

证券代码：000024

证券简称：招商地产

公告编号：【CMPD】2008-007

## 招商局地产控股股份有限公司 2007 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 德勤华永会计师事务所有限公司为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 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。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	招商地产、招商局 B
股票代码	000024、200024
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
注册地址的邮政编码	518067
办公地址	深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
办公地址的邮政编码	518067
公司国际互联网网址	http://www.cmpd.cn
电子信箱	investor@cmpd.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄培坤（代）	刘宁
联系地址	深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼	深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
电话	26819600	26819600
传真	26819680	26819680
电子信箱	investor@cmpd.cn	investor@cmpd.cn

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	4,111,644,668.00	2,939,402,576.00	2,809,276,609.00	46.36%	2,659,475,668.00	2,832,955,972.00
利润总额	1,454,440,222.00	718,754,354.00	790,844,102.00	83.91%	536,044,939.00	578,123,648.00
归属于上市公司股东的净利润	1,157,877,638.00	567,912,385.00	631,416,627.00	83.38%	421,580,919.00	450,701,493.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,069,028,729.00	564,332,307.00	627,687,273.00	70.31%	420,776,681.00	449,885,806.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,002,591,582.00	-1,920,152,158.00	-1,582,810,754.00	-152.88%	-1,366,547,989.00	-1,373,914,384.00
	2007 年末	2006 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	25,107,163,682.00	14,201,844,482.00	12,484,732,889.00	101.10%	8,936,565,336.00	8,053,934,255.00
所有者权益（或股东权益）	7,902,920,455.00	4,338,186,414.00	3,466,981,776.00	127.95%	3,775,757,154.00	2,934,865,769.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益	1.616	0.918	1.020	58.43%	0.681	0.728
稀释每股收益	1.520	0.918	0.961	58.17%	0.681	0.728
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.492	0.912	1.014	47.14%	0.681	0.727
全面摊薄净资产收益率	14.65%	13.09%	18.21%	-3.56%	11.17%	15.36%
加权平均净资产收益率	21.77%	14.00%	19.74%	2.03%	11.72%	16.45%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	13.53%	13.01%	18.10%	-4.57%	11.14%	15.33%
扣除非经常性损益后的加权平均	20.10%	13.92%	19.62%	0.48%	11.69%	16.42%

净资产收益率						
每股经营活动产生的现金流量净额	-4.738	-3.10	-2.558	-85.22%	-2.21	-2.22
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	9.354	7.01	5.603	66.95%	6.102	6.103

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	74,413,159.12
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	301,906.50
以前年度已经计提各项减值准备的转回	4,835,235.04
政府补贴	4,873,236
其他营业外收支净额	19,400,218
所得税的影响	-14,974,845.05
合计	88,848,909

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	182,025.00	0.00	182,025.00	0.00
可供出售金融资产	24,940,078.00	3,887,829.00	21,052,249.00	0.00
交易性金融负债	21,503,522.00	50,589,723.00	29,086,201.00	-48,606,032.00
合计	46,625,625.00	54,477,552.00	50,320,475.00	-48,606,032.00

### 3.3 境内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)千元

	境内会计准则	境外会计准则
归属于上市公司股东的净利润	1,157,878.00	1,157,878.00
归属于上市公司股东的净资产	7,902,920.00	9,242,749.00
差异说明	本年度根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的净利润均为 1,157,878.00 千元，根据国际财务报告准则对净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。	

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		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	276,192,476	44.63%	110,736,639	0	0	43,106,791	153,843,430	430,035,906	50.90%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	147,426,958	23.82%	110,736,639	0	0	43,135,614	153,872,253	301,299,211	35.66%
3、其他内资持股	173,942	0.03%	0	0	0	-24,448	-24,448	149,494	0.02%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	173,942	0.03%	0	0	0	-24,448	-24,448	149,494	0.02%
4、外资持股	128,591,576	20.78%	0	0	0	-4,375	-4,375	128,587,201	15.22%
其中：境外法人持股	128,439,676	20.76%	0	0	0	0	0	128,439,676	15.20%
境外自然人持股	151,900	0.02%	0	0	0	-4,375	-4,375	147,525	0.02%
二、无限售条件股份	342,630,196	55.37%	0	0	0	72,200,900	72,200,900	414,831,096	49.10%
1、人民币普通股	244,992,912	39.59%	0	0	0	72,196,525	72,196,525	317,189,437	37.54%
2、境内上市的外资股	97,637,284	15.78%	0	0	0	4,375	4,375	97,641,659	11.56%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	618,822,672	100.00%	110,736,639	0	0	115,307,691	226,044,330	844,867,002	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商局蛇口工业区有限公司	147,426,958	0	153,872,253	301,299,211	承诺不出售	2010年09月24日
全天域投资有限公司	0	0	62,762,700	62,762,700	承诺不出售	2010年09月24日
招商证券香港有限公司	29,461,546	0	0	29,461,546	承诺不出售	2010年09月24日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	0	0	18,480,000	18,480,000	承诺不出售	2010年09月24日
ORIENTURE INVESTMENT LTD	0	0	17,735,430	17,735,430	承诺不出售	2010年09月24日
林少斌	85,720	21,430	0	64,290	高管持股	依据有关高管持股变动的法规规定予以解冻和冻结
杨百千	40,400	10,100	0	30,300	高管持股	
贺建亚	38,522	11,131	6,000	33,391	高管持股	

杨志光	41,900	10,475	0	31,425	高管持股	结
黄培坤	53,600	0	20,200	73,800	高管持股	
熊艳	4,200	1,050	0	3,150	监事持股	
章琳媚	13,700	3,425	0	10,275	监事持股	
合计	177,166,546	57,611	252,876,583	429,985,518	—	—

#### 4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		37,612				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	35.66%	301,299,211	301,299,211		
全天候投资有限公司	境外法人	7.43%	62,762,700	62,762,700		
招商证券香港有限公司	境外法人	3.56%	30,099,112	30,099,112		
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	2.19%	18,480,000	18,480,000		
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	2.10%	17,735,430	17,735,430		
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.73%	14,652,285	0		
GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	1.17%	9,889,695	0		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	8,314,800	0		
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.96%	8,085,030	0		
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	境内非国有法人	0.83%	7,029,852	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	14,652,285			A 股		
GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	9,889,695			B 股		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	8,314,800			A 股		
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	8,085,030			A 股		
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	7,029,852			A 股		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	6,799,777			A 股		
中国建设银行—银华核心价值优选股票型证券投资基金	6,514,309			A 股		
交通银行—普惠证券投资基金	6,119,499			A 股		
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	5,557,150			A 股		

