

招商局地产控股股份有限公司

财务报告

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表

2009年6月30日

	附注	合并		公司	
		期末数 人民币元	期初数 人民币元	期末数 人民币元	期初数 人民币元
资产					
流动资产：					
货币资金	7	8,581,524,874	7,389,133,547	4,981,175,864	4,728,619,945
交易性金融资产	8	3,030,002	97,331,980	-	-
应收账款	9	101,109,079	107,177,879	-	-
应收利息		8,496,618	-	6,996,000	-
预付款项	10	22,816,547	28,316,856	-	-
应收股利		-	-	3,030,848,071	3,030,848,071
其他应收款	11	305,551,610	778,506,128	14,019,320,531	14,588,369,018
存货	12	25,911,768,366	23,869,301,251	-	-
一年内到期的非流动资产		26,753	40,129	-	-
其他流动资产	13	468,481,017	227,596,742	-	-
流动资产合计		<u>35,402,804,866</u>	<u>32,497,404,512</u>	<u>22,038,340,466</u>	<u>22,347,837,034</u>
非流动资产：					
可供出售金融资产	14	3,962,676	1,743,773	3,962,676	1,743,773
长期应收款	15	995,504,562	971,960,034	858,842,093	838,808,511
长期股权投资	16	880,703,192	771,232,269	1,440,243,417	1,442,068,686
投资性房地产	17	2,572,478,999	2,632,975,770	-	-
固定资产	18	271,437,102	284,573,922	308,937	320,838
在建工程	19	44,198,602	39,614,982	-	-
无形资产	20	71,954	94,212	-	-
长期待摊费用	21	183,831,434	196,539,294	254,179	349,732
递延所得税资产	22	96,995,501	40,876,227	-	-
非流动资产合计		<u>5,049,184,022</u>	<u>4,939,610,483</u>	<u>2,303,611,302</u>	<u>2,283,291,540</u>
资产总计		<u>40,451,988,888</u>	<u>37,437,014,995</u>	<u>24,341,951,768</u>	<u>24,631,128,574</u>

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并资产负债表 - 续

2009年6月30日

	附注	合并		公司	
		期末数 人民币元	期初数 人民币元	期末数 人民币元	期初数 人民币元
负债及股东权益					
流动负债：					
短期借款	24	2,066,403,565	3,613,956,278	1,574,325,000	2,806,081,100
交易性金融负债	25	12,686,176	-	-	-
应付票据	26	249,603,713	143,287,841	-	-
应付账款	27	1,579,118,849	1,863,688,472	-	-
预收款项	28	6,520,802,794	2,731,472,693	-	-
应付职工薪酬	29	86,162,490	121,900,048	1,157,742	4,237,517
应交税费	30	287,805,243	270,545,613	6,490,414	291,820
应付利息	31	38,123,915	41,051,205	30,886,620	36,025,186
应付股利	32	8,778,785	8,778,785	-	-
其他应付款	33	3,453,999,105	3,154,569,035	3,712,309,365	2,688,993,082
一年内到期的非流动负债	34	3,880,137,402	1,810,099,402	2,710,000,000	1,550,000,000
其他流动负债	35	774,242,182	459,072,398	77,559	77,559
流动负债合计		18,957,864,219	14,218,421,770	8,035,246,700	7,085,706,264
非流动负债：					
长期借款	36	4,707,619,643	6,807,315,907	2,550,000,000	3,610,000,000
长期应付款	37	40,846,547	33,285,411	-	-
预计负债	38	81,415,203	90,466,298	-	-
递延所得税负债	39	478,080	34,300	478,080	34,300
其他非流动负债	40	7,934,604	7,984,305	-	-
非流动负债合计		4,838,294,077	6,939,086,221	2,550,478,080	3,610,034,300
负债合计		23,796,158,296	21,157,507,991	10,585,724,780	10,695,740,564
股东权益：					
股本	41	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503
资本公积	42	8,548,319,907	8,548,544,784	8,929,845,745	8,928,070,622
盈余公积	43	670,226,504	670,226,504	619,275,111	619,275,111
未分配利润	44	4,173,179,984	3,858,062,286	2,489,805,629	2,670,741,774
外币报表折算差额		70,289,547	68,612,288	-	-
归属于母公司股东权益合计		15,179,316,445	14,862,746,365	13,756,226,988	13,935,388,010
少数股东权益	45	1,476,514,147	1,416,760,639	-	-
股东权益合计		16,655,830,592	16,279,507,004	13,756,226,988	13,935,388,010
负债和股东权益总计		40,451,988,888	37,437,014,995	24,341,951,768	24,631,128,574

附注为财务报表的组成部分

第 1 页至第 73 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

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

项目	附注	合并		公司	
		本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
一、营业收入	46	2,875,777,226	1,446,933,596	-	-
减：营业成本	47	1,628,278,262	791,405,045	-	-
营业税金及附加	48	480,483,907	141,354,234	-	-
销售费用		114,595,993	70,454,628	-	-
管理费用		90,818,800	74,156,042	8,998,837	9,727,718
财务费用	49	34,517,027	34,916,090	(1,618,011)	24,839,168
资产减值损失	50	(107,964)	5,897	-	-
加：公允价值变动收益	51	(108,371,152)	18,587,000	-	-
投资收益	52	188,750,596	(47,849,865)	(1,825,269)	(7,966,372)
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		109,884,894	(5,458,504)	(1,825,269)	(1,695,548)
二、营业利润		607,570,645	305,378,795	(9,206,095)	(42,533,258)
加：营业外收入	53	17,875,375	12,835,038	-	-
减：营业外支出	54	1,355,666	2,062,798	-	-
其中：非流动资产处置损失		318,807	123,147	-	-
三、利润总额		624,090,354	316,151,035	(9,206,095)	(42,533,258)
减：所得税费用	55	142,053,203	98,456,436	-	-
四、净利润		482,037,151	217,694,599	(9,206,095)	(42,533,258)
归属母公司股东的净利润		486,847,748	218,729,005		
少数股东损益		(4,810,597)	(1,034,406)		
五、每股收益：					
(一)基本每股收益	57	0.283	0.207		
(二)稀释每股收益	57	0.283	0.207		
六、其他综合收益		(224,877)	(86,575,026)		
综合收益总额	59	481,812,274	131,119,573		
归属于母公司股东的 综合收益总额		486,622,871	132,153,979		
归属于少数股东的 综合收益总额		(4,810,597)	(1,034,406)		

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

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

	附注	合并		公司	
		本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 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		6,727,241,166	2,370,421,500	-	-
收到的税费返还		9,407	1,607	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	62	824,720,066	744,898,884	3,745,135,936	144,071,808
经营活动现金流入小计		7,551,970,639	3,115,321,991	3,745,135,936	144,071,808
购买商品、接受劳务支付的现金		2,645,911,081	4,759,721,748	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		286,740,876	293,307,234	6,505,053	11,036,012
支付的各项税费		689,645,723	450,227,717	72,411	14,617,769
支付其他与经营活动有关的现金	62	783,250,227	782,526,719	1,974,950,670	2,517,044,083
经营活动现金流出小计		4,405,547,907	6,285,783,418	1,981,528,134	2,542,697,864
经营活动产生的现金流量净额		3,146,422,732	(3,170,461,427)	1,763,607,802	(2,398,626,056)
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	40,702,143	-	40,702,143
取得投资收益收到的现金		413,971	12,515,977	-	-
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		26,214	179,113	-	-
收到的其它与投资活动有关的现金	63	77,277,985	-	-	-
投资活动现金流入小计		77,718,170	53,397,233	-	40,702,143
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		23,382,118	45,104,698	-	-
投资支付的现金		5,327,200	147,957,709	-	90,000,000
取得子公司及其他营业单位 支付的现金净额		-	(3,010,125)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	63	-	21,803,244	-	-
投资活动现金流出小计		28,709,318	211,855,526	-	90,000,000
投资活动产生的现金流量净额		49,008,852	(158,458,293)	-	(49,297,857)
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		75,000,000	226,985,250	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资 收到的现金		75,000,000	226,985,250	-	-
取得借款收到的现金		2,167,067,165	4,411,118,702	1,698,346,000	1,949,295,800
筹资活动现金流入小计		2,242,067,165	4,638,103,952	1,698,346,000	1,949,295,800

招商局地产控股股份有限公司

公司及合并现金流量表 - 续
2009年1月1日至2009年6月30日止期间

	附注	合并		公司	
		本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
偿还债务支付的现金		3,744,278,142	1,806,588,162	2,830,102,100	430,704,800
分配股利、利润或偿付利息 支付的现金		489,256,718	391,557,622	379,265,176	265,903,015
其中：子公司支付给少数股东 的股利、利润		-	20,913,265	-	-
筹资活动现金流出小计		4,233,534,860	2,198,145,784	3,209,367,276	696,607,815
筹资活动产生的现金流量净额		(1,991,467,695)	2,439,958,168	(1,511,021,276)	1,252,687,985
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(325,164)	18,289,630	(30,607)	4,005,956
五、现金及现金等价物净增加额		1,203,638,725	(870,671,922)	252,555,919	(1,191,229,972)
加：期初现金及现金等价物余额	60	7,358,057,106	3,544,984,914	4,728,619,945	2,454,024,042
六、期末现金及现金等价物余额	60	8,561,695,831	2,674,312,992	4,981,175,864	1,262,794,070

