



2008 年年度报告

公告编号：【CMPD】2009-004

第一节 重要提示及目录

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。

审议本次年报的董事会会议应到董事 11 人，独立董事柴强因公务未能亲自出席本次会议，授权独立董事孟焰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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

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。

目 录

公司基本情况简介	2
会计数据和业务数据摘要	3
股本变动及股东情况	5
董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
公司治理结构	15
股东大会情况简介	20
董事会报告	20
监事会报告	35
重要事项	36
财务报告	43
备查文件目录	142

第二节 公司基本情况简介

一、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

二、公司法定代表人：孙承铭

三、公司董事会秘书：刘 宁

证券事务代表：刘 宁（代）

联系地址：深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码：518067

联系电话：（0755）26819600

传 真：（0755）26819680

电子信箱：investor@cmpd.cn

四、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兴华路六号南海意库三号楼

邮政编码：518067

公司互联网网址：<http://www.cmpd.cn>

电子信箱：investor@cmpd.cn

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和香港《文汇报》

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

六、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

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：440301503287841

4、税务登记号码：深国税登字 440300618845136、深地税字 440300618845136

5、组织机构代码：61884513-6

6、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

德勤华永会计师事务所有限公司

上海市延安东路外滩中心 30 楼

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

- 1、证监会：中国证券监督管理委员会
- 2、本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 3、招商局集团：招商局集团有限公司
- 4、达峰国际：达峰国际股份有限公司
- 5、蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 6、漳州开发区：招商局漳州开发区有限公司
- 7、深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 8、招商供电：深圳招商供电有限公司
- 9、招商水务：深圳招商水务有限公司
- 10、招商局物业：招商局物业管理有限公司
- 11、新安置业：深圳招商新安置业有限公司
- 12、香港瑞嘉：瑞嘉投资实业有限公司
- 13、苏州招商地产：招商局地产（苏州）有限公司
- 14、苏州招商南山：苏州招商南山地产有限公司
- 15、天津招商地产：天津招商房地产有限公司
- 16、北京招商地产：招商局地产（北京）有限公司
- 17、漳州招商地产：漳州招商房地产有限公司

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要会计数据（单位：元）

序号	主要利润指标	金额
1	营业利润	1,290,208,060
2	利润总额	1,301,864,971
3	归属于上市公司股东的净利润	1,227,615,829
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,254,636,882
5	经营活动产生的现金流量净额	-3,919,843,675

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	-22,343,267
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
以前年度已经计提各项减值准备的转回	139,458
政府补贴	1,563,062
其他营业外收支净额	-7,949,650
少数股东损益的影响	20,414
所得税的影响	1,548,930
合计	-27,021,053

二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）（单位：千元）

	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
根据中国会计准则编制会计报表金额	1,227,616	14,862,746
按国际财务报告准则调整：		
商誉调整	-	1,339,829
根据国际财务报告准则编制会计报表金额	1,227,616	16,202,575

说明：本年度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均为 1,227,616 千元，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。

三、公司近三年主要会计数据和财务指标（单位：元）

指标项目/年度	2008 年	2007 年	本年比上年增减	2006 年	
				调整后	调整前
营业收入	3,573,184,200	4,111,644,668	-13.10%	2,809,276,609	2,939,402,576
利润总额	1,301,864,971	1,454,440,222	-10.49%	790,844,102	718,754,354
归属于上市公司股东的净利润	1,227,615,829	1,157,877,638	6.02%	631,416,627	567,912,385
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,254,636,882	1,069,028,729	17.36%	627,687,273	564,332,307
经营活动产生的现金流量净额	-3,919,843,675	-4,002,591,582	2.07%	-1,582,810,754	-1,920,152,158
基本每股收益	0.94	1.08	-12.96%	0.680	0.918
稀释每股收益	0.94	1.01	-6.93%	0.641	0.918
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.96	0.99	-3.03%	0.676	0.912
全面摊薄净资产收益率	8.26%	14.65%	-6.39 个百分点	18.21%	13.09%
加权平均净资产收益率	13.70%	21.77%	-8.07 个百分点	19.74%	14.00%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	8.44%	13.53%	-5.09 个百分点	18.10%	13.01%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14.01%	20.10%	-6.09 个百分点	19.62%	13.92%
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.28	-4.74	51.90%	-2.56	-3.10
指标项目/年度	2008 年末	2007 年末	本年比上年增减(%)	2006 年末	
				调整后	调整前
总资产	37,437,014,995	25,107,163,682	49.11%	12,484,732,889	14,201,844,482
归属于上市公司股东的股东权益	14,862,746,365	7,902,920,455	88.07%	3,466,981,776	4,338,186,414
归属于上市公司股东的每股净资产	8.65	9.35	-7.49%	5.60	7.01

说明：报告期内，公司实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每10股送3股转增2股，公司2006年、2007年每股收益相应调整。

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 截止 2008 年 12 月 31 日 股份变动情况

1. 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	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	430,035,906	50.90%	279,422,462	129,010,772	86,007,182	5,005,212	499,445,628	929,481,534	54.12%
1、国家持股									
2、国有法人持股	301,299,211	35.66%	279,349,288	90,389,763	60,259,843		429,998,894	731,298,105	42.58%
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股	128,439,676	15.20%		38,531,903	25,687,935	5,050,126	69,269,964	197,709,640	11.51%
其中：境外法人持股	128,439,676	15.20%		38,531,903	25,687,935	5,050,126	69,269,964	197,709,640	11.51%
境外自然人持股									
5、高管持股	297,019	0.04%	73,174	89,106	59,404	-44,914	176,770	473,789	0.03%
二、无限售条件股份	414,831,096	49.10%	170,577,538	124,449,329	82,966,218	-5,005,212	372,987,873	787,818,969	45.88%
1、人民币普通股	317,189,437	37.54%	170,577,538	95,156,831	63,437,887	45,851	329,218,107	646,407,544	37.64%
2、境内上市的外资股	97,641,659	11.56%		29,292,498	19,528,331	-5,051,063	43,769,766	141,411,425	8.24%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	844,867,002	100.00%	450,000,000	253,460,101	168,973,400	0	872,433,501	1,717,300,503	100.00%

说明：

- 因增发新股股份总数增加 450,000,000 股，其中，蛇口工业区认购 241,470,500 股、漳州开发区认购 37,878,788 股，公司高管认购 97,568 股，因认购新股，蛇口工业区和漳州开发区承诺所持股份在 2010 年 9 月 24 日前不出售；
- 公司实施 2007 年度利润分配，以未分配利润 10 送 3 股、以资本公积金 10 转增 2 股，由此增加股本 422,433,501 股；
- 蛇口工业区境外子公司达峰国际通过二级市场增持本公司 B 股 5,050,126 股，全部为限售股份；
- 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 197,709,640 股；漳州开发区直接持有 A 股 37,878,788 股；高管持有的 A 股 251,564 股，B 股 222,225 股。

2. 限售股份变动情况表 (单位:股)

股东名称	期初 限售股数	本期解 除限售	本期增加 限售	期末 限售股数	限售原因	解除限售 日期
蛇口工业区	301,299,211	0	392,120,106	693,419,317	承诺不出售	2010年9月24日
漳州开发区	0	0	37,878,788	37,878,788	承诺不出售	2010年9月24日
全天域投资有限公司	62,762,700	0	31,381,350	94,144,050	承诺不出售	2010年9月24日
招商证券香港有限公司	29,461,546	0	19,780,899	49,242,445	承诺不出售	2010年9月24日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000	0	9,240,000	27,720,000	承诺不出售	2010年9月24日
ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430	0	8,867,715	26,603,145	承诺不出售	2010年9月24日
林少斌	64,290	0	42,337	106,627	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
杨百千	30,300	0	37,125	67,425	高管持股	
贺建亚	33,391	0	39,485	72,876	高管持股	
杨志光	31,425	0	26,546	57,971	高管持股	
黄培坤	73,800	18,450	42,675	98,025	高管持股	
王立	0	0	22,640	22,640	高管持股	
刘宁	0	0	10,125	10,125	董秘持股	
刘晔	0	0	11,250	11,250	监事持股	
熊艳	3,150	0	3,150	6,300	离任监事持股	2009年3月22日
章琳媚	10,275	0	10,275	20,550	离任监事持股	2009年3月22日
孟才	31,788	31,788	0	0	高管离任半年后股份自动解锁	2008年4月18日
陈宇	18,600	18,600	0	0	高管离任半年后股份自动解锁	2008年6月8日
合计	430,035,906	68,838	499,514,466	929,481,534		

说明:招商证券香港有限公司持有的 49,242,445 股系由达峰国际委托买入,达峰国际、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 均为蛇口工业区的全资子公司。

(二) 股票发行和上市情况

1. 截止报告期末前 3 年股票发行情况

发行可转换债券

经证监会证监发字[2006]67 号文核准,本公司于 2006 年 8 月 30 日公开发行了 1,510 万张可转换公司债券,

每张面值 100 元，发行总额 151,000 万元。发行方式为向原 A 股股东全额优先配售，余额及原 A 股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行。本公司此次发行的可转换公司债券于 2006 年 9 月 11 日起在深圳证券交易所挂牌交易，债券简称“招商转债”。

招商转债自 2007 年 3 月 1 日起开始进入转股期，本公司 A 股股票（000024，招商地产）自 2007 年 3 月 1 日至 2007 年 4 月 23 日连续 30 个交易日中有 20 个交易日的收盘价格不低于转股价格（13.09 元/股）的 130%（17.02 元/股），满足招商转债的赎回条款，本公司行使了赎回权，赎回 2007 年 5 月 25 日（赎回日）之前未转股的全部招商转债，共计 15,093,841 张招商转债转为本公司 A 股 115,307,691 股，6,159 张招商转债被赎回。招商转债自 2007 年 5 月 25 日起停止交易和转股，2007 年 5 月 31 日摘牌。

定向发行

经证监会证监发字[2007]299 号文核准，2007 年 9 月 18 日至 2007 年 9 月 24 日，本公司向蛇口工业区非公开发行了 A 股股票 110,736,639 股，发行价格为 20.77 元/股，该等股份已于 2007 年 9 月 27 日上市，股份性质为有限售条件流通股。

公开增发

经证监会证监许可[2008]989 号文核准，2008 年 11 月 26 日，本公司公开增发 A 股股票 450,000,000 股，发行价为人民币 13.20 元/股。发行方式采取原 A 股股东全额优先配售与网上、网下定价发行相结合进行，原 A 股股东放弃的优先认购权部分在网上、网下进行发售。该等股份已于 2008 年 12 月 8 日上市。

2. 报告期内公司股份总数和股份结构变动情况

报告期内，公司因送股及公积金转增股份，A、B 股分别增加 309,319,071 股和 113,114,430 股；因公开增发新股，公司 A 股增加 450,000,000 股。公司总股本由期初的 844,867,002 股增至期末的 1,717,300,503 股。

因在 2008 年公开增发中，蛇口工业区参与并超额认购公司股份，其直接持有本公司股份比例较上年末增加 4.72 个百分点。

二、公司股东情况

（一）报告期末股东总数（单位：人）

	期初股东人数	报告期增减 (+/-)	期末股东人数
A 股	30,000	+7,671	37,671
B 股	7,612	+935	8,547
合计	37,612	+8,606	46,218

(二) 截至 2008 年 12 月 31 日, 前十大股东持股情况 (单位: 股)

前 10 名股东

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	全天域投资有限公司	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	2.97%	50,999,591	49,242,445	无
4	漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
5	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
6	ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
7	交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	20,200,000	0	未知
8	易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	16,753,410	0	未知
9	鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	14,707,980	0	未知
10	银华核心价值优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	14,000,074	0	未知

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	交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	20,200,000	A 股
2	易方达价值成长混合型证券投资基金	16,753,410	A 股
3	鹏华动力增长混合型证券投资基金	14,707,980	A 股
4	银华核心价值优选股票型证券投资基金	14,000,074	A 股
5	交银施罗德精选股票证券投资基金	13,571,415	A 股
6	光大保德信优势配置股票型证券投资基金	12,713,095	A 股
7	长盛同德主题增长股票型证券投资基金	12,375,568	A 股
8	GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	11,746,780	B 股
9	易方达价值精选股票型证券投资基金	11,639,504	A 股
10	BOCI SECURITIES LIMITED	9,480,412	B 股

说明:

- 交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金、交银施罗德精选股票证券投资基金同属交银施罗德基金管理有限公司管理。
- 易方达价值成长混合型证券投资基金、易方达价值精选股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理。

(三) 公司控股股东及实际控制人情况简介

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、酒店和其他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

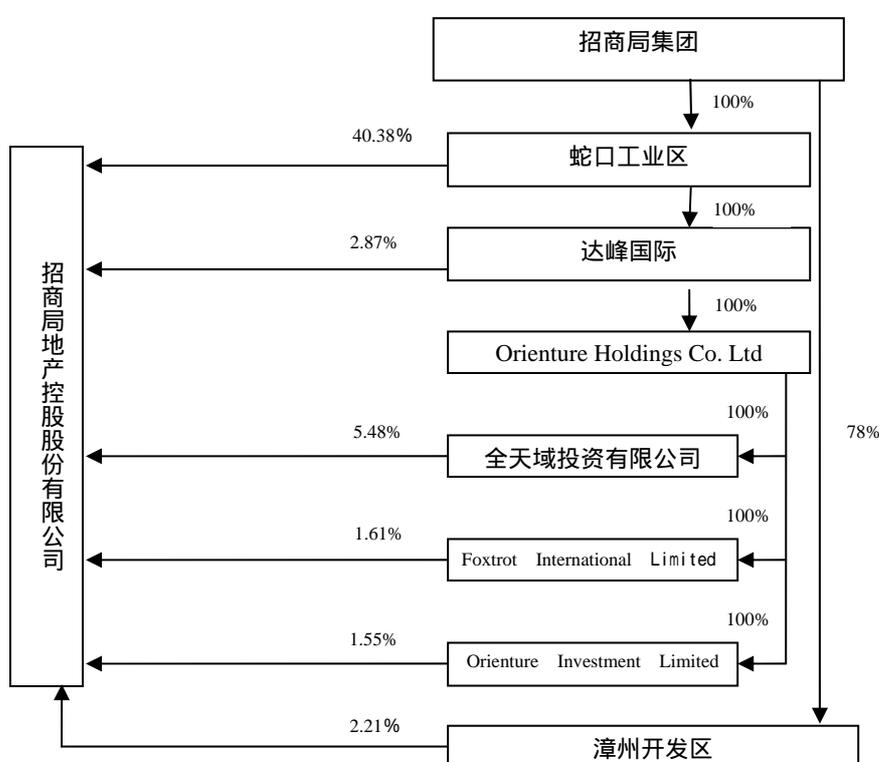
法定代表人：秦晓

注册时间：1986年10月

注册资本：人民币54亿元

经营范围：经营水陆客货运输，水陆运输工具、设备的租赁及代理，码头及仓储业务，海上救助、打捞、拖航；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相关工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备的采购、供应和销售；兴办交通事业和工商企业；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；开发和经营管理深圳蛇口工业区。

本公司股东、实际控制人与本公司之间的控制关系图：



3.报告期内控股股东没有发生变更。

4.原非流通股股东持有股份的限售条件

公司2006年2月9日完成股权分置改革，唯一的原非流通股股东蛇口工业区持有本公司有限售条件流通股147,426,958股，该等股份承诺的限售条件为：自获得上市流通权之日（即2006年2月9日）起24个月内不上市交易或者转让；上述24个月期满后12个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的5%，且上述24个月期满后36个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产A股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前30个交易日收盘价算术平均值的120%，即11.51元（经2005年

度分红：每 10 股派 0.2 元；2006 年度分红：每 10 股派息 2.5 元；2007 年度分红：每 10 股送 3 股转增 2 股派 1 元。该限售价格调整为 7.43 元）。

报告期内，蛇口工业区因新增公司股份而承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其拥有的本公司股份。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工的情况

一、董事、监事、高级管理人员的情况

(一) 基本情况

1、董事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
孙承铭	董事长	男	49	2008.9.22 - 2011.9.21
林少斌	董事总经理	男	48	2008.9.22 - 2011.9.21
杨天平	董事	男	49	2008.9.22 - 2011.9.21
杨百千	董事	男	43	2008.9.22 - 2011.9.21
华立	董事	男	37	2008.9.22 - 2011.9.21
陈钢	董事	男	50	2008.9.22 - 2011.9.21
黄培坤	董事财务总监	男	46	2008.9.22 - 2011.9.21
孟焰	独立董事	男	53	2008.9.22 - 2011.9.21
陈燕萍	独立董事	女	50	2008.9.22 - 2011.9.21
龚兴隆	独立董事	男	60	2008.9.22 - 2011.9.21
柴强	独立董事	男	47	2008.9.22 - 2011.9.21

2、监事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
付刚峰	监事会主席	男	42	2008.9.22 - 2011.9.21
丁勇	监事	男	48	2008.9.22 - 2011.9.21
吴振勤	监事	女	50	2008.9.22 - 2011.9.21
刘晔	职工监事	男	36	2008.9.22 - 2011.9.21
朱瑜	职工监事	女	26	2008.9.22 - 2011.9.21

3、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
林少斌	董事总经理	男	48	2008.9.22 - 2011.9.21
贺建亚	副总经理	男	43	2008.9.22 - 2011.9.21
杨志光	副总经理	男	45	2008.9.22 - 2011.9.21
黄培坤	董事财务总监	男	46	2008.9.22 - 2011.9.21
胡建新	副总经理	男	50	2008.9.22 - 2011.9.21
王立	副总经理	男	53	2008.9.22 - 2011.9.21
朱文凯	副总经理	男	41	2008.9.22 - 2011.9.21
刘宁	董事会秘书	女	40	2008.9.22 - 2011.9.21

4、董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况（单位：股）

姓名	年初持股数		年末持股数		变动原因
	A股	B股	A股	B股	
林少斌	18,720	67,000	41,670	100,500	2007 年度利润分配、参与增发认购
杨百千	40,400	-	89,900	-	2007 年度利润分配、参与增发认购

姓名	年初持股数		年末持股数		变动原因
	A 股	B 股	A 股	B 股	
黄培坤	-	73,800	-	130,700	2007 年度利润分配、二级市场买入
贺建亚	44,522	-	97,170	-	2007 年度利润分配、参与增发认购
杨志光	19,900	22,000	44,295	33,000	2007 年度利润分配、参与增发认购
王立	13,561	-	30,187	-	2007 年度利润分配、参与增发认购
刘宁	-	9,000	-	13,500	2007 年度利润分配
刘晔	-	-	15,000	-	二级市场买入、2007 年度利润分配
章琳媚	8,600	5,100	12,900	7,650	2007 年度利润分配
熊艳	-	4,200	-	6,300	2007 年度利润分配
合计	145,703	181,100	331,122	291,650	

(二)现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

孙承铭董事长，高级工程师。毕业于武汉水运工程学院船舶机械制造与修理专业，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任招商局集团副总裁兼招商局蛇口工业区总经理、党委副书记。历任招商局货柜服务有限公司总经理，招商局仓码运输有限公司总经理，招商局运输集团有限公司副总经理，招商局工业集团有限公司副总经理、总经理兼党总支书记、招商局集团总裁助理。

林少斌董事总经理，毕业于清华大学建筑系，获学士学位，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任本公司总经理、深圳招商地产董事长兼总经理。历任蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团工程地产事业部总经理，蛇口工业区总经理助理、副总经理，蛇口工业区首席规划发展顾问。

杨天平董事，高级经济师。毕业于北京工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位，后获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。现任蛇口工业区党委书记、副总经理，兼任深圳市南油（集团）有限公司党委书记、董事总经理。历任招商局发展公司总经理助理，董事副总经理；招商局金山工业区董事常务副总经理；招商局物业副总经理；南顺食品工业有限公司中国区人力资源部总经理；广州南顺清洁用品有限公司总经理；深圳南顺油脂有限公司总经理；招商局工业集团有限公司总经理助理。

杨百千董事，毕业于南开大学，获学士学位，后获清华大学经济管理学院工商管理硕士学位。现任蛇口工业区副总经理。历任深圳市半岛基金管理公司副总经理、蛇口工业区企业管理部副总经理、本公司副总经理、招商局集团改革中心策划经理。

华立董事，注册会计师。毕业于上海海运学院会计专业，获学士学位，后获香港中文大学会计硕士学位。现任蛇口工业区财务总监。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团财务部主任、副总经理等职。

陈钢董事，高级经济师。毕业于清华大学，获学士学位，后获美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士学位。现任蛇口工业区总经济师。历任蛇口工业区投资开发公司总经理、蛇口工业区副总经济师。

黄培坤董事财务总监，高级会计师。毕业于浙江大学管理工程专业，获硕士学位。现任本公司财务总监。历任深圳招商石化有限公司财务部经理、总会计师；深圳招商地产总会计师；深圳市招商创业有限公司财务总监、副总经理。

孟 焰独立董事，教授，注册会计师。毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。现任中央财经大学会计学院院长、教授、博士研究生导师。先后任中央财经大学助教、讲师、副教授，曾分别在英国曼彻斯特大学和美国肯塔基州立莫瑞大学任国家公派访问学者一年。

陈燕萍独立董事，教授，注册城市规划师。先后就读于同济大学城市规划和城市规划设计专业，获学士和硕士学位。自1984年以来一直在深圳大学从事教学、科研工作，现任深圳大学建筑与城市规划学院院长。曾于2003年11月至2004年11月期间在美国加利福尼亚大学洛杉矶分校担任访问学者。

龚兴隆独立董事，教授，执业注册会计师。先后就读于台北淡江大学会计统计学系、香港珠海大学经济研究所、美国明尼苏达州曼彻州立大学、中国人民大学会计专业，获商学学士、工商管理硕士、会计学硕士、管理学博士等学位。现任香港黄林梁郭会计师事务所有限公司大中华业务行政总裁。历任美国亚太传媒公司首席财务总监，北京天健、摩斯伦会计师事务所专家、顾问、执业会计师，北京中英华税务师事务所有限公司副总经理，香港会计师公会北京办公室首席代表。

柴 强独立董事，先后就读于武汉理工大学管理工程专业获工学学士学位，中国社会科学院研究生院技术经济专业、投资经济专业，获经济学硕士、博士学位。现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长，建设部科学技术委员会委员。历任中国城乡建设经济研究所城市经济研究室副主任，建设部政策研究中心副总经济师，中国房地产估价师学会副会长兼秘书长。

2、监事会成员

付刚峰，监事会主席，高级会计师。毕业于西安公路学院经济系财会专业和管理系管理工程专业，分别获学士和硕士学位。现任招商局集团副财务总监兼财务部总经理。历任蛇口工业区总会计师室主任、副总会计师；招商局蛇口控股股份有限公司财务总监；蛇口工业区财务总监。

丁 勇，监事，高级经济师。毕业于武汉水运工程学院船舶工程系，获学士学位，后就读俄克拉何马城大学，获工商管理硕士学位。现任招商局集团业规划部总经理。历任蛇口工业区企业管理室主任助理；深圳招商石化有限公司总经理助理、副总经理、纪委书记；蛇口工业区发展研究策划部总经理，其间于2002年3月至2003年3月脱产公派赴美进修；招商局集团业务开发部副总经理，招商局国际码头青岛有限公司总经理，招商局集团企业规划部副总经理。

吴振勤，监事，高级会计师。毕业于上海海运学院水运管理系，获学士学位。现任招商局集团有限公司审计部总经理。历任中国远洋运输总公司财务处科长；交通部船舶检验局财务处处长；蛇口工业区财务部总经理；招商局蛇口控股股份有限公司（本公司曾用名）财务总监。

刘 晔，职工监事，四级律师。毕业于南京大学法律专业，本科学历。2005年6月加入公司法律部。曾先后就职于江苏徐州第二律师事务所、徐州汇君律师事务所、徐州华纳房地产发展有限公司，任副主任律师及副总经理等职。

朱 瑜，职工监事。毕业于深圳大学英语和工商管理专业，获文学及管理学学士。2007年5月加入公司财务部。此前就职于德勤华永会计师事务所有限公司，任审计员。

3、高级管理人员

林少斌董事总经理，见前述董事介绍。

贺建亚副总经理，工程师。毕业于北京航空航天大学电子工程、通讯工程专业，获硕士学位，后获北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。现任公司副总经理、深圳招商地产有限公司副总经理。历任蛇口集装箱码头有限公司系统主任；蛇口工业区企业管理室副主任、主任。

杨志光副总经理，高级工程师。毕业于华南理工大学建筑结构工程专业。现任本公司副总经理。历任蛇口工业区房地产公司开发部副经理、经理；蛇口工业区房地产公司总经理助理；深圳招商地产副总经理；招商局置业有限公司、深圳市招商创业有限公司总经理。

黄培坤董事财务总监，见前述董事介绍。

胡建新副总经理，教授级高级工程师。毕业于华南理工大学工民建专业，获硕士学位。现任公司副总经理、深圳招商地产副总经理。历任广东省建筑总公司下属公司副经理、招商局置业有限公司副总经理、招商局地产集团副总经理兼招商局置业有限公司总经理。

王 立副总经理，高级工程师。毕业于中南工业大学自动化系。现任公司副总经理、深圳招商地产副总经理。历任中国市政工程西南设计院分院副院长，蛇口工业区建设规划室建审部经理，深圳招商地产工程管理中心总监，深圳招商地产总经理助理。

朱文凯副总经理，经济师。毕业于武汉水运工程学院运输管理工程专业，获硕士学位。现任公司副总经理、深圳招商地产副总经理。历任蛇口招商港务股份有限公司总经理助理，深圳蛇口招港实业发展有限公司总经理，深圳招商地产企管部经理、策划部经理、策划中心副总监、营销中心总经理、总经理助理。

刘 宁董事会秘书，本科毕业于中南林业科技大学机械加工专业，获学士学位。2000年完成南开大学国际商学院工商管理专业研究生课程，后就读于澳门科技大学获工商管理硕士学位。现任本公司董事会秘书。

1998年起从事证券事务工作，2001年被聘为证券事务代表，2004年起任本公司董事会秘书处主任。

（三）董事、监事在股东单位或实际控制人单位的任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
孙承铭	招商局集团 蛇口工业区	副总裁 总经理	2008年4月起 2002年5月起
杨天平	蛇口工业区	党委书记、副总经理	2008年6月起
杨百千	蛇口工业区	副总经理	2007年6月起
华立	蛇口工业区	财务总监	2003年10月起
陈钢	蛇口工业区	总经济师	2004年4月起
付刚峰	招商局集团 招商局集团	副财务总监 财务部总经理	2008年5月起 2002年4月起
丁勇	招商局集团	企业规划部总经理	2007年4月起
吴振勤	招商局集团	审计部总经理	2003年1月起

说明：上述董事或监事当前未在除股东单位外的其他单位任职或兼职

（四）年度报酬情况

依据《公司章程》的规定，高级管理人员的薪酬由董事会决定。报告期内，本公司高级管理人员均在公司受薪。绩效考核是确定高级管理人员薪酬的重要依据。

董事中除林少斌、黄培坤在公司受薪，四位独立董事在公司领取津贴外，其余董事均因在股东单位蛇口工业区任职而在股东方受薪。

监事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。

现任董事、监事及高级管理人员2008年度自公司获得的税前报酬总额（单位：万元）

姓名	职务	报酬总额
林少斌	董事总经理	167.05
贺建亚	副总经理	116.94
杨志光	副总经理	117.07
黄培坤	董事财务总监	127.73
胡建新	副总经理	114.33
王立	副总经理	115.88
朱文凯	副总经理	98.82
刘宁	董事会秘书	74.25
刘晔	职工监事	42.41
朱瑜	职工监事	15.84
合计		990.32

报告期内，公司高管薪酬较上年同期分别有2-20%不同比例的降幅。

报告期内，独立董事领取税前津贴总额(单位：万元)

姓名	津贴总额	说明
孟焰	12	
陈燕萍	12	

龚兴隆	12	
柴强	3.30	新任独董，自2008年9月起领取津贴
合计	39.30	

(五) 董事、监事和高级管理人员变更的情况

1、报告期内本公司第五届董事会和监事会任期届满，2008年9月22日召开了2008年第二次临时股东大会进行换届选举。会议选举了孙承铭、林少斌、杨天平、杨百千、华立、陈钢和黄培坤为第六届董事会董事；孟焰、陈燕萍、龚兴隆和柴强担任第六届董事会独立董事；付刚峰、丁勇和吴振勤担任第六届监事会监事。

2、2008年9月19日，本公司举行了全体职工代表大会，选举刘晔和朱瑜为本公司第六届监事会职工监事。

3、2008年9月22日，本公司召开了第六届董事会第一次会议，选举孙承铭为公司第六届董事会董事长，聘请林少斌为公司总经理，贺建亚、杨志光、胡建新、王立和朱文凯为公司副总经理，黄培坤为公司财务总监，刘宁为公司董事会秘书。

二、员工情况一览表

截止2008年12月31日，本公司共有在册员工7,922人，其中房地产开发及供水供电系统有1,300人，学历和专业构成见下表：

专业类别	生产人员	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	其他
人数	97	297	554	96	250	6
比例	7.46%	22.85%	42.62%	7.38%	19.23%	0.46%

学历类别	硕士及以上	本科	大专	中专及以下
人数	128	671	281	220
比例	9.85%	51.62%	21.62%	16.92%

物业管理系统员工共有员工6,622人，学历构成见下表：

学历类别	硕士及以上	本科	大专	中专及以下
人数	14	388	992	5,228
比例	0.21%	5.86%	14.98%	78.59%

说明：公司无需承担离退休职工的费用。

第六节 公司治理结构

按照《公司法》、《证券法》及证监会、深圳证券交易所发布的有关法律法规的要求，公司不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，规范公司运作。目前公司法人治理结构的实际状况与上述文件的要求不存在差异。

一、完善公司治理的相关工作

1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了3次股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合有关法规和《公司章程》的规定，控股股东始终支持公司完善治理结构、提高公司治理水平。公司与关联股东交易严格遵循商业

