

招商局地产控股股份有限公司

财务报表和审计报告

2007年12月31日止年度

招商局地产控股股份有限公司

财务报表和审计报告

2007年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4
公司及合并现金流量表	5
公司及合并股东权益变动表	6 - 7
财务报表附注	8 - 101

## 审计报告

德师报(审)字(08)第 P0010 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 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。

### 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 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。

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

中国注册会计师

2008 年 2 月 18 日

## 招商局地产控股股份有限公司

## 公司及合并资产负债表

2007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 (已重述)	年末数 人民币元	年初数 人民币元 (已重述)
<u>资产</u>					
流动资产：					
货币资金	9	3,588,095,863	1,004,571,204	2,454,024,042	547,191,487
交易性金融资产	10	-	182,025	-	-
应收账款	11	56,498,734	40,005,983	-	-
预付款项	12	7,295,171	3,015,101	-	-
应收股利		-	-	2,447,054,932	-
其他应收款	13	836,891,695	562,191,743	9,790,585,234	5,422,096,919
存货	14	17,167,330,873	8,424,834,061	1,256,600,000	1,234,064,000
一年内到期的非流动资产	15	-	20,551,246	-	-
其他流动资产	16	9,608,644	2,836,194	-	-
流动资产合计		21,665,720,980	10,058,187,557	15,948,264,208	7,203,352,406
非流动资产：					
可供出售金融资产	17	3,887,829	24,940,078	3,887,829	15,466,103
长期股权投资	18	568,290,424	235,012,595	1,421,238,125	928,452,851
投资性房地产	19	2,377,676,137	1,621,662,661	-	-
固定资产	20	289,152,145	481,716,774	432,040	211,302,185
在建工程	21	131,394,118	42,728,684	-	-
无形资产	22	52,463,926	14,442,667	-	-
商誉	23	1,460,212	-	-	-
长期待摊费用		8,100,944	2,555,051	540,835	731,940
递延所得税资产	24	9,016,967	3,486,822	2,422,142	1,419,768
非流动资产合计		3,441,442,702	2,426,545,332	1,428,520,971	1,157,372,847
资产总计		25,107,163,682	12,484,732,889	17,376,785,179	8,360,725,253

## 招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表 - 续  
2007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 (已重述)	年末数 人民币元	年初数 人民币元 (已重述)
<b>负债及股东权益</b>					
<b>流动负债:</b>					
短期借款	26	5,671,532,494	1,801,033,995	3,735,866,600	996,087,500
交易性金融负债	27	50,589,723	21,503,522	-	-
应付票据	28	97,215,654	329,213,822	-	-
应付账款	29	2,916,864,090	1,173,555,854	1,111,940,000	493,902,500
预收款项	30	183,053,832	546,164,727	-	-
应付职工薪酬	31	136,219,785	114,152,288	3,667,614	5,273,728
应交税费	32	317,190,250	185,390,040	51,263,149	24,449,830
应付利息	33	30,685,761	52,503,945	25,934,411	46,291,850
应付股利	34	22,905,569	4,445,091	-	-
其他应付款	35	2,139,591,897	613,727,627	2,325,027,310	1,658,506,263
一年内到期的非流动负债	36	300,000,000	50,000,000	300,000,000	50,000,000
其他流动负债	37	415,608,438	91,660,941	77,559	2,628
流动负债合计		12,281,457,493	4,983,351,852	7,553,776,643	3,274,514,299
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	38	3,645,235,019	2,370,000,000	2,160,000,000	2,080,000,000
应付债券	39	-	1,387,084,548	-	1,387,084,548
长期应付款	40	28,790,682	24,830,178	-	-
预计负债	41	1,211,060	10,765,942	-	-
递延所得税负债	42	547,380	22,097,073	547,380	21,069,092
其他非流动负债	43	5,177,320	8,141,000	-	-
非流动负债合计		3,680,961,461	3,822,918,741	2,160,547,380	3,488,153,640
负债合计		15,962,418,954	8,806,270,593	9,714,324,023	6,762,667,939
<b>股东权益:</b>					
股本	44	844,867,002	618,822,672	844,867,002	618,822,672
资本公积	45	3,413,857,995	226,678,032	3,771,454,441	277,577,138
盈余公积	46	612,044,107	496,256,343	561,092,714	445,304,950
未分配利润	47	3,026,575,655	2,139,191,449	2,485,046,999	256,352,554
外币报表折算差额		5,575,696	(13,966,720)	-	-
归属于母公司股东权益合计		7,902,920,455	3,466,981,776	7,662,461,156	1,598,057,314
少数股东权益	48	1,241,824,273	211,480,520	-	-
股东权益合计		9,144,744,728	3,678,462,296	7,662,461,156	1,598,057,314
负债和股东权益总计		25,107,163,682	12,484,732,889	17,376,785,179	8,360,725,253

附注为财务报表的组成部分

第2页至第101页的财务报表由下列负责人签署:

公司法定代表人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人

## 招商局地产控股股份有限公司

## 公司及合并利润表

2007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 (已重述)	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元 (已重述)
一、营业收入	49	4,111,644,668	2,809,276,609	12,013,509	12,049,879
减：营业成本	50	2,179,150,950	1,750,944,638	10,913,479	11,054,086
营业税金及附加	51	512,845,080	183,533,729	606,682	608,519
销售费用		76,214,765	77,892,064	-	-
管理费用		160,771,981	119,511,363	15,764,862	13,883,510
财务费用	52	10,604,630	10,728,460	15,771,376	(10,365,856)
资产减值损失	53	(4,678,993)	1,083,400	24,948,651	20,568
加：公允价值变动收益	54	(50,589,723)	(2,661,497)	-	18,660,000
投资收益	55	201,064,535	92,927,318	2,493,148,940	127,664,953
其中：对联营企业和 合营企业的 投资收益	55	143,786,639	71,846,156	(2,764,486)	4,372,671
二、营业利润		1,327,211,067	755,848,776	2,437,157,399	143,174,005
加：营业外收入	56	129,972,366	37,254,969	66,838,104	-
减：营业外支出	57	2,743,211	2,259,643	-	-
其中：非流动资产 处置损失	57	1,527,513	199,108	-	-
三、利润总额		1,454,440,222	790,844,102	2,503,995,503	143,174,005
减：所得税费用	58	259,309,334	127,930,169	4,807,626	2,596
四、净利润		1,195,130,888	662,913,933	2,499,187,877	143,171,409
归属母公司股东的净利润		1,157,877,638	631,416,627		
少数股东损益		37,253,250	31,497,306		
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	14,757,689		
五、每股收益：					
(一)基本每股收益	60	1.616	1.020		
(二)稀释每股收益	60	1.520	0.961		

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

公司及合并现金流量表  
2007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 (已重述)	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,785,454,537	3,283,437,933	12,013,509	12,049,879
收到的税费返还	57,829,657	33,394,543	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	64 1,756,268,725	1,229,978,634	840,495,790	708,159,900
经营活动现金流入小计	5,599,552,919	4,546,811,110	852,509,299	720,209,779
购买商品、接受劳务支付的现金	8,213,204,025	5,099,187,128	564,675,851	710,101,500
支付给职工以及为职工支付的现金	384,051,253	268,332,539	12,625,711	5,783,064
支付的各项税费	547,320,197	419,077,726	4,958,636	3,758,499
支付其他与经营活动有关的现金	64 457,569,026	343,024,471	3,166,712,824	1,567,210,817
经营活动现金流出小计	9,602,144,501	6,129,621,864	3,748,973,022	2,286,853,880
经营活动产生的现金流量净额	(4,002,591,582)	(1,582,810,754)	(2,896,463,723)	(1,566,644,101)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	14,966,942	105,326,264	2,657,823	6,925,463
取得投资收益收到的现金	35,416,464	1,393,633	20,170,690	123,042,876
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	409,124	283,606,500	969,730
收到其他与投资活动有关的现金	65 -	15,893,880	-	-
投资活动现金流入小计	354,651,251	123,022,901	306,435,013	130,938,069
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	137,061,922	-	39,720
投资支付的现金	628,565,935	240,224,481	529,627,200	152,280,000
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	67 227,583,787	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	65 19,910,931	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,915,877,783	377,286,403	529,627,200	152,319,720
投资活动产生的现金流量净额	(1,561,226,532)	(254,263,502)	(223,192,187)	(21,381,651)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	3,188,359,229	21,100,000	2,293,500,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资 收到的现金	894,859,229	21,100,000	-	-
取得借款收到的现金	8,758,782,055	3,565,120,460	5,347,159,600	2,230,638,000
发行债券收到的现金	-	1,485,733,348	-	1,485,733,348
筹资活动现金流入小计	11,947,141,284	5,071,953,808	7,640,659,600	3,716,371,348

## 招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表 - 续  
2007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 (已重述)	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		3,240,580,558	2,413,700,115	2,220,520,803	1,599,236,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		510,825,979	204,377,686	393,643,480	127,101,979
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,992,565	3,031,591	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	66	-	4,072,548	-	5,689,200
筹资活动现金流出小计		3,751,406,537	2,622,150,349	2,614,164,283	1,732,027,279
筹资活动产生的现金流量净额		8,195,734,747	2,449,803,459	5,026,495,317	1,984,344,069
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(6,337,460)	1,351,478	(6,852)	(8,508,758)
五、现金及现金等价物净增加额		2,625,579,173	614,080,681	1,906,832,555	387,809,559
加：期初现金及现金等价物余额	62	919,405,741	305,325,060	547,191,487	159,381,928
六、期末现金及现金等价物余额	62	3,544,984,914	919,405,741	2,454,024,042	547,191,487

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

2007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 调整对比报表	-	-	-	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	-	-	115,787,764	(270,493,432)	-	(154,705,668)	(1,938,042)	(156,643,710)	-	-	115,787,764	(270,493,432)	(154,705,668)
1. 提取盈余公积	-	-	115,787,764	(115,787,764)	-	-	-	-	-	-	115,787,764	(115,787,764)	-
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

## 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

2007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、2005年12月31日余额	618,822,672	1,489,286,681	638,744,151	1,047,483,698	(18,580,048)	3,775,757,154	-	3,775,757,154	618,822,672	1,489,286,681	598,292,603	1,087,935,246	3,794,337,202
加：会计政策变更		(1,171,071,155)	(167,304,795)	496,813,054	-	(841,562,896)	113,186,099	(728,376,797)	-	(1,180,162,319)	(167,304,794)	(948,060,507)	(2,295,527,620)
同一控制下企业合并 调整对比报表	-	-	-	671,510	-	671,510	33,622,072	34,293,582	-	-	-	-	-
二、2006年1月1日余额	618,822,672	318,215,526	471,439,356	1,544,968,262	(18,580,048)	2,934,865,768	146,808,171	3,081,673,939	618,822,672	309,124,362	430,987,809	139,874,739	1,498,809,582
三、本年增减变动金额	-	(91,537,494)	24,816,987	594,223,187	4,613,328	532,116,008	64,672,349	596,788,357	-	(31,547,224)	14,317,141	116,477,815	99,247,732
(一)净利润	-	-	-	631,416,627	-	631,416,627	31,497,306	662,913,933	-	-	-	143,171,409	143,171,409
(二)直接计入股东权益的利得和损失	-	(91,537,494)	-	-	4,613,328	(86,924,166)	(330,553)	(87,254,719)	-	(31,547,224)	-	-	(31,547,224)
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额	-	13,041,331	-	-	-	13,041,331	291,262	13,332,593	-	8,832,187	-	-	8,832,187
2. 权益法下被投资单位其他 所有者权益变动的影响	-	2,280,000	-	-	-	2,280,000	-	2,280,000	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益 项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(106,858,825)	-	-	4,613,328	(102,245,497)	(621,815)	(102,867,312)	-	(40,379,411)	-	-	(40,379,411)
(一)和(二)小计	-	(91,537,494)	-	631,416,627	4,613,328	544,492,461	31,166,753	575,659,214	-	(31,547,224)	-	143,171,409	111,624,185
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	36,150,822	36,150,822	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	36,150,822	36,150,822	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	24,816,987	(37,193,440)	-	(12,376,453)	(2,645,226)	(15,021,679)	-	-	14,317,141	(26,693,594)	(12,376,453)
1. 提取盈余公积	-	-	24,816,987	(24,816,987)	-	-	-	-	-	-	14,317,141	(14,317,141)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(12,376,453)	-	(12,376,453)	(2,645,226)	(15,021,679)	-	-	-	(12,376,453)	(12,376,453)
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、2006年12月31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

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。

1994年5月7日,公司第二次股东大会通过了1993年度分红派息方案,以1993年12月31日公司总股份210,000,000股为基数,向全体股东每10股送2股红股,送股后公司总股份增至252,000,000股。

1995年5月6日,公司第三次股东大会通过了1994年度分红派息方案,以1994年12月31日公司总股份252,000,000股为基数,向全体股东每10股送1股红股,送股后公司总股份增至277,200,000股。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。

1996年经公司第四次股东大会通过,公司按1995年末总股份277,200,000股为基数,向全体股东每10股配售3股,先配A股,再配B股。经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监国字[1996]23号文和证监配审字[1997]2号文批准,公司分别于1996年8月和1997年7月完成了A股配股和B股配股,此次配股后公司总股份增至360,360,000股。

1999年5月4日,公司1998年年度股东大会通过了1998年度分红派息方案,以1998年12月31日公司总股份360,360,000股为基数,向全体股东每10股送1股红股,送股后公司总股份增至396,396,000股。

经中国证监会证监发行字[1999]149号文批准,公司于2000年2月23日增发80,000,000股A股流通股,此次增发后公司总股份增至476,396,000股。

经中国证监会证监发行字[2003]124号文核准,公司以2002年12月31日总股份476,396,000股为基数,向全体股东每10股配售3股。在配股过程中,因公司B股流通股和法人股股东放弃配股,此次配股实际配售了39,289,560股。此次配股后公司总股份增至515,685,560股。

