金的情况，本公司也未曾将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用。

4、在报告期内本公司无委托他人进行现金资产管理的情况。

5、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺事项

本公司之控股股东蛇口工业区承诺在作为本公司控股股东期间，保证不再以任何形式（包括但不限于直接经营、间接经营、参与投资）从事与本公司业务、新产品、新技术有竞争或可能构成竞争的业务或活动。同时承诺将促使其全资子公司、拥有50%以上股权或通过其他方式能够实际控制的附属公司亦遵守承诺。

本报告期内，蛇口工业区严格履行了承诺事项。

（八）聘任、解聘会计师事务所的情况

2005年4月26日，公司召开了2004年年度股东大会，同意继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司境内审计机构，德勤·关黄陈方会计师行为公司境外审计机构。

（九）报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

（十）其他重要事项

1、2005年4月18日，中国证监会股票发行审核委员会2005年第5次会议审核通过了本公司发行可转换公司债券的申请。2005年7月29日，本公司召开了2005年第一次临时股东大会，通过了《关于延长发行可转换公司债券方案有效期的议案》，将本次发行可转换公司债券方案的有效期限延至2006年8月19日。

2、公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限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。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币 45,468万元。

（十一）期后事项

1、2005年7月29日，公司召开2005年第一次临时股东大会，通过了《关于公司外资发起人股份申请流通》的议案，该议案尚须国家商务部、中国证券监督管理委员会审批后方可生效。

2、2005年8月9日，中国证券监督管理委员会证监公司字【2005】63号文同意豁免蛇口工业区与香港达峰国际股份有限公司（下称“达峰国际”）因增持本公司股份（不超过总股本的5%）而应履行的要约收购义务。2005年8月11日，蛇口工业区与达峰国际对外发布了《关于增持招商地产流通股的公告》，公告披露于《中国证券报》、《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网。

第七节 财务报告（未经审计）

资产负债表
2005年6月30日

	附注	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	公司期末数 人民币元	公司期初数 人民币元
资产：					
流动资产：					
货币资金	5	530,372,932	401,432,202	200,739,554	222,396,666
应收账款	6	54,196,331	74,936,608	-	-
其他应收款	7	147,895,190	105,599,916	2,950,309,492	2,504,438,740
预付账款	8	420,858	47,643	-	-
存货	9	5,051,155,020	5,169,342,052	-	-
待摊费用	10	1,062,981	1,822,054	-	-
流动资产合计		5,785,103,312	5,753,180,475	3,151,049,046	2,726,835,406
长期投资：					
长期股权投资	11	1,232,616,384	1,186,654,795	2,977,134,907	2,875,166,547
长期投资合计		1,232,616,384	1,186,654,795	2,977,134,907	2,875,166,547
固定资产：					
固定资产原价	12	969,538,813	958,563,179	312,244,634	312,244,634
减：累计折旧	12	368,452,506	346,329,317	87,552,668	82,990,213
固定资产净值		601,086,307	612,233,862	224,691,966	229,254,421
减：固定资产减值准备	12	5,600,000	5,654,781	-	-
固定资产净额		595,486,307	606,579,081	224,691,966	229,254,421
在建工程	13	14,814,126	10,836,957	-	-
固定资产合计		610,300,433	617,416,038	224,691,966	229,254,421
无形资产及其他资产：					
无形资产	14	15,064,071	15,329,580	-	-
长期待摊费用	15	6,031,729	7,485,450	482,300	-
其他长期资产	16	1,076,844,915	874,932,448	-	-
无形资产及其他资产合计		1,097,940,715	897,747,478	482,300	-
资产总计		8,725,960,844	8,454,998,786	6,353,358,219	5,831,256,374

资产负债表(续)
2005年6月30日

	附注	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	公司期末数 人民币元	公司期初数 人民币元
负债及股东权益：					
流动负债：					
短期借款	17	1,888,075,496	1,740,751,418	1,127,504,400	1,123,875,675
应付票据	18	110,635,294	-	-	-
应付账款	19	934,078,655	1,692,921,130	-	-
预收账款	20	705,382,511	460,794,941	-	-
应付工资		29,689,854	65,496,893	2,324,234	2,995,504
应付福利费		7,979,185	6,918,055	1,157,185	944,277
应付股利	21	28,243,215	-	28,243,215	-
应交税金	22	33,166,630	147,414,910	2,364,364	117,370
其他应交款		140,890	133,856	-	-
其他应付款	23	699,743,913	736,604,686	1,233,706,982	1,234,730,226
预提费用	24	14,187,215	10,275,529	4,015,170	3,013,638
预计负债	25	15,372,513	27,776,027	-	-
一年内到期的长期负债		279,481	563,713	-	-
流动负债合计		4,466,974,852	4,889,651,158	2,399,315,550	2,365,676,690
长期负债：					
长期借款	26	553,536,261	3,566,316	350,000,000	-
专项应付款	27	3,460,000	2,460,000	-	-
其他长期负债	28	6,320,000	6,320,000	-	-
长期负债合计		563,316,261	12,346,316	350,000,000	-
负债合计		5,030,291,113	4,901,997,474	2,749,315,550	2,365,676,690
少数股东权益		105,225,739	101,711,040	-	-
股东权益：					
股本	29	618,822,672	618,822,672	618,822,672	618,822,672
资本公积	30	1,489,286,681	1,489,286,681	1,489,286,681	1,489,286,681
盈余公积	31	575,507,013	568,343,071	535,055,465	535,055,465
其中：公益金	31	139,154,158	131,990,216	105,561,903	105,561,903
资产负债表日后决议分配的现金股利	32	-	92,823,401	-	92,823,401
未分配利润	33	920,426,303	696,303,859	960,877,851	729,591,465
外币报表折算差额		(13,598,677)	(14,289,412)	-	-
股东权益合计		3,590,443,992	3,451,290,272	3,604,042,669	3,465,579,684
负债及股东权益总计		8,725,960,844	8,454,998,786	6,353,358,219	5,831,256,374

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润及利润分配表
2005年1月1日至6月30日止期间

	附注	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元	公司 2005年1-6月 人民币元	公司 2004年1-6月 人民币元
主营业务收入		1,007,797,618	1,183,627,290	5,304,939	5,304,939
减：主营业务成本		663,231,086	936,234,196	5,628,502	5,642,247
主营业务税金及附加	34	34,808,052	25,734,439	267,899	267,899
主营业务利润		309,758,480	221,658,655	(591,462)	(605,207)
加：其他业务利润		309,768	425,275	-	-
减：营业费用		18,518,456	13,115,196	-	-
管理费用		34,507,427	31,671,712	5,937,251	2,888,798
财务费用	35	(29,952,126)	(1,244,914)	(17,947,059)	(25,478,341)
营业利润		286,994,491	178,541,936	11,418,346	21,984,336
加：投资收益	36	(14,738,568)	(24,677,227)	221,580,792	129,909,890
补贴收入	37	19,901,616	33,249,341	-	-
营业外收入	38	8,307,363	511,030	-	-
减：营业外支出	39	9,248,221	92,011	-	-
利润总额		291,216,681	187,533,069	232,999,138	151,894,226
减：所得税	40	50,949,975	31,365,799	1,712,752	-
少数股东损益		8,980,320	4,273,044	-	-
净利润		231,286,386	151,894,226	231,286,386	151,894,226
加：期初未分配利润		696,303,859	591,920,219	729,591,465	619,719,490
可供分配利润		927,590,245	743,814,445	960,877,851	771,613,716
减：提取法定盈余公积		-	-	-	-
提取法定公益金		7,163,942	5,487,703	-	-
可供股东分配的利润		920,426,303	738,326,742	960,877,851	771,613,716
减：提取任意盈余公积		-	-	-	-
转作股本的普通股股利		-	103,137,112	-	103,137,112
期末未分配利润		920,426,303	635,189,630	960,877,851	668,476,604

补充资料
项目

	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
1.出售、处置被投资单位所得收益	-	-
2.会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-