原则，平等互利，严格执行独立董事事前认可，保证了全体股东的合法权益。

2、董事与董事会

报告期内，公司董事会召开了 17 次会议，其中 3 次现场会议。公司董事会成立了 3 个专门委员会，2008 年修订了《审计委员会年度审计工作规程》，董事会战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会按照公司章程和各委员会的工作细则，积极全面的开展工作，为董事会决策提供了专家意见和前置审核程序，增强了董事会决策的科学性。尤其是审计委员会通过对内部控制建立健全和执行情况的检查，对年报工作进程了解督促以及与注册会计师的及时沟通等，充分发挥了审计委员会的监督职能。

3、监事与监事会

报告期内，公司监事会召开了 6 次会议，列席了全部董事会会议。各位监事对公司经营情况了解及时，掌握全面，对董事、监事和公司管理层行使职权及履行义务进行了有效监督。

4、董事会、监事会的换届工作

公司第五届董事会、监事会任期在 2008 年届满，2008 年公司第二次临时股东大会选举产生了第六届董事会、监事会成员，完成董事会、监事会的换届选举。新一届董事会成员 11 人，其中独立董事 4 名，监事会成员 5 人，其中职工监事 2 名。

5、推进公司治理专项活动相关工作

报告期内，公司认真履行 2007 年公司治理专项活动中的承诺，继续完善存在的问题。根据证监会 2008 年 27 号公告和《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》（深证局公司字[2008]62 号）的要求，公司对在 2007 年公司治理专项活动中形成的治理整改报告中所列事项的整改情况进行了自查，于 2008 年 7 月 18 日披露了《公司治理整改情况说明》。

2007 年公司治理专项活动中,通过自查、公众评议以及证监局现场检查等多种方式发现的问题,通过制定、修订并实施各项内部控制制度,已在限期内基本完成整改,有关未公开信息报送非规范行为,公司则通过制定相关报送和保密制度、股东和实际控制人出具加强未公开信息管理的承诺函、控制知情人员范围、向证监局报送未公开信息报送表等措施予以持续改进。

报告期内，根据推进公司治理专项活动的工作要求，公司进行了关联方占用资金自查工作，按季度向证监局报送《上市公司关联方资金往来情况统计表》。

二、向大股东报送未公开信息情况

作为国有控股上市公司，根据国有资产管理的相关法规，公司向大股东报送财务报表等信息，报告期内，公司继续严格按照公司《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》所规定的未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。公司向大股东报送的未公开信息主要经相关部门负责人审核批准，通过财务软件或电子邮件的形式报送，各环节的相关人员均列入知情人员范围，信息报送前经主管领导批准，授权批准记录完整。公司大股东蛇口工业区和实际控制人招商局集团严格履行承诺，合规使用公司报送的未公开信息。

报告期内，公司报送的未公开信息包括：月度财务、经营快报；季度财务报表、经营状况及成本费用分析报告、统计分析报表；年度财务预算、决算报表及五年规划预测表等。

公司报送的上述未公开信息种类以及知情人员资料均已及时报备深圳证监局。

三、独立董事履行职责情况

(一) 独立董事参加董事会会议情况表

独立董事姓名	本年应参加次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
刘洪玉	10	10	0	0
孟焰	17	16	1	0
柴强	7	7	0	0
陈燕萍	17	17	0	0
龚兴隆	17	17	0	0

说明：报告期内，公司董事会完成换届选举，柴强自2008年9月22日起上任，刘洪玉自2008年9月22日后离任。

2008年，公司召开了3次股东大会，刘洪玉、陈燕萍、龚兴隆参加了2007年年度股东大会，龚兴隆参加了2008年第一次临时股东大会，陈燕萍、龚兴隆、柴强参加了2008年第二次临时股东大会。

(二) 积极参与董事会专门委员会工作

独立董事在公司董事会战略委员会、审计委员会以及薪酬与考核委员会中均有任职，柴强担任战略委员会委员，孟焰担任审计委员会召集人，陈燕萍担任薪酬与考核委员会召集人，龚兴隆则兼任审计委员会和薪酬与考核委员会委员。报告期内均积极参与了各委员会的工作，为公司经营战略和重大投资决策的制定发挥了专家智囊作用。

(三) 认真履行年报编制和披露过程中的职责

报告期内，公司制定了《独立董事年度报告工作规程》，在公司年报编制和披露过程中，独立董事通过听取管理层关于生产经营及重大事件进展情况的汇报、实地考察项目、与年审注册会计师多次沟通等方式，认真履行了独立董事的职责，在年报工作中发挥了独立作用。

(四) 对关联交易等重要事项积极发表意见

报告期内，独立董事根据公司《独立董事工作细则》的要求，对关联交易（包括公开发行A股所涉及的关联交易、委托贷款以及资产租赁等关联交易）、董事及高级管理人员聘任、内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，履行了独立董事的监督职能。

(五) 按照有关法规要求，独立董事关注了募集资金存放及使用情况，并对公司《募集资金存放及使用情况说明》进行了审阅，认为公司募集资金实际使用情况与披露情况不存在差异。

(六) 报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

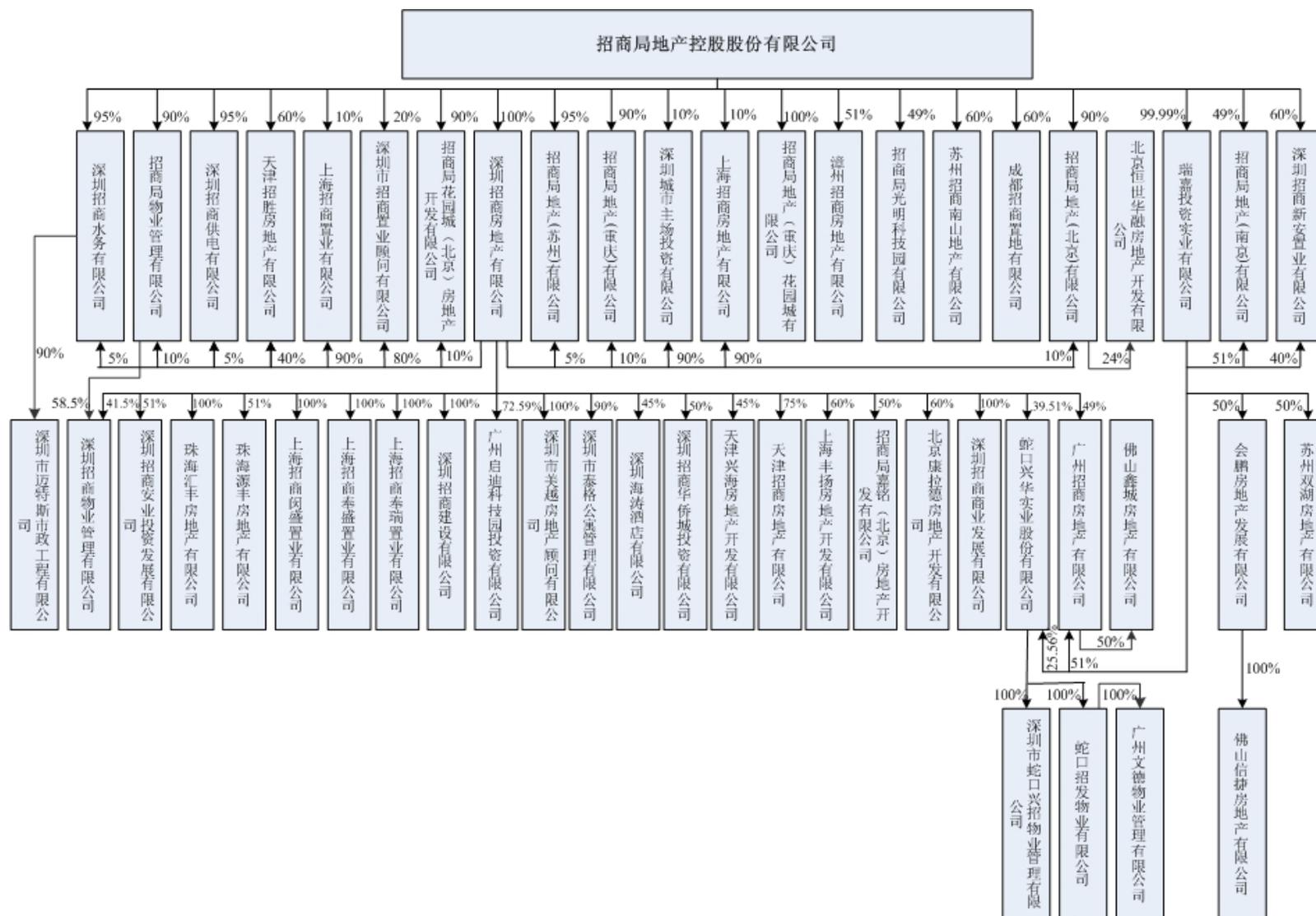
四、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

公司经营范围与控股股东不存在交叉情形，公司在业务、人员、资产、机构、财务方面与控股股东完全分开，具有独立完整的自主经营能力。

五、公司内部控制制度的建立和健全情况**(一) 公司内部控制的概况**

根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，按照内部控制的各项目标，公司结合房地产行业及公司业务结构特点制定了涉及各经营环节和管理层次的一整套较为完整的内部控制体系，公司在生产经营、财务管理和信息披露等各方面皆有章可循，内控制度得到有效执行。

控股主要子公司及联营公司控制结构及持股比例图



（二）内部控制制度完善情况

公司始终致力于不断完善内部控制制度，2008年，在土地购买、设计规划、工程建设、商品房销售各环节以及关联交易、信息披露等方面均在对照业务控制要求，并结合有关情况的变化修订、完善制度。报告期内，公司在财务管理方面，依据新的《企业会计准则》的规定，对现行的财务管理制度、会计制度和若干财务管理规定进行梳理、补充、修订。提升了财务监督、管理财务活动的的能力。新制度的实施将进一步规范财务在整个地产项目开发过程中对预算、成本、销售、资金等管理环节所起的控制及监督作用。

此外，由于公司经营需要，存在部分外币借款，为了规避外汇汇率的波动对公司外币借款带来的风险，需要对外币借款配套 NDF（不交割本金的远期外汇买卖）交易。公司一直在董事会授权下进行 NDF 交易，达到了规避风险的管理目的。报告期内，公司修订了《衍生金融工具交易制度》，并提交 2008 年度董事会批准。该制度在授权批准、报告、监督、责任追究等几方面做了严格规定，以确保风险控制在限定的范围内。

（三）内部控制制度实施的检查监督情况

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制。公司董事会审计委员会负责指导、监督公司内部控制制度建立、完善及其实施。公司总部负责重大事务管理、重大例外事项决策、管控；公司生产经营持续改进小组定期对各项目公司生产经营计划巡检，对有关事项进行预警和趋势分析；安全委员会不定期对各项目安全事项巡查，及时消除安全隐患；工程管理中心不定期对在建设项目进行抽查，加强对工程进度、工程质量的监控。公司还通过绩效考核，对各子公司、项目部、职能部门及其公司员工工作进行持续监督及管理。公司设置了专门的内部控制执行监督机构 - 审计稽核部，负责对各子公司业务管理状况、财务收支状况、经营效益及潜在的风险等方面实施审计监督，审计稽核部向董事会负责，且每年定期向董事会报告公司内部控制执行和监督情况。

（四）内部控制制度的完善计划

财政部等部委联合发布的《企业内部控制基本规范》将于 2009 年在上市公司范围内施行。董事会要求公司以此为契机，对内部控制体系及各项规章制度进行全面的梳理，及时修订、补充、完善内控制度。同时，对现有运行中的内部控制制度执行情况和效果进行客观评价，深入分析和评估公司可能面临的经营风险，积极采取应对措施，以增强内部控制的有效性。

（五）董事会对公司内部控制的自我评价报告和审计机构的核实评价意见

1. 公司认为，公司于 2008 年 12 月 31 日业已按照财政部颁发的《内部会计控制规范 - 基本规范(试行)》以及各具体规范，建立了与财务报表相关的内部控制，这些内部控制的设计是合理的，执行是有效的。

2. 审计机构对公司内部控制出具了核实评价意见

德勤华永会计师事务所有限公司受托审核了公司编制的上述《内部控制自我评价报告》，出具了内部控制审核报告（德师报(核)字(09)第 E0011 号）。审核报告认为：公司于 2008 年 12 月 31 日在所有重大方面有效地保持了评价报告所述的按照财政部颁发的《内部会计控制规范-基本规范(试行)》及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。

董事会对公司内部控制的自我评价报告及审计机构对公司内部控制出具的审核报告全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

六、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

公司对高级管理人员的考评采取年度绩效考核与年度访谈考核相结合的方式进行：年度绩效考核是根据目标责任书及年度工作计划对高级管理人员的任务分解确定考核指标，按照考核指标完成情况及直属上下级、相关同级的综合素质评价决定其年度绩效考核结果；年度访谈考核是指公司与高级管理人员直属上下级、相关同级进行个别谈话了解其工作行为特征，最后形成年度访谈考核结果。高级管理人员考评结果是公司决定其留用与

否、晋升或降级及薪酬水平的重要依据。

按照《公司章程》及相关法规，公司制定了符合公司经营特点的激励和约束机制，根据公司内部职业发展路径合理确定薪酬体系，保证薪酬水平合理体现员工岗位责任、技术水平与工作效率等的区别，同时具备对外吸引人才的竞争力。在决定高级管理人员激励时，注重激励与管理、业绩有效挂钩，切实发挥激励对公司管理的促进作用，依据高级管理人员考评结果，同时参考市场水平合理确定高级管理人员的薪酬水平。公司目前正在根据国家有关法规和政策指引研究制订公司股权激励方案，力求建立更加科学、合理、完善、具有较强市场竞争力的激励制度。

七、社会责任履行情况

公司成立以来，传承了招商局一百多年来积淀的企业文化，承载了招商局厚重的历史使命感和社会责任感。在发展中，公司不满足于只做迂于经营利益的“经济人”，在积极创造经济价值的同时，亦重视与社会和环境效益的协调，时刻谨记关注民生、回报社会，做勇于承担社会责任的“社会人”，树立良好的企业公民形象。公司正为建设一个组织氛围健康、企业持续发展、员工全面成长、社会普遍认可的和谐企业而不懈努力。

公司今年首次披露社会责任报告，报告全面记录了公司发展历程中履行社会责任的情况。公司社会责任报告全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第七节 股东大会情况简介

报告期内共召开了 1 次股东大会和 2 次临时股东大会，情况如下：

- 一、2008 年 3 月 17 日，公司召开了 2007 年年度股东大会，决议公告于 2008 年 3 月 18 日对外披露。
 - 二、2008 年 6 月 2 日，公司召开了 2008 年第一次临时股东大会，决议公告于 2008 年 6 月 3 日对外披露。
 - 三、2008 年 9 月 22 日，公司召开了 2008 年第二次临时股东大会，决议公告于 2008 年 9 月 23 日对外披露。
- 以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

（一）经营环境分析及对公司的影响

2008 年，国民经济运行的内外部环境复杂多变。上半年，针对经济发展中出现的物价持续上涨、货币投放过快等突出问题，国家将“防经济过热、防通货膨胀”确定为宏观调控的主要目标，实施稳健的财政政策和从紧的货币政策。随着政策落实力度的不断加强，通胀压力和投资过热的势头得到了有效的遏制，上半年的 GDP 同比增长 10.4%，较上年同期回落 1.8 个百分点。9 月份，由次贷危机引发的金融海啸席卷全球，从发达国家波及至新兴经济体，从金融体系传导至实体经济。受其影响，国内经济增长速度放缓，第三季度 GDP 同比增长 9%、较上年同期回落 2.3 个百分点，至第四季度 GDP 同比增速走低至 6.8%，较上年同期回落幅度扩大到 4.4 个百分点，拖累全年 GDP 同比增长降至 9.0%，为七年来最低水平。为应对危机，国家将宏观调控目标明确为“保持经济平稳快速增长”，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，对利率和部分行业的税收政策进行了相应调整。

2008 年上半年，国内房地产市场在宏观政策的引导下延续理性调整，一、二季度住房成交面积同比分别下

降 0.3%和 10.8%，住房成交金额分别同比增长 5.2%、同比下降 4.9%，各项行业数据也平稳回落。进入下半年，随着国内外经济环境的剧烈变化，房地产行业自身与国民经济高相关度和对资金高依赖度的特点导致行业步入了全局性的深度调整之中，表现为深度的量缩价跌和资金困境下的投资减少。2008 年三、四季度，住房成交面积同比分别下降 27.2%和 25.3%，住房成交金额同比分别下降 33.9%和 26.0%，较上半年各项行业数据深幅回落。资金方面，房地产企业遭遇了销售萎缩和融资渠道收紧的双重压力，在 2008 年开发资金来源结构中，通过预收款及定金方式筹集的资金较上年下降了 29.7%，企业通过自筹方式筹集的资金增幅 28%，全年房地产资金缺口激增至 6000 亿元，全国完成房地产开发投资增速同比回落 9.3 个百分点。

对公司而言，2008 年是完成全国战略布局后，可销售资源开始集中释放的一年，各地区项目陆续步入销售阶段。根据自身战略规划和所处的发展阶段，公司将 2008 年确定为“销售年”。全年，公司在全国 11 个城市推盘 18 个项目，推盘面积约 75 万平方米。从区域上看，在售项目中的 40%位于房地产市场调整幅度最大的珠三角区域；从节奏上看，可售项目中的 80%集中在市场急剧恶化的三、四季度推出，面对严峻的形势，公司在 2008 年承受了前所未有的考验和挑战。

（二）应对措施

2008 年上半年，公司把主要的精力集中在对管理、周转和成本三个基础能力的提升上，研究、采取了一系列行之有效的管控措施。

在从区域性开发商向全国性开发商过渡的初期，公司通过建立区域管理总部的各项制度对区域内下属子公司的经营管理决策进行严格授权、系统管控，以控制扩张中的风险。随着各地项目公司管理队伍逐渐成熟，为提高管理决策效率，快速应对市场变化，公司按照“权力下放、权责对等、重心前移”的原则，对公司总部、区域管理总部、项目公司、各专业委员会的职责和权限进行了进一步的梳理和修订，前移管理职能，缩短管理链条，效率得到了明显的提高。

针对公司过往因过度注重项目产品设计而导致项目开发周期较长的问题，公司成立了生产经营持续小组，按照“前置、压缩、并行”的三大原则，实行了设计前置方案以缩短从拿地到开工的时间，通过深化项目分类、分层级管理改进和细化开发模板，将开发周期压缩了百余天。报告期内，公司设立了具备自行招标资格的深圳招商建设有限公司，进一步加强了对项目开发工程进度的管控。

公司在项目成本、财务成本和行政开支三个方面全面开展成本瘦身工作。在项目成本管控方面，公司重点关注对成本影响大的关键指标，从策划设计阶段源头入手加强项目成本管控，通过优化设计实现 28 个项目的成本瘦身。在财务成本管控方面，通过对长短期借款、本外币借款的债务结构进行有效调整，公司将 2008 年资金综合成本率控制在较低水平，公司还采取了有效措施严格控制行政费用，主要项目开支压缩至年度预算的 70%。

2008 年下半年，随着金融海啸引发的经济危机愈演愈烈，市场对经济增长信心的减弱以及对房价进一步下调的预期加深了房地产市场调整幅度，公司将“确保财务安全”作为下半年经营的重中之重，将全力营销、积极融资提到经营策略的首要位置。

2008 “销售年”，公司推盘项目多、推盘量大，面对严峻的市场形势和日益激烈的市场竞争，营销压力明显增加，促进销售、加快资金回流是公司有效缓解资金压力并保障全年业绩的最有效途径。公司积极围绕“促进销售、加快资金回流”的主题展开各项经营管理工作，强化对营销队伍的培训，引入专业销售团队和经验，倡导全员营销的理念；采取“尊重市场、关注竞争、快速销售”的营销策略，执行灵活、有效的定价策略，实现

加快销售回款和保持适当盈利空间二者的平衡关系。

稳健的财务结构是保障房地产公司顺利渡过行业危机的重要因素，鉴于外部形势、融资环境和公司自身的财务状况，公司在2008年适时启动了在资本市场和货币市场的融资工作。在资本市场融资方面，公司在董事会战略委员会的指导下设计了符合公司特点和市场要求的增发方案，合理确定发行价格，密切关注资本市场动向，果断选定发行时机，在2008年资本市场低迷的情况下，顺利完成增发，实现融资57.77亿元，有效地缓解了公司的资金压力、增强了公司抵御市场调整的能力。在货币市场融资方面，公司根据货币政策导向优化本外币、长短期债务结构，合理安排及调度偿债资金，严格控制流动性风险，积极扩大银行授信额度，当年取得银行授信额度316亿元，比2007年增加174亿元，在保证公司资金供应方面起了积极作用。为规避外汇风险，公司对外币借款配置“不交割本金的远期外汇买卖合同（NDF交易）”锁定汇率，按照公司既定的交易控制制度，规范交易操作，进行风险管理。

二、公司经营情况回顾

（一）总体经营情况

2008年，尽管行业处于下行周期，并受到来自国内外多种不利因素影响，但公司通过稳健经营，仍然取得了较好的经营业绩。实现营业收入总额35.73亿元，归属于母公司股东的净利润12.28亿元，净利润较上年同期略有增长。营业收入中：

商品房销售收入19.40亿元，结算面积11.35万平方米；

投资性物业租赁收入5.03亿元，租赁面积累计达625万平方米；

园区供电销售收入6.79亿元，售电84,146万度；

园区供水销售收入0.79亿元，售水2,841万吨。

报告期内，主营业务经营同比变动情况：

分行业	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额 (千元)	比上年增 减	占总额 的比重	金额 (千元)	比上年增 减	占总额 的比重	金额 (千元)	比上年 增减	占总额 的比重	利润率 (%)	比上年增减 的百分点
房地产开发销售	1,939,969	-26%	54%	976,394	-15%	47%	963,574	-35%	65%	50%	-6
出租物业经营	502,593	31%	14%	261,195	38%	12%	241,398	25%	16%	48%	-2
房地产中介	60,089	-42%	2%	56,506	-29%	3%	3,583	-84%	0%	6%	-16
园区供电供水	757,237	4%	21%	533,292	-4%	25%	223,945	30%	15%	30%	6
物业管理	300,650	23%	8%	258,193	39%	12%	42,457	-26%	3%	14%	-10

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64.15亿元，销售面积44.52万平方米，平均售价约14,400元/平米，销售业绩虽未完成年初计划，但较去年实现了大幅增长。签约销售中包括南京国际金融中心整体销售收入16.25亿元，面积11.8万平方米。本年因中高端项目推盘较多，平均售价仍较上年同期有较大幅度的提高。

（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42个房地产项目同时开发，截至2008年末，公司在售面积161万平方米，在建

及竣工未售面积 330 万平米。

2008 年房地产开发项目表（单位：万平米）

序号	名称	区域	规划建筑面积	权益规划建筑面积	在建及竣工未售面积	当年结转面积	累计结转面积	开工/拟开工	竣工/拟竣工
1	兰溪谷二期	深圳南山	14.75	14.75	11.70	1.72	3.05	2005.09	2007.08
2	依山郡	深圳龙岗	27.56	27.56	9.99	1.51	11.79	2005.06	2009.08
3	海月华庭	深圳南山	7.60	7.60	7.60	-	-	2007.02	2009.07
4	花园城数码大厦	深圳南山	4.05	4.05	-	-	-	2007.09	2009.9
5	科技大厦二期	深圳南山	4.26	4.26	-	-	-	2009.03	2010.03
6	花园城五期	深圳南山	2.71	2.71	2.71	-	-	2008.03	2010.06
7	雍景湾	深圳南山	12.93	12.93	-	-	-	2009.04	2012.06
8	领航塔	深圳南山	6.80	6.80	-	-	-	2009.08	2012.03
9	领航园	深圳南山	3.20	3.20	-	-	-	2009.08	2012.04
10	曦城	深圳宝安	30.31	15.16	3.26	1.84	7.14	2005.09	2011.10
11	招商澜园	深圳宝安	22.28	22.28	22.28	-	-	2008.03	2009.12
12	招商观园	深圳宝安	22.22	22.22	-	-	-	2008.08	2011.08
13	金山谷	广州番禺	94.61	94.61	12.90	-	-	2008.02	2015.07
14	番禺创新科技园	广州番禺	83.94	58.76	-	-	-	-	-
15	佛山依云水岸	广东佛山	45.90	22.95	35.30	-	-	2008.04	2012.06
16	佛山依云上城	广东佛山	26.83	13.42	10.80	-	-	2008.08	2013.03
17	珠海招商花园城 A	珠海香洲	12.30	6.27	12.30	-	-	2008.12	2011.02
18	珠海招商花园城 B	珠海香洲	22.12	22.12	-	-	-	2009.05	2012.07
19	依云郡	上海松江	10.41	10.41	2.03	-	6.83	2005.09	2008.12
20	颛桥	上海闵行	13.76	13.76	8.11	-	-	2008.07	2011.11
21	南桥	上海奉贤	9.86	9.86	9.86	-	-	2008.03	2010.03
22	上海海德花园	上海宝山	29.53	17.72	4.94	0.02	0.02	2006.05	2012.07
23	上海海湾花园	上海奉贤	10.90	10.90	1.47	-	-	2008.10	2014.10
24	依云溪谷	南京仙林	14.51	14.51	10.48	1.84	1.84	2006.12	2010.12
25	南京仙林 G82	南京仙林	42.05	21.03	-	-	-	-	-
26	依云水岸	苏州相城	22.57	22.57	10.59	1.93	7.35	2005.06	2009.03
27	苏州小石城	苏州吴中	92.90	55.74	-	-	-	2008.04	2014.03
28	苏州唯亭	苏州工业园	16.90	8.45	-	-	-	2009.12	2012.12
29	公园·1872	北京朝阳	42.14	42.14	18.95	1.92	1.92	2006.10	2012.11
30	北京溪城家园	北京昌平	42.60	21.30	25.82	-	-	2008.10	2012.04
31	天津西康路 36 号	天津和平	3.40	2.55	2.85	0.55	0.55	2007.3	2009.11
32	卫津南路项目	天津南开	31.18	31.18	8.59	-	-	2007.10	2013.09
33	招商江湾城	重庆江北	42.72	42.72	10.87	-	-	2007.04	2012.12
34	重庆花园城	重庆北部新区	51.93	51.93	-	-	-	2009.11	2015.08
35	漳州招商花园城	漳州开发区	13.70	6.99	13.70	-	-	2008.07	2011.11
36	南炮台	漳州开发区	67.80	34.58	-	-	-	-	-
37	南太武	漳州开发区	10.37	5.29	-	-	-	-	-
	合计		1,013.60	785.28	257.10	11.33	-		

说明：报告期内结转面积共计 24.93 万平方米，包括：上表所列项目合计结转面积 11.33 万平方米；漳州依山海和漳州珊瑚苑 1.8 万平方米，通过转让持有南京国际金融中心的子公司实现该物业整体销售结转 11.8 万平方米。

投资性物业的经营

公司现有投资性物业可租面积 62.56 万平米，其中，报告期内增加海运中心及南海意库 9 万平米。全年累计完成租赁面积 625 万平米，租赁收入 5.03 亿元，租赁收入较上年同期增长 31%。泰格公寓、花园城中心、科技大厦等主要楼盘租赁收入增长超过 10%。由于新增项目出租率提高需经历一段自然周期，受其影响，2008 年的

写字楼和厂房整体出租率较去年同期下降幅度较大。此外受外部因素影响，其他部分物业出租率也有所下降。针对市场的变化对租赁业务产生的影响，公司已经主动应对，采取了保持现有客户、拓展新客户的若干措施，以减少外围因素导致的出租率下降。

2008年投资性物业概况

	可租面积 万平方米	累计出租面积万平方米		出租率		标志性建筑
		2008年	2007年	2008年	2007年	
公寓	6.74	70.03	66.45	85%	81%	泰格公寓
别墅	6.59	68.90	69.39	87%	90%	鲸山别墅
写字楼	21.22	190.17	108.66	76%	98%	新时代广场
商铺	14.85	168.33	196.52	94%	97%	花园城中心
厂房(其它)	13.16	127.85	116.10	84%	97%	科技大厦
合计	62.56	625.28	557.11	84%	95%	

园区供电供水

报告期内，公司园区水电业务经营继续受到蛇口工业区产业结构调整影响，供电、供水业务量与上年相比略有下降，但蛇口区域内高能耗的制造企业逐步外迁，将有利于营造蛇口地区宜居环境，提升区内物业的价值。

供电、供水业务量变动表

业务名称	单位	2008年	2007年	比上年增减
供电量	万度	84,146	87,598	-3.9%
供水量	万吨	2,841	3,021	-5.96%

物业管理

2008年，公司物业管理内外兼修，一方面以配套公司地产业务作为核心，同时积极寻求高端市场机会，市场拓展业绩显著；另一方面加强品质体系保障，规范现场服务和提升管理品质，增强了市场活力。公司涉足物业管理以来，使开发产品辅以国家一级资质的物业管理，协同作战能力得到提升，实现了优质地产与优质物管品牌的叠加效应。

报告期内，公司物业管理面积达1,457万平方米，较上年同期减少4%，管理收入3.01亿元，较上年同期增长23%，系调整管理对象结构所致。

物业管理面积变动表(单位：万平方米)

业务名称	2008年	2007年	比上年增减
委托管理	868.66	886.77	-2.04%
顾问管理	588.06	635.02	-7.40%

(三) 公司主要供应商、客户情况

鉴于公司经营特点，供应商主要指供电业务的源电供应商香港中华电力公司，供水业务的源水供应商深圳市三大水库。房地产业务直接采购金额比例较小，涉及的直接供应商也较少。

2008年，招商供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的45%；招商水务销售前五位客户占公司供水销售总业务量的14%。

(四) 公司财务状况分析

1. 资产变动情况分析 (单位:千元)