KGI ASIA LIMITED	5,491,577	B 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 招商证券香港有限公司持有的股份中有 29,461,546 股系由达峰国际股份有限公司委托买入，达峰国际股份有限公司、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司；</p> <p>(2) 广发策略优选混合型证券投资基金、广发聚丰股票型证券投资基金、广发稳健增长证券投资基金、广发大盘成长混合型证券投资基金同属广发基金管理有限公司管理。</p> <p>(3) 华夏优势增长股票型证券投资基金、华夏红利混合型开放式证券投资基金同属华夏基金管理有限公司管理。</p> <p>(4) 鹏华动力增长混合型证券投资基金、普惠证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。</p>	

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

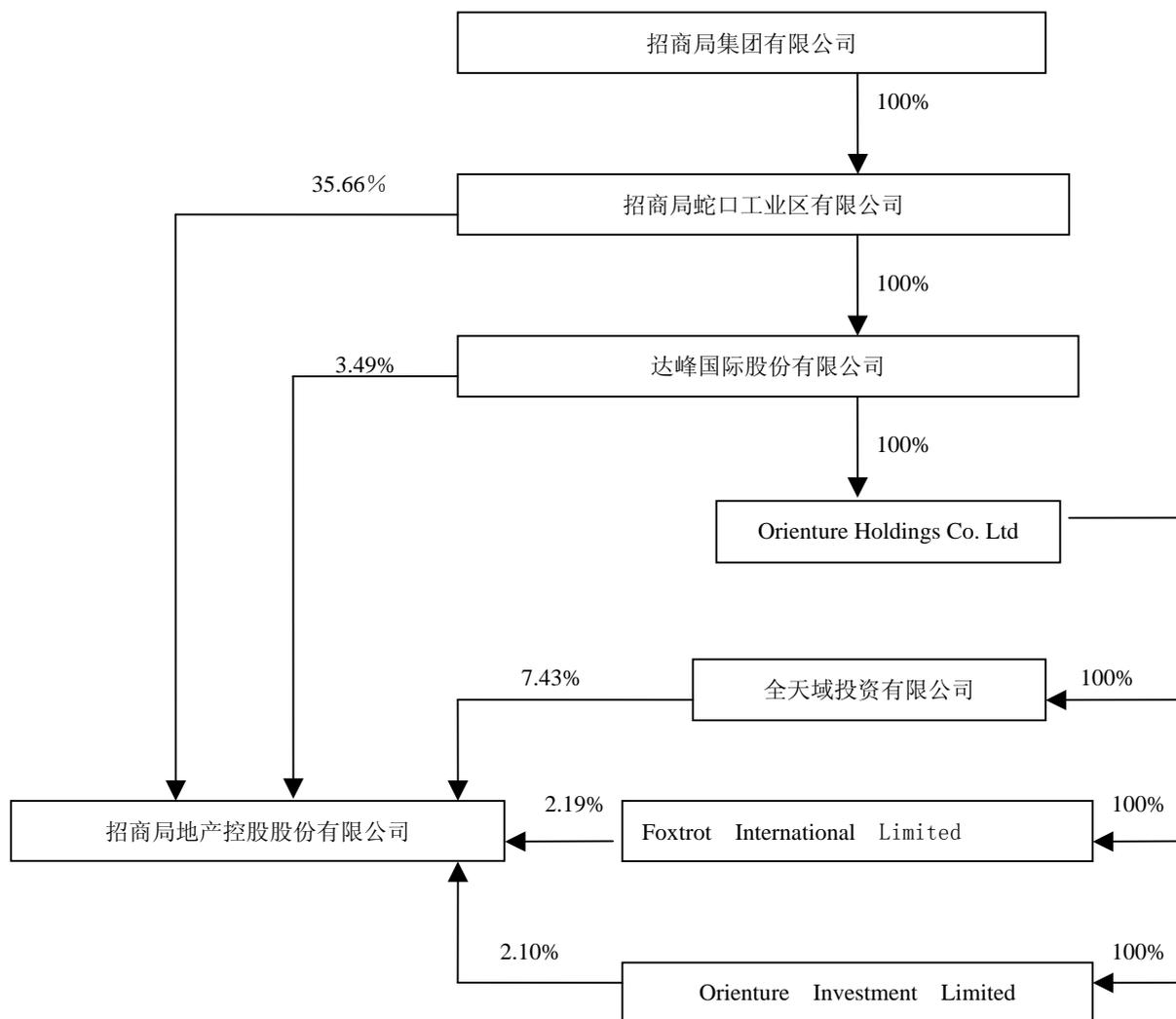
适用  不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

1、控股股东：蛇口工业区  
 法定代表人：傅育宁  
 注册时间：1992 年 4 月  
 注册资本：人民币 22.36 亿元  
 经营范围：兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的总承包、组织施工及后勤服务；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（国家有专项专营规定的按规定办理）。举办商品展览、体育比赛、文艺演出、有线广播电视业务；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 8 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；组织管理金融、保险业务及相关的服务业务；开发和经营管理蛇口工业区。

## 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

## 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	年初持股数 (股)		年末持股数 (股)		变动原因
	A 股	B 股	A 股	B 股	
林少斌	18,720	67,000	18,720	67,000	
杨百千	40,400	-	40,400	-	
黄培坤	-	53,600	-	73,800	二级市场买入
贺建亚	38,522	-	44,522	-	二级市场买入
杨志光	19,900	22,000	19,900	22,000	
熊 艳	-	4,200	-	4,200	
章琳媚	8,600	5,100	8,600	5,100	

现任董事、监事及高级管理人员 2007 年度自公司获得的税前报酬总额

姓名	职务	报酬总额（万元）
林少斌	董事总经理	207.77
贺建亚	副总经理	131.35
杨志光	副总经理	131.21
黄培坤	董事财务总监	132.86
胡建新	副总经理	116.53
熊 艳	职工监事	45.62
章琳媚	职工监事	57.89
合计		823.24

2007 年度，独立董事领取津贴（税后）情况：

姓名	津贴总额（万元）	说明
刘洪玉	8	
孟 焰	8	
陈燕萍	1.66	聘任时间为 2007 年 10 月 16 日
龚兴隆	1.66	聘任时间为 2007 年 10 月 16 日
合计	19.32	

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

适用  不适用

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1. 行业政策与市场环境的变化

2007 年，国民经济保持高速增长，但宏观经济也出现了过热的迹象。就房地产市场本身来看，上半年部分城市的部分地区房地产市场出现过度繁荣现象，土地价格新高迭出，供给和需求的结构失衡也开始显现。随着宏观调控政策的实施，部分城市商品房价格从第四季度开始出现快速上涨后的回落，市场逐渐回归理性，宏观调控开始显效。