2004年4月9日,公司2003年度股东大会通过了2003年度利润分配方案,以公司已发行股份515,685,560股为基数,向全体股东每10股送2股红股,送股后公司总股份增至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。

1. 基本情况 - 续

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。

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. 财务报表的编制基础

首次执行2006年2月15日发布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)

本集团自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的新会计准则，并按照《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》(以下简称“38号准则”)第五条至第十九条及其他相关规定，对可比年度财务报表予以追溯调整。

此外，本集团原需同时按照国内会计准则及国际财务报告准则对外提供财务报表，根据《企业会计准则解释公告第1号》第一条的有关规定，对于新会计准则与国际财务报告准则不存在准则差异的交易或事项，除了按照38号准则第五条至第十九条及其他相关规定进行追溯调整外，本集团根据取得的相关信息，以本集团按照国际财务报告准则编制的财务报表为基础，对38号准则第五条至第十九条及其他相关规定未予规范的其他交易和事项因执行新会计准则而发生的会计政策变更也对可比年度财务报表进行了追溯调整。首次执行新会计准则对可比年度财务报表的影响详见附注6。

对于财务报表项目分类、名称等列报方式的变化，可比年度财务报表已按照新会计准则的要求进行了重述。

此外，本财务报表还按照《公开发行证券的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)》列报和披露有关财务信息。

### 3. 遵循企业会计准则的声明

公司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。

### 4. 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

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。

本集团在香港、新加坡的子公司与境外经营相关的商品、劳务均以当地货币计价，并且这些境外经营活动相对独立于本集团的境内经营活动，本集团的境外子公司均以当地货币(香港为港币，新加坡为新加坡币)作为记账本位币。

#### 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。除某些金融工具及非同一控制下企业合并中被合并公司的资产和负债以公允价值计量外，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。

#### 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，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑损益，在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 金融工具

当本集团成为金融工具合同条款中的一方时，确认相应的金融资产或金融负债。初始确认金融资产和金融负债，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资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### 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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。

##### 金融资产的分类及计量

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。

##### *- 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。

4. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产的分类及计量 - 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。

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。

- *贷款和应收款项减值*

以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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 金融资产减值 - 续

##### - 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以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，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。

##### 存货

存货按成本进行初始计量。存货主要分为房地产开发产品、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

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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 库存商品

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。

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。

#### 4. 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投资投资，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。

##### *- 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。

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。

##### *- 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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 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。

固定资产按取得时的实际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：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
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、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。

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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 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，在其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。

##### 非金融资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、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和使用寿命不确定的无形资产，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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 非金融资产减值 - 续

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。

上述对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉的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。

##### *- 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。

##### *- 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—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—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。

##### 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、住房公积金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。

#### 4. 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。

#### 4. 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，系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。

###### - 投资性房地产租赁收入

按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间内按直线法确认为营业收入。

###### - 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。

#### 4. 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。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

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。

4. 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。

- 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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 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。

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。

#### 4. 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 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。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。

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。

4. 重要会计政策及会计估计 - 续

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。

5. 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注4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。

## 6. 会计政策变更

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。

执行新会计准则后，有关长期股权投资的会计政策详见附注4中的“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”。

## 6. 会计政策变更 - 续

### (1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更 - 续

#### 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，详见附注4中“金融负债”。

#### 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。

6. 会计政策变更 - 续

(1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更 - 续

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并法进行合并。

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，不再按比例合并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。

对于上述会计政策变更，本集团按照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》及其他有关规定，业已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。上述会计政策变更对2006年1月1日及2006年12月31日的合并及母公司的股东权益的影响列示如下：

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

6. 会计政策变更 - 续

(1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更 - 续

	对 2006 年 1 月 1 日 合并股东权益的影响					对 2006 年 12 月 31 日 合并股东权益的影响				
	未分配 利润 人民币元	盈余 公积 人民币元	资本 公积 人民币元	少数股东 权益 人民币元	合计 人民币元	未分配 利润 人民币元	盈余 公积 人民币元	资本 公积 人民币元	少数股东 权益 人民币元	合计 人民币元
(1)同一控制下企业合并形成 的股权投资差额转回	250,507,991	44,511,090	(1,171,071,155)	12,975	(876,039,099)	311,785,051	50,566,031	(1,354,694,800)	(568,283)	(992,912,001)
(2)盈余公积的转回	212,137,234	(212,137,234)	-	-	-	262,333,165	(262,333,165)	-	-	-
(3)所得税	3,257,312	213,355	-	133,018	3,603,685	3,169,815	213,095	-	103,911	3,486,821
(4)可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	13,041,331	291,262	13,332,593
(5)衍生金融工具	4,180,260	107,994	-	-	4,288,254	(21,357,495)	35,998	-	-	(21,321,497)
(6)可转换债券	-	-	-	-	-	20,668,176	1,739,149	76,764,820	-	99,172,145
(7)少数股东权益作为 股东权益列报	-	-	-	112,961,255	112,961,255	-	-	-	159,553,655	159,553,655
(8)与收益相关的政府补助	26,730,257	-	-	78,851	26,809,108	26,041,550	-	-	328,350	26,369,900
合计	<u>496,813,054</u>	<u>(167,304,795)</u>	<u>(1,171,071,155)</u>	<u>113,186,099</u>	<u>(728,376,797)</u>	<u>602,640,262</u>	<u>(209,778,892)</u>	<u>(1,264,888,649)</u>	<u>159,708,895</u>	<u>(712,318,384)</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

6. 会计政策变更 - 续

(1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更 - 续

	对 2006 年 1 月 1 日 母公司股东权益的影响				对 2006 年 12 月 31 日 母公司股东权益的影响			
	未分配利润 人民币元	盈余公积 人民币元	资本公积 人民币元	合计 人民币元	未分配利润 人民币元	盈余公积 人民币元	资本公积 人民币元	合计 人民币元
(1)同一控制下企业合并形成的 股权投资差额摊销转回	252,229,507	44,511,090	(1,171,049,528)	(874,308,931)	306,723,981	50,566,031	(1,286,868,931)	(929,578,919)
(2)所得税	1,209,009	213,355	-	1,422,364	1,206,672	213,095	-	1,419,767
(3)衍生金融工具	611,968	107,994	-	719,962	(35,998)	35,998	-	-
(4)可转换债券	-	-	-	-	15,652,337	1,739,149	76,764,821	94,156,307
(5)盈余公积的转回	212,137,233	(212,137,233)	-	-	262,333,165	(262,333,165)	-	-
(6)长期股权投资由权益法 改为成本法	(1,414,248,224)	-	(9,112,791)	(1,423,361,015)	(1,916,207,542)	-	(11,392,791)	(1,927,600,333)
(7)可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	7,507,358	7,507,358
合计	<u>(948,060,507)</u>	<u>(167,304,794)</u>	<u>(1,180,162,319)</u>	<u>(2,295,527,620)</u>	<u>(1,330,327,385)</u>	<u>(209,778,892)</u>	<u>(1,213,989,543)</u>	<u>(2,754,095,820)</u>

6. 会计政策变更 - 续

(1) 采用追溯调整法核算的会计政策变更 - 续

上述会计政策变更对 2006 年度合并净利润的影响列示如下：

	金额 人民币元
(1)同一控制下企业合并形成的股权投资差额转回	67,332,002
(2)所得税	(87,757)
(3)衍生金融工具	(25,609,751)
(4)可转换债券	22,407,325
(5)与收益相关的政府补助	(688,707)
(6)少数股东损益列报方式变化	24,447,752
合计	<u>87,800,863</u>

(2) 采用未来适用法核算的会计政策变更

除附注6(1)中所述的会计政策变更以外，本集团因首次执行新会计准则还发生了下述主要会计政策变更，并采用未来适用法进行会计处理。具体包括：

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

7. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
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33%。

	<u>税率</u>	<u>附注</u>
深圳、珠海地区	15%	(1)
香港地区	17.5%	(2)

(1) 深圳、珠海属于经济特区，企业所得税税率为15%。

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区的企业所得税是17.5%。

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[2007]28号文批准，自2007年1月1日起至2007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50%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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

8. 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	本集团合并 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>							
1.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	106,000	1,450,312	100%	100%
2.深圳招商供电有限公司	深圳	供电	供电及电力销售	57,000	592,978	100%	100%
3.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	43,000	70,766	100%	100%
4.深圳招商新安置业有限公司	深圳	物业	自有物业出租业务	25,000	36,803	100%	100%
5.招商港务(新加坡)有限公司	新加坡	贸易	贸易	(新加坡币)15,000	88,785	100%	100%
6.瑞嘉投资实业有限公司	香港	投资	投资	(港币)20,000	20,181	100%	100%
7.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	1,000	1,000	100%	100%
8.深圳市迈特斯市政工程有限公司	深圳	工程	供水管道工程	9,000	8,100	90%	90%
9.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%
10.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	36,000	36,000	100%	100%
11.广州文德物业管理有限公司(注1)	广州	物业	物业管理	600	600	100%	100%
12.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	2,000	2,000	100%	100%
13.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	30,000	30,000	100%	100%
14.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	20,000	20,000	100%	100%
15.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	50,000	33,923	100%	100%
16.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	20,000	20,000	100%	100%
17.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	30,000	30,000	100%	100%
18.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	30,000	30,000	100%	100%
19.深圳城市主场投资有限公司	深圳	投资	兴办实业、国内商业	10,000	-	100%	100%
20.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	30,000	30,000	100%	100%
21.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	30,000	30,000	100%	100%
22.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	40,000	30,000	75%	75%

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

8. 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	本集团合并 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子公司-续</u>							
23.招商局物业管理有限公司	深圳	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	25,000	169,200	100%	100%
24.富城(中国)有限公司	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	112,240	80%	80%
25.深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	物业	房地产经纪、策划咨询开发	1,000	166	55%	55%
26.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、物业设备销售、 维修、物业的出租、代售	5,000	4,000	80%	80%
27.西安招商局物业管理有限公司	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	1,000	1,000	100%	100%
28.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、物业设备销售、 维修、物业的出租、代售	5,000	5,000	100%	100%
29.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、物业设备销售、 维修、物业的出租、代售	5,000	5,000	100%	100%
30.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、物业设备销售、 维修、物业的出租、代售	(港币)10	10	100%	100%
31.深圳招商物业管理有限公司	深圳	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	11,200	11,200	100%	100%
32.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、物业设备销售、 维修、物业的出租、代售	500	500	100%	100%
33.南京富城房地产开发有限公司	南京	房地产	地产开发建设、租赁销售、物业管理	(美元)4,000	29,215	80%	80%
<u>本年度同一控制下企业合并新增子公司</u>							
34.漳州招商房地产有限公司(注2)	漳州	房地产	房地产开发及商品房销售	50,000	25,500	51%	51%

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

8. 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	本集团合并 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>							
35.珠海汇丰房地产有限公司(注 3)	珠海	房地产	房地产开发及商品房销售	8,000	8,000	100%	100%
36.珠海源丰房地产有限公司(注 4)	珠海	房地产	房地产开发及商品房销售	8,000	4,080	51%	51%
37.上海丰扬房地产有限公司(注 5)	上海	房地产	房地产开发及商品房销售	30,000	353,250	60%	60%
<u>本年度新设立的子公司</u>							
38.佛山鑫城房地产有限公司(注 6)	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%
39.会鹏房地产有限公司(注 6)	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%
40.苏州双湖房地产有限公司(注 6)	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%
41.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	30,000	30,000	100%	100%
42.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	100,000	60,000	60%	60%
43.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	50,000	30,000	60%	60%
44.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	5,000	2,550	51%	51%
45.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	30,000	30,000	100%	100%
46.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	30,000	30,000	100%	100%
47.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	50,000	50,000	100%	100%
48.广州启迪科技园投资有限公司	广州	房地产	创业投资业务	30,000	21,777	72.59%	72.59%
49.佛山信捷房地产有限公司(注 6)	佛山	房地产	房地产开发、销售及提供相关的售后服务	(美元)99,900	729,755	50%	50%
<u>本年度处置之子公司</u>							
50.深圳华苑海鲜野味酒店(注 7)	深圳	餐饮	提供餐饮	7,500	6,386	90%	90%

8. 合并财务报表范围 - 续

注 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。

注 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、本年年初至合并日经营成果及现金流量详见附注 67。

注 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。

注 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。

8. 合并财务报表范围 - 续

注 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申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申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。

注 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。

注 7: 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 68。

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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

9. 货币资金

	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币元	外币金额	折算率	人民币元
现金						
—人民币	103,917	1.0000	103,917	181,231	1.0000	181,231
—港币	24,150	0.9364	22,614	11,534	1.0047	11,588
—新加坡币	154	5.0473	776	2,255	5.0918	11,482
银行存款						
—人民币	3,460,019,252	1.0000	3,460,019,252	896,927,732	1.0000	896,927,732
—港币	13,314,042	0.9364	12,467,269	1,826,221	1.0047	1,834,804
—美元	9,848,935	7.3046	71,942,532	2,617,453	7.8087	20,438,904
其他货币资金						
—人民币	14,694,157	1.0000	14,694,157	33,066,131	1.0000	33,066,131
—美元	3,948,929	7.3046	28,845,346	6,671,960	7.8087	52,099,332
			<u>3,588,095,863</u>			<u>1,004,571,204</u>

其他货币资金的余额主要为远期外汇交易业务及工程款保函的保证金。

10. 交易性金融资产

项目	年末公允价值 人民币元	年初公允价值 人民币元
衍生金融资产	-	182,025

11. 应收账款

(1)应收账款账龄分析如下:

	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	54,400,839	91	478,083	53,922,756	33,293,685	78	488,084	32,805,601
1至2年	284,577	1	25,546	259,031	4,524,106	10	89,214	4,434,892
2至3年	912,803	1	265,236	647,567	3,656,174	8	894,684	2,761,490
3年以上	4,223,585	7	2,554,205	1,669,380	1,867,760	4	1,863,760	4,000
合计	<u>59,821,804</u>	<u>100</u>	<u>3,323,070</u>	<u>56,498,734</u>	<u>43,341,725</u>	<u>100</u>	<u>3,335,742</u>	<u>40,005,983</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