	2008年 12月31日	2007年 12月31日	变动 幅度	主要影响因素
资产总计	37,437,015	25,107,164	49%	业务规模扩大
货币资金	7,389,134	3,588,096	106%	业务规模扩大,增加募集资金存款
交易性金融资产	97,332	-	-	远期外汇交易受美元汇率变动的影响,使交割的公允价值由负债转变为资产
应收账款	107,178	56,499	90%	应收售房款增加
预付款项	28,317	7,295	288%	预付工程款增加
存货	23,869,301	17,167,331	39%	开发成本及土地储备增加
其他流动资产	227,597	9,609	2269%	预缴的土地增值税增加
长期应收款	971,980	-	-	银行委托借款增加
长期股权投资	771,232	568,290	36%	对外项目投资增加
在建工程	39,615	131,394	-70%	租入固定资产改造完工转入长期待摊费用
无形资产	94	52,464	-100%	新时代广场的土地使用权转入投资性房地产
长期待摊费用	196,539	8,101	2326%	租入固定资产改造工程转入
递延所得税资产	40,876	9,017	353%	预提土地增值税确认的递延所得税资产
短期借款	3,613,956	5,671,532	-36%	长、短期债务结构调整
交易性金融负债	0	50,590	-100%	远期外汇交易受美元汇率变动的影响,使交割的公允价值由负债转变为资产
应付账款	1,863,688	2,916,864	-36%	本年支付了应付的地价款
预收款项	2,731,473	183,054	1392%	预售项目增加
其他应付款	3,154,569	2,139,592	47%	子公司少数股东投入的项目垫款增加
一年内到期的非流动负债	1,810,099	300,000	503%	业务规模扩大及长、短期债务结构调整
长期借款	6,807,316	3,645,235	87%	业务规模扩大及长、短期债务结构调整
预计负债	90,466	1,211	7370%	预计需承担的已转让公司转让前形成的债务
股本	1,717,301	844,867	5%	2007年度送转股份及发行新股
资本公积	8,548,545	3,413,858	23%	新股发行溢价

2. 资产构成情况分析 (单位:千元)

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		占总资产的比重 增长百分点	主要影响因素
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产比例		
资产总计	37,437,015	100%	25,107,164	100%		业务规模扩大
货币资金	7,389,134	20%	3,588,096	14%	6	业务规模扩大,增加募集资金存款
存货	23,869,301	64%	17,167,331	68%	-4	增长比例较总资产增长比例低所致
投资性房地产	2,632,976	7%	2,377,676	9%	-2	报告期新增主要为海运中心
短期借款	3,613,956	10%	5,671,532	23%	-13	调整长、短期债务结构
预收款项	2,731,473	7%	183,054	1%	6	预售房款增加
其他应付款	3,154,569	8%	2,139,592	9%	-1	子公司少数股东投入的垫款增加
长期借款	6,807,316	18%	3,645,235	15%	3	业务规模扩大、调整长、短期债务结构

3. 报告期内期间费用及所得税的变动情况 (单位:千元)

项目	2008年度	2007年度	增减额	增长率	主要影响因素
销售费用	226,716	76,215	150,501	197%	房地产开发规模扩大
管理费用	203,224	160,772	42,452	26%	房地产开发规模扩大
财务费用	30,914	10,605	20,309	192%	房地产开发规模扩大
所得税费用	209,865	259,309	-49,444	-19%	应税利润减少

4. 报告期内现金流量构成变动情况(单位:千元)

项目	2008年度	2007年度	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动产生的现金流量净额	-3,919,844	-4,002,592	82,748	2%	房地产开发规模扩大
投资活动产生的现金流量净额	-419,241	-1,561,227	1,141,986	73%	收购公司股权支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	8,164,452	8,195,735	-31,283	-	

5. 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内,公司主要销售及技术人员无重大变化。

6. 主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析(单位:千元)

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减	金额	比上年增减
深圳招商地产	房地产	106,000	17,638,347	66%	427,013	-7%	695,471	-34%	573,361	-37%
招商供电	园区供电	57,000	1,492,353	-5%	642,266	32%	203,886	22%	169,696	3%
招商水务	园区供水	43,000	194,082	-3%	162,221	1%	3,709	-52%	1,432	-84%
招商局物业	物业管理	25,000	274,382	2%	60,897	-19%	20,544	-18%	11,843	-24%
苏州招商地产	房地产	30,000	417,799	17%	153,414	14%	25,012	-73%	18,932	-68%
天津招商地产	房地产	40,000	393,430	35%	44,545	29%	65,956	2417%	50,805	1885%
北京招商地产	房地产	20,000	1,690,109	14%	52,403	385%	55,312	1670%	41,602	1329%
漳州招商地产	房地产	50,000	770,061	58%	125,572	12%	17,619	-62%	13,114	-57%

报告期内,公司通过直接设立,联合设立及股权收购,新增控股子公司五家,其中深圳招商地产收购了上海招商奉瑞置业有限公司90%的权益性资本;公司在重庆设立全资子公司招商局地产(重庆)花园城有限公司;深圳招商地产与北京嘉铭房地产开发有限责任公司共同投资设立招商局嘉铭(北京)房地产有限公司,深圳招商地产对该公司具有控制权;深圳招商地产在深圳设立全资子公司深圳招商商业发展有限公司;深圳招商地产与深圳招商理财服务有限公司共同投资在北京设立北京康拉德房地产开发有限公司,深圳招商地产持股比例及享有表决权比例均为60%。

报告期内,公司通过转让、清算方式处置子公司五家,其中为了实现南京国际金融中心整售,转让了拥有该项资产的子公司Elite Trade Investment Limited、富城(中国)有限公司、南京富城房地产开发有限公司;招商局物业管理有限公司及其子公司招商局物业管理(香港)有限公司分别转让其持有的西安招商局物业管理有限公司70%和30%股权;子公司招商港务(新加坡)有限公司清算完毕,于2008年4月正式注销。

7. 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公司以公允价值计量的资产包括:交易性金融资产、可供出售金融资产。

公司交易性金融资产及负债为进行不交割本金的远期外汇交易合约(NDF),目的在于规避外币借款和支付进口电力成本的汇率波动风险。该项资产存在活跃的市场,公司采用活跃市场上相关金融机构的报价确定其公允价值。

可供出售金融资产系公司持有的“深圳中国农大科技股份有限公司”(下称“农大科技”)的流通股份,报告期末,公司尚持有农大科技无限售条件的流通股份。该项资产属于已上市股票,公司采用相关时点交易所收盘价确定其公允价值。

与公允价值计量相关的项目(单位:折合人民币万元)

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	-	9,488	-	245	9,733
其中：衍生金融资产	-	9,488	-	245	9,733
2.可供出售金融资产	388	-	-214	-	174
金融资产小计	388	9,488	-	245	9,907
金融负债					
金融负债	5,059	-5,059	-	-	-
合计	5,059	-5,059	-	-	-

8. 重大资产减值

报告期末，公司按照企业会计准则及公司会计政策的相关规定及要求，对应收款项及存货逐项进行减值测试，并按照成本与可变现净值孰低原则计提减值准备。当该等资产可变现净值低于成本时，按单项资产的成本高于其可变现净值的差额提取减值准备。

存货减值准备

根据测试结果，2008 年公司有两个项目的可变现净值低于其成本需提取减值准备（单位：万元）

项目名称	权益比例	提取减值准备	影响净利润	影响归属于母公司 股东的净利润
佛山依云上城（原佛山禅城）	50%	18,237	18,237	9,119
苏州唯亭	50%	11,384	11,384	5,692
合计		29,621	29,621	14,811

应收款项减值准备

由于公司子公司香港瑞嘉未如约定期限缴纳竞得土地的首期款，对已支付的竞买保证金计 122,501,310 港元（折合人民币 108,033,906 元）全额计提了减值准备。

持有外币金融资产、金融负债情况（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	-	9,488	-	245	9,733
其中：衍生金融资产	-	9,488	-	245	9,733
金融资产小计	-	9,488	-	245	9,733
金融负债					
金融负债	5,059	-5,059	-	-	-

三、管理成果

2008 年，公司坚持稳健、诚信经营，面对复杂多变的国内外经济和行业形势带来的挑战，积极应对，切实推进管理工作，成效显著，取得来自各方面的认可。2008 年因有效推动科技创新进程，获得“深圳市建设科技创新集体”奖；蝉联“蓝筹地产大奖”；继续进入权威机构的排名榜：中国房地产上市公司 TOP10 称号，广东房

地产企业竞争力 20 强企业，广东深圳地产资信 10 强等等；并获得一些专业领域的荣誉，如中国上市公司投资者管理研究中心颁发的上市公司投资者关系“最佳百强奖”和“IR 创新奖”。

四、公司对未来发展的展望

（一）行业趋势分析

2008 年底到 2009 年初，国家对房地产行业的调控政策出现积极变化，房地产在国民经济中的重要支柱产业地位再次得到重申，一系列促进房地产市场健康发展的措施出台，其中连续降息和谨慎松绑二套房贷政策有助于减轻购房者负担，刺激市场有效需求。2009 年两会的政府工作报告再次明确了要“采取更加积极有效的政策措施，稳定市场信心和预期，稳定房地产投资，推动房地产业平稳有序发展”的态度。

公司认为，随着国家政策措施的落实到位和累积效应的逐步显现，加之从长期来看支持房地产行业发展的因素并未改变，房地产行业仍大有可为。但同时应看到，由内外因素及实体经济和虚拟经济互相拖累下经济危机进一步恶化的风险仍然存在，由此产生的各种不确定因素将影响人们对 2009 年经济增长的信心，短期内房地产市场的形势依然不容乐观，须以更加谨慎的态度和务实的措施应对。

（二）主要应对策略

公司经过 25 年的历练，从区域开发商成长为全国性的综合开发商，构建了均衡合理的产业结构和产品组合，积累了跨区域、规模化开发管理经验，培养了一批专业的管理团队，通过近几年成功的资本运作，资产规模上了一个台阶，财务结构更趋稳健，整体实力尤其抗风险能力得到明显增强。公司有信心安然度过目前的行业危机，并抓住调整期的发展机遇，为下一个周期的快速发展夯实基础、蓄势以待。

公司将在 2009 年全面推进精细化管理，强化对一系列核心能力的提升，特别是成本管控能力、营销能力和客户服务能力，做到全过程成本控制、全员营销、全员服务。同时，稳健把握投资节奏、积极推动融资工作的有序进行。

为应对行业调整期行业整体利润率下滑对公司盈利的影响，公司继续加强对成本控制措施的研究和执行力度，细化成本量度考核结果与业绩考核奖惩相挂钩的办法，以“开发商+建筑商”模式降低项目整体运营成本。2009 年公司的销售任务依然艰巨，公司将加快推进全国营销体系建设等基础性工作，通过培训和引入中介机构强化营销团队，提高快速应变能力，积极把握阶段性、区域性的市场机会加大销售。公司一直牢记一个最朴素、最根本的道理：客户的有效需求是市场存在的真实理由，2009 年公司将主题确定为“服务年”，在公司内部进一步强化服务意识，以多年积累为基础，精心打造一套具有招商地产特色、具有市场竞争力的客户服务体系。

对于现有在建项目，公司将密切关注项目所在地的市场变化，加强对基建投资执行情况的动态跟踪分析，以销定产合理调整投资计划把握节奏，为快速应对市场变化提供支持。在新增土地储备方面，公司仍然采取稳健、谨慎的策略，根据行业趋势研判、结合现金流状况对拿地时机进行审慎决策，短期内公司将更多地关注深圳、北京、上海、广州等大城市在行业调整期可能出现的拓展机会。

保障资金充裕既是应对调整期不确定性的有效措施也是抓住行业复苏机遇的基本保障，2009 年公司将继续利用各种融资渠道，研究、探索新型的融资品种，做好财务资源的配置，进一步优化公司的借款结构、币种结构、期限结构和信用结构，提高资金管理效率，降低资金成本，严格监控债务及债务率等关键指标，控制财务风险，同时积极寻找资本市场融资机会。在全面权衡全体股东利益的前提下，谨慎考虑资本市场融资，为公司长远发展奠定稳定基础。

（三）2009 年经营计划

公司将坚持“规模、质量、效益”并重的指导思想，以市场为导向，以服务为主题，狠抓质量，控制成本，加大营销力度，保障多元化融资渠道，寻找并把握发展机会，巩固投资性物业和园区水电业务的经营优势，保持公司现金流的安全稳定和盈利的平稳增长，实现总体经营目标。

2009年，公司在11个城市共有28个项目同时推进，在建总规划建筑面积413万平方米，其中续建面积301万平方米，2009年新开工面积112万平方米，2009年预计竣工面积171万平方米，预计销售120万平方米。预计完成供电量81,000万度，完成供水量2,860万吨。

五、公司投资情况

（一）募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

2008年公司使用的募集资金包括：2007年非公开发行A股股票募集资金和2008年公开发行股票募集资金，募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况如下：

1. 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：万元）

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		31,687	
			已累计使用募集资金总额		204,727	
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	5,377
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	2,885
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	14,666	注	6,793	注
海月华庭	否	33,000	18,844	注	14,733	注
南京仙林（1-2期）	否	43,217	43,217	注	16,116	4,144
合计		229,217	204,727			
未达到计划进度和预计收益的说明	<p>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。2008年由于受到经济形势，以及深圳招商地产新开工项目尚未达到收入确认条件等因素的影响，2008年度深圳招商地产实现净利润为人民币57,876万元，低于2007年度实现的净利润。</p> <p>2. 2008年新时代广场写字楼收益为人民币2,226万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策，该楼宇年折旧额较原上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币850万元。另，2008年公司适用税率为18%，较原上市公告书中测算的15%高3个百分点，如按原上市公告书中口径计算，2008年新时代广场收益为人民币3,029万元，接近预期收益水平。</p> <p>3. 因为募集资金到位时间比预计的晚，美伦公寓、海月华庭的募集资金使用进度比预计的延后，截至2008年12月31日，美伦公寓、海月华庭正在开发中，尚未产生效益。</p> <p>4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益，其中承诺的依云溪谷一期实现净利润为人民币4,945万元，2008年度依云溪谷一期实际结转收入的比例为74%，实际净利润为人民币4,144万元。若该项目全部结转收入，则实现的净利润将超过原承诺收益水平。截至2008年12月31日止，依云溪谷二期正在开发中，尚未产生效益。</p>					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更					

德勤华永会计师事务所有限公司对公司非公开发行股票的募集资金使用情况进行了审阅，出具了德师报（核）字（09）第E0013号审核报告。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非公开发行股票募集资金的实际使用情况。

2. 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		346,824	
	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	已累计使用募集资金总额
预计收益总额						实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	16,118	是	8.93%	N/A
花园城五期	否	22,000	18,605	是	8,830	N/A
科技大厦二期	否	16,000	13,342	是	8.88%	N/A
领航塔	否	44,000	43,038	是	31,973	N/A
领航园	否	34,000	30,474	是	13,462	N/A
雍景湾	否	130,000	92,460	是	52,198	N/A
招商观园	否	40,000	13,710	是	50,523	N/A
招商澜园	否	70,000	32,221	是	37,115	N/A
卫津南路	否	60,000	27,105	是	111,088	N/A
招商江湾城	否	40,000	23,999	是	68,424	N/A
依云水岸三期	否	26,000	14,937	是	15,088	N/A
南桥项目	否	35,000	9,644	是	18,653	N/A
颛桥项目	否	38,000	11,171	是	27,485	N/A
合计		577,722	346,824			
预计收益的说明	花园城数码大厦及科技大厦二期项目承诺效益为项目内部收益率。					
变更原因及变更程序说明	无变更					

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(09)第E0012号审核报告。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。

(二) 募集资金投资项目投入计划

公司结合市场变化情况,调整了2009年度经营计划,并相应地对2009年募集资金投资项目的投入进度进行了调整,以提高募集资金使用效率。

募集资金投入计划表(单位:万元)

序号	项目	2008年已使用募集资金	2009年预计投入	2010年预计投入	合计	备注
1	花园城数码大厦	16,118	6,604		22,722	科技研发厂房
2	花园城五期	18,605	3,395		22,000	住宅为主
3	科技大厦二期	13,342	2,658		16,000	科技研发厂房
4	领航塔	43,038	962		44,000	写字楼、商住
5	领航园	30,474	3,526		34,000	住宅为主
6	雍景湾	92,460	7,305	30,235	130,000	住宅为主
7	招商观园	13,710	8,752	17,538	40,000	住宅为主
8	招商澜园	32,221	31,416	6,363	70,000	住宅为主
9	卫津南路	27,105	27,850	5,045	60,000	住宅为主
10	招商江湾城	23,999	16,001		40,000	住宅为主
11	依云水岸三期	14,937	4,795	6,268	26,000	住宅为主
12	南桥项目	9,644	19,422	5,934	35,000	住宅
13	颛桥项目	11,171	22,036	4,793	38,000	住宅为主
	合计	346,824	154,722	76,176	577,722	

(三) 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	2008年投资	投资额较上年增长	项目进度	2008年收益情况
北京溪城家园	176,986	-	一期已开工	
上海海湾花园	57,416	-	一期已开工	
公园·1872	39,867	32%	一期9号楼竣工入伙, 其余尚在施工	实现毛利(扣除营业税及附加、土地增值税)8353万元
金山谷	27,312	35%	一、二期已开工	
上海海德花园二至四期	22,134	21%	二期总平施工, 三期室内装修	
苏州小石城	20,950	17%	一期已开工	
兰溪谷二期	18,826	30%	已竣工, 部分单位装修	实现毛利(扣除营业税及附加、土地增值税)39332万元
依山郡	17,809	133%	一、二期已竣工入伙, 三期外架拆除	实现毛利(扣除营业税及附加、土地增值税)2252万元
天津西康路36号	16,813	59%	别墅已竣工入伙, 其余尚在施工	实现毛利(扣除营业税及附加、土地增值税)7660万元
佛山依云水岸	16,306	16%	一、二期已开工	
漳州招商花园城	9,272	48%	一期已开工	
佛山依云上城	8,888	6%	一期已开工	
上海依云郡二期	8,109	145%	已竣工, 2009年1月份入伙	
兰溪谷二期二号地块	5,874	139%	一期已开工	
珠海招商花园城A	2,334	14%	已开工	
漳州假日365	8,561	-	前期策划	
重庆花园城	2,793	2%	前期策划	
西乡高尔夫花园	4,437	30%	前期策划	
珠海招商花园城B	1,471	6%	前期策划	
苏州唯亭	1,190	1%	前期策划	

六、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了17次会议, 其中3次会议以现场方式召开, 其他14次则采取通讯表决或电话会议方式召开, 具体情况如下:

1. 2008年1月10日, 第五届董事会以通讯表决方式召开了2008年第一次临时会议, 审议通过了《关于通过信托方式进行融资的议案》, 决议公告于2008年1月16日对外披露。

2. 2008年2月18日, 第五届董事会召开了第二十一次会议, 审议通过了《2007年度财务报告》、《关于审议2007年财务报表期初数披露差异和2007年度财务报表准则差异的议案》、《2007年年度报告及年报摘要》、《2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《2007年度独立董事述职报告》、《公司内部控制的评估报告》、《关于调整独立董事津贴的议案》、《关于续聘外部审计机构的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任董事会秘书的议案》、《独立董事年度报告工作制度》、《募集资金管理制度》、《董事会审计委员会年度审计工作规程》、有关联交易的议案、《前次募集资金的存放及使用情况的专项说明》、《关于公司符合增发A股股票条件的议案》、《关于公司2008年度增发A股股票方案的议案》等与增发相关的议案, 决议公告于2008年2月20日对外披露。

3. 2008年3月4日, 第五届董事会以通讯表决方式召开了2008年第二次临时会议, 审议通过了有关关联交易的议案。

4. 2008年4月14日, 第五届董事会以通讯表决方式召开了第二十二次会议, 审议通过了《2008年第一季度报告》和《关于继续购买董监事及高级管理人员责任保险的议案》, 决议公告于2008年4月15日对外披露。

5. 2008年5月16日, 第五届董事会以通讯表决方式召开了2008年第三次临时会议, 审议通过了《关于修

改公司 2008 年度增发 A 股股票方案之“发行数量及规模”的议案》和《关于前次募集资金使用情况的说明的议案》，决议公告于 2008 年 5 月 17 日对外披露。

6. 2008 年 6 月 2 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了 2008 年第四次临时会议，审议通过了《关于获得蛇口工业区提供的 3 亿元人民币委托贷款的议案》和《关于为深圳招商供电有限公司银行借款提供担保的议案》，决议公告于 2008 年 6 月 3 日对外披露。

7. 2008 年 6 月 27 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了 2008 年第五次临时会议，审议通过了《关于招商南京为“依云溪谷”二期销售按揭提供阶段性担保的议案》，决议公告于 2008 年 6 月 28 日对外披露。

8. 2008 年 7 月 18 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了 2008 年第六次临时会议，审议通过了《公司治理整改情况说明》，决议公告于 2008 年 7 月 19 日对外披露。

9. 2008 年 7 月 28 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了 2008 年第七次临时会议，审议通过了《关于关联方资金占用情况的自查总结报告》，决议公告于 2008 年 7 月 29 日对外披露。

10. 2008 年 8 月 28 日，第五届董事会召开了第二十三次会议，审议通过了《2008 年半年度报告》、《关于提名第六届董事会董事、独立董事候选人的议案》、《关于租用蛇口工业区华建片区物业的关联交易》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于进行 NDF 交易及其授权的议案》和《关于召开 2008 年第二次临时股东大会的议案》，决议公告于 2008 年 8 月 30 日对外披露。

11. 2008 年 9 月 22 日，第六届董事会召开了第一次会议，审议通过了关于选举第六届董事会董事长、第六届董事会战略委员会委员、第六届审计委员会委员、第六届薪酬与考核委员会委员的议案以及聘请公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书的议案，决议公告于 2008 年 9 月 23 日对外披露。

12. 2008 年 10 月 20 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了第二次会议，审议通过了《2008 年三季度报告》。

13. 2008 年 10 月 30 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了 2008 年第一次临时会议，审议通过了《关于向招商银行申请 1.5 亿美元授信额度的议案》，决议公告于 2008 年 10 月 31 日对外披露。

14. 2008 年 11 月 11 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了 2008 年第二次临时会议，审议通过了《关于深圳招商房地产有限公司与深圳招商理财服务有限公司合资设立北京康拉德房地产开发有限公司的议案》。

15. 2008 年 11 月 14 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了 2008 年第三次临时会议，审议通过了《关于委托中国农业银行深圳南山支行向南京富城房地产开发有限公司提供人民币 10.5 亿元贷款的议案》。

16. 2008 年 12 月 5 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了 2008 年第四次临时会议，审议通过了《关于出售子公司 ELITE TRADE INVESTMENTS LIMITED 100% 股权的议案》，决议公告于 2008 年 12 月 9 日对外披露。

17. 2008 年 12 月 29 日，第六届董事会以通讯表决的方式召开了 2008 年第五次临时会议，审议通过了《关于调整 2008 年公开增发募集资金使用计划的议案》和《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，决议公告于 2008 年 12 月 31 日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了股东大会的各项决议，主要包括：

1. 董事会对公司 2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案的实施情况

2008 年 3 月 17 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过了《2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案》。利润分配方案为：以 2007 年 12 月 31 日总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股派 3 股红股，每 10 股派 1 元现金(含税)；资本公积转增股本方案为：以 2007 年 12 月 31 日总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股以资本公积

转增普通股 2 股。

本公司于 2008 年 4 月 16 日发布了《2007 年度利润分配及资本公积转增股本实施公告》，确定分红派息股权登记日为 2008 年 4 月 21 日，除权除息日为 2008 年 4 月 22 日。报告期内，公司已顺利完成分红派息工作。

2. 董事会对公司 2008 年公开增发 A 股股票的组织实施情况

2008 年 3 月 17 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过并授权董事会实施 2008 年公开增发公司 A 股股票方案。截至 2008 年 12 月 8 日，公司已经全部完成新股发行上市工作。

3. 董事会对公司 2008 年公开增发募集资金使用计划进行调整和对预先已投入募投项目的自筹资金进行置换的实施情况

报告期内，鉴于 2008 年公开增发实际募集资金与计划募集资金数额存在差异，董事会依据股东大会授权，在不改变资金使用计划的前提下，按照相关项目的实际需要调整对募集资金投入顺序和金额进行了适当调整，并以募集资金对预先已投入募集资金投资项目的自筹资金完成了置换。

4. 董事会对《公司章程》修改后相关工商变更登记工作的实施情况

2008 年 9 月 22 日，公司召开的 2008 年第二次临时股东大会对《公司章程》有关公司注册资本和股本结构等条款进行了修订，并授权董事会完成相关工商变更登记工作。报告期内，公司已经完成了有关工作。

5. 董事会对购买董事、监事及高级管理人员责任保险的实施情况

报告期内，根据股东大会授权，董事会与美国美亚保险公司深圳分公司续签董事、监事及高级管理人员责任保险合同，合同期限为一年，责任限额为人民币 3,000 万元。

(三) 董事会三个专门委员会的履职情况

1. 董事会战略委员会履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了四次会议，在“规模、质量、效益均衡发展”战略思想的指导下，公司战略委员会提出了以确保财务安全为首要理念的一系列战略举措，推动公司实施了积极的融资及销售策略和从前的投资及成本控制策略，有效缓解了危机带来的不利影响。

在资本市场融资方面，提出了符合公司特点和市场要求的增发方案，全过程指导增发工作；在投资方面，要求公司及时调整投资策略，将重心从注重规模和速度转向注重质量和效益；在销售策略方面，要求公司积极围绕促进销售、加快资金回流来展开各项经营管理工作；在成本管理方面，要求公司实施从前的成本控制策略，全面压缩行政费用，大力开展项目成本瘦身，重点关注对成本影响大的关键指标，优化设计方案。

为了保障公司长期稳定发展，战略委员会也在战略研究方面提出了重要意见，要求公司战略研究做好决策系统的保障。

此外，战略委员会还对公司建立符合战略管理要求的财务模型提出了指导意见。

2. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会根据相关法规规定拟定了《年度审计工作规程》、《募集资金管理制度》，有效地履行了职责，包括：指导年度审计工作的安排，在年审期间，先后多次与负责年审的会计师沟通讨论审计计划、审计进展中的有关问题；按照监管部门的要求，两次审阅公司财务报表并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告；在了解评价现任会计师事务所工作的基

基础上，对公司续聘会计师事务所提出了建议；核查募集资金存放及使用情况，监督募集资金存放、使用符合募集资金管理的有关法规；指导内部审计工作，督促公司完善内部控制体系，要求公司在下年度对照财政部联合其他部委下发的《企业内部控制基本规范》梳理内部控制体系，及时补充完善公司内部控制制度，不断提高公司治理水平。

审计委员会经过两次审阅公司财务报表后认为：公司的财务报告真实可靠、内容完整，符合《企业会计准则》及有关财务和证券法规的要求。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会对公司确定薪酬与考核管理制度提出了指导意见，对薪酬方案制定与发放实施监督；关注公司的股权激励制度，了解制定股权激励制度的进展和遇到的问题；对年度报告拟披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬的情况进行审核，并发表了意见。

薪酬与考核委员会认为：2008年度公司董事、监事及高级管理人员的薪酬方案制定、业绩考核和薪酬发放均严格按照有关法律、法规、公司薪酬制度和考评规定执行；上述人员的薪酬确定合理地体现了其对公司的职责履行与贡献，也考虑了2008年度经济环境的变化与公司的业绩情况，体现了共享共担的原则；公司拟在年报中披露的公司董事、监事及高级管理人员薪酬情况真实、准确。

七、公司利润分配

1. 2007年度分红政策在本报告期的执行情况

2007年度利润分配方案为：以2007年末总股本844,867,002股为基数，每10股派3股红股，每10股派1元现金(含税)；资本公积转增股本方案为：以2007年末总股本844,867,002股为基数，每10股以资本公积转增普通股2股。该方案经2007年年度股东大会批准后，于2008年5月15日实施完毕。

2. 2008年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

截止2008年末，公司经审计的母公司未分配利润为2,728,924,171元，其中年初未分配利润转入2,485,046,999元，本年净利润转入581,823,973元，分配上年度利润337,946,801元。

根据有关法规及公司章程规定，2008年度利润分配预案为：

按母公司净利润581,823,973元的10%提取法定盈余公积58,182,397元；按年末总股本1,717,300,503股为基数，每10股派1元现金(含税)，即派发现金股利171,730,050元。剩余未分配利润2,499,011,724元留存至下一年度。

本年度公司不进行资本公积金转增股本。

公司2008年可分配利润情况如下(单位：元)

	公司数	占本年母公司净利润比例
2008年度净利润	581,823,973	100.00%
计提法定公积金	58,182,397	10.00%
年初可分配利润	2,147,100,198	
分配2008年度现金股利	171,730,050	29.52%
留转以后年度分配利润	2,499,011,724	

3. 前三年现金分红情况(单位：元)

	现金分红数额	当年公司净利润	占当年公司净利润比例
2007	84,486,700	2,499,187,877	3.38%
2006	154,705,668	567,912,385	27.24%
2005	12,376,453	421,580,919	2.94%

八、2008年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。2009年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》和香港《文汇报》。

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

报告期内，根据相关法规规定，监事会成员列席参加了历次董事会会议，参与了公司重大决策事项的讨论，认真履行监督职责，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，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

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。

报告期内，公司监事会共召开了6次会议，具体情况如下：

序号	会议召开时间	会议名称	审议议题	决议披露时间
1	2008年2月18日	第五届监事会第十次会议	《监事会报告》、《2007年年度报告》、《公司内部控制的评估报告》	2008年2月20日
2	2008年4月14日	第五届监事会第十一次会议	《2008年第一季度报告》	未披露
3	2008年7月28日	第五届监事会第十二次会议	《关于关联方资金占用情况的自查总结报告》	2008年7月29日
4	2008年8月28日	第五届监事会第十三次会议	《2008年半年度报告》、《关于提名监事会监事候选人的议案》	2008年8月30日
5	2008年9月22日	第六届监事会第一次会议	《关于选举监事会主席的议案》	2008年9月23日
6	2008年10月20日	第六届监事会第二次会议	《2008年第三季度报告》	未披露

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

二、监事会对下列事项发表意见

（一）依法运作情况

公司建立了较为完善的内部控制制度，在经营过程中决策程序合法合规，未发现公司董事及管理人员履职过程中存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

公司财务制度健全，核算规范，管理有效。财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。注册会计师对公司2008年财务报表发表的审计意见是客观的，公允的。

（三）募集资金使用情况

公司于2007年9月30日通过非公开发行募集资金22.92亿元，于2008年11月26日，通过公开发行A股成功募集资金57.77亿元。监事会通过检查财务报表、核查募集资金存放及使用情况的说明认为，公司对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。募集资金的使用情况与募集资金计划保持一致，公司募集资金的管理和使用符合有关法规的规定。