#### 2. 公司应对措施及战略

洞悉宏观形势，主动以变应变

政府对房地产行业一系列的宏观调控措施有利于土地供应市场和行业秩序进一步规范，有利于优化房地产市场供应结构，提高行业集中度，更有利于维护房地产市场的健康发展。公司时刻关注并研究宏观调控政策对公司可能的影响，公司所有已开发和拟开发项目土地的取得及取得土地后的项目开发符合国家规定，所有已销售项目已经按照土地增值税法规计提充分的纳税准备。公司将投资决策科学化视为重要的经营原则，运用“风险头寸”管理等先进的风险控制手段将有息负债率保持在合理的水平上，严格贯彻财务稳健支持经营稳健的原则。公司投资项目有清楚的市场定位、合理的投资规模，公司新增开发项目必须以足够的人、财、物及管理资源保障为前提。公司产品多元化，可以满足多层次客户的需要，并根据市场需求适时调整开发产品的类型。

创新开发模式，发掘新的价值增长点

公司是一家集开发和物业管理有机配合的房地产企业，同时拥有稳定的投资性物业收益和公用事业经营收益。公司公用事业经营收益和投资性物业收益稳中有升，住宅销售和物业租赁相得益彰，而投资性物业以及公用事业收益均有助于公司增强抵御风险的能力。公司已经具有齐全的物业品种，并开始尝试携手科技、工业领域的优秀企业合作进行科技地产、工业地产的开发，探索地价适中、规模较大且易于复制的新开发模式。目前公司在广州番禺清华科技园和深圳光明科技园的投资项目正稳步推进。

扬己之长，加快区域发展布局

公司大股东在深圳地区拥有可观的土地资源，为公司发展提供了有力的支持。公司在珠三角区域、长三角区域和环渤海区域以及其他重点城市 3+X 的跨区域发展战略布局在报告期内得到进一步巩固。在发展中公司始终保持清醒的头脑、严谨的态度，对区域的选择和项目的确定都充分考虑规避和控制可能的风险，充分考虑公司的区域管控能力。公司从各地经济发展和房地产市场的实际情况出发，关注并尝试进入具有较大潜力的二线城市。报告期末，公司投资项目涉足的城市达到 12 个。

拓展融资渠道，实现融资形式多元化

持续不断的信贷紧缩必然会影响到部分房地产企业的现金流，甚至导致不少房地产企业面临生存危机。公司坚持稳健发展的思路，发展规模与速度始终与融资能力相协调，公司早已开始对存量债务及期限进行结构调整，增加中长期债务比重，增强短期偿债能力。公司重视对金融新产品的研究工作，开展多渠道低成本融资的尝试，增强抗风险能力。由于投资者对公司价值的认同和对公司经营前景的良好预期，至 2007 年 5 月，公司提前完成了可转换债券的转股或赎回工作。转股后，公司的资产负债率有效降低，截止 2007 年 12 月 31 日负债率较上年同期降低 7 个百分点。2007 年 8 月，公司成功向大股东蛇口工业区定向发行股票 110,736,639 股，共募集资金 23 亿元。报告期内公司还成功取得了信托贷款和低成本的外币贷款，继续维持并增加经营所需的银行授信额度，为公司加快跨区域发展步伐开拓了稳定的资金来源。

实施合作开发战略，强强携手、共赢共荣

宏观调控的必然结果之一是加速行业资源和品牌的整合，优胜劣汰。公司在发展中适度引入战略投资者，以增大获取资源的能力。本年度，公司与战略投资者九龙仓集团有限公司等合作取得了佛山、苏州吴中等项目的开发土地，深圳花园城三期 2 号地块公寓成功整体销售给新加坡雅诗阁公司，这是公司在加大战略合作伙伴引入方面的阶段性成果。报告期内，公司还采用股权收购方式增加了可观的土地开发资源。目前，公司还在与国外基金、投资机构及房地产公司进行多层次的接触和谈判以积极寻求合作机会。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发与销售	262,798.00	114,862.00	56.29%	80.99%	53.16%	6.00%
投资性物业经营	38,346.00	18,992.00	50.47%	24.64%	8.35%	6.00%
房产中介服务	10,316.00	8,010.00	22.35%	71.42%	102.73%	-12.00%
园区供电供水	72,791.00	55,623.00	23.59%	4.35%	-1.93%	5.00%
物业管理	24,411.00	18,638.00	23.65%	-2.64%	-5.89%	-6.00%

## 6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
深圳	289,656.00	28.83%

上海	63,769.00	4,016.79%
苏州	29,219.00	-18.09%
漳州	19,517.00	73.24%
其他	9,003.00	18.46%

#### 6.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

募集资金方式	实际募集资金总额	本年度已使用募集资金总额			已累计使用募集资金总额	
可转换债券募集资金	148,166	5,569			148,166	
定向增发股票募集资金	229,217	173,040			173,040	
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	实现利润总额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
可转换债券募集资金：						
兰溪谷二期	49,166	否	49,166	25,212	是	是
花园城中心	30,000	否	30,000	1,490	是	是
依山郡	52,500	否	52,500	31,406	是	是
花园城三期 2# 地块	16,500	否	16,500	35,423	是	是
合计	148,166		148,166	93,531		
定向增发股票募集资金：						
收购深圳招商地产 5% 股权	40,000	否	40,000	2483	是	是
收购新时代广场写字楼	88,000	否	88,000	659	是	是
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	25,000	否	12,388		注	注
海月华庭	33,000	否	4,145		注	注
南京仙林(1-2 期)	43,217	否	28,507		注	注
合计	229,217		173,040			
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	因为募集资金到位比预计的晚,截至 2007 年 12 月 31 日,美伦公寓、海月华庭、南京仙林(1-2 期)正在开发中,尚未产生效益。					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	无变更					
尚未使用的募集资金用途及去向	按募集资金投向计划使用					