现金流量表
2005年1月1日至6月30日止期间

	附注	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元	公司 2005年1-6月 人民币元	公司 2004年1-6月 人民币元
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,341,140,883	1,876,255,172	5,304,939	5,304,939
收到的税费返还		19,901,616	32,249,341	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		81,995,636	171,808,103	39,213,669	217,272,383
现金流入小计		<u>1,443,038,135</u>	<u>2,080,312,616</u>	<u>44,518,608</u>	<u>222,577,322</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,433,602,123	2,459,280,247	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		49,199,524	40,063,904	2,707,232	1,549,473
支付的各项税费		255,422,596	138,764,638	947,582	902,932
支付的其他与经营活动有关的现金		98,183,590	41,156,557	450,509,941	1,076,392,115
现金流出小计		<u>1,836,407,833</u>	<u>2,679,265,346</u>	<u>454,164,755</u>	<u>1,078,844,520</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>(393,369,698)</u>	<u>(598,952,730)</u>	<u>(409,646,147)</u>	<u>(856,267,198)</u>
投资活动产生的现金流量：					
处置子公司收到的现金净额		-	256,260,291	-	359,372,388
取得投资收益所收到的现金		4,699,842	-	117,683,300	98,746,597
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		360	46,000	-	-
现金流入小计		<u>4,700,202</u>	<u>256,306,291</u>	<u>117,683,300</u>	<u>458,118,985</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,356,842	21,610,962	-	-
投资所支付的现金		65,400,000	30,265,437	3,000,000	21,000,000
现金流出小计		<u>78,756,842</u>	<u>51,876,399</u>	<u>3,000,000</u>	<u>21,000,000</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(74,056,640)</u>	<u>204,429,892</u>	<u>114,683,300</u>	<u>437,118,985</u>
筹资活动产生的现金流量：					
取得借款所收到的现金		1,990,920,929	3,418,459,978	1,040,570,000	3,133,893,705
现金流入小计		<u>1,990,920,929</u>	<u>3,418,459,978</u>	<u>1,040,570,000</u>	<u>3,133,893,705</u>
偿还债务所支付的现金		1,293,633,610	2,625,875,420	686,880,375	2,570,462,475
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		100,920,251	42,490,790	80,383,890	39,904,610
其中：子公司支付少数股东的股利		5,357,618	510,811	-	--
现金流出小计		<u>1,394,553,861</u>	<u>2,668,366,210</u>	<u>767,264,265</u>	<u>2,610,367,085</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>596,367,068</u>	<u>750,093,768</u>	<u>273,305,735</u>	<u>523,526,620</u>
汇率变动对现金的影响		-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额		<u>128,940,730</u>	<u>355,570,930</u>	<u>(21,657,112)</u>	<u>104,378,407</u>

现金流量表
2005年1月1日至6月30日止期间

补充资料

	合并	合并	公司	公司
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润	231,286,386	151,894,226	231,286,386	151,894,226
加: 少数股东损益	8,980,320	4,273,044	-	-
计提的资产减值准备	1,158,390	3,911,651	-	(8)
固定资产折旧	22,487,909	23,302,327	4,562,455	4,585,240
无形资产及其他资产摊销	24,802,830	24,806,761	-	-
待摊费用减少(减增加)	759,073	(3,617,528)	-	-
预提费用的增加(减减少)	3,911,686	(3,982,728)	1,001,532	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产				
的损失(减收益)	24,492	(292,856)	-	-
财务费用	35,872,125	666,361	20,693,382	6,834,550
投资损失(减收益)	14,738,568	24,677,227	(221,580,792)	(129,909,890)
存货的减少(减增加)	(101,588,249)	(1,425,119,416)	-	-
经营性应收项目的减少(减增加)	223,032,573	(34,822,343)	(446,353,052)	(1,073,814,319)
经营性应付项目的增加(减减少)	(858,835,801)	635,350,544	743,942	184,143,003
经营活动产生的现金流量净额	(393,369,698)	(598,952,730)	(409,646,147)	(856,267,198)
现金及现金等价物净增加情况:				
现金的期末余额	530,372,932	1,050,605,793	200,739,554	567,403,326
减: 现金的期初余额	401,432,202	695,034,863	222,396,666	463,024,919
现金及现金等价物净增加额	128,940,730	355,570,930	(21,657,112)	104,378,407

中期会计报表附注

2005年1月1日至6月30日止期间

1. 概况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称公司)为一家在中华人民共和国成立的中外合资股份有限公司,系由招商局蛇口工业区有限公司(以下简称蛇口工业区)在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立而成。公司发行的A股、B股在中国深圳上市,1995年7月6日,公司部分B股在新加坡证券交易所第二上市。

经公司2004年年度股东大会审议通过,公司由原“招商局蛇口控股股份有限公司”更名为“招商局地产控股股份有限公司”,并于2004年6月18日办理了工商变更登记手续。

截至2005年6月30日止,公司累计发行股份为618,822,672股,其中境内法人股188,288,100股,境外法人股62,762,700股,人民币普通股(A股)204,305,712股,境内上市外资股(B股)163,466,160股。股东实际出资情况详见附注29。

公司主要的经营范围为房地产开发经营和公用事业(供应水和电)。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法

会计制度及准则

公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

本中期会计报表根据《企业会计准则 - 中期财务报告》及中国证券监督管理委员会颁布的相关规定编制。

会计年度

会计年度为公历年度,即每年1月1日至12月31日。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

外币业务核算

发生外币(指记账本位币以外的货币)业务时,外币金额按业务发生期初市场汇价中间价(以下简称“市场汇价”)折算为人民币入账。外币账户的期末外币金额按期末市场汇价折算为人民币金额。外币汇兑损益除与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益,在固定资产达到预定可使用状态前计入资产成本;属于筹建期间的,计入长期待摊费用外;其余计入当期的财务费用。

合并会计报表的编制方法

1) 合并范围确定原则

合并会计报表合并了期末公司及其所有境内外子公司的会计报表。子公司是指公司通过直接或间接或直接加间接拥有其50%以上权益性资本的被投资企业，或是公司通过其他方法对其经营活动能够实施控制的被投资企业。

2) 合并所采用的会计方法

子公司采用的主要会计政策按照公司统一规定的会计政策厘定。

子公司在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地分别包括在合并利润及利润分配表及合并现金流量表中。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易已于合并时冲销。

外币会计报表的折算

公司将外币会计报表折算为人民币会计报表时，所有资产、负债类项目按期末的市场汇价折算；除“未分配利润”项目外的股东权益按发生时的市场汇价折算；利润表所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并会计报表的会计期间的平均汇价折算；年初未分配利润按上一年折算后的年末未分配利润列示；期末未分配利润按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在资产负债表中单独列示。

现金等价物

现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

坏账核算

1) 坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确实无法收回的应收款项；
因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；
因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法，按期末应收款项余额之可收回性计提。公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况以及其他相关信息，先对大额应收款项进行个别分析计提坏账准备，然后再对剩余应收款项按账龄分析法计提一般坏账准备。一般坏账准备的计提比例如下：

账龄	计提比例
3月以内	1%
3-6月	2%
6-9月	3%
9-12月	5%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	80%
5年以上	100%

存货

存货主要包括：房地产开发产品、库存商品、材料物资及其他等。存货以取得时的实际成本计价。

1) 房地产开发产品

房地产开发产品按取得时的实际成本计价，主要为房地产在建开发产品和已完工开发产品等。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。开发项目采用个别计价法核算。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，按成本核算对象进行明细核算，完工时转入住宅等可售物业的成本，惟独立经营物业且公司拥有收益权的配套设施单独计入“其他长期资产”或“固定资产”。

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入应付账款，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时支付给施工单位。

公共维修基金主要用于住宅共同部位共同设施的重大维修及更新等支出。

用于出租的房地产开发产品自完工当月起转入“其他长期资产”。

2) 库存商品及材料物资

库存商品及材料物资实际成本包括购买价、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等，发出时均采用加权平均法核算。

存货跌价准备

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。房地产开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，其他存货按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

长期投资

长期投资在取得时按初始投资成本计价。

公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算；

采用成本法核算时，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值；

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，借记长期股权投资—股权投资差额，按投资期限且不超过25年平均摊销，计入损益；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10号文发布之前产生的，贷记长期股权投资—股权投资差额，按投资期限且不超过25年平均摊销，计入损益，在财会[2003]10号文发布之后产生的，贷记资本公积—股权投资准备。

期末，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。可收回金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。估计残值为原值的5~10%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

	折旧年限	年折旧率
房屋及港务设施	10—50年	1.8%-9.5%
装卸及机械设备	10—20年	4.75%-9.5%
运输工具	5—10年	9.5%-19%
通讯及其他设备	5—10年	9.5%-19%
供电设备	10年	9%
供水设备	20年	4.5%

固定资产减值准备

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提固定资产减值准备。

在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定。

实际工程成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前资本化的专门借款的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧，在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按可收回金额低于账面价值的差额，计提减值准备。

无形资产

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产，其实际成本按实际支付的价款确定。

执行《企业会计制度》前购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算，并按下述的期限分期摊销。

执行《企业会计制度》后购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按下述的期限分期摊销。因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入房地产在建开发产品。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为10年。

无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。

长期待摊费用

筹建期间发生的费用，除用于购建固定资产以外，于企业开始生产经营当月起一次计入当期损益。

其他长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

其他长期资产

其他长期资产主要包括出租开发产品。

出租开发产品成本按实际成本确定，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费用。

出租开发产品按可出租年限摊销。期末，公司按出租开发产品的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当出租开发产品可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取出租开发产品减值准备。

预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：(一)该义务是公司承担的现时义务；(二)该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；(三)该义务的金额能够可靠地计量。

如果确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只有在基本确定能收到时，才作为资产单独确认，而确认的补偿金额不能超过所确认负债的账面价值。

借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。购建固定资产的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入房地产在建开发产品。其他的借款费用（包括开发产品完工之后发生的利息等借款费用），于发生当期直接计入财务费用。

