



2007 年年度报告全文

公告编号：【CMPD】2008-007

第一节 重要提示及目录

重要提示：

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

本报告分别以中英文两种语言编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目 录

公司基本情况简介	2
会计数据和业务数据摘要	3
股本变动及股东情况	4
董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
公司治理结构	14
股东大会情况简介	18
董事会报告	19
监事会报告	32
重要事项	33
财务报告	40
备查文件目录	146

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称及缩写：

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司

中文名简称：招商地产

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

英文名简称：CMPD

二、公司法定代表人：孙承铭

三、公司董事会秘书：黄培坤（代）

证券事务代表：刘 宁

联系地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

邮政编码：518067

联系电话：（0755）26819600

传 真：（0755）26819680

电子信箱：investor@cmpd.cn

四、公司注册地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

公司办公地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

邮政编码：518067

公司互联网网址：<http://www.cmpd.cn>

电子信箱：investor@cmpd.cn

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所：新加坡交易所

股票简称：招商地产、招商局 B

股票代码：000024、200024

七、其他有关资料

1、公司首次注册日期：1990 年 9 月 19 日

2、公司首次注册地点：深圳市

3、企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第 101828 号

4、税务登记号码：国税深字 440300618845136、地税登字 440305618845136

5、组织机构代码：61884513-6

6、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

德勤华永会计师事务所有限公司

上海市延安东路外滩中心 30 楼

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

- 1、 本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 2、 招商局集团：招商局集团有限公司
- 3、 蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 4、 深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 5、 招商供电：深圳招商供电有限公司
- 6、 招商水务：深圳招商水务有限公司
- 7、 招商局物业：招商局物业管理有限公司
- 8、 新安置业：深圳招商新安置业有限公司
- 9、 香港瑞嘉：瑞嘉投资实业有限公司

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要会计数据（单位：元）

序号	主要利润指标	金额
1	营业利润	1,327,211,067
2	利润总额	1,454,440,222
3	归属于上市公司股东的净利润	1,157,877,638
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,069,028,729
5	经营活动产生的现金流量净额	-4,002,591,582

非经常性损益项目（单位：元）

非经常性损益项目	金额
非流动资产处理损益	74,413,159.12
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	301,906.50
以前年度已经计提各项减值准备的转回	4,835,235.04
政府补贴	4,873,236
其他营业外收支净额	19,400,218
所得税的影响	-14,974,845.05
合计	88,848,909

二、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）（单位：千元）

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产
根据中国会计准则编制会计报表金额	1,157,878	7,902,920
按国际财务报告准则调整：		
商誉调整		1,339,829
根据国际财务报告准则编制会计报表金额	1,157,878	9,242,749

【注】本年度根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润均为 1,157,878 千元，根据国际财务

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

三、公司近三年主要会计数据和财务指标（单位：元）

指标项目/年度	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	4,111,644,668	2,809,276,609	2,939,402,576	46.36%	2,832,955,972	2,659,475,668
利润总额	1,454,440,222	790,844,102	718,754,354	83.91%	578,123,648	536,044,939
归属于上市公司股东的净利润	1,157,877,638	631,416,627	567,912,385	83.38%	450,701,493	421,580,919
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,069,028,729	627,687,273	564,332,307	70.31%	449,885,806	420,776,681
经营活动产生的现金流量净额	-4,002,591,582	-1,582,810,754	-1,920,152,158	-152.88%	-1,373,914,384	-1,366,547,989
基本每股收益	1.616	1.020	0.918	58.43%	0.728	0.681
稀释每股收益	1.52	0.961	0.918	58.17%	0.728	0.681
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.492	1.014	0.912	47.14%	0.727	0.681
全面摊薄净资产收益率	14.65%	18.21%	13.09%	-19.55%	15.36%	11.17%
加权平均净资产收益率	21.77%	19.74%	14%	10.28%	16.45%	11.72%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	13.53%	18.10%	13.01%	5.09%	15.33%	11.14%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	20.10%	19.62%	13.92%	2.45%	16.42%	11.69%
每股经营活动产生的现金流量净额	-4.74	-2.56	-3.1	-85.16%	-2.22	-2.21
指标项目/年度	2007年末	2006年末		本年比上年增减(%)	2005年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	25,107,163,682	12,484,732,889	14,201,844,482	101.1	8,053,934,255	8,936,565,336
归属于上市公司股东的股东权益	7,902,920,455	3,466,981,776	4,338,186,414	127.95	2,934,865,769	3,775,757,154
归属于上市公司股东的每股净资产	9.35	5.6	7.01	66.96	4.74	6.10

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 截止 2007 年 12 月 31 日 股份变动情况

1. 股份变动情况表（单位：股）

	本次变动前		本次变动增减(+, -)			本次变动后	
	数量	比例	发行新股	其他	小计	数量	比例

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

说明：

(1) 股本变动增减中其他项系招商转债转股以及高管持股变动。

(2) 报告期内，因非公开发行蛇口工业区增持本公司股份 110,736,639 股而承诺在 2010 年 9 月 24 日前不出售其持有的股份，蛇口工业区限售的股份包括：直接持有的 A 股 301,299,211 股，间接持有的 B 股 128,439,676 股。

2. 限售股份变动情况表（单位：股）

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
招商局蛇口工业区有限公司	147,426,958	0	153,872,253	301,299,211	承诺不出售	2010年9月24日
全天域投资有限公司	0	0	62,762,700	62,762,700	承诺不出售	2010年9月24日
招商证券香港有限公司	29,461,546	0	0	29,461,546	承诺不出售	2010年9月24日
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	0	0	18,480,000	18,480,000	承诺不出售	2010年9月24日
ORIENTURE INVESTMENT LTD	0	0	17,735,430	17,735,430	承诺不出售	2010年9月24日
林少斌	85,720	21,430		64,290	高管持股	依据有关高管持股变动的法规规定予以解冻和冻结
杨百千	40,400	10,100		30,300	高管持股	
贺建亚	38,522	11,131	6000	33,391	高管持股	
杨志光	41,900	10,475		31,425	高管持股	
黄培坤	53,600		20,200	73,800	高管持股	
熊艳	4,200	1,050		3,150	监事持股	
章琳媚	13,700	3,425		10,275	监事持股	
合计	177,166,546	57,611	252,876,583	429,985,518		

说明：招商证券香港有限公司持有的 29,461,546 股系由达峰国际股份有限公司委托买入，达峰国际股份有限公司、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 均为蛇口工业区的全资子公司；

(二) 股票发行和上市情况

1. 截止报告期末前 3 年股票发行情况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字[2006]67 号文核准，本公司于 2006 年 8 月 30 日公开发行了 1,510 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 151,000 万元。发行方式为向原 A 股股东全额优先配售，余额及原 A 股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行。本公司此次发行的可转换公司债券于 2006 年 9 月 11 日起在深圳证券交易所挂牌交易，债券简称“招商转债”。

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

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

2. 报告期内公司股份总数和股份结构变动情况

报告期内，因招商转债转股和非公开发行 A 股股票，本公司 A 股分别增加了 115,307,691 股和 110,736,639 股，总股本由期初的 618,822,672 股增至期末的 844,867,002 股。

二、公司股东情况

(一) 报告期末股东总数 (单位：人)

	期初股东人数	报告期增减 (+/-)	期末股东人数
A 股	12,350	+17,650	30,000
B 股	5,575	+2,037	7,612
合计	17,925	+19,687	37,612

(二) 截至 2007 年 12 月 31 日，前十大股东持股情况 (单位：股)

前 10 名股东

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	35.66%	301,299,211	301,299,211	无
全天域投资有限公司	境外法人	7.43%	62,762,700	62,762,700	无
招商证券香港有限公司	境外法人	3.56%	30,099,112	30,099,112	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	2.19%	18,480,000	18,480,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	2.10%	17,735,430	17,735,430	无
中国工商银行 - 广发策略优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.73%	14,652,285	0	未知
GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	1.17%	9,889,695	0	未知
中国建设银行 - 华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	8,314,800	0	未知
中国工商银行 - 广发聚丰股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.96%	8,085,030	0	未知
中国工商银行 - 广发稳健增长证券投资基金	境内非国有法人	0.83%	7,029,852	0	未知

前 10 名无限售条件股东

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国工商银行 - 广发策略优选混合型证券投资基金	14,652,285	A 股
GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	9,889,695	B 股
中国建设银行 - 华夏优势增长股票型证券投资基金	8,314,800	A 股
中国工商银行 - 广发聚丰股票型证券投资基金	8,085,030	A 股
中国工商银行 - 广发稳健增长证券投资基金	7,029,852	A 股
中国农业银行 - 鹏华动力增长混合型证券投资基金	6,799,777	A 股
中国建设银行 - 银华核心价值优选股票型证券投资基金	6,514,309	A 股
交通银行 - 普惠证券投资基金	6,119,499	A 股
中国工商银行 - 广发大盘成长混合型证券投资基金	5,557,150	A 股
KGI ASIA LIMITED	5,491,577	B 股

说明：

(1) 招商证券香港有限公司持有的股份中有 29,461,546 股系由达峰国际股份有限公司委托买入,达峰国际股份有限公司、全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司;

(2) 广发策略优选混合型证券投资基金、广发聚丰股票型证券投资基金、广发稳健增长证券投资基金、广发大盘成长混合型证券投资基金同属广发基金管理有限公司管理。

(3) 华夏优势增长股票型证券投资基金、华夏红利混合型开放式证券投资基金同属华夏基金管理有限公司管理。

(4) 鹏华动力增长混合型证券投资基金、普惠证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。

(三) 公司控股股东及实际控制人情况持股 10% (含 10%) 以上的股东简介

1、控股股东：蛇口工业区

法定代表人：傅育宁

注册时间：1992 年 4 月

注册资本：人民币 22.36 亿元

经营范围：兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的总承包、组织施工及后勤服务；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售（国家有专项专营规定的按规定办理）。举办商品展览、体育比赛、文艺演出、有线广播电视业务；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

2、实际控制人：招商局集团

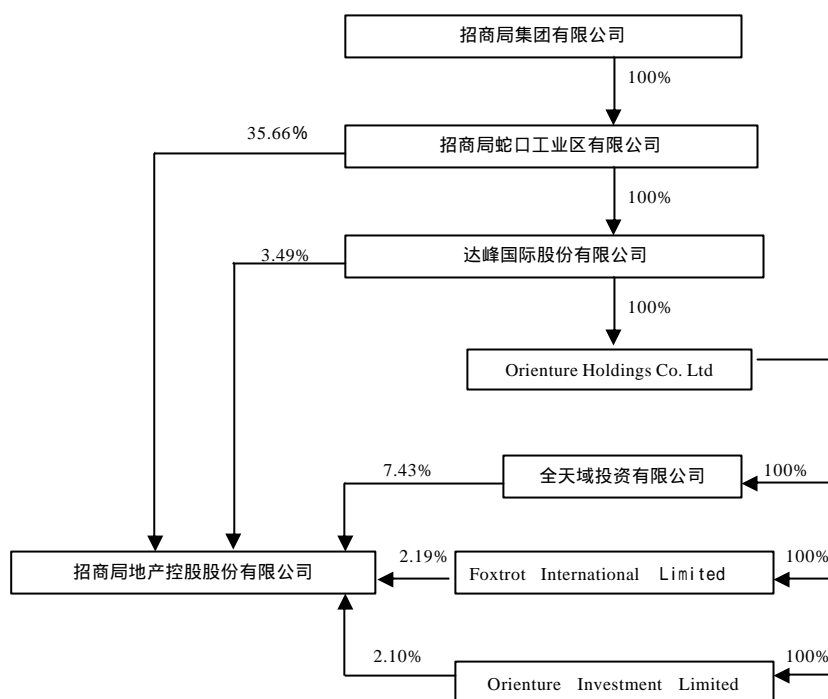
法定代表人：秦晓

注册时间：1986 年 10 月

注册资本：人民币 8 亿元

经营范围：经营水陆客货运输，水陆运输工具、设备的租赁及代理，码头及仓储业务，海上救助、打捞、拖航；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备的采购、供应和销售；兴办交通事业和工商企业；组织管理金融、保险业务及相关的服务业务；开发和经营管理蛇口工业区。