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

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

2009年6月30日止期间公司及合并股东权益变动表

	合并								母公司				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司股东权益	少数股东权益	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年期初余额	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
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	(224,877)	-	315,117,698	1,677,259	316,570,080	59,753,508	376,323,588	-	1,775,123	-	(180,936,145)	(179,161,022)
（一）净利润	-	-	-	486,847,748	-	486,847,748	(4,810,597)	482,037,151	-	-	-	(9,206,095)	(9,206,095)
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	(224,877)	-	-	1,677,259	1,452,382	(78,087)	1,374,295	-	1,775,123	-	-	1,775,123
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	2,218,903	-	-	-	2,218,903	-	2,218,903	-	2,218,903	-	-	2,218,903
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	(443,780)	-	-	-	(443,780)	-	(443,780)	-	(443,780)	-	-	(443,780)
4. 其他	-	(2,000,000)	-	-	1,677,259	(322,741)	(78,087)	(400,828)	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	(224,877)	-	486,847,748	1,677,259	488,300,130	(4,888,684)	483,411,446	-	1,775,123	-	(9,206,095)	(7,430,972)
（三）所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	64,642,192	64,642,192	-	-	-	-	-
1. 所有者本期投入资本	-	-	-	-	-	-	75,000,000	75,000,000	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	(10,357,808)	(10,357,808)	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	(171,730,050)	-	(171,730,050)	-	(171,730,050)	-	-	-	(171,730,050)	(171,730,050)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(171,730,050)	-	(171,730,050)	-	(171,730,050)	-	-	-	(171,730,050)	(171,730,050)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期末余额	1,717,300,503	8,548,319,907	670,226,504	4,173,179,984	70,289,547	15,179,316,445	1,476,514,147	16,655,830,592	1,717,300,503	8,929,845,745	619,275,111	2,489,805,629	13,756,226,988

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

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

2008年12月31日止年度公司及合并股东权益变动表

	合并								母公司				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司股东权益	少数股东权益	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	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(减少以“-”号填列)	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) 直接计入股东权益的利得和损失	-	(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	-	-	-	-	-
上述(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. 所有者本期投入资本	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. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对所有者的分配	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. 资本公积转增资本	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-	-	-	-	168,973,400	(168,973,400)	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	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

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。

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2009年6月30日的公司及合并财务状况以及2009年1月1日至2009年6月30日止期间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。本集团在香港的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定港币为其记账本位币。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。

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。

- 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。

- 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；
- (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。

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。

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。

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。

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。

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。

- 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。

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。

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。

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。

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。

所得税

- 当期所得税

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

- 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

- 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

企业合并

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

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

- 同一控制下的企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

- 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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。

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。

期初数和上年同期实际数按照上年外币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%。

	税率	附注
深圳、珠海地区	20%	(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，2009年按20%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20%。

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

经财政部和国家税务总局财关税[2009]21号文批准，自2009年1月1日起至2009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30%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。

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	本集团期末 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>上年末及本期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	本集团期末 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>上年末及本期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	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(注 1)	漳州	房地产	房地产开发及商品房销售	人民币 40,000	40,000	100%	100%
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%

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	本集团期末 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>上年末及本期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%

6. 合并财务报表范围 - 续

上年末及本期末本集团均持有之主要子公司 - 续

名称	注册地点	业务性质	经营范围	注册资本 千元	本集团期末 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
上海招商奉瑞置业有限公司	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%
招商局地产(重庆)花园城有限公司	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	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	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	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%

注 1: 公司之子公司漳州招商房地产有限公司本期向漳州市鸿隆控股有限公司收购了漳州招商鸿隆房地产有限公司 30% 的股份, 作价人民币 13,327,200 元。

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。

7. 货币资金

	期末数			期初数		
	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	64,620	1.00	64,620	50,001	1.00	50,001
—港币	4,758	0.88	4,196	20,276	0.88	17,836
银行存款						
—人民币	8,167,269,289	1.00	8,167,269,289	6,884,738,331	1.00	6,884,738,331
—港币	6,547,901	0.88	5,773,521	8,388,656	0.88	7,393,460
—美元	56,849,255	6.83	388,553,672	68,154,853	6.83	465,827,107
其他货币资金(注)						
—人民币	3,326,163	1.00	3,326,163	12,720,371	1.00	12,720,371
—美元	2,419,000	6.83	16,533,413	2,690,200	6.83	18,386,441
			<u>8,581,524,874</u>			<u>7,389,133,547</u>

注: 其他货币资金的余额主要为远期外汇交易合约、信用卡存款及工程款保函的保证金。

8. 交易性金融资产

	期末公允价值	期初公允价值
	人民币元	人民币元
衍生金融资产	<u>3,030,002 (注)</u>	<u>97,331,980</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 2009 年 6 月 30 日止, 上述远期外汇买卖合约的名义本金共计 241,900,000 美元。该等合约将于 2009 年 7 月 24 日至 2010 年 6 月 2 日期间到期。

9. 应收账款

(1)应收账款账龄分析如下:

账龄	期末数				期初数			
	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	100,720,332	95	2,155,723	98,564,609	106,050,263	94	2,312,665	103,737,598
1至2年	608,547	1	15,799	592,748	1,420,716	1	25,136	1,395,580
2至3年	335,598	-	299,497	36,101	169,547	1	31,982	137,565
3年以上	4,492,685	4	2,577,064	1,915,621	4,700,950	4	2,793,814	1,907,136
合计	106,157,162	100	5,048,083	101,109,079	112,341,476	100	5,163,597	107,177,879

(2)应收账款按类别披露如下:

类别	期末数				期初数				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	4,492,685	4	2,577,064	1,915,621	4,700,950	4	2,793,814	1,907,136	账龄3年以上
其他不重大的款项	101,664,477	96	2,471,019	99,193,458	107,640,526	96	2,369,783	105,270,743	
合计	106,157,162	100	5,048,083	101,109,079	112,341,476	100	5,163,597	107,177,879	

(3)应收账款坏账准备的变动如下:

	金额 人民币元
期初数	5,163,597
本期计提额	153,230
本期转回数	268,744
期末数	5,048,083

(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 %
11,637,450	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	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	15,566,189	100	26,822,305	95
1至2年	7,250,358	-	1,444,551	5
2至3年	-	-	50,000	-
合计	22,816,547	100	28,316,856	100

(2)预付款项按类别披露如下:

类别	期末数 人民币元	期初数 人民币元	分类的依据和理由
单项金额重大的款项	13,616,507	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	9,200,040	14,700,349	
	22,816,547	28,316,856	

(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	期末数				期初数			
	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	256,620,508	62	15,508	256,605,000	625,184,871	71	59,823	625,125,048
1至2年	153,375,221	36	108,048,922	45,326,299	258,550,646	29	108,049,251	150,501,395
2至3年	2,722,401	1	206,773	2,515,628	1,644,540	-	214,920	1,429,620
3年以上	2,886,172	1	1,781,489	1,104,683	3,171,213	-	1,721,148	1,450,065
	415,604,302	100	110,052,692	305,551,610	888,551,270	100	110,045,142	778,506,128

(2)其他应收款按类别披露如下:

类别	期末数			期初数			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	335,257,118	108,033,906(注)	227,223,212	819,625,246	108,033,906	711,591,340	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	2,886,172	1,781,489	1,104,683	3,171,213	1,721,148	1,450,065	账龄3年以上
其他不重大的款项	77,461,012	237,297	77,223,715	65,754,811	290,088	65,464,723	
合计	<u>415,604,302</u>	<u>110,052,692</u>	<u>305,551,610</u>	<u>888,551,270</u>	<u>110,045,142</u>	<u>778,506,128</u>	

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:

	金额 人民币元
期初数	110,045,142
本期计提额	<u>7,550</u>
期末数	<u><u>110,052,692</u></u>

(4)欠款金额前五名情况如下:

前五名欠款总额 人民币元	账龄	占其他应收款总额比例 %
335,257,119	2年以内	81

(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。

12. 存货

类别	期末数			期初数		
	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	24,436,714,745	296,210,000	24,140,504,745	22,931,730,833	296,210,000	22,635,520,833
房地产开发产品	1,763,066,957	-	1,763,066,957	1,227,864,442	-	1,227,864,442
原材料	4,829,298	-	4,829,298	4,450,453	-	4,450,453
低值易耗品及其他	3,530,348	162,982	3,367,366	1,628,505	162,982	1,465,523
	<u>26,208,141,348</u>	<u>296,372,982</u>	<u>25,911,768,366</u>	<u>24,165,674,233</u>	<u>296,372,982</u>	<u>23,869,301,251</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	期末数 人民币元	期初数 人民币元
房地产在建开发成本:					
北京立水桥项目	2008.10	2012.12	434,899	1,930,943,804	1,769,857,158
佛山依云上城	2008.08	2013.03	282,598	1,650,044,819	1,609,776,610
天津卫津南项目	2007.10	2013.09	394,315	1,193,160,174	1,579,060,949
苏州小石城	2008.04	2014.03	462,932	1,529,340,344	1,469,354,406
北京公园·1872	2006.10	2012.12	378,198	1,468,450,563	1,332,885,813
上海海德花园	2006.05	2012.07	150,842	1,033,607,561	1,252,815,691
佛山依云水岸	2008.04	2012.06	324,049	1,396,881,892	1,171,678,450
广州金山谷	2008.02	2015.07	482,973	823,327,460	1,053,695,705
深圳招商澜园	2008.03	2009.12	155,498	1,160,031,373	984,596,333
深圳招商观园	2008.08	2011.08	195,073	968,102,851	936,723,035
上海颀桥项目	2008.07	2011.11	132,539	761,324,870	701,560,844
重庆招商·江湾城	2007.10	2012.10	179,892	794,617,868	681,509,730
上海海湾项目	2008.10	2014.10	163,139	606,447,282	574,159,384
上海南桥项目	2008.03	2010.03	84,502	574,679,136	495,818,192
南京依云溪谷	2006.12	2010.12	100,524	239,460,599	481,672,906
深圳海月华庭	2007.02	2009.09	45,020	393,441,913	328,987,065
漳州招商花园城	2008.07	2011.11	63,701	315,334,462	286,338,846
苏州依云水岸三期	2007.12	2009.08	40,573	302,268,760	279,549,890
深圳依山郡三期	2007.12	2009.08	42,863	301,552,019	215,500,993
深圳花园城五期	2008.03	2010.06	38,833	218,859,378	202,669,933
深圳花园城数码大厦	2007.09	2009.09	30,360	217,862,096	187,526,695
珠海招商花园城 A	2008.12	2011.02	72,484	259,663,388	184,743,841
深圳美伦公寓	2008.03	2009.12	28,557	169,528,637	158,172,763
天津西康路 36 号	2007.03	2009.11	57,942	156,496,099	128,614,510
深圳兰溪谷二期二号地块	2008.08	2011.01	35,890	104,129,392	101,016,614
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.03	29,360	179,802,313	-
其他				75,854,700	79,142,656
小计				18,825,213,753	18,247,429,012
房地产拟开发土地:					
重庆花园城项目	2009.11	2015.08	361,338	1,300,668,928	1,284,527,080
苏州唯亭	2009.12	2012.12	170,818	1,024,977,848	1,022,094,091
深圳雍景湾	2009.09	2012.06	203,935	936,961,851	934,910,249
深圳招商局广场	2009.08	2012.03	143,759	460,141,905	438,047,925
深圳伍兹公寓	2009.08	2012.04	76,649	316,978,877	311,251,663
珠海招商花园城 B	2009.12	2012.07	135,332	277,764,387	270,483,988
深圳西乡高尔夫花园	2009.12	2012.09	109,274	196,250,949	191,832,850
深圳科技大厦二期	2009.03	2010.03	29,360	-	145,544,282
漳州假日 365	2010.03	2012.10	42,534	87,878,247	85,609,693
漳州南炮台	2009.07	2011.11	245,258	615,585,646	-
北京港丽酒店	2009.08	2011.12	118,751	394,292,354	-
小计				5,611,500,992	4,684,301,821
减: 跌价准备				296,210,000	296,210,000
其中: 依云上城				182,370,000	182,370,000
苏州唯亭				113,840,000	113,840,000
合计				24,140,504,745	22,635,520,833(注)

注：截至2009年6月30日止，在建开发成本及拟开发土地中重庆花园城项目、西乡高尔夫花园、雍景湾、招商局广场、伍兹公寓共计357,318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。

(2) 房地产开发产品列示如下：

项目名称	竣工时间	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	期末数 人民币元
深圳兰溪谷二期	2007.06	643,425,198	62,889,086	251,083,649	455,230,635
天津西康路36号已完工别墅	2008.11	193,310,549	-	60,242,648	133,067,901
上海依云郡二期	2008.12	137,060,979	28,960,346	132,237,277	33,784,048
南京依云溪谷一期	2008.06	65,210,305	3,732,110	18,428,926	50,513,489
南京依云溪谷二期	2009.06	-	384,656,971	9,088,702	375,568,269
苏州依云水岸二期	2007.12	46,689,405	-	42,142,145	4,547,260
北京公园·1872一期	2008.12	44,473,904	-	2,920,119	41,553,785
深圳依山郡二期	2008.06	39,876,101	-	7,012,037	32,864,064
漳州珊瑚苑四期	2007.12	20,650,757	-	1,016,463	19,634,294
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	7,614,117	-	963,893	6,650,224
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	3,387,258	-	1,129,214	2,258,044
上海海德花园二期	2009.06	-	281,980,274	66,202,601	215,777,673
漳州金三角商业公寓	2004.12	1,439,657	-	-	1,439,657
天津卫津南项目一期	2009.06	-	520,672,712	152,334,456	368,338,256
广州金山谷一期	2009.05	-	353,414,722	351,006,099	2,408,623
其他		7,575,634	-	-	7,575,634
合计		1,227,864,442	1,636,306,221	1,101,103,706	1,763,066,957

截至2009年6月30日止，北京溪城家园以其项目地块的部分土地使用权(占地面积为106,700平方米)为抵押品，向招商银行北京北三环支行借款人民币82,000,000元。除前述项目外，本集团房地产存货中不存在其他抵押、担保，无停工、烂尾项目。

本期借款费用资本化金额为人民币256,568,371元，为资本化的利息支出(含利息收入)。

(3) 存货跌价准备列示如下：

	期初数 人民币元	本期计提数 人民币元	本期转回数 人民币元	本期转销数 人民币元	期末数 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	162,982	-	-	-	162,982
合计	296,372,982	-	-	-	296,372,982

注：截至2009年6月30日止，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

项目	期末数 人民币元	期初数 人民币元
----	-------------	-------------

预付土地增值税(注)	85,336,554	88,259,891
预付营业税金	261,859,000	86,302,838
预付所得税	104,247,824	35,052,099
预付其他税费	14,323,137	1,935,436
预付租金	-	8,968,112
其他	2,714,502	7,078,366
	<u>468,481,017</u>	<u>227,596,742</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>	期末 <u>公允价值</u> 人民币元	期初 <u>公允价值</u> 人民币元
国农科技股票	<u>3,962,676</u>	<u>1,743,773</u>

15. 长期应收款

<u>项目</u>	期末数 人民币元	期初数 人民币元
委托贷款(注 1)	858,842,093	838,808,511
股权转让尾款(注 2)	<u>136,662,469</u>	<u>133,151,523</u>
合计	<u>995,504,562</u>	<u>971,960,034</u>

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。

截至 2009 年 6 月 30 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的余额计人民币 870,650,580 元，应计利息计人民币 15,302,306 元，未确认融资收益余额计人民币 27,110,793 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。截至2009年6月30日, 上述款项的未确认融资收益余额计人民币19,005,869元, 相应抵减了长期应收款的余额。

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	期初数 人民币元	本期 新增投资 人民币元	本期 权益调整 人民币元	本期 现金股利 人民币元	其他 减少 人民币元	期末数 人民币元
<u>按权益法核算</u>							
深圳招商华侨城投资有限公司	50,000,000	337,847,737	-	110,525,808	-	-	448,373,545
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	1,211,050	-	103,068	-	-	1,314,118
招商局光明科技园有限公司	98,000,000	90,424,274	-	(1,825,269)	-	-	88,599,005
深圳海涛酒店有限公司	4,996,675	5,743,233	-	65,520	413,971	-	5,394,782
天津兴海房地产开发有限公司	6,750,000	80,296,355	-	1,963,199	-	-	82,259,554
深圳招商华侨城物业有限公司	2,500,000	2,776,594	-	(219,574)	-	-	2,557,020
北京恒世华融房地产开发有限公司	14,532,541	13,131,406	-	(176,913)	-	-	12,954,493
深圳 TCL 光电科技有限公司	40,000,000	39,701,620	-	(550,945)	-	-	39,150,675
<u>按成本法核算</u>							
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)	100,000	100,000	-	-	-	-	100,000
合计	417,469,216	771,332,269	-	109,884,894	413,971	-	880,803,192
减：减值准备		100,000					100,000
长期股权投资净额		771,232,269					880,703,192

长期股权投资减值准备变动如下：

被投资公司名称	期初数 人民币元	本期增加数 人民币元	本期转销数 人民币元	期末数 人民币元
深圳市渔人码头酒家有限公司(注)	100,000	-	-	100,000