收入确认

1) 销售商品收入

当公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易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，确认营业收入的实现。

2) 供电、供水收入

按电力、用水已经提供并且取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

3) 房地产开发产品销售收入

在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续，并将结算账单提交给买主时，确认营业收入的实现。

4) 出租开发产品出租收入

按合同或协议约定的承租方付租金额在租赁期内按直线法确认为营业收入。

5) 利息收入

按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定。

6) 补贴收入

增值税退税收入在收到退税款时予以确认。

租赁

融资租赁为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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。

所得税

所得税按应付税款法核算。计算所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期税前会计利润作相应调整后得出。

3. 税项

所得税

公司之子公司招商港务(新加坡)有限公司所得税率为20%；
公司之子公司香港瑞嘉投资实业有限公司所得税率为17.5%；
公司注册于深圳特区的子公司，所得税率为15%；
公司其他子公司所得税率为33%。

流转税及附加

公司及子公司的主要流转税及附加列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
增值税	商品销售收入	17%
	供电收入(注1)	17%
	供水收入	6%
营业税	房地产开发产品销售收入	5%
	房地产开发产品出租收入	5%
城市维护建设税	已交营业税、增值税	1%
教育费附加	已交营业税、增值税	3%
土地增值费	房地产转让收入	(注2)

注1：根据财政部、国家税务总局、海关总署财税[2001]79号文，自2001年1月1日至2005年12月31日对公司拥有99.75%股权的深圳招商供电有限公司进口电力征收的进口环节增值税以实际进口电量5.6亿度为基数对基数内电量进口环节的增值税按60%的比例予以返还，进口超基数电量征收的进口环节增值税不予返还。

注2：根据深圳市人民政府《关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》，免征房地产二、三级市场土地增值费。因此，公司之子公司深圳招商房地产有限公司和蛇口兴华实业股份有限公司房地产开发产品转让收入不计征土地增值费。

4. 本期合并会计报表合并范围及控股子公司情况

1) 截至2005年6月30日止，公司所控制子公司的基本情况及合并范围如下：

子公司名称	注册地	注册资本		公司所占权益比例		主要经营业务	成立日或收购日	是否合并
		币种	千元	直接	间接			
深圳招商房地产有限公司	深圳	人民币	106,000	95%	-	房地产开发及商品房销售	1999年7月	是
深圳招商供电有限公司	深圳	人民币	57,000	95%	4.75%	供电	1999年7月	是
深圳招商水务有限公司	深圳	人民币	43,000	95%	4.75%	供水及相关设备的安装工程	1999年7月	是
深圳招商新安置业有限公司	深圳	人民币	25,000	60%	39.6%	自有物业出租业务	1991年6月	是
招商港务(新加坡)有限公司	新加坡	新加坡币	15,000	100%	-	贸易	1995年3月	是
香港瑞嘉投资实业有限公司	香港	港币	1,000	99%	-	信息服务投资	1994年8月	是
蛇口华苑海鲜野味酒家(注1)	深圳	人民币	7,500	-	85.5%	提供餐饮(已停业)	1999年7月	否
深圳海景广场物业管理有限公司(注1)	深圳	人民币	1,000	-	53.2%	物业管理	1999年7月	否
深圳蛇口绿草地俱乐部有限公司(注1)	深圳	人民币	1,000	-	85.5%	高尔夫球室内练习场	1999年7月	否
深圳市迈特斯市政工程有限公司	深圳	人民币	9,000	-	89.78%	供水管道工程	2000年3月	是
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	港币	47,420	-	62.84%	房地产及其他物业	2002年1月	是
蛇口招发物业有限公司	深圳	人民币	36,000	-	62.84%	兴建商业住宅及配套设施	2002年1月	是
深圳市兴招物业管理有限公司(注1)	深圳	人民币	1,500	-	62.84%	物业管理及配套设施	2002年1月	否
漳州招商房地产有限公司(注1)	漳州	人民币	50,000	50%	-	房地产开发及商品房销售	2003年7月	否
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	人民币	2,000	20%	76%	房地产经营、信息咨询	2003年7月	是
上海招商置业有限公司	上海	人民币	30,000	10%	85.5%	房地产开发及建筑材料销售	2004年4月	是
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	北京	人民币	20,000	90%	9.5%	房地产开发	2004年4月	是
广州招商置业发展有限公司(注2)	广州	人民币	50,000	-	97.04%	特定片区的房地产经营、租售	2004年8月	是
招商局地产(北京)有限公司	北京	人民币	20,000	90%	9.5%	房地产开发及商品房销售	2004年10月	是
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	人民币	30,000	90%	9.5%	房地产开发、经营及租售	2004年11月	是
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	人民币	30,000	90%	9.5%	房地产开发、自有房屋租赁	2004年11月	是
深圳招商华侨城投资有限公司(注5)	深圳	人民币	100,000	-	47.5%	房地产开发经营及物业管理	2004年11月	比例合并
深圳城市主场投资有限公司	深圳	人民币	10,000	10%	85.5%	兴办实业、国内商业	2004年11月	是
漳州招商鸿隆房地产开发有限公司(注1、注3)	漳州	人民币	40,000	-	35%	房地产开发、房屋租赁与销售	2005年4月	否
上海招商房地产有限公司(注4)	上海	人民币	30,000	10%	85.5%	房地产开发、自有房屋租赁	2005年4月	否

注1：该等子公司由于其合计的资产总额、营业收入及净利润占公司所有子公司资产总额、营业收入总额及公司当年净利润的比率均低于10%，根据重要性原则未予合并，但已按权益法核算。

注2：截至2005年6月30日止，按投资进度实收注册资本人民币8,174,957元。

注3：2005年4月，由漳州招商房地产有限公司与深圳市天安鸿隆实业发展有限公司共同投资成立，双方各持50%股份。

注4：参见附注42(5)(d)。

注5：该公司为公司之子公司深圳招商房地产有限公司持股50%的合营企业，本会计报表中按比例合并合法合并其会计报表。

5. 货币资金

	合并期末数			合并期初数		
	原币	折算率	人民币元	原币	折算率	人民币元
现金						
人民币	51,222	1.0000	51,222	225,793	1.000	225,793
港币	16,156	1.0608	17,139	8,337	1.064	8,868
小计			68,361			234,661
银行存款						
人民币	483,657,025	1.0000	483,657,025	359,755,924	1.000	359,755,924
港币	4,633,958	1.0608	4,915,704	32,680,125	1.064	34,761,635
美元	4,625,658	8.2765	38,284,255	802,440	8.315	6,671,976
新加坡币	19,705	5.0124	98,769	182	5.044	918
小计			526,955,753			401,190,453
其他货币资金						
人民币(注)	3,348,818	1.0000	3,348,818	7,088	1.000	7,088
小计			3,348,818			7,088
合计			530,372,932			401,432,202

注：其中3,331,846元系工程保函金。

6. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	合并期末数				合并期初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	54,979,355	96	1,874,655	53,104,700	58,236,893	75	502,571	57,734,322
一至二年	468,349	1	47,594	420,755	10,588,049	14	41,453	10,546,596
二至三年	735,518	1	224,518	511,000	5,803,031	7	177,838	5,625,193
三年以上	1,061,626	2	901,750	159,876	2,813,573	4	1,783,076	1,030,497
合计	57,244,848	100	3,048,517	54,196,331	77,441,546	100	2,504,938	74,936,608

应收帐款合并期末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币12,743,978元，约占合并期末数22%。

应收账款合并期末数中无持公司5%以上股份的股东欠款。

7. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	合并期末数				合并期初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	117,665,571	77	490,484	117,175,087	61,236,497	56	115,349	61,121,148
一至二年	29,918,200	20	111,432	29,806,768	42,209,883	39	3,789	42,206,094
二至三年	19,075	-	5,740	13,335	342,175	-	43,560	298,615
三年以上	4,098,545	3	3,198,545	900,000	5,557,283	5	3,583,224	1,974,059
合计	151,701,391	100	3,806,201	147,895,190	109,345,838	100	3,745,922	105,599,916

其他应收款合并期末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币118,770,770元，约占合并期末数78%。

其他应收款合并期末数中无持公司5%以上股份的股东欠款。

其他应收款合并期末数中大额应收款项情况如下：

单位名称	所欠金额 人民币元	欠款原因
深圳市蛇口后海实业股份有限公司	45,890,770	合作方预分利（注1）
深圳市丰和达实业有限公司	29,000,000	合作方预分利（注1）
深圳市南头城实业股份有限公司	11,000,000	合作方预分利（注1）
北京南极星投资管理公司	20,000,000	土地补偿定金（注2）
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	8,380,000	土地开发定金（注2）

注1：系根据合作协议预先支付给合作方的利润。

注2：2004年10月16日，公司与北京南极星投资管理公司签订《六圈村绿化隔离地区用地项目征地安置补偿协议》（“六圈项目”），公司需支付六圈项目的土地补偿费用计人民币315,680,000元，截至2005年6月30日止，公司已支付土地补偿费用定金计人民币20,000,000元。