11. 应收账款 - 续

(2)应收账款按类别披露如下:

	年末数				年初数				分类的依据和理由
	金额 人民币元	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	4,223,585	7	2,554,205	1,669,380	1,867,760	4	1,863,760	4,000	账龄3年以上
其他不重大的款项	55,598,219	93	768,865	54,829,354	41,473,965	96	1,471,982	40,001,983	
合计	<u>59,821,804</u>	<u>100</u>	<u>3,323,070</u>	<u>56,498,734</u>	<u>43,341,725</u>	<u>100</u>	<u>3,335,742</u>	<u>40,005,983</u>	

(3)应收账款坏账准备的变动如下:

	2007年 人民币元	2006年 人民币元
年初数	3,335,742	2,726,432
本年计提额	301,075	1,238,370
本年转回数	313,747	629,060
年末数	<u>3,323,070</u>	<u>3,335,742</u>

(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 %
<u>10,935,089</u>	2年以内	18

(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。

12. 预付款项

(1)预付款项账龄分析如下:

	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	6,987,171	96	3,015,101	100
1至2年	308,000	4	-	-
合计	<u>7,295,171</u>	<u>100</u>	<u>3,015,101</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
单项金额重大的款项	-	-
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	-	-
其他不重大的款项	<u>7,295,171</u>	<u>3,015,101</u>
	<u>7,295,171</u>	<u>3,015,101</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。

13. 其他应收款

(1)其他应收账款账龄分析如下:

	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	802,223,107	96	22,917	802,200,190	548,971,842	97	65,861	548,905,981
1至2年	32,852,904	4	65,553	32,787,351	2,519,770	-	32,058	2,487,712
至3年	434,824	-	7,240	427,584	9,090,488	2	13,754	9,076,734
3年以上	3,479,034	-	2,002,464	1,476,570	5,151,106	1	3,429,790	1,721,316
	<u>838,989,869</u>	<u>100</u>	<u>2,098,174</u>	<u>836,891,695</u>	<u>565,733,206</u>	<u>100</u>	<u>3,541,463</u>	<u>562,191,743</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

13. 其他应收款-续

(2)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	531,199,497	-	531,199,497	426,246,290	-	426,246,290	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	3,479,034	2,002,464	1,476,570	5,151,106	3,429,790	1,721,316	账龄3年以上
其他不重大的款项	304,311,338	95,710	304,215,628	134,335,810	111,673	134,224,137	
合计	<u>838,989,869</u>	<u>2,098,174</u>	<u>836,891,695</u>	<u>565,733,206</u>	<u>3,541,463</u>	<u>562,191,743</u>	

(3)其他应收款坏账准备的变动如下:

	2007年 人民币元	2006年 人民币元
年初数	3,541,463	3,330,355
本年计提额	288,845	332,181
本年转回数	1,714,534	121,073
本年转销数	17,600	-
年末数	<u>2,098,174</u>	<u>3,541,463</u>

(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 %
<u>513,199,497</u>	2年以内	61

(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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

14. 存货

	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	15,997,211,790	-	15,997,211,790	8,176,968,116	-	8,176,968,116
房地产开发产品	1,165,031,359	-	1,165,031,359	242,222,912	-	242,222,912
原材料	3,982,071	-	3,982,071	4,418,381	-	4,418,381
低值易耗品及其他	1,268,635	162,982	1,105,653	1,387,634	162,982	1,224,652
	<u>17,167,493,855</u>	<u>162,982</u>	<u>17,167,330,873</u>	<u>8,424,997,043</u>	<u>162,982</u>	<u>8,424,834,061</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:					
公园·1872	2006.12	2011.04	352,878	923,182,425	1,236,507,084
上海海德花园二 - 四期	2007.10	2011.11	177,464	-	1,031,473,491
国际金融中心	2005.01	2008.04	66,448	473,201,649	608,751,475
招商江湾城	2007.10	2012.10	144,443	-	478,206,869
天津西康项目	2007.11	2009.07	55,457	-	283,646,221
海月华庭	2007.02	2009.06	57,746	-	156,405,242
依云溪谷一期	2006.12	2008.05	20,406	99,621,590	146,494,943
卫津南路项目	2007.12	2013.05	343,762	-	1,285,621,090
依山郡二期及三期	2006.01	2009.09	62,469	301,089,065	134,380,464
依云郡二期	2007.12	2009.04	12,414	44,063,187	55,966,528
海运中心	2005.12	已竣工	32,538	177,377,611	-
兰溪谷二期	2005.09	已竣工	68,944	599,890,629	-
依云郡一期	2005.09	已竣工	37,924	360,778,749	-
依云水岸二期	2005.09	已竣工	27,330	129,442,891	-
其他				127,339,374	112,124,954
小计				<u>3,235,987,170</u>	<u>5,529,578,361</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

14. 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:					
佛山禅城	2008.09	2011.08	287,795	-	1,520,896,368
苏州小石城	2008.04	2013.10	462,932	-	1,259,858,920
重庆高新园项目	2008.12	2012.10	296,180	-	1,256,600,000
苏州唯亭	2008.07	2010.12	170,818	-	1,010,191,231
佛山鑫城	2008.03	2011.11	387,338	-	1,008,616,615
招商观园	2008.05	2010.08	195,073	772,539,763	809,517,626
金山谷	2008.01	2013.05	436,654	746,436,891	780,577,841
颍桥项目	2008.07	2010.12	122,732	546,069,511	570,845,634
招商澜园	2008.02	2009.12	155,498	494,591,150	523,319,068
南桥项目	2008.08	2010.03	78,944	-	366,785,374
依云溪谷第二、三期	2008.01	2009.10	79,467	271,178,561	302,144,364
珠海招商花园城 A	2008.03	2009.12	67,761	-	161,400,809
漳州招商花园城	2008.10	2011.03	46,640	-	193,617,509
珠海招商花园城 B	2008.11	2011.05	138,096	-	255,771,122
西乡花园	2008.06	2010.12	88,651	-	147,464,045(注 1)
美伦公寓	2008.02	2009.11	31,672	4,596,552	132,489,922
依云水岸三期	2008.02	2009.05	40,783	113,154,815	125,258,519
兰溪谷二期二号地块	2008.11	2011.03	48,599	-	42,278,462
招商江湾城	2007.10	2012.10	144,443	407,891,871	-
海月华庭	2007.02	2009.06	57,746	106,425,531	-
天津西康项目	2007.11	2009.07	55,457	244,032,301	-
卫津南路项目	2007.12	2013.05	343,762	1,234,064,000	-
小计				4,940,980,946	10,467,633,429(注 2)
合计				8,176,968,116	15,997,211,790

注 1: 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 期拍卖会上竞买获得西乡花园土地, 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 2007 年 12 月 31 日止, 西乡花园土地已签订转让协议, 但土地使用权证还在办理之中。

注 2: 截至 2007 年 12 月 31 日止, 拟开发土地中重庆高新园项目、兰溪谷二期二号地块、苏州唯亭、佛山禅城和西乡花园合计 624,837 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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

14. 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
兰溪谷二期	2007.08	-	715,218,359	87,475,299	627,743,060
海运中心	2007.12	-	258,951,663	-	258,951,663
依云水岸二期	2007.12	-	500,780,423	355,975,735	144,804,688
珊瑚苑四期	2007.12	-	78,085,428	23,208,172	54,877,256
依山郡二期	2007.10	-	270,774,826	233,319,305	37,455,521
依山海一期地下室	2006.06	11,479,422	-	-	11,479,422
依山海二期	2007.12	-	69,944,289	59,868,336	10,075,953
依云郡一期	2007.06	-	524,170,013	518,874,536	5,295,477
上海海德花园一期	2006.10	-	4,516,472	-	4,516,472
金三角商业公寓	2004.12	-	1,439,657	-	1,439,657
依云水岸一期	2006.08	22,036,230	-	21,125,345	910,885
依山郡一期	2006.06	101,787,289	-	101,313,634	473,655
花园城三期 2#地块	2006.12	88,412,114	-	88,412,114	-
其他		18,507,857	9,628,967	21,129,174	7,007,650
合计		242,222,912	2,433,510,097	1,510,701,650	1,165,031,359

2007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 347,936,386 元。

15. 一年内到期的非流动资产

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
天津兴海房地产开发有限公司(注)	-	20,551,246

注: 根据深圳招商房地产有限公司与天津万科房地产有限公司签订的《合资经营兴海公司的框架协议》约定, 股东双方按照股权比例共同向该公司提供天津兴海项目开发的资金, 本期已收回。

16. 其他流动资产

项目	年末数 人民币元	年初数 人民币元
预付税金	6,596,589	-
其他	3,012,055	2,836,194
	9,608,644	2,836,194

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

17. 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
可供出售权益工具	<u>3,887,829</u>	<u>24,940,078</u>

18. 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
<u>按权益法核算</u>							
深圳招商华侨城投资有限公司	50,000,000	95,578,079	-	134,990,016	-	-	230,568,095
广州市番禺创新科技园 有限公司(注1)	200,000,000	-	200,000,000	-	-	-	200,000,000
北京天平物业管理有限公司	490,000	790,302	-	99,959	-	-	890,261
深圳市招商局光明科技园有限公司	98,000,000	98,000,000	-	(3,630,429)	-	-	94,369,571
深圳海涛酒店有限公司	4,996,675	5,575,418	-	382,500	322,557	-	5,635,361
天津兴海房地产开发有限公司	6,750,000	23,968,796	-	12,515,977	17,218,796	-	19,265,977
深圳招商华侨城物业有限公司	2,500,000	2,500,000	-	129,851	-	-	2,629,851
北京恒世华融房地产开发 有限公司(注2)	24,220,904	-	24,220,904	(701,233)	-	9,688,363	13,831,308
深圳华苑海鲜野味酒店(注3)	6,385,500	782,127	-	-	-	782,127	-
<u>按成本法核算</u>							
深圳克罗仓储实业有限公司(注4)	4,570,091	4,570,091	-	-	-	4,570,091	-
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5)	100,000	100,000	-	-	-	-	100,000
上海招商奉瑞置业有限公司(注6)	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
漳州开发区招商港务有限公司	8,500,000	8,500,000	-	-	-	8,500,000	-
合计	<u>407,613,170</u>	<u>240,464,813</u>	<u>225,220,904</u>	<u>143,786,641</u>	<u>17,541,353</u>	<u>23,540,581</u>	<u>568,390,424</u>
减：减值准备		<u>5,452,218</u>					<u>100,000</u>
长期股权投资净额		<u>235,012,595</u>					<u>568,290,424</u>

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
深圳克罗仓储实业有限公司(注4)	4,570,091	-	4,570,091	-
深圳市渔人码头酒家有限公司(注5)	100,000	-	-	100,000
深圳华苑海鲜野味酒店	782,127	-	782,127	-
	<u>5,452,218</u>	<u>-</u>	<u>5,352,218</u>	<u>100,000</u>

18. 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11月9日, 公司之子公司广州启迪科技园投资有限公司与广州市番禺区人民政府国有资产监督管理局签署《广州市番禺创新科技园有限公司增资扩股合资合同》, 通过增资扩股的方式获得广州市番禺创新科技园有限公司70%股权。

增资扩股后广州市番禺创新科技园有限公司注册资本将增至人民币1.5亿元, 广州启迪科技园投资有限公司将分两期以现金计人民币3.5亿元投入, 本年已投入人民币2亿元, 其中人民币1.05亿元作为认缴的出资额并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。

注2: 公司之子公司招商局地产(北京)有限公司于本年度购入北京恒世华融房地产开发有限公司40%的股权, 其后, 又将其中的16%的股权予以转让, 股权转让详见附注70(4)(i)。

注3: 公司于本年度将深圳蛇口华苑海鲜野味酒店予以处置, 详见附注68。

注4: 公司本年度将持有的深圳克罗仓储实业有限公司10%权益性资本予以转让。

注5: 深圳市渔人码头酒家有限公司系深圳市泰格公寓管理有限公司于2001年投资成立, 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股权投资全额计提减值准备。

注6: 上海招商奉瑞置业有限公司成立于2007年11月22日, 注册资本为人民币3,000万元, 由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, 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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

18. 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									
1.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	4,565,253,796	4,095,888,076	912,049,695	269,980,032
2.广州市番禺创新科技园有限公司	广州	物业租赁、物业管理	150,000,000	70	50	464,164,667	1,055,258	-	-
3.深圳招商华侨城物业有限公司	深圳	物业管理	5,000,000	50	50	5,679,754	673,347	4,851,584	259,701
联营企业									
1.北京天平物业管理有限公司	北京	物业管理	1,000,000	49	49	2,307,045	702,155	4,061,535	200,997
2.深圳市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	209,829,267	17,238,305	-	(3,626,642)
3.深圳海涛酒店有限公司	深圳	酒店经营	6,000,000	45	45	13,581,710	1,211,893	7,754,208	796,437
4.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	529,476,910	484,994,579	68,147,128	29,482,330
5.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	741,552,806	669,456,523	-	(3,053,978)

(3) 本集团于2007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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

19. 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
<u>原值</u>			
年初数	1,610,824,600	494,897,327	2,105,721,927
本年购置	426,612,694	437,269,519	863,882,213
自用房地产或存货转换为投资性房地产	13,511,019	-	13,511,019
本年处置	2,984,232	-	2,984,232
投资性房地产转换为存货	39,436,022	-	39,436,022
年末数	<u>2,008,528,059</u>	<u>932,166,846</u>	<u>2,940,694,905</u>
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
年初数	441,838,146	42,221,120	484,059,266
本年计提额	82,653,675	3,325,999	85,979,674
自用房地产或存货转换为投资性房地产	1,365,185	-	1,365,185
本年处置	185,858	-	185,858
投资性房地产转换为存货	8,199,499	-	8,199,499
年末数	<u>517,471,649</u>	<u>45,547,119</u>	<u>563,018,768</u>
<u>净额</u>			
年初数	<u>1,168,986,454</u>	<u>452,676,207</u>	<u>1,621,662,661</u>
年末数	<u>1,491,056,410</u>	<u>886,619,727</u>	<u>2,377,676,137</u>