注：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。

(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 期末资产总额 人民币元	被投资公司 期末负债总额 人民币元	被投资公司 本期营业收入总额 人民币元	被投资公司 本期净利润 人民币元
合营企业									
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	2,602,743,433	1,929,630,175	721,063,407	221,051,617
广州市番禺创新科技园有限公司(注 1)	广州	物业租赁、物业管理	150,000,000	70	50	475,936,540	13,911,004	-	-
深圳招商华侨城物业有限公司	深圳	物业管理	5,000,000	50	50	6,293,678	1,397,755	2,427,686	(439,147)
联营企业									
北京天平物业管理有限公司	北京	物业管理	1,000,000	49	49	2,979,342	359,144	2,964,946	210,344
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	228,211,213	47,396,918	720,000	(3,725,039)
深圳海涛酒店有限公司	深圳	酒店经营	6,000,000	45	45	13,824,118	1,755,266	3,977,409	145,600
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	666,244,869	484,955,319	37,118,197	4,362,664
北京恒世华融房地产开发有限公司(注 2)	北京	房地产开发经营	100,000,000	12	12	920,551,815	812,597,682	1,532,000	(1,474,275)
深圳 TCL 光电科技有限公司	深圳	自有物业开发	200,000,000	40	40	172,979,571	81,148,553	-	(1,377,363)

注 1：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。

注 2：北京恒世华融房地产开发有限公司本期增加注册资本计人民币 5000 万元，公司持股比例降为 12%。

(3) 本集团于 2009 年 6 月 30 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。

财务报表附注
2009年1月1日至2009年6月30日止期间

17. 投资性房地产

	房屋建筑物 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
期初数	2,245,831,068	1,043,391,277	3,289,222,345
本期购置	-	5,262,207	5,262,207
自用房地产或存货转换为投资性房地产	227,500	-	227,500
投资性房地产转换为存货	2,426,551	1,165,991	3,592,542
期末数	2,243,632,017	1,047,487,493	3,291,119,510
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
期初数	584,344,355	71,902,220	656,246,575
本期计提额	49,235,972	13,581,240	62,817,212
投资性房地产转换为存货	353,872	69,404	423,276
期末数	633,226,455	85,414,056	718,640,511
<u>减值准备</u>			
期初数及期末数	-	-	-
<u>净额</u>			
期初数	1,661,486,713	971,489,057	2,632,975,770
期末数	1,610,405,562	962,073,437	2,572,478,999

截至2009年6月30日止，本集团投资性房地产无抵押的情况。

截至2009年6月30日止，本集团尚有净值计人民币551,245,565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>					
期初数	198,330,643	353,161,844	51,596,324	58,497,933	661,586,744
本期购置	-	1,433,420	789,800	1,730,242	3,953,462
本期在建工程转入	-	766,644	-	-	766,644
本期处置及出售	-	1,120,686	336,660	544,229	2,001,575
本期其他减少	-	3,300	-	53,986	57,286
期末数	198,330,643	354,237,922	52,049,464	59,629,960	664,247,989
<u>累计折旧</u>					
期初数	85,350,479	226,470,023	28,538,856	36,653,464	377,012,822
本期计提折旧	2,773,971	5,779,553	2,909,242	6,036,287	17,499,053
本期处置及出售	-	991,908	301,733	383,436	1,677,076
本期其他减少	-	148	-	23,764	23,912
期末数	88,124,450	231,257,520	31,146,365	42,282,552	392,810,887
<u>减值准备</u>					
期初数及期末数	-	-	-	-	-
<u>净额</u>					
期初数	112,980,164	126,691,821	23,057,468	21,844,469	284,573,922
期末数	110,206,193	122,980,402	20,903,099	17,347,408	271,437,102

截至2009年6月30日止，本集团尚有净值为人民币46,865,346元的固定资产产权证尚在办理之中。

19. 在建工程

工程名称	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期完工 转入固定资产 人民币元	本期 其他转出 人民币元	期末数 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	32,800,543	4,036,155	-	-	36,836,698	220,360,000	17	自有资金
供水工程	3,937,896	1,254,608	766,644	-	4,425,860	22,168,616	20	自有资金
改建工程	2,876,543	59,501	-	-	2,936,044	2,936,043	100	自有资金
合计	39,614,982	5,350,264	766,644	-	44,198,602			
减：减值准备	-				-			
在建工程净值	39,614,982				44,198,602			

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>			
期初数	-	222,580	222,580
期末数	-	222,580	222,580
<u>累计摊销</u>			
期初数	-	128,368	128,368
本期计提额		22,258	22,258
期末数		150,626	150,626
<u>净额</u>			
期初数	-	94,212	94,212
期末数		71,954	71,954

21. 长期待摊费用

项目	期末数 人民币元	期初数 人民币元
经营租入固定资产改良支出	174,116,158	183,911,501
户外广告设施费	2,784,463	6,957,351
高尔夫会籍费	254,180	349,732
其他	6,676,633	5,320,710
合计	183,831,434	196,539,294

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	
	期末数 人民币元	期初数 人民币元	期末数 人民币元	期初数 人民币元
应收账款坏账准备	1,319,927	427,869	290,384	85,377
其他应收款坏账准备	692,118	630,143	152,266	126,029
存货跌价准备	162,982	162,982	35,856	32,596
长期股权投资减值准备	100,000	100,000	22,000	20,000
固定资产折旧	244,053	298,286	53,692	53,692
其他长期资产摊销	1,742,300	1,501,667	383,306	388,566
预提土地增值税	417,933,852	154,825,620	95,881,577	38,519,585
预计负债	801,911	8,251,911	176,420	1,650,382
合计	422,997,143	166,198,478	96,995,501	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：

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
可抵扣亏损	7,750,200	29,535,706
可抵扣暂时性差异	155,405,446	146,708,850
合计	163,155,646	176,244,556

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将不迟于2014年到期。

23. 资产减值准备

项目	期初数 人民币元	本期计提 人民币元	本期转回数 人民币元	期末数 人民币元
坏账准备	115,208,739	160,780	268,744	115,100,775
-应收账款	5,163,597	153,230	268,744	5,048,083
-其他应收款	110,045,142	7,550	-	110,052,692
存货跌价准备	296,372,982	-	-	296,372,982
长期股权投资减值准备	100,000	-	-	100,000
合计	411,681,721	160,780	268,744	411,573,757

24. 短期借款

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
信用借款	1,861,005,265	2,802,290,730
保证借款	205,398,300 (注)	811,665,548
合计	<u>2,066,403,565</u>	<u>3,613,956,278</u>

注：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 50,000,000 元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司深圳招商供电有限公司向招商银行深圳蛇口支行借款 22,737,000 美元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

25. 交易性金融负债

	<u>期末公允价值</u> 人民币元	<u>期初公允价值</u> 人民币元
衍生金融负债	<u>12,686,176 (注)</u>	<u>-</u>

注：详见附注 8 所述。

26. 应付票据

<u>类别</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
银行承兑汇票	<u>249,603,713</u>	<u>143,287,841</u>

27. 应付账款

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

<u>股东名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>性质</u>
招商局蛇口工业区有限公司	5,338,724(注)82,395,024		土地款

注：期末数系公司之子公司深圳招商房地产向招商局蛇口工业区购买海运中心地块尚未支付的地价款。

(2)账龄超过一年的大额应付账款情况如下:

单位名称	期末数 人民币元	账龄	未支付原因	资产负债表日 后偿还金额 人民币元
朝阳区房地产经营开发有限公司	40,000,000	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	-

28. 预收款项

(1)预收款项账龄分析如下:

	期末数		期初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1年以内	6,518,412,079	100	2,699,705,236	99
1至2年	499,976	-	29,679,420	1
2至3年	1,890,739	-	2,088,037	-
合计	6,520,802,794	100	2,731,472,693	100

(2)其中,预收售楼款列示如下:

项目名称	期末数 人民币元	期初数 人民币元	预售比例 %	预计竣工时间
深圳海月华庭	1,087,541,458	579,276,285	96	2009年
广州金山谷一期、二期	181,902,198	498,516,765	70	2009年
上海依云郡二期	33,835,963	318,564,899	100	已竣工
佛山依云水岸一期	755,067,477	290,116,266	100	2009年
北京公园·1872一期	670,536,190	285,731,279	77	2010年
上海海德花园二期	208,354,800	211,845,301	68	已竣工
上海海德花园三期	34,751,981	-	30	2009年
上海颛桥项目一期	405,028,126	-	88	2009年
上海南桥项目	228,903,328	-	37	2010年
天津西康路36号	143,954,756	107,936,970	55	2009年
南京依云溪谷二期	276,415,786	89,204,312	65	2009年
南京依云溪谷三期	152,506,581	-	98	2010年
天津卫津南项目一期	173,403,804	79,199,033	57	2009年
重庆招商·江湾城一期	368,778,455	70,627,103	90	2009年
深圳依山郡二期及三期	434,508,974	64,608,350	91	2009年
深圳兰溪谷二期	465,435,706	47,100,566	71	已竣工
苏州依云水岸二期及三期	476,449,169	30,601,109	100	2009年
苏州小石城一期	346,377,692	-	70	2009年
漳州招商花园城一期	11,747,730	-	23	2009年
漳州依云海二期	2,890,301	345,996	99	已竣工
漳州珊瑚苑四期	1,808,913	3,253,942	91	已竣工
其他	41,984,820	17,403,533		