2004年12月1日，公司与北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司（“绿基公司”）及北京南极星投资管理公司签订协议，对北京市绿化隔离地区剩余建设用地26号地进行土地开发和商品房开发建设。用地面积约224,000平方米，土地开发费为人民币167,600,000元。截至2005年6月30日止，公司已向绿基公司支付定金计人民币8,380,000元。

	公司期末数				公司期初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	2,934,852,085	99	-	2,934,852,085	2,488,952,177	98	-	2,488,952,177
一至二年	4,792,264	-	-	4,792,264	4,792,264	-	-	4,792,264
二至三年	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以上	12,403,728	1	1,738,585	10,665,143	12,432,884	2	1,738,585	10,694,299
合计	2,952,048,077	100	1,738,585	2,950,309,492	2,506,177,325	100	1,738,585	2,504,438,740

公司期末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币2,518,769,381元，占公司期末数85%。

8. 预付账款

预付账款合并期末数的账龄均为一年以内且无持公司5%以上股份的股东欠款。

9. 存货

	合并期末数			合并期初数		
	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
房地产在建开发产品	4,671,409,281	-	4,671,409,281	4,697,937,446	-	4,697,937,446
已完工开发产品	376,456,414	-	376,456,414	467,777,916	-	467,777,916
库存商品	-	-	-	497,304	-	497,304
材料物资及其他	3,289,325	-	3,289,325	3,129,386	-	3,129,386
合计	5,051,155,020	-	5,051,155,020	5,169,342,052	-	5,169,342,052

房地产开发产品的详细情况如下：

(1) 房地产在建开发产品

项目名称	开工时间	预计		合并期末数 人民币元	其中利息 资本化金额 人民币元	合并期初数 人民币元	其中利息 资本化金额 人民币元
		竣工时间	预计总投资 人民币万元				
已开发项目							
花园城二期	2004.05	2005.12	40,961	252,680,708	5,801,291	149,363,864	2,838,995
招商海月三期	2003.08	2005.06	24,842	-	-	183,771,287	6,992,303
招商龙岗·依山郡(注2)	2004.12	2006.12	70,000	201,335,768	6,477,386	191,529,666	3,972,955
城市主场	2004.01	2005.11	39,074	312,590,253	2,149,067	268,058,714	1,093,776
花园城三期2#地块	2004.10	2006.10	38,516	147,215,410	981,142	136,406,267	58,995
半山海景花园二期	2005.03	2006.10	68,944	266,883,829	269,728	256,098,280	-
上海松江九亭	2005.04	2006.09	50,338	223,166,201	2,291,684	203,131,960	-
苏州招商依云水岸(注1)	2005.06	2007.12	94,600	364,800,921	2,856,029	340,932,801	-
泰格公寓	2002.11	2005.06	24,199	-	-	181,687,700	3,515,303
尖岗山一期(注4)	2005.06	2007.12	51,118	296,675,677	-	293,536,377	-
其他				18,018,587	392,472	12,950,679	323,098
小计				2,083,367,354	21,218,799	2,217,467,595	18,795,425
拟开发土地							
招商海月四期(注3)	2005.09	2006.12	32,301	19,606,421		19,025,966	
尖岗山二期(注4)	2006.01	2009.08	145,000	842,500,000		842,500,000	
北京东八里庄	2005.12	2010.06	220,000	640,275,243		553,056,097	
重庆董家溪项目	2006.02	2008.06	124,160	366,983,694		363,375,000	
番禺金山项目	2005.12	2013.12	340,000	718,676,569		702,512,788	
小计				2,588,041,927		2,480,469,851	
合计				4,671,409,281		4,697,937,446	

注1：原暂用名为苏州相城地块项目。

注2：原暂用名招商东部花园城。

注3：原暂用名招商海月三期北区。

注4：系深圳招商华侨城投资有限公司开发项目按投资比例并入。

(2) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	合并期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	合并期末数 人民币元
锦缎之滨	2003.08	27,987,825	-	(10,838,032)	17,149,793
海月二期	2003.04	14,280,076	-	-	14,280,076
春天广场	2003.01	1,964,509	-	(1,739,510)	224,999
半山海景别墅	2003.12	6,779,772	-	-	6,779,772
彩虹之岸	2004.08	129,573,409	-	(97,372,467)	32,200,942
半山海景一期.兰溪谷	2004.10	115,767,980	-	(56,990,059)	58,777,921
花园城三期1#地块	2004.12	131,266,629	-	(115,400,375)	15,866,254
花果山大厦	1995.09	5,129,793	-	(1,068,080)	4,061,713
城市印象	2004.10	15,968,975	-	(10,023,652)	5,945,323
华彩花园	1994	9,672,221	-	(349,388)	9,322,833
招商海月三期	2005.06	-	258,269,368	51,262,284	207,007,084
其他		9,386,727	-	(4,547,023)	4,839,704
合计		467,777,916	258,269,368	(349,590,870)	376,456,414

于2005年6月30日，公司房地产存货中无停工、烂尾项目。

10. 待摊费用

类别	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	结存原因
广告费	-	994,999	在受益期
装修费	700,898	536,233	在受益期
其他	362,083	290,822	在受益期
合计	1,062,981	1,822,054	

11. 长期投资

	合并期末数			合并期初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
-股票投资	18,643,413	7,835,851	10,807,562	18,643,413	7,835,851	10,807,562
-未合并子公司	63,246,849	782,128	62,464,721	30,904,139	782,128	30,122,011
-联营公司	251,307,150	-	251,307,150	215,353,700	2,149,166	213,204,534
-其他股权投资	13,814,373	4,570,091	9,244,282	13,814,373	4,570,091	9,244,282
-股权投资差额	898,792,669	-	898,792,669	923,276,406	-	923,276,406
合计	1,245,804,454	13,188,070	1,232,616,384	1,201,992,031	15,337,236	1,186,654,795

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例 %	合并期末数			备注
				投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	
中国南玻集团股份有限公司	法人股	737,203	0.20	3,593,400	-	3,593,400	未流通
深圳市北大高科技股份有限公司(注)	法人股	6,219,000	7.41	15,050,013	(7,835,851)	7,214,162	未流通
				<u>18,643,413</u>	<u>(7,835,851)</u>	<u>10,807,562</u>	

注：2004年3月11日，公司和北京中农大科技企业孵化器有限公司签署《股份转让协议》，转让持有的深圳市北大高科技股份有限公司7.41%的法人股股权。

(2) 未合并子公司

主要的未合并子公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			合并期末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %	
		合并期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期 权益增(减)额 人民币元	本期 利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元			减值准备 人民币元
漳州招商房地产有限公司	2003年	24,787,914	-	2,342,711	-	6,086,640	-	30,874,554	50 (注1)
上海招商房地产有限公司	2005年	-	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	100 (注2)

注1：公司通过委派高级管理人员取得对该公司的实质控制权。

注2：参见附注42(5)(d)。

(3) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			减值准备 人民币元	合并期末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		合并期初数 人民币元	本期增(减) 人民币元	本期 权益增(减)额 人民币元	本期 利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元			
天津兴海房地产开发有限公司	2004年	96,830,801	35,400,000	(727,827)	-	(1,198,162)	-	131,032,639	45(注)
深圳市招商局光明科技园有限公司	2004年	98,000,000					-	98,000,000	49
深圳招商物业管理有限公司	1999年	7,617,667	-	2,152,666	(4,699,842)	1,598,102	-	9,215,769	42
深圳海涛酒店有限公司	1999年	4,995,675	-	487,800	-	2,573,248	-	7,568,923	45

注：根据招商地产与天津万科房地产有限公司签订的《合资经营兴海公司的框架协议》，招商地产本期按比例支付了项目开发的相关费用计人民币3,540万元。

(4) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		本期因处置 子公司而转出 人民币元	减值准备 人民币元	合并期末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		合并期初数 人民币元	本期增(减) 人民币元				
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	4,570,091	-	-	(4,570,091)	-	10
深圳市商业银行股份有限公司	1999年	3,200,000	-	-		3,200,000	小于1
景园大厦项目	1999年	5,944,281	-	-		5,944,281	(注1)

注1：系招商地产与南山建设开发实业有限公司(甲方)、宏运物业有限公司(乙方)合作开发、建设景园大厦，由甲方提供建设用地，招商地产与乙方按70%和30%的比例投入资金。

(5) 股权投资差额

被投资公司名称	初始金额	摊销期限	合并期初数	本期摊销额	合并	形成原因
	人民币元		人民币元	人民币元	期末账面价值	
					人民币元	
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	373,074,526	9,823,828	363,250,698	收购股权形成
	266,278,937	22年	227,950,908	6,051,794	221,899,114	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	254,566,411	6,726,219	247,840,192	收购股权形成
	134,025,930	22年	114,734,319	3,046,044	111,688,275	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(21,306,832)	(555,430)	(20,751,402)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(26,385,283)	(700,494)	(25,684,789)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	642,357	91,776	550,581	收购股权形成
	<u>1,171,049,528</u>		<u>923,276,406</u>	<u>24,483,737</u>	<u>898,792,669</u>	

