

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：[CMPD]2009-004

## 招商局地产控股股份有限公司 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

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

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

1.3 除下列董事外，其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
柴强	公务	孟焰

1.4 德勤华永会计师事务所为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人孙承铭、主管会计工作负责人黄培坤及会计机构负责人（会计主管人员）徐义霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	招商地产、招商局 B
股票代码	000024、200024
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
注册地址的邮政编码	518067
办公地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼
办公地址的邮政编码	518067
公司国际互联网网址	<a href="http://www.cmpd.cn">http://www.cmpd.cn</a>
电子信箱	investor@cmpd.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书、证券事务代表
姓名	刘 宁
联系地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路六号南海意库三号楼
电话	(0755) 26819600
传真	(0755) 26819680
电子信箱	investor@cmpd.cn

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减（%）	2006 年	
				调整前	调整后
营业收入	3,573,184,200.00	4,111,644,668.00	-13.10%	2,939,402,576.00	2,809,276,609.00
利润总额	1,301,864,971.00	1,454,440,222.00	-10.49%	718,754,354.00	790,844,102.00
归属于上市公司股东的 净利润	1,227,615,829.00	1,157,877,638.00	6.02%	567,912,385.00	631,416,627.00
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	1,254,636,882.00	1,069,028,729.00	17.36%	564,332,307.00	627,687,273.00
经营活动产生的现 金流量净额	-3,919,843,675.00	-4,002,591,582.00	2.07%	-1,920,152,158.00	-1,582,810,754.00
	2008 年末	2007 年末	本年末比上 年末增减 （%）	2006 年末	
				调整前	调整后
总资产	37,437,014,995.00	25,107,163,682.00	49.11%	14,201,844,482.00	12,484,732,889.00
所有者权益（或股东 权益）	14,862,746,365.00	7,902,920,455.00	88.07%	4,338,186,414.00	3,466,981,776.00
股本	1,717,300,503.00	844,867,002.00	103.26%	618,822,672.00	618,822,672.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增 减（%）	2006 年	
				调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.94	1.08	-12.96%	0.918	0.680
稀释每股收益（元/股）	0.94	1.01	-6.93%	0.918	0.641
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元/股）	0.96	0.99	-3.03%	0.912	0.676
全面摊薄净资产收益率（%）	8.26%	14.65%	-6.39 个百分点	13.09%	18.21%
加权平均净资产收益率（%）	13.70%	21.77%	-8.07 个百分点	14.00%	19.74%
扣除非经常性损益后全面摊 薄净资产收益率（%）	8.44%	13.53%	-5.09 个百分点	13.01%	18.10%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	14.01%	20.10%	-6.09 个百分点	13.92%	19.62%

每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-2.28	-4.74	51.90%	-3.10	-2.56
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末	
				调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	8.65	9.35	-7.49%	7.01	5.60

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-22,343,267.00
以前年度已经计提各项减值准备的转回	139,458.00
政府补贴	1,563,062.00
其他营业外收支净额	-7,949,650.00
少数股东损益影响	20,414.00
所得税的影响	1,548,930.00
合计	-27,021,053.00

### 3.3 境内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 元

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按境外会计准则	1,227,615,829.00	1,157,877,638.00	9,242,749,684.00	16,202,575,594.00
按中国会计准则	1,227,615,829.00	1,157,877,638.00	7,902,920,455.00	14,862,746,365.00
按国际会计准则调整的分项及合计：				
商誉	0.00	0.00	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
按国际会计准则	0.00	0.00	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
境内外会计准则差异的说明	本年度根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的净利润均为 1,227,615,829.00 元，根据国际财务报告准则对净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位：股

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

限售股份变动情况表

单位：股

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

## 4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	46,218				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天候投资有限公司	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.97%	50,999,591	49,242,445	无
漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	20,200,000	0	未知
易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	16,753,410	0	未知
鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	14,707,980	0	未知
银华核心价值优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	14,000,074	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	20,200,000		A 股		
易方达价值成长混合型证券投资基金	16,753,410		A 股		
鹏华动力增长混合型证券投资基金	14,707,980		A 股		
银华核心价值优选股票型证券投资基金	14,000,074		A 股		
交银施罗德精选股票证券投资基金	13,571,415		A 股		
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	12,713,095		A 股		
长盛同德主题增长股票型证券投资基金	12,375,568		A 股		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	11,746,780		B 股		
易方达价值精选股票型证券投资基金	11,639,504		A 股		
BOCI SECURITIES LIMITED	9,480,412		B 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	①.交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金、交银施罗德精选股票证券投资基金同属交银施罗德基金管理有限公司管理。 ②.易方达价值成长混合型证券投资基金、易方达价值精选股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理。				

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

#### 1、控股股东：蛇口工业区

法定代表人：傅育宁

注册时间：1992 年 2 月

注册资本：人民币 22.36 亿元

经营范围：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；码头、仓储服务；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