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

## 6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
海运中心	8,157.00	已竣工	2008 年起租
公园·1872	31,333.00	一期主体封顶，二期完成拆迁	报告期内尚无收益
招商澜园	2,873.00	总包招标启动，场地平整完成	报告期内尚无收益
依云郡一期	16,339.00	已竣工入伙	实现毛利（扣除营业税、土地增值税）138,536 千元
依云郡二期	1,190.00	总包招标完成	报告期内尚无收益
依云水岸二期	37,134.00	已竣工入伙	实现毛利（扣除营业税、土地增值税）92,966 千元
依云水岸三期	1,210.00	前期策划	报告期内尚无收益
国际金融中心	13,555.00	验收和设备调试阶段	报告期内尚无收益
招商江湾城	7,032.00	一期已开工	报告期内尚无收益
天津西康项目	3,961.00	部分封顶	报告期内尚无收益
天津卫津南路项目	5,156.00	低密度住宅总包招标完成	报告期内尚无收益
金山谷	3,414.00	一期总包招标完成、其余前期策划	报告期内尚无收益
上海海德花园二-四期	103,147.00	前期策划	报告期内尚无收益
佛山禅城	152,090.00	前期策划	报告期内尚无收益
重庆高新园项目	125,660.00	前期策划	报告期内尚无收益
苏州唯亭	101,019.00	前期策划	报告期内尚无收益
佛山鑫城	100,862.00	前期策划	报告期内尚无收益
招商观园	3,698.00	前期策划	报告期内尚无收益
颛桥项目	2,478.00	前期策划	报告期内尚无收益
南桥项目	36,679.00	前期策划	报告期内尚无收益
珠海招商花园城 B	25,577.00	前期策划	报告期内尚无收益
漳州招商花园城	19,362.00	前期策划	报告期内尚无收益
珠海招商花园城 A	16,140.00	前期策划	报告期内尚无收益
西乡花园	1,743.00	前期策划	报告期内尚无收益
苏州小石城	125,986.00	前期策划	报告期内尚无收益
合计	945,795.00	-	-

## 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

## 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

2007 年度利润分配预案：

- 1、按归属于母公司股东的净利润 1,157,877,638 元的 10%提取法定盈余公积 115,787,764 元；
- 2、向股东分配利润 337,946,801 元，其中现金股利 84,486,700 元，即以年末总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股派 1 元现金(含税)；股票股利 253,460,101 元,即以年末总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股派 3 股红股。

2007 年度资本公积转增股本预案:

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, 共计转增股本 168,973,400 元。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

## § 7 重要事项

### 7.1 收购资产

适用  不适用

单位: (人民币) 万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是, 说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳市招商创业有限公司	新时代广场	2007 年 09 月 30 日	88,096.00	659.00	0.00	是	评估价	是	是
招商局蛇口工业区有限公司	美伦公寓	2007 年 09 月 30 日	12,071.00	0.00	0.00	是	评估价	是	是
蛇口大众投资有限公司	深圳招商房地产 5% 股权	2007 年 09 月 30 日	40,333.00	2,483.00	0.00	是	评估价	是	是
招商局漳州开发区有限公司	漳州招商房地产有限公司 1%	2007 年 12 月 31 日	50.00	0.00	2,947.00	是	注册资本	是	是
珠海市香洲翠微股份有限公司	珠海源丰 51% 股权	2007 年 01 月 01 日	408.00	-71.00	0.00	是	评估价	是	是
珠海市香洲翠微股份合作公司	珠海汇丰 100% 股权	2007 年 01 月 01 日	800.00	-8.00	0.00	是	评估价	是	是
上海美扬置业有限公司	上海丰扬 60% 股权	2007 年 11 月 26 日	35,325.00	0.00	0.00	是	评估价	是	是

### 7.2 出售资产

适用  不适用

单位: (人民币) 万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易 (如是, 说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
蛇口工业区	蛇口港区内相关资产	2007 年 11 月 30 日	28,361.00	0.00	6,684.00	是	评估价	否	是
深圳市蛇口大众投资有限公司	北京恒世华融房地产开发有限公司 16%	2006 年 12 月 31 日	969.00	0.00	0.00	是	评估价	是	是

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

本年度公司购买的资产均为与公司主营业务——房地产业务相关的土地、建筑物或股权，对公司业务连续性没有重大影响，对管理层稳定性没有重大影响。

本年度公司所出售的资产主要为与主营业务无关的资产，对公司业务连续性没有重大影响，对管理层稳定性没有重大影响。

### 7.3 重大担保

适用  不适用

### 7.4 重大关联交易

#### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

#### 7.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
天津兴海房地产开发有限公司	-2,055.00	0.00	6,343.00	6,343.00
北京恒世华融房地产有限公司	21,068.00	21,068.00	0.00	0.00
深圳招商华侨城投资有限公司	-8,907.00	19,415.00	0.00	0.00
招商局蛇口工业区有限公司	0.00	0.00	-47.00	1,019.00
深圳市招商创业有限公司	0.00	0.00	-1,113.00	0.00
深圳市招商局光明科技园有限公司	0.00	0.00	-6,318.00	2,289.59
深圳市南山开发实业有限公司	0.00	0.00	45,303.00	45,303.17
中集申发建设实业有限公司	0.00	0.00	0.00	20,009.17
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	0.00	0.00	0.00	18,514.76
招商局漳州开发区有限公司	0.00	0.00	862.00	862.15
达峰国际股份有限公司	0.00	0.00	17,531.00	17,531.04
合计	10,106.00	40,483.00	62,561.00	111,871.88

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 72,667.00 万元，余额 152,354.88 万元

#### 7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

2007 年新增资金占用情况

适用  不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

适用  不适用

### 7.5 委托理财

适用  不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

适用  不适用

(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事项。

(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；通过非公开发行的方式将新时代广场等优质资产注入本公司。

(3) 报告期内，蛇口工业区在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。蛇口工业区已于 2007 年 5 月 17 日将本公司可转换公司债券转换为本公司 A 股股票。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

(4) 报告期内，蛇口工业区在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事项。

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

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

适用  不适用

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000004	ST 国农	1,572,275.00	0.58%	3,887,829.00	0.00	1,970,383.00	可供出售金融资产	发起人股
合计		1,572,275.00	-	3,887,829.00	0.00	1,970,383.00	-	-

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

单位：（人民币）元

	股份名称	期初股份数量	报告期买入/卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
卖出	ST 国农	4,688,658	4,198,834	489,824	0	34,761,271.00
	南玻 A	950,428	950,428	0	0	17,875,111.00

## §8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

### 一、监事会工作情况

报告期内，本公司监事会共召开了 5 次会议，全体监事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，审核了公司的定期报告并出具了书面审核意见。根据有关法律法规，监事会对公司股东大会、董事会的召开程序、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及公司管理制度执行情况等进行了监督，督促公司董事会和经营班子依法运作，科学决策，保障了公司财务规范运行。

报告期内，监事会会议的具体召开情况如下：

（一）2007 年 3 月 15 日，第五届监事会召开了第五次会议，审议了《2006 年年度报告正文及年度报告摘要》，决议公告于 2007 年 3 月 20 日对外披露。