本公司实际控制人与本公司之间的产权和控制关系图：



3. 报告期内控股股东没有发生变更。

4. 原非流通股股东持有股份的限售条件

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

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

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工的情况

一、董事、监事、高级管理人员的情况

（一）基本情况

1、董事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
孙承铭	董事长	男	48	2005.07.29—2008.07.28
林少斌	董事总经理	男	47	2005.07.29—2008.07.28
周亚力	董事	男	52	2007.10.16—2008.07.28

杨百千	董事	男	42	2005.07.29—2008.07.28
华立	董事	男	36	2005.07.29—2008.07.28
陈钢	董事	男	49	2005.07.29—2008.07.28
黄培坤	董事财务总监 (代董事会秘书)	男	45	2007.10.16—2008.07.28
刘洪玉	独立董事	男	45	2005.07.29—2008.07.28
孟焰	独立董事	男	52	2005.07.29—2008.07.28
陈燕萍	独立董事	男	49	2007.10.16—2008.07.28
龚兴隆	独立董事	男	59	2007.10.16—2008.07.28

2、监事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
付刚峰	监事会主席	男	41	2007.10.16—2008.07.28
丁勇	监事	男	47	2007.10.16—2008.07.28
吴振勤	监事	女	49	2007.10.16—2008.07.28
熊艳	职工监事	女	34	2005.07.29—2008.07.28
章琳媚	职工监事	女	31	2005.09.16—2008.07.28

3、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间
林少斌	董事总经理	男	47	2005.07.29—2008.07.28
贺建亚	副总经理	男	42	2005.07.29—2008.07.28
杨志光	副总经理	男	44	2005.07.29—2008.07.28
黄培坤	董事财务总监(代 董事会秘书)	男	45	2005.07.29—2008.07.28
胡建新	副总经理	男	49	2005.07.29—2008.07.28

4、董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况

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

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

孙承铭——董事长，高级工程师，毕业于武汉水运工程学院船舶机械制造与修理专业。2004年至2006年期间参加中欧国际工商学院高层管理工商管理硕士课程学习，获EMBA学位。现任招商局集团总裁助理兼蛇口工业区总经理、党委副书记。曾任招商局货柜服务有限公司总经理，招商局仓码运输有限公司总经理，

招商局运输集团有限公司副总经理，招商局工业集团有限公司副总经理、总经理兼党总支书记。

林少斌——董事总经理，1983年本科毕业于清华大学建筑系，2007年获中欧国际工商学院的工商管理硕士学位。现任本公司董事总经理、深圳招商房地产有限公司董事长兼总经理。历任蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团工程地产事业部总经理，蛇口工业区总经理助理、副总经理，蛇口工业区首席规划发展顾问。

周亚力——董事，曾先后就读于黑龙江大学英语系、中欧国际工商学院工商管理专业并获硕士学位。现任招商局蛇口工业区有限公司党委书记、副总经理。曾担任英国伦敦国际海事组织同声翻译，历任交通部科技情报研究所翻译室主任，中国交通进出口总公司部门经理，副总经理，总经理兼党委副书记。

杨百千——董事，本科毕业于南开大学，2002年就读于清华大学经济管理学院，获高级管理人员工商管理硕士学位。历任深圳市半岛基金管理公司副总经理、蛇口工业区企业管理部副总经理、本公司副总经理、招商局集团改革中心策划经理。

华立——董事，大学本科学历，毕业于上海海运学院会计专业。现任蛇口工业区财务总监。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团财务部主任、副总经理等职。

陈钢——董事，高级经济师，美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士，1982年毕业于清华大学。现任蛇口工业区总经济师。历任蛇口工业区投资开发公司总经理、蛇口工业区副总经济师。

黄培坤——董事财务总监（代董事会秘书），高级会计师。毕业于浙江大学，获管理学硕士学位。现任本公司财务总监。历任深圳招商石化有限公司财务部经理、总会计师；深圳招商地产总会计师；深圳市招商创业有限公司财务总监、副总经理。

刘洪玉——独立董事，毕业于清华大学，获结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学房地产研究所所长、清华大学土木水利学院建设管理系教授、博士生导师，兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、亚洲房地产学会理事、英国皇家特许测量师学会资深会员。曾任清华大学土木工程系助教、讲师、副教授、教授。

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

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

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

2、监事会成员

付刚峰——监事会主席，高级会计师。先后就读于西安公路学院经济系财会专业和管理系管理工程专业，获学士和硕士学位。现任招商局集团财务部总经理。曾任蛇口工业区总会计师室主任；蛇口工业区副总会计师；招商局蛇口控股股份有限公司（本公司曾用名）财务总监；蛇口工业区财务总监。

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

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

熊 艳——职工监事，中国注册会计师。毕业于武汉交通科技大学水运财务会计专业。现任本公司财务部总经理助理。曾任中国长航集团长江运贸公司会计、蛇口中华会计师事务所审计项目经理。

章琳媚——职工监事，金融经济师，1998 年毕业于复旦大学经济学院房地产经营管理专业并获学士学位。毕业后一直就职于深圳招商地产，先后任总经理秘书、行政与人力资源部总监助理、租赁管理中心总监助理，现任租赁管理中心副总经理。

3、高级管理人员

林少斌——董事总经理。见前述董事介绍。

贺建亚——副总经理，工程师。毕业于北京航空航天大学电子工程、通讯工程专业，获硕士学位。历任蛇口集装箱码头有限公司系统主任；蛇口工业区企业管理室副主任、主任；深圳招商地产副总经理。

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

黄培坤——董事财务总监，见前述董事介绍。

胡建新——副总经理，教授级高级工程师。毕业于华南理工大学工民建专业，获硕士学位。历任广东省建筑总公司副经理；招商局置业有限公司副总经理、总经理；深圳招商地产副总经理。

（三）董事、监事在股东单位或实际控制人单位的任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
孙承铭	蛇口工业区	总经理	2002 年 5 月至今
周亚力	蛇口工业区	党委书记、副总经理	2002 年 5 月至今
杨百千	蛇口工业区	副总经理	2007 年 6 月至今
华 立	蛇口工业区	财务总监	2003 年 10 月至今
陈 钢	蛇口工业区	总经济师	2004 年 4 月至今
付刚峰	招商局集团	财务部总经理	2002 年 4 月至今
丁 勇	招商局集团	企业规划部总经理	2007 年 4 月至今
吴振勤	招商局集团	审计部总经理	2003 年 1 月至今

说明：上述董事或监事无在当前除股东单位外的其他单位的任职或兼职的情形

（四）年度报酬情况

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

因在股东单位蛇口工业区任职，董事长孙承铭；董事周亚力、华立、陈钢在蛇口工业区受薪；董事杨百

千原兼任本公司副总经理，自 2007 年 6 月从本公司离任，出任蛇口工业区副总经理，因此 2007 年 1 月至 6 月期间杨百千在本公司受薪，2007 年 7 月至 12 月在蛇口工业区受薪。

董事中除林少斌、黄培坤在公司受薪，四位独立董事在公司领取津贴外，其余董事均在股东方受薪。监事除两位职工监事在公司受薪外，其余监事均在招商局集团受薪。

现任董事、监事及高级管理人员 2007 年度自公司获得的税前报酬总额

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

2007 年度，独立董事领取津贴（税后）情况：

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

（五）董事、监事和高级管理人员变更的情况

1、本公司于 2007 年 10 月 16 日召开了 2007 年第一次临时股东大会，对董事会和监事会的人员进行了调整：因工作变动，洪小源、李雅生两位董事辞任，根据股东推荐由周亚力、黄培坤接任；独立董事史新平期满辞任，吴亦农因拟在关联方就职辞任，由陈燕萍和龚兴隆接任；周亚力、丰柏海以及文重萍三位监事辞任后，由付刚峰、丁勇和吴振勤接任。

2、2007 年 6 月 1 日，杨百千因工作变动辞去本公司副总经理职务。

3、2007 年 10 月 18 日，陈宇因个人原因辞去本公司董事会秘书职务。

4、2007 年 12 月 8 日，孟才因个人原因辞去本公司副总经理职务。

二、员工情况一览表

截止 2007 年 12 月 31 日，本公司共有在册员工 7,274 人，其中房地产开发及供水供电系统有 1,050 人，学历和专业构成见下表：

专业类别	生产人员	营销和销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	其他
人数	150	175	457	83	150	35
比例	14.29%	16.67%	43.52%	7.90%	14.29%	3.33%

学历类别	硕士及以上	本科	大专	中专及以下
人数	108	505	225	212
比例	10.28%	48.10%	21.43%	20.19%

物业管理系统员工共有员工 6,224 人，学历构成见下表：

学历类别	硕士及以上	本科	大专	中专及以下
人数	15	337	823	5,049
比例	0.24%	5.41%	13.22%	81.12%

说明：公司无需承担离退休职工的费用。

第六节 公司治理结构

本公司积极按照《公司法》《上市公司治理准则》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。公司法人治理结构的实际状况与上述文件的要求不存在差异。

一、 公司专项活动治理开展情况

报告期内，按照中国证监会和深圳证监局的要求，本公司及时启动了公司治理专项活动，完成了自查、公众评议和整改提高三个阶段的工作。2007年9月12日，深圳证监局对本公司的治理专项活动情况进行了现场验收并出具了《关于对招商局地产控股股份有限公司治理情况的监管意见》，肯定了本公司在治理专项活动中取得的成绩，提出了具体的改进要求，本公司对此高度重视并认真按要求进行了整改。

报告期内，本公司对《公司章程》进行了修订，制定了《内部控制制度》、《信息披露事务管理制度》、《接待与推广工作制度》、《董监事及高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《总经理工作细则》、《关联交易制度》等多项规章制度，进一步规范了信息披露以及投资者接待与推广工作流程，加强了对董监事及高级管理人员买卖本公司股票的管理，合理界定了总经理的对外投资权限，规范了关联交易的审批流程等，从而使公司内部控制水平有了较大的提高。此外，本公司制定了《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》和《董事会战略委员会工作细则》，报告期内三个委员会均正常开展了工作。

2007年10月30日，本公司对外披露了《公司治理整改报告》。

二、 向大股东报送未公开信息情况

依据相关规定，本公司制定了《向大股东提供未公开信息相关知情人员保密及报备制度》，规范了公司向控股股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。此外，公司大股东蛇口工业区和实质控制人招商局集团均签署了《加强未公开信息管理承诺函》，将有力的保证公司未公开信息的合规使用。

报告期内本公司向蛇口工业区报送的主要未公开信息情况：每月上旬，报送月度快报、月度财务报表以及公司持续降低成本工作开展情况；每季度结束后第10日左右，报送季度财务报表、季度经营财务状况分析报告和成本费用分析报告；每季度结束后第20日，报送季度经营统计分析报表和季度经营分析管理会计报表。信息报送情况以及知情人员名单均已报备深圳证券监督管理局。

三、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事均能认真履行职责，积极参与董事会专门委员会工作，对董事会审议的各项议案提出意见，也为公司经营战略和重大投资提出大量专业建议，很好地发挥了独立董事的作用。

(一) 独立董事参加董事会会议情况表

独立董事 姓名	本年应参加 董事会次数 (次)	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席(次)
刘洪玉	20	19	1	0
史新平	13	13	0	0
孟焰	20	19	1	0
吴亦农	13	10	3	0
陈燕萍	7	7	0	0
龚兴隆	7	7	0	0