2007年12月31日，本集团投资性房地产无抵押的情况。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

20. 固定资产

(1) 固定资产本年变动情况如下：

	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、家具、 器具及其他 人民币元	合计 人民币元
<b>固定资产原值</b>					
年初数	463,662,326	363,006,260	36,230,347	48,531,562	911,430,495
因购买子公司而增加	-	-	1,089,675	668,455	1,758,130
本年购置	35,143,623	4,108,588	8,754,201	5,459,908	53,466,320
本年在建工程转入	2,117,210	14,607,691	-	-	16,724,901
本年处置及出售	289,029,676	39,367,819	52,199	2,818,077	331,267,771
本年其他减少	8,668,345	-	-	-	8,668,345
年末数	203,225,138	342,354,720	46,022,024	51,841,848	643,443,730
<b>累计折旧</b>					
年初数	161,244,632	217,165,557	19,260,733	26,451,891	424,122,813
因购买子公司而增加	-	-	459,566	306,121	765,687
本年计提折旧	18,075,257	18,283,544	4,464,984	6,240,630	47,064,415
本年处置及出售	97,587,355	15,998,782	54,594	1,355,242	114,995,973
本年其他减少	2,665,357	-	-	-	2,665,357
期末数	79,067,177	219,450,319	24,130,689	31,643,400	354,291,585
<b>减值准备</b>					
年初数	5,590,908	-	-	-	5,590,908
本年减少	5,590,908	-	-	-	5,590,908
年末数	-	-	-	-	-
<b>净额</b>					
年初数	296,826,786	145,840,703	16,969,614	22,079,671	481,716,774
年末数	124,157,961	122,904,401	21,891,335	20,198,448	289,152,145
其中：					
年末以经营租赁方式租出 的资产净额：					
年初数	206,254,545	-	4,445,549	-	210,700,094
年末数	-	-	-	-	-

(2)截至 2007 年 12 月 31 日止，本集团尚有净值为人民币 39,149,548 元的固定资产产权证尚在办理之中。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

21. 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[g2] 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	19,500,508	6,285,583	2,117,210	23,668,881	25,010,000	95	自有资金
供水工程	18,275,581	8,458,212	14,607,691	12,126,102	29,057,008	42	自有资金
建筑工程	-	2,316,011	-	2,316,011	2,316,011	100	自有资金
改建工程	4,952,595	88,330,529	-	93,283,124	155,163,600	60	自有资金
合计	42,728,684	105,390,335	16,724,901	131,394,118			
减：减值准备	-			-			
在建工程净值	42,728,684			131,394,118			

22. 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
<u>原值</u>			
年初数	20,850,026	195,000	21,045,026
本年增加	38,823,581	18,300	38,841,881
年末数	59,673,607	213,300	59,886,907
<u>累计摊销</u>			
年初数	6,558,942	43,417	6,602,359
本年计提额	779,878	40,744	820,622
年末数	7,338,820	84,161	7,422,981
<u>净额</u>			
年初数	14,291,084	151,583	14,442,667
年末数	52,334,787	129,139	52,463,926

23. 商誉

	2007年 人民币元	2006年 人民币元
<u>成本</u>		
年初余额	-	-
企业合并增加的金额	1,460,212(注)	-
年末余额	1,460,212	-
<u>账面价值</u>		
年初余额	1,460,212	-
年末余额	1,460,212	-

注：系公司之子公司深圳招商房地产有限公司于本年度合并上海丰扬房地产有限公司确认的商誉，年末商誉不存在减值，详见附注 67(2.3.3)。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

24. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得 <sup>[g3]</sup> 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	3,335,742	3,323,070	73,584	996,921
其他应收款坏账准备	3,541,463	2,098,174	78,123	660,094
存货跌价准备	162,982	162,982	24,447	29,337
长期股权投资减值准备	5,452,218	100,000	817,833	18,000
固定资产减值准备	5,590,908	-	838,636	-
预计负债	10,765,942	1,211,060	1,614,892	217,991
预提土地增值税	-	20,571,323	-	6,788,537
其他长期资产摊销	-	823,128	-	271,632
固定资产折旧	262,046	191,416	39,307	34,455
合计	29,111,301	28,481,153	3,486,822	9,016,967

25. 资产减值准备

	年初数 人民币元	本年计提 人民币元	本年减少额		年末数 人民币元
			本年转回数 人民币元	本年转销数 人民币元	
坏账准备	6,877,205	589,920	2,028,281	17,600	5,421,244
-应收账款	3,335,742	301,075	313,747	-	3,323,070
-其他应收款	3,541,463	288,845	1,714,534	17,600	2,098,174
存货跌价准备	162,982	-	-	-	162,982
长期股权投资减值准备	5,452,218	-	-	5,352,218	100,000
固定资产减值准备	5,590,908	-	-	5,590,908	-
合计	18,083,313	589,920	2,028,281	10,960,726	5,684,226

26. 短期借款

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
信用借款	3,876,295,661	1,295,763,518
保证借款	1,795,236,833 <sup>(注)</sup>	505,270,477
合计	5,671,532,494	1,801,033,995

注：其中公司向招商银行深圳蛇口支行借款人民币 190,000,000 元，向招商银行深圳新时代支行借款人民币 300,000,000 元，均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房地产有限公司向招商银行深圳蛇口支行借款人民币 300,000,000 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招商银行深圳蛇口支行借款 25,090,000 美元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保，向招商银行深圳上步支行取得广东核电合营有限公司委托借款人民币 200,000,000 元，由中国银行深圳分行提供担保。

26. 短期借款 - 续

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 35,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司招商局地产(苏州)有限公司向招商银行苏州分行借款人民币 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中国工商银行(亚洲)借款 130,000,000 港元，向香港中信嘉华银行借款 50,000,000 美元，均由招商局集团有限公司提供担保。

27. 交易性金融负债

<u>类别</u>	<u>年末公允价值</u> 人民币元	<u>年初公允价值</u> 人民币元
衍生金融负债	<u>50,589,723(注)</u>	<u>21,503,522</u>

注：系瑞嘉投资实业有限公司与 INGBankN.V.,HongKongBranch 签订的不交割本金的远期外汇买卖合同之年末公允价值。截至 2007 年 12 月 31 日，上述远期外汇买卖合同的名义本金共计 276,994,000 美元。该等合约将先后于 2008 年 1 月 18 日至 2008 年 11 月 26 日期间到期。

28. 应付票据

<u>类别</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	<u>97,215,654</u>	<u>329,213,822</u>

29. 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：

<u>股东名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元	<u>性质</u>
招商局蛇口工业区有限公司	<u>5,338,724</u>	<u>5,338,724</u>	海运中心土地款

29. 应付账款 - 续

(2)超过一年的大额应付款项情况如下:

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
朝阳区房地产经营开发有限公司	40,000,000	2 - 3 年	系招商局地产(北京)有限公司应支付给朝阳区房地产经营开发有限公司的拆迁协助费, 尚待取得国土局发放的拆迁结案书后再予支付	-

30. 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	170,341,970	93	519,842,766	95
1 至 2 年	11,334,473	6	26,321,961	5
2 至 3 年	1,377,389	1	-	-
合计	183,053,832	100	546,164,727	100

(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	预计竣工时间
兰溪谷二期	-	47,889,837	已竣工
依山郡二期	-	29,927,317	已竣工
上海海德花园二期	-	20,440,687	2008 年
珊瑚苑四期	-	17,298,367	已竣工
依云溪谷一期	-	15,997,135	2008 年
海景广场	2,355,693	2,903,977	已竣工
花果山大厦商铺	1,731,255	2,731,255	已竣工
海月三期商铺	-	2,687,974	已竣工
花园城三期 1 号地块	1,281,799	2,262,732	已竣工
依山海二期	-	1,796,069	已竣工
依云水岸二期	-	1,182,319	已竣工
依云水岸一期	14,624,233	-	已竣工
依山郡一期	9,832,791	-	已竣工
城市主场	1,208,493	-	已竣工
花园城三期 2 号地块	6,412,050	-	已竣工
依云郡一期	476,685,791	-	已竣工
其他	6,232,227	28,704,515	
合计	520,364,332	173,822,184	

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

30. 预收款项 - 续

(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。

31. 应付职工薪酬

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年增加</u> 人民币元	<u>本年减少</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元
工资、奖金、津贴、补贴	79,772,099	304,549,960	264,910,373	119,411,686
职工福利费	21,092,073	34,096,403	54,178,500	1,009,976
社会保险费	2,948,197	30,073,883	31,087,533	1,934,547
住房公积金	22,346	3,152,097	2,898,672	275,771
工会经费和职工教育经费	10,307,573	8,347,605	5,297,968	13,357,210
因解除劳动关系给予的补偿	-	281,723	281,723	-
其他	10,000	3,630,982	3,410,387	230,595
合计	<u>114,152,288</u>	<u>384,132,653</u>	<u>362,065,156</u>	<u>136,219,785</u>

本集团在可预见的将来无裁员计划，不需计提对于自愿接受裁减建议应给予职工的补偿。

32. 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	156,482,683	72,216,880
增值税	2,872,475	3,133,015
营业税	49,706,755	3,347,192
契税	71,908,728	94,986,386
土地增值税(注)	35,355,661	6,198,007
其他	863,948	5,508,560
合计	<u>317,190,250</u>	<u>185,390,040</u>

注：本集团按照售房收入计缴的土地增值税计入应交税费，按清算口径预提的土地增值税计入其他流动负债。

33. 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	11,135,761	24,612,279
长期借款利息	19,550,000	22,858,333
可转债利息	-	5,033,333
合计	<u>30,685,761</u>	<u>52,503,945</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

34. 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
深圳市蛇口大众投资有限公司(注)	20,913,265	-
香港华商置业有限公司	1,482,316	3,521,506
深圳市招商创业有限公司	365,991	342,091
招商局发展有限公司	143,997	503,072
深圳蛇口东帝实业发展总公司	-	78,422
合计	<u>22,905,569</u>	<u>4,445,091</u>

注：系深圳招商房地产有限公司根据其于2007年12月31日的董事会决议，分配其截至2007年12月31日的未分配利润，应付深圳市蛇口大众投资有限公司股利。

35. 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：

<u>股东名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元	<u>性质</u>
招商局蛇口工业区有限公司	<u>4,852,099</u>	<u>5,319,828</u>	往来款

(2)超过一年的大额其他应付款情况如下：

<u>单位名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>账龄</u>	<u>未支付原因</u>	<u>资产负债表日 后偿还金额</u> 人民币元
海宜有限公司	77,382,450	3年以上	富城(中国)有限公司应付海宜有限公司的股东垫款，待项目开发完毕后归还。	-

36. 一年内到期的非流动负债

<u>类别</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
一年内到期的长期借款	<u>300,000,000(注)</u>	<u>50,000,000</u>

注：详见附注38。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

37. 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)	370,122,155	57,840,542
土地使用费	23,231,401	21,421,130
保洁、保安外包费	7,237,384	-
原水费及水电费	3,964,082	3,904,653
中介机构费用	2,086,099	4,401,894
外出考察费	2,826,490	-
服装费	1,829,940	-
完善智能系统	1,059,919	-
其他	3,250,968	4,092,722
合计	<u>415,608,438</u>	<u>91,660,941</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。

38. 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	1,680,000,000	1.0000	1,680,000,000	1,030,000,000	1.0000	1,030,000,000
保证借款(注) - 人民币	1,900,000,000	1.0000	1,900,000,000	1,390,000,000	1.0000	1,390,000,000
- 美元	50,000,000	7.3046	365,235,019	-	-	-
			<u>3,945,235,019</u>			<u>2,420,000,000</u>
减：一年内到期的长期借款	300,000,000	1.0000	300,000,000	50,000,000	1.0000	50,000,000
其中：信用借款	300,000,000	1.0000	300,000,000	50,000,000	1.0000	50,000,000
一年后到期的长期借款			<u>3,645,235,019</u>			<u>2,370,000,000</u>

上述借款年利率为 4.60% 至 7.29%。

注：2006 年度，兴业银行上海分行向公司提供了人民币 1,000,000,000 元的借款，根据公司与中国建设银行深圳市分行签订的《出具保函协议》，中国建设银行深圳市分行为公司的该项借款提供担保。

公司向招商银行借款人民币 210,000,000 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房地产有限公司向招商银行深圳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。

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 ING Bank N.V., Hong Kong Branch 借款 50,000,000 美元，由招商局集团有限公司提供担保。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

39. 应付债券

	年初数 人民币元	本年转股额 人民币元	本年赎回额 人民币元	年末数 人民币元
可转换公司债券(注)	<u>1,387,084,548</u>	<u>1,386,468,648</u>	<u>615,900</u>	<u>-</u>

应付债券详细信息列示如下：

债券种类	年利率	发行日	到期日	面值 人民币元	溢(折)价额 人民币元	应计利息 人民币元	年末数 人民币元
可转换公司债券	1-2.6%	2006-8-30	2011-8-30	<u>1,510,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注：经中国证券监督管理委员会证监发字[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)。

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天健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》。

40. 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	<u>28,790,682</u>	<u>24,830,178</u>
减：一年内到期的长期应付款	<u>-</u>	<u>-</u>
一年后到期的长期应付款	<u>28,790,682</u>	<u>24,830,178</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

41. 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
景园大厦诉讼案(注1)	6,654,524	-	6,654,524	-
延迟办证诉讼案(注2)	4,111,418	-	2,900,358	1,211,060
合计	10,765,942	-	9,554,882	1,211,060