#### 2、实际控制人：招商局集团

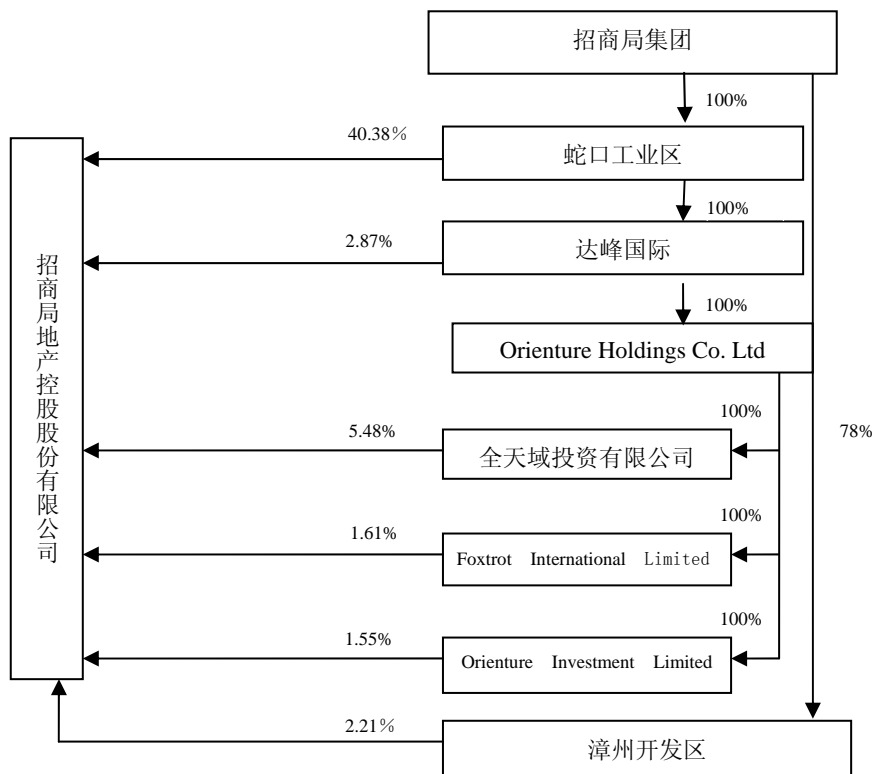
法定代表人：秦晓

注册时间：1986 年 10 月

注册资本：人民币 54 亿元

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

### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
孙承铭	董事长	男	49	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
林少斌	总经理	男	48	2008年09月22日	2011年09月21日	85,720	142,170	2007年度利润分配、参与增发认购	167.05	否
杨天平	董事	男	49	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
杨百千	董事	男	43	2008年09月22日	2011年09月21日	40,400	89,900	2007年度利润分配、参与增发认购	0.00	是
华立	董事	男	37	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
陈 钢	董事	男	50	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
黄培坤	财务总监	男	46	2008年09月22日	2011年09月21日	73,800	130,700	2007年度利润分配、二级市场买入	127.73	否
孟 焰	独立董事	男	53	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	12.00	否
陈燕萍	独立董事	女	50	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	12.00	否
龚兴隆	独立董事	男	60	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	12.00	否
柴 强	独立董事	男	47	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	3.30	否
付刚峰	监事	男	42	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
丁 勇	监事	男	48	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
吴振勤	监事	女	50	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	0.00	是
刘晔	监事	男	36	2008年09月22日	2011年09月21日	0	15,000	二级市场买入、2007年度利润分配	42.41	否
朱瑜	监事	女	26	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	15.84	否
贺建亚	副总经理	男	43	2008年09月22日	2011年09月21日	44,522	97,170	2007年度利润分配、参与增发认购	116.94	否
杨志光	副总经理	男	45	2008年09月22日	2011年09月21日	41,900	77,295	2007年度利润分配、参与增发认购	117.07	否
胡建新	副总经理	男	50	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	114.33	否
王 立	副总经理	男	53	2008年09月22日	2011年09月21日	13,561	30,187	2007年度利润分配、参与增发认购	115.88	否
朱文凯	副总经理	男	41	2008年09月22日	2011年09月21日	0	0	无	98.82	否
刘 宁	董事会秘书	女	40	2008年09月22日	2011年09月21日	9,000	13,500	2007年度利润分配	74.25	否
合计	-	-	-	-	-	308,903	595,922	-	1,029.62	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况



□ 适用 √ 不适用

## 5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
孙承铭	董事长	17	3	14	0	0	否
林少斌	董事总经理	17	3	14	0	0	否
杨天平	董事	7	1	6	0	0	否
杨百千	董事	17	3	14	0	0	否
华立	董事	17	3	14	0	0	否
陈钢	董事	17	3	14	0	0	否
黄培坤	董事财务总监	17	3	14	0	0	否
孟焰	独立董事	17	2	14	1	0	否
陈燕萍	独立董事	17	3	14	0	0	否
龚兴隆	独立董事	17	3	14	0	0	否
柴强	独立董事	7	1	6	0	0	否