(二) 报告期内，公司独立董事依据相关法规规定，对公司关联交易均发表了独立意见。

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

四、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

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

五、公司内部控制制度的建立和健全情况

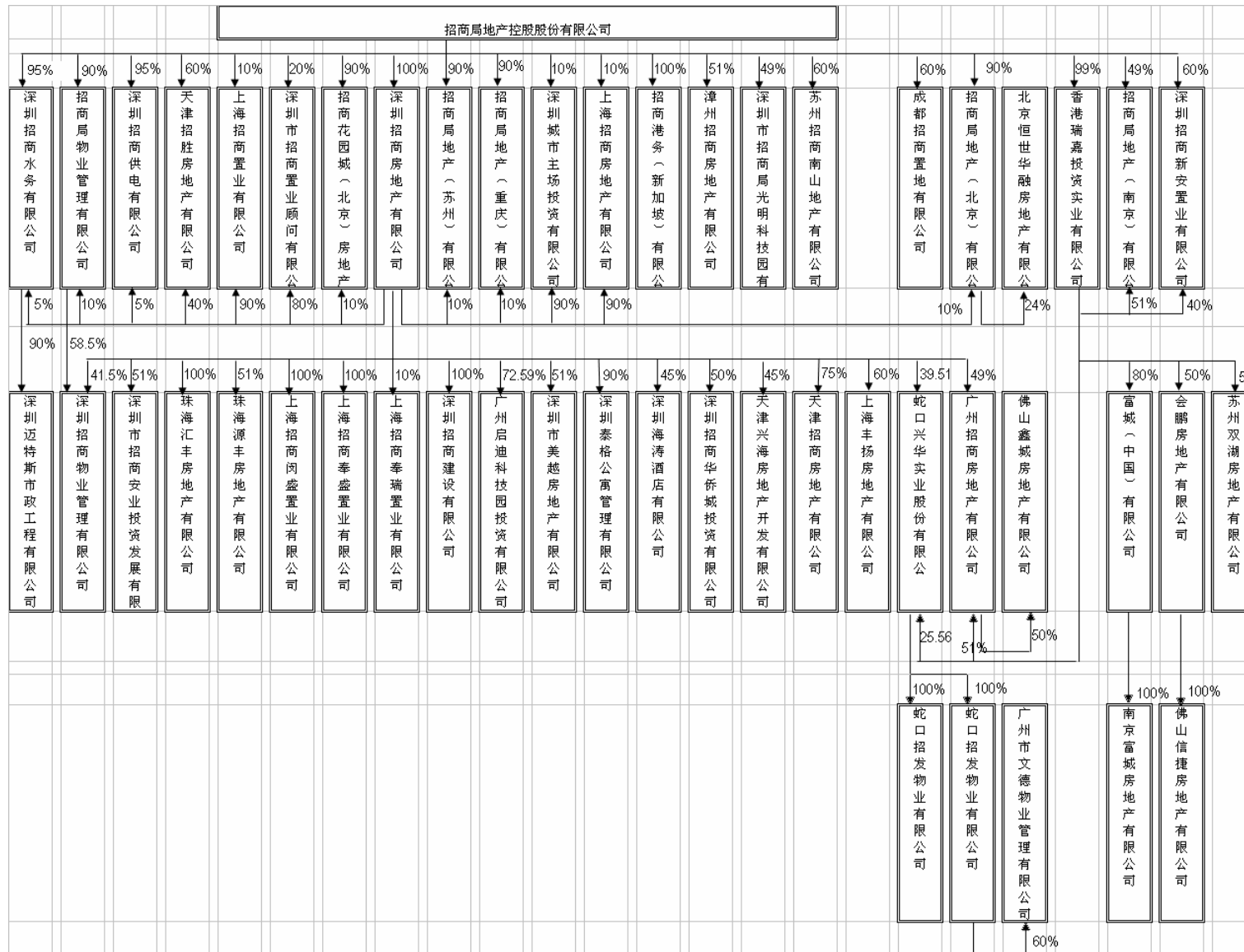
(一) 公司内部控制的概况

按照建立规范的公司治理结构目标，公司持续不断地进行内部控制完善工作。公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其行使决策权、执行权和监督权。并且，公司董事会还建立了审计、薪酬与考核、战略三个专门委员会，专门委员会依据相应的工作细则，分别承担公司重大工作事项讨论与决策的职能，提高公司董事会运作效率。

公司董事会通过审计委员会监督公司的内部控制制度建立、完善及其实施，审计委员会协助公司制定和审查公司内部控制制度，对重大关联交易进行审查、监督。年末，公司审计稽核部向审计委员会提交年度工作报告，集中汇报各次检查报告及落实情况报告，下年度的工作计划则会融入审计委员会反馈的要求和意见。

公司已建立一套完整的涵盖生产经营、财务管理、信息披露的内部控制制度，包括房地产业务的开发与销售及水电业务的经营、财务、人力资源、资金管理、对外投资和信息披露等方面的制度，这些制度构成了公司的内部控制制度体系。

控股子公司控制结构及持股比例图



（二）重点控制活动

1、对控股子公司的管控

公司严格依照有关法律法规和上市公司的有关规定对控股子公司进行管理，控股子公司根据《公司法》的要求建立了董事会和监事会，依法管理和监督经营活动。各控股子公司都参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，确保子公司的经营方向符合公司的总体战略和经营管理目标的实现，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

公司对控股子公司的重大风险进行控制，如对资金、担保、贷款、投资和交易等具体业务审批或授权形成制度化管理，公司与各区域管理总部及控股子公司间的业务审批或报备权限清晰，考核明确、严格，有效地形成对控股子公司重大业务事项和风险的监管。

2、对关联交易的管控

公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的对象、内容、审批程序和披露作出明确的规定。公司尽可能回避关联交易，对可能发生的关联交易，公司事先征求独立董事意见，并提交董事会或股东大会审核批准。在董事会和股东大会审批时严格遵守回避制度，确保交易公平和公正，公司遵照有关规定及时披露相关信息，确保交易的公开性。报告期内发生的全部关联交易符合有关法规以及公司既定的制度。

3、对外担保的管控

公司内控制度对担保行为作了明确的限定，报告期内不存在为非控股子公司进行担保的事项。而公司对于销售项目提供给客户的阶段性按揭担保，必须取得被担保房屋的权属抵押，担保的风险是可控的。

4、对募集资金使用的管控

公司根据证监会有关募集资金管理的规定，制定了《募集资金专项存储及使用管理制度》，严格按股东大会批准的募集资金使用用途管理使用募集资金。公司对募集资金专户存储，按照预定项目拨付使用，2007年的募集资金使用情况已经注册会计师审阅。

5、对重大投资的管控

公司重大投资坚持合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。《公司章程》中对董事会及股东大会在重大投资的审批权限均有明确规定，公司还建立了严格的审查和决策程序。目前公司重大投资事项主要是为获取优质土地或者与获取土地相关的股权收购。公司专注于主营业务，不存在非主营业务的重大投资行为。对于重大的购买土地或者股权收购事项，必须经过公司投资决策委员会通过然后报董事会或股东大会批准后方可实施。

6 对信息披露的管控

公司按照有关信息披露的证券法规，制定了《信息披露事务管理制度》，将加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益作为一项重要的工作，常抓不懈。公司采取多种方式及时、公平、准确地向投资者进行信息披露工作。同时公司也对信息的传递、披露和审核流程加以规范，明确重大信息的范围和内容，并建立相应的内部保密制度。对于信息披露与保密的处理，坚持法规为度，公平为准。

（三）内部控制制度实施的检查监督情况

公司已经建立对内部控制执行情况的巡查和监督制度，公司工程管理中心不定期对各个工程项目进行巡查，对照工程管理制度对项目进行检查，形成工程巡查报告，并对巡查对象进行评分；公司总部财务部每年对各子公司进行自上而下的巡查，检查各公司财务制度的遵守情况和财务核算的规范情况；公司设置的专门内部审计机构——审计稽核部，直接对董事会负责，审计稽核部配备专职审计人员具体负责对生产经营活动和内部控制执行情况的监督、检查，包括进行审计和评价、提出改进建议和处理意见，确保内部控制制度的有效实施和生产经营活动的正常进行。审计稽核部将在检查中发现的内部控制缺陷和异常事项、改进建议及解决进展情况等

形成内部审计报告，报送被审单位及公司管理层。填制落实审计结果责任表，明确需要整改的事项、整改责任人、督办单位和整改时间等，并定期检查改进情况。审计稽核部定期或不定期向董事会和监事会报告实施审计监督的情况。

（四）内部控制制度的完善计划

内部控制是一项长期而持续的系统工程，随具体情况的变化需要不断总结、完善、创新。本公司重视内部控制制度的不断完善，从未间断过对内部控制制度进行后续研究、完善并创新，每年都在专业机构的协助下对内部控制制度进行针对性的完善，聘请专业的中介机构对本公司内部会计控制的建立健全及有效实施进行评价。公司从制度的完善到执行力每年均有提高。目前公司经营业务、内部管控的各个主要环节已经实现制度化、规范化，为公司跨越式发展提供了制度基础。公司下一年度完善内部控制的计划包括：继续强化风险控制制度，建立健全内控评价体系，完善分级授权及业绩考评机制，梳理管理制度，建立包括合格承建商、集团采购单位、各项研究成果在内的信息共享模式。

（五）公司对内部控制情况的总体评价

报告期末，公司对内部控制的建立健全及实施情况进行了自我评价，公司已经建立了完善的内部控制体系，执行是有效的。

六、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

2007年，公司引入平衡计分卡考核体系，改进考核评价方式，使考核导向更加明确，重点考核各职能部门和业务部门战略关联度高的工作。在考核方式上，对外地项目公司采用了巡回检查、访谈、现场考核的方式。在考核工作中，逐步扭转关注结果的导向，淡化分数，强化考核分析，为持续改进管理提供有益的支持。

公司根据《公司法》、《公司章程》等相关法律、制度制定了较为完善的符合公司经营特点的激励和约束机制，对公司管理与行政人员、专业技术人员、营销人员分别执行三个不同的工资体系，工资体现责任、技术与效率。注重建立薪酬与业绩的真正有效挂钩，切实发挥薪酬对业绩的促进作用。对高级管理人员则按照考评结果，决定其留用与否、晋升或降级，并参考市场水平合理确定高级管理人员的薪酬水平。2007年底，公司还推出了项目激励试行办法，以激励各项目缩短开发周期、加快销售资金回流、加速资产周转、节约成本费用，为公司创造更大的经济效益。公司目前正根据国家有关法规和政策指引研究制订公司股权激励方案，力求建立更加科学、合理、完善、具有较强市场竞争力的激励制度。

第七节 股东大会情况简介

报告期内共召开了3次股东大会，情况如下：

- 一、2007年4月10日，公司召开了2006年年度股东大会，决议公告于2007年4月11日对外披露。
- 二、2007年10月16日，公司召开了2007年第一次临时股东大会，决议公告于2007年10月17日对外披露。
- 三、2007年12月28日，公司召开了2007年第二次临时股东大会，决议公告于2007年12月29日对外披露。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