注 1: 其中, 1993 年深圳市南山建设开发实业公司和香港宏运物业有限公司合作开发蛇口海湾大厦(后改名为“景园大厦”), 1999 年公司之子公司深圳招商房地产有限公司收购了景园大厦项目, 并承接了景园大厦项目的全部权利和义务。

2004 年 4 月 15 日, 深圳市中铁二局工程有限公司向深圳市中级人民法院提出诉讼, 要求深圳招商房地产有限公司支付景园大厦剩余的工程款及案件全部诉讼费用, 工程款本金和利息分别计人民币 8,889,000 元和人民币 3,820,049 元。

2005 年 5 月 25 日, 深圳招商房地产有限公司以深圳市中铁二局工程有限公司延误施工工期为由提起反诉, 要求深圳市中铁二局工程有限公司支付违约金人民币 12,520,000 元。

深圳招商房地产有限公司认为该案件可能存在赔偿风险, 于 2005 年度预计了赔偿损失计人民币 6,654,524 元。2007 年 4 月, 深圳招商房地产有限公司与深圳市中铁二局工程有限公司签订和解协议书, 由深圳招商房地产有限公司向深圳市中铁二局工程有限公司支付工程款及税金计人民币 3,085,800 元后, 双方即向深圳市中级人民法院撤回各自的起诉。本年度, 深圳招商房地产有限公司根据和解协议书支付款项计人民币 3,085,800 元, 并转回预计负债计人民币 3,568,724 元。

注 2: 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提起诉讼, 要求支付延期办理房产证的赔偿费。2007 年, 公司根据法院诉讼判决结果支付了赔偿金额计人民币 1,658,234 元, 并转回了无需支付的预计负债计人民币 1,242,124 元。

42. 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
可转换债券	131,628,420	-	19,744,263	-
可供出售金融资产	15,685,403	3,194,784	2,352,810	547,380
合计	147,313,823	3,194,784	22,097,073	547,380

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

43. 其他非流动负债

	年末[注4]数 人民币元	年初数 人民币元
递延租金收入	4,316,680	4,980,000
与资产相关的政府补助	-	3,161,000
其他	860,640	-
合计	<u>5,177,320</u>	<u>8,141,000</u>
减：一年内到期的其他非流动负债	-	-
一年后到期的其他非流动负债	<u>5,177,320</u>	<u>8,141,000</u>

44. 股本

2007年：

	年初数 (股)	本年增减			年末数 (股)
		可转换公司 债券转股(注1) (股)	增发(注2) (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	<u>276,192,476</u>	<u>43,141,465</u>	<u>110,736,639</u>	<u>(34,674)</u>	<u>430,035,906</u>
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	<u>342,630,196</u>	<u>72,166,226</u>	<u>-</u>	<u>34,674</u>	<u>414,831,096</u>
四、股份总数	<u>618,822,672</u>	<u>115,307,691</u>	<u>110,736,639</u>	<u>-</u>	<u>844,867,002</u>

上述股份每股面值为人民币 1 元。

注 1：详见附注 39。

44. 股本 - 续

2007年 - 续:

注 2: 经公司 2006 年度股东大会审议, 并经中国证券监督管理委员会《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, 面值为每股人民币 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天健信德会计师事务所审验, 并出具了信德验资报字(2007)第 055 号《验资报告》。

2006 年:

	年初数 (股)	本年增(减)变动 (股)	年末数 (股)
一、未上市流通股份			
1. 发起人股份	251,050,800	(251,050,800)	-
- 境内法人持有股份(注1)	188,288,100	(188,288,100)	-
- 境外法人持有股份(注2)	62,762,700	(62,762,700)	-
未上市流通股份合计	<u>251,050,800</u>	<u>(251,050,800)</u>	<u>-</u>
二、有限售条件股份			
1. 国有法人持股	-	147,426,958	147,426,958
2. 其他内资持股	-	173,942	173,942
- 境内自然人持股	-	173,942	173,942
3. 外资持股	-	128,591,576	128,591,576
其中: 境外法人持股	-	128,439,676	128,439,676
境外自然人持股	-	151,900	151,900
有限售条件股份合计	<u>-</u>	<u>276,192,476</u>	<u>276,192,476</u>
三、无限售条件股份			
1. 人民币普通股(注1)	204,305,712	40,687,200	244,992,912
2. 境内上市外资股	163,466,160	(65,828,876)	97,637,284
无限售条件股份合计	<u>367,771,872</u>	<u>(25,141,676)</u>	<u>342,630,196</u>
四、股份总数	<u>618,822,672</u>	<u>-</u>	<u>618,822,672</u>

44. 股本 - 续

2006年 - 续:

注 1: 2005年12月13日, 公司根据唯一的非流通股股东招商局蛇口工业区有限公司提出的动议, 首次公告股权分置改革方案。2006年1月11日, 国务院国有资产监督管理委员会《关于招商局地产控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(国资产权[2006]34号)批准公司的股权分置改革方案。2006年1月18日, 公司股权分置改革方案经股东大会批准。2006年1月25日, 中华人民共和国商务部《关于同意招商局地产控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(商资批[2006]327号)批准公司股权分置改革涉及的股份变更等事宜。

2006年2月7日, 公司公告了《股权分置改革方案实施公告》, 由公司唯一的非流通股股东招商局蛇口工业区有限公司向股权登记日登记在册的流通 A 股股东执行对价安排, 每 10 股流通 A 股获送 2 股及现金人民币 3.14 元。

本次股权分置改革方案实施后, 公司总股本不变, 仍为 618,822,672 股, 所有股份均为流通股, 其中招商局蛇口工业区有限公司持有的有限售条件的流通 A 股计 147,426,958 股。根据股权分置改革方案, 招商局蛇口工业区有限公司承诺其持有流通 A 股自获得上市流通权之日(2008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, 招商局蛇口工业区有限公司通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过公司总股本的 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公司 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%(11.51 元)。承诺人如有违反承诺的卖出交易, 卖出所获得违规资金划入上市公司账户归全体股东所有。

注 2: 经中华人民共和国商务部以商资批(2005)1962 号文《商务部关于同意招商局地产控股股份有限公司非上市外资股转流通 B 股的批复》和中国证监会以证监公司字[2005]108 号文《关于核准招商局地产控股股份有限公司非上市外资股上市流通的通知》批准, 香港全天候投资有限公司持有公司 62,762,700 股的非上市外资股转为 B 股流通股, 自 2006 年 10 月 31 日后上市流通。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

45. 资本公积

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1)	-	3,557,191,993
可转换公司债券行使转换权	-	1,394,072,217(注2)	-	1,394,072,217
同一控制下企业合并形成的股权投资差额转回	(1,354,694,800)(注3)	-	-	(1,354,694,800)
向子公司(或合营公司)的少数股东收购股权	-	626,216(注4)	301,517,817(注5)	(300,891,601)
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 1：系本年度公司非公开发行股票增加的股本溢价，详见附注 44。

注 2：详见附注 39。

注 3：详见附注 6(1)。

注 4：如附注 8 所述，公司本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 5：如附注 70(4) (h) 所述，公司本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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

45. 资本公积 - 续

2006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	204,690,977	-	183,623,645	21,067,332
其中：投资者投入的股本	1,375,762,132	-	-	1,375,762,132
同一控制下企业合并形成的差额转回	(1,171,071,155)	-	183,623,645(注1)	(1,354,694,800)
其他资本公积	113,524,549	92,086,151	-	205,610,700
其中：可转换公司债券拆分的权益部分	-	76,764,820(注2)	-	76,764,820
被投资单位除净损益外				
所有者权益其他变动	9,112,791	2,280,000	-	11,392,791
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	-	13,041,331
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	318,215,526	92,086,151	183,623,645	226,678,032

注 1：详见附注 6。

注 2：2006 年 8 月 30 日，公司发行可转换公司债券人民币 15.1 亿元。根据新会计准则的规定，公司对上述可转换债券进行了分拆，其中权益部分为人民币 76,764,820 元计入资本公积。

46. 盈余公积

	法定 盈余[g5]公积金 人民币元	任意 盈余公积金 人民币元	合计 人民币元
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	471,924,069	140,120,038	612,044,107
2006 年：			
年初余额	331,319,318	140,120,038	471,439,356
本年增加	24,816,987	-	24,816,987
本年减少	-	-	-
年末余额	356,136,305	140,120,038	496,256,343

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。

47. 未分配利润

	<u>2007年</u> 人民币元	<u>2006年</u> 人民币元
年初未分配利润(调整后)	2,139,191,449	1,544,968,263
加：本期净利润	1,157,877,638	631,416,627
减：提取法定盈余公积 (1)	<u>115,787,764</u>	<u>24,816,987</u>
可供股东分配的利润	3,181,281,323	2,151,567,903
减：应付股利-股东大会已批准的 上年度现金股利 (2)	<u>154,705,668</u>	<u>12,376,454</u>
期末未分配利润	<u>3,026,575,655</u>	<u>2,139,191,449</u>
其中：资产负债表日后决议分配的现金股利 (3)	84,486,700	154,705,668

(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。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

根据 2007 年 3 月召开的 2006 年度股东大会决议，公司以 2006 年 12 月 31 日总股本 618,822,672 股计算，每 10 股派发现金红利计人民币 2.50 元(含税)，共计派付现金红利人民币 154,705,668 元。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配及资本公积转增情况

根据公司于 2008 年 2 月 18 日召开的第五届董事会第二十一次会议通过的 2007 年度利润分配及资本公积转增预案，公司以 2007 年 12 月 31 日总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股向全体股东派送现金计人民币 1.00 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；每 10 股以资本公积转增普通股 2 股，共计转增股本 168,973,400 股。上述股利分配及资本公积转增方案尚待股东大会审议批准。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

48. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
广州启迪科技园投资有限公司	8,230,533	-
上海丰扬房地产有限公司	234,526,526	-
苏州双湖房地产有限公司	332,285,294	-
佛山鑫城房地产有限公司	477,968,253	-
漳州招商房地产有限公司	55,104,448	51,771,625
苏州招商南山地产有限公司	39,789,614	-
蛇口兴华实业股份有限公司	33,917,171	31,417,623
深圳招商房地产有限公司	-	109,979,028
富城(中国)有限公司	13,137,740	13,038,196
成都招商置地有限公司	19,953,774	-
其他	26,910,920	5,274,048
合计	<u>1,241,824,273</u>	<u>211,480,520</u>

49. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
主营业务	4,099,630,381	2,797,226,730
其中：房地产业	3,127,608,626	1,848,954,072
公用事业	727,909,311	697,545,110
物业管理	244,112,444	250,727,548
其他业务	12,014,287	12,049,879
合计	<u>4,111,644,668</u>	<u>2,809,276,609</u>

前五名客户营业收入总额为人民币 259,320,513 元(上年度：人民币 243,620,000 元)，占全部营业收入的比例为 6.31%(上年度：8.67%)。

50. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
主营业务	2,168,237,471	1,739,890,553
其中：房地产业	1,425,622,833	974,678,116
公用事业	556,232,751	567,172,692
物业管理	186,381,887	198,039,745
其他业务	10,913,479	11,054,085
合计	<u>2,179,150,950</u>	<u>1,750,944,638</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

51. 营业税金及附加

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
营业税	170,868,736	106,460,860
土地增值税	332,459,873	70,527,955
教育费附加	5,681,485	2,833,317
城市维护建设税	3,288,014	3,583,233
其他	546,972	128,364
合计	<u>512,845,080</u>	<u>183,533,729</u>

52. 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	27,550,948	25,404,092
减：利息收入	19,993,129	16,500,014
汇兑差额	(3,049,044)	1,351,477
手续费及其他	6,095,855	472,905
合计	<u>10,604,630</u>	<u>10,728,460</u>

53. 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	(4,678,993)	820,418
存货跌价损失	-	162,982
长期股权投资减值损失	-	100,000
合计	<u>(4,678,993)</u>	<u>1,083,400</u>

54. 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：		
交易性金融负债(注)	(50,589,723)	(21,321,497)
可转换债券	-	18,660,000
合计	<u>(50,589,723)</u>	<u>(2,661,497)</u>

注：详见附注 27。

55. 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	146,444,462	72,017,226
其中：按权益法确认收益	143,786,639	71,846,156
按成本法核算的被投资单位宣告分配利润	-	171,070
处置长期股权投资收益	2,657,823(注 1)	-
交易性金融资产收益	1,983,691	11,605,626
可供出售金融资产收益	52,636,382	-
其他收益	-	9,304,466(注 2)
合计	<u>201,064,535</u>	<u>92,927,318</u>

注 1：系公司本年度处置深圳克罗仓储实业有限公司的收益。

注 2：本集团参与经营广州招商宾馆，已于以前年度收回投资成本，对方分来利润直接计入投资收益。

56. 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
处置固定资产利得(注 1)	67,299,259	34,406
政府补助(注 2)	31,670,118	36,785,343
处置投资性房地产利得(注 3)	8,638,881	-
预计负债转回	4,810,848	-
违约金收入	220,000	142,727
其他	17,333,260	292,493
合计	<u>129,972,366</u>	<u>37,254,969</u>

注 1：主要系公司将持有的蛇口港区内相关资产出售予招商局蛇口工业区有限公司产生的利得人民币 66,838,104 元，详见附注 70(4)(g)。

注 2：主要系深圳招商供电有限公司取得电力进口增值税退税计人民币 26,796,882 元。

注 3：根据 2007 年 7 月 13 日深圳市南山区人民政府与招商局蛇口工业区有限公司签订的《地铁 2 号线招商局蛇口工业区有限公司用地范围内拆迁补偿总协议》，深圳市南山区人民政府授权委托招商局蛇口工业区有限公司负责打包处理地铁 2 号线招商局蛇口工业区有限公司用地范围内相关企业的迁拆、安置和补偿，补偿标准根据深圳市房地产估价中心的评估结果执行。2007 年 8 月 2 日根据估价中心的初步评估结果，深圳招商房地产有限公司取得人民币 10,000,000 元的拆迁补偿款，扣除拆迁房屋账面净值后净收益计人民币 8,638,881 元。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