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### (一) 经营环境分析及对公司的影响

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

2008年上半年，国内房地产市场在宏观政策的引导下延续理性调整，一、二季度住房成交面积同比分别下降0.3%和10.8%，住房成交金额分别同比增长5.2%、同比下降4.9%，各项行业数据也平稳回落。进入下半年，随着国内外经济环境的剧烈变化，房地产行业自身与国民经济高相关度和对资金高依赖度的特点导致行业步入了全局性的深度调整之中，表现为深度的量缩价跌和资金困境下的投资减少。2008年三、四季度，住房成交面积同比分别下降27.2%和25.3%，住房成交金额同比分别下降33.9%和26.0%，较上半年各项行业数据深幅回落。资金方面，房地产企业遭遇了销售萎缩和融资渠道收紧的双重压力，在2008

年开发资金来源结构中，通过预收款及定金方式筹集的资金较上年下降了 29.7%，企业通过自筹方式筹集的资金增幅 28%，全年房地产资金缺口激增至 6000 亿元，全国完成房地产开发投资增速同比回落 9.3 个百分点。

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

## （二）应对措施

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

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

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

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

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

2008 “销售年”，公司推盘项目多、推盘量大，面对严峻的市场形势和日益激烈的市场竞争，营销压力明显增加，促进销售、加快资金回流是公司有效缓解资金压力并保障全年业绩的最有效途径。公司积极围绕“促进销售、加快资金回流”的主题展开各项经营管理工作，强化对营销队伍的培训，引入专业销售团队和经验，倡导全员营销的理念；采取“尊重市场、关注竞争、快速销售”的营销策略，执行灵活、有效的定价策略，实现加快销售回款和保持适当盈利空间二者的平衡关系。

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

## 二、公司经营情况回顾

### （一）总体经营情况

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

商品房销售收入 19.40 亿元，结算面积 11.35 万平米；

投资性物业租赁收入 5.03 亿元，租赁面积累计达 625 万平米；

园区供电销售收入 6.79 亿元，售电 84,146 万度；

园区供水销售收入 0.79 亿元，售水 2,841 万吨。

报告期内，公司取得了不俗的销售业绩，完成房地产签约销售金额 64.15 亿元，销售面积 44.52 万平米，平均售价约 14,400

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

## （二）公司主营业务经营情况

### 房地产开发与销售

报告期内，公司在 11 个城市 42 个房地产项目同时开发，截至 2008 年末，公司在售面积 161 万平米，在建及竣工未售面积 330 万平米。

### 投资性物业的经营

公司现有投资性物业可租面积 62.56 万平米，其中，报告期内增加海运中心及南海意库 9 万平米。全年累计完成租赁面积 625 万平米，租赁收入 5.03 亿元，租赁收入较上年同期增长 31%。泰格公寓、花园城中心、科技大厦等主要楼盘租赁收入增长超过 10%。由于新增项目出租率提高需经历一段自然周期，受其影响，2008 年的写字楼和厂房整体出租率较去年同期下降幅度较大。此外受外部因素影响，其他部分物业出租率也有所下降。针对市场的变化对租赁业务产生的影响，公司已经主动应对，采取了保持现有客户、拓展新客户的若干措施，以减少外围因素导致的出租率下降。

### 园区供电供水

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

### 物业管理

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

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

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	营业利润率比上年增减的百分点
房地产开发与销售	193,997.00	97,639.00	50%	-26.18%	-14.99%	-6
投资性物业经营	50,259.00	26,120.00	48%	31.07%	37.53%	-2
房产中介服务	6,009.00	5,651.00	6%	-41.75%	-29.46%	-16
园区供电供水	75,724.00	53,329.00	30%	4.03%	-4.12%	6
物业管理	30,065.00	25,819.00	14%	23.16%	38.53%	-10
主营业务分产品情况						
无	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	

## 6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
深圳	228,438.00	-21.00%
上海	2,682.00	-96.00%
苏州	17,287.00	-41.00%
漳州	9,399.00	-52.00%
天津	23,071.00	0
南京	31,631.00	1,426.00%

北京	40,249.00	1,292.00%
其他	4,561.00	13.00%
合计	357,318.00	-13.00%

#### 6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	94,879,582		2,452,398	97,331,980
其中：衍生金融资产	-	94,879,582		2,452,398	97,331,980
2.可供出售金融资产	3,887,829	-	-2,144,056	-	1,743,773
金融资产小计	3,887,829	94,879,582	-2,144,056	2,452,398	99,075,753
金融负债	50,589,723	-50,589,723		-	-
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	50,589,723	-50,589,723	-	-	-