1. 行业政策与市场环境的变化

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

2. 公司应对措施及战略

洞悉宏观形势，主动以变应变

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

创新开发模式，发掘新的价值增长点

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

扬己之长，加快区域发展布局

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

拓展融资渠道，实现融资形式多元化

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

实施合作开发战略，强强携手、共赢共荣

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

二、公司经营情况回顾

(一) 总体经营情况

报告期内，公司完成营业收入41.12亿元，营业利润13.27亿元，归属于母公司股东的净利润11.58亿元，分别较上年同期增长46%、76%和83%。

营业收入中，商品房销售结算面积25.69万平米，销售收入26.28亿元；

投资性物业租赁面积累计达557.11万平米，租赁收入3.83亿元

园区供电售电8.76亿度，销售收入6.46亿元

园区供水售水3.02万吨，销售收入0.82亿元

报告期内，公司项目开发资源继续增加，先后在深圳、佛山、番禺、苏州、上海、重庆以及漳州取得14个项目共447.53万平米的土地储备。

报告期内，主营业务经营同比变动情况：

分行业	营业收入			营业成本			营业毛利			营业毛利率	
	金额 (千元)	比上年 增减 (%)	占总 额的 比重	金额 (千元)	比上年 增 减 (%)	占总 额的 比重	金额 (千元)	比上年 增 减 (%)	占总 额的 比重	利润率 (%)	比上年 增 减 (%)
房地产开发与销售	2,627,977	81%	64%	1,148,616	53%	53%	1,479,361	111%	77%	56%	16%
投资性物业经营	383,461	25%	9%	189,923	8%	9%	193,538	46%	10%	50%	17%
房产中介服务	103,160	71%	3%	80,104	103%	4%	23,056	12%	1%	22%	-35%
园区供电供水	727,909	4%	18%	556,233	-2%	26%	171,676	32%	9%	24%	26%
物业管理	244,112	-3%	6%	186,382	-6%	9%	57,730	10%	3%	24%	13%

截止报告期末，商品房销售结算面积 25.69 万平米，实现销售收入 2,627,977 千元。公司商品房结算面积较上年结算面积 18.81 万平米增加 36.58%，此外，本年结算的兰溪谷二期、上海依云听香园、苏州依云水岸等主要楼盘的售价较上年有大幅增长；

2007 年公司抓住市场时机适时适度调整租赁政策，租金收入、出租率等指标价量齐升，营业利润大幅增长。

（二）公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

报告期内，房地产开发业务涉足的城市继续增加，在全国 12 个城市进行多个项目的房地产开发或拥有土地资源，在建面积达 137.53 万平米，销售面积 22.16 万平米。公司仍在继续选择符合公司经营战略发展需要的其他土地资源。

房地产开发项目情况表

2007 年房地产开发项目表

（截至 2007 年 12 月 31 日）

序号	名称	区域	规划建筑面积 万 m ²	权益规划建筑面积 万 m ²	年末在建面积 万 m ²	当年结转面积 万 m ²	累计结转面积 万 m ²	开工/ 拟开工	竣工/ 拟竣工	备注
1	兰溪谷二期	深圳蛇口	14.75	14.75	13.42	1.33	1.33	2005.09	2007.08	
2	依山郡	深圳龙岗	27.56	27.56	14.49	7.33	10.28	2005.06	2009.09	
3	海月华庭	深圳蛇口	7.60	7.60	7.60			2007.03	2009.06	
4	曦城	深圳宝安	30.31	15.16	5.10		5.30	2005.09	2011.10	
5	招商澜园	深圳宝安	22.28	22.28				2008.02	2009.12	原深圳观澜大和
6	招商观园	深圳宝安	22.22	22.22				2008.05	2010.08	原深圳观澜环观
7	金山谷	广州番禺区	94.61	94.61				2008.01	2013.05	原广州金山项目
8	番禺创新科技园	广州番禺区	83.94	58.76						规划设计中
9	佛山鑫城	广东佛山	45.90	22.95				2008.03	2011.11	
10	佛山禅城	广东佛山	26.83	13.42				2008.09	2011.08	
11	珠海招商花园城 A	珠海香洲	12.30	6.27				2008.03	2009.12	原珠海源丰
12	珠海招商花园城 B	珠海香洲	22.12	22.12				2008.11	2011.05	原珠海汇丰
13	依云郡	上海松江	10.41	10.41	3.58	6.83	6.83	2005.09	2009.04	
14	颛桥项目	上海闵行	13.76	13.76				2008.07	2010.12	原上海颛桥
15	南桥项目	上海奉贤	9.86	9.86				2008.08	2010.03	原上海南桥
16	上海海德花园	上海宝山	29.53	17.72	4.96			2007.10	2011.11	
17	依云溪谷	南京仙林	14.51	14.51	3.69			2006.12	2009.10	
18	南京仙林 G82	南京仙林	42.05	21.03						规划设计中
19	依云水岸	苏州相城区	22.57	22.57	10.44	2.81	7.78	2005.06	2009.05	
20	苏州小石城	苏州吴中区	92.90	55.74				2008.04	2013.10	原苏州吴中
21	苏州唯亭	苏州工业园	16.90	8.45				2008.07	2010.12	原苏州工业园
22	国际金融中心	南京	11.80	9.44	11.80			2005.01	2008.04	
23	公园·1872	北京朝阳区	42.14	42.14	20.87			2006.12	2011.04	原北京东八里庄

24	天津西康项目	天津和平区	3.40	2.55	3.40			2007.12	2009.07	
25	卫津南路项目	天津南开	31.18	31.18	8.59			2007.10	2013.05	原天津卫津南
26	招商江湾城	重庆江北	42.72	42.72	10.87			2007.10	2012.10	原重庆董家溪项目
27	重庆高新园项目	重庆北部新区	51.93	51.93						规划设计中
28	漳州招商花园城	福建漳州开发区	13.70	6.99				2008.10	2011.03	原漳州招商大道南
29	依山海	福建漳州开发区	9.46	4.82	2.30	2.87	7.16	2005.04	2007.12	
30	珊瑚苑	福建漳州开发区	7.74	3.95	2.88	1.21	4.86		2007.12	
	合计		876.98	697.45	123.99	22.38	43.54			

说明：

- 1、当年结转面积共 25.69 万平方米，除上表列示外，尚包括花园城三期二号和其它项目尾盘；
- 2、招商江湾城项目减去道路面积后规划建面积为 42.72 万平方米；
- 3、报告期内，公司通过收购珠海源丰房地产有限公司 51% 的股权和珠海汇丰房地产有限公司 100% 的股权，相应获取两幅土地。

投资性物业的经营

报告期内作为公司经营战略的重要组成部分的投资性物业经营继续有上佳表现，2007 年 9 月，公司自大股东蛇口工业区有限公司购入新时代广场大厦等资产，增加可租面积 6.6 万平方米，总可租赁面积增加到 54.46 万平方米，报告期内，租金收入达到 38,346 万元，较 2006 年度增长 25%。

截止报告期末，公司持有的投资性物业仍主要位于深圳地区，包括别墅、公寓、写字楼、商铺及厂房，全年累计完成租赁面积 557.11 万平方米。年平均出租率达 95%，较上年同期有所提高。

2007 年投资性物业概览

	可租面积	累计出租面积 万平方米		出租率		标志性建筑
	万平方米	2007	2006	2007	2006	
合计	54.46	557.11	537.4	95%	91%	
其中：公寓	6.74	66.45	58.26	81%	83%	泰格公寓
别墅	6.64	69.39	68.92	90%	90%	鲸山别墅
写字楼	14.13	108.66	83.56	98%	93%	新时代广场、金融中心
厂房(其它)	9.77	116.10	150.75	97%	90%	科技大厦
商铺	17.18	196.52	175.91	97%	97%	花园城中心

房产中介服务

招商置业是公司之全资子公司，从事房地产经纪业务已近 5 年，其经营的住宅、商铺、写字楼和厂房的租售代理、房屋托管、代办过户、银行按揭等业务成为公司房地产经营业务的重要补充。招商置业以置业诚信为理念，在公司统一的内部控制下健康有序发展，2007 年招商置业化挑战为机遇，在逆势中仍新增店铺 30 家，截止 2007 年末店铺总数已达 69 家，报告期内实现营业收入 10,316 万元。

园区供电供水

在蛇口工业区产业结构调整的背景下，蛇口区域内高能耗的制造企业逐步外迁，因此供电供水业务量与上年相比略有下降，但供电、供水业务均均完成了年度经营计划，利润贡献也有所增加。

供电、供水业务量变动表

业务名称	单位	2007年	2006年	比上年增减(%)
供电量	万度	87598	88230	-0.7%
供水量	万吨	3021	3089	-2.2%

物业管理

物业管理既是公司房地产业务的延伸，又是后续服务的延伸。2007年公司的物业管理业务保持规模和效益同步增长的态势，实现了公司相关业务协调显效的战略规划目标。招商局物业目前在全国26个城市管理194个项目，管理物业面积达1,522万平方米。

物业管理面积变动表

业务名称	面积单位	2007年	2006年	比上年增减(%)
委托管理	万平米	886.77	872.65	1.62%
顾问管理	万平米	635.02	535.24	18.64%

(三) 公司主要供应商、客户情况

鉴于公司房地产业务的经营特点，营业成本中直接采购金额比例较小，而供电业务的源电自香港中华电力公司采购，供水业务的源水自深圳市三大水库购入。

2007年招商供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的42.35%；2007年招商水务销售前五位客户占公司供水销售总业务量的16.25%。

(四) 公司财务状况分析

1. 资产变动情况分析(单位：千元)

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	变动幅度	主要影响因素
	金额	金额		
资产总计	25,107,164	12,484,733	101%	业务规模扩大
货币资金	3,588,096	1,004,571	257%	业务规模扩大
应收账款	56,499	40,006	41%	应收售房款增加
其他应收款	836,892	562,192	49%	预付土地前期款增加
存货	17,167,331	8,424,834	104%	开发成本及土地储备增加
可供出售金融资产	3,888	24,940	-84%	报告期内出售了南玻及国农的股票
长期股权投资	568,290	235,013	142%	对外项目投资增加
投资性房地产	2,377,676	1,621,663	47%	主要为新增新时代广场
固定资产	289,152	481,717	-40%	港口资产转让
在建工程	131,394	42,729	208%	建筑改造款增加
无形资产	52,464	14,443	263%	新增新时代广场的土地使用权

短期借款	5,671,532	1,801,034	215%	业务规模扩大
交易性金融负债	50,590	21,504	135%	远期外汇交易受美元贬值影响,使交割的公允价值由资产转变为负债
应付账款	2,916,864	1,173,556	149%	因土地储备增加应付地价增长
预收款项	183,054	546,165	-66%	预售项目减少
应交税费	317,190	185,390	71%	所得税及营业税增加
应付利息	30,686	52,504	-42%	上年未未付的利息于本期支付
应付股利	22,906	4,445	415%	主要为深圳招商地产应付少数股东利润
其他应付款	2,139,592	613,728	249%	子公司少数股东投入的项目垫款增加
一年内到期的非流动负债	300,000	50,000	500%	业务规模扩大
其他流动负债	415,608	91,661	353%	预提土地增值税增加
长期借款	3,645,235	2,370,000	54%	业务规模扩大
应付债券	-	1,387,085	-100%	可转换公司债券于报告期内全部转股或赎回
预计负债	1,211	10,766	-89%	原预计负债案件经审理确定了赔偿金额,冲回多计提的金额
递延所得税负债	547	22,097	-98%	可转债转股,递延所得税负债相应转回

公司主要资产计量属性：

公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产和可供出售金融资产及非同一控制下企业合并中被合并公司的资产以公允价值计量外，其他资产以历史成本作为计量基础。

公司交易性金融资产及负债为进行不交割本金的远期外汇交易合约，目的在于规避外币贷款和支付进口电力成本的汇率波动风险。

可供出售金融资产系公司持有的“深圳中国农大科技股份有限公司”（下称“农大科技”）和“中国南玻集团股份有限公司”的流通股份，报告期内公司已将解除限售部分的流通股全部售出，报告期末，公司尚持有农大科技有限售条件的流通股份。