（二）2007 年 8 月 9 日，第五届监事会以通讯表决的方式召开了第六次会议，审议了《2007 年半年度报告》，决议公告于 2007 年 8 月 11 日对外披露。

（三）2007 年 9 月 24 日，召开了第七次会议，审议了以下议题：

- 1、关于周亚力辞去监事之职的议案
- 2、关于丰柏海辞去监事之职的议案
- 3、关于文重萍辞去监事之职的议案
- 4、关于提名付刚峰为监事候选人的议案
- 5、关于提名丁勇为监事候选人的议案
- 6、关于提名吴振勤为监事候选人的议案

决议公告于 2007 年 9 月 26 日对外披露。

（四）2007 年 10 月 29 日，第五届监事会以通讯表决的方式召开了第八次会议，审议通过了《2007 年第三季度报告》和《公司治理整改报告》。决议公告于 2007 年 10 月 30 日对外披露。

（五）2007 年 11 月 23 日，第五届监事会召开了第九次会议，审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。决议公告于 2007 年 11 月 27 日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》和《证券时报》。

### 二、监事会对下列事项发表独立意见

#### （一）依法运作情况

公司依据国家相关法律、法规和公司章程的相关规定，建立健全法人治理结构，建立了较为完善的内部控制制度，公司决策程序合法合规，未发现公司董事、经理执行公司职务时存在违反法律、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

公司财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。德勤华永会计师事务所有限公司对公司 2007 年财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

#### （三）募集资金使用情况

公司于 2006 年 8 月 30 日成功募集资金 15.1 亿元，目前已全部使用完毕。2007 年 9 月 30 日，公司通过非公开发行募集资金 23 亿元，目前使用已超过 80%。募集资金严格按照《募集说明书》所承诺的项目投入使用。监事会对募集资金的使用进行了必要监督。

#### （四）公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内，本公司进行了包括购买深圳招商房地产有限公司 5% 股权、新时代广场写字楼和美伦公寓土地使用权；出售北京恒世华融房地产开发有限公司 16% 的股权；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，未发现内幕交易损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况，符合公司业务发展的需要。

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
<p>德师报(审)字(08)第 P0010 号</p> <p>招商局地产控股股份有限公司全体股东：</p> <p>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 2007 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2007 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。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>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。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、审计意见</p> <p>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 2007 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2007 年度的公司及合并经营成果和现金流量。</p> <p>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 2008 年 2 月 18 日</p>	

## 9.2 财务报表

### 9.2.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	3,588,095,863.00	2,454,024,042.00	1,004,571,204.00	547,191,487.00
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			182,025.00	
应收票据				
应收账款	56,498,734.00		40,005,983.00	
预付款项	7,295,171.00		3,015,101.00	
应收股利		2,447,054,932.00		
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	836,891,695.00	9,790,585,234.00	562,191,743.00	5,422,096,919.00
买入返售金融资产				
存货	17,167,330,873.00	1,256,600,000.00	8,424,834,061.00	1,234,064,000.00
一年内到期的非流动资产			20,551,246.00	
其他流动资产	9,608,644.00		2,836,194.00	
流动资产合计	21,665,720,980.00	15,948,264,208.00	10,058,187,557.00	7,203,352,406.00
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	3,887,829.00	3,887,829.00	24,940,078.00	15,466,103.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	568,290,424.00	1,421,238,125.00	235,012,595.00	928,452,851.00
投资性房地产	2,377,676,137.00		1,621,662,661.00	
固定资产	289,152,145.00	432,040.00	481,716,774.00	211,302,185.00
在建工程	131,394,118.00		42,728,684.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	52,463,926.00		14,442,667.00	
开发支出				
商誉	1,460,212.00			
长期待摊费用	8,100,944.00	540,835.00	2,555,051.00	731,940.00

递延所得税资产	9,016,967.00	2,422,142.00	3,486,822.00	1,419,768.00
其他非流动资产				
非流动资产合计	3,441,442,702.00	1,428,520,971.00	2,426,545,332.00	1,157,372,847.00
资产总计	25,107,163,682.00	17,376,785,179.00	12,484,732,889.00	8,360,725,253.00
流动负债：				
短期借款	5,671,532,494.00	3,735,866,600.00	1,801,033,995.00	996,087,500.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	50,589,723.00		21,503,522.00	
应付票据	97,215,654.00		329,213,822.00	
应付账款	2,916,864,090.00	1,111,940,000.00	1,173,555,854.00	493,902,500.00
预收款项	183,053,832.00		546,164,727.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	136,219,785.00	3,667,614.00	114,152,288.00	5,273,728.00
应交税费	317,190,250.00	51,263,149.00	185,390,040.00	24,449,830.00
应付利息	30,685,761.00	25,934,411.00	52,503,945.00	46,291,850.00
应付股利	22,905,569.00		4,445,091.00	
其他应付款	2,139,591,897.00	2,325,027,310.00	613,727,627.00	1,658,506,263.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债	415,608,438.00	77,559.00	91,660,941.00	2,628.00
流动负债合计	12,281,457,493.00	7,553,776,643.00	4,983,351,852.00	3,274,514,299.00
非流动负债：				
长期借款	3,645,235,019.00	2,160,000,000.00	2,370,000,000.00	2,080,000,000.00
应付债券			1,387,084,548.00	1,387,084,548.00
长期应付款	28,790,682.00		24,830,178.00	
专项应付款				
预计负债	1,211,060.00		10,765,942.00	
递延所得税负债	547,380.00	547,380.00	22,097,073.00	21,069,092.00
其他非流动负债	5,177,320.00		8,141,000.00	
非流动负债合计	3,680,961,461.00	2,160,547,380.00	3,822,918,741.00	3,488,153,640.00
负债合计	15,962,418,954.00	9,714,324,023.00	8,806,270,593.00	6,762,667,939.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	844,867,002.00	844,867,002.00	618,822,672.00	618,822,672.00
资本公积	3,413,857,995.00	3,771,454,441.00	226,678,032.00	277,577,138.00
减：库存股				
盈余公积	612,044,107.00	561,092,714.00	496,256,343.00	445,304,950.00
一般风险准备				

未分配利润	3,026,575,655.00	2,485,046,999.00	2,139,191,449.00	256,352,554.00
外币报表折算差额	5,575,696.00		-13,966,720.00	
归属于母公司所有者权益合计	7,902,920,455.00	7,662,461,156.00	3,466,981,776.00	1,598,057,314.00
少数股东权益	1,241,824,273.00		211,480,520.00	
所有者权益合计	9,144,744,728.00	7,662,461,156.00	3,678,462,296.00	1,598,057,314.00
负债和所有者权益总计	25,107,163,682.00	17,376,785,179.00	12,484,732,889.00	8,360,725,253.00