#### 6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

2007 年非公开发行 A 股股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

单位：（人民币）万元

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		31,687	
			已累计使用募集资金总额		204,727	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产 5%股权	否	40,000	40,000	是	N/A	5,377
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	2,885
收购美伦公寓土地使用权	否	25,000	14,666	注	6,793	注
海月华庭	否	33,000	18,844	注	14,733	注
南京仙林（1—2 期）	否	43,217	43,217	注	16,116	4,144
合计		229,217	204,727			
未达到计划进度和预计收益的说明	1. 公司原募集说明书预计深圳招商地产 2007 年之后净利润可保持稳定增长。2008 年由于受到经济形势，以及深圳招商地产新开工项目尚未达到收入确认条件等因素的影响，2008 年度深圳招商地产实现净利润为人民币 57,876 万元，低于 2007 年度实现的净利润。					

	<p>2. 2008 年新时代广场写字楼收益为人民币 2,226 万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策, 该楼宇年折旧额较原上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币 850 万元。另, 2008 年公司适用税率为 18%, 较原上市公告书中测算的 15% 高 3 个百分点, 如按原上市公告书中口径计算, 2008 年新时代广场收益为人民币 3,029 万元, 接近预期收益水平。</p> <p>3. 因为募集资金到位时间比预计的晚, 美伦公寓、海月华庭的募集资金使用进度比预计的延后, 截至 2008 年 12 月 31 日, 美伦公寓、海月华庭正在开发中, 尚未产生效益。</p> <p>4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益, 其中承诺的依云溪谷一期实现净利润为人民币 4,945 万元, 2008 年度依云溪谷一期实际结转收入的比例为 74%, 实际净利润为人民币 4,144 万元。若该项目全部结转收入, 则实现的净利润将超过原承诺收益水平。截至 2008 年 12 月 31 日止, 依云溪谷二期正在开发中, 尚未产生效益。</p>
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	无变更

2008 年公开发行股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

(单位: 万元)

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		346,824	
			已累计使用募集资金总额		346,824	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	16,118	是	8.93%	暂无收益
花园城五期	否	22,000	18,605	是	8,830	暂无收益
科技大厦二期	否	16,000	13,342	是	8.88%	暂无收益
领航塔	否	44,000	43,038	是	31,973	暂无收益
领航园	否	34,000	30,474	是	13,462	暂无收益
雍景湾	否	130,000	92,460	是	52,198	暂无收益
招商观园	否	40,000	13,710	是	50,523	暂无收益
招商澜园	否	70,000	32,221	是	37,115	暂无收益
卫津南路	否	60,000	27,105	是	111,088	暂无收益
招商江湾城	否	40,000	23,999	是	68,424	暂无收益
依云水岸三期	否	26,000	14,937	是	15,088	暂无收益
南桥项目	否	35,000	9,644	是	18,653	暂无收益
颛桥项目	否	38,000	11,171	是	27,485	暂无收益
合计		577,722	346,824			
预计收益的说明	花园城数码大厦及科技大厦二期项目承诺效益为项目内部收益率。					

变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更
--------------------	-----

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

募集资金投入计划表（单位：万元）

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

变更项目情况

适用  不适用

## 6.6 非募集资金项目情况

适用  不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京溪城家园	176,986.00	一期已开工	暂无收益
上海海湾花园	57,416.00	一期已开工	暂无收益
公园·1872	39,867.00	一期 9 号楼竣工入伙，其余尚在施工	实现毛利（扣除营业税及附加、土地增值税）8,353 万元
金山谷	27,312.00	一、二期已开工	暂无收益
上海海德花园二至四期	22,134.00	二期总平施工，三期室内装修	暂无收益
苏州小石城	20,950.00	一期已开工	暂无收益
兰溪谷二期	18,826.00	已竣工，部分单位装修	实现毛利（扣除营业税及附加、土地增值税）39,332 万元
依山郡	17,809.00	一、二期已竣工入伙，三期外架拆除	实现毛利（扣除营业税及附加、土地增值税）2,252 万元
天津西康路 36 号	16,813.00	别墅已竣工入伙，其余尚在施工	实现毛利（扣除营业税及附加、土地增值税）7,660 万元

佛山依云水岸	16,306.00	一、二期已开工	暂无收益
漳州招商花园城	9,272.00	一期已开工	暂无收益
佛山依云上城	8,888.00	一期已开工	暂无收益
上海依云郡二期	8,109.00	已竣工, 2009 年 1 月份入伙	暂无收益
兰溪谷二期二号地块	5,874.00	一期已开工	暂无收益
珠海招商花园城 A	2,334.00	已开工	暂无收益
漳州假日 365	8,561.00	前期策划	暂无收益
重庆花园城	2,793.00	前期策划	暂无收益
西乡高尔夫花园	4,437.00	前期策划	暂无收益
珠海招商花园城 B	1,471.00	前期策划	暂无收益
苏州唯亭	1,190.00	前期策划	暂无收益
合计	467,348.00	-	-