合计 6,502,184,208 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。

29. 应付职工薪酬

	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	期末数 人民币元
工资、奖金、津贴、补贴	99,318,894	208,556,465	242,660,530	65,214,829
职工福利费	932,921	13,356,405	12,685,414	1,603,912
社会保险费	5,707,212	17,246,111	20,348,170	2,605,153
住房公积金	84,043	2,406,281	2,400,932	89,392
工会经费和职工教育经费	15,366,917	5,170,064	5,383,975	15,153,006
因解除劳动关系给予的补偿	-	2,199,437	919,437	1,280,000
其他	490,061	2,068,555	2,342,418	216,198
合计	<u>121,900,048</u>	<u>251,003,318</u>	<u>286,740,876</u>	<u>86,162,490</u>

30. 应交税费

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
企业所得税	132,124,588	109,859,036
营业税	51,419,386	55,480,137
土地增值税(注)	41,669,312	43,687,588
契税	37,110,128	36,600,000
增值税	6,141,130	12,072,972
个人所得税	15,298,138	3,323,067
城市维护建设税	979,181	1,345,840
土地使用税	341,745	341,748
房产税	58,261	57,065
其他	2,663,374	7,778,160
合计	<u>287,805,243</u>	<u>270,545,613</u>

注：详见附注 13。

31. 应付利息

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
短期借款利息	5,456,119	13,616,242
长期借款利息	32,667,795	27,434,963
合计	<u>38,123,915</u>	<u>41,051,205</u>

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

32. 应付股利

<u>投资者名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
天津市森淼投资集团有限公司	8,493,185 (注)	8,493,185
蛇口华苑酒家	285,600	285,600
合计	<u>8,778,785</u>	<u>8,778,785</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。

33. 其他应付款

(1)其他应付款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(2)大额其他应付款情况如下：

<u>单位名称</u>	<u>期末数</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	751,223,639	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	-
北京嘉铭房地产开发有限责任公司	695,581,188	2年以内	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司应付北京嘉铭房地产开发有限责任公司代垫款	-
深圳市南山开发实业有限公司	431,427,130	2年以内	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	-
招商局漳州开发区有限公司	425,215,117	2年以内	漳州招商房地产有限公司应付招商局漳州开发区有限公司代垫款	-

34. 一年内到期的非流动负债

<u>类别</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
一年内到期的长期借款	3,880,038,000	1,810,000,000
一年内到期的其他非流动负债	99,402	99,402
合计	<u>3,880,137,402 (注)</u>	<u>1,810,099,402</u>

注：详见附注36、40。

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

35. 其他流动负债

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
预提土地增值税(注)	738,290,815	439,334,198
保洁、保安外包费	5,768,468	5,853,294
中介机构费用	4,897,891	3,000,000
原水费及水电费	5,446,998	2,216,370
服装费	4,593,365	1,639,910
完善智能系统	307,900	1,385,217
土地使用费	4,585,055	-
旅游费	2,664,700	-
降温费	2,426,500	-
其他	5,260,490	5,643,409
合计	<u>774,242,182</u>	<u>459,072,398</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。

36. 长期借款

类别	期末数			期初数		
	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	3,650,000,000	1.00	3,650,000,000	3,950,000,000	1.00	3,950,000,000
保证借款(注1) - 人民币	2,710,000,000	1.00	2,710,000,000	2,590,000,000	1.00	2,590,000,000
- 美元	187,000,000	6.83	1,278,103,671	177,000,000	6.83	1,209,761,935
- 港币	130,000,000	0.88	114,647,000	130,000,000	0.88	114,647,000
委托借款 - 人民币	752,906,972	1.00	752,906,972	752,906,972	1.00	752,906,972
抵押借款(注2) - 人民币	82,000,000	1.00	82,000,000	-	-	-
			8,587,657,643			8,617,315,907
减：一年内到期的长期借款			3,880,038,000			1,810,000,000
其中：信用借款			1,100,000,000			450,000,000
保证借款			2,465,038,000			1,360,000,000
委托借款			300,000,000			-
抵押借款			15,000,000			-
一年后到期的长期借款			<u>4,707,619,643</u>			<u>6,807,315,907</u>

上述借款年利率为 2.045% 至 7.72%。

注 1：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。

公司向招商银行新时代支行借款人民币 110,000,000 元，向招商银行蛇口支行借款 400,000,000 元，均由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司深圳招商房地产有限公司向招商银行新时代支行借款人民币500,000,000元，由招商局蛇口工业区有限公司提供担保。

公司之子公司佛山鑫城房地产有限公司向中国建设银行佛山分行借款人民币50,000,000元，由公司和会德丰地产有限公司提供担保，提供担保金额分别为人民币25,000,000元和人民币25,000,000元。

公司之子公司瑞嘉投资实业有限公司向 ING Bank N.V., Hong Kong Branch 借款50,000,000美元，由招商局集团有限公司提供担保。

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60,000,000美元，由招商局集团有限公司提供担保。

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美元和130,000,000港币，由招商局集团有限公司提供担保。

公司之子公司招商供电有限公司向 ING 银行上海分行借款30,000,000美元(折合人民币205,038,000元)，由公司提供担保。

注2：招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司以其公司持有的土地使用权向招商银行北京北三环支行借款人民币82,000,000元。

37. 长期应付款

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
本体维修基金	40,846,547	33,285,411
减：一年内到期的长期应付款	-	-
一年后到期的长期应付款	<u>40,846,547</u>	<u>33,285,411</u>

38. 预计负债

类别	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	期末数 人民币元
预计费用(注1)	82,214,387	-	1,601,095	80,613,292
龟山别墅诉讼案(注2)	7,450,000	-	7,450,000	-
延迟办证诉讼案	801,911	-	-	801,911
合计	<u>90,466,298</u>	-	<u>9,051,095</u>	<u>81,415,203</u>
减：一年内到期的预计负债	-	-	-	-
一年后到期的预计负债	<u>90,466,298</u>	-	<u>9,051,095</u>	<u>81,415,203</u>

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。2008 年度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。本期原告撤诉, 公司转回了已预计的负债。

39. 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	
	期末数	期初数	期末数	期初数
	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	2,390,400	171,498	478,080	34,300

40. 其他非流动负债

	期末数	期初数
	人民币元	人民币元
递延租金收入	3,650,020	3,650,020
市水务局拨基建款	2,787,686	2,837,387
文化事业发展专项资金	1,500,000	1,500,000
其他水务拨款	96,300	96,300
合计	8,034,006	8,083,707
减: 一年内到期的其他非流动负债	99,402	99,402
一年后到期的其他非流动负债	7,934,604	7,984,305

41. 股本

	期初数 (股)	本期增(减)			期末数 (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	731,298,105	-	-	-	731,298,105
2. 外资持股	197,709,640	-	-	(200)	197,709,440
其中: 境外法人持股	197,709,640	-	-	(200)	197,709,440
3. 高管持股	473,789	-	-	(41,850)	431,939
有限售条件股份合计	929,481,534	-	-	(42,050)	929,439,484

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	646,407,544	-	-	26,850	646,434,394
2. 境内上市外资股	141,411,425	-	-	15,200	141,426,625
无限售条件股份合计	787,818,969	-	-	42,050	787,861,019
四、股份总数	1,717,300,503	-	-	-	1,717,300,503

上述股份每股面值为人民币 1 元。

42. 资本公积

项目	期初数 人民币元	本期增加数 人民币元	本期减少数 人民币元	期末数 人民币元
股本溢价	8,433,024,544	-	2,000,000	8,431,024,544
其中：投资者投入的股本	8,884,412,549	-	-	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	(321,792,022)	-	2,000,000(注)	(323,792,022)
资本公积转增股本	(168,973,400)	-	-	(168,973,400)
其他资本公积	115,520,240	1,775,123	-	117,295,363
其中：被投资单位除净损益外所有者权益 其他变动	11,392,790	-	-	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	(284,308)	1,775,123	-	1,490,815
原制度资本公积转入	104,411,758	-	-	104,411,758
合计	8,548,544,784	1,775,123	2,000,000	8,548,319,907

注：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。

43. 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
期初余额	530,106,466	140,120,038	670,226,504
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
期末余额	530,106,466	140,120,038	670,226,504

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。

44. 未分配利润

	本期数 人民币元	上年数 人民币元
期初未分配利润	3,858,062,286	3,026,575,655
加：本期净利润	486,915,971	1,227,615,829
减：提取法定盈余公积(注 1)	-	58,182,397
可供股东分配的利润	4,344,978,257	4,196,009,087
减：应付股利-股东大会已批准的 上年度现金股利(注 2)	171,730,050	84,486,700
减：应付股利-股东大会已批准的 上年度股票股利	-	253,460,101
期末未分配利润	4,173,248,207	3,858,062,286
其中：资产负债表日后决议分配的现金股利	-	171,730,050

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 2009 年 4 月召开的 2008 年度股东大会决议，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。