57. 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
处置固定资产损失	1,527,513	199,108
预计负债支出	-	924,052
其他	<u>1,215,698</u>	<u>1,136,483</u>
合计	<u><u>2,743,211</u></u>	<u><u>2,259,643</u></u>

58. 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	264,839,479	127,302,531
递延所得税费用	<u>(5,530,145)</u>	<u>627,638</u>
	<u><u>259,309,334</u></u>	<u><u>127,930,169</u></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	1,454,440,222	790,844,102
按 15-33% 的税率计算的所得税费用(上年度 15%-33%)	425,660,575	226,636,859
不可抵扣费用的纳税影响	<u>(160,821,096)</u>	<u>(99,334,328)</u>
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	<u>(5,530,145)</u>	<u>627,638</u>
所得税费用	<u><u>259,309,334</u></u>	<u><u>127,930,169</u></u>

59. 政府补助

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 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	26,796,882(注 1)	31,540,126
水利基金补贴款	2,139,468(注 2)	3,390,800
税收返还	2,733,768(注 3)	1,854,417
	<u>31,670,118</u>	<u>36,785,343</u>
计入当期损益的政府补助		
计入递延损益的政府补助	<u>-</u>	<u>-</u>

注 1: 经财政部和国家税务总局财关税[2007]28 号文批准, 自 2007 年 1 月 1 日至 2007 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实际进口电量 5.6 亿度为基数, 基数内电力征收的进口环节增值税按照 50% 的比例予以返还, 超出基数的电力征收进口环节增值税。

注 2: 根据深圳市物价局深价管函[2007]20 号文, 由于公司之子公司深圳招商水务有限公司 2006 年度净资产利润率低于《深圳经济特区城市供水用水条例》规定的净资产利润率 6%, 深圳招商水务有限公司获得水利基金补贴款计人民币 2,139,468 元。

注 3: 系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。

60. 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	1,157,877,638	631,416,627
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>1,157,877,638</u>	<u>631,416,627</u>

60. 每股收益 - 续

(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	618,822,672	618,822,672
加：本期发行的普通股加权数	97,761,683	-
减：本期回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股股数	<u>716,584,355</u>	<u>618,822,672</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	716,584,355	618,822,672
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	<u>45,246,056</u>	<u>38,451,744</u>
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	<u>761,830,411</u>	<u>657,274,416</u>

61. 扣除非经常性损益后的净利润

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
净利润	1,195,130,888	662,913,933
加(减)：非经常性损益项目		
- 非流动资产处理损益	(74,411,140)	164,702
- 政府补贴	(4,873,236)	(5,245,217)
- 以前年度已经计提各项减值准备的转回	(4,835,235)	(750,133)
- 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)	(7,556,539)
- 除上述各项之外的其他营业外收支净额	(21,142,964)	1,004,021
- 非经常性损益的所得税影响数	<u>15,237,384</u>	<u>1,291,702</u>
扣除非经常性损益后的净利润	1,090,010,371	651,822,469
其中：归属于母公司股东的扣除非经常性损益净利润	1,069,028,729	627,687,273
归属于少数股东的扣除非经常性损益净利润	20,981,642	24,135,196

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

62. 现金及现金等价物

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
现金	3,544,984,914	919,405,741
其中：库存现金	127,307	204,301
可随时用于支付的银行存款	3,544,429,053	919,201,440
可随时用于支付的其他货币资金	428,554	-
现金及现金等价物余额	<u>3,544,984,914</u>	<u>919,405,741</u>
母公司和集团内子公司受限制的现金和现金等价物	<u>43,110,949</u>	<u>85,165,463</u>

63. 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	1,195,130,888	662,913,933
加：资产减值准备	(4,678,993)	1,083,400
固定资产折旧	47,064,415	67,829,057
无形资产及投资性房地产摊销	86,800,296	75,499,987
长期待摊费用摊销	3,496,991	2,251,338
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	(75,938,140)	164,702
固定资产报废损失	1,527,513	-
公允价值变动损失(减：收益)	50,589,723	2,661,497
财务费用	10,604,630	10,728,460
投资损失(减：收益)	(201,064,535)	(92,927,318)
递延所得税资产减少(减：增加)	(5,530,145)	627,638
递延所得税负债增加(减：减少)	-	-
存货的减少(减：增加)	(8,639,776,066)	(2,991,619,612)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(280,864,944)	(367,689,733)
经营性应付项目的增加(减：减少)	<u>3,810,046,785</u>	<u>1,045,665,897</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(4,002,591,582)</u>	<u>(1,582,810,754)</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	<u>1,386,468,648</u>	<u>-</u>
(3) 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	3,544,984,914	919,405,741
减：现金的期初余额	919,405,741	305,325,060
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>2,625,579,173</u>	<u>614,080,681</u>

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

64. 其他与经营活动有关的现金流量

<u>项目</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 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	947,782,767	861,308,387
收到的工程保证金	320,489,499	48,323,274
经营性暂收款	450,498,500	270,939,359
收到的利息	6,133,373	13,399,197
其他	31,364,586	36,008,417
小计	<u>1,756,268,725</u>	<u>1,229,978,634</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付经营性往来款	123,313,094	68,816,524
管理费用支付的现金	110,771,981	119,511,363
退还的工程保证金	126,045,502	56,570,070
销售费用支付的现金	76,214,765	77,892,064
其他	21,223,684	20,234,450
小计	<u>457,569,026</u>	<u>343,024,471</u>

65. 其他与投资活动有关的现金流量

<u>项目</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
收到其他与投资活动有关的现金		
远期外汇交易业务收回现金	-	15,893,880
小计	<u>-</u>	<u>15,893,880</u>
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	19,910,931	-
小计	<u>19,910,931</u>	<u>-</u>

66. 其他与筹资活动有关的现金流量

<u>项目</u>	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
支付的其他与筹资活动有关的现金 发行可转换公司债券支付的相关费用	-	4,072,548
小计	-	4,072,548

67. 企业合并

(1) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方

(1.1) 2007年度，本集团发生同一控制下的企业合并的基本情况如下：

漳州招商房地产有限公司的基本情况详见附注8。

同一控制下企业合并的判断依据：于企业合并前及合并后，对公司及漳州招商房地产有限公司实施最终控制的母公司为招商局集团有限公司。

(1.2) 如附注8所述，2007年12月31日为漳州招商房地产有限公司的合并日，漳州招商房地产有限公司于合并日及2006年末的财务状况：

	<u>合并日</u> <u>账面价值</u> 人民币元	<u>2006年12月31日</u> <u>账面价值</u> 人民币元
可辨认资产：		
流动资产	453,995,802	190,108,158
非流动资产	32,834,619	43,959,007
小计	486,830,421	234,067,165
可辨认负债：		
流动负债	363,444,684	140,155,147
非流动负债	-	-
小计	363,444,684	140,155,147
净资产合计	123,385,737	93,912,018
减：少数股东权益	66,032,128	
归属于公司股东的权益	57,353,609	
减：购买对价	56,727,393	
初始投资成本低于按股权比例 享有的净资产的账面价值	626,216	

67. 企业合并 - 续

(1) 本集团作为同一控制下企业合并的合并方 - 续

(1.2) 如附注 8 所述，2007 年 12 月 31 日为合并漳州招商房地产有限公司的合并日，漳州招商房地产有限公司于合并日及 2006 年末的财务状况-续：

支付对价在合并日的账面价值分别为：

	金额 人民币元
合并对价	
现金	500,000
合并日前长期股权投资账面价值	56,227,393
	<u>56,727,393</u>
	金额 人民币元
作为合并对价的现金和现金等价物	500,000
减：被合并子公司持有的现金和现金等价物	9,500,757
	<u>(9,000,757)</u>

(1.3) 漳州招商房地产有限公司自合并当期期初至合并日经营成果及现金净流量：

	合并当期 期初至合并日 人民币元
营业收入	192,112,909
营业成本及费用	145,746,562
利润总额	46,366,347
净利润	29,473,718
经营活动现金净流量	3,794,409
投资活动现金净流量	(568,850)
筹资活动现金净流量	-
	<u>3,225,559</u>

(2) 本集团作为非同一控制下企业合并的合并方

2007 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：

(2.1) 珠海汇丰房地产有限公司

(2.1.1) 珠海汇丰房地产有限公司基本情况：

珠海汇丰房地产有限公司的基本情况详见附注 8。

67. 企业合并 - 续

(2) 本集团作为非同一控制下企业合并的合并方 - 续

(2.1) 珠海汇丰房地产有限公司 - 续

(2.1.2) 珠海汇丰房地产有限公司主要财务信息:

	购买日		2006年12月31日	
	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	8,000,480	8,000,480	8,000,480	8,000,480
非流动资产	-	-	-	-
小计	8,000,480	8,000,480	8,000,480	8,000,480
可辨认负债:				
流动负债	8,094	480	8,094	480
非流动负债	-	-	-	-
小计	8,094	480	8,094	480
净资产合计	7,992,386	8,000,000	7,992,386	8,000,000
减: 少数股东权益		-		
归属于公司股东的权益		8,000,000		
减: 收购对价		8,000,000		
商誉		-		

公司以转让非现金资产为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值以及公允价值分别为：

	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元
合并对价		
非现金资产	8,000,000	8,000,000
		金额 人民币元
作为合并对价的现金和现金等价物		-
减: 被合并子公司持有的现金和现金等价物		8,000,480
取得子公司支付的现金和现金等价物		(8,000,480)

67. 企业合并 - 续

(2) 本集团作为非同一控制下企业合并的合并方 - 续

(2.1) 珠海汇丰房地产有限公司 - 续

(2.1.3) 珠海汇丰房地产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：

：	<u>购买日至合并当期期末</u> 人民币元
营业收入	-
营业成本及费用	77,088
利润总额	(77,088)
净利润	(77,088)
经营活动现金净流量	(7,614,873)
投资活动现金净流量	-
筹资活动现金净流量	-
现金及现金等到价物净增加额	(7,614,873)

(2.2) 珠海源丰房地产有限公司

(2.2.1) 珠海源丰房地产有限公司基本情况：

珠海源丰房地产有限公司的基本情况详见附注 8。

(2.2.2) 珠海源丰房地产有限公司主要财务信息：

	<u>购买日</u>		<u>2006年12月31日</u>	
	<u>账面价值</u> 人民币元	<u>公允价值</u> 人民币元	<u>账面价值</u> 人民币元	<u>公允价值</u> 人民币元
可辨认资产：				
流动资产	8,000,480	8,000,480	8,000,480	8,000,480
非流动资产	-	-	-	-
小计	<u>8,000,480</u>	<u>8,000,480</u>	<u>8,000,480</u>	<u>8,000,480</u>
可辨认负债：				
流动负债	8,094	480	8,094	480
非流动负债	-	-	-	-
小计	<u>8,094</u>	<u>480</u>	<u>8,094</u>	<u>480</u>
净资产合计	<u>7,992,386</u>	<u>8,000,000</u>	<u>7,992,386</u>	<u>8,000,000</u>
减：少数股东权益		<u>3,920,000</u>		
归属于公司股东的权益		4,080,000		
减：收购对价		<u>4,080,000</u>		
商誉		<u>-</u>		

67. 企业合并 - 续

(2) 本集团作为非同一控制下企业合并的合并方 - 续

(2.2) 珠海源丰房地产有限公司 - 续

(2.2.2) 珠海源丰房地产有限公司主要财务信息 - 续:

公司以转让非现金资产为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值以及公允价值分别为：

合并对价	账面价值 人民币元	公允价值 人民币元
非现金资产	<u>4,080,000</u>	<u>4,080,000</u>
		金额 人民币元
作为合并对价的现金和现金等价物		-
减：被合并子公司持有的现金和现金等价物		<u>8,000,480</u>
取得子公司支付的现金和现金等价物		<u>(8,000,480)</u>

(2.2.3) 珠海源丰房地产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	691,145
利润总额	(691,145)
净利润	(691,145)
经营活动现金净流量	(7,212,305)
投资活动现金净流量	(559,780)
筹资活动现金净流量	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(7,772,085)

67. 企业合并 - 续

(2) 本集团作为非同一控制下企业合并的合并方 - 续

(2.3) 上海丰扬房地产有限公司

(2.3.1) 上海丰扬房地产有限公司基本情况:

上海丰扬房地产有限公司的基本情况详见附注 8。

(2.3.2) 上海丰扬房地产有限公司主要财务信息:

	购买日		2006年12月31日	
	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	536,849,403	1,046,132,147	508,107,899	1,017,390,643
非流动资产	863,628	992,443	1,029,714	1,158,529
小计	537,713,031	1,047,124,590	509,137,613	1,018,549,172
可辨认负债:				
流动负债	460,808,276	400,808,276	456,380,663	456,380,663
非流动负债	-	60,000,000	-	-
小计	460,808,276	460,808,276	456,380,663	456,380,663
净资产合计	76,904,755	586,316,314	52,756,950	562,168,509
减: 少数股东权益		234,526,526		
归属于公司股东的权益		351,789,788		
减: 收购对价		353,250,000		
商誉		1,460,212		

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 353,250,000 元, 截至 2007 年 12 月 31 日止已支付股权转让款计人民币 252,600,000 元, 尚有人民币 100,650,000 元未支付。

	金额 人民币元
作为合并对价的现金和现金等价物	252,600,000
减: 被合并子公司持有的现金和现金等价物	9,515,253
取得子公司支付的现金和现金等价物	243,084,747

购买日为深圳招商房地产有限公司实际取得上海美扬置业有限公司控制权的日期, 即上海美扬置业有限公司的净资产和生产经营决策的控制权转移给购买方的日期。

(2.3.3) 上海丰扬房地产有限公司购买日为 2007 年 12 月 31 日, 购买日至合并当期期末的经营成果及现金流量为零。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