### 6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

适用  不适用

### 6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2008 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案:

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

公司前三年现金分红情况

单位: (人民币) 元

	现金分红金额 (含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	84,486,700.00	1,157,877,638.00	7.30%
2006 年	154,705,668.00	567,912,385.00	27.24%
2005 年	12,376,453.00	421,580,919.00	2.94%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

## § 7 重要事项

### 7.1 收购资产

适用  不适用

单位: (人民币) 万元

交易对方或	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起	本年初至本年	是否为	定价原	所涉及	所涉及	关联关

最终控制方				至本年末为公司贡献的净利润	末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	关联交易（如是，说明定价原则）	则说明	的资产产权是否已全部过户	的债权债务是否已全部转移	系
招商局蛇口工业区有限公司	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、雍景湾六个项目的土地使用权	2008年12月31日	208,185.00	0.00	0.00	是	参考评估价	是	是	大股东
招商局蛇口工业区有限公司	前海湾T102-0183地块的110KV变电站的土地使用权	2008年01月01日	242.00	0.00	0.00	是	参考市场价	是	是	大股东

## 7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
ADF Phoenix IV Limited	Elite Trade Investment Limited 100%的股权	2008年12月01日	88,067.00	-137	70,242.00	否		是	是	无

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

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

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

## 7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00



公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	20,503.80
报告期末对子公司担保余额合计	20,503.80
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	20,503.80
担保总额占公司净资产的比例	1.38%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无。

## 7.4 重大关联交易

### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
招商局蛇口工业区有限公司	0.00	0.00%	208,185.00	47.32%
合计	0.00	0.00%	208,185.00	47.32%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

### 7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京恒世华融房地产有限公司	-444.00	20,624.00	0.00	0.00
深圳招商华侨城投资有限公司	6,758.00	26,173.00	0.00	0.00
招商局漳州开发区有限公司	0.00	0.00	19,223.00	20,085.00
天津兴海房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,390.00	11,733.00
招商局光明科技园有限公司	0.00	0.00	-1,634.00	656.00
招商证券股份有限公司	0.00	0.00	200.00	200.00
招商局航华科贸中心有限公司	0.00	0.00	197.00	197.00
达峰国际股份有限公司	0.00	0.00	-17,531.00	0.00
合计	6,314.00	46,797.00	5,845.00	32,871.00

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

**7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**7.5 委托理财**

适用  不适用

**7.6 承诺事项履行情况**

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	自获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月期满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月期满后 36 个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%，即 11.51 元（经 2005 年度分红：每 10 股派 0.2 元；2006 年度分红：每 10 股派息 2.5 元；2007 年度分红：每 10 股送 3 股转增 2 股派 1 元。该限售价格调整为 7.43 元）。	报告期内，蛇口工业区严格履行了该承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	报告期内，蛇口工业区、漳州开发区以及达峰国际增持了本公司股份，承诺自增持之日起限售一年。	报告期内，蛇口工业区、漳州开发区以及达峰国际均严格履行了该承诺。
重大资产重组时所作承诺	不适用。	不适用。
发行时所作承诺	蛇口工业区在 2007 年本公司可转换公司债券转股申请过程中，承诺自转股事宜完成之日起三年内不转让其拥有的本公司股份。蛇口工业区在 2007 年认购本公司非公开发行的 A 股股票过程中，承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让，即自 2007 年 9 月 24 日至 2010 年 9 月 23 日止不转让该等股份。报告期内，蛇口工业区、漳州开发区参与公开增发认购了本公司股份，承诺自增持之日起限售一年。	报告期内，蛇口工业区、漳州开发区均严格履行了该承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	不适用。	不适用。

**7.7 重大诉讼仲裁事项**

适用  不适用

**7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明****7.8.1 证券投资情况**

适用  不适用

**7.8.2 持有其他上市公司股权情况**

适用  不适用

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资 金额(元)	持有该公司 股份(股)	占该公司 股权比例	期末账面 值(元)	报告期 损益 (元)	报告期所有 者权益变动 (元)	会计核算 科目	股份来源
000004	S T 国农	1,572,275.00	489,824	0.58%	1,743,773.00	0.00	-1,630,975.00	可供出售金 融资产	发起人股

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

## § 8 监事会报告

适用  不适用

### 一、监事会工作情况

报告期内，根据相关法规规定，监事会成员列席参加了历次董事会会议，参与了公司重大决策事项的讨论，认真履行监督职责，对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司管理制度的执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。

监事会认为：公司董事会认真执行了股东大会的决议，履行了职责，没有出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真执行了董事会决议，没有出现违法违规行为。

报告期内，公司监事会共召开了 6 次会议，具体情况如下：

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

以上披露报刊均为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

### 二、监事会对下列事项发表意见

#### （一）依法运作情况

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

#### （二）检查公司财务情况

公司财务制度健全，核算规范，管理有效。财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。注册会计师对公司 2008