## 9.2.2 利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	4,111,644,668.00	12,013,509.00	2,809,276,609.00	12,049,879.00
其中：营业收入	4,111,644,668.00	12,013,509.00	2,809,276,609.00	12,049,879.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,934,908,413.00	68,005,050.00	2,143,693,654.00	15,200,827.00
其中：营业成本	2,179,150,950.00	10,913,479.00	1,750,944,638.00	11,054,086.00
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	512,845,080.00	606,682.00	183,533,729.00	608,519.00
销售费用	76,214,765.00		77,892,064.00	
管理费用	160,771,981.00	15,764,862.00	119,511,363.00	13,883,510.00
财务费用	10,604,630.00	15,771,376.00	10,728,460.00	-10,365,856.00
资产减值损失	-4,678,993.00	24,948,651.00	1,083,400.00	20,568.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-50,589,723.00		-2,661,497.00	18,660,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	201,064,535.00	2,493,148,940.00	92,927,318.00	127,664,953.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	143,786,639.00	-2,764,486.00	71,846,156.00	4,372,671.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,327,211,067.00	2,437,157,399.00	755,848,776.00	143,174,005.00
加：营业外收入	129,972,366.00	66,838,104.00	37,254,969.00	
减：营业外支出	2,743,211.00		2,259,643.00	

其中：非流动资产处置损失	1,527,513.00		199,108.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,454,440,222.00	2,503,995,503.00	790,844,102.00	143,174,005.00
减：所得税费用	259,309,334.00	4,807,626.00	127,930,169.00	2,596.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,195,130,888.00	2,499,187,877.00	662,913,933.00	143,171,409.00
归属于母公司所有者的净利润	1,157,877,638.00	2,499,187,877.00	631,416,627.00	143,171,409.00
少数股东损益	37,253,250.00		31,497,306.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.616		1.020	
（二）稀释每股收益	1.520		0.961	

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
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	3,785,454,537.00	12,013,509.00	3,283,437,933.00	12,049,879.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	57,829,657.00		33,394,543.00	
收到其他与经营活动有关的现金	1,756,268,725.00	840,495,790.00	1,229,978,634.00	708,159,900.00
经营活动现金流入小计	5,599,552,919.00	852,509,299.00	4,546,811,110.00	720,209,779.00
购买商品、接受劳务支付的现金	8,213,204,025.00	564,675,851.00	5,099,187,128.00	710,101,500.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				

支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	384,051,253.00	12,625,711.00	268,332,539.00	5,783,064.00
支付的各项税费	547,320,197.00	4,958,636.00	419,077,726.00	3,758,499.00
支付其他与经营活动有关的现金	457,569,026.00	3,166,712,824.00	343,024,471.00	1,567,210,817.00
经营活动现金流出小计	9,602,144,501.00	3,748,973,022.00	6,129,621,864.00	2,286,853,880.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,002,591,582.00	-2,896,463,723.00	-1,582,810,754.00	-1,566,644,101.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	14,966,942.00	2,657,823.00	105,326,264.00	6,925,463.00
取得投资收益收到的现金	35,416,464.00	20,170,690.00	1,393,633.00	123,042,876.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	304,267,845.00	283,606,500.00	409,124.00	969,730.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			15,893,880.00	
投资活动现金流入小计	354,651,251.00	306,435,013.00	123,022,901.00	130,938,069.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,039,817,130.00		137,061,922.00	39,720.00
投资支付的现金	628,565,935.00	529,627,200.00	240,224,481.00	152,280,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	227,583,787.00			
支付其他与投资活动有关的现金	19,910,931.00			
投资活动现金流出小计	1,915,877,783.00	529,627,200.00	377,286,403.00	152,319,720.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,561,226,532.00	-223,192,187.00	-254,263,502.00	-21,381,651.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,188,359,229.00	2,293,500,000.00	21,100,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	894,859,229.00	0.00	21,100,000.00	
取得借款收到的现金	8,758,782,055.00	5,347,159,600.00	3,565,120,460.00	2,230,638,000.00
发行债券收到的现金			1,485,733,348.00	1,485,733,348.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	11,947,141,284.00	7,640,659,600.00	5,071,953,808.00	3,716,371,348.00
偿还债务支付的现金	3,240,580,558.00	2,220,520,803.00	2,413,700,115.00	1,599,236,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	510,825,979.00	393,643,480.00	204,377,686.00	127,101,979.00

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,992,565.00		3,031,591.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			4,072,548.00	5,689,200.00
筹资活动现金流出小计	3,751,406,537.00	2,614,164,283.00	2,622,150,349.00	1,732,027,279.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,195,734,747.00	5,026,495,317.00	2,449,803,459.00	1,984,344,069.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,337,460.00	-6,852.00	1,351,478.00	-8,508,758.00
五、现金及现金等价物净增加额	2,625,579,173.00	1,906,832,555.00	614,080,681.00	387,809,559.00
加：期初现金及现金等价物余额	919,405,741.00	547,191,487.00	305,325,060.00	159,381,928.00
六、期末现金及现金等价物余额	3,544,984,914.00	2,454,024,042.00	919,405,741.00	547,191,487.00

## 9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本(或股本)			资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	618,822,672.00	226,678,032.00	0.00	496,256,343.00	0.00	2,139,191,449.00	-13,966,720.00	211,480,520.00	3,678,462,296.00	618,822,672.00	1,489,286,681.00		638,744,151.00		1,047,483,698.00	-18,580,048.00		3,775,757,154.00		
加：会计政策变更								0.00		0.00	-1,171,071,155.00		-167,304,795.00		497,484,564.00		146,808,171.00	-694,083,215.00		
前期差错更正																				
二、本年年初余额	618,822,672.00	226,678,032.00	0.00	496,256,343.00	0.00	2,139,191,449.00	-13,966,720.00	211,480,520.00	3,678,462,296.00	618,822,672.00	318,215,526.00	0.00	471,439,356.00	0.00	1,544,968,262.00	-18,580,048.00	146,808,171.00	3,081,673,939.00		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	226,044,330.00	3,187,179,963.00	0.00	115,787,764.00	0.00	887,384,206.00	19,542,416.00	1,030,343,753.00	5,466,282,432.00	0.00	-91,537,494.00	0.00	24,816,987.00	0.00	594,223,187.00	4,613,328.00	64,672,349.00	596,788,357.00		
（一）净利润						1,157,877,638.00		37,253,250.00	1,195,130,888.00						631,416,627.00		31,497,306.00	662,913,933.00		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	-388,322,115.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,542,416.00	-125,344,362.00	-494,124,061.00	0.00	-91,537,494.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,613,328.00	-330,553.00	-87,254,719.00		
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-11,694,664.00						-291,262.00	-11,985,926.00		13,041,331.00						291,262.00	13,332,593.00		
2. 权益法下被投资单位		1,028,97							1,028,97		2,280,00							2,280,00		

