

招商局地产控股股份有限公司

财务报表和审计报告
2008年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4
公司及合并现金流量表	5 - 6
公司及合并股东权益变动表	7 - 8
财务报表附注	9 - 96

审计报告

德师报(审)字(09)第 P0194 号

招商局地产控股股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师
李渭华

中国·上海

中国注册会计师
黄玥

2009 年 3 月 27 日

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表

2008年12月31日

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

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表 - 续

2008年12月31日

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

附注为财务报表的组成部分

第 2 页至第 96 页的财务报表由下列负责人签署：

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并利润表

2008年12月31日止年度

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

附注为财务报表的组成部分

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表
2008年12月31日止年度

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

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表 - 续
2008年12月31日止年度

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

附注为财务报表的组成部分

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并股东权益变动表
2008年12月31日止年度

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

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并股东权益变动表 - 续

2008年12月31日止年度

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

附注为财务报表的组成部分

1. 基本情况

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

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

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

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

2004年6月,公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”。

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

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

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

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

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

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

1. 基本情况 - 续

公司总部位于广东省深圳市。

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

公司的母公司为招商局蛇口工业区有限公司，最终控股股东为招商局集团有限公司。

2. 遵循企业会计准则的声明

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

3. 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据新会计准则厘定。

会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

记账本位币

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

记账基础和计价原则

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

现金等价物

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

外币业务折算

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

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

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

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

金融工具的公允价值确定方法

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

金融资产的确认及计量

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产的确认及计量 - 续

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

- 持有至到期投资

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

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

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产的确认及计量 - 续

- 贷款和应收款项

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

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

- 可供出售金融资产

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

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

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

金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融资产减值 - 续

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

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

- 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

- 可供出售金融资产减值

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

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

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

金融资产的终止确认

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

存货

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

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。

库存商品的实际成本包括购买价、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等使存货达到目前场所和状态所发生的支出，发出时采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

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

投资性房地产

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

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

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

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

长期股权投资

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

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

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

- 成本法核算的长期股权投资

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

- 权益法核算的长期股权投资

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

- 权益法核算的长期股权投资 - 续

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

- 收购少数股权

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

- 处置长期股权投资

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

固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

<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%
电子设备、家具、器具及其他	5 - 10年	5%	9.5% - 19%

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

固定资产及折旧 - 续

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

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

在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

长期待摊费用

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

金融负债

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

金融负债 - 续

- 其他金融负债

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

- 财务担保合同

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

衍生工具

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

嵌入衍生工具

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

职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

预计负债

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

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

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

可转换债券

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

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

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

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

金融资产与金融负债的抵销

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

权益工具

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

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

维修基金

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

收入确认

- 商品销售收入

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

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

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

- 利息收入

按他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

- 物业管理收入

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

政府补助

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

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

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

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

借款费用

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

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

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

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

所得税

- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

- 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

所得税 - 续

- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

企业合并

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

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

- 同一控制下的企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

- 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

企业合并 - 续

- *非同一控制下的企业合并及商誉* - 续

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

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

租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

- *本集团作为承租人记录经营租赁业务*

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

- *本集团作为出租人记录经营租赁业务*

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

合并财务报表的编制方法

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

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

3. 重要会计政策及会计估计 - 续

合并财务报表的编制方法 - 续

子公司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的股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本集团母公司的股东权益。

外币财务报表折算

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

关联方

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

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

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

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

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

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

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

5. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下：

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

注1：除以下所列地区公司外，公司之其他子公司适用的所得税税率为25%。

5. 税项 - 续

	<u>税率</u>	<u>附注</u>
深圳、珠海地区	18%	(1)
香港地区	16.5%	(2)

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

(2) 根据香港《税务条例》，香港地区子公司的企业所得税税率是16.5%。

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

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

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2008年12月31日止年度

6. 合并财务报表范围

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

6. 合并财务报表范围 - 续

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2008年12月31日止年度

6. 合并财务报表范围 - 续

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2008年12月31日止年度

6. 合并财务报表范围 - 续

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

6. 合并财务报表范围 - 续

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 合并财务报表范围-续

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 货币资金

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

注：其他货币资金的余额主要为远期外汇交易合约及工程款保函的保证金。

8. 交易性金融资产

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

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

9. 应收账款

(1)应收账款账龄分析如下:

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

(2)应收账款按类别披露如下:

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

(3)应收账款坏账准备的变动如下:

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

(4)欠款金额前五名情况如下:

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

(5)应收账款余额中无应收持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

10. 预付款项

(1)预付款项账龄分析如下:

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

(2)预付款项按类别披露如下:

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

(3)预付款项余额中无预付持有公司5%(含5%)以上股份的股东的款项。

11. 其他应收款

(1)其他应收款账龄分析如下:

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

11. 其他应收款 - 续

(2)其他应收款按类别披露如下:

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

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

(3)其他应收款坏账准备的变动如下:

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

(4)欠款金额前五名情况如下:

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

(5)其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注
2008年12月31日止年度

12. 存货

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

(1)房地产开发成本列示如下:

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

12. 存货 - 续

(1) 房地产开发成本列示如下 - 续:

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

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

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

12. 存货 - 续

(2) 房地产开发产品列示如下:

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

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

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

(3) 存货跌价准备列示如下:

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

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

13. 其他流动资产

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

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

14. 可供出售金融资产

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

15. 长期应收款

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

15. 长期应收款 - 续

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

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

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

16. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下

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

16. 长期股权投资 - 续

(1) 长期股权投资详细情况如下 - 续

长期股权投资减值准备变动如下：

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

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

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

注 3：详见附注 6 注 3。

16. 长期股权投资 - 续

(2) 合营企业及联营企业清单及其主要财务信息

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

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

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

17. 投资性房地产

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

截至 2008 年 12 月 31 日止，本集团投资性房地产无抵押的情况。

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

18. 固定资产

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

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

19. 在建工程

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注
2008年12月31日止年度

20. 无形资产

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

21. 长期待摊费用

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

22. 递延所得税资产

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

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

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

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将不迟于 2013 年到期。

23. 资产减值准备

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

24. 短期借款

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

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

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

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

25. 应付票据

<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	143,287,841(注)	97,215,654

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

26. 应付账款

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

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

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

(2)账龄超过一年的大额应付账款情况如下:

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

27. 预收款项

(1)预收款项账龄分析如下:

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

27. 预收款项 - 续

(2)其中, 预收售楼款列示如下:

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

(3)预收款项中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

28. 应付职工薪酬

	年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	年末数 人民币元
工资、奖金、津贴、补贴	119,315,010	389,282,227	409,278,343	99,318,894
职工福利费	1,130,756	31,146,005	31,343,840	932,921
社会保险费	1,910,238	49,717,614	45,920,640	5,707,212
住房公积金	275,771	6,555,169	6,746,897	84,043
工会经费和职工教育经费	13,357,212	14,505,231	12,495,526	15,366,917
因解除劳动关系给予的补偿	-	856,910	856,910	-
其他	230,798	8,714,704	8,455,441	490,061
合计	136,219,785	500,777,860	515,097,597	121,900,048

29. 应交税费

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

注：详见附注 13。

30. 应付利息

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

31. 应付股利

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

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

32. 其他应付款

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

<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	-	4,852,099	往来款

(2)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</u> <u>后偿还金额</u> 人民币元
会德丰地产(中国)有限公司	751,219,269	2年以内	会鹏房地产发展有限公司应付会德丰地产(中国)有限公司代付佛山信捷房地产有限公司投资款	-
深圳市南山开发实业有限公司	479,300,681	1 - 2年	苏州招商南山地产有限公司应付深圳市南山开发实业有限公司代垫款	-

33. 一年内到期的非流动负债

<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	1,810,000,000	300,000,000
一年内到期的其他非流动负债	99,402	-
合计	<u>1,810,099,402</u> (注)	<u>300,000,000</u>

注: 详见附注35、39。

34. 其他流动负债

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

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

35. 长期借款

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

上述借款年利率为 4.60% 至 7.56%。

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

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

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

35. 长期借款 - 续

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

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

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

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

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

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

36. 长期应付款

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

37. 预计负债

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

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

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

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

38. 递延所得税负债

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

39. 其他非流动负债

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

40. 股本

2008年：

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

上述股份每股面值为人民币 1 元。

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

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

40. 股本 - 续

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

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

2007 年:

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

上述股份每股面值为人民币 1 元。

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

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。

40. 股本 - 续

2007年 - 续:

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

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

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

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

41. 资本公积

2008年:

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

41. 资本公积 - 续

2008年 - 续:

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

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

注 3: 详见附注 40 注 1。

2007年:

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

注 4: 系 2007 年度公司非公开发行股票增加的股本溢价, 详见附注 40 注 4。

注 5: 详见附注 40 注 3。

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

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

41. 资本公积 - 续

2007年 - 续:

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

42. 盈余公积

	法定 盈余公积金 人民币元	任意 盈余公积金 人民币元	合计 人民币元
2008 年:			
年初余额	471,924,069	140,120,038	612,044,107
本年增加	58,182,397	-	58,182,397
本年减少	-	-	-
年末余额	<u>530,106,466</u>	<u>140,120,038</u>	<u>670,226,504</u>
	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	<u>471,924,069</u>	<u>140,120,038</u>	<u>612,044,107</u>