年财务报表发表的审计意见是客观的，公允的。

### （三）募集资金使用情况

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

### （四）公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

报告期内，公司进行了包括购买上海奉瑞置业有限公司 90% 股权；通过出售 Elite100% 股权完成南京国际金融中心的整体出售；获取达峰国际借款、获取蛇口工业区的委托贷款等关联交易，监事会认为交易事项表决程序合法合规，交易公开、公平、合理，符合公司业务发展的需要，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

### （五）内部控制的自我评价报告

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

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
<p>审计报告</p> <p>德师报(审)字(09)第 P0194 号</p> <p>招商局地产控股股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)的财务报表，包括 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。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是招商地产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>	

## 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

中国·上海

李渭华

中国注册会计师

黄 玥

2009 年 3 月 27 日

## 9.2 财务报表

## 9.2.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	7,389,133,547.00	4,728,619,945.00	3,588,095,863.00	2,454,024,042.00
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	97,331,980.00			
应收票据				
应收账款	107,177,879.00		56,498,734.00	
预付款项	28,316,856.00		7,295,171.00	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利		3,030,848,071.00		2,447,054,932.00
其他应收款	778,506,128.00	14,588,369,018.00	836,891,695.00	9,790,585,234.00
买入返售金融资产				
存货	23,869,301,251.00		17,167,330,873.00	1,256,600,000.00
一年内到期的非流动资产	40,129.00			
其他流动资产	227,596,742.00		9,608,644.00	
流动资产合计	32,497,404,512.00	22,347,837,034.00	21,665,720,980.00	15,948,264,208.00
非流动资产：				
发放贷款及垫款				

可供出售金融资产	1,743,773.00	1,743,773.00	3,887,829.00	3,887,829.00
持有至到期投资				
长期应收款	971,960,034.00	838,808,511.00		
长期股权投资	771,232,269.00	1,442,068,686.00	568,290,424.00	1,421,238,125.00
投资性房地产	2,632,975,770.00		2,377,676,137.00	
固定资产	284,573,922.00	320,838.00	289,152,145.00	432,040.00
在建工程	39,614,982.00		131,394,118.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	94,212.00		52,463,926.00	
开发支出				
商誉			1,460,212.00	
长期待摊费用	196,539,294.00	349,732.00	8,100,944.00	540,835.00
递延所得税资产	40,876,227.00		9,016,967.00	2,422,142.00
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,939,610,483.00	2,283,291,540.00	3,441,442,702.00	1,428,520,971.00
资产总计	37,437,014,995.00	24,631,128,574.00	25,107,163,682.00	17,376,785,179.00
流动负债：				
短期借款	3,613,956,278.00	2,806,081,100.00	5,671,532,494.00	3,735,866,600.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债			50,589,723.00	
应付票据	143,287,841.00		97,215,654.00	
应付账款	1,863,688,472.00		2,916,864,090.00	1,111,940,000.00
预收款项	2,731,472,693.00		183,053,832.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	121,900,048.00	4,237,517.00	136,219,785.00	3,667,614.00
应交税费	270,545,613.00	291,820.00	317,190,250.00	51,263,149.00
应付利息	41,051,205.00	36,025,186.00	30,685,761.00	25,934,411.00
应付股利	8,778,785.00		22,905,569.00	
其他应付款	3,154,569,035.00	2,688,993,082.00	2,139,591,897.00	2,325,027,310.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	1,810,099,402.00	1,550,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债	459,072,398.00	77,559.00	415,608,438.00	77,559.00
流动负债合计	14,218,421,770.00	7,085,706,264.00	12,281,457,493.00	7,553,776,643.00

非流动负债：				
长期借款	6,807,315,907.00	3,610,000,000.00	3,645,235,019.00	2,160,000,000.00
应付债券				
长期应付款	33,285,411.00		28,790,682.00	
专项应付款				
预计负债	90,466,298.00		1,211,060.00	
递延所得税负债	34,300.00	34,300.00	547,380.00	547,380.00
其他非流动负债	7,984,305.00		5,177,320.00	
非流动负债合计	6,939,086,221.00	3,610,034,300.00	3,680,961,461.00	2,160,547,380.00
负债合计	21,157,507,991.00	10,695,740,564.00	15,962,418,954.00	9,714,324,023.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	844,867,002.00	844,867,002.00
资本公积	8,548,544,784.00	8,928,070,622.00	3,413,857,995.00	3,771,454,441.00
减：库存股				
盈余公积	670,226,504.00	619,275,111.00	612,044,107.00	561,092,714.00
一般风险准备				
未分配利润	3,858,062,286.00	2,670,741,774.00	3,026,575,655.00	2,485,046,999.00
外币报表折算差额	68,612,288.00		5,575,696.00	
归属于母公司所有者权益合计	14,862,746,365.00	13,935,388,010.00	7,902,920,455.00	7,662,461,156.00
少数股东权益	1,416,760,639.00		1,241,824,273.00	
所有者权益合计	16,279,507,004.00	13,935,388,010.00	9,144,744,728.00	7,662,461,156.00
负债和所有者权益总计	37,437,014,995.00	24,631,128,574.00	25,107,163,682.00	17,376,785,179.00