项目	公司期末数			公司期初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
--股票投资	15,050,013	(7,835,851)	7,214,162	15,050,013	(7,835,851)	7,214,162
--子公司	1,932,030,692	-	1,932,030,692	1,816,866,619	-	1,816,866,619
--未合并子公司	30,874,554	-	30,874,554	28,531,843	-	28,531,843
--联营公司	104,759,744	-	104,759,744	100,856,242	(2,149,166)	98,707,076
--其他股权投资	8,033,177	(4,570,091)	3,463,086	5,140,532	(4,570,091)	570,441
--股权投资差额	898,792,669	-	898,792,669	923,276,406	-	923,276,406
合计	<u>2,989,540,849</u>	<u>(12,405,942)</u>	<u>2,977,134,907</u>	<u>2,889,721,655</u>	<u>(14,555,108)</u>	<u>2,875,166,547</u>

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司		投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	公司期末 账面价值 人民币元	备注
			注册资本的比例 %					
深圳市北大高科技股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41		15,050,013	(7,835,851)	7,214,162	未流通

(2) 子公司

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动				公司 期末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %	
		公司期初数 人民币元	本期增(减) 人民币元	本期 权益增(减)额 人民币元	本期利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元	减值准备 人民币元			本期处置 人民币元
深圳招商房地产有限公司	1999年	289,505,861	-	159,943,883	-	1,058,573,010	-	-	1,348,078,871	95
深圳招商供电有限公司	1999年	119,791,233	-	45,236,202	(117,683,300)	72,752,220	-	-	192,543,453	95
深圳招商供水有限公司	1999年	127,209,610	-	17,713,888	-	35,522,405	-	-	162,732,015	95
招商港务(新加坡)有限公司	1995年	88,784,955	-	(1,139,695)	-	(6,806,431)	-	-	81,978,524	100
深圳招商新安置业有限公司	1991年	20,822,211	-	3,777,145	-	17,303,100	-	-	38,125,311	60
香港瑞嘉投资实业有限公司	1994年	1,091,400	-	14,305,086	(4,929,132)	24,500,022	-	-	25,591,422	99
招商局花园城(北京)房地产 开发有限公司	2004年	18,000,000		(551,875)	-	(3,781,645)	-	-	14,218,355	90
招商局地产(北京)有限公司	2004年	18,000,000		(903,397)	-	(2,631,686)	-	-	15,368,314	90
招商局地产(苏州)有限公司	2004年	27,000,000		(244,978)	-	(245,820)	-	-	26,754,180	90
招商局地产(重庆)有限公司	2004年	27,000,000		(359,753)	-	(359,753)	-	-	26,640,247	90
合计		737,205,270		237,776,506	(122,612,432)	1,194,825,422	-		1,932,030,692	

(3) 未合并子公司

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动				公司 期末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		期初数 人民币元	因购买 子公司而增加 人民币元	权益增减额 人民币元	本期利润分回 人民币元	累计增减额 人民币元	减值准备 人民币元		
漳州招商房地产有限公司	2004年	24,787,914	-	2,342,711	-	6,086,640	-	30,874,554	50

(4) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日 人民币元	原始投资额		权益变动					公司 期末账面价值	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司期初数 人民币元	本期增减 人民币元	本期 权益增减额 人民币元	本期利润分回 人民币元	累计增减额 人民币元	减值准备 人民币元	本期转出 人民币元		
深圳市招商局光明科技园有限公司	2004年	98,000,000	-	-	-	-	-	-	98,000,000	49
深圳迅隆客运船务有限公司	1993年	2,149,166	-	3,340,654	-	3,340,654	-	-	5,489,820	25

(5) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额			减值准备 人民币元	公司 期末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司期初数 人民币元	本期增(减) 人民币元	本期增(减) 人民币元			
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	4,570,091	-	(4,570,091)	-	10	
上海招商置业有限公司	2004年	3,000,000	-	-	3,000,000	10	
上海招商房地产有限公司	2005年	-	3,000,000	-	3,000,000	10	

(6) 股权投资差额

被投资公司名称	初始金额 人民币元	摊销期限	合并期初数 人民币元	本期摊销额 人民币元	期末	形成原因
					期末账面价值 人民币元	
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	373,074,526	9,823,828	363,250,698	收购股权形成
	266,278,937	22年	227,950,908	6,051,794	221,899,114	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	254,566,411	6,726,219	247,840,192	收购股权形成
	134,025,930	22年	114,734,319	3,046,044	111,688,275	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(21,306,832)	(555,430)	(20,751,402)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(26,385,283)	(700,494)	(25,684,789)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	642,357	91,776	550,581	收购股权形成
	1,171,049,528		923,276,406	24,483,737	898,792,669	

12. 固定资产、累计折旧及减值准备

	房屋 及港务设施 人民币元	装卸 及机械设备 人民币元	运输工具 人民币元	通讯 及其他设备 人民币元	供电设备 人民币元	供水设备 人民币元	合并合计 人民币元
原值							
合并期初数	587,023,268	59,840,124	15,576,468	48,927,261	135,190,361	112,005,697	958,563,179
本期购置	-	200,641	3,424,920	6,335,097	-	-	9,960,658
本期在建工程转入	-	65,000	-	-	-	1,267,724	1,332,724
本期其他转入	248,718	1,573,365	-	-	-	-	1,822,083
本期减少额	-	-	(252,122)	(192,591)	-	-	(444,713)
本年其他转出	(1,465,118)	-	-	-	-	-	(1,465,118)
本期重分类	-	-	(12,000)	(218,000)	-	-	(230,000)
合并期末数	585,806,868	61,679,130	18,737,266	54,851,767	135,190,361	113,273,421	969,538,813
累计折旧							
合并期初数	145,409,377	34,513,491	8,240,336	24,284,855	77,075,262	56,805,996	346,329,317
本期计提额	9,725,171	1,607,720	1,152,813	4,151,002	3,665,194	2,186,008	22,487,909
本期减少额	-	-	92,269	137,811	-	-	230,080
本年其他转出	-	-	134,640	-	-	-	134,640
本期重分类	(4,186)	(393,911)	-	(11,311)	-	409,409	-
合并期末数	155,130,362	35,727,300	9,166,240	28,286,735	80,740,456	594,01413	368,452,506
减值准备							
合并期初数	5,644,281	-	-	10,500	-	-	5,654,781
本期其他转出数	44,281	-	-	10,500	-	-	54,281
合并期末数	5,600,000	-	-	-	-	-	5,600,000
净额							
合并期初数	435,969,610	25,326,633	7,336,132	24,631,906	58,115,099	55,199,701	606,579,081
合并期末数	425,076,506	25,951,830	9,571,026	26,565,032	54,449,905	53,872,008	595,486,307
其中：							
期末已抵押之固定资产							
净额	12,635,550	-	-	-	-	-	12,635,550
期末经营租出固定资产							
净额	284,247,117	11,869,212	-	-	-	-	296,116,329

截至2005年6月30日止，公司尚有净值为人民币266,550,533元的固定资产之产权正在办理之中。

13. 在建工程

工程名称	合并 期初数 人民币元	本期增加数 人民币元	本期完工 转入固定资产 人民币元	本期 其他转出 人民币元	合并 期末数 人民币元	资金来源
变电站工程	2,514,631	2,805,454	-	-	5,320,085	自有资金
供水工程	7,898,719	2,667,505	1,332,724	3,828	9,229,672	自有资金
其他	423,607	88,227	-	247,465	264,369	自有资金
合计	10,836,957	5,561,186	1,332,724	251,293	14,814,126	
减：减值准备	-				-	
在建工程净值	10,836,957				14,814,126	

14. 无形资产

项目名称	取得方式	原始金额 人民币元	合并 期初数 人民币元	本期 摊销数 人民币元	合并 期末数 人民币元	剩余摊销期
土地使用权	购买	23,050,518	15,329,580	265,509	15,064,071	24-54年
减：减值准备			-		-	
无形资产净值			15,329,580		15,064,071	

15. 长期待摊费用

种类	合并 期初数 人民币元	合并 本期增加数 人民币元	合并 本期摊销数 人民币元	合并 期末数 人民币元
信息管理系统	72,512	-	31,080	41,432
房屋改造、装修费	6,982,217	-	1,859,531	5,122,686
高尔夫会籍	412,660	482,300	63,644	831,316
其他递延支出	18,061	29,724	11,490	36,295
	7,485,450	512,024	1,965,745	6,031,729