45. 少数股东权益

本集团重要子公司少数股东权益如下：

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
佛山鑫城房地产有限公司	465,054,137	469,268,062
苏州双湖房地产有限公司	427,599,120	427,625,726
上海丰扬房地产开发有限公司	230,986,760	231,712,648
招商局嘉铭(北京)房地产有限公司	174,688,445	99,912,892
苏州招商南山地产有限公司	73,969,558	76,078,951
漳州招商房地产有限公司	56,858,013	71,887,922
蛇口兴华实业股份有限公司	36,304,877	35,982,232
成都招商置地有限公司	19,281,422	19,289,542
天津招商房地产有限公司	18,474,495	11,136,311
北京康拉德房地产有限公司	11,727,376	12,000,000
广州启迪科技园投资有限公司	8,226,230	8,226,530
深圳招商水务有限公司	591,538	628,070
会鹏房地产发展有限公司	(59,556,068)	(54,415,380)
其他	12,308,244	7,427,133
合计	1,476,514,147	1,416,760,639

46. 营业收入	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
主营业务		
其中：房地产业	2,407,393,782	978,538,128
公用事业	302,710,854	328,121,344
物业管理	165,672,590	140,274,124
合计	2,875,777,226	1,446,933,596

前五名客户营业收入总额为人民币 125,761,724 元(上年同期：人民币 145,124,418 元)，占全部营业收入的比例为 4.37%(上年同期：10%)。

47. 营业成本	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
主营业务		
其中：房地产业	1,279,625,305	443,610,732
公用事业	215,358,646	236,517,388
物业管理	133,294,311	111,276,925
合计	1,628,278,262	791,405,045

48. 营业税金及附加	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
营业税	129,410,111	55,798,758
土地增值税	344,756,208	82,566,795
教育费附加	2,919,672	1,952,984
城市维护建设税	2,335,284	886,873
其他	1,062,632	148,824
合计	480,483,907	141,354,234

49. 财务费用	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元

利息支出	305,057,589	357,635,301
减：已资本化的利息支出	262,854,000	308,682,234
利息收入	(15,893,999)	(19,286,930)
减：已资本化的利息收入	(6,285,629)	-
汇兑差额	349,430	110,212,804
减：已资本化的汇兑差额	-	106,898,892
手续费及其他	1,572,378	1,936,041
合计	<u>34,517,027</u>	<u>34,916,090</u>
50. 资产减值损失	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
坏账损失	<u>(107,964)</u>	<u>5,897</u>
合计	<u>(107,964)</u>	<u>5,897</u>
51. 公允价值变动收益	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
产生公允价值变动收益的来源：		
交易性金融资产及负债	<u>(108,371,152)</u>	<u>18,587,000</u>
合计	<u>(108,371,152)</u>	<u>18,587,000</u>
52. 投资收益	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
长期股权投资收益	109,884,894	(26,145,808)
其中：按权益法确认收益	109,884,894	(5,458,504)
处置长期股权投资收益	-	(20,687,304)
其他长期股权投资收益	(2,969,391)	-
交易性金融资产收益	<u>81,835,093</u>	<u>(21,704,057)</u>
合计	<u>188,750,596</u>	<u>(47,849,865)</u>
53. 营业外收入	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元

政府补助(注)	8,484,431	11,288,965
预计负债转回	7,450,000	12,900
处置固定资产利得	20,524	185,428
违约金收入	1,847,513	-
其他	72,907	1,347,745
合计	<u>17,875,375</u>	<u>12,835,038</u>

注：详见附注 56。

54. 营业外支出

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
捐赠支出	190,461	1,798,000
处置固定资产损失	318,807	123,148
其他	846,398	141,650
合计	<u>1,355,666</u>	<u>2,062,798</u>

55. 所得税

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	198,172,477	98,616,418
递延所得税费用	(56,119,274)	(159,983)
	<u>142,053,203</u>	<u>98,456,436</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
会计利润	624,158,577	316,151,035
按 20% 的税率计算的所得税费用(上年度 18%)	124,831,715	56,907,186
不可抵扣费用的纳税影响	37,319,173	14,708,684
免税收入的纳税影响	(23,673,865)	(1,166,092)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(13,088,910)	25,369,090
在其他地区的子公司税率不一致的影响	16,665,090	2,637,568
所得税费用	<u>142,053,203</u>	<u>98,456,436</u>

56. 政府补助

	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 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)	7,755,000	10,340,000
税收返还(注 2)	634,730	948,965
太阳能补助(注 3)	45,000	-
合计	<u>8,434,730</u>	<u>11,288,965</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	8,484,431	11,288,965
计入递延损益的政府补助	2,787,686	2,936,789

注 1: 经财政部和国家税务总局财关税[2009]621 号文批准, 自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 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 30% 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。

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的招商澜园项目收到的太阳能应用补助经费。

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。

57. 每股收益

(1) 计算稀释性每股收益时, 归属于普通股股东的当期净利润为:

	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
归属于普通股股东的当期净利润	486,847,748	218,829,005
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>486,847,748</u>	<u>218,829,005</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>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
期初发行在外的普通股股数	1,717,300,503	844,867,002
加：本期发行的普通股加权数	-	140,811,167
期末发行在外的普通股股数	<u>1,717,300,503</u>	<u>985,678,169</u>

(3)计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,717,300,503	985,678,169
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	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	<u>1,717,300,503</u>	<u>985,678,169</u>

58. 扣除非经常性损益后的净利润

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
归属于母公司股东的净利润	486,847,748	218,829,005
加(减)：非经常性损益项目		
- 处置长期投资及固定资产产生的净损益	186,530	20,657,895
- 政府补贴	(729,431)	(948,965)
- 计提的各项减值准备	(107,964)	5,897
- 其他各项营业外收入、支出	(8,315,463)	630,043
- 所得税影响数	480,620	(37,768)
合计	<u>478,362,040</u>	<u>239,136,107</u>

59. 综合收益

	<u>本期累计数</u> 人民币元	<u>上年同期累计数</u> 人民币元
--	----------------------	------------------------

其他综合收益		
-可供出售金融资产公允价值变动净额	2,218,903	-
-与计入所有者权益项目相关的所得税影响	(443,780)	-
-其他	(2,000,000)	(86,575,026)
合计	(224,877)	(86,575,026)
加：净利润	482,037,151	217,694,599
综合收益总额	481,812,274	131,119,573

60. 现金及现金等价物

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
现金		
其中：库存现金	68,816	67,837
可随时用于支付的银行存款	8,561,596,482	7,357,958,898
可随时用于支付的其他货币资金	30,533	30,371
现金及现金等价物余额	8,561,695,831	7,358,057,106
母公司和集团内子公司受限制的现金和现金等价物	19,829,043	31,076,441

61. 现金流量表补充资料

	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	482,037,151	217,694,599
加：资产减值准备	(107,964)	5,897
固定资产折旧	17,499,053	17,414,610
无形资产及投资性房地产摊销	62,839,470	55,632,688
长期待摊费用摊销	11,167,990	1,696,538
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	298,283	(62,281)
公允价值变动损失(减：收益)	108,371,152	(18,587,000)
财务费用	34,517,027	34,916,090
投资损失(减：收益)	(188,750,596)	47,849,865
递延所得税资产减少(减：增加)	(56,119,274)	(73,179)
递延所得税负债增加(减：减少)	443,780	
存货的减少(减：增加)	(2,042,467,115)	(3,092,389,438)
经营性应收项目的减少(减：增加)	484,523,627	(21,405,240)
经营性应付项目的增加(减：减少)	4,232,170,148	(413,154,576)
经营活动产生的现金流量净额	3,146,422,732	(3,170,461,427)

(2) 不涉及现金收支的投资和筹资活动：
 债权转为投资
 债务转为股本

(3) 现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	8,561,695,831	2,674,312,992
减：现金的期初余额	7,358,057,106	3,544,984,914
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	1,203,638,725	(870,671,922)

62. 其他与经营活动有关的现金流量

项目	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
收到其他与经营活动有关的现金		
收到经营性往来款	500,146,184	506,140,616
收到的工程保证金	125,550,342	108,413,538
经营性暂收款	174,655,573	110,708,146
收到的利息	24,367,967	19,636,584
合计	824,720,066	744,898,884
支付其他与经营活动有关的现金		
支付经营性往来款	618,392,498	665,419,106
管理费用支付的现金	32,678,218	33,493,625
退还的工程保证金	65,130,245	49,206,810
销售费用支付的现金	67,049,266	34,407,178
合计	783,250,227	782,526,719

63. 其他与投资活动有关的现金流量

项目	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
收到其他与投资活动有关的现金		
收到远期外汇交易业务现金	77,277,985	-
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	-	21,803,244