2. 资产构成情况分析（单位：千元）

项目	2007年12月31日		2006年12月31日		占总资产的比重增长百分点	主要影响因素
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例		
资产总计	25,107,164	100%	12,484,733	100%	0%	业务规模扩大
货币资金	3,588,096	14%	1,004,571	8%	6%	业务规模扩大
投资性房地产	2,377,676	9%	1,621,663	13%	-4%	主要为新增新时代广场
存货	17,167,331	68%	8,424,834	67%	1%	开发成本及土地储备增加
短期借款	5,671,532	23%	1,801,034	14%	9%	业务规模扩大
应付账款	2,916,864	12%	1,173,556	9%	3%	应付土地地价增长
其他应付款	2,139,592	9%	613,728	5%	4%	子公司少数股东投入的项目垫款增加
长期借款	3,645,235	15%	2,370,000	19%	-4%	业务规模扩大

3. 报告期内期间费用及所得税的变动情况（单位：千元）

项目	2007年度	2006年度	增减率(%)	主要影响因素
销售费用	76,215	77,892	-2%	
管理费用	160,772	119,511	35%	业务规模扩大
财务费用	10,605	10,728	-1%	
所得税	259,309	127,930	103%	应税利润增长

4. 报告期内现金流量构成变动情况 (单位: 千元)

项目	2007 年度	2006 年度	增减额	增长率	主要影响因素
经营活动现金净流量	-4,002,592	-1,582,811	-2,419,781	153%	房地产开发规模扩大
投资活动现金净流量	-1,561,227	-254,264	-1,306,963	514%	收购公司股权支出增加
筹资活动现金净流量	8,195,735	2,449,803	5,745,932	235%	房地产开发规模扩大

5. 产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内, 公司主要销售及技术人员无重大变化。

6. 主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(单位: 千元)

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)
深圳招商地产	房地产开发销售	106,000	10,627,432	9%	458,377	-1%	1,061,060	109%	914,733	107%
招商供电	园区供电	57,000	1,564,976	72%	485,309	51%	167,238	39%	164,593	28%
招商水务	园区供水	43,000	200,815	-2%	160,788	-2%	7,715	-35%	8,751	-27%
招商局物业	物业管理	25,000	269,460	20%	75,063	26%	24,973	-7%	15,516	-7%
苏州招商地产	房地产开发销售	30,000	357,618	5%	134,482	77%	94,377	36%	58,560	26%
上海招商置业	房地产开发销售	30,000	163,690	-67%	100,936	913%	129,827	762%	90,975	554%
漳州招商地产	房地产开发销售	50,000	486,881	108%	112,458	37%	46,366	92%	30,191	100%

取得和处置子公司情况

公司为增加土地储备, 加快实施跨区域发展战略, 报告期内, 通过直接投资或者股权收购方式取得目标公司控制权, 据此增加可开发土地资源, 增强可持续发展能力。同时, 也可分散化解投资风险。2007年, 公司通过直接设立、联合设立及股权收购, 新增控股子公司 15 家, 其中, 在天津设立天津招胜房地产有限公司; 在广东地区设立了广州启迪科技园投资有限公司、深圳招商建设有限公司等公司; 在华东地区设立了上海招商闵盛置业有限公司、上海招商奉盛置业有限公司、苏州招商南山地产有限公司、苏州双湖房地产有限公司等公司, 收购并控股了上海丰扬房地产开发有限公司; 在西南地区设立了成都招商置地有限公司。

三. 管理成果

2007 年是公司的“效率年”, 公司结合不同类别的产品形式, 加快产品标准化设计, 采取多种措施缩短开发周期。完善和深化公司跨区域管理体系, 提升以公司战略为导向的组织能力, 保证公司的持续快速发展。

公司坚持可持续协调发展战略, 在环境保护、绿色地产、节能技术等方面的研究和应用取得较大成果, 获得“国际住协绿色建筑”的三个项奖项: “个人推动奖”、“企业贡献奖”和“示范项目奖”;

作为优秀品牌开发商, 公司秉承招商人“爱国、自强、开拓、诚信”的传统, 以规范的经营行为在市场中树立了良好的公众形象。报告期内获得“2007 中国蓝筹地产”、“2007 中国房地产上市公司综合实力

TOP10”第四名和“2007 沪深地产绩优股 TOP10”第三名；公司继续入选深交所深圳 100 指数。

四．公司对未来发展的展望

行业趋势和公司发展战略

2008 年房地产行业形势更加波动更为复杂。

2007 年 12 月的中央经济工作会议，将运行了十几年的稳健货币政策，调整为紧缩的货币政策，提出防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀的“双防”政策。2008 年，政府将继续收紧房贷，加大政策性保障住房的落实力度，加强土地监察力度。在严厉的调控措施下，投资需求和自住需求都会受到程度不同的抑制，市场进入调整期。房地产企业将面对供应增加和市场需求转淡的双重压力，挑战前所未有的。但是，中国经济的持续向好，宏观经济快速增长趋势仍将保持；城市化进程加快、人口红利、人民币升值等这些有利的因素依然存在；居住改善的刚性需求依然存在。房地产行业在未来相当长的时期内，仍将具有广阔的发展空间。

公司将借助宏观调控的契机，优化内部管理机制，坚持创新，研究完善适合公司快速发展的经营战略。同时，抓住资源整合的机会，以较低的资金成本多渠道获取土地资源，为新一轮的发展积累资源优势。

公司将不断完善以房地产开发业务为核心，坚持可持续发展的理念，研究投资性物业的有效经营管理方法，提高投资性物业的收益水平。同时，继续推进住宅节能开发技术，推广社区综合开发经验。

在外延发展的同时，吸纳优秀人才，为公司快速发展提供充足的人力资源保障。公司将不断提升综合管理能力，研究尝试有效的激励方式，推动股权激励措施的早日实施。

坚持多渠道融资的策略，获取低成本的发展资金。未来，公司大股东将继续在土地、资金等方面协助公司稳步快速发展。

展望 2008，招商地产已经迈入新的快速发展时期，公司将继续秉承“百年招商，家在情在”的理念，以精品回报社会、以业绩回报股东。

2008 年经营计划

2008 年公司在开发规模和销售面积方面，均跨上一个大的台阶。公司将积极适应宏观调控下的市场变化，提升运营效率，锻造核心竞争力，进一步拓展全国发展战略，巩固发展成果。

一方面，公司将加大包括资金、土地资源获取力度，公司将在已进入的 12 个城市中稳扎稳打，并在合适的时机进入有潜力的二、三线城市，同时积极寻找战略合作机会有效分散风险。公司将根据政策和市场环境在资本市场、货币市场筹集资金支持公司发展。

另一方面，公司将密切关注经营效率，通过文化变革、组织变革、以及流程优化等一系列的措施，加快建设、加快销售，加速资产周转，提高投资效率和运营效率，在组织能力上保障企业规模、质量、效益的均衡增长。

2008 年公司在 12 个城市同时发展，有 58 个项目同时进行，总规划建筑面积 543.74 万平方米，其中续建项目 13 个，规划建筑面积 92.06 万平方米；新建开工项目 30 个，规划建筑面积 288.78 万平方米；处于设计阶段的项目有 15 个，总建筑面积 162.9 万平方米。

政策的不确定性、市场的波动性和紧缩货币政策仍将是公司 2008 年面临的主要风险，公司将积极关注并谨慎处理公司可能面临的风险问题。

五．公司报告期内的投资情况

一) 募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

2007 年公司继续使用 2006 年度发行的可转换公司债券募集资金 5569 万元。报告期内, 公司采用定向发行方式增发股票 110,736,639 股, 募集资金 229,217 万元(已扣除发行费用 783 万元), 募集资金使用情况如下:

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

德勤华永会计师事务所有限公司对公司可转换债券募集资金和非公开发行股票的募集资金使用情况进行了审阅,分别出具了德师报(核)字(08)第 E0001 号和德师报(核)字(08)第 E0002 号审核报告。审核意见认为:公司募集资金使用情况报告已经按照中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]500 号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定编制,在所有重大方面真实反映了公司可转换公司债券募集资金和非公开发行募集资金的实际使用情况。

二) 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况(单位:千元)

项目名称	本年投资	投资额较上年增长	项目进度	本年收益情况
海运中心	81,574	46%	已竣工	2008 年起租
公园·1872	313,325	34%	一期主体封顶,二期完成拆迁	
招商澜园	28,728	6%	总包招标启动,场地平整完成	
依云郡一期	163,391	45%	已竣工入伙	实现毛利(扣除营业税、土地增值税)138,536 千元
依云郡二期	11,903	27%	总包招标完成	

依云水岸二期	371,338	287%	已竣工入伙	实现毛利(扣除营业税、土地增值税)92,966千元
依云水岸三期	12,104	11%	前期策划	
国际金融中心	135,550	29%	验收和设备调试阶段	
招商江湾城	70,315	17%	一期已开工	
天津西康项目	39,614	16%	部分封顶	
天津卫津南路项目	51,557	4%	低密度住宅总包招标完成	
金山谷	34,141	5%	一期总包招标完成、其余前期策划	
上海海德花园二-四期	1,031,473	-	前期策划	
佛山禅城	1,520,896	-	前期策划	
重庆高新园项目	1,256,600	-	前期策划	
苏州唯亭	1,010,191	-	前期策划	
佛山鑫城	1,008,617	-	前期策划	
招商观园	36,978	5%	前期策划	
颍桥项目	24,776	5%	前期策划	
南桥项目	366,785	-	前期策划	
珠海招商花园城 B	255,771	-	前期策划	
漳州招商花园城	193,618	-	前期策划	
珠海招商花园城 A	161,401	-	前期策划	
西乡花园	17,433	13%	前期策划	
苏州小石城	1,259,859	-	前期策划	

六、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了 20 次会议，其中 4 次会议以现场方式召开，其他 16 次则采取通讯表决或电话会议方式召开，具体情况如下：

1、2007 年 1 月 26 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了临时会议，审议通过了《关于同意转让深圳克罗仓储实业有限公司股权的议案》，同意本公司及控股子公司深圳招商房地产有限公司将合并持有的深圳克罗仓储实业有限公司 25% 股权以不低于国有资产管理部门备案核准的评估价格（人民币 440.73 万元）出让，同时一并收回对深圳克罗仓储实业有限公司的股东借款（人民币 431.18 万元）。

2、2007 年 3 月 13 日，第五届董事会召开了第十四次会议，决议公告于 2007 年 3 月 14 日对外披露。

3、2007 年 3 月 13 日，第五届董事会召开了第十五次会议，决议公告于 2007 年 3 月 20 日对外披露。

4、2007 年 3 月 29 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了临时会议，决议公告于 2007 年 3 月 31 日对外披露。

5、2007 年 4 月 18 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了第十六次会议，审议通过了本公司《2007 年第一季度报告》。

6、2007 年 4 月 23 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了临时会议，决议公告于 2007 年 4 月 24 日对外披露。

7、2007 年 5 月 30 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了临时会议，审议通过了《关于蛇口工业区通过招商银行新时代支行向本公司发放 3 亿元人民币委托贷款的议案》。

8、2007 年 6 月 6 日，第五届董事会以通讯表决方式召开了临时会议，决议公告于 2007 年 4 月 24 日的对外披露。

9、2007 年 6 月 29 日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，决议公告于 2007 年 3 月 31 日对外披露。

10、2007 年 8 月 9 日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了第十七次会议，决议公告于 2007 年 8 月 11

日对外披露。

11、2007年8月25日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，决议公告于2007年8月29日对外披露。

12、2007年8月10日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，审议通过了《关于香港瑞嘉投资实业有限公司向达峰国际股份有限公司借款的议案》，同意本公司全资子公司香港瑞嘉投资实业有限公司向本公司控股股东蛇口工业区全资子公司达峰国际股份有限公司分次借款，以偿还到期银行贷款，借款总额不超过2,400万美元。

13、2007年9月24日，第五届董事会召开了第十八次会议，决议公告于2007年9月26日对外披露。

14、2007年10月22日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，审议通过了《关于出售本公司持有的已上市流通的深圳中国农大科技股份有限公司股份的议案》。

15、2007年10月24日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，决议公告于2007年10月25日对外披露。