法定公积金可用于弥补公司的亏损, 扩大公司生产经营或转增公司资本。

43. 未分配利润

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

注 1：提取法定盈余公积

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

注 2：本年度股东大会已批准的现金股利

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

注 3：资产负债表日后决议的利润分配情况

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

注 4：子公司已提取的盈余公积

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

44. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

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

45. 营业收入

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

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

46. 营业成本	<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	2,097,425,056	2,168,237,471
其中：房地产业	1,306,287,950	1,425,622,833
公用事业	532,943,868	556,232,751
物业管理	258,193,238	186,381,887
其他业务	348,057	10,913,479
合计	<u>2,097,773,113</u>	<u>2,179,150,950</u>
47. 营业税金及附加	<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	140,494,261	170,868,736
土地增值税	114,034,707	332,459,873
教育费附加	4,881,497	5,681,485
城市维护建设税	4,280,540	3,288,014
其他	1,289,112	546,972
合计	<u>264,980,117</u>	<u>512,845,080</u>
48. 财务费用	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
利息支出	876,231,262	444,183,293
减：已资本化的利息支出	795,241,730	416,632,345
利息收入	45,967,009	19,993,129
汇兑差额	(127,313,841)	(71,745,003)
减：已资本化的汇兑差额	(115,391,334)	(68,695,959)
手续费及其他	7,813,627	6,095,855
合计	<u>30,913,643</u>	<u>10,604,630</u>

49. 资产减值损失

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

50. 公允价值变动收益

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

注：详见附注 8。

51. 投资收益

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

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

52. 营业外收入

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

注：详见附注 55。

53. 营业外支出

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

54. 所得税

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

54. 所得税 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下:

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

55. 政府补助

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

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

55. 政府补助 - 续

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

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

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

56. 每股收益

(1)计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

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

(2)计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

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

56. 每股收益 - 续

(3)计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

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

57. 扣除非经常性损益后的净利润

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

注：本集团为处置子公司南京富城房地产开发有限公司持有的房地产开发产品—南京国际金融中心，本年度转让了持有的子公司 Elite Trade Investments Limited、富城(中国)有限公司及南京富城房地产开发有限公司的股权，取得的净收益计人民币 702,420,752 元未纳入非经常性损益。本集团处置其他子公司取得的收益已纳入非经常性损益，详见附注 7 注 8、9、10 及附注 52。

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

58. 现金及现金等价物

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

59. 现金流量表补充资料

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

60. 其他与经营活动有关的现金流量

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

61. 其他与投资活动有关的现金流量

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

62. 企业合并

2008年度，本集团发生非同一控制下的企业合并的基本情况如下：

(1) 被合并方上海招商奉瑞置业有限公司基本情况：

上海招商奉瑞置业有限公司的基本情况详见附注6。

(2) 上海招商奉瑞置业有限公司主要财务信息：

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

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

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

62. 企业合并 - 续

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

	<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	-
利润总额	-
净利润	-
经营活动现金净流量	(8,262,365)
投资活动现金净流量	-
筹资活动现金净流量	-
现金及现金等价物净增加额	(8,262,365)

63. 处置子公司

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

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

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

63. 处置子公司 - 续

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

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

63. 处置子公司 - 续

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

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

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

63. 处置子公司 - 续

(2) 本年度处置子公司有关现金流量信息

	金额 人民币元
处置子公司的价格	881,815,665
处置子公司收到的现金和现金等价物	724,948,226
减：子公司持有的现金和现金等价物	43,035,953
处置子公司收到的现金净额	<u>681,912,273</u>