（四）公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内，公司进行了包括购买上海奉瑞置业有限公司90%股权；通过出售Elite100%股权完成南京国际金

融中心的整体出售；获取达峰国际借款、获取蛇口工业区的委托贷款等关联交易，监事会认为交易事项表决程序合法合规，交易公开、公平、合理，符合公司业务发展的需要，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

（五）内部控制的自我评价报告

董事会出具的《内部控制自我评价报告》真实、完整的反映了公司内部控制的实际情况。公司业已建立了完整的内部控制体系，内部控制制度基本健全，不存在重大缺陷，公司内部控制体系与现有公司架构是适宜的，执行是有效的。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有该公司股份（股）	占该公司股权比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期股东权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
000004	ST 国农	1,572,275	489,824	0.58%	1,743,773	0	-1,630,975	可供出售金融资产	发起人股

报告期内，公司没有买卖其他上市公司股份的情况。

三、收购及出售资产、吸收合并事项

（一）公开发行 A 股股票涉及的关联交易

1、交易简要情况

报告期内，第五届董事会第二十一一次、2008 年第三次临时会议以及 2007 年年度股东大会，审议通过了公司公开发行 A 股股票的相关议案。经证监会证监许可[2008]989 号文核准，2008 年 11 月 26 日，公司公开发行了 A 股股票 450,000,000 股，发行价为人民币 13.20 元/股，扣除发行费用后募集资金总额 57.77 亿元。蛇口工业区和漳州开发区参与认购 279,234,227 股，占本次发行总量的 62.05%。

本公司子公司深圳招商地产以本次增发募集的部分资金购买大股东蛇口工业区拥有的花园城数码大厦项目、花园城五期项目、科技大厦二期项目、领航塔项目、领航园项目和雍景湾项目六宗土地使用权，收购协议价参考 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值确定为人民币 260,181 万元。2008 年 12 月 26 日蛇口工业区出具《关于调减土地使用权确认对价款的函》，调减深圳招商地产应支付的地价款人民币 51,996 万元，调减幅度为 19.98%，调整后确定的收购价格为人民币 208,185 万元。报告期内已支付的地价款计人民币 205,259 万元。

2、对公司的影响

大股东积极参与认购公司公开发行的股票，并持续向公司注入优质项目，充分体现了其对公司未来发展的信心和支持。通过本次发行以及涉及的关联交易，公司的净资产规模大幅增长，资金状况和财务结构得到进一步改善，同时将增加土地储备获取优质土地，提升公司整体盈利水平，有利于在行业下行时期增强公司的抗风险能力，保障公司长期、持续、健康的发展。

该交易详细内容请见本公司于 2008 年 2 月 20 日和 2008 年 12 月 31 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网的《关于本次公开发行 A 股股票涉及关联交易的公告》和《第六届董事会 2008 年

第五次临时会议决议公告》。

(二)出售 ELITE TRADE INVESTMENTS LIMITED 股权

1.交易简要情况

HEIGHTEN HOLDINGS LIMITED (下称“HEIGHTEN”)和 ELITE TRADE INVESTMENTS LIMITED (下称“ELITE”)均是本公司间接控制的境外子公司,经公司第六届董事会 2008 年第四次临时会议审议通过,本公司间接控制的子公司 HEIGHTEN 将其子公司 ELITE 的股权连同 ELITE 之子公司南京富城房地产开发有限公司开发的南京国际金融中心整体出售给 ADF PHOENIX IV LIMITED (下称“ADF”),参照 2008 年 11 月 15 日为基准日的资产评估价值,交易价格确定为人民币 162,500 万元,其中 ELITE 100%股权转让款为人民币 88,066.83 万元;南京富城债权转让款人民币 74,433.17 万元。按照交易双方所签署《股份出售和购买协议》的约定,2008 年 12 月 23 日,本公司收到了 ADF 支付的关于 ELITE 的股权受让首期款 106,067,034.37 美元(折合人民币 72,500 万元)。

2.对公司的影响

南京国际金融中心是本公司重要的开发项目之一,出售该项目是实现公司整体经营战略的重要措施,有效补充公司现金流、进一步优化公司资产负债结构。

该交易详细内容请见本公司于 2008 年 12 月 3 日、2008 年 12 月 9 日、2008 年 12 月 24 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网的《重大交易进展公告》、《第六届董事会 2008 年第四次临时会议决议公告》和《关于收到 ELITE TRADE INVESTMENTS LIMITED 股权转让首期款项的公告》。

四、重大关联交易事项

(一)报告期内公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易

(二)资产、股权转让发生的关联交易

1.经公司股东大会批准,公司以 2008 年公开增发 A 股股票募集资金,购买大股东蛇口工业区拥有的花园城数码大厦项目等六个项目的土地使用权,交易内容详见“收购及出售资产、吸收合并事项”中的“公开发行 A 股股票涉及的关联交易”。

2.2008 年 1 月,公司之子公司招商供电与蛇口工业区签署了《土地使用权确认合同书》,受让其持有的位于前海湾物流园区港前路以南、兴海路以西,地块编号为 T102-0183 的 110KV 变电站的土地使用权,转让价格为人民币 2,421,188 元。该交易将为招商供电在前海湾物流园区业务发展创造了有利条件。

(三)公司与关联方的债权、债务往来、担保等事项

1.截至 2008 年 12 月 31 日,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:(单位:元)

关联方名称	被担保方	担保金额	
银行承兑汇票担保			
蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	58,169,050
支付保函担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	146,266,963
蛇口工业区	天津招商地产	RMB	6,070,029
短期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	400,000,000
蛇口工业区	招商供电	USD	24,380,000
蛇口工业区	苏州招商南山	RMB	24,000,000
长期借款担保			
蛇口工业区	本公司	RMB	210,000,000

蛇口工业区	深圳招商地产	RMB	590,000,000
蛇口工业区	天津招商地产	RMB	100,000,000
蛇口工业区	上海丰扬房地产有限公司	RMB	40,000,000
招商局集团(香港)有限公司	香港瑞嘉	HKD	130,000,000
招商局集团(香港)有限公司	香港瑞嘉	USD	177,000,000

蛇口工业区之全资子公司达峰国际为公司之子公司香港瑞嘉在 ING 银行从事的远期外汇交易业务提供清偿担保。

2. 截止 2008 年 12 月 31 日, 本公司与关联方往来款项主要包括:(单位:元)

科目	关联方名称	年末数
其他应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	261,728,182
其他应收款	北京恒世华融房地产开发有限公司	206,243,158
	合计	467,971,340
应付账款	蛇口工业区	82,395,024
其他应付款	漳州开发区	200,850,000
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	117,331,399
其他应付款	深圳市招商局光明科技园有限公司	6,563,954
其他应付款	招商证券股份有限公司	2,000,000
其他应付款	招商局航华科贸中心有限公司	1,973,777
	合计	328,719,130

(四) 其它关联交易

1. 报告期内, 蛇口工业区通过工商银行蛇口支行和农业银行南山支行分别向公司发放委托贷款人民币 3 亿元。

2. 2008 年 12 月, 公司之子公司深圳招商地产与关联方深圳招商理财服务有限公司共同投资设立了北京康拉德房地产开发有限公司, 深圳招商地产与关联方深圳招商理财服务有限公司分别持有该公司 60% 和 40% 的权益性资本。

3. 其他与关联方之间的日常交易公司在财务报告附注中详细披露。

五、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内本公司没有托管、承包、租赁其他公司资产的重大事项。

(二) 重大担保

1、报告期内, 本公司继续为商品房承购人提供阶段性连带担保, 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, 公司有权收回已出售楼房, 因此该种担保不会对公司造成实际损失。本报告期末, 公司提供上述按揭担保金额为人民币 17,709 万元。

2、报告期内, 公司为全资子公司招商供电银行借款提供连带责任担保, 担保实际发生金额 3,000 万美元(折合人民币 205,038,000 元)。担保期限自借款发生日起至借款合同项下所有清偿义务履行完成日止。报告期末此项担保余额为 3,000 万美元(折合人民币 205,038,000 元)。报告期内, 除上述担保事项外, 公司及公司控股子公司均不存在其他对外担保, 未为股东、实际控制人及其关联方提供担保, 也未直接或间接向资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保。

(三) 本公司无委托理财事项

(四) 报告期内的其它重大合同

1. 公司获得中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行核发的综合授信额度函, 其中流动资金贷款额度 4 亿元, 本公司之子公司招商供电授信额度 2 亿元, 各项目公司授信额度 31 亿元。以上额度期限为 2008 年 1 月 4 日到 2009 年 1 月 4 日。

2. 公司获得中国建设银行股份有限公司深圳市分行授信 55 亿批复函，其中本公司 50 亿元，下属子公司深圳招商地产 3 亿元，漳州招商地产 2 亿元。
3. 公司与中国银行股份有限公司深圳市分行签署授信额度为人民币 2.4 亿元的授信额度协议，期限为 2008 年 3 月 27 日到 2009 年 3 月 26 日。
4. 公司与农业银行南山支行签署授信额度为人民币 20 亿元的授信额度协议，期限为 2009 年 2 月 12 日到 2011 年 10 月 17 日。
5. 公司与招商银行股份有限公司签署授信额度为人民币 30 亿元的协议，期限为 2007 年 4 月 16 日到 2009 年 4 月 16 日。
6. 公司与民生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 2008 年 11 月 28 日到 2009 年 11 月 28 日。
7. 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 2007 年 10 月 26 日到 2008 年 10 月 26 日。
8. 公司与中国工商银行深圳蛇口支行签署贷款金额为人民币 3 亿元的委托贷款借款合同，期限为 2008 年 6 月 2 日到 2010 年 6 月 1 日。
9. 公司与中国农业银行深圳南山支行签署贷款金额为人民币 3 亿元委托贷款借款合同，期限为 2008 年 9 月 25 到 2010 年 9 月 24 日。
10. 公司与中国农业银行深圳南山支行签署金额为人民币 9 亿元的委托贷款委托合同，期限为 2008 年 11 月 28 日到 2012 年 11 月 28 日。
11. 公司下属子公司深圳招商建设有限公司与中国银行股份有限公司深圳市分行蛇口支行和南京富城房地产开发有限公司签署金额为人民币 1.56 亿元人民币委托贷款合同，期限为 2008 年 12 月 12 日到 2012 年 12 月 17 日。
12. 公司与上海国际信托有限公司签署了《上信国瑞·招商地产资产支持信托合同》，本信托期限为 3 年，截至报告日已募集资金人民币 6.5 亿元。
13. 公司下属子公司招商供电与中国银行深圳分行签署授信额度为人民币 4 亿元的协议，期限为 2007 年 9 月 7 日到 2009 年 9 月 7 日。
14. 公司下属子公司招商供电与荷兰安智银行股份有限公司上海分行签署授信额度为 3000 万美元的协议，期限为 2008 年 6 月 18 日到 2010 年 6 月 18 日。
15. 公司下属子公司香港瑞嘉与中国工商银行（亚洲）有限公司签署授信额度为 5 亿港币/或等值美元的协议，期限为 2008 年 12 月 24 日到 2010 年 12 月 24 日。
16. 公司下属子公司香港瑞嘉与 ING BANK N.V., HONG KONG BRANCH 签署授信额度为 5000 万美元的协议，期限为 2007 年 11 月 19 日至 2012 年 11 月 19 日。
17. 公司下属子公司香港瑞嘉与招商银行股份有限公司离岸部签署授信额度为 1.5 亿美元的协议，期限为 2008 年 11 月 28 日至 2011 年 11 月 28 日。

六、承诺事项

1. 股东承诺

(1) 蛇口工业区承诺不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺。

(2) 报告期内，蛇口工业区认真履行其在本公司股权分置改革中作出的承诺：未出售其拥有的本公司股份；通过参与公开发行的方式将土地等优质资产注入本公司。

(3) 蛇口工业区在 2007 年本公司可转换公司债券转股申请过程中，承诺自转股事宜完成之日起三年内不转让其拥有的本公司股份。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺。

(4) 蛇口工业区在 2007 年认购本公司非公开发行的 A 股股票过程中, 承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让, 即自 2007 年 9 月 24 日至 2010 年 9 月 23 日止不转让该等股份。报告期内, 蛇口工业区严格履行了该承诺。

(5) 蛇口工业区全资子公司达峰国际承诺在 2008 年 10 月 12 日前不减持其持有的本公司股份。报告期内, 达峰国际严格履行了该承诺。

(6) 报告期内, 蛇口工业区、漳州开发区以及达峰国际增持了本公司股份, 承诺自增持之日起限售一年。报告期内, 蛇口工业区、漳州开发区以及达峰国际均严格履行了该承诺。

2. 公司承诺事项在财务报告附注披露。

七、聘任、解聘会计师事务所的情况

本公司自 2001 年度开始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。2008 年 3 月 17 日, 本公司 2007 年年度股东大会通过了继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为 2008 年度外部审计机构的相关议案。

截止报告期末, 德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务的连续年限为 8 年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司 2008 年度财务报表的审计费用为人民币 315 万元。

八、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。

九、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1 月 8 日	深圳蛇口	调研	华安基金、易方达基金、泰达荷银基金、Doric Capital Coporation 等	公司及行业介绍
1 月 30 日	深圳蛇口	集体调研	中信证券组织	公司介绍和实地考察项目
2 月 20 日	深圳蛇口	调研	CALSA-PACIFIC MARKETS 、 PEDRA INVESTMENT MANAGEMENT 等	公司及行业介绍
2 月 26 日	深圳蛇口	集体调研	东方证券组织	公司介绍和实地考察项目
3 月	深圳蛇口	调研	招商证券、南方基金、中投证券、华宝兴业基金、太平洋保险、申银万国证券等	公司及行业介绍, 提供公司年报
3 月 11 日	深圳蛇口	网上交流会	股东、投资者	公司发展及行业介绍
3 月 14 日	深圳蛇口	投资者交流会	公司组织, 南方基金、博时基金、鹏华基金、易方达基金、华夏基金、广发基金、银华基金等	公司及行业介绍, 实地考察公司项目, 提供公司年报
4 月	深圳蛇口	调研	台证证券、耶鲁基金等	公司及行业介绍, 提供公司年报
4 月 26 日	北京	摩根大通--中国投资论坛	UBS、RCM、BlackRock、摩根大通、Alliance Bernstein、亨茂投资	公司及行业发展介绍
6 月 15 日	上海	光大证券--金融、房地产行业研讨会	博时基金、鹏华基金、易方达基金、华夏基金、广发基金、银华基金等	公司介绍及行业发展研讨
6 月 23 日	上海	安信证券--08	嘉实基金、建信基金、天弘	公司介绍及行业现状研讨

		年中期投资策略会	基金、太平洋保险资产管理、诺德基金	
6月23日	上海	东方证券—08年中期投资策略会	LEHMAN BROTHERS、融通基金、博时基金、中银基金、鹏华基金、嘉实基金	公司介绍及行业现状研讨
6月27日	香港	摩根大通--A股企业研讨会	UBS、RCM、BARINGS、摩根大通、首域投资、亨茂投资	公司介绍及行业现状研讨
7月8日	深圳蛇口	调研	摩根士丹利	公司介绍
7月15日	上海	中金--金融、地产行业研讨会	建信基金、上投摩根、华安基金、融通基金、嘉实基金、广发基金、银华基金、交银施罗德基金等	公司介绍及行业现状研讨
7月17日	深圳	招商证券—金融、地产行业研讨会	易方达基金、诺安基金、博时基金、信成资产	公司介绍及行业现状研讨
7月22日	深圳蛇口	调研	康泰人寿	公司介绍
7月30日	深圳蛇口	调研	上海从容投资公司	公司介绍
8月1日	深圳蛇口	调研	步行者投资顾问公司	公司介绍
8月15日	北京	投资者走访活动	银华基金、中国人寿保险、长盛基金、嘉实基金、工银瑞信基金、中邮基金、泰达荷银基金、建信基金	公司介绍及行业现状研讨
8月21日	上海	投资者走访活动	华宝兴业基金、富国基金、上投摩根基金、国联安基金、华安基金、锡泉实业、景林资产、中金资本投资	公司介绍及行业现状研讨
9月1日	深圳蛇口	调研	ABSOLUTE ASIA ; UBS	介绍公司
9月3日	深圳蛇口	公司楼盘销售调研活动	大成基金、工银瑞信基金、易方达基金、华宝兴业基金、景顺长城基金、泰达荷银基金、银华基金、博时基金、长城基金	介绍公司海月五期楼盘销售情况，提供楼书等资料
9月4日	深圳蛇口	调研	UG INVESTMENT ADVISERS	介绍公司
9月18日	香港	UBS—CHINA PROPERTY DAY	亨茂投资、淡马锡控股（香港）、UG INVESTMENT ADVISERS LIMITED、GMT投资公司、BOYER ALLAN INVESTMENT MANAGEMENT（HONG GONG）、GE ASSET MANAGEMENT 等	公司介绍及行业现状研讨
9月23日	上海	投资者走访	富国基金、华宝兴业基金、国联安基金、交银施罗德基金	公司介绍及行业现状研讨
10月7日	蛇口	调研	UBS（瑞银）	公司介绍及行业现状研讨
10月16日	蛇口	调研	宏源证券	公司介绍及行业现状研讨
10月17日	蛇口	调研	汇添富基金	公司介绍及行业现状研讨
10月21日	蛇口	调研	嘉实基金、广发基金	公司介绍及行业现状研讨
10月22日	蛇口	电话会议	银华基金、新世纪基金、益民基金、宝盈基金、泰达荷银、东吴基金、中信证券资产管理等	公司第三季度报告说明会
10月24日	蛇口	调研	新华人寿资产管理公司	公司介绍及行业现状研讨
11月4日	蛇口	调研	大成基金、大成基金、招商	公司介绍及行业现状研讨

			基金、诺安基金、民生加银基金	
11月7日	蛇口	调研	银华基金、华夏基金、嘉实基金	公司介绍及行业现状研讨
11月12日	蛇口	调研	招商证券、中邮基金、新世纪基金	公司介绍及行业现状研讨
11月13日	蛇口	调研	中人寿资产、景顺长城基金、益民基金	公司介绍及行业现状研讨
11月17日	蛇口	调研	工银瑞信基金	公司介绍及行业现状研讨
10月21日	蛇口	调研	野村证券	公司介绍及行业现状研讨
11月25日	深圳、广州	增发路演	易方达基金、广发基金、大成基金、诺安基金、鹏华基金、融通基金等	公开增发方案以及行业发展、公司发展说明
11月25日	上海	增发路演	交银施罗德基金、富国基金、浦银安顺基金等	公开增发方案以及行业发展、公司发展说明
11月26日	北京	增发路演	华夏基金、中邮基金、嘉实基金、泰达荷银基金、银华基金、建信基金等	公开增发方案以及行业发展、公司发展说明
11月28日	蛇口	调研	亨茂投资	公司介绍及行业发展研讨
11月29日	蛇口	调研	Deutsche Securities Asia Limited、Mirae Asset Global Investments (H.K.) Limited、BEA Union Investment Management Limited	公司介绍及行业发展研讨
12月8日	天津	国信证券年度策略会	国信证券的机构客户	公司介绍及行业发展研讨
12月10日	蛇口	调研	美林证券、美林全球投资	公司介绍及行业发展研讨

第十一节 财务报告

审计报告

德师报(审)字(09)第 P0194 号

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2008 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是招商地产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，招商地产的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了招商地产 2008 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2008 年度的公司及合并经营成果和现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国·上海

中国注册会计师

李渭华

中国注册会计师

黄 玥

2009 年 3 月 27 日

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表

2008年12月31日

	附注	合并		公司	
		年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
资产					
流动资产：					
货币资金	7	7,389,133,547	3,588,095,863	4,728,619,945	2,454,024,042
交易性金融资产	8	97,331,980	-	-	-
应收账款	9	107,177,879	56,498,734	-	-
预付款项	10	28,316,856	7,295,171	-	-
应收股利		-	-	3,030,848,071	2,447,054,932
其他应收款	11	778,506,128	836,891,695	14,588,369,018	9,790,585,234
存货	12	23,869,301,251	17,167,330,873	-	1,256,600,000
一年内到期的非流动资产		40,129	-	-	-
其他流动资产	13	227,596,742	9,608,644	-	-
流动资产合计		32,497,404,512	21,665,720,980	22,347,837,034	15,948,264,208
非流动资产：					
可供出售金融资产	14	1,743,773	3,887,829	1,743,773	3,887,829
长期应收款	15	971,960,034	-	838,808,511	-
长期股权投资	16	771,232,269	568,290,424	1,442,068,686	1,421,238,125
投资性房地产	17	2,632,975,770	2,377,676,137	-	-
固定资产	18	284,573,922	289,152,145	320,838	432,040
在建工程	19	39,614,982	131,394,118	-	-
无形资产	20	94,212	52,463,926	-	-
商誉		-	1,460,212	-	-
长期待摊费用	21	196,539,294	8,100,944	349,732	540,835
递延所得税资产	22	40,876,227	9,016,967	-	2,422,142
非流动资产合计		4,939,610,483	3,441,442,702	2,283,291,540	1,428,520,971
资产总计		37,437,014,995	25,107,163,682	24,631,128,574	17,376,785,179

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表 - 续
2008年12月31日

	附注	合并		公司	
		年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元
负债及股东权益					
短期借款	24	3,613,956,278	5,671,532,494	2,806,081,100	3,735,866,600
交易性金融负债		-	50,589,723	-	-
应付票据	25	143,287,841	97,215,654	-	-
应付账款	26	1,863,688,472	2,916,864,090	-	1,111,940,000
预收款项	27	2,731,472,693	183,053,832	-	-
应付职工薪酬	28	121,900,048	136,219,785	4,237,517	3,667,614
应交税费	29	270,545,613	317,190,250	291,820	51,263,149
应付利息	30	41,051,205	30,685,761	36,025,186	25,934,411
应付股利	31	8,778,785	22,905,569	-	-
其他应付款	32	3,154,569,035	2,139,591,897	2,688,993,082	2,325,027,310
一年内到期的非流动负债	33	1,810,099,402	300,000,000	1,550,000,000	300,000,000
其他流动负债	34	459,072,398	415,608,438	77,559	77,559
流动负债合计		14,218,421,770	12,281,457,493	7,085,706,264	7,553,776,643
非流动负债：					
长期借款	35	6,807,315,907	3,645,235,019	3,610,000,000	2,160,000,000
长期应付款	36	33,285,411	28,790,682	-	-
预计负债	37	90,466,298	1,211,060	-	-
递延所得税负债	38	34,300	547,380	34,300	547,380
其他非流动负债	39	7,984,305	5,177,320	-	-
非流动负债合计		6,939,086,221	3,680,961,461	3,610,034,300	2,160,547,380
负债合计		21,157,507,991	15,962,418,954	10,695,740,564	9,714,324,023
股东权益：					
股本	40	1,717,300,503	844,867,002	1,717,300,503	844,867,002
资本公积	41	8,548,544,784	3,413,857,995	8,928,070,622	3,771,454,441
盈余公积	42	670,226,504	612,044,107	619,275,111	561,092,714
未分配利润	43	3,858,062,286	3,026,575,655	2,670,741,774	2,485,046,999
外币报表折算差额		68,612,288	5,575,696	-	-
归属于母公司股东权益合计		14,862,746,365	7,902,920,455	13,935,388,010	7,662,461,156
少数股东权益	44	1,416,760,639	1,241,824,273	-	-
股东权益合计		16,279,507,004	9,144,744,728	13,935,388,010	7,662,461,156
负债和股东权益总计		37,437,014,995	25,107,163,682	24,631,128,574	17,376,785,179

附注为财务报表的组成部分

公司及合并利润表
2008年12月31日止年度

项目	附注	合并		公司	
		本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
一、营业收入	45	3,573,184,200	4,111,644,668	-	12,013,509
减：营业成本	46	2,097,773,113	2,179,150,950	-	10,913,479
营业税金及附加	47	264,980,117	512,845,080	-	606,682
销售费用		226,715,702	76,214,765	-	-
管理费用		203,223,524	160,771,981	21,892,381	15,764,862
财务费用	48	30,913,643	10,604,630	(11,988,550)	15,771,376
资产减值损失	49	407,654,635	(4,678,993)	-	24,948,651
加：公允价值变动收益	50	145,469,305	(50,589,723)	-	-
投资收益	51	802,815,289	201,064,535	594,263,908	2,493,148,940
其中：对联营企业和 合营企业的 投资收益	51	176,812,461	143,786,639	(6,766,935)	(2,764,486)
二、营业利润		1,290,208,060	1,327,211,067	584,360,077	2,437,157,399
加：营业外收入	52	24,173,367	129,972,366	-	66,838,104
减：营业外支出	53	12,516,456	2,743,211	113,962	-
其中：非流动资产 处置损失	53	2,111,390	1,527,513	-	-
三、利润总额		1,301,864,971	1,454,440,222	584,246,115	2,503,995,503
减：所得税费用	54	209,864,866	259,309,334	2,422,142	4,807,626
四、净利润		1,092,000,105	1,195,130,888	581,823,973	2,499,187,877
归属母公司股东的净利润		1,227,615,829	1,157,877,638		
少数股东损益		(135,615,724)	37,253,250		
其中：同一控制下企业合并 之被合并方在合并 前实现的净利润			-	29,473,718	
五、每股收益：					
(一)基本每股收益	56	0.9408	1.0772		
(二)稀释每股收益	56	0.9408	1.0132		

附注为财务报表的组成部分

第 44 页至第 139 页的财务报表由下列负责人签署：

公司法定代表人：

孙承铭

主管会计工作负责人：

黄培坤

会计机构负责人：

徐义霞

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表

2008年12月31日止年度

	附注	合并		公司	
		本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		6,195,335,331	3,785,454,537	-	12,013,509
收到的税费返还		25,520,015	57,829,657	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	60	887,926,560	1,756,268,725	943,871,952	840,495,790
经营活动现金流入小计		7,108,781,906	5,599,552,919	943,871,952	852,509,299
购买商品、接受劳务支付的现金		9,374,818,057	8,213,204,025	624,189,311	564,675,851
支付给职工以及为职工支付的现金		515,097,597	384,051,253	15,779,484	12,625,711
支付的各项税费		802,008,011	547,320,197	27,209,416	4,958,636
支付其他与经营活动有关的现金	60	336,701,916	457,569,026	4,175,180,346	3,166,712,824
经营活动现金流出小计		11,028,625,581	9,602,144,501	4,842,358,557	3,748,973,022
经营活动产生的现金流量净额		(3,919,843,675)	(4,002,591,582)	(3,898,486,605)	(2,896,463,723)
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		40,702,142	14,966,942	40,702,142	2,657,823
取得投资收益收到的现金		12,870,616	35,416,464	23,508,529	20,170,690
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		2,772,549	304,267,845	-	283,606,500
处置子公司及其它营业 单位收到的现金净额		681,912,273	-	-	-
投资活动现金流入小计		738,257,580	354,651,251	64,210,671	306,435,013
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		83,837,658	1,039,817,130	-	-
投资支付的现金		1,013,522,765	628,565,935	928,808,511	529,627,200
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额		5,252,240	227,583,787	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	61	54,886,338	19,910,931	-	-
投资活动现金流出小计		1,157,499,001	1,915,877,783	928,808,511	529,627,200
投资活动产生的现金流量净额		(419,241,421)	(1,561,226,532)	(864,597,840)	(223,192,187)
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		6,444,200,352	3,188,359,229	5,777,220,556	2,293,500,000
其中：子公司吸收少数股东投资 收到的现金		666,979,796	894,859,229	-	-
取得借款收到的现金		8,943,642,350	8,758,782,055	4,795,316,600	5,347,159,600
筹资活动现金流入小计		15,387,842,702	11,947,141,284	10,572,537,156	7,640,659,600

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表 - 续

2008年12月31日止年度

	附注	合并		公司	
		本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
偿还债务支付的现金		6,329,137,678	3,240,580,558	3,025,102,100	2,220,520,803
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		894,253,290	510,825,979	508,865,040	393,643,480
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,025,535	1,992,565	-	-
筹资活动现金流出小计		7,223,390,968	3,751,406,537	3,533,967,140	2,614,164,283
筹资活动产生的现金流量净额		8,164,451,734	8,195,734,747	7,038,570,016	5,026,495,317
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(12,294,446)	(6,337,460)	(889,668)	(6,852)
五、现金及现金等价物净增加额		3,813,072,192	2,625,579,173	2,274,595,903	1,906,832,555
加：期初现金及现金等价物余额	59	3,544,984,914	919,405,741	2,454,024,042	547,191,487
六、期末现金及现金等价物余额	59	7,358,057,106	3,544,984,914	4,728,619,945	2,454,024,042