## 9.2.2 利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	3,573,184,200.00	0.00	4,111,644,668.00	12,013,509.00
其中：营业收入	3,573,184,200.00	0.00	4,111,644,668.00	12,013,509.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	3,231,260,734.00	9,903,831.00	2,934,908,413.00	68,005,050.00
其中：营业成本	2,097,773,113.00	0.00	2,179,150,950.00	10,913,479.00
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				

营业税金及附加	264,980,117.00	0.00	512,845,080.00	606,682.00
销售费用	226,715,702.00	0.00	76,214,765.00	
管理费用	203,223,524.00	21,892,381.00	160,771,981.00	15,764,862.00
财务费用	30,913,643.00	-11,988,550.00	10,604,630.00	15,771,376.00
资产减值损失	407,654,635.00	0.00	-4,678,993.00	24,948,651.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	145,469,305.00	0.00	-50,589,723.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	802,815,289.00	594,263,908.00	201,064,535.00	2,493,148,940.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	176,812,461.00	-6,766,935	143,786,639.00	-2,764,486.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,290,208,060.00	584,360,077.00	1,327,211,067.00	2,437,157,399.00
加：营业外收入	24,173,367.00	0.00	129,972,366.00	66,838,104.00
减：营业外支出	12,516,456.00	113,962.00	2,743,211.00	
其中：非流动资产处置损失			1,527,513.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,301,864,971.00	584,246,115.00	1,454,440,222.00	2,503,995,503.00
减：所得税费用	209,864,866.00	2,422,142.00	259,309,334.00	4,807,626.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,092,000,105.00	581,823,973.00	1,195,130,888.00	2,499,187,877.00
归属于母公司所有者的净利润	1,227,615,829.00		1,157,877,638.00	2,499,187,877.00
少数股东损益	-135,615,724.00		37,253,250.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.94		1.09	
（二）稀释每股收益	0.94		1.01	

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,195,335,331.00		3,785,454,537.00	12,013,509.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				



保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	25,520,015.00		57,829,657.00	
收到其他与经营活动有关的现金	887,926,560.00	943,871,952.00	1,756,268,725.00	840,495,790.00
经营活动现金流入小计	7,108,781,906.00	943,871,952.00	5,599,552,919.00	852,509,299.00
购买商品、接受劳务支付的现金	9,374,818,057.00	624,189,311.00	8,213,204,025.00	564,675,851.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	515,097,597.00	15,779,484.00	384,051,253.00	12,625,711.00
支付的各项税费	802,008,011.00	27,209,416.00	547,320,197.00	4,958,636.00
支付其他与经营活动有关的现金	336,701,916.00	4,175,180,346.00	457,569,026.00	3,166,712,824.00
经营活动现金流出小计	11,028,625,581.00	4,842,358,557.00	9,602,144,501.00	3,748,973,022.00
经营活动产生的现金流量净额	-3,919,843,675.00	-3,898,486,605.00	-4,002,591,582.00	-2,896,463,723.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	40,702,142.00	40,702,142.00	14,966,942.00	2,657,823.00
取得投资收益收到的现金	12,870,616.00	23,508,529.00	35,416,464.00	20,170,690.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,772,549.00		304,267,845.00	283,606,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	681,912,273.00			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	738,257,580.00	64,210,671.00	354,651,251.00	306,435,013.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,837,658.00		1,039,817,130.00	
投资支付的现金	1,013,522,765.00	928,808,511.00	628,565,935.00	529,627,200.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,252,240.00		227,583,787.00	
支付其他与投资活动有关	54,886,338.00		19,910,931.00	

的现金				
投资活动现金流出小计	1,157,499,001.00	928,808,511.00	1,915,877,783.00	529,627,200.00
投资活动产生的现金流量净额	-419,241,421.00	-864,597,840.00	-1,561,226,532.00	-223,192,187.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,444,200,352.00	5,777,220,556.00	3,188,359,229.00	2,293,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	666,979,796.00		894,859,229.00	0.00
取得借款收到的现金	8,943,642,350.00	4,795,316,600.00	8,758,782,055.00	5,347,159,600.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	15,387,842,702.00	10,572,537,156.00	11,947,141,284.00	7,640,659,600.00
偿还债务支付的现金	6,329,137,678.00	3,025,102,100.00	3,240,580,558.00	2,220,520,803.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	894,253,290.00	508,865,040.00	510,825,979.00	393,643,480.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,025,535.00		1,992,565.00	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	7,223,390,968.00	3,533,967,140.00	3,751,406,537.00	2,614,164,283.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,164,451,734.00	7,038,570,016.00	8,195,734,747.00	5,026,495,317.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,294,446.00	-889,668.00	-6,337,460.00	-6,852.00
五、现金及现金等价物净增加额	3,813,072,192.00	2,274,595,903.00	2,625,579,173.00	1,906,832,555.00
加：期初现金及现金等价物余额	3,544,984,914.00	2,454,024,042.00	919,405,741.00	547,191,487.00
六、期末现金及现金等价物余额	7,358,057,106.00	4,728,619,945.00	3,544,984,914.00	2,454,024,042.00