16. 其他长期资产

出租开发产品

项目名称	期末原始金额 人民币元	合并期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期其他增减 人民币元	本期摊销 人民币元	合并期末数 人民币元
工业区大楼	20,821,571	14,138,184	-	-	(230,858)	13,907,326
海滨公寓	13,799,002	1,363,058	-	(109,005)	(11,736)	1,242,317
碧涛中心	23,307,575	14,256,555	-	-	(473,711)	13,782,844
碧涛公寓	8,416,627	841,053	-	-	-	841,053
南山大厦	21,358,283	10,331,022	-	2,831,815	(331,200)	12,831,637
碧涛别墅	12,795,864	2,363,296	-	-	(37,182)	2,326,114
联合大厦	57,299,537	50,026,778	-	-	(1,111,284)	48,915,494
招商大厦	62,637,861	42,533,008	-	-	(1,072,769)	41,460,239
沃尔玛商场	90,720,744	78,367,959	-	-	(1,686,356)	76,681,603
鲸山公寓	52,861,419	40,658,323	-	-	(893,718)	39,764,605
鲸山别墅区	288,888,268	213,393,351	-	452,134	(4,451,680)	209,393,805
半岛大厦	116,476,115	103,443,279	-	-	(2,620,713)	100,822,566
科技大厦	91,948,040	81,651,611	-	-	(2,068,831)	79,582,780
半山海景别墅	6,993,322	6,678,622	-	-	(157,350)	6,521,272
商铺	81,732,397	66,999,210	-	1,090,030	(1,424,310)	66,664,930
厂房	47,878,324	31,464,858	-	-	(1,023,721)	30,441,137
水湾大厦	15,952,603	12,225,303	-	-	(358,933)	11,866,370
北科大厦	38,675,067	32,640,866	-	-	(650,479)	31,990,387
南海小筑	2,059,782	202,218	-	-	-	202,218
海滨商业中心	13,421,257	8,235,282	-	-	(301,977)	7,933,305
绿草地俱乐部	12,793,095	8,356,449	-	-	(1,179,779)	7,176,670
其他办公楼	70,668,603	30,766,271	-	443,788	(1,623,891)	29,586,168
其他公寓	1,607,148	1,199,574	-	-	(43,069)	1,156,505
华彩花园	29,528,848	18,570,562	-	-	(402,493)	18,168,069
兴华工业大厦厂房	15,215,752	3,705,259	-	-	(365,178)	3,340,081
生活服务楼	497,690	123,460	-	-	(11,945)	111,515
水湾6号楼	1,600,530	397,037	-	-	(38,413)	358,624
泰格公寓	<u>219,775,281</u>	-	<u>219,775,281</u>	-	-	219,775,281
合计	<u>1,419,730,603</u>	<u>874,932,448</u>	<u>219,775,281</u>	<u>4,708,762</u>	<u>(22,571,576)</u>	<u>1,076,844,915</u>

于2005年6月30日，公司尚有净值为人民币455,557,335元的出租开发产品之产权证正在办理之中。

17. 短期借款

借款类别	合并期末数		合并期初数	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
担保借款(参见附注42(5)(e))				
-港元	69,641,500	73,875,703	69,641,500	74,077,664
-美元	82,648,912	684,043,718	86,374,223	714,876,254
信用借款				
-美元	136,550,000	1,130,156,075	115,000,000	951,797,500
	1,888,075,496	-	1,740,751,418	

于2005年6月30日,无逾期未偿还的借款。

18. 应付票据

于2005年6月30日,应付票据合并数均为银行承兑汇票,且承兑期均为一年内。

19. 应付账款

于2005年6月30日,应付账款合并数中无持公司5%以上股份的股东欠款,无账龄超过3年的大额应付账款。

20. 预收账款

于2005年6月30日,预收账款合并数中包括的预收售房款情况如下:

项目名称	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	预计(已)竣工时间	预售比例 %
招商海月三期	340,233,028	167,889,964	2005.06	99.8
花园城三期1#地块	19,680,885	134,664,988	2004.12	98.1
半山海景一期.兰溪谷	79,859,526	55,805,969	2004.10	99.5
彩虹之岸	26,068,582	38,732,458	2004.08	99.2
城市主场	182,333,000	13,706,037	2005.11	55.2
海月二期	5,143,085	9,422,825	2003.04	99.0
半山海景别墅	5,070,000	5,070,000	2003.12	100.0
城市印象	4,053,119	5,060,560	2004.10	99.0
锦锻之滨	15,059,722	4,526,424	2003.08	100.0
春天广场	50,080	1,553,556	2003.01	100.0
其他	25,911,896	23,638,779		
合计	703,462,923	460,071,560		

于2005年6月30日,无账龄超过1年的大额预收账款。

于2005年6月30日,预收账款合并数中无持公司5%以上股份的股东款项。

21. 应付股利

<u>股东名称</u>	<u>合并期末数</u> 人民币元	<u>合并期初数</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	28,243,215	-
	<u>28,243,215</u>	<u>-</u>

22. 应交税金

	<u>合并期末数</u> 人民币元	<u>合并期初数</u> 人民币元
所得税	43,629,816	74,934,021
增值税	2,332,324	248,709
营业税	(17,953,324)	68,519,850
其他	5,157,814	3,712,330
	<u>33,166,630</u>	<u>147,414,910</u>

23. 其他应付款

于2005年6月30日，其他应付款合并数中持公司5%以上股份的股东的欠款见附注42(5)(g)。于2005年6月30日，其他应付款合并数中大额应付款项的性质和内容如下：

<u>公司名称</u>	<u>金额</u> 人民币元	<u>性质及内容</u>
招商局蛇口工业区有限公司	247,799,340	土地转让款等
深圳市招商局光明科技园有限公司	97,482,944	往来款
上海招商房地产有限公司	30,009,000	往来款

24. 预提费用

	<u>合并期末数</u> 人民币元	<u>合并期初数</u> 人民币元	<u>期末结存余额原因</u>
租金	3,215,472	501,876	尚未支付
广告费	700,000	-	尚未支付
原水费及水电费	4,118,864	2,790,877	尚未支付
审计费	-	2,168,979	尚未支付
贷款利息	3,446,426	2,944,894	尚未支付
其他	2,706,453	1,868,903	尚未支付
	<u>14,187,215</u>	<u>10,275,529</u>	

25. 预计负债

	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元
未决诉讼 - 延期办理业主房产证诉讼案(注1)	15,372,513	7,525,467
- “水务集团”诉讼案(注2)	-	20,250,560
	<u>15,372,513</u>	<u>27,776,027</u>

注1：公司之子公司深圳招商房地产有限公司（“招商地产”）已售楼盘雍华府、花园城一期、海月一期的部分业主对公司提出诉讼，要求招商地产支付延期办理房产证的赔偿费。2005年6月30日，根据业主起诉部分一审审理判决结果，公司增加预计负债9,202,238元。

注2：2004年11月，深圳市中级人民法院对深圳市水务(集团)有限公司（“水务集团”）诉公司之子公司深圳招商水务有限公司（“招商水务”）原水纠纷案作出一审判决，判令招商供水向水务集团返还人民币20,250,560元。报告期内水务集团与招商水务有限公司签订了和解协议书，招商水务需向水务集团返还人民币1250万元，与预计负债差额775万元已转回计入当期损益。

26. 长期借款

借款单位	原币	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	借款期限	年利率	借款条件
新加坡发展银行	SGD 761,261	3,815,742	4,130,029	1996.4-2006.4	5.50%	抵押
招商银行蛇口支行	RMB 100,000,000	100,000,000	-	2005.4-2008.4	5.18%	信用
招商银行太子路支行	RMB 100,000,000	100,000,000	-	2005.3-2008.3	5.18%	信用
工行蛇口支行	RMB 100,000,000	100,000,000	-	2005.6-2008.6	5.18%	担保
工行蛇口支行	RMB 50,000,000	50,000,000	-	2005.6-2006.12	5.18%	担保
工行蛇口支行	RMB 50,000,000	50,000,000	-	2005.6-2007.6	5.18%	担保
民生银行蛇口支行	RMB 20,000,000	20,000,000	-	2005.6-2007.5	5.76%	信用
民生银行蛇口支行	RMB 30,000,000	30,000,000	-	2005.6-2007.5	5.76%	信用
兴业银行深圳分行	RMB 50,000,000	50,000,000	-	2005.5-2007.5	5.18%	信用
兴业银行深圳分行	RMB 50,000,000	50,000,000	-	2005.5-2007.5	5.18%	信用
		<u>553,815,742</u>	<u>4,130,029</u>			
减：一年内到期的款项	SGD 55,758	279,481	563,713			
		<u>553,536,261</u>	<u>3,566,316</u>			

担保参见附注42(5)(e)。

27. 专项应付款

借款单位	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	备注
深圳市水务局	3,460,000	2,460,000	水务局专项工程拨款

28. 其他长期负债

	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元
递延租金收入	6,320,000	6,320,000