附注为财务报表的组成部分

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并股东权益变动表

2008年12月31日止年度

	合并								公司				
	股本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配 利润 人民币元	外币报表 折算差额 人民币元	归属于母公司 股东权益 人民币元	少数 股东权益 人民币元	股东权益 合计 人民币元	股本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配 利润 人民币元	股东权益 合计 人民币元
一、2008年1月1日余额	844,867,002	3,413,857,995	612,044,107	3,026,575,655	5,575,696	7,902,920,455	1,241,824,273	9,144,744,728	844,867,002	3,771,454,441	561,092,714	2,485,046,999	7,662,461,156
二、本年增减变动金额	872,433,501	5,134,686,789	58,182,397	831,486,631	63,036,592	6,959,825,910	174,936,366	7,134,762,276	872,433,501	5,156,616,181	58,182,397	185,694,775	6,272,926,854
(一)净利润	-	-	-	1,227,615,829	-	1,227,615,829	(135,615,724)	1,092,000,105	-	-	-	581,823,973	581,823,973
(二)直接计入所有者权益 的利得和损失	-	(23,560,367)	-	-	63,036,592	39,476,225	19,428,464	58,904,689	-	(1,630,975)	-	-	(1,630,975)
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额	-	(2,144,056)	-	-	-	(2,144,056)	-	(2,144,056)	-	(2,144,056)	-	-	(2,144,056)
2. 权益法下被投资单位其他 所有者权益变动的影响	-	(1,028,971)	-	-	-	(1,028,971)	-	(1,028,971)	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目 相关的所得税影响	-	513,081	-	-	-	513,081	-	513,081	-	513,081	-	-	513,081
4. 其他	-	(20,900,421)	-	-	63,036,592	42,136,171	19,428,464	61,564,635	-	-	-	-	-
(一)和(二)小计	-	(23,560,367)	-	1,227,615,829	63,036,592	1,267,092,054	(116,187,260)	1,150,904,794	-	(1,630,975)	-	581,823,973	580,192,998
(三)所有者投入和减少资本	450,000,000	5,327,220,556	-	-	-	5,777,220,556	304,382,300	6,081,602,856	450,000,000	5,327,220,556	-	-	5,777,220,556
1. 所有者投入资本	450,000,000	5,327,220,556	-	-	-	5,777,220,556	304,382,300	6,081,602,856	450,000,000	5,327,220,556	-	-	5,777,220,556
2. 股份支付计入所有者权益 的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	253,460,101	-	58,182,397	(396,129,198)	-	(84,486,700)	(13,258,674)	(97,745,374)	253,460,101	-	58,182,397	(396,129,198)	(84,486,700)
1. 提取盈余公积	-	-	58,182,397	(58,182,397)	-	-	-	-	-	-	58,182,397	(58,182,397)	-
2. 对所有者的分配	253,460,101	-	-	(337,946,801)	-	(84,486,700)	(13,258,674)	(97,745,374)	253,460,101	-	-	(337,946,801)	(84,486,700)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-	-	-	-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-	-	-	-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、2008年12月31日余额	1,717,300,503	8,548,544,784	670,226,504	3,858,062,286	68,612,288	14,862,746,365	1,416,760,639	16,279,507,004	1,717,300,503	8,928,070,622	619,275,111	2,670,741,774	13,935,388,010

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并股东权益变动表 - 续

2008年12月31日止年度

	合并								公司				
	股本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配 利润 人民币元	外币报表 折算差额 人民币元	归属于母公司 股东权益 人民币元	少数 股东权益 人民币元	股东权益 合计 人民币元	股本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配 利润 人民币元	股东权益 合计 人民币元
一、2006年12月31日余额	618,822,672	1,491,566,681	706,035,235	1,535,728,546	(13,966,720)	4,338,186,414	-	4,338,186,414	618,822,672	1,491,566,681	655,083,842	1,586,679,939	4,352,153,134
加：会计政策变更	-	(1,264,888,649)	(209,778,892)	602,640,262	-	(872,027,279)	159,708,895	(712,318,384)	-	(1,213,989,543)	(209,778,892)	(1,330,327,385)	(2,754,095,820)
同一控制下企业合并的影响	-	-	-	822,641	-	822,641	51,771,625	52,594,266	-	-	-	-	-
二、2007年1月1日余额	618,822,672	226,678,032	496,256,343	2,139,191,449	(13,966,720)	3,466,981,776	211,480,520	3,678,462,296	618,822,672	277,577,138	445,304,950	256,352,554	1,598,057,314
三、本年增减变动金额	226,044,330	3,187,179,963	115,787,764	887,384,206	19,542,416	4,435,938,679	1,030,343,753	5,466,282,432	226,044,330	3,493,877,303	115,787,764	2,228,694,445	6,064,403,842
(一)净利润	-	-	-	1,157,877,638	-	1,157,877,638	37,253,250	1,195,130,888	-	-	-	2,499,187,877	2,499,187,877
(二)直接计入所有者权益													
的利得和损失	-	(388,322,115)	-	-	19,542,416	(368,779,699)	(125,344,362)	(494,124,061)	-	(81,624,775)	-	-	(81,624,775)
1. 可供出售金融资产													
公允价值变动净额	-	(11,694,664)	-	-	-	(11,694,664)	(291,262)	(11,985,926)	-	(4,859,955)	-	-	(4,859,955)
2. 权益法下被投资单位其他													
所有者权益变动的影响	-	1,028,970	-	-	-	1,028,970	-	1,028,970	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目													
相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(377,656,421)	-	-	19,542,416	(358,114,005)	(125,053,100)	(483,167,105)	-	(76,764,820)	-	-	(76,764,820)
(一)和(二)小计	-	(388,322,115)	-	1,157,877,638	19,542,416	789,097,939	(88,091,112)	701,006,827	-	(81,624,775)	-	2,499,187,877	2,417,563,102
(三)所有者投入和减少资本	226,044,330	3,575,502,078	-	-	-	3,801,546,408	1,120,372,907	4,921,919,315	226,044,330	3,575,502,078	-	-	3,801,546,408
1. 所有者投入资本	226,044,330	3,575,502,078	-	-	-	3,801,546,408	1,120,372,907	4,921,919,315	226,044,330	3,575,502,078	-	-	3,801,546,408
2. 股份支付计入所有者权益													
的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配													
1. 提取盈余公积	-	-	115,787,764	(270,493,432)	-	(154,705,668)	(1,938,042)	(156,643,710)	-	-	115,787,764	(270,493,432)	(154,705,668)
2. 对所有者的分配	-	-	-	(154,705,668)	-	(154,705,668)	(1,938,042)	(156,643,710)	-	-	-	(154,705,668)	(154,705,668)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、2007年12月31日余额	844,867,002	3,413,857,995	612,044,107	3,026,575,655	5,575,696	7,902,920,455	1,241,824,273	9,144,744,728	844,867,002	3,771,454,441	561,092,714	2,485,046,999	7,662,461,156

附注为财务报表的组成部分

1. 基本情况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)原名“招商局蛇口控股股份有限公司”,系由招商局蛇口工业区有限公司在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立的中外合资股份有限公司,于1990年9月在中国深圳成立。

1993年2月23日,公司以募集设立方式向境内公开发行人A股股票27,000,000股、向境外公开发行人B股股票50,000,000股,发行后公司股份总额达到210,000,000股。公司发行的A股、B股于1993年6月在中国深圳证券交易所上市。

1995年7月,公司部分B股以SDR(英文Singapore Depository Receipts缩写,中文译为“新加坡托管收据”)形式在新加坡证券交易所上市。

经过1994年至2004年的历次分红及配售,截至2004年12月31日止,公司总股份增至618,822,672股。

2004年6月,公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”。

2006年1月18日,公司相关股东会议审议通过了A股股权分置改革方案,即公司流通A股股东每持有10股A股流通股股份获得非流通股股东支付2股A股及现金3.14元对价安排。股权分置改革方案实施后,公司股份总数不变。

经中国证监会证监发字[2006]67号文核准,公司于2006年8月30日采用向原A股股东全额优先配售,原A股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行的方式公开发行15,100,000张可转换公司债券,每张可转换公司债券面值为人民币100元。该部分可转换公司债券于2006年9月11日起在深圳证券交易所挂牌交易,简称“招商转债”,转股日为2007年3月1日。

2007年5月25日,招商转债停止交易和转股,未转股的招商转债全部被公司赎回。至此,公司的可转换债券共计15,093,841张(债券面值人民币1,509,384,100元)被申请转股,共转增股份115,307,691股;剩余6,159张可转换债券(债券面值人民币615,900元)被公司赎回。至此,公司股份增至734,130,363股。

经中国证监会证监发行字[2007]299号文核准,公司于2007年9月19日向公司股东招商局蛇口工业区有限公司非公开发行股票110,736,639股。此次发行后,公司总股份增至844,867,002股。

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

经中国证监会证监许可[2008]989号《关于核准招商局地产控股股份有限公司增发股票的批复》,公司于2008年11月26日向原A股股东公开发行股票450,000,000股,其中,公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购279,349,288股。此次发行后公司总股份增至1,717,300,503股。

1. 基本情况 - 续

公司总部位于广东省深圳市。

公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发经营、公用事业(供应水和电)和物业管理。

公司的母公司为招商局蛇口工业区有限公司,最终控股股东为招商局集团有限公司。

2. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合新会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于2008年12月31日的公司及合并财务状况以及2008年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

3. 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

会计年度

本集团的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团在香港、新加坡的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币,确定当地货币(香港为港币,新加坡为新加坡币)为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

外币业务折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1) 符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2) 为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3) 可供出售外币非货币性项目(如股票)产生的汇兑差额以及可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或股东权益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

金融工具的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当期的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产的确认及计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产的确认及计量 - 续

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1) 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2) 本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

-持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当期账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产的确认及计量 - 续

- 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

- 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，直接计入股东权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他债务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产减值 - 续

- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，应包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应该包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

- 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

金融资产的终止确认

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括房地产开发产品、原材料、产成品及库存商品、低值易耗品及其他等。

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。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。存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

库存商品的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使存货达到目前场所和状态所发生的支出，发出时采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备

资产负债表日，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。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

长期股权投资

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他长期股权投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

- 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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。

- 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资收益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号 - 资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

- 权益法核算的长期股权投资 - 续

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

- 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

- 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-50年	5%-10%	1.8%-9.5%
机器设备	10-20年	5%-10%	4.5%-9.5%
运输工具	5-10年	5%	9.5%-19%
电子设备、家具、器具及其他	5-10年	5%	9.5%-19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

固定资产及折旧 - 续

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，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的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

以建造自用项目为目的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；以开发商品房为目的购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权直接计入房地产开发产品成本。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。

长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

非金融资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融负债 - 续

- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

- 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

嵌入衍生工具

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

可转换债券

本集团发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积 - 其他资本公积(股份转换权)”。

初始确认后，可转换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。计入“资本公积 - 其他资本公积(股份转换权)”的权益部分价值在债券持有人行使可转换权时，转入“资本公积 - 股本溢价”。可转换债券转换时或转换选择权到期时不确认利得或损失。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债和权益成分之间按照各自的相对公允价值进行分摊，与权益部分相关的交易费用直接计入权益，与负债部分相关的交易费用计入负债部分的账面价值，并按实际利率法于可转换债券的期间内进行摊销。

金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少所有者权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

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

维修基金

维修基金的核算方法：对于深圳地区房地产项目，本集团执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区地产项目，本集团执行当地的有关规定。

收入确认

- *商品销售收入*

当本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，在商品房竣工并验收合格，并办理了移交手续时确认销售收入的实现。

对于供电、供水收入，在电力、用水已经提供并且取得了收款权利时，确认销售收入的实现。

- *利息收入*

按他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

- *物业管理收入*

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

所得税

- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期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年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

- 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

所得税 - 续

- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

- 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

- 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

- 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

- 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本集团统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

合并财务报表的编制方法 - 续

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。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予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于本集团母公司的股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的股东权益。

外币财务报表折算

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；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股东权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

4. 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注 3 所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

5. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	(注1)
营业税	房地产销售收入、物业出租收入等	5%
增值税	商品销售收入	17%
	供电收入	17%(注2)
	供水收入	6%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%
房产税	房屋原值的70%	1.2%(注3)
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-3%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%

注1：除以下所列地区公司外，公司之其他子公司适用的所得税税率为25%。

5. 税项 - 续

	税率	附注
深圳、珠海地区	18%	(1)
香港地区	16.5%	(2)

(1) 深圳、珠海属于经济特区，根据国务院国发(2007)39号文的规定，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中，享受企业所得税15%税率的企业，2008年按18%税率执行。因此深圳、珠海地区子公司本年度企业所得税税率为18%。

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区子公司的利得税税率是16.5%。

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

经财政部和国家税务总局财关税[2008]6号文批准，自2008年1月1日起至2008年12月31日止期间，公司之子公司深圳招商供电有限公司从香港进口的电力，以5.6亿度为基数，基数内进口电力缴纳的进口环节的增值税按40%的比例予以返还，超出基数部分进口的电力照章缴纳进口环节增值税。

注3：本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值的70%及规定税率计缴房产税，其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税。

6. 合并财务报表范围

名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 千元	本集团年末 实际投资额 人民币千元	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 表决权比例
<u>上年末及本年末本集团均持有之主要子公司</u>							
深圳招商房地产有限公司	深圳	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 106,000	1,450,312	100%	100%
深圳招商供电有限公司	深圳	供电	供电及电力销售	人民币 57,000	592,978	100%	100%
深圳招商水务有限公司	深圳	供水	供水及相关设备的安装工程	人民币 43,000	70,766	100%	100%
深圳招商新安置业有限公司	深圳	物业	自有物业出租业务	人民币 25,000	36,803	100%	100%
瑞嘉投资实业有限公司	香港	投资	投资	港币 20,000	19,919	100%	100%
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	酒店服务	高尔夫球室内练习场、 物业租赁、中西餐饮食 商场、施给排水设备销售	人民币 1,000	1,000	100%	100%
深圳市迈特斯市政工程有限公司	深圳	工程	供水管道工程	人民币 9,000	8,100	90%	90%
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	房地产	房地产及其他物业	港币 47,420	38,065	65.07%	65.07%
蛇口招发物业有限公司	深圳	物业	兴建商业住宅及配套设施	人民币 36,000	36,000	100%	100%
广州文德物业管理有限公司	广州	物业	物业管理	人民币 600	600	100%	100%
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	房地产	房地产经营、信息咨询	人民币 2,000	2,000	100%	100%
上海招商置业有限公司	上海	房地产	房地产开发及建筑材料销售	人民币 30,000	30,000	100%	100%
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	北京	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 20,000	20,000	100%	100%
广州招商房地产有限公司	广州	房地产	特定片区的房地产经营、租售	人民币 50,000	50,000	100%	100%
招商局地产(北京)有限公司	北京	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 20,000	20,000	100%	100%
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	房地产	房地产开发、经营及租售	人民币 30,000	30,000	100%	100%
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	房地产	房地产开发、自有房屋租赁	人民币 30,000	30,000	100%	100%
深圳城市主场投资有限公司	深圳	投资	兴办实业、国内商业	人民币 10,000	-	100%	100%
上海招商房地产有限公司	上海	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 30,000	30,000	100%	100%
招商局地产(南京)有限公司	南京	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 30,000	30,000	100%	100%
天津招商房地产有限公司	天津	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 40,000	30,000	75%	75%

6. 合并财务报表范围 - 续

名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 千元	本集团年末 实际投资额 人民币千元	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 表决权比例
<u>上年末及本年末本集团均持有之主要子公司 - 续</u>							
深圳市美越房地产顾问有限公司(注1)	深圳	房地产	房地产经纪、策划咨询	人民币 1,000	21,215	100%	100%
招商局物业管理有限公司	深圳	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	人民币 25,000	169,200	100%	100%
北京招商局物业管理有限公司	北京	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	人民币 5,000	4,000	80%	80%
南京招商局物业管理有限公司	南京	物业	物业管理、装修、咨询、 设备销售、维修、物业的出租、代售	人民币 5,000	5,000	100%	100%
上海招商局物业管理有限公司	上海	物业	物业管理、装修、咨询、 设备销售、维修、物业的出租、代售	美元 620	5,130	100%	100%
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	人民币 5,000	5,000	100%	100%
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	港币 10	11	100%	100%
深圳招商物业管理有限公司	深圳	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	人民币 11,200	11,200	100%	100%
漳州招商局物业管理有限公司	漳州	物业	物业管理、装修、咨询、 维修、物业的出租、代售	人民币 500	500	100%	100%
深圳市招商其乐物业管理有限公司	深圳	物业	物业管理、装修、咨询、 设备销售、维修、物业的出租、代售	人民币 2,000	1,200	60%	60%
漳州招商鸿隆房地产有限公司	漳州	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 40,000	28,000	70%	70%
漳州招商房地产有限公司	漳州	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 50,000	25,500	51%	51%
珠海汇丰房地产有限公司	珠海	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 8,000	8,000	100%	100%
珠海源丰房地产有限公司	珠海	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 8,000	4,080	51%	51%

6. 合并财务报表范围 - 续

名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 千元	本集团年末 实际投资额 人民币千元	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 表决权比例
<u>上年末及本年末本集团均持有之主要子公司 - 续</u>							
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 30,000	353,250	60%	60%
佛山鑫城房地产有限公司(注2)	佛山	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	美元 127,000	478,690	50%	50%
会鹏房地产发展有限公司(注2)	香港	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	港币 10	5	50%	50%
苏州双湖房地产有限公司(注2)	苏州	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	美元 160,000	326,845	50%	50%
天津招胜房地产有限公司	天津	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 30,000	30,000	100%	100%
苏州招商南山地产有限公司	苏州	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 100,000	60,000	60%	60%
成都招商置地有限公司	成都	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	人民币 50,000	30,000	60%	60%
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	投资	投资兴办实业、国内商业	人民币 5,000	2,550	51%	51%
上海招商闵盛置业有限公司	上海	房地产	房地产开发经营、室内装潢服务 建筑材料销售	人民币 30,000	30,000	100%	100%
上海招商奉盛置业有限公司	上海	房地产	房地产开发经营、室内装潢服务 建筑材料销售	人民币 30,000	30,000	100%	100%
深圳招商建设有限公司	深圳	房地产	建筑工程施工、装饰工程设计与 施工、电梯、空调工程维护、 建筑材料的销售	人民币 50,000	50,000	100%	100%
广州启迪科技园投资有限公司	广州	房地产	创业投资业务	人民币 30,000	21,777	72.59%	72.59%
佛山信捷房地产有限公司(注2)	佛山	房地产	房地产开发、销售及提供相关的 售后服务	美元 219,800	1,511,578	50%	50%
Heighten Holdings Limited	英属处女岛	投资	投资	美元 0.002	11	100%	100%
Converage Holdings Limited	英属处女岛	投资	投资	美元 0.002	11	100%	100%

6. 合并财务报表范围 - 续

名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 千元	本集团年末 实际投资额 人民币千元	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 表决权比例
<u>本年度非同一控制下企业合并新增子公司</u>							
上海招商奉瑞置业有限公司(注3)	上海	房地产	房地产开发、室内装潢服务 建筑材料销售	人民币 10,000	10,000	100%	100%
<u>本年度新设立的子公司</u>							
招商局地产(重庆)花园城有限公司(注4)	重庆	房地产	房地产开发、室内装潢服务 建筑材料销售	人民币 30,000	30,000	100%	100%
招商局嘉铭(北京)房地产开发 有限公司(注5)	北京	房地产	房地产开发、室内装潢服务 建筑材料销售	人民币 200,000	100,000	50%	50%
深圳招商商业发展有限公司(注6)	深圳	房地产	商业物业的开发建设、经营、 管理、租赁投资兴办实业	人民币 51,000	51,000	100%	100%
北京康拉德房地产开发有限公司(注7)	北京	房地产	房地产开发、销售自行开发后 的商品房、酒店开发建设、 货物进出口、技术进出口	人民币 30,000	18,000	60%	60%
<u>本年度处置之子公司</u>							
招商港务(新加坡)有限公司(注8)	新加坡	贸易	贸易	新加坡元 15,000	-	100%	100%
富城(中国)有限公司(注9)	香港	物业	物业管理、装修、咨询、物业设备 销售、维修、物业的出租、代售	港币 10	-	100%	100%
南京富城房地产开发有限公司(注9)	南京	房地产	地产开发建设、租赁销售、物业管理	美元 4,000	-	100%	100%
Elite Trade Investments Limited (注9)	英属处女岛	投资	投资	美元 0.003	-	100%	100%
西安招商局物业管理有限公司(注10)	西安	物业	物业管理、装修、咨询、物业设备 销售、维修、物业的出租、代售	人民币 1,000	-	100%	100%

6. 合并财务报表范围 - 续

注1：2008年1月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司以人民币2,088万元向少数股东自然人高宏收购其持有的深圳市美越房地产顾问有限公司45%的股权。截至2008年12月31日止，股权转让手续已办理完毕，深圳招商房地产有限公司对深圳市美越房地产顾问有限公司的持股比例由55%增至100%。

注2：公司通过子公司瑞嘉投资实业有限公司分别间接持有佛山鑫城房地产有限公司、会鹏房地产发展有限公司、苏州双湖房地产有限公司50%的权益性资本，但由于公司在该等公司的董事会中占多数表决权，从而能够对该等公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等公司纳入合并财务报表的合并范围。会鹏房地产发展有限公司持有佛山信捷房地产有限公司100%的权益性资本，公司将佛山信捷房地产有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注3：2007年11月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与上海建都房地产开发有限公司共同投资设立上海招商奉瑞置业有限公司，注册资本人民币1,000万元。其中深圳招商房地产有限公司出资人民币100万元，占10%的权益性资本。

2008年3月，深圳招商房地产有限公司与上海建都房地产开发有限公司签订股权转让协议，受让其持有的上海招商奉瑞置业有限公司70%的股权，转让价格为人民币700万元。转让完成后，深圳招商房地产有限公司持有上海招商奉瑞置业有限公司80%的股权，公司因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

2008年12月，深圳招商房地产有限公司与上海建都房地产开发有限公司签订股权转让协议，受让其持有的上海招商奉瑞置业有限公司20%的股权，转让价格为人民币200万元。转让完成后，深圳招商房地产有限公司对上海招商奉瑞置业有限公司的持股比例由80%增至100%。

本年度非同一控制下企业合并新增子公司于购买日及2007年12月31日之财务状况、购买日至合并当期期末的经营成果及现金流量详见附注62。

注4：2008年1月，公司投资人民币3,000万元设立全资子公司招商局地产（重庆）花园城有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%。

注5：2008年4月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司共同投资设立招商局嘉铭（北京）房地产有限公司，注册资本为人民币20,000万元，其中深圳招商房地产有限公司出资人民币10,000万元，占50%的权益性资本。由于深圳招商房地产有限公司在招商局嘉铭（北京）房地产有限公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，公司因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

注6：2008年4月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司出资人民币5,100万元设立全资子公司深圳招商商业发展有限公司，持股比例及享有的表决权比例均为100%，公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

6. 合并财务报表范围 - 续

注7：2008年12月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳招商理财服务有限公司共同投资设立北京康拉德房地产开发有限公司，注册资本为人民币3,000万元，其中，深圳招商房地产有限公司出资人民币1,800万元，持股比例及享有表决权比例均为60%，公司将其纳入合并财务报表的合并范围。

注8：公司之子公司招商港务(新加坡)有限公司2007年度开始清算，并于2008年4月注销，自2008年1月1日起公司不再将其纳入合并财务报表的合并范围。

注9：2008年2月，公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与少数股东海宜有限公司签署股权转让协议，受让富城(中国)有限公司20%的股权，股权转让价为人民币8,000万元。截止2008年3月31日，该股权转让的相关手续已办理完毕。股权转让完成以后，瑞嘉投资实业有限公司持有富城(中国)有限公司100%的权益性资本，富城(中国)有限公司持有南京富城房地产开发有限公司100%的权益性资本。

2008年11月，瑞嘉投资实业有限公司经董事会决议批准，以持有的富城(中国)有限公司100%股权认购瑞嘉投资实业有限公司之子公司Elite Trade Investments Limited增发的股票1股，股票面值美元1元，增发价为港币162,122,783元。

同时，经董事会决议批准，瑞嘉投资实业有限公司将持有的Elite Trade Investments Limited 100%股权转让给瑞嘉投资实业有限公司之子公司Heighten Holdings Limited。截至2008年11月30日止，该股权转让的相关手续已办理完毕。上述股权转让完成以后，Heighten Holdings Limited持有Elite Trade Investments Limited 100%的权益性资本，Elite Trade Investments Limited持有富城(中国)有限公司100%的权益性资本。

2008年12月，Heighten Holdings Limited与ADF Phoenix IV Limited签署了《股份出售与购买协议》，将其持有的Elite Trade Investments Limited 100%的股权转让给ADF Phoenix IV Limited，股权转让款为人民币880,668,338元。该转让价格系以中通诚资产评估有限公司出具的中通评报字(2008)194号《资产评估报告》对Elite Trade Investments Limited截止2008年11月15日的资产净值的评估值为依据。截至2008年12月23日止，瑞嘉投资实业有限公司已收到上述股权转让款计106,067,034美元(折合人民币725,000,000元)，并办理了相关的股权转让手续。2008年12月23日起，本集团不再将上述已转让子公司纳入合并财务报表的合并范围。

注10：2008年8月7日，公司之子公司招商局物业管理有限公司及其子公司招商局物业管理(香港)有限公司与西安宏石物业管理有限公司达成股权转让协议，分别将其持有的西安招商局物业管理有限公司70%和30%股权，以人民币803,129元和人民币344,198元转让给西安宏石物业管理有限公司。截止2008年9月30日，该股权转让的相关手续已办理完毕。2008年10月1日起，本集团不再将西安招商局物业管理有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

注8、注9及注10所述本年度处置之子公司于本年度年初及处置日的财务状况及年初至处置日的经营成果及现金流量情况详见附注63。

7. 货币资金

	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币元	原币金额	折算率	人民币元
现金						
- 人民币	50,001	1.00	50,001	103,917	1.00	103,917
- 港币	20,276	0.88	17,836	24,150	0.94	22,614
- 新加坡币				154	5.05	776
银行存款						
- 人民币	6,884,738,331	1.00	6,884,738,331	3,460,019,252	1.00	3,460,019,252
- 港币	8,388,656	0.88	7,393,460	13,314,042	0.94	12,467,269
- 美元	68,154,853	6.83	465,827,107	9,848,935	7.30	71,942,532
其他货币资金(注)						
- 人民币	12,720,371	1.00	12,720,371	14,694,157	1.00	14,694,157
- 美元	2,690,200	6.83	18,386,441	3,948,929	7.30	28,845,346
			<u>7,389,133,547</u>			<u>3,588,095,863</u>

注：其他货币资金的余额主要为远期外汇交易合约及工程款保函的保证金。

8. 交易性金融资产

	年末公允价值 人民币元	年初公允价值 人民币元
衍生金融资产	<u>97,331,980(注)</u>	<u>-</u>

注：系公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司与 ING Bank N.V., Hong Kong Branch 签订的若干不交割本金的远期外汇买卖合同之年末公允价值。截至 2008 年 12 月 31 日止，上述远期外汇买卖合同的名义本金共计 269,020,000 美元。该等合约将于 2009 年 1 月 5 日至 2009 年 9 月 24 日期间到期。

9. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	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
1年以内	106,050,263	94	2,312,665	103,737,598	54,400,839	91	478,083	53,922,756
1至2年	1,420,716	1	25,136	1,395,580	284,577	1	25,546	259,031
2至3年	169,547	1	31,982	137,565	912,803	1	265,236	647,567
3年以上	4,700,950	4	2,793,814	1,907,136	4,223,585	7	2,554,205	1,669,380
合计	112,341,476	100	5,163,597	107,177,879	59,821,804	100	3,323,070	56,498,734

(2) 应收账款按类别披露如下：

类别	年末数				年初数				分类依据和理由
	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	
单项金额重大的款项	-	-	-	-	-	-	-	-	单项金额人民币 1000万元以上
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 风险较大的款项	4,700,950	4	2,793,814	1,907,136	4,223,585	7	2,554,205	1,669,380	账龄3年以上
其他不重大的款项	107,640,526	96	2,369,783	105,270,743	55,598,219	93	768,865	54,829,354	
合计	112,341,476	100	5,163,597	107,177,879	59,821,804	100	3,323,070	56,498,734	

(3) 应收账款坏账准备的变动如下：

	2008年 人民币元	2007年 人民币元
年初数	3,323,070	3,335,742
本年计提额	1,970,863	301,075
本年转回数	130,336	313,747
年末数	5,163,597	3,323,070

(4) 欠款金额前五名情况如下：

前五名欠款总额 人民币元	账龄	占应收账款总额比例 %
11,989,715	1年以内	11

(5) 应收账款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

10. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额 人民币元	比例 %	金额 人民币元	比例 %
1年以内	26,822,305	95	6,987,171	96
1至2年	1,444,551	5	308,000	4
2至3年	50,000	-	-	-
合计	<u>28,316,856</u>	<u>100</u>	<u>7,295,171</u>	<u>100</u>

(2) 预付款项按类别披露如下：

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元	分类的依据和理由
单项金额重大的款项	13,616,507	-	单项金额人民币 1000万元以上
单项金额不重大但按信用风险 特征组合后风险较大的款项	-	-	账龄3年以上
其他不重大的款项	14,700,349	7,295,171	
	<u>28,316,856</u>	<u>7,295,171</u>	

(3) 预付款项余额中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

11. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析如下：

账龄	年末数				年初数			
	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
1年以内	625,184,871	71	59,823	625,125,048	802,223,107	96	22,917	802,200,190
1至2年	258,550,646	29	108,049,251	150,501,395	32,852,904	4	65,553	32,787,351
2至3年	1,644,540	-	214,920	1,429,620	434,824	-	7,240	427,584
3年以上	3,171,213	-	1,721,148	1,450,065	3,479,034	-	2,002,464	1,476,570
	<u>888,551,270</u>	<u>100</u>	<u>110,045,142</u>	<u>778,506,128</u>	<u>838,989,869</u>	<u>100</u>	<u>2,098,174</u>	<u>836,891,695</u>

11. 其他应收款 - 续

(2)其他应收款按类别披露如下：

类别	年末数			年初数			分类的依据和理由
	金额 人民币元	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	
单项金额重大的款项	819,625,246	108,033,906(注)	711,591,340	531,199,497	-	531,199,497	单项金额人民币 1000万元以上
单项金额不重大但按 信用风险特征组合 后风险较大的款项	3,171,213	1,721,148	1,450,065	3,479,034	2,002,464	1,476,570	账龄3年以上
其他不重大的款项	65,754,811	290,088	65,464,723	304,311,338	95,710	304,215,628	
合计	888,551,270	110,045,142	778,506,128	838,989,869	2,098,174	836,891,695	

注：公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司根据《国有土地使用权公开出让成交确认书》，由于未按约定期限缴纳竞得土地的首期款，对已支付的的竞买保证金计 122,501,310 港元(折合人民币 108,033,906 元)全额计提了减值准备。

(3)其他应收款坏账准备的变动如下：

	2008年 人民币元	2007年 人民币元
年初数	2,098,174	3,541,463
本年计提额	109,613,230	288,845
本年转回数	9,122	1,714,534
本年其他转出	258,160	17,600
外币报表折算差额	(1,398,980)	-
年末数	110,045,142	2,098,174