64. 分部报告

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

(1) 主要报告形式-业务分部

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

64. 分部报告 - 续

(2) 次要报告形式

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

65. 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

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

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

(2) 子公司相关信息详见附注 6 所述。

(3) 与本集团发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

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

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 租赁支出

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

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

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

(b) 租赁收入

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

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

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

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(b) 租赁收入 - 续

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

以上交易按协议价格执行。

(c) 供电、供水业务收入

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

以上交易按市场价格执行。

(d) 资产购置

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

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

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

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(d) 资产购置 - 续

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

(e) 担保及保证

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

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

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

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

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

注 2: 系招商局集团(香港)有限公司为瑞嘉投资实业有限公司的借款提供担保。

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(j) 委托贷款

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

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

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

(k) 债权债务往来余额

本集团与关联方之间的债权债务往来余额明细资料如下：

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

65. 关联方关系及其交易 - 续

(4) 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(m) 与联营公司往来

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

(n) 共同投资

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

(o) 关键管理人员报酬

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

66. 金融工具及风险管理

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

1. 风险管理目标和政策

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

66. 金融工具及风险管理 - 续

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

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

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

注：系不交割本金的远期外汇买卖合同之名义本金。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

1.1.2 利率变动风险

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

1.1.3 其他价格风险

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

1.2 信用风险

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

66. 金融工具及风险管理 - 续

1.2 信用风险- 续

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

- 附注 67“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

1.3 流动风险

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

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

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	账面价值 人民币元	总值 人民币元	1年以内 人民币元	1至5年 人民币元	5年以上 人民币元
应收账款	107,177,879	107,177,879	107,177,879	-	-
其他应收款	778,506,128	778,506,128	778,506,128	-	-
可供出售金融资产	1,743,773	1,743,773	1,743,773	-	-
长期应收款	971,960,034	994,476,849	-	994,476,849	-
借款	(12,231,272,185)	(12,231,272,185)	(5,423,956,278)	(6,807,315,907)	-
应付票据	(143,287,841)	(143,287,841)	(143,287,841)	-	-
应付账款	(1,863,688,472)	(1,863,688,472)	(1,863,688,472)	-	-
其他应付款	(3,154,569,035)	(3,154,569,035)	(3,154,569,035)	-	-
合计	<u>(15,533,429,719)</u>	<u>(15,510,912,904)</u>	<u>(9,698,073,846)</u>	<u>(5,812,839,058)</u>	<u>-</u>

66. 金融工具及风险管理 - 续

公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

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

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

67. 或有事项

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

68. 承诺事项

(1) 资本承诺

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

68. 承诺事项 - 续

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	34,918,208	14,965,478
资产负债表日后第2年	25,158,847	12,662,654
资产负债表日后第3年	22,869,126	7,501,727
以后年度	<u>177,107,023</u>	<u>44,656,406</u>
合计	<u>260,053,204</u>	<u>79,786,265</u>

(1) 其他承诺事项

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

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

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

69. 资产负债表日后事项中的非调整事项

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

70. 母公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

(a)其他应收款账龄分析如下：

	年末数				年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	14,588,369,018	100	-	14,588,369,018	9,790,070,734	100	-	9,790,070,734
1至2年	-	-	-	-	514,500	-	-	514,500
合计	<u>14,588,369,018</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>14,588,369,018</u>	<u>9,790,585,234</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>9,790,585,234</u>

(b)其他应收款按类别披露如下：

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注
2008年12月31日止年度

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资

(a)长期股权投资详细情况如下

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

长期股权投资减值准备变动如下:

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

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

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(2) 长期股权投资 - 续

(b) 联营企业清单及其主要财务信息

<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 招商局光明科技园有限公司	深圳	房地产开发、物业管理	200,000,000	49	49	202,060,646	17,521,312	1,800,000	(8,051,627)

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

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(4) 短期借款

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

(5) 长期借款

类别	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	人民币元	原币金额	折算汇率	人民币元
信用借款-人民币	2,700,000,000	1.00	2,700,000,000	450,000,000	1.00	450,000,000
保证借款-人民币	1,860,000,000	1.00	1,860,000,000	2,010,000,000	1.00	2,010,000,000
委托贷款-人民币	600,000,000	1.00	600,000,000	-	-	-
			5,160,000,000			2,460,000,000
减：一年内到期的长期借款	1,550,000,000	1.00	1,550,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
其中：信用借款	450,000,000	1.00	450,000,000	300,000,000	1.00	300,000,000
保证借款	1,100,000,000	1.00	1,100,000,000			
一年后到期的长期借款			<u>3,610,000,000</u>			<u>2,160,000,000</u>

(6) 投资收益

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

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方交易

(a) 担保及保证

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

注 1: 详见附注 65(4)(e)。

注 2: 详见附注 24。

(b) 委托贷款

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

注: 详见附注 65(4)(j)。

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方交易 - 续

(e) 债权债务往来余额

公司与关联方之间的债权债务往来余额明细资料如下：

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

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2008年12月31日止年度

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方关系及其交易 - 续

(e) 债权债务往来余额 - 续

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

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

70. 母公司财务报表主要项目注释 - 续

(7) 关联方关系及其交易 - 续

(f) 资金结算中心资金调度

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

71. 财务报表之批准

公司及合并财务报表于2009年3月27日已经公司董事会批准。

招商局地产控股股份有限公司

2008 年度 管理层提供的补充信息

1、全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

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

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

2、财务报表项目变动情况分析

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

单位：人民币元

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

注：系不交割本金的远期外汇买卖合同，简称 NDF 业务。

管理层提供的补充信息由招商局地产控股股份有限公司下列负责人签署：

公司法定代表人：孙承铭

主管会计工作的负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

2009 年 3 月 27 日