其他所有者权益变动的影响		0.00							0.00		0.00						0.00	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									0.00								0.00	
4. 其他		-377,65 6,421.00				19,542,4 16.00	-125,05 3,100.00	-483,16 7,105.00		-106,85 8,825.00				4,613,32 8.00	-621,81 5.00	-102,86 7,312.00		
上述（一）和（二）小计	0.00	-388,32 2,115.00	0.00	0.00	0.00	1,157,87 7,638.00	19,542,4 16.00	-88,091, 112.00	701,006, 827.00	0.00	-91,537, 494.00	0.00	0.00	0.00	631,416, 627.00	4,613,32 8.00	31,166,7 53.00	575,659, 214.00
（三）所有者投入和减少资本	226,044, 330.00	3,575,50 2,078.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,120,37 2,907.00	4,921,91 9,315.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,150,8 22.00	36,150,8 22.00
1.所有者投入资本	226,044, 330.00	3,575,50 2,078.00						1,120,37 2,907.00	4,921,91 9,315.00									0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他																	36,150,8 22.00	36,150,8 22.00
（四）利润分配				115,787, 764.00	0.00	-270,49 3,432.00	0.00	-1,938,0 42.00	-156,64 3,710.00				24,816,9 87.00	0.00	-37,193, 440.00	0.00	-2,645,2 26.00	-15,021, 679.00
1. 提取盈余公积				115,787, 764.00		-115,78 7,764.00							24,816,9 87.00		-24,816, 987.00			
2.提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东）的分配						-154,70 5,668.00		-1,938,0 42.00	-156,64 3,710.00						-12,376, 453.00		-2,645,2 26.00	-15,021, 679.00
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本																		

(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			
四、本期期末余额	844,867,002.00	3,413,857,995.00	0.00	612,044,107.00	0.00	3,026,575,655.00	5,575,696.00	1,241,824,273.00	9,144,744,728.00	618,822,672.00	226,678,032.00	0.00	496,256,343.00	0.00	2,139,191,449.00	-13,966,720.00	211,480,520.00	3,678,462,296.00	

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

√ 适用 □ 不适用

本集团于 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则，并自该日起按照新会计准则的规定确认、计量和报告本集团的交易或事项。对于因首次执行新会计准则而发生的会计政策变更，本集团采用下述方法进行处理。

#### (1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更

##### 长期股权投资

执行新会计准则之前，长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资借方差额核算，并按一定期限平均摊销计入损益。初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10 号文发布之前产生的作为股权投资贷方差额核算，并按一定期限平均摊销计入损益；在财会[2003]10 号文发布之后产生的，计入资本公积。

执行新会计准则之前，母公司报表中以权益法核算对子公司的长期股权投资。

于首次执行日，对母公司报表中的对子公司长期股权投资予以追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。

##### 股权分置

执行新会计准则之前，单设“股权分置流通权”科目核算在股权分置改革中为取得流通权而支付的对价，平时不进行结转，也不计提减值准备。

执行新会计准则后，在股权分置改革中形成的股权分置流通权的余额及相关的权益性投资，按照附注 4 中的“金融资产的分类及计量”所述的会计政策划分为可供出售金融资产。

##### 所得税

执行新会计准则之前，所得税的会计处理方法采用应付税款法。

执行新会计准则后，本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理，有关所得税的会计政策详见附注 4 中的“所得税”。

##### 商誉

执行新会计准则之前，企业合并形成的商誉按照一定期限平均摊销。

执行新会计准则后，属于同一控制下企业合并产生的商誉于首次执行日的摊余价值全额冲销，调整留存收益；属于非同一控制下企业合并产生的商誉于首次执行日的摊余价值作为认定成本，不再进行摊销。有关企业合并的会计政策详见附注 4 中的“企业合并”。

##### 交易性金融资产和可供出售金融资产

执行新会计准则之前，短期投资取得时按初始投资成本计价，持有期间收到的股利和利息冲减投资成本，期末以成本与市价孰低计量。有活跃的交易市场、但对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股票投资取得时按初始投资成本计量，持有期间按成本法核算。

执行新会计准则后，上述投资被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和可供出售金融资产。有关以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产的会计政策详见附注 4 中的“金融资产的分类及计量”。

##### 交易性金融负债

执行新会计准则之前，本集团的不交割本金远期外汇买卖合同作为表外事项在财务报表附注中披露。

执行新会计准则后，上述不交割本金的远期外汇买卖合同被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。有关以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的会计政策。

#### 嵌入衍生工具

执行新会计准则之前，公司的可转换债券不予分拆，全部将其作为应付债券按摊余成本进行后续计量。

执行新会计准则后，根据公允价值将上述混合工具分拆成负债成分和权益成分，其中负债成分计入应付债券，权益成分计入资本公积。

#### 与收益相关的政府补助

在执行新会计准则之前，与收益相关的政府补助在实际收到时计入补贴收入。

执行新会计准则之后，上述与收益相关的政府补助在能够满足所附条件并且能够收到时予以确认。

#### 合并财务报表

A) 执行新会计准则之前，本集团基于重要性未将广州文德物业管理有限公司纳入合并范围。

执行新会计准则后，本集团按照附注 4 “合并财务报表的编制方法”中所述的方法确定合并财务报表范围。

B) 执行新会计准则之前，本集团将其合营企业-深圳招商华侨城投资有限公司的财务报表纳入合并范围并按比例合法进行合并。执行会计准则之后，本集团按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的规定，不再按比例合法合并深圳招商华侨城投资有限公司的财务报表，而是采用权益法核算对该公司的长期股权投资。

C) 执行新会计准则前，少数股东权益于合并财务报表中在负债和股东权益之间单独列报，少数股东损益在净利润之前作为扣减项目反映。执行新会计准则后，少数股东权益作为股东权益单独列报；少数股东损益作为净利润的一部分在该项目下单独列报。

#### (2) 采用未来适用法核算的会计政策变更

##### 非金融资产减值

在执行新会计准则之前，已经计提的资产减值准备在有关减值迹象消失时可以转回。

在执行新会计准则之后，本集团按照附注 4 “金融资产减值”、“存货跌价准备”和“非金融资产减值”的规定分别对金融资产、存货和非金融资产计提减值准备。其中，非金融资产减值损失不予转回。