29. 股本

	合并期初数 (股)	本期增(减)变动 (股)	合并期末数 (股)
一、未上市流通股份			
1.发起人股份			
-境内法人持有股份	188,288,100	-	188,288,100
-境外法人持有股份	62,762,700	-	62,762,700
未上市流通股份合计	251,050,800	-	251,050,800
二、已上市流通股份			
1.人民币普通股	204,305,712	-	204,305,712
2.境内上市外资股	163,466,160	-	163,466,160
已上市流通股份合计	367,771,872	-	367,771,872
三、股份总数	618,822,672	-	618,822,672

上述股份每股面值为人民币1元。

30. 资本公积

	合并期初数 人民币元	本期增加数 人民币元	合并期末数 人民币元
股本溢价	1,375,762,132	-	1,375,762,132
接受捐赠非现金资产准备	17,132,043	-	17,132,043
资产评估增值准备	66,373,525	-	66,373,525
外币资本折算差额	1,787	-	1,787
关联交易差价(注)	21,912,772	-	21,912,772
其他资本公积	8,104,422	-	8,104,422
	1,489,286,681	-	1,489,286,681

31. 盈余公积

	法定盈余公积金 人民币元	任意盈余公积金 人民币元	法定公益金 人民币元	合计 人民币元
合并期初数	296,232,817	140,120,038	131,990,216	568,343,071
本期增加数(注)	-	-	7,163,942	7,163,942
合并期末数	<u>296,232,817</u>	<u>140,120,038</u>	<u>139,154,158</u>	<u>575,507,013</u>

注：本期增加数为公司之子公司依据其2004年度利润分配方案提取的法定公益金。

盈余公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转为增加公司资本。法定公益金可用于公司职工的集体福利。

32. 资产负债表日后决议分配的现金股利

	合并数 人民币元
期初数	92,823,401
减：结转应付股利的金额(注)	<u>92,823,401</u>
期末数	<u>-</u>

注：经公司2005年4月9日召开的2004年年度股东大会决议，公司以2004年12月31日的总股本618,822,672股为基数，按每10股派送现金红利人民币1.5元的比例向全体股东派送2004年度红利共计人民币92,823,401元。

33. 未分配利润

	合并数 人民币元
期初未分配利润	696,303,859
加：本期净利润	231,286,386
减：提取法定盈余公积	-
提取法定公益金(注)	<u>7,163,942</u>
可供股东分配的利润	920,426,303
减：提取任意盈余公积	-
转作股本的普通股股利	<u>-</u>
期末未分配利润	<u>920,426,303</u>

注：参见附注31（注）。

34. 主营业务税金及附加

计税基础	税种	税率
房地产开发产品销售收入	营业税	5%
出租开发产品出租收入	营业税	5%
营业税、增值税	城市维护建设税	1%
营业税、增值税	教育费附加	3%

35. 财务费用

	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
利息支出	2,535,797	666,361
减：利息收入	3,042,701	2,562,150
汇兑损益	871,994	116,381
远期外汇交易收益	(30,634,383)	-
其他	317,167	534,494
	<u>(29,952,126)</u>	<u>(1,244,914)</u>

2005年1月1日至6月30日止期间利息资本化金额人民币33,703,070元，已从利息支出中扣除，并计入房地产在建开发产品成本。

由于本公司需外汇支付电价，为避免汇率波动增加购电成本，公司采取了远期外汇交易保值措施。报告期内，公司已实现的远期外汇交易收益30,634,383元计入本期损益。截至2005年6月30日止，公司未到期的远期外汇交易金额为USD179,790,000元，按2005年6月30日公允价值进行评估将产生收益为人民币14,035,614元。

36. 投资收益

	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
长期投资收益		
长期股权投资差额摊销	(24,483,737)	(25,819,278)
按权益法确认收益	7,596,003	2,510,033
长期投资减值准备	-	(1,367,982)
长期投资减值准备转回	2,149,166	-
合计	<u>(14,738,568)</u>	<u>(24,677,227)</u>

	公司 2005年1-6月 人民币元	公司 2004年1-6月 人民币元
长期投资收益		
长期股权投资差额摊销	(24,483,737)	(25,483,648)
按权益法确认收益	243,915,363	156,761,520
长期投资减值准备	-	(1,367,982)
长期投资减值准备转回	2,149,166	-
合计	<u>221,580,792</u>	<u>129,909,890</u>

37. 补贴收入

内容	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元	来源及依据
电力进口环节增值税返还	19,901,616	32,249,341	财税[2001]79号文
调水抗旱价差补偿	-	1,000,000	深水计[2003]228号文
	<u>19,901,616</u>	<u>33,249,341</u>	

38. 营业外收入

项目类别	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
预计负债转回(参见附注25注2)	7,751,360	-
罚款收入	556,003	201,144
处理固定资产净收益	-	292,856
其他	-	17,030
	<u>8,307,363</u>	<u>511,030</u>

39. 营业外支出

项目类别	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
预计负债损失(参见附注25注1)	9,202,238	-
处理固定资产净损失	24,492	
罚款支出	21,000	91,531
其他	491	480
合计	<u>9,248,221</u>	<u>92,011</u>

40. 所得税

	合并 2005年1-6月 人民币元	合并 2004年1-6月 人民币元
本期应计所得税(注)	50,949,975	31,365,799

注：本期应计所得税系按有关税法规定对本期公司及各子公司税前会计利润作相应调整后得出的应纳税所得额乘以相应税率计算。

41. 分行业资料

2005年1 - 6月

项目	石化分销 人民币元	房地产 人民币元	公用事业 人民币元	其他 人民币元	行业间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：						
对外营业收入	-	674,995,193	327,497,486	5,304,939	-	1,007,797,618
二、营业成本：						
对外营业成本	-	391,276,042	266,326,542	5,628,502	-	663,231,086
三、营业毛利	-	283,719,151	61,170,944	(323,563)	-	344,566,532
四、期间费用合计	-	40,582,526	11,601,690	(29,110,459)	-	23,073,757
五、营业利润合计	-	208,868,527	49,606,967	28,518,997	-	286,994,491
六、资产总计	-	7,682,225,804	1,175,094,821	6,594,090,123	6,725,449,904	8,725,960,844
七、负债总额	-	6,018,508,520	813,212,979	2,897,645,890	4,699,076,276	5,030,291,113

2004年1 - 6月

项目	石化分销 人民币元	房地产 人民币元	公用事业 人民币元	其他 人民币元	行业间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：						
对外营业收入	385,908,569	479,002,085	316,677,380	6,604,880	4,140,349	1,184,052,565
二、营业成本：						
对外营业成本	374,157,084	311,648,750	248,315,487	5,862,178	3,749,303	936,234,196
三、营业毛利	11,751,485	167,353,335	68,361,893	742,702	391,046	247,818,369
四、期间费用合计	10,996,634	51,753,245	2,798,335	(21,615,174)	391,046	43,541,994
五、营业利润合计	247,974	91,445,169	65,236,473	21,612,320	-	178,541,936
六、资产总计	-	4,763,356,788	791,656,241	5,159,718,507	3,862,202,404	6,852,529,132
七、负债总额	-	3,630,088,881	428,667,408	1,822,856,786	2,353,916,054	3,527,697,021

2005年1月1日至6月30日止期间除石化分销外公司前五大客户的销售额为人民币140,648千元，占总营业收入的14%。

由于公司所有的购销都在中国完成，故未单独编制分地区资料。

42. 关联方关系及其交易

(1) 除附注5所述的子公司外，存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质 或类型	法定代表人
招商局蛇口工业区有限公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	控股股东	国有	傅育宁
招商局集团有限公司	中国北京 及香港地区	兴办交通事业等	控股公司之 最终控股股东	国有	秦晓

(2) 除附注5所述的子公司外，存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	合并期初数 人民币千元	本期增加数 人民币千元	本期减少数 人民币千元	合并期末数 人民币千元
招商局蛇口工业区有限公司	2,236,000	-	-	2,236,000
招商局集团有限公司	800,000	-	-	800,000

(3) 除附注5所述的对子公司所持股份发生的变化外，存在控制关系的关联方所持股份及其变化

直接持有：

关联方名称	合并期初数		本期增加数		本期减少数		合并期末数	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
招商局蛇口工业 区有限公司	188,288,100	30.43%	-	-	-	-	188,288,100	30.43%

间接持有：

招商局蛇口工业区有限公司通过其子公司香港达峰国际有限公司下属三家子公司香港全天候投资有限公司、Foxtrol International Limited 和 Orienture Investment Limited 而间接持有公司15.99%股份，本期所持股份比例未发生变化。

(4) 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与公司的关系
深圳市招商创业有限公司	控股股东之子公司
招商港务(深圳)有限公司	控股股东之关联方
深圳市招商局光明科技园有限公司	公司之联营公司
上海招商房地产有限公司	公司之子公司

(5) 公司与上述关联方在本期发生了如下重大关联交易：

(a) 租赁支出

<u>关联方名称</u>	<u>合并</u> <u>2005年1-6月</u> <u>人民币元</u>	<u>合并</u> <u>2004年1-6月</u> <u>人民币元</u>
招商局蛇口工业区有限公司	7,012,340	5,970,492