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

2009年1-6月

	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	合计 人民币元
营业收入	2,409,508,854	302,710,854	163,557,518	-	2,875,777,226
营业成本	1,281,779,122	215,358,646	131,140,494	-	1,628,278,262
期间费用	166,459,728	26,845,128	10,551,237	36,075,727	239,931,820
营业利润	600,702,413	59,661,717	13,107,035	-65,832,297	607,638,868
资产总额	36,504,343,344	1,565,541,937	289,339,940	2,092,763,667	40,451,988,888
负债总额	21,241,279,003	713,264,423	205,795,240	1,635,819,630	23,796,158,296
补充信息：					
折旧和摊销费用	79,923,496	8,613,477	494,964	2,474,576	91,506,513
当期确认的减值损失	(107,964)	-	-	-	(107,964)
资本性支出					
其中：在建工程支出	59,501	5,290,763	-	-	5,350,264
购置固定资产支出	1,449,679	1,523,893	979,890	-	3,953,462
购置投资性房地产支出	5,262,207	-	-	-	5,262,207

2008年1-6月

	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	合计 人民币元
营业收入	978,538,128	328,121,344	140,274,124	-	1,446,933,596
营业成本	443,610,732	236,517,388	111,276,925	-	791,405,045
期间费用	102,715,535	(14,025,087)	10,801,070	80,035,242	179,526,760
营业利润	294,538,475	104,645,644	10,034,280	(103,839,604)	305,378,795
资产总额	24,104,114,222	1,765,069,959	315,161,205	1,593,183,313	27,777,528,699
负债总额	15,714,815,880	1,037,372,895	240,421,569	1,217,558,632	18,210,168,976
补充信息：					
折旧和摊销费用	10,910,089	9,689,103	916,842	2,351,897	23,867,931
当期确认的减值损失	5,897	-	-	-	5,897
资本性支出					
其中：在建工程支出	36,430,858	6,109,565	-	-	42,540,423
购置固定资产支出	7,724,185	586,370	783,627	36,558	9,130,740
购置无形资产支出	9,280	-	-	-	9,280
购置投资性房地产支出	6,764	-	-	-	6,764

(2) 次要报告形式

2009年1-6月

项目	珠三角区域 人民币元	长三角区域 人民币元	环渤海区域 人民币元	其他区域 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：					
对外营业收入	2,023,856,389	513,536,608	305,440,292	32,943,937	2,875,777,226
二、资产总计	22,463,054,578	7,763,139,013	5,940,850,712	4,318,725,715	40,485,770,018

2008年1—6月

项目	珠三角区域 人民币元	长三角区域 人民币元	环渤海区域 人民币元	其他区域 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：					
对外营业收入	1,049,423,166	309,062,149	17,391,233	71,057,048	1,446,933,596
二、资产总计	13,951,375,504	6,264,322,262	5,088,829,269	2,473,001,664	27,777,528,699

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
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
招商港务(深圳)有限公司	同一最终控股股东
招商局集团有限公司	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
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

(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>本期累计数</u>	<u>上年同期累计数</u>
	人民币元	人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注)	14,787,497	7,853,035

注：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土地使用费和南海意库 1、3、5 栋的租金。

(b) 租赁收入

	<u>本期累计数</u>	<u>上年同期累计数</u>
	人民币元	人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	5,758,446	5,691,260
招商局国际(中国)投资有限公司(注 2)	1,336,124	1,565,753
深圳市招商创业有限公司(注 1)	1,069,400	1,019,720
招商局物流集团有限公司(注 2)	738,854	450,930
深圳市北科创业有限公司(注 3)	335,000	335,000
合计	<u>9,237,824</u>	<u>9,062,663</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写字楼的租金。

注 3：系深圳招商房地产有限公司将蛇口北科创业大厦房屋出租给深圳市北科创业有限公司的递延租金收入。深圳招商房地产有限公司于 2000 年一次性收取租金人民币 10,000,000 元，并从收取租金当年起每年结转租金收入人民币 670,000 元。2009 年 1—6 月结转租金收入人民币 335,000 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) 担保及保证

期末数

期初数

	人民币元	人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注1)	1,215,398,300	1,741,133,590
招商局集团有限公司(注2)	1,187,712,670	1,324,408,935

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510,000,000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550,000,000元；为深圳招商供电有限公司的借款提供担保，担保金额为22,737,000美元，折算为人民币155,398,300元。

注2：系招商局集团有限公司为瑞嘉投资实业有限公司的借款提供担保。

(e) 委托贷款

关联方名称	期末数 人民币元	贷款期限	年利率	本期 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%	11,340,000
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%	10,935,000

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	期末数 人民币元	期初数 人民币元
其他应收款	深圳招商华侨城投资有限公司	104,766,208	261,728,182
	北京恒世华融房地产开发有限公司	-	206,243,158
	招商局光明科技园有限公司	16,676,057	-
	合计	<u>121,442,265</u>	<u>467,971,340</u>
应付账款	招商局蛇口工业区有限公司	<u>5,338,724</u>	<u>82,395,024</u>
其他应付款	招商局漳州开发区有限公司	425,215,117	200,850,000
	天津兴海房地产开发有限公司	148,831,399	117,331,399
	招商局光明科技园有限公司	1,819,610	6,563,954

深圳市蛇口大众投资有限公司	138,235,302	-
招商理财	10,000,000	-
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	1,973,777
北京恒世华融房地产开发有限公司	1,366,970	-
合计	<u>727,442,175</u>	<u>328,719,130</u>

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。

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2009年6月30日，除下表所述资产为港币及美元余额外，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。

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
货币资金	427,398,215	491,624,844
其他应收款	111,678,561	108,790,311
其他应付款	751,232,031	751,219,269
短期借款	1,196,403,565	1,488,956,278
长期借款	1,392,750,671	1,324,408,935
交易性金融资产/负债(注)	1,653,289,740	1,838,644,092

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

2009年6月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 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。2009年6月30日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币751,370万元。

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	101,109,079	101,109,079	101,109,079	-	-
其他应收款	305,551,610	305,551,610	305,551,610	-	-
可供出售金融资产	3,962,676	3,962,676	3,962,676	-	-
长期应收款	995,504,562	995,504,562	-	995,504,562	-
借款	(10,654,061,208)	(10,654,061,208)	(5,946,441,565)	(4,707,619,643)	-
应付票据	(249,603,713)	(249,603,713)	(249,603,713)	-	-
应付账款	(1,579,118,849)	(1,579,118,849)	(1,579,118,849)	-	-
其他应付款	(3,453,999,105)	(3,453,999,105)	(3,453,999,105)	-	-
合计	<u>(14,530,654,948)</u>	<u>(14,530,654,948)</u>	<u>(10,818,539,867)</u>	<u>(3,712,115,081)</u>	<u>-</u>

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

2009年6月30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208,382,801元(2008年12月31日：人民币177,089,955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

	期末数 人民币元	期初数 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	3,130,193,910	3,061,514,027

- 购买固定资产承诺	-	3,613,317
	<u>3,130,193,910</u>	<u>3,065,127,344</u>
(2) 经营租赁承诺		

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	31,077,064	34,918,208
资产负债表日后第2年	24,131,883	25,158,847
资产负债表日后第3年	22,056,111	22,869,126
以后年度	<u>176,526,298</u>	<u>177,107,023</u>
合计	<u>253,791,356</u>	<u>260,053,204</u>

(3) 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7月24日，经本公司六届董事会第五次会议审议通过，公司拟非公开发行A股股票。发行对象为包括控股股东蛇口工业区在内的不超过10名的特定投资者，发行数量合计不超过2亿股，拟募集资金不超过50亿元（未扣除发行费用）。最终发行数量由公司和保荐机构（主承销商）根据申购情况并结合公司募集资金需求协商确定。

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：

	期末数				期初数			
	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	14,019,320,531	100	-	14,019,320,531	14,588,369,018	100	-	14,588,369,018
1至2年	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	14,019,320,531	100	-	14,019,320,531	14,588,369,018	100	-	14,588,369,018

(b)其他应收款按类别披露如下：

	期末数			期初数			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	14,017,215,676	-	14,017,215,676	14,581,472,247	-	14,581,472,247	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	2,104,855	-	2,104,855	6,896,771	-	6,896,771	其他
合计	14,019,320,531	-	14,019,320,531	14,588,369,018	-	14,588,369,018	

(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	期初数 人民币元	本期 新增投资 人民币元	本期 权益调整 人民币元	本期 现金股利 人民币元	本期 其他增加(减少) 人民币元	期末数 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	90,424,274	-	(1,825,269)	-	-	88,599,005
按成本法核算							

招商局地产控股股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日至2009年6月30日止期间

上海招商置业有限公司	3,000,000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
深圳市招商置业顾问有限公司	400,000	400,000	-	-	-	-	400,000
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
瑞嘉投资实业有限公司	(港币)20,000,000	19,919,300	-	-	-	-	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	120,000,000	-	-	-	-	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
		1,442,068,686	-	(1,825,269)	-	-	1,440,243,417
减：减值准备		-					-
长期股权投资净额		1,442,068,686					1,440,243,417

(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>期末资产总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>期末负债总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>本期营业收入总额</u> 人民币元	<u>被投资公司</u> <u>本期净利润</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	228,211,213	47,396,918	720,000	(3,725,039)