##### 职工福利费

执行新会计准则之前，本集团按照工资总额的 14% 计提职工福利费，并计入当期损益。

在执行新会计准则后，本集团不再按照工资总额的 14% 计提职工福利费，系根据实际情况和职工福利计划确认应付职工薪酬(职工福利)，并计入当期损益。首次执行日后的第一个会计期间，将根据新准则确认的应付职工薪酬与原转入的职工薪酬之间的差额计入当期损益。

##### 与资产相关的政府补助

执行新会计准则前，本集团收到的与资产相关的政府补助作为专项应付款核算。并在有关拨款项目完成后，对于形成固定资产或产品并按规定留给本集团的，将有关专项应付款计入资本公积；对未形成资产需要核销的拨款以及形成资产按规定上交国家的，经批准后将专项应付款与有关资产科目冲销。

执行新会计准则后，本集团按照附注 4 所述的会计政策核算与资产相关的政府补助

#### 9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用  不适用

#### 9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用  不适用

合并范围新增子公司:

1.本集团基于重要性原则，未将子公司广州文德物业管理有限公司纳入上年度合并财务报表的合并范围。按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，本年度已将该公司纳入合并财务报表合并范围，并对上年度比较合并财务报表也作了相应调整，将该子公司纳入上年度合并财务报表的合并范围。

2.2007 年 12 月，公司与招商局漳州开发区有限公司签订股权转让合同书，招商局漳州开发区有限公司同意以人民币 500,000 元的价格转让其持有的漳州招商房地产有限公司 1% 的股权。截至 2007 年 12 月 31 日，公司已支付了上述股权转让款项。公司持有漳州招商房地产有限公司的股权比例由 50% 增至 51%，漳州招商房地产有限公司成为公司的控股子公司。该公司已于本年度纳入合并财务报表的合并范围。由于上述合并的双方在合并前后均受招商局集团有限公司最终控制，该合并为同一控制下的企业合并。本年度同一控制下企业合并新增子公司于合并日及 2006 年 12 月 31 日之财务状况、本年初至合并日经营成果及现金流量详见附注 67。

3.珠海汇丰房地产有限公司成立于 2006 年 12 月 20 日，注册资本为人民币 8,000,000 元，由珠海市香洲翠微股份合作公司独资设立。

2007 年 8 月 9 日，深圳招商房地产有限公司与珠海市香洲翠微股份合作公司签定《股权转让协议》，深圳招商房地产有限公司以人民币 8,000,000 元的价格受让珠海市香洲翠微股份合作公司持有的珠海汇丰房地产有限公司 100% 的权益性资本。该转让价格系以深圳天健信德会计师事务所 2007 年 8 月 31 日出具的信德资评报字[2007]第 028 号的评估报告对珠海汇丰房地产有限公司截至 2006 年 12 月 31 日净资产评估值为依据。同时双方同意上述股权转让款项以深圳招商房地产有限公司对珠海市香洲翠微股份合作公司的债权人民币 8,000,000 元抵扣其应付股权转让款。

2007 年 8 月 9 日，珠海汇丰房地产有限公司经珠海市工商行政管理局核准办理了股东变更登记。

4.珠海源丰房地产有限公司成立于 2006 年 12 月 20 日，注册资本为人民币 8,000,000 元，由珠海市香洲翠微股份合作公司独资设立。

2007 年 6 月 5 日，深圳招商房地产有限公司与珠海市香洲翠微股份合作公司签定《股权转让协议》，深圳招商房地产有限公司以人民币 4,080,000 元的价格受让珠海市香洲翠微股份合作公司持有的珠海源丰房地产有限公司 51% 的权益性资本。该转让价格系以深圳天健信德会计师事务所出具 2007 年 8 月 31 日出具的信德资评报字[2007]第 029 号的评估报告对珠海源丰房地产有限公司截至 2006 年 12 月 31 日净资产评估值为依据。同时双方同意上述股权转让款项以深圳招商房地产有限公司对珠海市香洲翠微股份合作公司的债权人民币 4,080,000 元抵扣其应付股权转让款。

2007 年 6 月 5 日，珠海源丰房地产有限公司经珠海市工商行政管理局核准办理了股东变更登记。

5.上海丰扬房地产开发有限公司原股东系上海美扬置业有限公司和中集中发建设实业有限公司，分别持有其 60% 和 40% 的股权。上海美扬置业有限公司和中集中发建设实业有限公司均为中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司之全资子公司。

根据深圳天健信德会计师事务所于 2007 年 11 月 16 日出具的资产评估报告,截至 2007 年 9 月 30 日,上海丰扬房地产开发有限公司净资产为人民币 587,042,900 元。

2007 年 11 月 26 日,上海美扬置业有限公司将其持有的上海丰扬房地产开发有限公司的 60% 股权在上海联合产权交易所挂牌出售,挂牌期限为 20 个工作日。2007 年 12 月 21 日,公司之子公司-深圳招商房地产有限公司递交了举牌申请。2007 年 12 月 25 日,上海美扬置业有限公司向上海联合产权交易所确认深圳招商房地产有限公司的受让资格。2007 年 12 月 25 日,深圳招商房地产有限公司与上海美扬置业有限公司签署《产权交易合同》,深圳招商房地产有限公司以人民币 353,250,000 元购入上海丰扬房地产开发有限公司 60% 的股权。截至 2007 年 12 月 31 日,深圳招商房地产有限公司已支付股权转让款人民币 25,260 万元,占股权转让总价款的 71.5%。截至 2007 年 12 月 31 日止,公司已完成股权变更工商手续。

6.公司通过子公司分别间接持有佛山鑫城房地产有限公司、会鹏房地产有限公司、苏州双湖房地产有限公司 50% 的表决权资本,但由于在该等子公司的董事会中占多数表决权,从而能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制,因此将该等子公司纳入合并财务报表的合并范围。会鹏房地产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。

合并范围减少子公司:

1.深圳华苑海鲜野味酒店已办理工商注销手续,因此未将其纳入 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表的合并范围内。因该公司于 1999 年已经关闭,2007 年 1 月 1 日至处置日止期间经营成果和现金流量为零。

2.公司之合营企业—深圳招商华侨城投资有限公司上年度已纳入合并财务报表的合并范围并按比例合并法进行合并。按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定,本年度采用权益法核算对该公司的长期股权投资,不再按比例合并法合并其财务报表,并对上年度的比较合并财务报表也作了相应的调整,未将该公司纳入上年度合并财务报表的合并范围。