## 9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本(或股本)			资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	844,867,002.00	3,413,857,995.00		612,044,107.00		3,026,575,655.00	5,575,696.00	1,241,824,273.00	9,144,744,728.00	618,822,672.00	1,491,566,681.00		706,035,235.00		1,535,728,546.00	-13,966,720.00		4,338,186,414.00		
加：会计政策变更											-1,264,888,649.00		-209,778,892.00		602,640,262.00		159,708,895.00	-712,318,384.00		
前期差错更正																				
其他															822,641.00		51,771,625.00	52,594,266.00		
二、本年年初余额	844,867,002.00	3,413,857,995.00		612,044,107.00		3,026,575,655.00	5,575,696.00	1,241,824,273.00	9,144,744,728.00	618,822,672.00	226,678,032.00		496,256,343.00		2,139,191,449.00	-13,966,720.00	211,480,520.00	3,678,462,296.00		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	872,433,501.00	5,134,686,789.00		58,182,397.00		831,486,631.00	63,036,592.00	174,936,366.00	7,134,762,276.00	226,044,330.00	3,187,179,963.00		115,787,764.00		887,384,206.00	19,542,416.00	1,030,343,753.00	5,466,282,432.00		
（一）净利润						1,227,615,829.00		-135,615,724.00	1,092,000,105.00						1,157,877,638.00		37,253,250.00	1,195,130,888.00		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-23,560,367.00					63,036,592.00	19,428,464.00	58,904,689.00		-388,322,115.00					19,542,416.00	-125,344,362.00	-494,124,061.00		
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-2,144,056.00							-2,144,056.00		-11,694,664.00							-291,262.00	-11,985,926.00	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		(1,028,971.00)							(1,028,971.00)		1,028,970.00								1,028,970.00	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		513,081.00							513,081.00											
4. 其他		(20,900,421.00)					63,036,592.00	19,428,464.00	61,564,635.00		-377,656,421.00					19,542,416.00	-125,053,100.00	-483,167,105.00		

上述（一）和（二）小计		-23,560,367.00				1,227,615,829.00	63,036,592.00	-116,187,260.00	1,150,904,794.00		-388,322,115.00				1,157,877,638.00	19,542,416.00	-88,091,112.00	701,006,827.00
（三）所有者投入和减少资本	450,000,000.00	5,327,220,556.00						304,382,300.00	6,081,602,856.00	226,044,330.00	3,575,502,078.00						1,120,372,907.00	4,921,919,315.00
1. 所有者投入资本	450,000,000.00	5,327,220,556.00						304,382,300.00	6,081,602,856.00	226,044,330.00	3,575,502,078.00						1,120,372,907.00	4,921,919,315.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他																		
（四）利润分配	253,460,101.00			58,182,397.00		-396,129,198.00		-13,258,674.00	-97,745,374.00				115,787,764.00		-270,493,432.00		-1,938,042.00	-156,643,710.00
1. 提取盈余公积				58,182,397.00		-58,182,397.00							115,787,764.00		-115,787,764.00			
2. 提取一般风险准备	253,460,101.00					-337,946,801.00		-13,258,674.00	-97,745,374.00						-154,705,668.00		-1,938,042.00	-156,643,710.00
3. 对所有者（或股东）的分配																		
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结转	168,973,400.00	-168,973,400.00																
1. 资本公积转增资本（或股本）	168,973,400.00	-168,973,400.00																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	1,717,300,503.00	8,548,544,784.00		670,226,504.00		3,858,062,286.00	68,612,288.00	1,416,760,639.00	16,279,507,004.00	844,867,002.00	3,413,857,995.00		612,044,107.00		3,026,575,655.00	5,575,696.00	1,241,824,273.00	9,144,744,728.00

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

□ 适用 √ 不适用

**9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响**

□ 适用 √ 不适用

**9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明**

√ 适用 □ 不适用

合并范围新增子公司:

1、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%。

2、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%。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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%。

合并范围减少子公司:

1、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。

2、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 Investment 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 Investment Limited 100% 股权转让给瑞嘉投资实业有限公司之子公司 Heighen 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，Heighen

Holdings Limited 持有 Elite Trade Investment Limited 100% 的权益性资本，Elite Trade Investment 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 Investment 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 Investment 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。

3、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。