(4)欠款金额前五名情况如下：

前五名欠款总额 人民币元	账龄	占其他应收款总额比例 %
774,705,246	2年以内	87

(5)其他应收款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

12. 存货

类别	年末数			年初数		
	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
房地产开发成本	22,931,730,833	296,210,000	22,635,520,833	15,997,211,790	-	15,997,211,790
房地产开发产品	1,227,864,442	-	1,227,864,442	1,165,031,359	-	1,165,031,359
原材料	4,450,453	-	4,450,453	3,982,071	-	3,982,071
低值易耗品及其他	1,628,505	162,982	1,465,523	1,268,635	162,982	1,105,653
	<u>24,165,674,233</u>	<u>296,372,982</u>	<u>23,869,301,251</u>	<u>17,167,493,855</u>	<u>162,982</u>	<u>17,167,330,873</u>

(1) 房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 人民币万元	年初数 人民币元	年末数 人民币元
房地产在建开发成本：					
北京溪城家园	2008.10	2012.04	434,899	-	1,769,857,158
佛山依云上城	2008.08	2013.03	282,598	-	1,609,776,610
天津卫津南项目	2007.10	2013.09	394,315	1,285,621,090	1,579,060,949
苏州小石城	2008.04	2014.03	462,932	-	1,469,354,406
北京公园·1872	2006.10	2012.11	378,198	1,236,507,084	1,332,885,813
上海海德花园二至四期	2006.05	2012.07	150,842	1,031,473,491	1,252,815,691
佛山依云水岸	2008.04	2012.06	324,049	-	1,171,678,450
广州金山谷	2008.02	2015.07	482,973	-	1,053,695,705
深圳招商澜园	2008.03	2009.12	155,498	-	984,596,333
深圳招商观园	2008.08	2011.08	195,073	-	936,723,035
上海颀桥项目	2008.07	2011.11	132,539	-	701,560,844
重庆招商·江湾城	2007.10	2012.10	179,892	478,206,869	681,509,730
上海海湾项目	2008.10	2014.10	163,139	-	574,159,384
上海南桥项目	2008.03	2010.03	84,502	-	495,818,192
南京依云溪谷	2006.12	2010.12	100,524	146,494,943	481,672,906
深圳海月华庭	2007.02	2009.07	45,020	156,405,242	328,987,065
漳州招商花园城	2008.07	2011.11	63,701	-	286,338,846
苏州依云水岸三期	2007.12	2009.03	40,573	-	279,549,890
深圳依山郡二期及三期	2007.12	2009.08	42,863	134,380,464	215,500,993
深圳花园城五期	2008.03	2010.06	38,833	16,241,263	202,669,933
深圳花园城数码大厦	2007.09	2009.09	30,360	4,750,541	187,526,695
珠海招商花园城 A	2008.12	2011.02	72,484	-	184,743,841
深圳美伦公寓	2008.03	2009.12	28,557	-	158,172,763
天津西康路 36 号	2007.03	2009.11	57,942	283,646,221	128,614,510
深圳兰溪谷二期二号地块	2008.08	2011.01	35,890	-	101,016,614
上海依云郡二期	2007.12	2008.12	13,706	55,966,528	-
南京国际金融中心	2005.01	2008.11	66,448	608,751,475	-
其他				91,133,150	79,142,656
小计				<u>5,529,578,361</u>	<u>18,247,429,012</u>

12. 存货 - 续

(1) 房地产开发成本列示如下 - 续：

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 人民币万元	年初数 人民币元	年末数 人民币元
房地产拟开发土地：					
重庆花园城项目	2009.11	2015.08	361,338	1,256,600,000	1,284,527,080
苏州唯亭	2009.12	2012.12	170,818	1,010,191,231	1,022,094,091
深圳雍景湾	2009.04	2012.06	203,935	-	934,910,249
深圳招商局广场	2009.08	2012.03	143,759	-	438,047,925
深圳伍兹公寓	2009.08	2012.04	76,649	-	311,251,663
珠海招商花园城 B	2009.05	2012.07	135,332	255,771,122	270,483,988
深圳西乡高尔夫花园	2009.12	2012.04	114,841	147,464,045	191,832,850(注 1)
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.03	29,360	-	145,544,282
漳州假日 365	2009.04	2012.10	42,534	-	85,609,693
佛山依云上城	2008.08	2013.03	282,598	1,520,896,368	-
苏州小石城	2008.04	2014.03	462,932	1,259,858,920	-
佛山依云水岸	2008.04	2012.06	324,049	1,008,616,615	-
深圳招商观园	2008.05	2011.08	195,073	809,517,626	-
广州金山谷	2008.02	2015.07	482,973	780,577,841	-
上海颀桥项目	2008.07	2011.11	132,539	570,845,634	-
深圳招商澜园	2008.03	2009.12	155,498	523,319,068	-
上海南桥项目	2008.03	2010.03	84,502	366,785,374	-
南京依云溪谷二期、三期	2008.01	2010.12	100,524	302,144,364	-
珠海招商花园城 A	2008.04	2011.02	72,484	161,400,809	-
漳州招商花园城	2008.07	2011.11	63,701	193,617,509	-
深圳美伦公寓	2008.03	2009.12	28,557	132,489,922	-
苏州依云水岸三期	2007.12	2009.03	40,573	125,258,519	-
深圳兰溪谷二期二号地块	2008.08	2011.01	35,890	42,278,462	-
小计				10,467,633,429	4,684,301,821
减：跌价准备					296,210,000
其中：依云上城				-	182,370,000
苏州唯亭				-	113,840,000
合计				15,997,211,790	22,635,520,833(注 2)

注 1：公司之子公司深圳市美越房地产顾问有限公司于 2006 年 1 月 11 日在深圳市汇三盈拍卖行有限公司举行的第 24 期拍卖会上竞得西乡高尔夫花园项目的土地使用权，但由于西乡大道及地铁施工等基础设施建设占地的需要，深圳市政府对该地块的规划尚未确定。截至 2008 年 12 月 31 日止，该土地使用权的权证尚在办理之中。

注 2：截至 2008 年 12 月 31 日止，在建开发成本及拟开发土地中重庆花园城项目、兰溪谷二期二号地块、西乡高尔夫花园、雍景湾、招商局广场、伍兹公寓、科技大厦二期、花园城五期、花园城数码大厦、苏州小石城、假日 365 共计 817,268 平方米已签订土地出让协议，但土地使用权证还在办理之中。

12. 存货 - 续

(2) 房地产开发产品列示如下：

项目名称	竣工时间	年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	年末数 人民币元
深圳兰溪谷二期	2007.06	627,743,060	188,262,604	172,580,466	643,425,198
天津西康路 36 号已完工别墅	2008.11	-	323,162,846	129,852,297	193,310,549
上海依云郡二期	2008.12	-	137,060,979	-	137,060,979
南京依云溪谷一期	2008.06	-	256,266,558	191,056,253	65,210,305
苏州依云水岸二期	2007.12	144,804,688	23,494,510	121,609,793	46,689,405
北京公园 1872 一期	2008.12	-	302,287,747	257,813,843	44,473,904
深圳依山郡二期	2008.06	37,455,521	96,969,484	94,548,904	39,876,101
漳州珊瑚苑四期	2007.12	54,877,256	2,814,595	37,041,094	20,650,757
漳州阳光花园一期	2006.06	11,855,101	-	-	11,855,101
漳州依山海二期	2007.12	10,075,953	-	2,461,836	7,614,117
上海依云郡一期	2007.06	5,295,477	-	-	5,295,477
上海海德花园一期	2006.10	4,516,472	-	1,129,214	3,387,258
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
深圳海运中心	2007.12	258,951,663	-	258,951,663	-
苏州依云水岸一期	2006.08	910,885	294,512	1,205,397	-
其他		7,105,626	2,081,507	1,611,499	7,575,634
合计		<u>1,165,031,359</u>	<u>1,332,695,342</u>	<u>1,269,862,259</u>	<u>1,227,864,442</u>

2008年12月31日，本集团房地产存货中不存在抵押、担保，无停工、烂尾项目。

本年度借款费用资本化金额为人民币 679,850,396 元(2007 年度为人民币 347,936,386 元)，其中已资本化的利息支出为人民币 795,241,730 元，已资本化的汇兑收益为人民币 115,391,334 元。

(3) 存货跌价准备列示如下：

	年初数 人民币元	本年计提数 人民币元	本年转回数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
房地产开发成本	-	296,210,000(注)	-	-	296,210,000
低值易耗品及其他	162,982	-	-	-	162,982
合计	<u>162,982</u>	<u>296,210,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>296,372,982</u>

注：本年末，本集团根据存货的可变现净值低于账面价值的金额计提存货跌价准备计人民币 296,210,000 元。

13. 其他流动资产

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
预付土地增值税(注)	88,259,891	6,596,589
预付营业税金	86,302,838	-
预付其他税费	36,987,535	-
预付租金	8,968,112	-
其他	7,078,366	3,012,055
	<u>227,596,742</u>	<u>9,608,644</u>

注：本集团对于房产竣工结算前预收的售房款按照法定的预征比例预缴土地增值税并计入其他流动资产。在房产竣工结算后，按照转让房地产取得的收入减去法定扣除项目后得出的增值额和相应的税率计算实际应缴纳的土地增值税，在抵减了相应的预缴金额后计入其他流动负债。

14. 可供出售金融资产

项目	年末 公允价值 人民币元	年初 公允价值 人民币元
国农科技股票	<u>1,743,773</u>	<u>3,887,829</u>

15. 长期应收款

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
委托贷款(注1)	838,808,511	-
股权转让尾款(注2)	133,151,523	-
合计	<u>971,960,034</u>	<u>-</u>

注1：2008年11月，公司与中国农业银行深圳南山支行(以下简称“农业银行南山支行”)签订《委托贷款委托合同》，委托贷款额度为人民币900,000,000元，约定由农业银行南山支行根据公司提交的《委托贷款通知单》在委托贷款额度内向指定对象发放委托贷款。

长期应收款 - 续

2008年12月17日，农业银行南山支行根据公司提交的《委托贷款通知单》向南京富城房地产开发有限公司提供委托贷款计人民币838,808,511元，南京富城房地产开发有限公司以其持有的南京国际金融中心负1层至6层、8层至51层的房产计100,189平方米作为抵押担保。

注2：2008年12月，公司之子公司 Heighten Holdings Limited 转让了其持有的 Elite Trade Investments Limited 的股权，尚未收回的尾款计人民币155,668,338元（详见附注6注9）。根据与受让方 ADF Phoenix IV Limited 签署的《股份出售与购买协议》，该尾款将于三至四年内收回。本集团参照同期银行融资利率，计算了未确认融资收益计人民币22,516,815元，并相应抵减了长期应收款。

16. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下

被投资公司名称	初始 投资额 人民币元	年初数 人民币元	本年 新增投资 人民币元	本年 权益调整 人民币元	本年 现金股利 人民币元	其他 减少 人民币元	年末数 人民币元
按权益法核算							
深圳招商华侨城投资有限公司	50,000,000	230,568,095	-	107,279,642	-	-	337,847,737
广州市番禺创新科技园有限公司	200,000,000	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000
北京天平物业管理有限公司	490,000	890,261	-	320,789	-	-	1,211,050
招商局光明科技园有限公司	98,000,000	94,369,571	-	(3,945,297)	-	-	90,424,274
深圳海涛酒店有限公司	4,996,675	5,635,361	-	462,512	354,640	-	5,743,233
天津兴海房地产开发有限公司	6,750,000	19,265,977	-	73,546,354	12,515,976	-	80,296,355
深圳招商华侨城物业有限公司	2,500,000	2,629,851	-	146,743	-	-	2,776,594
北京恒世华融房地产开发有限公司	24,220,904	13,831,308	-	(699,902)	-	-	13,131,406
深圳 TCL 光电科技有限公司(注1)	40,000,000	-	40,000,000	(298,380)	-	-	39,701,620
按成本法核算							
深圳招商工程有限公司	100,000	100,000	-	-	-	-	100,000
深圳市渔人码头酒家有限公司(注2)	100,000	100,000	-	-	-	-	100,000
上海招商奉瑞置业有限公司(注3)	1,000,000	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-
合计	428,157,579	568,390,424	40,000,000	176,812,461	12,870,616	1,000,000	771,332,269
减：减值准备		100,000					100,000
长期股权投资净额		568,290,424					771,232,269

长期股权投资减值准备变动如下：

被投资公司名称	年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
深圳市渔人码头酒家有限公司(注2)	100,000	-	-	100,000

16. 长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续

注 1：2007 年 12 月 29 日，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与深圳 TCL 房地产有限公司签订股权转让协议，受让其持有的深圳 TCL 光电科技有限公司 40% 的股权，转让价格为人民币 40,000,000 元。截至 2008 年 12 月 31 日止，股权转让的相关手续已办理完毕。

注 2：深圳市渔人码头酒家有限公司系公司之子公司深圳市泰格公寓管理有限公司于 2001 年投资设立，由于经营不善，现已停止营业。深圳市泰格公寓管理有限公司对其长期投资全额计提减值准备。

注 3：详见附注 6 注 3。

16. 长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

被投资公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	占被投资公司 注册资本的比例 %	占被投资公司 表决权的比例 %	被投资公司 年末资产总额 人民币元	被投资公司 年末负债总额 人民币元	被投资公司 本年营业收入总额 人民币元	被投资公司 本年净利润 人民币元
合营企业									
深圳招商华侨城投资有限公司	深圳	房地产开发	100,000,000	50	50	4,556,368,362	3,880,672,887	710,762,603	206,329,754
广州市番禺创新科技园有限公司(注)	广州	物业租赁、物业管理	150,000,000	70	50	479,277,780	16,168,371	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	深圳	物业管理	5,000,000	50	50	7,030,596	1,692,717	5,373,208	293,486
联营企业									
北京天平物业管理有限公司	北京	物业管理	1,000,000	49	49	4,193,439	1,729,880	8,837,219	654,671
招商局光明科技园有限公司	深圳	房地产开发、物业管理	200,000,000	49	49	202,060,646	17,521,312	1,800,000	(8,051,627)
深圳海涛酒店有限公司	深圳	酒店经营	6,000,000	45	45	14,752,692	1,989,951	8,855,632	1,022,151
天津兴海房地产开发有限公司	天津	房地产开发	15,000,000	45	45	509,653,152	331,216,807	605,329,893	161,767,295
北京恒世华融房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	50,000,000	24	24	920,551,815	881,239,621	-	(2,784,090)
深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳	自有物业开发	200,000,000	40	40	106,253,825	13,045,443	-	(745,949)

注：公司之子公司广州启迪科技园投资有限公司持有广州市番禺创新科技园有限公司 70% 的股权。由于广州市番禺创新科技园有限公司的章程明确规定对于该公司的财务和经营决策必须经全体股东一致讨论决定，故广州启迪科技园投资有限公司并不能对广州市番禺创新科技园有限公司实施控制，亦未将该公司纳入合并财务报表的合并范围。

(3) 本集团于 2008 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

17. 投资性房地产

	<u>房屋建筑物</u> 人民币元	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
原值			
年初数	2,000,572,059	940,122,846	2,940,694,905
本年购置	849,893	-	849,893
自用房地产或存货转换为投资性房地产	309,942,638	105,852,033	415,794,671
因处置子公司而减少	65,533,522	2,583,602	68,117,124
年末数	<u>2,245,831,068</u>	<u>1,043,391,277</u>	<u>3,289,222,345</u>
累计折旧及累计摊销			
年初数	517,111,735	45,907,033	563,018,768
本年计提额	97,263,604	18,767,792	116,031,396
自用房地产或存货转换为投资性房地产	1,548,818	7,988,752	9,537,570
因处置子公司而减少	31,579,802	761,357	32,341,159
年末数	<u>584,344,355</u>	<u>71,902,220</u>	<u>656,246,575</u>
减值准备			
年初数及年末数	-	-	-
净额			
年初数	<u>1,483,460,324</u>	<u>894,215,813</u>	<u>2,377,676,137</u>
年末数	<u>1,661,486,713</u>	<u>971,489,057</u>	<u>2,632,975,770</u>

截至2008年12月31日止，本集团投资性房地产无抵押的情况。

截至2008年12月31日止，本集团尚有净值计人民币313,624,063元的投资性房地产产权证尚在办理之中。

18. 固定资产

	房屋及建筑物 人民币元	机器设备 人民币元	运输工具 人民币元	电子设备、家具、 器具及其他 人民币元	合计 人民币元
固定资产原值					
年初数	203,225,138	342,354,720	46,022,024	51,841,848	643,443,730
本年购置	29,449,291	1,954,557	9,335,090	8,176,501	48,915,439
本年在建工程转入	799,837	15,444,807	-	693,300	16,937,944
本年处置及出售	-	6,592,240	3,760,790	2,213,716	12,566,746
本年其他减少	35,143,623	-	-	-	35,143,623
年末数	198,330,643	353,161,844	51,596,324	58,497,933	661,586,744
累计折旧					
年初数	79,067,177	219,450,319	24,130,689	31,643,400	354,291,585
本年计提折旧	7,832,120	11,929,660	5,598,260	6,855,842	32,215,882
本年处置及出售	-	4,909,956	1,190,093	1,845,778	7,945,827
本年其他减少	1,548,818	-	-	-	1,548,818
期末数	85,350,479	226,470,023	28,538,856	36,653,464	377,012,822
减值准备					
年初数及年末数	-	-	-	-	-
净额					
年初数	124,157,961	122,904,401	21,891,335	20,198,448	289,152,145
年末数	112,980,164	126,691,821	23,057,468	21,844,469	284,573,922

截至2008年12月31日止，本集团尚有净值为人民币48,429,059元的固定资产产权证尚在办理之中。

19. 在建工程

工程名称	年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年完工 转入固定资产 人民币元	本年 其他转出 人民币元	年末数 人民币元	预算数 人民币元	工程投入 占预算比例 %	资金来源
变电站工程	23,668,881	15,140,213	6,008,551	-	32,800,543	220,360,000	18	自有资金
供水工程	12,126,102	3,503,102	10,929,393	761,915	3,937,896	22,168,616	71	自有资金
建筑工程	2,316,011	560,532	-	-	2,876,543	2,876,543	100	自有资金
改建工程	93,283,124	97,536,299	-	190,819,423	-	190,819,423	100	自有资金
合计	131,394,118	116,740,146	16,937,944	191,581,338	39,614,982			
减：减值准备	-	-	-	-	-			
在建工程净值	131,394,118				39,614,982			

20. 无形资产

	土地使用权 人民币元	软件 人民币元	合计 人民币元
原值			
年初数	59,673,607	213,300	59,886,907
本年增加	-	9,280	9,280
转入投资性房地产	59,673,607	-	59,673,607
年末数	-	222,580	222,580
累计摊销			
年初数	7,338,820	84,161	7,422,981
本年计提额	649,932	44,207	694,139
转入投资性房地产	7,988,752	-	7,988,752
年末数	-	128,368	128,368
净额			
年初数	52,334,787	129,139	52,463,926
年末数	-	94,212	94,212

21. 长期待摊费用

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
经营租入固定资产改良支出	183,911,501	5,112,593
户外广告设施费	6,957,351	295,926
高尔夫会籍费	349,732	571,632
其他	5,320,710	2,120,793
合计	196,539,294	8,100,944

22. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元
应收账款坏账准备	3,323,070	427,869	996,921	85,377
其他应收款坏账准备	2,098,174	630,143	660,094	126,029
存货跌价准备	162,982	162,982	29,337	32,596
长期股权投资减值准备	100,000	100,000	18,000	20,000
固定资产折旧	191,416	298,286	34,455	53,692
其他长期资产摊销	823,128	1,501,667	271,632	388,566
预提土地增值税	20,571,323	154,825,620	6,788,537	38,519,585
预计负债	1,211,060	8,251,911	217,991	1,650,382
合计	28,481,153	166,198,478	9,016,967	40,876,227

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
可抵扣亏损	29,535,706	4,190,278
可抵扣暂时性差异	146,708,850	87,387,708
合计	176,244,556	91,577,986

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将不迟于 2013 年到期。

23. 资产减值准备

	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年转回数 人民币元	本年其他转出 人民币元	外币报表折算差 人民币元	年末数 人民币元
坏账准备	5,421,244	111,584,093	139,458	258,160	(1,398,980)	115,208,739
-应收账款	3,323,070	1,970,863	130,336	-	-	5,163,597
-其他应收款	2,098,174	109,613,230	9,122	258,160	(1,398,980)	110,045,142
存货跌价准备	162,982	296,210,000	-	-	-	296,372,982
长期股权投资减值准备	100,000	-	-	-	-	100,000
合计	5,684,226	407,794,093	139,458	258,160	(1,398,980)	411,681,721

24. 短期借款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
信用借款	2,802,290,730	3,876,295,661
保证借款	811,665,548(注)	1,795,236,833
合计	<u>3,613,956,278</u>	<u>5,671,532,494</u>

注：公司向招商银行蛇口支行借款人民币 400,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司深圳招商供电有限公司向 ING Bank N.V., Shanghai Branch 借款 30,000,000 美元(折合人民币 205,038,000 元)，由公司提供担保；向招商银行蛇口支行借款 24,380,000 美元(折合人民币 166,627,548 元)，由招商局蛇口工业区有限公司担保。

公司之子公司苏州招商南山地产有限公司向招商银行相城支行借款人民币 40,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司、深圳市南山开发实业有限公司提供担保。

25. 应付票据

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元
银行承兑汇票	<u>143,287,841(注)</u>	<u>97,215,654</u>

注：招商局蛇口工业区有限公司为公司之子公司深圳招商房地产有限公司在招商银行新时代支行开立的银行承兑汇票提供担保，担保金额为人民币 58,169,050 元。上述银行承兑汇票将于 2009 年到期。

26. 应付账款

(1)应付账款余额中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项情况如下：

股东名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元	性质
招商局蛇口工业区有限公司(注)	77,056,300	-	地价款
招商局蛇口工业区有限公司	5,338,724	5,338,724	海运中心土地款
合计	82,395,024	5,338,724	

注：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司向招商局蛇口工业区有限公司购买招商科技大厦二期、招商局广场、伍兹公寓、雍景湾项目而尚未支付的地价款尾款人民币29,259,600元，以及兰溪谷二期二号地块尚未补缴的地价款人民币47,796,700元。

(2)账龄超过一年的大额应付账款情况如下：

单位名称	年末数 人民币元	账龄	未支付原因	资产负债表日 后偿还金额 人民币元
宏润建设集团股份有限公司	1,525,608	1-2年	5%的工程质量保证金，待工程保质期后无质量问题支付	-
苏州二建建筑集团有限公司	1,955,258	1-2年	5%的工程质量保证金，待工程保质期后无质量问题支付	-
朝阳区房地产经营开发有限公司	40,000,000	3-4年	应付朝阳区房地产经营开发有限公司的拆迁协助费，待取得国土局发放的拆迁结案书后再予支付	-

27. 预收款项

(1)预收款项账龄分析如下：

	年末数		年初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	2,699,705,236	99	170,341,970	93
1至2年	29,679,420	1	11,334,473	6
2至3年	2,088,037	-	1,377,389	1
合计	2,731,472,693	100	183,053,832	100

27. 预收款项 - 续

(2)其中,预收售楼款列示如下:

项目名称	年初数 人民币元	年末数 人民币元	预售比例 %	预计竣工时间
海月华庭	-	579,276,285	58	2009年
金山谷一期	-	498,516,765	95	2009年
依云郡二期	-	318,564,899	100	已竣工
佛山依云水岸一期	-	290,116,266	100	2009年
公园1872一期	-	285,731,279	52	2010年
上海海德花园二期	20,440,687	211,845,301	85	2009年
天津西康路项目	-	107,936,970	69	2010年
依云溪谷一期、二期	-	89,504,312	73	2009年
星城一期(卫津南项目)	-	79,199,033	18	2009年
招商·江湾城一期	-	70,627,103	24	2009年
依山郡二期及三期	29,927,317	64,608,350	48	2009年
兰溪谷二期	47,889,837	47,100,566	35	已竣工
依云水岸二期及三期	1,182,319	30,601,109	40	2009年
珊瑚苑四期	17,298,367	3,253,942	88	已竣工
海景广场	2,903,977	1,328,672	100	已竣工
花果山大厦商铺	2,731,255	648,821	100	已竣工
依山海二期	1,796,069	345,996	100	已竣工
依云溪谷一期	15,997,135	-	100	已竣工
海月三期商铺	2,687,974	-	100	已竣工
花园城三期1号地块	2,262,732	-	100	已竣工
其他	28,704,515	15,126,040		
合计	173,822,184	2,694,331,709		

(3)预收款项中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

28. 应付职工薪酬

	年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴、补贴	119,411,686	389,282,227	409,278,343	99,318,894
职工福利费	1,009,976	31,146,005	31,343,840	932,921
社会保险费	1,934,547	49,717,614	45,920,640	5,707,212
住房公积金	275,771	6,555,169	6,746,897	84,043
工会经费和职工教育经费	13,357,210	14,505,231	12,495,526	15,366,917
因解除劳动关系给予的补偿	-	856,910	856,910	-
其他	230,595	8,714,704	8,455,441	490,061
合计	136,219,785	500,777,860	515,097,597	121,900,048

29. 应交税费

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
企业所得税	109,859,036	145,712,372
营业税	55,480,137	49,706,755
土地增值税(注)	43,687,588	35,355,661
契税	36,600,000	71,908,728
增值税	12,072,972	5,893,186
个人所得税	3,323,067	1,520,498
城市维护建设税	1,345,840	923,225
土地使用税	341,748	206,225
房产税	57,065	42,523
其他	7,778,160	5,921,077
合计	<u>270,545,613</u>	<u>317,190,250</u>

注：详见附注 13。

30. 应付利息

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
短期借款利息	13,616,242	11,135,761
长期借款利息	27,434,963	19,550,000
合计	<u>41,051,205</u>	<u>30,685,761</u>

31. 应付股利

<u>投资者名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
天津市森森投资集团有限公司	8,493,185(注)	-
蛇口华苑酒家	285,600	285,600
深圳市蛇口大众投资有限公司	-	20,913,265
香港华商置业有限公司	-	1,482,316
招商局发展有限公司	-	143,997
深圳市招商创业有限公司	-	80,391
合计	<u>8,778,785</u>	<u>22,905,569</u>

注：系公司之子公司天津招商房地产有限公司根据其于2008年12月20日的董事会决议通过的截至2008年12月31日未分配利润的分配方案中，应付天津市森森投资集团有限公司的股利。

32. 其他应付款

(1)其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项情况如下：

股东名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元	性质
招商局蛇口工业区有限公司	-	4,852,099	往来款

(2)大额其他应付款情况如下：

单位名称	年末数 人民币元	账龄	未支付原因	资产负债表日 后偿还金额 人民币元
会德丰地产 (中国)有限公司	751,219,269	2年以内	会鹏房地产发展有限公司应付会德丰地产(中国)有限公司代付佛山信捷房地产有限公司投资款	-
深圳市南山开发 实业有限公司	479,300,681	1-2年	苏州招商南山地产有限公司应付深圳市南山开发实业有限公司代垫款	-

33. 一年内到期的非流动负债

类别	年末数 人民币元	年初数 人民币元
一年内到期的长期借款	1,810,000,000	300,000,000
一年内到期的其他非流动负债	99,402	-
合计	1,810,099,402(注)	300,000,000

注：详见附注35、39。

34. 其他流动负债

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
预提土地增值税(注)	439,334,198	370,122,155
保洁、保安外包费	5,853,294	7,237,384
中介机构费用	3,000,000	2,086,099
原水费及水电费	2,216,370	3,964,082
服装费	1,639,910	1,829,940
完善智能系统	1,385,217	1,059,919
外出考察费	753,973	2,826,490
土地使用费	-	23,231,401
其他	4,889,436	3,250,968
合计	<u>459,072,398</u>	<u>415,608,438</u>

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提土地增值税，并计入了当期损益。同时在计算本年所得税费用时，公司各子公司根据所属地区的所得税相关规定进行相应的应纳税所得额调整。

35. 长期借款

类别	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	人民币元	原币金额	折算汇率	人民币元
信用借款 - 人民币	3,950,000,000	1.00	3,950,000,000	1,680,000,000	1.00	1,680,000,000
保证借款(注1) - 人民币	2,590,000,000	1.00	2,590,000,000	1,900,000,000	1.00	1,900,000,000
- 美元	177,000,000	6.83	1,209,761,935	50,000,000	7.30	365,235,019
- 港币	130,000,000	0.88	114,647,000	-	-	-
委托借款(注2) - 人民币	752,906,972	1.00	752,906,972	-	-	-
			8,617,315,907			3,945,235,019
减：一年内到期的长期借款	1,810,000,000	1.00	1,810,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
其中：信用借款	450,000,000	1.00	450,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
保证借款	1,360,000,000	1.00	1,360,000,000	-	-	-
一年后到期的长期借款			<u>6,807,315,907</u>			<u>3,645,235,019</u>

上述借款年利率为 4.60% 至 7.56%。

注1：公司向招商银行蛇口支行借款人民币 100,000,000 元，向招商银行新时代支行借款人民币 110,000,000 元，均由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司以信托融资方式向上海国际信托有限公司借款人民币 650,000,000 元，向兴业银行上海分行借款人民币 1,000,000,000 元，根据公司与中国建设银行深圳分行签订的《出具保函协议》，均由中国建设银行深圳分行提供担保。

公司之子公司深圳招商房地产有限公司向招商银行新时代支行借款人民币 590,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

35. 长期借款 - 续

公司之子公司上海丰扬房地产开发有限公司向招商银行上海分行借款人民币 40,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司天津招商房地产有限公司向招商银行天津分行借款人民币 100,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向招商银行总行离岸业务部借款 80,000,000 美元，向 ING Bank N.V., Hong Kong Branch 借款 50,000,000 美元，均由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向中国工商银行(亚洲)借款 47,000,000 美元及 130,000,000 港元，由招商局集团(香港)有限公司提供担保。

注 2：2008 年 12 月，根据公司之子公司深圳招商建设有限公司与南京富城房地产开发有限公司、中国银行蛇口支行签订的《人民币委托贷款合同》，南京富城房地产开发有限公司委托中国银行蛇口支行向深圳招商建设有限公司提供委托借款计人民币 152,906,972 元，期限为 3 年。

工商银行蛇口支行接受招商局蛇口工业区有限公司委托，向公司发放委托贷款计人民币 300,000,000 元，期限为 2 年；农业银行南山支行接受招商局蛇口工业区有限公司委托，向公司发放委托贷款计人民币 300,000,000 元，期限为 2 年。