16、2007年10月29日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了第十九次会议，决议公告于2007年10月30日对外披露。

17、2007年11月16日，第五届董事会以电话会议方式召开了临时会议，审议通过了《关于深圳招商房地产有限公司收购上海丰扬房地产开发有限公司60%股权的议案》。

18、2007年12月3日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，审议通过了《关于参加重庆人和组团地块竞拍的议案》和《关于参加南京2007G82地块竞拍的议案》。

19、2007年12月11日，第五届董事会召开了第二十次会议，决议内容于2007年12月13日对外披露。

20、2007年12月27日，第五届董事会以通讯表决的方式召开了临时会议，审议通过了《关于出售本公司持有的深圳中国农大科技股份有限公司已上市流通股份的议案》，鉴于采取大宗交易的方式出售深圳中国农大科技股份有限公司已上市流通的股份存在不确定性，同意本公司可通过二级市场直接出售该等股份。

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了股东大会的各项决议，包括：

1、董事会对公司2006年度利润分配方案的实施情况

本公司2006年度利润分配方案为：以2006年末总股本618,822,672股计算，每10股派发现金红利2.50元（含税），共计派付现金红利人民币154,705,668元；本次不进行资本公积金转增股本。本公司于2007年5月23日发布了《2006年度分红派息公告》，确定分红派息股权登记日为2007年5月28日，除权除息日为2007年5月29日。

由于“招商转债”转股的原因，截至2007年5月28日本公司总股本由2006年年末的618,822,672股增至734,130,363股，根据本公司确定的2006年度利润分配方案，派发现金总额为人民币154,705,668元，以公司总股本734,130,363股为基数实施派息计划，每10股最后派息金额为2.107332元（含税，扣税后A股中个人股东、投资基金实际每10股派1.896598元现金。B股暂不扣税）。

报告期内，公司已顺利完成分红派息工作。

2、报告期内，本公司董事会依据股东大会授权，组织实施了非公开发行公司A股股票事宜

2007年4月10日，本公司召开的2006年年度股东大会，授权董事会实施非公开发行公司A股股票事宜。截至2007年9月30日，公司全部完成新股发行工作。

3、报告期内，本公司董事会依据股东大会授权，启动并完成了招商转债的转股工作。

4、报告期内，本公司董事会依据股东大会授权，在招商转债完成转股以及非公开发行公司 A 股股票发行结束后，向股东大会及时提交了相关修改《公司章程》的议案，对有关公司注册资本和股本结构的条款进行了修订。报告期内，本公司已完成相关工商变更登记工作。

5、报告期内，本公司董事会依据股东大会授权，与美国美亚保险公司深圳分公司签署了《中国董、监事及高级管理人员责任保险合同》，合同期限一年、赔偿限额为人民币 3,000 万元。

（三）董事会三个专门委员会的履职情况

年内，董事会三个专门委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》及各专门委员会工作细则赋予的职权和义务，认真履行各项职责，开展了卓有成效的工作：

一）董事会战略委员会的履职情况

报告期内，董事会战略委员会对公司中长期发展规划进行了全面的研究和部署，对公司区域布局、重大投资项目都进行了深入的分析、论证和决策，尤其是在新的宏观政策背景下对公司的经营发展计划给予全面的指导。

近期召开的董事会战略委员会会议，根据房地产市场环境变化对公司 2008 年重要工作进行全面的安排，并要求公司整合研究资源，完善战略研究体系，要求公司就诸如“宏观政策对行业和公司的影响”、“风险管控”、“扩张方式和扩张速度”、“产品及目标客户定位”、“持有和开发物业的关系”等与公司发展密切相关的课题进行重点研究。

2008 年，董事会战略委员会仍将积极指导公司经营决策和战略等各方面的工作，为公司快速发展发挥重要作用。

二）董事会审计委员会的履职情况

对公司 2007 年度财务报告发表两次审阅意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告期内，按照证监会有关规定要求，审计委员会对年度财务会计报告发表了两次审阅意见。

在年审注册会计师进场前，对未经审计的财务报表发表首次书面意见。审计委员会认为：公司根据新的企业会计准则的有关要求结合公司实际情况，制定了合理的会计政策和恰当的会计估计，公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策变更、会计估计差错调节利润的情况，所披露的会计信息真实可靠、内容完整，2007 年的财务报表的质量是可以保证的。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅财务报告并发表第二次书面意见。审计委员会及时阅读会计师报告初稿，并与注册会计师会谈，公司与注册会计师之间在重要问题上不存在争议，公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定。

2. 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在

审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

3. 对会计师事务所上年度审计工作的总结报告

2007 年是新准则开始实施的第一年，公司现任注册会计师积极配合公司组织好新会计准则实施前及过渡期间的培训，协助公司提前做好各类账项调整的技术准备工作，公司执行新准则的过渡是顺利的。

年审过程中，现任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会及法律顾问的交流、沟通，风险意识强。

审计委员会认为，现任会计师较好地完成了 2007 年度公司的财务报表审计工作。

4. 关于续聘德勤为 2008 年度外部审计机构的提议

审计委员会通过对现任会计师事务所的了解和与经办注册会计师及主要项目负责人员的访谈，审计委员会认为：该所拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，审计团队严谨敬业。且在长期稳定的合作中已对公司的经营发展情况较为熟悉，具备承担大型上市公司审计的胜任能力，审计委员会会议提议续聘德勤华永会计师事务所为下年度境内审计机构。

5. 监督公司内控制度的完善

审计委员会高度关注公司内部控制检查监督部门的设置和人员到位情况等，要求审计稽核部向审计委员会提交年度工作报告，汇报公司内部控制制度的建立和健全和执行情况，审计委员会从中了解内控制度的执行力和实施效果。在此基础上对下年度审计部及公司整个内部控制有关工作的完善提出意见，要求公司设立相关的责任追究制度以确保执行力度和效果。

三) 董事会薪酬与考核委员会的履职情况

审定公司的薪酬与考核管理制度

公司的考核与薪酬管理制度经董事会批准后实施。为了加强公司薪酬管理，薪酬与考核委员会建议公司实行对不同性质的部门采取不同的工资结构，实时研究薪酬制度的创新，以实现更为有效的激励。

对公司董事、监事及高级管理人员所披露薪酬的审核意见

报告期内，薪酬与考核委员会通过专门会议听取了公司关于薪酬与考核管理制度实施情况的汇报，对考核范围划分和考核标准制定的合理性提出部分修改意见，以帮助公司健全和完善薪酬与考核体系。

薪酬与考核委员会仔细核查了本报告第五节所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为真实、准确。

监督公司股权激励制度的进展情况

薪酬与考核委员会高度关注公司的股权激励制度，了解股权激励制度目前的推进情况和过程中遇到的障碍，并就方案的主要要点提出建议和意见。

七、公司 2007 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

2007 年度利润分配预案：

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

2007 年度资本公积转增股本预案：

以 2007 年 12 月 31 日总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 2 股，共计转增股本 168,973,400 元。

八、2007 年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》。2008 年度，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》。

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

2007 年，全体监事按照公司法、公司章程及监事会议事规则等有关规定，认真履行监督职责，对公司股东大会、董事会的召开程序、决策程序，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的执行职务情况及公司管理制度执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作，科学决策，保障了公司财务规范运行，维护了公司、股东及员工的利益。

报告期内，本公司监事会共召开了 5 次会议，全体监事还列席参加了历次董事会会议，参与了公司重大决策事项的讨论，审核公司的定期报告并出具了书面审核意见。监事会会议的具体召开情况如下：

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

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

(三) 2007 年 9 月 24 日，召开了第七次会议，审议了以下议题：

- 1、关于周亚力辞去监事职务的议案
- 2、关于丰柏海辞去监事职务的议案
- 3、关于文重萍辞去监事职务的议案
- 4、关于提名付刚峰为监事候选人的议案

- 5、关于提名丁勇为监事候选人的议案
 6、关于提名吴振勤为监事候选人的议案
 决议公告于 2007 年 9 月 26 日对外披露。

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

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

以上披露报刊均为《中国证券报》和《证券时报》。

二、监事会对下列事项发表意见

(一) 依法运作情况

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

(二) 检查公司财务情况

公司财务制度健全, 核算规范, 财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。注册会计师对公司 2007 年财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

(三) 募集资金使用情况

公司于 2006 年 8 月 30 日成功募集资金 15.1 亿元, 目前已全部使用完毕。2007 年 9 月 30 日, 公司通过非公开发行募集资金 23 亿元, 目前使用已超过 80%。监事会通过检查财务报表和巡视募集资金投入项目对募集资金的使用进行了持续的监督, 募集资金投入项目与承诺投入项目一致。

(四) 公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内, 公司进行了包括购买深圳招商地产 5% 股权、新时代广场写字楼和美伦公寓土地使用权; 出售北京恒世华融房地产开发有限公司 16% 的股权; 获取蛇口工业区的委托贷款等关联交易, 监事会认为交易事项表决程序合法合规, 交易公开、公平、合理, 未发现内幕交易损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况, 符合公司业务发展的需要。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有和买卖其他上市公司股权情况 (单位: 元)

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期归属于母公司股东权益变动
000004	ST 国农	1,572,275	0.58%	3,887,829	-	1,970,383

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

三、收购及出售资产、吸收合并事项

(一)非公开发行 A 股股票涉及的关联交易

1、交易简要情况

报告期内，第五届董事会第十四次、第十五次会议以及 2006 年年度股东大会，审议通过了向蛇口工业区非公开发行 A 股股票的相关议案。经中国证监会证监发行字[2007]299 号文核准，2007 年 9 月，本公司向蛇口工业区非公开发行了 A 股股票 110,736,639 股，发行价格为每股人民币 20.77 元，扣除发行费用后募集资金总额 22.92 亿元。通过运用部分募集资金，本公司收购了蛇口工业区及其下属企业持有的深圳招商地产 5%股权、新时代广场写字楼和美伦公寓的土地使用权，收购价格均参考 2006 年 12 月 31 日为基准日的评估价值，分别确定为 40,333.56 万元、88,096.05 万元和 12,070.88 万元。

2、对公司的影响

大股东通过非公开发行增持公司的股票，提高持股比例，充分体现了其对公司未来发展的信心，有利于保证公司经营管理的稳定，有利于公司保持长期、持续、健康的发展。

通过本次关联交易，公司可迅速扩大净资产规模，增强资金实力、有利于改善财务状况和调整负债结构。此外，公司还将获得稳定的现金流入，增加土地储备，从而提升公司整体盈利水平。

该交易详细内容请见本公司于 2007 年 3 月 20 日披露于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易的公告》。

(二)出售北京恒世华融房地产开发有限公司 16%股权

经第五届董事会临时会议和 2006 年年度股东大会审议通过，子公司招商局地产（北京）有限公司向蛇口工业区之全资子公司深圳市蛇口大众投资有限公司出售了其所持北京恒世华融房地产开发有限公司（以下简称“恒世华融”）16%的股权，参照 2006 年 12 月 31 日为基准日的恒世华融的评估价值，股权转让价格确定为人民币 968.84 万元。

公司拟在恒世华融合法拥有的位于北京市朝阳区白家庄西里地块上投资建设酒店项目，酒店项目对于公司而言属于新的业务领域。通过蛇口工业区参股恒世华融，参与上述酒店项目的投资，可充分发挥蛇口工业区在酒店经营方面的优势，为引入国际知名酒店管理公司创造更为有利的条件，也可在一定程度上降低公司在投资经营酒店业务的风险。

该交易详细内容请见本公司于 2007 年 3 月 31 日披露于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《关联交易公告》。

(三)出售本公司拥有的蛇口港区内相关资产

经第五届董事会第二十次会议和 2007 年第二次临时股东大会审议通过，本公司向蛇口工业区出售了蛇口港区内相关资产，出售价格参考评估价值确定为人民币 28,360.65 万元。