68. 处置子公司

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。

69. 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

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	12,014,287	-	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	1,187,283,357	178,528,561	25,063,179	1,027,638,471	(1,091,302,501)	1,327,211,067
资产总额	23,209,258,198	1,705,449,806	269,369,941	18,995,115,070	(19,072,029,333)	25,107,163,682
负债总额	19,349,482,365	1,071,438,786	179,560,444	10,828,288,869	(15,466,351,510)	15,962,418,954
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

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

69. 分部报告 - 续

(1) 主要报告形式 - 续

2006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	1,848,954,072	697,545,110	250,727,548	12,049,879	-	2,809,276,609
分部间交易收入	-	10,154,343	2,560,535	-	(12,714,878)	-
对外营业成本	974,678,116	573,955,186	200,600,280	11,054,085	(9,343,029)	1,750,944,638
期间费用	181,371,719	12,767,425	18,060,002	(695,407)	(3,371,852)	208,131,887
营业利润	682,328,752	109,490,978	19,729,832	567,472,200	(623,172,986)	755,848,776
资产总额	10,082,915,114	1,025,899,744	226,248,952	11,541,633,112	(10,391,964,033)	12,484,732,889
负债总额	7,343,747,907	582,445,480	155,328,123	7,105,011,929	(6,380,262,846)	8,806,270,593
补充信息:						
折旧和摊销费用	92,580,024	21,365,095	1,571,527	9,106,156	-	124,622,802
当期确认的减值损失	1,083,400	-	-	-	-	1,083,400
资本性支出	-	-	-	-	-	-
其中: 在建工程支出	4,952,595	31,379,245	-	-	-	36,331,840
购置固定资产支出	27,595,987	3,699,375	2,778,413	671,984	-	34,745,759
购置无形资产支出	-	-	-	-	-	-

(2) 次要报告形式

公司主要的业务均在中国大陆境内，因此未列示地区分部资料。

70. 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
招商局蛇口工业有限公司	10001146-0	深圳市	兴办并管理各类企业等	2,236,000	35.66%	35.66%

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 8 所述。

70. 关联方关系及其交易 - 续

(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:

	<u>组织机构代码</u>	<u>关联方关系</u>
深圳市招商创业有限公司	70844202-3	母公司之子公司
深圳市招商局光明科技园有限公司	76755303-0	公司之联营公司
招商局漳州开发区有限公司	61145106-2	同一最终控股股东
天津兴海房地产开发有限公司	75814445-4	公司之联营公司
深圳市蛇口大众投资有限公司	61880956-5	母公司之子公司
招商港务(深圳)有限公司	19244179-0	母公司之子公司
深圳招商华侨城投资有限公司	76915261-x	公司之合营公司
深圳市北科创业有限公司	72304387-2	母公司之子公司
北京恒世华融房地产开发有限公司	74752398-5	公司之联营公司
达峰国际股份有限公司	-	母公司之子公司
公司董事、总经理及副总经理等	-	关键管理人员

(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>	<u>上年累计数</u>
	人民币元	人民币元
深圳市招商创业有限公司 (注 1)	3,173,626	5,513,543
招商局蛇口工业区有限公司 (注 2)	15,142,760	14,056,023
合计	<u>18,316,386</u>	<u>19,569,566</u>

注 1: 系深圳招商房地产有限公司向深圳市招商创业有限公司支付 2007 年 1 月至 9 月新时代广场的租金。

注 2: 系深圳招商房地产有限公司、深圳招商供电有限公司和深圳招商水务有限公司向招商局蛇口工业区有限公司支付的 2007 年度土地使用费。

70. 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

		<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
深圳市招商创业有限公司	(注 1)	559,045	-
招商港务(深圳)有限公司	(注 2)	10,573,509	10,609,879
招商局蛇口工业区有限公司	(注 3)	3,281,811	-
深圳市北科创业有限公司	(注 4)	670,000	670,000
合计		<u>15,084,365</u>	<u>11,279,879</u>

注 1: 如附注 70(4)(d)所述, 2007 年 9 月 2 日, 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了新时代广场。深圳招商房地产有限公司向深圳市招商创业有限公司收取 2007 年 9 月至 12 月新时代广场的租金收入。

注 2: 系公司将港务设施出租给招商港务(深圳)有限公司收取的租金收入。

注 3: 系深圳招商房地产有限公司向招商局蛇口工业区有限公司收取的 2007 年 9 月至 12 月新时代广场的租金。

注 4: 系深圳招商房地产有限公司将蛇口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 年一次性收取租金人民币 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 2007 年 12 月 31 日止, 递延租金收入金额为人民币 4,316,680 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。

70. 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

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

注 1: 系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新时代广场所支付的款项。2007 年, 深圳招商房地产有限公司与深圳市招商创业有限公司签订《资产转让协议》, 后者将其拥有的新时代广场转让予深圳招商房地产有限公司, 并约定以中通诚资产评估有限公司出具的《中通评报字[2006]第 71 号评估报告》的评估值为作价依据。该项资产购置已经公司 2006 年度股东大会决议通过。

注 2: 系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美伦公寓所支付的款项。2007 年, 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《土地使用权确认合同书》, 后者将其持有的美伦公寓土地使用权转让予深圳招商房地产有限公司, 并约定以深圳同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的《深同诚[2006](估)字第 T12005 号》评估报告中的评估值为作价依据。该项资产购置已经公司 2006 年度股东大会决议通过。

(e) 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)	2,008,272,414	1,044,883,524
招商局集团有限公司 (注 2)	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: 系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 700,000,000 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 890,000,000 元; 为深圳招商供电有限公司的借款提供担保, 担保金额 25,090,000 美元(折合人民币 183,272,414 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 135,000,000 元; 为招商局地产(苏州)有限公司的借款提供担保, 担保金额人民币 100,000,000 元。

70. 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

(e) 担保及保证 - 续

注 2: 系招商局集团有限公司为瑞嘉投资实业有限公司借款提供担保, 担保额折算为人民币 852,197,019 元, 详见附注 26、38。

(f) 厂房收购款

根据深圳招商房地产有限公司和招商局蛇口工业区有限公司签订的《关于华建片区用地和厂房的协议书》, 因深圳招商房地产有限公司收购的华建片区厂房根据 2003 年深圳市规划与国土资源局与招商局蛇口工业区有限公司签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》不能将产权办理在深圳招商房地产有限公司名下, 故改由招商局蛇口工业区有限公司进行收购并办理《房地产证》, 原深圳招商房地产有限公司支付的收购款人民币 19,972,352 元由招商局蛇口工业区有限公司在该协议签署后 10 日内一次性支付给深圳招商房地产有限公司。

(g) 转让资产收入

	<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	283,606,500	-
招商局蛇口工业区有限公司	9,100,000	-

根据 2007 年 12 月 28 日公司与招商局蛇口工业区有限公司签订的《港口资产转让协议》, 公司将其持有的港口业务资产转让给后者, 约定以中通诚资产评估有限公司出具的《招商局地产控股股份有限公司资产转让项目资产评估报告书》(中通评报字[2007]第 127 号)中的评估值作价, 并于当日收到全部转让款人民币 283,606,500 元。该项资产转让事项已经公司 2007 年第二次临时股东大会决议通过。

根据招商局蛇口工业区有限公司与深圳招商房地产有限公司于 2007 年 10 月 12 日签订的备忘录, 招商局蛇口工业区有限公司兴建档案馆, 导致深圳招商房地产有限公司原有资产搬迁。根据深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司对该等资产的评估价值, 经双方协商, 招商局蛇口工业区有限公司一次性补偿深圳招商房地产有限公司计人民币 9,100,000 元。

(h) 收购股权

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
深圳市蛇口大众投资有限公司(注 1)	403,335,600	-
招商局漳州开发区有限公司 (注 2)	500,000	-
合计	<u>403,835,600</u>	<u>-</u>

70. 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

(h) 收购股权 - 续

注 1: 根据公司与深圳市蛇口大众投资有限公司于 2007 年 10 月 16 日签订《产权交易合同》，后者将其持有的深圳招商房地产有限公司 5% 股权转让予公司。该股权交易在 2007 年 9 月 13 日经北京产权交易所公开挂牌，成交价格为人民币 403,335,600 元。根据中通诚资产评估有限公司中通评报字[2007]32 号《资产评估报告书》，深圳招商房地产有限公司在评估基准日 2006 年 12 月 31 日 5% 的权益性资本评估值为人民币 403,335,600 元。公司于 2007 年 10 月 25 日支付了上述股权转让款。

注 2: 公司与招商局漳州开发区有限公司签订《股权转让合同书》，后者将其持有的漳州招商房地产有限公司 1% 的权益性资本转让予公司，转让价款计为人民币 500,000 元。公司于 2007 年 12 月支付了该价款。

(i) 转让股权

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
深圳市蛇口大众投资有限公司(注)	9,688,362	-

注: 根据招商局地产(北京)有限公司与深圳市蛇口大众投资有限公司于 2007 年 4 月 10 日签订《股权转让协议》，前者将其持有的北京恒世华融房地产开发有限公司 16% 股权转让给后者。根据中通诚资产评估有限公司 2007 年 3 月 26 日出具的以 2006 年 12 月 31 日为资产评估基准日的《深圳市蛇口大众投资有限公司拟收购北京恒世华融房地产开发有限公司部分股权项目资产评估报告书》(《中通评报字[2007]40 号》)上述 16% 股权的评估价值为人民币 9,688,362 元。招商局地产(北京)有限公司于 2007 年 7 月 31 日收到了上述股权转让款。

70. 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

招商银行新时代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。

关联方名称	年末数 人民币元	贷款期限	年利率	本年 支付利息 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	300,000,000	2005年9月28日至2008年9月27日	5.184%	15,552,000
招商局蛇口工业区有限公司	300,000,000	2007年5月31日至2008年5月31日	5.913%	10,347,750
招商局蛇口工业区有限公司	200,000,000	2007年12月17日至2008年12月16日	7.290%	567,000

(k) 支付地价款

根据招商局蛇口工业区有限公司与深圳市规划与国土资源局签订的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》，招商局蛇口工业区有限公司承担了深圳招商房地产有限公司建成物业紫竹园商铺的地价款。招商局蛇口工业区有限公司与深圳招商房地产有限公司于2007年6月30日签订《土地使用权确认合同书》，深圳招商房地产有限公司同意支付地价款人民币4,723,200元。

(l) 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	北京恒世华融房地产开发有限公司	210,679,716	-
	深圳招商华侨城投资有限公司	194,152,935	283,215,030
	合计	404,832,651	283,215,030
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	5,338,724	5,338,724
	深圳市招商创业有限公司	-	1,129,003
	合计	5,338,724	6,467,727

70. 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

(l) 债权债务往来余额 - 续

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
其他应付款	天津兴海房地产开发有限公司	63,431,399	-
	深圳市招商创业有限公司	-	10,000,000
	招商局蛇口工业区有限公司	4,852,099	5,319,828
	深圳市招商局光明科技园有限公司	22,895,913	86,072,994
	招商局漳州开发区有限公司	8,621,528	-
	达峰国际股份有限公司	175,310,400	-
	合计	<u>275,111,339</u>	<u>101,392,822</u>
一年内到期的 非流动资产	天津兴海房地产开发有限公司	-	<u>20,551,246</u>

(m) 与联营公司往来

<u>关联方名称</u>	<u>年初占用 资金余额</u> 人民币元	<u>本年 借出本金</u> 人民币元	<u>本年占用 资金利息</u> 人民币万元	<u>本年还款</u> 人民币元	<u>年末占用 资金余额</u> 人民币元
天津兴海房地产开发有限公司	20,551,246	17,690,839	167,915	38,410,000	-
北京恒世华融房地产有限公司	-	322,590,756	10,331,699	122,242,739	210,679,716
深圳招商华侨城投资有限公司	283,215,030	58,806,493	14,758,172	162,626,760	194,152,935
合计	<u>303,766,276</u>	<u>399,088,088</u>	<u>25,257,786</u>	<u>323,279,499</u>	<u>404,832,651</u>

(n) 关键管理人员报酬

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
关键管理人员报酬	<u>8,939,409</u>	<u>6,290,000</u>

## 71. 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、交易性金融负债、可转换债券，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。

#### 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2007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	113,278,537	74,396,110
预付款项	-	2,239,475
其他应收款	120,096,375	30,290,519
应付账款	77,382,450	13,371,951
其他应付款	174,220,230	68,222,628
短期借款	2,231,531,334	1,681,033,995
长期应付款	-	15,176,848
长期借款	365,235,019	-

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团的部分子公司通过签订远期外汇合同规避外汇风险。

## 71. 金融工具及风险管理 - 续

### 1.1.2 利率变动风险

公司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 17) 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

2007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：

- 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。
- 本附注 72“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。

71. 金融工具及风险管理 - 续

2. 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。

72. 或有事项

2007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96,783,374元(2006年12月31日：人民币105,911,602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。

73. 承诺事项

(1) 资本承诺

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 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	993,273,443	1,088,124,628
- 对外投资承诺	150,000,000	180,182,785
	<u>1,143,273,443</u>	<u>1,268,307,413</u>

73. 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：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 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	14,965,478	25,032,496
资产负债表日后第2年	12,662,654	10,378,799
资产负债表日后第3年	7,501,727	9,106,276
以后年度	44,656,406	51,420,615
合计	<u>79,786,265</u>	<u>95,938,186</u>

74. 资产负债表日后事项中的非调整事项

经2008年1月10日公司第五届董事会决议批准，公司与上海国际信托有限公司于2008年1月17日签署《上信国瑞·招商地产资产支持信托合同》，根据该合同，公司与上海国际信托有限公司设立资产支持信托，信托期限不超过3年，募集资金规模不超过人民币10亿元。