36. 长期应付款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
本体维修基金	33,285,411	28,790,682
减：一年内到期的长期应付款	-	-
一年后到期的长期应付款	<u>33,285,411</u>	<u>28,790,682</u>

37. 预计负债

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
预计费用(注1)	-	82,214,387	-	82,214,387
龟山别墅诉讼案(注2)	-	7,450,000	-	7,450,000
延迟办证诉讼案(注3)	1,211,060	-	409,149	801,911
合计	1,211,060	89,664,387	409,149	90,466,298
减：一年内到期的预计负债	-	-	-	-
一年后到期的预计负债	1,211,060	89,664,387	409,149	90,466,298

注 1：系公司根据与南京富城房地产开发有限公司签订的协议，预计的南京富城房地产开发有限公司持有物业国际金融中心转让前可能存在的，应由公司承担的补缴土地出让金、土地使用费、土地增值税、房屋维修基金等特定税费及其他支出。

注 2：公司之子公司深圳招商房地产有限公司的开发物业龟山别墅的业主委员会 2008 年对深圳招商房地产有限公司提起诉讼，要求其支付占用龟山别墅规划用地的赔偿款人民币 14,837,342 元。深圳招商房地产有限公司预计偿付可能性并按上述索赔金额的 50% 计提了预计负债人民币 7,450,000 元。

注 3：公司之子公司深圳招商房地产有限公司部分已售楼盘的业主于 2005 年度对深圳招商房地产有限公司提起诉讼，要求支付延期办理房产证的赔偿费。2008 年，公司根据法院判决结果支付了赔偿金额计人民币 12,900 元，并转回了无需支付的预计负债计人民币 396,249 元。

38. 递延所得税负债

暂时性差异项目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	年初数	年末数	年初数	年末数
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
可供出售金融资产 公允价值变动	3,194,784	171,498	547,380	34,300

39. 其他非流动负债

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
递延租金收入	3,650,020	4,316,680
市水务局拨基建款	2,837,387	860,640
文化事业发展专项资金	1,500,000	-
其他水务拨款	96,300	-
合计	8,083,707	5,177,320
减：一年内到期的其他非流动负债	99,402	-
一年后到期的其他非流动负债	7,984,305	5,177,320

40. 股本

2008年：

	年初数 (股)	本年增(减)			年末数 (股)
		送股及资本公积 转增资本 (股)	增发 (股)	其他 (股)	
一、有限售条件股份					
1. 国有法人持股	301,299,211	150,649,606	279,349,288	-	731,298,105
2. 其他内资持股	149,494	74,747	73,174	(45,851)	251,564
3. 外资持股	128,587,201	64,293,601	-	5,051,063	197,931,865
其中：境外法人持股	128,439,676	64,219,838	-	5,050,126	197,709,640
境外自然人持股	147,525	73,763	-	937	222,225
有限售条件股份合计	430,035,906	215,017,954	279,422,462	5,005,212	929,481,534
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	317,189,437	158,594,718	170,577,538	45,851	646,407,544
2. 境内上市外资股	97,641,659	48,820,829	-	(5,051,063)	141,411,425
无限售条件股份合计	414,831,096	207,415,547	170,577,538	(5,005,212)	787,818,969
四、股份总数	844,867,002	422,433,501(注1)	450,000,000(注2)	-	1,717,300,503

上述股份每股面值为人民币 1 元。

注 1：经公司 2007 年度股东大会审议，公司以截止 2007 年 12 月 31 日总股份 844,867,002 股为基数，每 10 股派送 3 股股票股利，共派送股票股利人民币 253,460,101 元；每 10 股以资本公积转增普通股 2 股，共计转增股本人民币 168,973,400 元。

上述股本变更业经开元信德会计师事务所有限公司审验，并出具了开元信德深验资字(2008)第 040 号《验资报告》。

40. 股本 - 续

注 2：经公司 2007 年度股东大会审议，并经中国证监会证监许可[2008]989 号文《关于核准招商局地产控股股份有限公司增发股票的批复》，公司于 2008 年 11 月 26 日向原 A 股股东公开发行股票 450,000,000 股，每股面值为人民币 1 元，发行价格为每股人民币 13.20 元。其中，公司股东招商局蛇口工业区有限公司认购 279,349,288 股。此次发行后公司总股份增至 1,717,300,503 股。本次公开发行股票募集资金净额为人民币 5,777,220,556 元，其中增加股本计人民币 450,000,000 元，增加资本公积计人民币 5,327,220,556 元。

上述股本变更业经开元信德会计师事务所有限公司审验，并出具了开元信德深验资字(2008)第 124 号《验资报告》。

2007 年：

	年初数 (股)	本年增(减)			年末数 (股)
		可转债 转股 (股)	增发 (股)	其他 (股)	
一、有限售条件股份					
1. 国有法人持股	147,426,958	43,135,614	110,736,639	-	301,299,211
2. 其他内资持股	173,942	5,851	-	(30,299)	149,494
3. 外资持股	128,591,576	-	-	(4,375)	128,587,201
其中：境外法人持股	128,439,676	-	-	-	128,439,676
境外自然人持股	151,900	-	-	(4,375)	147,525
有限售条件股份合计	276,192,476	43,141,465	110,736,639	(34,674)	430,035,906
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	244,992,912	72,166,226	-	30,299	317,189,437
2. 境内上市外资股	97,637,284	-	-	4,375	97,641,659
无限售条件股份合计	342,630,196	72,166,226	-	34,674	414,831,096
四、股份总数	618,822,672	115,307,691(注3)	110,736,639(注4)	-	844,867,002

上述股份每股面值为人民币 1 元。

注 3：经中国证监会证监发字[2006]67 号文核准，公司于 2006 年 8 月 30 日公开发行了 1,510 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，债券期限为 5 年，债券票面利率分别为：第 1 年 1.0%、第 2 年 1.4%、第 3 年 1.8%、第 4 年 2.2% 和第 5 年 2.6%。自可转换公司债券发行首日起，每年付息一次。转股起止日期为：自发行结束之日起 6 个月后的第一个交易日起(含当日)至可转换公司债券到期日止(即 2007 年 3 月 1 日起至 2011 年 8 月 30 日止)。

40. 股本 - 续

2007年 - 续：

上述可转换债券于2006年9月11日起在深圳证券交易所挂牌交易，简称“招商转债”。招商转债于2007年3月1日起可以转换为流通A股。

2007年5月25日，招商转债停止交易和转股。至此，公司的可转换公司债券共计15,093,841张(债券面值人民币1,509,384,100元)被申请转股，转股条件为每股价格人民币13.09元，共转增股份115,307,691股，并增加资本公积人民币1,394,072,217元，剩余6,159张可转换公司债券(债券面值人民币615,900元)被公司赎回。

上述可转换公司债券转增股本情况业经深圳开元信德会计师事务所审验，并出具了信德验资报字(2007)第053号《验资报告》。

注4：经公司2006年度股东大会审议，并经中国证监会《关于核准招商局地产控股股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]299号文)及《关于核准豁免招商局蛇口工业区有限公司要约收购招商局地产控股股份有限公司股份义务的批复》(证监公司字[2007]156号文)核准，公司向股东招商局蛇口工业区有限公司非公开发行股票110,736,639股，每股面值为人民币1.00元，发行价格为每股人民币20.77元。本次非公开发行股票募集资金净额为人民币2,292,166,500元，其中增加股本人民币110,736,639元，增加资本公积计人民币2,181,429,861元。

上述实收股本业经深圳开元信德会计师事务所有限公司审验，并出具了开元信德验资字(2007)第055号《验资报告》。

41. 资本公积

2008年：

项目	年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年减少数 人民币元	年末数 人民币元
股本溢价	3,295,677,809	5,327,220,556	189,873,821	8,433,024,544
其中：投资者投入的股本	3,557,191,993	5,327,220,556(注1)	-	8,884,412,549
可转换公司债券行使转换权	1,394,072,217	-	-	1,394,072,217
同一控制下企业合并形成的合并 差额	(1,354,694,800)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司的少数 股东收购股权	(300,891,601)	-	20,900,421(注2)	(321,792,022)
资本公积转增股本	-	-	168,973,400(注3)	(168,973,400)
其他资本公积	118,180,186	-	2,659,946	115,520,240
其中：被投资单位除净损益外所有者权益 其他变动	12,421,761	-	1,028,971	11,392,790
可供出售金融资产公允价值 变动产生的利得或损失	1,346,667	-	1,630,975	(284,308)
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	3,413,857,995	5,327,220,556	192,533,767	8,548,544,784

注 1：系 2008 年度因公司公开发行股票而增加的股本溢价，详见附注 40 注 2。

注 2：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司向少数股东自然人高宏收购其持有的深圳市美越房地产顾问有限公司 45% 的股权时，因购买少数股东权益而增加的长期股权投资成本与按照比例计算的应享有深圳市美越房地产顾问有限公司自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，并相应调整减少资本公积。详见附注 6 注 1。

注 3：详见附注 40 注 1。

41. 资本公积 - 续

2007年：

项目	年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年减少数 人民币元	年末数 人民币元
股本溢价	21,067,332	3,576,128,294	301,517,817	3,295,677,809
其中：投资者投入的股本	1,375,762,132	2,181,429,861(注4)	-	3,557,191,993
可转换公司债券行使转换权	-	1,394,072,217(注5)	-	1,394,072,217
同一控制下企业合并形成的合并 差额	(1,354,694,800)(注6)	626,216(注7)	-	(1,354,068,584)
向子公司的少数 股东收购股权	-	-	301,517,817(注8)	(300,517,817)
其他资本公积	205,610,700	1,028,970	88,459,484	118,180,186
其中：可转换公司债券行使转换权				
冲销权益成份金额	76,764,820	-	76,764,820	-
被投资单位除净损益外所有者权益 其他变动	11,392,791	1,028,970	-	12,421,761
可供出售金融资产公允价值 变动产生的利得或损失	13,041,331	-	11,694,664	1,346,667
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	226,678,032	3,577,157,264	389,977,301	3,413,857,995

注4：系2007年度公司非公开发行股票增加的股本溢价，详见附注40注4。

注5：详见附注40注3。

注6：系2007年度公司实行新准则，采用追溯调整法核算的同一控制下企业合并形成的股权投资差额转回。

注7：公司2007年度发生同一控制下企业合并将漳州招商房地产有限公司纳入合并范围。公司将支付的合并对价与被合并方于合并日所有者权益账面价值的份额之间的差额计人民币626,216元，调增资本公积。

注8：公司2007年度向深圳市蛇口大众投资有限公司购入其持有的公司之子公司深圳招商房地产有限公司5%的股权。因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有的深圳招商房地产有限公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，冲减合并资本公积计人民币301,517,817元。

42. 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	合计 人民币元
2008年：			
年初余额	471,924,069	140,120,038	612,044,107
本年增加	58,182,397	-	58,182,397
本年减少	-	-	-
年末余额	<u>530,106,466</u>	<u>140,120,038</u>	<u>670,226,504</u>
2007年：			
年初余额	356,136,305	140,120,038	496,256,343
本年增加	115,787,764	-	115,787,764
本年减少	-	-	-
年末余额	<u>471,924,069</u>	<u>140,120,038</u>	<u>612,044,107</u>

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

43. 未分配利润

	2008年 人民币元	2007年 人民币元
年初未分配利润	3,026,575,655	2,139,191,449
加：本年净利润	1,227,615,829	1,157,877,638
减：提取法定盈余公积(注1)	<u>58,182,397</u>	<u>115,787,764</u>
可供股东分配的利润	4,196,009,087	3,181,281,323
减：应付股利-股东大会已批准的 上年度现金股利(注2)	84,486,700	154,705,668
减：应付股利-股东大会已批准的 上年度股票股利(注2)	<u>253,460,101</u>	<u>-</u>
期末未分配利润	<u>3,858,062,286</u>	<u>3,026,575,655</u>
其中：资产负债表日后决议分配的现金股利(注3)	171,730,050	84,486,700

43. 未分配利润 - 续

注 1：提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

注 2：本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2008 年 2 月召开的 2007 年度股东大会决议，公司以截止 2007 年 12 月 31 日总股份 844,867,002 股为基数，每 10 股向全体股东派送现金人民币 1 元(含税)，共计派送现金股利人民币 84,486,700 元；每 10 股派送 3 股股票股利，共派送股票股利人民币 253,460,101 元。

注 3：资产负债表日后决议的利润分配情况

根据公司于 2009 年 3 月 27 日召开的第六届董事会第三会议通过的 2008 年度利润分配预案，公司以截止 2008 年 12 月 31 日总股份 1,717,300,503 股为基数，每 10 股派送现金股利人民币 1 元，共计派送现金股利人民币 171,730,050 元。上述股利分配方案尚待股东大会审议批准。

注 4：子公司已提取的盈余公积

截止 2008 年 12 月 31 日，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积计人民币 327,355,398 元(2007 年 12 月 31 日：人民币 315,409,077 元)。

44. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
佛山鑫城房地产有限公司	469,268,062	477,968,253
苏州双湖房地产有限公司	427,625,726	332,285,294
上海丰扬房地产开发有限公司	231,712,648	234,526,526
招商局嘉铭(北京)房地产有限公司	99,912,892	-
苏州招商南山地产有限公司	76,078,951	39,789,614
漳州招商房地产有限公司	71,887,922	55,104,448
蛇口兴华实业股份有限公司	35,982,232	33,917,171
成都招商置地有限公司	19,289,542	19,953,774
天津招商房地产有限公司	11,136,311	8,661,828
广州启迪科技园投资有限公司	8,226,530	8,230,533
深圳招商水务有限公司	628,070	652,349
富城(中国)有限公司	-	13,137,740
会鹏房地产发展有限公司	(54,415,380)	17,081
其他	19,427,133	17,579,662
合计	<u>1,416,760,639</u>	<u>1,241,824,273</u>

45. 营业收入

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
主营业务	3,568,843,651	4,099,630,381
其中：房地产业	2,515,297,197	3,127,608,626
公用事业	752,896,356	727,909,311
物业管理	300,650,098	244,112,444
其他业务	4,340,549	12,014,287
合计	<u>3,573,184,200</u>	<u>4,111,644,668</u>

前五名客户营业收入总额为人民币 273,597,607 元(上年度：人民币 259,320,513 元)，占全部营业收入的比例为 7.66%(上年度：6.31%)。

46. 营业成本

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
主营业务	2,097,425,056	2,168,237,471
其中：房地产业	1,306,287,950	1,425,622,833
公用事业	532,943,868	556,232,751
物业管理	258,193,238	186,381,887
其他业务	348,057	10,913,479
合计	<u>2,097,773,113</u>	<u>2,179,150,950</u>

47. 营业税金及附加

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
营业税	140,494,261	170,868,736
土地增值税	114,034,707	332,459,873
教育费附加	4,881,497	5,681,485
城市维护建设税	4,280,540	3,288,014
其他	1,289,112	546,972
合计	<u>264,980,117</u>	<u>512,845,080</u>

48. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
利息支出	876,231,262	444,183,293
减：已资本化的利息支出	795,241,730	416,632,345
利息收入	45,967,009	19,993,129
汇兑差额	(127,313,841)	(71,745,003)
减：已资本化的汇兑差额	(115,391,334)	(68,695,959)
手续费及其他	7,813,627	6,095,855
合计	<u>30,913,643</u>	<u>10,604,630</u>

49. 资产减值损失

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
坏账损失	111,444,635	(4,678,993)
存货跌价损失	296,210,000	-
合计	<u>407,654,635</u>	<u>(4,678,993)</u>

50. 公允价值变动收益

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
产生公允价值变动收益的来源：		
交易性金融资产(注)	145,469,305	-
交易性金融负债	-	(50,589,723)
合计	<u>145,469,305</u>	<u>(50,589,723)</u>

注：详见附注 8。

51. 投资收益

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
长期股权投资收益	858,738,316	146,444,462
其中：按权益法确认收益	176,812,461	143,786,639
处置长期股权投资收益	681,925,855(注)	2,657,823
交易性金融资产收益	(55,923,027)	1,983,691
可供出售金融资产收益	-	52,636,382
合计	<u>802,815,289</u>	<u>201,064,535</u>

注：系因本集团 2008 年度处置子公司 Elite Trade Investments Limited、招商港务(新加坡)有限公司、西安招商局物业管理有限公司而取得的收益，详见附注 6 注 8、注 9 及注 10。

52. 营业外收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
政府补助(注)	21,454,931	31,670,118
预计负债转回	396,249	4,810,848
处置固定资产利得	263,020	67,299,259
处置投资性房地产利得	-	8,638,881
违约金收入	555,632	220,000
其他	1,503,535	17,333,260
合计	<u>24,173,367</u>	<u>129,972,366</u>

注：详见附注 55。

53. 营业外支出

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
预计负债支出	7,450,000	-
捐赠支出	2,398,000	-
处置固定资产损失	2,111,390	1,527,513
其他	557,066	1,215,698
合计	<u>12,516,456</u>	<u>2,743,211</u>

54. 所得税

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	241,724,126	264,839,479
递延所得税费用	(31,859,260)	(5,530,145)
	<u>209,864,866</u>	<u>259,309,334</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
会计利润	1,301,864,971	1,454,440,222
按18%的税率计算的所得税费用(上年度15%-25%)	234,335,695	425,660,575
不可抵扣费用的纳税影响	35,072,783	-
免税收入的纳税影响	(148,368,640)	(160,821,096)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	84,666,570	(5,530,145)
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	(388,283)	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	4,546,741	-
所得税费用	<u>209,864,866</u>	<u>259,309,334</u>

55. 政府补助

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
收到的与收益相关的政府补助		
电力进口环节增值税返还(注 1)	19,891,869	26,796,882
水利基金补贴款	-	2,139,468
税收返还(注 2)	1,180,460	2,733,768
会场活动补助(注 3)	283,200	-
合计	<u>21,355,529</u>	<u>31,670,118</u>
收到的与资产相关的政府补助		
管道改造财政拨款(注 4)	2,936,789	2,936,789
合计	<u>2,936,789</u>	<u>2,936,789</u>
计入当期损益的政府补助	<u>21,454,931</u>	<u>31,670,118</u>
计入递延损益的政府补助	<u>2,837,387</u>	<u>2,936,789</u>

注 1：经财政部和国家税务总局财关税[2008]6 号文批准，自 2008 年 1 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止期间，对于公司之子公司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 5.6 亿度为基数，基数内进口电力征收的进口环节增值税按照 40% 的比例予以返还，超出基数的进口电力缴纳进口环节增值税。

注 2：系因公司之子公司上海招商局物业管理有限公司根据与上海市虹口区区政府签订的税收返还协议书而取得的税收返还款。

注 3：系因公司之子公司深圳招商房地产有限公司在其办公地点南海意库举办第四届文博会而收到的深圳市南山区文化产业发展办公室给予的会场活动补助。

注 4：系公司之子公司深圳招商水务有限公司收到的用于沙河西路 DN1200 管道改造及西丽(北环 - 朗山路口)原水管扩容的财政拨款形成的递延收益。

56. 每股收益

(1) 计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
归属于普通股股东的当期净利润	1,227,615,829	1,157,877,638
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息		
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用		
扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
	<u>1,227,615,829</u>	<u>1,157,877,638</u>

(2) 计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
年初发行在外的普通股股数	1,267,300,503	928,234,008
加：本期发行的普通股加权数	37,500,000	146,642,525
年末发行在外的普通股股数	<u>1,304,800,503</u>	<u>1,074,876,533</u>

(3) 计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,304,800,503	1,074,876,533
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	-	67,869,084
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	<u>1,304,800,503</u>	<u>1,142,745,617</u>

57. 扣除非经常性损益后的净利润

	<u>本年累计数</u>	<u>上年累计数</u>
	人民币元	人民币元
净利润	1,092,000,105	1,195,130,888
加：非经常性损失(减：收益)		
- 非流动资产处理损益	22,343,267	(74,411,140)
- 政府补贴	(1,563,062)	(4,873,236)
- 以前年度已经计提各项减值准备的转回	(139,458)	(4,835,235)
- 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	(15,095,325)
- 除上述各项之外的其他营业外收支净额	7,949,650	(21,142,964)
- 非经常性损益的所得税影响数	(1,548,930)	15,237,383
扣除非经常性损益后的净利润	1,119,041,572	1,090,010,371
其中：归属于母公司股东的扣除非经常性损益净利润	1,254,636,882	1,069,028,729
归属于少数股东的扣除非经常性损益净利润	(135,595,310)	20,981,642

注：本集团为处置子公司南京富城房地产开发有限公司持有的房地产开发产品 - 南京国际金融中心，本年度转让了持有的子公司 Elite Trade Investments Limited、富城（中国）有限公司及南京富城房地产开发有限公司的股权，取得的净收益计人民币 702,420,752 元未纳入非经常性损益。本集团处置其他子公司取得的收益已纳入非经常性损益，详见附注 6 注 8、9、10 及附注 51。

本集团以交易性金融资产(负债)核算，为规避外币借款的汇率波动风险而从事的不交割本金的远期外汇买卖业务属于同本集团的正常经营业务相关的有效套期保值，本年度该交易性金融资产(负债)公允价值变动损益计人民币 145,469,305 元和合约到期交割取得的损失计人民币 55,923,027 元未纳入非经常性损益，详见附注 8、附注 50 及附注 51。

58. 现金及现金等价物

	<u>年末数</u>	<u>年初数</u>
	人民币元	人民币元
现金	7,358,057,106	3,544,984,914
其中：库存现金	67,837	127,307
可随时用于支付的银行存款	7,357,958,898	3,544,429,053
可随时用于支付的其他货币资金	30,371	428,554
现金及现金等价物余额	7,358,057,106	3,544,984,914
母公司和集团内子公司受限制的现金和现金等价物	31,076,441	43,110,949

59. 现金流量表补充资料

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,092,000,105	1,195,130,888
加：资产减值准备	407,654,635	(4,678,993)
固定资产折旧	32,215,882	47,064,415
无形资产及投资性房地产摊销	116,725,535	86,800,296
长期待摊费用摊销	13,505,728	3,496,991
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失(减：收益)	1,848,370	(74,410,627)
公允价值变动损失(减：收益)	(145,469,305)	50,589,723
财务费用	81,361,471	10,604,630
投资损失(减：收益)	(802,815,289)	(201,064,535)
递延所得税资产减少(减：增加)	(31,859,260)	(5,530,145)
存货的减少(减：增加)	(6,318,329,982)	(8,639,776,066)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(231,303,360)	(280,864,944)
经营性应付项目的增加(减：减少)	1,766,715,417	3,810,046,785
经营活动产生的现金流量净额	<u>(3,919,843,675)</u>	<u>(4,002,591,582)</u>
(2) 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债权转为投资	-	12,080,000
债务转为股本	-	1,386,468,648
(3) 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	7,358,057,106	3,544,984,914
减：现金的期初余额	3,544,984,914	919,405,741
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>3,813,072,192</u>	<u>2,625,579,173</u>

60. 其他与经营活动有关的现金流量

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
收到其他与经营活动有关的现金		
收到经营性往来款	578,643,021	947,782,767
收到的工程保证金	115,116,320	320,489,499
经营性暂收款	117,299,353	450,498,500
收到的利息	43,390,638	6,133,373
其他	33,477,228	31,364,586
合计	887,926,560	1,756,268,725
支付其他与经营活动有关的现金		
支付经营性往来款	75,176,475	123,313,094
管理费用支付的现金	102,743,738	110,771,981
退还的工程保证金	-	126,045,502
销售费用支付的现金	141,705,051	76,214,765
其他	17,076,652	21,223,684
合计	336,701,916	457,569,026

61. 其他与投资活动有关的现金流量

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
支付其他与投资活动有关的现金		
远期外汇交易业务支付现金	54,886,338	19,910,931

62. 企业合并

2008年度，本集团发生非同一控制下的企业合并的基本情况如下：

(1) 被合并方上海招商奉瑞置业有限公司基本情况：

上海招商奉瑞置业有限公司的基本情况详见附注6。

(2) 上海招商奉瑞置业有限公司主要财务信息：

	购买日		2007年12月31	
	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元
可辨认资产：				
流动资产	10,002,000	10,002,000	10,010,125	10,117,727
非流动资产	-	-	-	-
小计	10,002,000	10,002,000	10,010,125	10,117,727
可辨认负债：				
流动负债	2,000	2,000	121,635	117,727
非流动负债	-	-	-	-
小计	2,000	2,000	121,635	117,727
净资产合计	10,000,000	10,000,000	9,888,490	10,000,000
减：少数股东权益		2,000,000		
归属于公司股东的权益		8,000,000		
减：收购对价		7,000,000		
以前年度取得的权益		1,000,000		
商誉				

深圳招商房地产有限公司以支付现金为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值以及公允价值均为人民币7,000,000元。

	金额 人民币元
作为合并对价的现金和现金等价物	7,000,000
减：被合并子公司持有的现金和现金等价物	1,747,760
取得子公司支付的现金和现金等价物	5,252,240

62. 企业合并 - 续

(3) 上海招商奉瑞置业有限公司自购买日至合并当期期末的经营成果及现金净流量：

	购买日至 合并当期期末 人民币元
营业收入	-
营业成本及费用	-
利润总额	-
净利润	-
经营活动现金净流量	(8,262,365)
投资活动现金净流量	-
筹资活动现金净流量	-
现金及现金等价物净增加额	(8,262,365)

63. 处置子公司

本集团于本年度将下述子公司处置(已处置子公司的详细情况见附注 6)，因此未将其纳入 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表的合并范围内，但该公司在处置日前的经营成果和现金流量已分别在 2008 年度合并利润表和合并现金流量表中反映。

(1) 已处置之子公司于处置日和 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年 1 月 1 日至处置日止期间经营成果和现金流量：

	处置日 人民币元	2007年12月31日 人民币元
招商港务(新加坡)有限公司		
流动资产	62,141,103	62,141,103
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
富城(中国)有限公司		
流动资产	738	69,497,643
非流动资产	38,150,256	72,757,677
流动负债	-	79,554,618
非流动负债	-	-
南京富城房地产开发有限公司		
流动资产	903,905,055	619,081,390
非流动资产	35,775,965	45,892,772
流动负债	901,439,099	521,879,917
非流动负债	-	68,120,521

63. 处置子公司 - 续

(1) 已处置之子公司于处置日和2007年12月31日的财务状况以及2008年1月1日至处置日止期间经营成果和现金流量：- 续

	<u>处置日</u> 人民币元	<u>2007年12月31日</u> 人民币元
Elite Trade Investments Limited		
流动资产	-	1,580
非流动资产	39,049,987	-
流动负债	738	1,565
非流动负债	-	-
西安招商局物业管理有限公司		
流动资产	2,939,870	3,524,246
非流动资产	157,139	368,257
流动负债	1,804,641	2,263,342
非流动负债	230,753	461,505
		<u>2008年1月1日</u> <u>至处置日止期间</u> 人民币元
招商港务(新加坡)有限公司(注)		
富城(中国)有限公司		
营业收入		-
营业成本及费用		1,359,380
利润总额		37,292,983
净利润		37,292,983
经营活动现金净流量		(40,648,139)
投资活动现金净流量		74,147,033
筹资活动现金净流量		(33,523,271)
汇率变动对现金的影响		(852)
现金及现金等价物净增加额		(25,229)

63. 处置子公司 - 续

(1) 已处置之子公司于处置日和2007年12月31日的财务状况以及2008年1月1日至处置日止期间经营成果和现金流量：- 续

	2008年1月1日 至处置日止期间 人民币元
南京富城房地产开发有限公司	
营业收入	16,707,970
营业成本及费用	16,807,509
利润总额	(5,636)
净利润	(5,636)
经营活动现金净流量	(77,283,851)
投资活动现金净流量	(152,486,863)
筹资活动现金净流量	271,503,099
汇率变动对现金的影响	(351)
现金及现金等价物净增加额	41,732,034
Elite Trade Investments Limited	
营业收入	-
营业成本及费用	752
利润总额	(752)
净利润	(752)
经营活动现金净流量	26
投资活动现金净流量	-
筹资活动现金净流量	-
汇率变动对现金的影响	(96)
现金及现金等价物净增加额	(70)
西安招商局物业管理有限公司	
营业收入	1,436,146
营业成本及费用	1,433,889
利润总额	-
净利润	-
经营活动现金净流量	(588,656)
投资活动现金净流量	-
筹资活动现金净流量	1,917,874
汇率变动对现金的影响	-
现金及现金等价物净增加额	1,329,218

注：招商港务(新加坡)有限公司已于2007年度清算，2008年1月1日至处置日止期间经营成果和现金流量为零。

63. 处置子公司 - 续

(1) 本年度处置子公司有关现金流量信息

	金额 人民币元
处置子公司的价格	881,815,665
处置子公司收到的现金和现金等价物	724,948,365
减：子公司持有的现金和现金等价物	43,053,953
处置子公司收到的现金净额	<u>681,912,273</u>