本次转让资产的收益约人民币 6,600 万元，计入营业外收入—非流动性资产处置利得。本次交易后，公司的固定资产将有较大幅度的降低，货币资金将相应增加，公司资产质量及其流动性进一步改善。且由于港口资产规模在公司所占份额较低，在本次交易完成后，公司的财务状况未有显著变化。

该交易详细内容请见本公司于 2007 年 12 月 13 日披露于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的《关

于出售资产的关联交易公告》。

四、重大关联交易事项

(一) 报告期内公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易

(二) 资产、股权转让发生的关联交易

1、出售北京恒世华融房地产开发有限公司 16%股权及出售本公司拥有的蛇口港区内相关资产详见本节“二收购及出售资产、吸收合并事项”。

2、2007年，子公司深圳招商地产与深圳市招商创业有限公司签订《资产转让协议》，深圳招商地产自深圳市招商创业有限公司购买新时代广场所有权，购买价为 88096 万元，交易价以评估值为作价依据。该项资产购置已经公司 2006 年度股东大会决议通过

3、2007年，子公司深圳招商地产与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》，深圳招商地产自蛇口工业区购得美伦公寓土地使用权，购买价为 12071 万元，交易价以评估值为作价依据。该项资产购置已经公司 2006 年度股东大会决议通过。

4、根据公司与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》，蛇口大众投资有限公司将其持有的深圳招商地产 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，交易价格参照基准日 2006 年 12 月 31 日的评估价值（深圳招商地产 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。该项资产购置已经公司 2006 年度股东大会决议通过。

5、2007 年，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。

(三) 公司与关联方（包括未纳入合并范围的子公司）的债权、债务往来、担保等事项

1、截至 2007 年 12 月 31 日，关联方为公司及其子公司向银行借款提供担保的情况如下：

关联方名称	被担保方	担保金额	
短期借款担保			
蛇口工业区	招商局地产控股股份有限公司	RMB	490,000,000
蛇口工业区	深圳招商房地产有限公司	RMB	300,000,000
蛇口工业区	深圳招商供电有限公司	USD	25,090,000
蛇口工业区	天津招商房地产有限公司	RMB	35,000,000
蛇口工业区	招商局地产(苏州)有限公司	RMB	100,000,000
招商局集团	瑞嘉投资实业有限公司	HKD	130,000,000
招商局集团	瑞嘉投资实业有限公司	USD	50,000,000
长期借款担保			
蛇口工业区	招商局地产控股股份有限公司	RMB	210,000,000
蛇口工业区	深圳招商房地产有限公司	RMB	590,000,000
蛇口工业区	天津招商房地产有限公司	RMB	100,000,000

招商局集团	瑞嘉投资实业有限公司	USD	50,000,000
-------	------------	-----	------------

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

- 2、截止 2007 年 12 月 31 日，本公司应付控股股东蛇口工业区人民币 485 万元；
- 3、截止 2007 年 12 月 31 日，本公司应付联营公司招商局光明科技园有限公司人民币 2290 万元；

(四) 其它关联交易

1、2007 年 5 月 30 日，第五届董事会临时会议以通讯表决的方式审议通过了《关于蛇口工业区通过招商银行新时代支行向本公司发放 3 亿元人民币委托贷款的议案》，同意本公司通过招商银行新时代支行取得控股股东蛇口工业区提供的 3 亿元人民币一年期委托贷款，年利率为 5.913%。

2、2007 年 8 月 10 日，第五届董事会临时会议以通讯表决的方式审议通过了《关于香港瑞嘉投资实业有限公司向达峰国际股份有限公司借款的议案》，同意子公司香港瑞嘉向控股股东蛇口工业区全资子公司达峰国际股份有限公司分次借款，以偿还到期银行贷款，借款总额不超过 2,400 万美元。

3、2007 年 12 月 11 日，第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于本公司取得蛇口工业区提供的 2 亿元人民币委托贷款的议案》，同意本公司通过招商银行新时代支行取得控股股东蛇口工业区提供的 2 亿元人民币一年期委托贷款，年利率为 7.29%。

4、招商供电、招商水务向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用电及生活用水。此交易行为从招商供电和招商水务成立以来是延续的，电价、水价为完全的市场公开价格，在蛇口园区范围内的所有用电均由招商供电提供，用水均由招商水务提供。

5、土地使用关联交易

本公司供电供水业务的设施、设备以及办公场所均设在蛇口，房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口，因此本公司及从事上述业务的子公司自成立以来一直租用蛇口工业区的土地。2007 年度我司及控股子公司发生土地使用费合计人民币 1514 万元。

五、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内本公司没有托管、承包、租赁其他公司资产的重大事项。

(二) 重大担保

1、公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币 96,783,374 元。

2、关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知(证监发【2003】56号)和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)的要求，本公司对与关联方资金往来和对外担保等情况进行了自查：报告期内，本公司控股股东及其他关联方未有占用本公司资金的情况，也未曾将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用；报告期内，本公司未实际发生为控股子公司担保事项。

3、独立董事对公司当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56号)、《关于加强上市公司资金占用和违规担保信息披露工作的通知》(深圳局发字【2004】338号)和《关于规

范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)的精神,我们本着认真负责的态度,对公司的对外担保情况进行了核查,现将有关情况说明如下:公司报告期内不存在对外担保事项(不包括对控股子公司的担保);报告期内未实际发生对控股子公司的担保事项。

我们认为招商地产能严格按照相关法规规定,规范公司对外担保行为,控制公司对外担保风险,保障了公司及公司股东的利益。

独立董事:刘洪玉 孟焰、陈燕萍、龚兴隆

(三) 本公司无委托理财事项

(四) 报告期内的其它重大合同

1、本公司获得工商银行蛇口支行核发的综合授信额度确认函,其中本公司融资担保额度 15.1 亿元(专项用于可转债担保业务),流动资金贷款额度 4 亿元,深圳以外异地住房开发项目授信额度 8.9 亿元,本公司之子公司深圳招商地产住房开发项目授信额度 6.5 亿元,本公司之子公司招商供电授信额度 1 亿元。以上额度期限为 2006 年 9 月 18 日到 2007 年 9 月 18 日。

2、本公司与农业银行南山支行签署授信额度为人民币 5 亿元的协议,期限为 2007 年 1 月 20 日到 2008 年 1 月 20 日。2007 年 5 月 25 日再与农业银行南山支行签署授信额度为人民币 3 亿元的协议,期限为 2007 年 5 月 25 日到 2008 年 1 月 20 日。

3、本公司与招商银行签署授信额度为人民币 30 亿元的协议,期限为 2007 年 4 月 16 日到 2009 年 4 月 16 日。

4、本公司与民生银行深圳分行签署授信额度为人民币 15 亿元的协议,期限为 2007 年 7 月 31 日到 2008 年 7 月 31 日。

5、本公司与兴业银行深圳分行签署授信额度为人民币 10 亿元的协议,期限为 2007 年 10 月 26 日到 2008 年 10 月 26 日。

6、本公司与招商银行深圳新时代支行签署贷款金额为人民币 5 亿元的委托贷款借款合同,期限为 2005 年 9 月 28 日到 2008 年 9 月 27 日。2007 年 12 月 17 日已偿还其中 2 亿元借款。

7、本公司与新华信托投资股份有限公司签署金额为人民币 10 亿元的贷款合同及信托融资财务顾问服务协议,期限为 2006 年 7 月 18 日到 2009 年 7 月 17 日。根据新华信托投资股份有限公司 2006 年 8 月 18 日发给我的通知函,新华信托投资股份有限公司已将贷款合同项下全部信贷资产债权转让给兴业银行股份有限公司上海分行。

8、本公司下属子公司深圳招商供电有限公司与中国银行深圳分行签署授信额度为人民币 4 亿元的协议,期限为 2007 年 9 月 7 日到 2009 年 9 月 7 日。

9、香港瑞嘉与中信嘉华银行签署授信额度为 5000 万美元的协议,期限为 2007 年 12 月 13 日到 2008 年 3 月 13 日。

10、香港瑞嘉与中国工商银行(亚洲)签署授信额度为 5 亿港币/或等值美元的协议,期限为 2007 年 12 月 24 日到 2008 年 12 月 24 日。

11、香港瑞嘉与荷兰安智银行香港分行签署授信额度为 5000 万美元的协议,期限为 2007 年 12 月 19 日至 2008 年 12 月 19 日。

六、承诺事项

(1) 蛇口工业区承诺不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目,也不为蛇口

工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争；不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动，不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

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

(3) 报告期内，蛇口工业区在本公司可转换公司债券转股申请过程中，承诺自转股事宜完成之日起三年内不转让其拥有的本公司股份。蛇口工业区已于2007年5月17日将本公司可转换公司债券转换为本公司A股股票。报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

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

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

七、聘任、解聘会计师事务所的情况

2001年11月30日，本公司首次聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司境内审计机构，德勤·关黄陈方会计师行为公司境外审计机构。2007年4月10日，本公司2006年年度股东大会通过了继续聘请上述外部审计机构的相关议案。根据中国证监会发布的《关于发行境内上市外资股的公司审计有关问题的通知》（证监会计字[2007]30号）的相关规定，考虑到国内执行新会计准则后，境内、外会计准则差异越来越小，2007年12月28日，本公司2007年第二次临时股东大会同意公司自2007年度开始不再进行境外审计，并解聘境外审计机构德勤·关黄陈方会计师行。

截止报告期末，德勤华永会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务的连续年限为7年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司2007年度的审计费用为人民币315万元。

八、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

九、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，本公司制定了《信息披露事务管理制度》和《接待与推广工作制度》，对投资者管理工作进行了规范，使公司与投资者的互动交流更为严谨有序。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2007年1月	深圳蛇口	调研	上海通用技术、JP-MORGAN、中投证券、华宝兴业、大摩等机构共9人	公司介绍以及 2006年年报等公开资料
2007年2月	深圳蛇口	调研	香港大福资产、嘉实基金、CICC、环球投资(香港)、上海金历地产等机构共8人	
2007年3月	深圳蛇口	调研	JP-MORGAN、国联安基金、融通基金、长江证券、新华人寿保险、嘉实基金、涌金集团、中金、HINDSIGH、亨茂投资集团、艾利士通投资公司、中信金通、中投证券、国元证券等机构共19人	
2007年3月26	深圳蛇口	年会	鹏华基金、广发基金、银华基金、华安基金、华夏基金、新华人寿保险、国联安基金、博时基金、融通基金、景林资产、申万巴黎、申银万国、宝盈基金、华宝兴业基金、国投瑞银、东方证券、汇添富基金、中银国际证券、易方达基金等机构共40人	
2007年4月	深圳蛇口	调研	老虎基金、鹏华基金、广发基金、施罗德基金、美林证券、凯基证券亚洲公司、深圳民森投资、交银-施罗德基金等机构共24人	
2007年4月	北京	JP-MORGAN 推介会	多家机构约30多人	
2007年5月	深圳蛇口	调研	大华资产管理公司、华宝兴业基金、台证上海代表处、人保资产、申银万国、浦银安盛基金等6家机构共8人	
2007年6月	深圳蛇口	调研	东方证券、银华基金、新华人寿保险、招商证券、华安基金等机构共6人	
2007年7月	深圳蛇口	实地调研	东方证券、银华基金、大和政券、日本新光投信、交银施罗德、中金、华夏基金、工银瑞信、融通基金、日兴资产、鹏华基金、马可波罗基金、Blackstone、COURAGE CAPITAL等机构共19人	
2007年8月	深圳蛇口	实地调研	美林证券、德意志资产管理、CLSA、Rockhampton、广发基金、Fabien Pictet、博时基金、景林资产、霸菱资产管理、华夏基金、汇添富基金、长信基金、友邦华泰基金、国金证券、美林证券、Threadneedle Asset等机构共20人	
2007年8月14日	深圳	网上交流会	股东及投资者	
2007年9月	深圳蛇口	实地调研	新华人寿保险、人保资产、华安基金、贝玛金融投资管理公司、联合保险(亚洲)公司、景林资产、申万巴黎、申银万国、宝盈基金、国投瑞银、东方证券、凯思博投资(北京)、汇添富基金、中银国际证券、易方达基金等机构共18人	公司介绍以及 2006年年报、 2007年半年报等 公开资料
2007年10月9日	深圳蛇口	实地调研	融通基金1人	
2007年11月6日	深圳蛇口	座谈会	多家机构约24人	
2007年11月8日	广州	美林证券推介活动	多家机构约20人	
2007年11月12日	北京	高华证券推介活动	涌金资产管理公司、华夏基金、汇添富基金、大和投资、瑞士信贷(香港)公司、大和投资、华岩(资本)有限公司、润晖投资、盛海投资管理公司、北京高华证券公司、凯思博投资(香港)、凯思博投资(北京)、嘉富资产管理有限公司、交银施罗德、Federated Global Investment、联博有限公司(上海)、HT投资管理有限公司、SCHROEDERS等机构21人	
2007年11月	深圳蛇口	实地调研	台湾群益证券、中银国际证券、华宝兴业、国泰基金、中信建投、鲍尔太平、长城证券、明达资产、鹏华基金、大成基金、国金证券、长盛基金等机构12人	
2007年11月	深圳蛇口	实地调研	汇添富基金、鹏华基金、中天证券、花旗环球金融等机构10人	