交易按协议价执行。

(b) 租赁收入

<u>关联方名称</u>	<u>合并</u> <u>2005年1-6月</u> <u>人民币元</u>	<u>合并</u> <u>2004年1-6月</u> <u>人民币元</u>
招商港务（深圳）有限公司	5,304,939	5,304,939

交易按协议价执行。

(c) 供电水业务收入

公司之子公司深圳招商供水有限公司向控股股东招商局蛇口工业区有限公司及其控股子公司提供生活及生产用水。

公司之子公司深圳招商供电有限公司向控股股东招商局蛇口工业区有限公司及其控股子公司提供生活及生产用电。

以上交易均按市场价格执行。

(d) 转让股权

2005年4月8日，公司及子公司深圳招商房地产有限公司（招商地产）分别与深圳市招商创业有限公司（“招商创业”）签订了《上海招商房地产有限公司股权转让协议》，分别受让招商创业所持有的上海招商房地产有限公司（“上海房地产”）10%、90%的股权，参照上海房地产2004年12月31日的净资产确定受让价款分别为人民币150万元、1,350万元。在完成股权转让后，公司及招商地产对上海房地产按出资比例以现金增资人民币1,500万元。2005年7月，上海房地产完成相关工商变更登记。

(e) 保证

截至2005年6月30日止，关联方为公司及其子公司向银行借款提供担保的情况如下：

<u>关联方名称</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	
		<u>原币</u>	<u>折合人民币元</u>
招商局蛇口工业区有限公司	公司	USD 17,000,000	140,700,500
	公司	HKD 33,000,000	35,006,400
	公司	RMB 100,000,000	100,000,000
	深圳招商供电有限公司	USD 65,648,912	543,343,217
	深圳招商供电有限公司	HKD 36,641,500	38,869,303
	深圳招商房地产有限公司	RMB 100,000,000	100,000,000

957,919,420

(f) 主要债权债务往来情形

科目	关联方名称	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元
其他应付款	招商局蛇口工业区有限公司	247,799,340	375,656,771
	深圳市招商局光明科技园有限公司	97,482,944	97,131,404
	上海招商房地产有限公司	30,009,000	-
		<u>375,291,284</u>	<u>472,788,175</u>
应付股利	招商局蛇口工业区有限公司	28,243,215	-

43. 或有事项

截至2005年6月30日止，公司及其子公司存在以下或有事项：

项目性质	金额 人民币千元	对报告期及报告期后财务状况影响
为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保	454,680	无重大影响

44. 承诺事项

(1) 资本承诺

	合并期末数 人民币千元	合并期初数 人民币千元
已签约但尚未于会计报表中确认的		
-购建资产承诺	1,573	1,930
-房地产开发项目	<u>773,788</u>	<u>622,730</u>
	<u>775,361</u>	<u>624,660</u>

(2) 经营租赁承诺

截至2005年6月30日止，公司及其子公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	合并期末数 人民币千元	合并期初数 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	13,151	12,645
资产负债表日后第2年	12,614	12,410
资产负债表日后第3年	7,361	7,361
以后年度	<u>55,315</u>	<u>58,995</u>
合计	<u>88,441</u>	<u>91,411</u>

45. 资产负债表日后事项

- (1) 2005年7月29日，公司召开2005年第一次临时股东大会，通过了“关于公司外资发起人股份申请流通”的议案，该议案待中国商务部、中国证监会审批后正式生效。
- (2) 2005年8月11日，蛇口工业区与香港达峰国际股份有限公司（下称“达峰国际”）对外发布了《关于增持招商地产流通股的公告》，蛇口工业区和达峰国际将通过协议收购或深圳证券交易所集中竞价的交易方式分别增持本公司流通A股和流通B股，增持规模不超过本公司总股本的5%，拟投入资金不超过人民币2亿元或等值港币。上述增持计划已获中国证券监督管理委员会证监公司[2005]63号文批准豁免蛇口工业区和达峰国际的要约收购义务。

* * *会计报表结束* * *

补充资料：

1、国际财务报告准则与中国会计准则的差异

本会计报表按中国会计准则编制，不同于国际财务报告准则而编制的财务报告。

于2005年6月30日，会计报表本期净利润为人民币231,286千元及净资产为人民币3,590,444千元，按国际财务报告准则对本期净利润和净资产的主要调整如下：

	2005年1-6月 净利润 人民币千元	2005年6月30日 净资产 人民币千元
根据中国会计准则编制会计报表金额	231,286	3,590,444
按国际财务报告准则调整：		
资产置换调整	(18,271)	(91,104)
商誉摊销调整	7,015	61,214
按权责发生制调整增值税退税收入	7,121	33,716
少数股东损益调整	(432)	(19,153)
递延税项	655	(49,006)
远期外汇买卖按期末公允价值评估增值	14,036	14,036
其他	-	(11,891)
根据国际财务报告准则编制会计报表金额	<u>241,410</u>	<u>3,528,256</u>

2、全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(人民币元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	8.63	8.76	0.50	0.50
营业利润	7.99	8.12	0.46	0.46
净利润	6.44	6.54	0.37	0.37
扣除非经常性损益后的净利润	6.40	6.50	0.37	0.37

非经常性损益明细表

项目	2005年1-6月 人民币千元
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	(941)
以前年度已经计提各项减值准备的转回	2,149
所得税影响数	(83)
少数股东损益影响数	417
合计	<u>1,542</u>

3、2005年6月30日资产减值准备明细表

	期初数		本期计提数		本期转回数		本期其他转出数		期末数	
	合并 人民币元	公司 人民币元								
坏账准备合计	6,250,860	1,738,585	1,158,389	-	-	-	554,531	-	6,854,718	1,738,585
其中：应收账款	2,504,938	-	733,402	-	-	-	189,823	-	3,048,517	-
其他应收款	3,745,922	1,738,585	424,987	-	-	-	364,708	-	3,806,201	1,738,585
短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
存货跌价准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：材料物资及其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期投资减值准备合计	15,337,236	14,555,108	-	-	2,149,166	2,149,166	-	-	13,188,070	12,405,942
其中：长期股权投资	7,501,385	6,719,257	-	-	2,149,166	2,149,166	-	-	5,352,219	4,570,091
股票投资	7,835,851	7,835,851	-	-	-	-	-	-	7,835,851	7,835,851
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产减值准备合计	5,654,781	-	-	-	-	-	54,781	-	5,600,000	-
其中：港务设施及房屋	5,644,281	-	-	-	-	-	44,281	-	5,600,000	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
通讯及其他设备	10,500	-	-	-	-	-	10,500	-	-	-
无形资产减值准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4、对会计报表中数据变动幅度达30%(含30%)以上，或占本报表日资产总额5%(含5%)或报告期内利润总额10%(含10%)以上的项目分析：

项目	2005.06.30	2004.12.31	增减(±)	主要变动原因
总资产	8,725,960,844	8,454,998,786	3.20%	房地产开发项目投入增加
货币资金	530,372,932	401,432,202	32.12%	长期银行借款增加
其他应收款	147,895,190	105,599,916	40.05%	预付项目合作方利润增加
存货	5,051,155,020	5,169,342,052	-2.29%	结转完工开发产品及出租物业
在建工程	14,814,126	10,836,957	36.70%	供水工程及电力工程投入增加
应付票据	110,635,294	-	-	增加开具银行汇票业务
应付账款	934,078,655	1,692,921,130	-44.82%	支付期初应付地价及工程款
预收账款	705,382,511	460,794,941	53.08%	预售海月三期、城市主场等项目
应付工资	29,689,854	65,496,893	-54.67%	支付期初应付奖金
应交税金	33,166,630	147,414,910	-77.50%	汇算清缴所得税及缴纳期初应缴营业税
长期借款	553,536,261	3,566,316	15421%	房地产开发项目投入增加
股东权益	3,590,443,992	3,451,290,272	4.03%	净利润增加
主营业务税金及附加	34,808,052	25,734,439	35.26%	房地产开发收入大幅增长
主营业务利润	309,758,480	221,658,655	39.75%	房地产开发收入大幅增长
营业费用	18,518,456	13,115,196	41.20%	营业推广力度加大
财务费用	(29,952,126)	(1,244,914)	2306%	本期取得远期外汇交易收益
投资收益	(14,738,568)	(24,677,227)	-40.27%	按权益法确认收益增加
补贴收入	19,901,616	33,249,341	-40.14%	按收付实现制核算
营业外收入	8,307,363	511,030	1526%	转回预计负债
营业外支出	9,248,221	92,011	9951%	本期计提小业主诉讼赔偿
所得税	50,949,975	31,365,799	62.44%	净利润增加
少数股东损益	8,980,320	4,273,044	110.16%	合并子公司净利润增加

第八节 备查文件

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他备查文件
- (六) 公司文件可于中国证监会指定国际互联网www.cninfo.com.cn上查阅。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二 五 年 八 月 二 十 八 日