该资产支持信托项下区分为优先级受益权和次级受益权，优先级受益权由上海国际信托有限公司以优先级信托单位的形式向投资者发行，次级受益权由公司享有，公司同时取得优先级信托单位的发行资金。

公司以子公司深圳招商房地产有限公司、深圳招商新安置业有限公司的部分物业的财产权作为信托财产，与上海国际信托有限公司设立上信国瑞·招商地产资产支持信托，并发行上信国瑞·招商地产资产支持信托优先级信托单位。

公司取得设立上信国瑞·招商地产资产支持信托的信托对价，包括上信国瑞·招商地产资产支持信托优先级信托单位发行资金和上信国瑞·招商地产资产支持信托的次级受益权。截至2008年1月25日，该信托已募集资金人民币6.5亿元。

75. 其他重要事项

- (1) 根据国家税务总局 187 号文的规定，自 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算。

公司自 2006 年起对已销售的开发项目按照售房收入进行了土地增值税的预缴，并按照清算口径对全部已开始销售项目预提了土地增值税。2007 年 12 月 31 日，公司已预提并计入损益的土地增值税为人民币 370,122,155 元。

- (2) 公司之子公司广州招商房地产有限公司番禺金山项目的 6 块土地位于广州市番禺区金山大道，账面价值人民币 689,794,629 元，分别于 2005 年和 2006 年取得土地使用权证，其中 3 块土地的《建设用地规划许可证》于 2006 年 12 月取得。截至 2007 年 12 月 31 日，上述地块的《建筑工程施工许可证》尚在办理之中，公司已与广州市相关政府部门就相关证件的办理进行了密切的沟通。根据广州市番禺区人民政府番府函[2006]73 号文等文件，公司管理层认为该等土地使用权不存在被政府收回或认定为闲置土地的风险。

76. 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	9,790,070,734	100	-	9,790,070,734	5,421,837,219	100	-	5,421,837,219
1-2 年	514,500	-	-	514,500	259,700	-	-	259,700
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	1,701,161	-	1,701,161	-
合计	<u>9,790,585,234</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>9,790,585,234</u>	<u>5,423,798,080</u>	<u>100</u>	<u>1,701,161</u>	<u>5,422,096,919</u>

(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	9,781,885,244	-	9,781,885,244	5,404,270,125	-	5,404,270,125	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	<u>8,699,990</u>	<u>-</u>	<u>8,699,990</u>	<u>19,527,955</u>	<u>1,701,161</u>	<u>17,826,794</u>	其他
合计	<u>9,790,585,234</u>	<u>-</u>	<u>9,790,585,234</u>	<u>5,423,798,080</u>	<u>1,701,161</u>	<u>5,422,096,919</u>	

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

76. 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	其他 减少 人民币元	年末数 人民币元
<b>按权益法核算</b>							
上海招商置业有限公司	3,000,000	996,065	-	-	-	-	996,065
深圳市招商置业顾问有限公司	400,000	3,048,979	-	865,943	-	-	3,914,922
深圳城市主场投资有限公司	-	10,041,940	-	-	8,731,289	-	1,310,651
上海招商房地产有限公司	3,000,000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
深圳招商局光明科技园有限公司	98,000,000	98,000,000	-	(3,630,429)	-	-	94,369,571
<b>按成本法核算</b>							
深圳招商房地产有限公司	106,000,000	289,505,861	403,335,600	-	-	-	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	1,091,400	19,089,300	-	-	-	20,180,700
招商花园城(北京)房地产开发有限公司	20,000,000	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
招商局地产(北京)有限公司	20,000,000	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
招商局地产(苏州)有限公司	30,000,000	27,000,000	-	-	-	-	27,000,000
招商局地产(重庆)有限公司	30,000,000	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	30,000,000	14,700,000	-	-	-	-	14,700,000
漳州招商房地产有限公司	25,000,000	25,000,000	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	60,000,000	-	60,000,000	-	-	-	60,000,000
成都招商置地有限公司	30,000,000	-	30,000,000	-	-	-	30,000,000
		928,452,851	530,924,900	-2,764,486	8,731,289	-	1,447,881,976
减: 减值准备		-					26,643,851
长期投资净额		928,452,851					1,421,238,125

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)有限公司已处于清算状态, 2007年公司对其长期股权投资计提减值准备人民币26,643,851元。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

76. 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									
上海招商置业有限公司	上海	房地产开发经营	30,000,000	10	10	163,689,883	62,754,379	630,223,345	90,974,851
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	房地产经纪及信息咨询	2,000,000	20	20	33,433,520	12,643,605	103,160,919	4,937,365
深圳城市主场投资有限公司	深圳	投资兴办实业	10,000,000	10	10	66,933,238	47,194,542	15,666,146	6,633,374
上海招商房地产有限公司	上海	房地产开发经营	30,000,000	10	10	30,588,329	588,329	-	-
深圳市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	209,829,267	17,238,305	-	(3,626,642)

(c) 公司于 2007 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。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

76. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(4) 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
主营业务收入	10,573,509	10,609,879
其中：租赁收入	10,573,509	10,609,879
其他收入	1,440,000	1,440,000
合计	<u>12,013,509</u>	<u>12,049,879</u>

(5) 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
主营业务成本	10,913,479	11,054,086
其中：租赁成本	10,913,479	11,054,086
合计	<u>10,913,479</u>	<u>11,054,086</u>

(6) 投资收益

<u>项目</u>	<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	2,458,387,669	127,415,547
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派利润	2,458,494,332	123,042,876
按权益法确认收益/损失	(2,764,486)	4,372,671
处置长期股权投资收益/损失	2,657,823	-
交易性金融资产收益/损失	-	249,406
可供出售金融资产收益/损失	34,761,271	-
合计	<u>2,493,148,940</u>	<u>127,664,953</u>

76. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方关系及其交易

(a) 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
招商港务(深圳)有限公司 (注)	<u>10,573,509</u>	<u>10,609,879</u>

注：详见附注 70(4)(b)。

(b) 转让固定资产收入

	<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)	<u>283,606,500</u>	<u>-</u>

注：详见附注 70(4)(g)。

(c) 收购股权

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
深圳市蛇口大众投资有限公司(注)	403,335,600	-
招商局漳州开发区有限公司 (注)	<u>500,000</u>	<u>-</u>
合计	<u>403,835,600</u>	<u>-</u>

注：详见附注 70(4)(h)。

(d) 转让股权

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
深圳市蛇口大众投资有限公司	<u>9,688,362</u>	<u>-</u>

注：详见附注 70(4)(i)。

76. 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

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
其他应收款	深圳招商新安置业有限公司	47,333,903	53,450,000
	深圳招商房地产有限公司	2,230,556,937	2,364,211,652
	瑞嘉投资实业有限公司	26,400,599	22,382,367
	广州招商房地产有限公司	1,243,918,163	707,613,652
	招商局地产(北京)有限公司	1,374,658,479	897,635,289
	招商局地产(重庆)有限公司	466,490,284	343,467,514
	招商局地产(南京)有限公司	418,500,383	331,329,616
	南京富城房地产开发有限公司	434,740,257	349,002,416
	招商港务(新加坡)有限公司	473,388	473,388
	漳州招商房地产有限公司	192,706,200	39,517,742
	天津招商房地产有限公司	99,124,021	186,176,533
	天津招胜房地产有限公司	1,215,082,605	-
	苏州招商南山地产有限公司	683,353,490	-
	成都招商置地有限公司	101,296,000	-
	珠海汇丰房地产有限公司	288,617,996	-
	珠海源丰房地产有限公司	104,349	-
	上海招商闵盛置业有限公司	541,842,037	-
	上海招商奉盛置业有限公司	355,561,746	-
	会鹏房地产有限公司	7,525,000	-
	苏州双湖房地产有限公司	21,000,000	-
	招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	-	18,180,000
	上海招商置业有限公司	-	1,692
	招商局地产(苏州)有限公司	-	107,949,526
	上海招商房地产有限公司	-	1,020
	深圳克罗仓储实业有限公司(注)	-	1,701,161
		<u>9,749,285,837</u>	<u>5,423,093,568</u>

注：深圳克罗仓储实业有限公司系公司之原关联方，公司于2007年1月29日将所持有的深圳克罗仓储实业有限公司10%股权全部转让。

招商局地产控股股份有限公司  
 财务报表附注  
 2007年12月31日止年度

76. 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	招商局蛇口工业区有限公司	4,852,099	4,852,099
	深圳市招商局光明科技园有限公司	22,895,913	86,072,994
	深圳招商房地产有限公司	76,145	66,039,028
	深圳招商供电有限公司	1,399,400,004	715,950,947
	深圳招商水务有限公司	70,626,857	72,264,448
	瑞嘉投资实业有限公司	2,993,961	3,018,947
	深圳招商新安置业有限公司	-	262,799
	深圳市招商置业顾问有限公司	10,248,249	42,723,849
	招商局花园城(北京)房地产开发 有限公司	15,266,268	6,145,227
	上海招商置业有限公司	98,664,658	90,651,330
	招商局地产(北京)有限公司	-	-
	招商局地产(苏州)有限公司	30,045,818	16,047,088
	蛇口兴华实业股份有限公司	86,216,872	76,537,267
	深圳招商建设有限公司	49,768,590	-
	上海招商奉盛置业有限公司	16,716,867	-
	深圳城市主场投资有限公司	59,942,954	127,600,193
	上海招商房地产有限公司	30,510,688	30,339,404
	招商港务(新加坡)有限公司	58,632,883	57,637,091
	漳州招商房地产有限公司	24,972,778	-
	招商局物业管理有限公司	17,357,942	15,688,019
	上海招商局物业管理有限公司	40,152,333	34,148,806
	北京招商局物业管理有限公司	74,922,141	62,319,654
	深圳市招商其乐物业管理有限公司	7,125,481	8,046,036
	招商局地产(南京)有限公司	12,871,819	-
	南京富城房地产开发有限公司	1,413,211	6,553,565
	深圳招商物业管理有限公司	103,731,591	82,553,316
	深圳市泰格公寓管理有限公司	49,094,132	17,907,056
	漳州招商鸿隆房地产有限公司	18,279,747	-
	武汉招商局物业管理有限公司	9,025,494	7,502,280
	南京招商局物业管理有限公司	4,667,778	5,007,630
	西安招商局物业管理有限公司	1,917,874	1,932,154
		合计	<u>2,322,391,147</u>
应收股利	深圳招商房地产有限公司(注)	<u>2,447,054,932</u>	<u>-</u>

注：根据2007年12月31日通过的《深圳招商房地产有限公司关于2007年利润分配的董事会决议》，深圳招商房地产有限公司对截止2007年12月31日累计未分配利润进行分配，公司应分股利人民币2,447,054,932元。

76. 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，统一管理并调度集团内资金。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。

77. 新旧会计准则 2007 年 1 月 1 日股东权益差异调节表对比

项目名称	2007年 报披露数据 人民币元	2006年 报披露数据 人民币元	差异 人民币元
2006年12月31日股东权益(原会计准则)	4,338,186,414	4,338,186,414	-
长期股权投资差额	-	-	-
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	(992,343,718)	(992,343,718)	-
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	-	-	-
拟以公允价值模式计量的投资性房地产	-	-	-
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	-	-	-
符合预计负债确认条件的辞退补偿	-	-	-
股份支付	-	-	-
符合预计负债确认条件的重组业务	-	-	-
企业合并	-	-	-
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	-	-	-
根据新准则计提的商誉减值准备	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			
以及可供出售金融资产	13,041,331	-	13,041,331(注 1)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
金融工具分拆增加的权益	-	-	-
衍生金融工具	(21,321,497)	(21,321,497)	-
所得税	3,382,910	(875,001)	4,257,911(注 2)
少数股东权益	159,708,895	159,829,847	(120,952)
B股、H股等上市公司特别追溯调整	-	-	-
可转换债券	99,172,145	99,172,145	-
其他	26,041,550	23,972,537	2,069,013(注 3)
同一控制下企业合并重述比较报表	52,594,266	-	52,594,266(注 4)
2007年1月1日股东权益(新会计准则)	<u>3,678,462,296</u>	<u>3,606,620,727</u>	<u>71,841,569</u>

注 1：2006 年报披露的新旧准则差异调节表中对于本集团持有的在限售期间的股票作为其他长期股权投资，以成本计量。2007 年度，根据 2008 年 1 月 16 日《企业会计准则实施问题专家工作组意见》，该等在限售期间的股票分类为可供出售的金融资产，以公允价值列报，公允价值与账面成本之间的差异计入资本公积。

77. 新旧会计准则 2007 年 1 月 1 日股东权益差异调节表对比 - 续

注 2: 主要差异系 2006 年编制新旧准则差异调节表时, 公司预计了可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的金额, 并按照新会计准则计算了相应的递延所得税资产和递延所得税负债, 2007 年度公司各家子公司根据各家 2006 年度所得税的实际情况确定了可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的金额, 重新计算了相应的递延所得税资产和递延所得税负债, 并进行追溯调整。

注 3: 主要差异系 2006 年编制新旧准则差异调节表时, 公司按照新会计准则将与资产相关的政府补助计入递延收益并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益, 2007 年度公司根据实际情况, 对 2007 年 1 月 1 日以前年度所有与资产相关的政府补助进行分析, 认为取得该项会计政策变更的累积影响数不切实可行, 因此未对该事项进行追溯调整。

注 4: 如附注 8 所述, 2007 年 12 月 31 日, 公司将漳州招商房地产有限公司纳入合并财务报表的合并范围, 该合并为同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则—企业合并》的有关规定, 公司对本年度的比较报表进行调整, 将被合并方的资产、负债并入后, 因合并增加的净资产调整了比较报表的股东权益。

78. 比较数据

财务报表中部分比较数据已按 2007 年的列报方式进行了重分类。

79. 财务报表之批准

公司及合并财务报表于 2008 年 2 月 18 日已经公司董事会批准。