第十一节 财务报告

(见附件)

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

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

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2008 年 2 月 18 日

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)
资产					
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

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)
负债及股东权益					
流动负债：					
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
非流动负债：					
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
股东权益：					
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

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

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
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,785,454,537	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)
二、投资活动产生的现金流量：					
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)
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		3,188,359,229	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

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

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

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股流通股东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股权投资，按成本进行初始计量。

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

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

- 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：

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	496,813,054	(167,304,795)	(1,171,071,155)	113,186,099	(728,376,797)	602,640,262	(209,778,892)	(1,264,888,649)	159,708,895	(712,318,384)

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。

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%

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%

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。

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>

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	59,821,804	100	3,323,070	56,498,734	43,341,725	100	3,335,742	40,005,983	

(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	3,323,070	3,335,742

(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 %
10,935,089	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>

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	838,989,869	2,098,174	836,891,695	565,733,206	3,541,463	562,191,743	

(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	2,098,174	3,541,463

(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 %
513,199,497	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。

14. 存货

	年未数			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>

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
颀桥项目	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。

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

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	3,887,829	24,940,078

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
按权益法核算							
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	-
按成本法核算							
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	407,613,170	240,464,813	225,220,904	143,786,641	17,541,353	23,540,581	568,390,424
减：减值准备		5,452,218					100,000
长期股权投资净额		235,012,595					568,290,424

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	-
	5,452,218	-	5,352,218	100,000

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。

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。

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
原值			
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>
累计折旧及累计摊销			
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>
净额			
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。

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
固定资产原值					
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
累计折旧					
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
减值准备					
年初数	5,590,908	-	-	-	5,590,908
本年减少	5,590,908	-	-	-	5,590,908
年末数	-	-	-	-	-
净额					
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。

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 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
原值			
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
累计摊销			
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
净额			
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
成本		
年初余额	-	-
企业合并增加的金额	1,460,212(注)	-
年末余额	1,460,212	-
账面价值		
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)。

24. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年初数 人民币元	年末数 人民币元	年初数 人民币元	年末数 人民币元
应收账款坏账准备	3,335,742	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(注)	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	50,589,723(注)	21,503,522

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	97,215,654	329,213,822

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	5,338,724	5,338,724	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：

<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</u> <u>后偿还金额</u> 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：

	<u>年末数</u>		<u>年初数</u>	
	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	<u>183,053,832</u>	<u>100</u>	<u>546,164,727</u>	<u>100</u>

(2)其中,预收售楼款列示如下：

<u>项目名称</u>	<u>年初数</u> 人民币元	<u>年末数</u> 人民币元	<u>预计竣工时间</u>
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	<u>520,364,332</u>	<u>173,822,184</u>	

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>

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。

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	415,608,438	91,660,941

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	-	-	-
			3,945,235,019			2,420,000,000
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			3,645,235,019			2,370,000,000

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。

39. 应付债券

	<u>年初数</u> 人民币元	<u>本年转股额</u> 人民币元	<u>本年赎回额</u> 人民币元	<u>年末数</u> 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：

<u>债券种类</u>	<u>年利率</u>	<u>发行日</u>	<u>到期日</u>	<u>面值</u> 人民币元	<u>溢(折)价额</u> 人民币元	<u>应计利息</u> 人民币元	<u>年末数</u> 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

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 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>

41. 预计负债

类别	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
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 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
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

43. 其他非流动负债

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 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：

	<u>年初数</u> (股)	<u>本年增减</u>			<u>年末数</u> (股)
		<u>可转换公司 债券转股(注1)</u> (股)	<u>增发(注2)</u> (股)	<u>其他</u> (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	251,050,800	(251,050,800)	-
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	-	276,192,476	276,192,476
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	367,771,872	(25,141,676)	342,630,196
四、股份总数	618,822,672	-	618,822,672

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。

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。

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。

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>

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

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
长期股权投资收益	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

	本年累计数 人民币元	上年累计数 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。

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	1,215,698	1,136,483
合计	<u>2,743,211</u>	<u>2,259,643</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	(5,530,145)	627,638
	<u>259,309,334</u>	<u>127,930,169</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	(160,821,096)	(99,334,328)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(5,530,145)	627,638
所得税费用	<u>259,309,334</u>	<u>127,930,169</u>

59. 政府补助

	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
收到的与收益相关的政府补助		
电力进口环节增值税返还	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	<u>31,670,118</u>	<u>36,785,343</u>
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：

	本年累计数 人民币元	上年累计数 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

62. 现金及现金等价物

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 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

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 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)	3,810,046,785	1,045,665,897
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	1,386,468,648	-
(3) 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	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>

64. 其他与经营活动有关的现金流量

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
收到其他与经营活动有关的现金		
收到经营性往来款	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	1,756,268,725	1,229,978,634
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	457,569,026	343,024,471

65. 其他与投资活动有关的现金流量

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
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	-	15,893,880
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	19,910,931	-

66. 其他与筹资活动有关的现金流量

项目	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
支付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：

	合并日 账面价值 人民币元	2006 年 12 月 31 日 账面价值 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	-
现金及现金等价物净增加额	<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：

	<u>账面价值</u> 人民币元	<u>公允价值</u> 人民币元
合并对价		
非现金资产	<u>4,080,000</u>	<u>4,080,000</u>
		<u>金额</u> 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：

	<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	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。

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的合并范围内。因该公司于 1999 年已经关闭,2007 年 1 月 1 日至处置日止期间经营成果和现金流量为零。

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

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
招商局蛇口工业区有限公司	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

	<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)	<u>9,688,362</u>	<u>-</u>

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

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	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	275,111,339	101,392,822
一年内到期的 非流动资产	天津兴海房地产开发有限公司	-	20,551,246

(m) 与联营公司往来

关联方名称	年初占用 资金余额 人民币元	本年 借出本金 人民币元	本年占用 资金利息 人民币万元	本年还款 人民币元	年末占用 资金余额 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	303,766,276	399,088,088	25,257,786	323,279,499	404,832,651

(n) 关键管理人员报酬

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

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

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 房地产开发项目	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：

	年末数 人民币元	年初数 人民币元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	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	9,790,585,234	100	-	9,790,585,234	5,423,798,080	100	1,701,161	5,422,096,919

(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	8,699,990	-	8,699,990	19,527,955	1,701,161	17,826,794	其他
合计	9,790,585,234	-	9,790,585,234	5,423,798,080	1,701,161	5,422,096,919	

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
按权益法核算							
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
按成本法核算							
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。

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

<u>被投资公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币元	<u>占被投资公司</u> <u>注册资本比例</u> %	<u>占被投资公司</u> <u>表决权的比例</u> %	<u>被投资公司</u> <u>年末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>年末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>本年营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>本年净利润</u> 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。

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)	10,573,509	10,609,879

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)	283,606,500	-

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)	500,000	-
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	
		9,749,285,837	5,423,093,568

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。

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>	<u>1,637,801,227</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

补充资料：

1、新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表

单位：(人民币)元

项目名称	2007 年报披露数	2006 年报原披露数	差异	原因说明
2006 年 12 月 31 日股东权益 (原会计准则)	4,338,186,414.00	4,338,186,414.00	0.00	
长期股权投资差额	-992,343,718.00	-992,343,718.00	0.00	
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-992,343,718.00	-992,343,718.00	0.00	
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义务				
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				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	13,041,331.00		13,041,331.00	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投资，以成本计量。本年度，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。
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	99,172,145.00	99,172,145.00	0.00	
衍生金融工具	-21,321,497.00	-21,321,497.00	0.00	
所得税	3,382,910.00	-875,001.00	4,257,911.00	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。
少数股东权益	159,708,895.00	159,829,847.00	-120,952.00	上述原因综合影响
B股、H股等上市公司特别追溯调整				
同一控制企业合并追溯调整合并范围	52,594,266.00		52,594,266.00	新增同一控制下子公司，追溯调整对比报表
其他	26,041,550.00	23,972,537.00	2,069,013.00	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。
2007年1月1日股东权益（新会计准则）	3,678,462,296.00	3,606,620,727.00	71,841,569.00	上述原因综合影响

2、利润表调整项目表

(2006.1.1—12.31)

单位：(人民币)元

项目	调整前	调整后
营业成本	1,830,897,548.00	1,750,944,638.00

销售费用	76,192,595.00	77,892,064.00
管理费用	116,508,734.00	119,511,363.00
公允价值变动收益	0.00	-2,661,497.00
投资收益	-27,041,749.00	92,927,318.00
所得税	126,676,793.00	127,930,169.00
净利润	567,912,385.00	631,416,627.00

3、净利润差异调节表

单位：(人民币)元

项目	金额
2006.1.1—12.31 净利润(原会计准则)	567,912,385.00
加：追溯调整项目影响合计数	70,836,372.00
其中：营业成本	
销售费用	-7,995,473.00
管理费用	1,268,513.00
公允价值变动收益	-2,661,497.00
投资收益	67,394,182.00
所得税	39,356.00
其他	12,791,291.00
减：追溯调整项目影响少数股东损益	7,332,130.00
2006.1.1—12.31 归属于母公司所有者的净利润(新会计准则)	631,416,627.00
假定全面执行新会计准则的备考信息	
一、加：其他项目影响合计数	
其中：开发费用	
债务重组损益	
非货币性资产交换损益	
投资收益	
所得税	
其他	
二、加：追溯调整项目影响少数股东损益	7,332,130.00
三、加：原年度财务报表列示的少数股东损益	24,165,176.00
2006.1.1—12.31 模拟净利润	662,913,933.00

4、资产减值准备明细表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司
(人民币)元

2007年12月31日

单位：

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	6,877,205.00	589,920.00	2,028,281.00	17,600.00	5,421,244.00
二、存货跌价准备	162,982.00				162,982.00
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	5,452,218.00			5,352,218.00	100,000.00
六、投资性房地产减值准备					

七、固定资产减值准备	5,590,908.00			5,590,908.00	
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	18,083,313.00	589,920.00	2,028,281.00	10,960,726.00	5,684,226.00

5、净资产收益率及每股收益指标

本年度利润指标	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
营业利润	16.79%	24.95%	1.852	1.742
净利润	14.65%	21.77%	1.616	1.520
扣除非经常性损益后的净利润	13.53%	20.10%	1.492	1.403

第十二节 备查文件

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、2007年度内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、2007年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇八年二月十八日