64. 分部报告

因为风险和报酬主要受产品和劳务差异影响，公司将业务分部作为主要报告形式，地区分部为次要报告形式。

(1) 主要报告形式-业务分部

2008年度	房地产业 人民币元	公共事业 人民币元	物业管理 人民币元	其他 人民币元	未分配项目 人民币元	分部间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
对外交易收入	2,515,297,197	752,896,356	300,650,098	4,340,549	-	-	3,573,184,200
分部间交易收入	-	6,016,088	14,828,208	-	-	(20,844,296)	-
营业收入合计	<u>2,515,297,197</u>	<u>758,912,444</u>	<u>315,478,306</u>	<u>4,340,549</u>	<u>-</u>	<u>(20,844,296)</u>	<u>3,573,184,200</u>
营业费用	2,339,596,056	555,564,783	299,921,327	26,109,221	-	(20,844,296)	3,200,347,091
营业利润	<u>175,701,141</u>	<u>203,347,661</u>	<u>15,556,979</u>	<u>(21,768,672)</u>	<u>917,370,951</u>	<u>-</u>	<u>1,290,208,060</u>
资产总额	<u>31,057,915,823</u>	<u>1,686,432,986</u>	<u>270,294,888</u>	<u>23,648,462,734</u>	<u>1,749,992,760</u>	<u>(20,976,084,196)</u>	<u>37,437,014,995</u>
负债总额	<u>25,273,383,191</u>	<u>113,443,855</u>	<u>199,640,697</u>	<u>4,315,817,959</u>	<u>12,231,306,485</u>	<u>(20,976,084,196)</u>	<u>21,157,507,991</u>
折旧和摊销费用	140,476,587	19,511,596	1,693,532	765,430	-	-	162,447,145
当期确认的减值损失	406,032,595	1,616,756	5,284	-	-	-	407,654,635
资本性支出							
其中：在建工程支出	98,096,831	18,643,315	-	-	-	-	116,740,146
购置固定资产支出	45,411,967	1,433,707	1,976,592	93,173	-	-	48,915,439
购置无形资产支出	9,280	-	-	-	-	-	9,280
购置投资性房地产支出	849,893	-	-	-	-	-	849,893
2007年度	房地产业 人民币元	公共事业 人民币元	物业管理 人民币元	其他 人民币元		分部间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
对外交易收入	3,127,608,625	727,909,311	244,112,444	12,014,288		-	4,111,644,668
分部间交易收入	-	4,478,913	14,604,456	-		(19,083,369)	-
对外营业成本	1,425,622,833	560,711,664	200,986,343	10,913,479		(19,083,369)	2,179,150,950
期间费用	187,382,848	(7,915,078)	19,827,291	46,486,484		-	245,781,545
营业利润	<u>1,187,283,357</u>	<u>178,528,561</u>	<u>25,063,179</u>	<u>1,027,638,471</u>		<u>(1,091,302,501)</u>	<u>1,327,211,067</u>
资产总额	<u>23,209,258,198</u>	<u>1,705,449,806</u>	<u>269,369,941</u>	<u>18,995,115,070</u>		<u>(19,072,029,333)</u>	<u>25,107,163,682</u>
负债总额	<u>19,349,482,365</u>	<u>1,071,438,786</u>	<u>179,560,444</u>	<u>10,828,288,869</u>		<u>(15,466,351,510)</u>	<u>15,962,418,954</u>
补充信息：							
折旧和摊销费用	100,634,240	22,902,462	1,591,956	8,736,052		-	133,864,710
当期确认的减值损失	(2,971,637)	40,047	(52,202)	(1,695,201)		-	(4,678,993)
资本性支出							
其中：在建工程支出	90,646,540	14,743,795	-	-		-	105,390,335
购置固定资产支出	48,811,237	3,045,461	1,529,250	80,372		-	53,466,320
购置无形资产支出	38,841,881	-	-	-		-	38,841,881

64. 分部报告 - 续

(2) 次要报告形式

公司主要的业务均在中国大陆境内，地区分部间各区域业务承担的风险和报酬相似，因此未列示地区分部资料。

65. 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	组织机构代码	注册地点	业务性质	注册资本 人民币千元	表决权比例	持股比例
招商局蛇口工业区有限公司	10001146-0	深圳市	兴办并管理各类企业等	2,236,000	51.89%	51.89%

本集团的最终控制方是招商局集团有限公司。本集团的母公司和最终控制方均不对外提供财务报表。

(2) 子公司相关信息详见附注 6 所述。

(3) 与本集团发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

关联方关系

深圳市招商创业有限公司	同一控股股东
深圳市北科创业有限公司	同一控股股东
达峰国际股份有限公司	同一控股股东
深圳招商理财服务有限公司	同一控股股东
招商局物流集团有限公司	同一控股股东
深圳市蛇口大众投资有限公司	同一控股股东
招商局航华科贸中心有限公司	同一控股股东
香港华商置业有限公司	同一控股股东
招商港务(深圳)有限公司	同一最终控股股东
招商局集团(香港)有限公司	同一最终控股股东
招商证券股份有限公司	同一最终控股股东
招商局国际(中国)投资有限公司	同一最终控股股东
招商局漳州开发区有限公司	同一最终控股股东
招商局发展有限公司	同一最终控股股东
深圳招商华侨城投资有限公司	公司之合营公司
北京恒世华融房地产开发有限公司	公司之联营公司
招商局光明科技园有限公司	公司之联营公司
天津兴海房地产开发有限公司	公司之联营公司
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 租赁支出

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	22,024,280	15,142,760
深圳市招商创业有限公司(注 2)	3,468,317	3,173,626
合计	<u>25,492,597</u>	<u>18,316,386</u>

注 1：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司、深圳招商水务有限公司、深圳招商供电有限公司向招商局蛇口工业区有限公司支付的 2008 年度土地使用费和南海意库 1、3、5 栋 2008 年度 9 月至 12 月的租金。

注 2：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司、招商局物业管理有限公司向深圳市招商创业有限公司支付的 2008 年度太子路 45 号及员工宿舍租金。

(b) 租赁收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	12,587,319	3,281,811
招商局国际(中国)投资有限公司(注 2)	3,039,435	-
深圳市招商创业有限公司(注 1)	2,327,066	559,045
招商局物流集团有限公司(注 2)	1,111,074	774,380
深圳市北科创业有限公司(注 3)	670,000	670,000
招商港务(深圳)有限公司	-	10,573,509
合计	<u>19,734,894</u>	<u>15,858,745</u>

注 1：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司向深圳市招商创业有限公司、招商局蛇口工业区有限公司收取的 2008 年度 1 月至 12 月新时代广场的租金。

注 2：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司向上述各公司收取的 2008 年 1 月至 12 月写字楼的租金。

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(b) 租赁收入 - 续

注 3：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司将蛇口工业大道北科创业大厦房屋出租给深圳市北科创业有限公司的递延租金收入，深圳招商房地产有限公司于 2000 年一次性收取人民币 10,000,000 元，并从收取租金当年起每年结转租金收入人民币 670,000 元。截至 2008 年 12 月 31 日止，递延租金收入金额为人民币 3,650,020 元。

以上交易按协议价格执行。

(c) 供电、供水业务收入

公司之子公司深圳招商水务有限公司向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招商局蛇口工业区有限公司及控股子公司提供生活及生产用电。

以上交易按市场价格执行。

(d) 资产购置

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	2,084,273,988(注 1)	120,708,800
深圳市招商创业有限公司	192,924(注 2)	880,960,475
合计	<u>2,084,466,912</u>	<u>1,001,669,275</u>

注 1：2008 年 2 月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、伍兹公寓、招商局广场、雍景湾六个项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款共计人民币 2,601,810,000 元。2008 年 12 月，因市场价格变动，招商局蛇口工业区有限公司以《关于调减土地使用权确认对价款的函》调减深圳招商房地产有限公司应支付的上述六块项目用地地价款计人民币 519,957,200 元，调整后深圳招商房地产有限公司应支付的地价款计人民币 2,081,852,800 元。2008 年度已支付的地价款计人民币 2,052,593,200 元。

2008 年 1 月，公司之子公司深圳招商供电有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签署了《土地使用权确认合同书》，受让其持有的位于前海湾物流园区港前路以南、兴海路以西，地块编号为 T102-0183 的 110KV 变电站的土地使用权，转让价格为人民币 2,421,188 元。

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(d) 资产购置 - 续

注 2：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司向深圳市招商创业有限公司购买汽车所支付的价款。

(e) 担保及保证

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	1,741,133,590	2,008,272,414
招商局集团(香港)有限公司(注 2)	1,324,408,935	852,197,019

招商局蛇口工业区有限公司之全资子公司达峰国际股份有限公司为公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司在 ING Bank N.V., Hong Kong Branch 银行从事远期外汇交易业务提供清偿保证。

注 1：招商局蛇口工业区有限公司为公司的借款提供担保，担保金额人民币 610,000,000 元；为深圳招商房地产有限公司的借款提供担保，担保金额人民币 590,000,000 元；为上海丰扬房地产开发有限公司的借款提供担保，担保金额人民币 40,000,000 元；为天津招商房地产有限公司的借款提供担保，担保金额人民币 100,000,000 元；为深圳招商供电有限公司的借款提供担保，担保金额为 24,380,000 美元，折算为人民币 166,627,548 元；为苏州招商南山地产有限公司的借款提供担保，担保金额人民币 24,000,000 元。

招商局蛇口工业区有限公司为深圳招商房地产有限公司的支付保函提供担保，担保金额人民币 146,266,963 元；为天津招商房地产有限公司的支付保函提供担保，担保金额人民币 6,070,029 元。

招商局蛇口工业区有限公司为深圳招商房地产有限公司的银行承兑汇票提供担保，担保金额人民币 58,169,050 元。

注 2：系招商局集团(香港)有限公司为瑞嘉投资实业有限公司的借款提供担保。

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(j) 委托贷款

关联方名称	年末数 人民币元	贷款期限	本年 年利率	支付利息 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注1)	300,000,000	2008年6月2日至2010年6月1日	7.560%	13,356,000
招商局蛇口工业区有限公司(注2)	300,000,000	2008年9月25日至2010年9月24日	7.290%	5,892,750

注1：工商银行蛇口支行接受招商局蛇口工业区有限公司的委托，向公司发放委托贷款。

注2：农业银行南山支行接受招商局蛇口工业区有限公司的委托，向公司发放委托贷款。

(k) 债权债务往来余额

本集团与关联方之间的债权债务往来余额明细资料如下：

科目	关联方名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元
其他应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	261,728,182	194,152,935
	北京恒世华融房地产开发有限公司	206,243,158	210,679,716
	合计	<u>467,971,340</u>	<u>404,832,651</u>
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	<u>82,395,024</u>	<u>5,338,724</u>
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	200,850,000	8,621,528
	天津兴海房地产开发有限公司	117,331,399	63,431,399
	招商局光明科技园有限公司	6,563,954	22,895,913
	招商证券股份有限公司	2,000,000	-
	招商局航华科贸中心有限公司	1,973,777	-
	达峰国际股份有限公司	-	175,310,400
	招商局蛇口工业区有限公司	-	4,852,099
	合计	<u>328,719,130</u>	<u>275,111,339</u>
应付股利	深圳市蛇口大众投资有限公司	-	20,913,265
	香港华商置业有限公司	-	1,482,316
	招商局发展有限公司	-	143,997
	深圳市招商创业有限公司	-	80,391
	合计	<u>-</u>	<u>22,619,969</u>

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(m) 与联营公司往来

关联方名称	年初占用 资金余额 人民币元	本年 借出/借入本金 人民币元	本年占用 资金利息 人民币元	本年还款 人民币元	年末占用 资金余额 人民币元
达峰国际股份有限公司	(175,310,400)	(799,673,143)	(45,030,883)	1,020,014,426	-
深圳招商华侨城投资有限公司	194,152,935	151,321,437	9,761,780	(93,507,970)	261,728,182
合计	18,842,535	(648,351,706)	(35,269,103)	926,506,456	261,728,182

(n) 共同投资

2008年12月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与关联方深圳招商理财服务有限公司共同投资设立了北京康拉德房地产开发有限公司，深圳招商房地产有限公司与关联方深圳招商理财服务有限公司分别持有该公司60%和40%的权益性资本。

(o) 关键管理人员报酬

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
关键管理人员报酬	9,903,266	10,638,718

66. 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括可供出售金融资产、长期股权投资、借款、应收账款、应付账款、交易性金融资产及负债，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

66. 金融工具及风险管理 - 续

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、新加坡元及美元有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司以注册当地货币进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2008年12月31日，除下表所述资产为港币、新加坡元及美元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
货币资金	491,624,844	113,278,537
其他应收款	108,790,311	120,096,375
应付账款	-	77,382,450
其他应付款	751,219,269	174,220,230
短期借款	1,488,956,278	2,231,531,334
长期借款	1,324,408,935	365,235,019
交易性金融资产/负债(注)	1,838,644,092	2,023,330,372

注：系不交割本金的远期外汇买卖合同之名义本金。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

1.1.2 利率变动风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为美元及港币浮动利率借款，借款利率不受人民银行调整贷款基准利率的影响。人民币借款方面，公司在短期和中长期借款利率安排中，通过提早借入固定利率贷款，并提高固定利率贷款在全部贷款中的比例，在一定程度上规避了利率上升对成本的影响。

1.1.3 其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产（详见附注14）的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本集团目前并未采取针对性措施规避金融资产价格变动风险。

1.2 信用风险

2008年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：

66. 金融工具及风险管理 - 续

1.2 信用风险- 续

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 附注 67 “或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2008年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币1,937,923万元。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	账面价值 人民币元	总值 人民币元	1年以内 人民币元	1至5年 人民币元	5年以上 人民币元
应收账款	107,177,879	107,177,879	107,177,879	-	-
其他应收款	786,503,746	786,503,746	786,503,746	-	-
可供出售金融资产	1,743,773	1,743,773	1,743,773	-	-
长期应收款	971,960,034	994,476,849	-	994,476,849	-
借款	(12,231,272,185)	(12,231,272,185)	(5,423,956,278)	(6,807,315,907)	-
应付票据	(143,287,841)	(143,287,841)	(143,287,841)	-	-
应付账款	(1,863,688,472)	(1,863,688,472)	(1,863,688,472)	-	-
其他应付款	(3,154,569,035)	(3,154,569,035)	(3,154,569,035)	-	-
合计	(15,533,429,719)	(15,510,912,904)	(9,698,073,846)	(5,812,839,058)	-

66. 金融工具及风险管理 - 续

公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

- 具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；
- 其他金融资产及金融负债的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；
- 衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。

本集团管理层认为，以摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

67. 或有事项

2008年12月31日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为人民币177,089,955元(2007年12月31日：人民币96,783,374元)，该事项对本集团报告期及报告期后财务状况无重大影响。

68. 承诺事项

(1) 资本承诺

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 房地产开发项目	3,061,514,027	993,273,443
- 对外投资承诺	-	150,000,000
- 购买固定资产承诺	3,613,317	-
	<u>3,065,127,344</u>	<u>1,143,273,443</u>

68. 承诺事项 - 续

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
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	34,918,208	14,965,478
资产负债表日后第2年	25,158,847	12,662,654
资产负债表日后第3年	22,869,126	7,501,727
以后年度	177,107,023	44,656,406
合计	<u>260,053,204</u>	<u>79,786,265</u>

(1) 其他承诺事项

2008年4月，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司联合竞得位于北京市昌平区，东至陈营新村、南至清河北岸、西至规划绿地及北京军区政治部生产基地、北至金运花园及北京军区政治部生产基地，编号为CY-01、CY-02、CY-09、CY-07、CY-10的五块项目用地的土地使用权，作价人民币165,000万元。深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司取得该地块中标通知书后，与土地一级开发商融合置地有限公司签订了《土地开发建设补充协议》。根据该协议，深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司有义务在上述项目建设完成后以每平米计人民币6,000元的价格向陈营村村民委员会提供20,000平方米的商业用房和建筑面积为6,000平方米的住宅，以上房屋的位置和朝向需征得陈营村村民委员会的同意，并通过竣工验收。

2008年4月，公司之子公司招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与北京市建设委员会、北京市国土资源局签署了《北京市“中低价位、中小套型”普通商品房配建协议》，约定在昌平区东小口镇陈营村住宅及配套设施、商业金融项目用地内配套建设20万平方米“中低价位、中小套型”普通商品房，该“中低价位、中小套型”普通商品房销售限价为每建筑平方米人民币6500元。招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司只能向北京市建设委员会、北京市国土资源局确定的销售对象销售该“中低价位、中小套型”普通商品房。

2008年4月，招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司与北京市建设委员会签署了《北京市廉租房配建协议》，约定在昌平区东小口镇陈营村住宅及配套设施、商业金融项目用地内配套建设2万平方米的廉租房，该廉租房建成后由北京市建设委员会或政府指定的其他部门按照每平方米人民币4400元的价格一次性回购，廉租房产权归政府所有。

69. 资产负债表日后事项中的非调整事项

2009年1月,公司之子公司北京康拉德房地产开发有限公司与公司之联营公司北京恒世华融房地产开发有限公司签署《北京市朝阳区白家庄西里嘉铭中心南地块项目转让合同》,收购其持有的白家庄酒店项目的土地使用权及项目开发权,白家庄酒店项目土地使用权及项目开发权转让款总额为人民币37,776万元。

70. 母公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

(a)其他应收款账龄分析如下:

	年末数				年初数			
	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
1年以内	14,588,369,018	100	-	14,588,369,018	9,790,070,734	100	-	9,790,070,734
1至2年	-	-	-	-	514,500	-	-	514,500
合计	14,588,369,018	100	-	14,588,369,018	9,790,585,234	100	-	9,790,585,234

(b)其他应收款按类别披露如下:

	年末数			年初数			分类的依据和理由
	金额 人民币元	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	
单项金额重大的款项	14,581,472,247	-	14,581,472,247	9,781,885,244	-	9,781,885,244	单项金额人民币 1000万元以上
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后风 险较大的款项	-	-	-	-	-	-	账龄3年以上
其他不重大的款项	6,896,771	-	6,896,771	8,699,990	-	8,699,990	其他
合计	14,588,369,018	-	14,588,369,018	9,790,585,234	-	9,790,585,234	

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资

(a) 长期股权投资详细情况如下

被投资公司名称	初始 投资额 人民币元	年初数 人民币元	本年 新增投资 人民币元	本年 权益调整 人民币元	本年 现金股利 人民币元	本年 其他增加(减少) 人民币元	年末数 人民币元
按权益法核算							
招商局光明科技园有限公司	98,000,000	94,369,571	-	(3,945,297)	-	-	90,424,274
按成本法核算							
上海招商置业有限公司	3,000,000	996,065	-	-	-	2,003,935	3,000,000
深圳市招商置业顾问有限公司	400,000	3,914,922	-	-	-	(3,514,922)	400,000
深圳城市主场投资有限公司	-	1,310,651	-	-	-	(1,310,651)	-
上海招商房地产有限公司	3,000,000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
深圳招商房地产有限公司	106,000,000	692,841,461	-	-	-	-	692,841,461
深圳招商供电有限公司	57,000,000	119,791,233	-	-	-	-	119,791,233
深圳招商水务有限公司	43,000,000	127,209,610	-	-	-	-	127,209,610
深圳招商新安置业有限公司	25,000,000	20,822,211	-	-	-	-	20,822,211
招商港务(新加坡)有限公司(注)	(新加坡币)15,000,000	88,784,955	-	-	-	(88,784,955)	-
瑞嘉投资实业有限公司	(港币)20,000,000	20,180,700	-	-	-	(261,400)	19,919,300
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	18,000,000	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
招商局地产(北京)有限公司	18,000,000	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
招商局地产(苏州)有限公司	27,000,000	27,000,000	-	-	-	-	27,000,000
招商局地产(重庆)有限公司	27,000,000	27,000,000	-	-	-	-	27,000,000
招商局物业管理有限公司	22,500,000	36,460,597	-	-	-	-	36,460,597
招商局地产(南京)有限公司	14,700,000	14,700,000	-	-	-	-	14,700,000
漳州招商房地产有限公司	25,500,000	25,500,000	-	-	-	-	25,500,000
天津招胜房地产有限公司	18,000,000	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
苏州招商南山地产有限公司	120,000,000	60,000,000	60,000,000	-	-	-	120,000,000
成都招商置地有限公司	30,000,000	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000
招商局地产(重庆)花园城有限公司	30,000,000	-	30,000,000	-	-	-	30,000,000
		1,447,881,976	90,000,000	(3,945,297)	-	(91,867,993)	1,442,068,686
减：减值准备		26,643,851					-
长期股权投资净额		1,421,238,125					1,442,068,686

长期股权投资减值准备变动如下：

被投资公司名称	年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年转销数 人民币元	年末数 人民币元
招商港务(新加坡)有限公司(注)	26,643,851	-	26,643,851	-

注：招商港务(新加坡)有限公司已于2008年度注销，公司将以前年度对其计提的长期股权投资减值准备计人民币26,643,851元予以转销。

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资 - 续

(b) 联营企业清单及其主要财务信息

被投资公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	占被投资公司 注册资本比例 %	占被投资公司 表决权的比例 %	被投资公司 年末资产总额 人民币元	被投资公司 年末负债总额 人民币元	被投资公司 本年营业收入总额 人民币元	被投资公司 本年净利润 人民币元
联营公司 招商局光明科技园有限公司	深圳	房地产开发、物业管理	200,000,000	49	49	202,060,646	17,521,312	1,800,000	(8,051,627)

(c) 公司于 2008 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受限制。

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(4) 短期借款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
信用借款	2,406,081,100	3,585,866,600
保证借款	400,000,000	150,000,000
合计	<u>2,806,081,100</u>	<u>3,735,866,600</u>

(5) 长期借款

类别	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	人民币元	原币金额	折算汇率	人民币元
信用借款- 人民币	2,700,000,000	1.00	2,700,000,000	450,000,000	1.00	450,000,000
保证借款- 人民币	1,860,000,000	1.00	1,860,000,000	1,210,000,000	1.00	1,210,000,000
委托贷款- 人民币	600,000,000	1.00	600,000,000	800,000,000	1.00	800,000,000
			5,160,000,000			2,460,000,000
减：一年内到期的长期借款	1,550,000,000	1.00	1,550,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
其中：信用借款	450,000,000	1.00	450,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
保证借款	1,100,000,000	1.00	1,100,000,000			
一年后到期的长期借款			<u>3,610,000,000</u>			<u>2,160,000,000</u>

(6) 投资收益

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
长期股权投资收益	594,263,908	2,458,387,669
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派利润	607,301,667	2,458,494,332
按权益法确认收益/损失	(6,766,935)	(2,764,486)
处置长期股权投资收益/损失	(6,270,824)	2,657,823
交易性金融资产收益/损失		-
可供出售金融资产收益/损失	-	34,761,271
合计	<u>594,263,908</u>	<u>2,493,148,940</u>

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方交易

(a) 担保及保证

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	610,000,000	700,000,000
深圳招商供电有限公司(注 2)	205,038,000	-
合计	<u>815,038,000</u>	<u>700,000,000</u>

注 1：详见附注 65(4)(e)。

注 2：详见附注 24。

(b) 委托贷款

<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>贷款期限</u>	<u>年利率</u>	<u>本年</u> <u>支付利息</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	300,000,000	2008年6月2日至2010年6月1日	7.560%	13,356,000
招商局蛇口工业区有限公司	300,000,000	2008年9月25日至2010年9月24日	7.290%	5,892,750

注：详见附注 65(4)(j)。

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方交易 - 续

(e) 债权债务往来余额

公司与关联方之间的债权债务往来余额明细资料如下：

科目	关联方名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元
应收股利	深圳招商房地产有限公司(注)	3,030,848,071	2,447,054,932
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	4,516,341,620	2,230,556,937
	广州招商房地产有限公司	1,435,307,998	1,243,918,163
	天津招胜房地产有限公司	1,412,479,200	1,215,082,605
	招商局地产(北京)有限公司	1,004,249,678	1,374,658,479
	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	818,769,538	-
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	732,000,000	-
	苏州招商南山地产有限公司	718,384,807	683,353,490
	上海招商闵盛置业有限公司	646,184,735	541,842,037
	招商局地产(重庆)有限公司	624,777,184	466,490,284
	上海招商奉盛置业有限公司	442,991,746	355,561,746
	上海招商奉瑞置业有限公司	440,099,694	-
	招商局地产(南京)有限公司	432,170,000	418,500,383
	珠海汇丰房地产有限公司	324,262,128	288,617,996
	漳州招商房地产有限公司	275,002,533	192,706,200
	上海丰扬房地产开发有限公司	220,643,596	-
	北京恒世华融房地产开发有限公司	202,649,674	-
	招商局地产(苏州)有限公司	149,368,200	-
	瑞嘉投资实业有限公司	80,044,013	26,400,599
	深圳招商新安置业有限公司	39,883,897	47,333,903
	苏州双湖房地产有限公司	27,087,661	21,000,000
	佛山信捷房地产有限公司	16,777,640	-
	成都招商置地有限公司	3,138,750	101,296,000
	珠海源丰房地产有限公司	104,349	104,349
	深圳市美越房地产顾问有限公司	40,110	-
	广州启迪科技园投资有限公司	3,000	-
	广州文德物业管理有限公司	3,000	-
	南京富城房地产开发有限公司	-	434,740,257
	天津招商房地产有限公司	-	99,124,021
	会鹏房地产发展有限公司	-	7,525,000
	招商港务(新加坡)有限公司	-	473,388
		14,562,764,751	9,749,285,837

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方关系及其交易 - 续

(e) 债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元
其他应付款	深圳招商供电有限公司	1,306,145,715	1,399,400,004
	上海招商置业有限公司	281,316,354	98,664,658
	深圳招商物业管理有限公司	108,606,766	103,731,591
	北京招商局物业管理有限公司	100,257,959	74,922,141
	招商局地产(南京)有限公司	99,544,488	12,871,819
	蛇口兴华实业股份有限公司	87,253,387	86,216,872
	深圳市泰格公寓管理有限公司	83,977,078	49,094,132
	深圳招商水务有限公司	74,857,464	70,626,857
	深圳城市主场投资有限公司	61,390,279	59,942,954
	天津招商房地产有限公司	60,770,482	-
	深圳招商商业发展有限公司	49,971,617	-
	深圳招商建设有限公司	49,745,930	49,768,590
	招商局地产(苏州)有限公司	46,788,908	30,045,818
	招商局地产(北京)有限公司	43,206,046	-
	上海丰扬房地产开发有限公司	36,698,843	-
	上海招商局物业管理有限公司	36,516,030	40,152,333
	上海招商房地产有限公司	30,500,688	30,510,688
	广州招商房地产有限公司	18,198,541	-
	招商局花园城(北京)房地产开发 有限公司	15,266,268	15,266,268
	天津招胜房地产有限公司	13,898,466	-
	招商局物业管理有限公司	13,095,326	17,357,942
	漳州招商鸿隆房地产有限公司	11,563,410	18,279,747
	深圳市招商其乐物业管理有限公司	10,730,161	7,125,481
	武汉招商局物业管理有限公司	10,312,204	9,025,494
	南京招商局物业管理有限公司	6,864,460	4,667,778
	招商局光明科技园有限公司	6,563,954	22,895,913
	招商局地产(重庆)有限公司	4,404,977	-
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	3,814,153	-
	瑞嘉投资实业有限公司	3,435,905	2,993,961
	成都招商置地有限公司	3,138,750	-
	招商证券股份有限公司	2,000,000	-
	上海招商奉盛置业有限公司	1,086,344	16,716,867
	招商局航华科贸中心有限公司	200,000	-
	深圳市招商置业顾问有限公司	12,692	10,248,249
	招商港务(新加坡)有限公司	-	58,632,883
	漳州招商房地产有限公司	-	24,972,778
	招商局蛇口工业区有限公司	-	4,852,099
	南京富城房地产开发有限公司	-	1,413,211
	西安招商局物业管理有限公司	-	1,917,874
	深圳招商房地产有限公司	-	76,145
	合计	2,682,133,645	2,322,391,147

注：系根据2008年12月31日通过的《深圳招商房地产有限公司关于2008年利润分配的董事会决议》，分回的深圳招商房地产有限公司的利润。

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方关系及其交易 - 续

(f) 资金结算中心资金调度

公司设有内部资金结算中心，统一管理与调度集团内资金。各子公司将资金存放于资金结算中心，子公司根据项目开发建设需要向结算中心借款，公司按照实际融资成本向其收取费用。

71. 财务报表之批准

公司及合并财务报表于2009年3月27日已经公司董事会批准。

2008 年度
管理层提供的补充信息

1、全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”）按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 09 号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2007 年修订）的有关规定而编制的。

报告期利润		按照归属于公司普通股股东的净利润计算	按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算
净资产收益率	全面摊薄	8.26%	8.44%
	加权平均	13.70%	14.01%
每股收益（人民币元）	基本每股收益	0.9408	0.9616
	稀释每股收益	0.9408	0.9616

2、财务报表项目变动情况分析

本财务报表项目变动情况分析是招商地产按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》（2007 年修订）的有关规定而编制的。

单位：人民币元

报表项目	2008 年度	2007 年度	变动幅度	差异原因
货币资金	7,389,133,547	3,588,095,863	106%	因业务规模扩大及增发股票募得资金而增加
存货	23,869,301,251	17,167,330,873	39%	开发成本及土地储备增加
长期股权投资	771,232,269	568,290,424	36%	对外投资项目增加
投资性房地产	2,632,975,770	2,377,676,137	11%	新增海运中心等投资性物业
应付账款	1,863,688,472	2,916,864,090	(36%)	支付上年度竞得土地的尾款
其他应付款	3,154,569,035	2,139,591,897	47%	子公司收到少数股东投入的项目垫款增加
长期借款	6,807,315,907	3,654,235,019	86%	业务规模扩大及长、短期债务结构调整
股本	1,717,300,503	844,867,002	103%	因增发股票、送股及资本公积转增股本而增加
资本公积	8,548,544,784	3,413,857,995	150%	因增发股票而形成的股本溢价
营业收入	3,573,184,200	4,111,644,668	(13%)	房地产销售收入降低
营业成本	2,097,773,113	2,179,150,950	(4%)	本年度房地产销售收入降低，成本相应降低
资产减值损失	407,654,635	(4,678,993)	(8812%)	本年度计提了存货跌价准备及应收收款项减值准备
公允价值变动损益	145,469,305	(50,589,723)	(388%)	NDF 业务(注)公允价值变动收益
投资收益	802,815,289	201,064,535	299%	本年因处置子公司产生较大收益

注：系不交割本金的远期外汇买卖合同，简称 NDF 业务。

3、资产减值表（单位：人民币元）

项目	年初账面 余额	本期 计提额	本期 转回	期末 账面余额
一、坏账准备	5,421,244	111,584,093	1,796,598	115,208,739
二、存货跌价准备	162,982	296,210,000		296,372,982
三、可供出售金融资产减值准备				
四、持有至到期投资减值准备				
五、长期股权投资减值准备	100,000			100,000
六、投资性房地产减值准备				
七、固定资产减值准备				
八、工程物资减值准备				
九、在建工程减值准备				
十、生产性生物资产减值准备				
其中：成熟生产性生物资产减值准备				
十一、油气资产减值准备				
十二、无形资产减值准备				
十三、商誉减值准备				
十四、其他				
合计	5,684,226	407,794,093	1,796,598	411,681,721

管理层提供的补充信息由招商局地产控股股份有限公司下列负责人签署：

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙承铭

黄培坤

徐义霞

第十二节 备查文件

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 2008 年在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 2008 年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司
二〇〇九年三月二十七日