(c)公司于2009年6月30日持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受限制。

招商局地产控股股份有限公司

(4) 短期借款

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
信用借款	1,574,325,000	2,406,081,100
保证借款	-	400,000,000
合计	<u>1,574,325,000</u>	<u>2,806,081,100</u>

(5) 长期借款

类别	期末数			期初数		
	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	3,100,000,000	1.00	3,100,000,000	3,300,000,000	1.00	3,300,000,000
保证借款-人民币	2,160,000,000	1.00	2,160,000,000	1,860,000,000	1.00	1,860,000,000
			5,260,000,000			5,160,000,000
减：一年内到期的长期借款			2,710,000,000			1,550,000,000
其中：信用借款			650,000,000			450,000,000
保证借款			1,760,000,000			1,100,000,000
委托借款			300,000,000			-
一年后到期的长期借款			<u>2,550,000,000</u>			<u>3,610,000,000</u>

(6) 投资收益

项目	本期累计数 人民币元	上年同期累计数 人民币元
长期股权投资收益	(1,825,269)	(7,966,372)
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派利润	-	-
按权益法确认收益/损失	(1,825,269)	(1,695,548)
处置长期股权投资收益/损失	-	(6,270,824)
合计	<u>(1,825,269)</u>	<u>(7,966,372)</u>

(7) 关联方交易

(a) 担保及保证

公司作为被担保方：

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司(注 1)	510,000,000	610,000,000

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
--	-------------	-------------

公司作为担保方：

深圳招商供电有限公司(注 2)	205,038,000	205,038,000
佛山鑫城房地产有限公司(注 2)	25,000,000	-
合计	<u>230,038,000</u>	<u>205,038,000</u>

注 1：详见附注 65(4)(e)。

注 2：详见附注 24。

招商局地产控股股份有限公司

(b) 委托贷款

关联方名称	期末数 人民币元	贷款期限	年利率	本期 支付利息 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%	11,340,000
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%	10,935,000

注：详见附注 65(4)(j)。

(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	期末数 人民币元	期初数 人民币元
应收股利	深圳招商房地产有限公司(注)	3,030,848,071	3,030,848,071
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	4,108,504,841	4,516,341,620
	广州招商房地产有限公司	1,231,305,504	1,435,307,998
	天津招胜房地产有限公司	1,314,956,200	1,412,479,200
	招商局地产(北京)有限公司	854,469,017	1,004,249,678
	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	755,370,853	818,769,538
	招商局地产(重庆)花园城有限公司	743,924,502	732,000,000
	苏州招商南山地产有限公司	660,948,829	718,384,807
	上海招商闵盛置业有限公司	350,158,960	646,184,735
	招商局地产(重庆)有限公司	732,663,423	624,777,184
	上海招商奉盛置业有限公司	523,001,746	442,991,746
	上海招商奉瑞置业有限公司	591,932,835	440,099,694
	招商局地产(南京)有限公司	430,670,000	432,170,000
	珠海汇丰房地产有限公司	310,553,517	324,262,128
	漳州招商房地产有限公司	549,709,341	275,002,533
	上海丰扬房地产开发有限公司	220,643,596	220,643,596
	北京康拉德房地产开发有限公司	221,243,158	-
	招商局地产(苏州)有限公司	189,486,511	149,368,200
	瑞嘉投资实业有限公司	81,644,013	80,044,013
	招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司	49,193,991	-
	深圳招商新安置业有限公司	36,305,186	39,883,897
	苏州双湖房地产有限公司	28,360,390	27,087,661
	佛山信捷房地产有限公司	17,011,437	16,777,640
	招商局光明科技园有限公司	16,676,057	-
	珠海源丰房地产有限公司	104,349	104,349
	深圳招商华侨城投资有限公司	75,237	-
	深圳市美越房地产顾问有限公司	40,110	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
	北京恒世华融房地产开发有限公司	-	202,649,674
		14,018,953,601	14,559,626,001

招商局地产控股股份有限公司

科目	关联方名称	期末数	期初数
		人民币元	人民币元
其他应付款	深圳招商供电有限公司	1,135,957,703	1,306,145,715
	招商局地产(苏州)有限公司	486,068,632	46,788,908
	招商局地产(南京)有限公司	329,588,518	99,544,488
	招商局地产(重庆)有限公司	285,834,203	4,404,977
	上海招商置业有限公司	249,726,828	281,316,354
	上海招商奉盛置业有限公司	228,131,763	1,086,344
	深圳招商物业管理有限公司	117,097,709	108,606,766
	深圳市泰格公寓管理有限公司	101,939,686	83,977,078
	北京招商局物业管理有限公司	96,813,124	100,257,959
	蛇口兴华实业股份有限公司	89,709,584	87,253,387
	招商局地产(北京)有限公司	88,531,555	43,206,046
	深圳招商水务有限公司	88,434,231	74,857,464
	深圳城市主场投资有限公司	59,190,279	61,390,279
	深圳招商商业发展有限公司	49,971,617	49,971,617
	深圳招商建设有限公司	49,745,930	49,745,930
	天津招商房地产有限公司	45,436,889	60,770,482
	上海招商局物业管理有限公司	40,303,095	36,516,030
	上海招商房地产有限公司	30,500,688	30,500,688
	上海丰扬房地产开发有限公司	18,816,766	36,698,843
	招商局花园城(北京)房地产开发 有限公司	15,266,268	15,266,268
	漳州招商鸿隆房地产有限公司	11,573,817	11,563,410
	武汉招商局物业管理有限公司	11,343,355	10,312,204
	深圳市招商其乐物业管理有限公司	9,046,359	10,730,161
	天津招胜房地产有限公司	8,065,540	13,898,466
	广州招商房地产有限公司	5,188,159	18,198,541
	南京招商局物业管理有限公司	5,040,722	6,864,460
	招商局光明科技园有限公司	1,819,610	6,563,954
	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	3,435,905
	招商局物业管理有限公司	279,092	13,095,326
	招商局航华科贸中心有限公司	200,000	200,000
	深圳市招商置业顾问有限公司	12,715	12,692
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	
合计	3,663,070,342	2,682,133,645	

注：系根据 2007、2008 年通过的利润分配董事会决议，分回的深圳招商房地产有限公司的利润。

(f) 资金结算中心资金调度

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

71. 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	3.20%	3.16%
	加权平均	3.24%	3.19%
每股收益(人民币元)	基本每股收益	0.283	0.279
	稀释每股收益	0.283	0.279

72. 财务报表项目变动情况分析(单位:人民币元)

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。

报表项目	本期数	对比数	变动幅度	差异原因
货币资金	8,581,524,874	7,389,133,547	16%	因本期房地产预售收入增加而增加
交易性金融资产	3,030,002	97,331,980	-97%	因本期 NDF(注)合同交割减少及 NDF 市场价格波动而减少
其他应收款	305,551,610	778,506,128	-61%	本期收回了部分为合营公司及联营公司代垫的开发资金
存货	25,911,768,366	23,869,301,251	9%	开发成本增加
其他流动资产	468,481,017	227,596,742	106%	因本期销售增加而导致预缴税金增加
可供出售金融资产	3,962,676	1,743,773	127%	公允价值波动而增加
投资性房地产	2,572,478,999	2,632,975,770	-2%	本期减少由于投资性房地产摊销所致
递延所得税资产	96,995,501	40,876,227	137%	因可抵扣暂时性差异增加而增加
短期借款	2,066,403,565	3,613,956,278	-43%	因本期归还了部分借款而减少
应付票据	249,603,713	143,287,841	74%	本期新增银行承兑汇票
预收款项	6,520,802,794	2,731,472,693	139%	因本期房地产预售收入增加而增加
应付利息	38,123,915	41,051,205	-7%	银行借款减少所致
其他应付款	3,453,999,105	3,154,569,035	9%	子公司收到少数股东投入项目垫款增加
一年内到期的非流动负债	3,880,137,402	1,810,099,402	114%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	774,242,182	459,072,398	69%	预提的土地增值税增加所致
长期借款	4,707,619,643	6,807,315,907	-31%	一年内到期的长期借款转入流动负债
营业收入	2,875,777,226	1,446,933,596	99%	房地产销售结转收入增加所致
营业成本	1,628,278,262	791,405,045	106%	本期房地产销售结转成本增加
营业税金及附加	480,483,907	141,354,234	240%	本期房地产销售税金增加
销售费用	114,595,993	70,454,628	63%	本期房地产销售量增加,销售费用相应增加
公允价值变动收益	(108,371,152)	18,587,000	-683%	由于本期 NDF 交割收益增加,相应冲减了原合同对应的公允价值而减少
投资收益	188,750,596	(47,849,865)	-494%	本期对合营公司的投资收益增加及 NDF 交割收益增加
营业外收入	17,875,375	12,835,038	39%	本期预计负债转回所致
所得税费用	142,053,203	98,456,436	44%	本期利润总额增加所致

注:系不交割本金的远期外汇买卖合约,简称 NDF 业务。

73. 财务报表之批准

公司及合并财务报表于 2009 年 8 月 17 日已经公司董事会批准。
