



# 2006年度中期报告全文

公告编号：【CMPD】2006 - 023

## 第一节 重要提示、释义及目录

### （一）重要提示

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

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

没有董事对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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。

本报告期财务会计报告未经审计。

### （二）释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

本公司、公司、招商地产：招商局地产控股股份有限公司

蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司

深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司

招商供电：深圳招商供电有限公司

招商水务：深圳招商水务有限公司

【注】本报告中财务数据或金额的本位币均为人民币元（有特别说明的除外）。

### （三）目 录

公司基本情况.....	2
股本变动和主要股东持股情况.....	4
董事、监事、高级管理人员情况.....	7
管理层讨论与分析.....	7
重要事项.....	11
财务报告.....	14
备查文件.....	65

## 第二节 公司基本情况

### (一) 基本情况

1、公司法定中、英文名称及缩写：

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司

中文名简称：招商地产

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

英文名简称：CMPD

2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所：新加坡交易所

股票简称：G招商局、招商局B

股票代码：000024、200024

3、公司注册地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

公司办公地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

电子信箱：investor@cmpd.cn

4、公司法定代表人：孙承铭

5、董事会秘书：陈宇

董事会证券事务代表：刘宁

联系地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

电子信箱：investor@cmpd.cn

联系电话：(0755) 26819600

传 真：(0755) 26819680

6、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》

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

公司半年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

#### 七、其他有关资料

- 1、公司首次注册日期：1990年9月19日
- 2、公司首次注册地点：深圳市
- 3、企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第101828号
- 4、税务登记号码：国税深字440301618845136、地税登字440305618845136
- 5、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

(1) 境内：德勤华永会计师事务所有限公司

办公地址：上海市延安东路外滩中心30楼

(2) 境外：德勤·关黄陈方会计师行

办公地址：香港中环干诺道中111号永安中心26F

#### (二) 主要财务数据和指标

项目	2006.6.30	2005.12.31	增减
流动资产	7,537,558,887	6,082,116,577	23.93%
流动负债	5,027,081,661	3,438,736,927	46.19%
总资产	10,915,518,670	8,936,565,336	22.14%
股东权益(不含少数股东权益)	3,908,030,843	3,775,757,154	3.50%
每股净资产	6.315	6.102	3.49%
调整后的每股净资产	6.305	6.093	3.48%
项目	2006.1.1至 2006.6.30	2005.1.1至2005.6.30	增减
净利润	138,865,458	231,286,386	-39.96%
扣除非经常性损益后的净利润	136,280,825	229,744,227	-40.68%
每股收益	0.224	0.374	-40.11%
净资产收益率(加权)	3.61%	6.54%	减少2.93个百分点
经营活动产生的现金流量净额	58,220,893	-393,369,698	114.80%

#### 非经常性损益项目(单位：元)

非经常性损益项目	金额
处置固定资产损益	-25,016
减值准备转回	744,582

预计负债转回	1,000,719
捐赠支出	-330,000
公司其他各项营业外收支净额	1,460,634
所得税及少数股东损益的影响	-266,286
合计	2,584,633

按《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》计算的指标：

利润指标	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	5.71%	5.81%	0.36	0.36
营业利润	4.41%	4.48%	0.28	0.28
净利润	3.55%	3.61%	0.22	0.22
扣除非经常性损益后的净利润	3.49%	3.55%	0.22	0.22

按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响(单位：千元)

	2006年1-6月净利润	2006年6月30日净资产
按照中国会计准则	138,865	3,908,031
根据国际会计准则调整：		
资产置换调整	-8,771	-80,743
商誉摊销调整	33,742	141,569
按权责发生制调整退税收入	-9,920	16,889
少数股东权益调整	288	-11,026
递延税项调整	1,826	-45,496
其他	6,521	18,426
按国际会计准则计算	162,551	3,947,650

【注】以上差异主要因远期外汇收益的确认、补贴收入和股权投资差额会计政策的不同而引起。

### 第三节 股本变动和主要股东持股情况

#### （一）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	送股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	251,086,400	40.57%	-40,854,022	+253,822	-40,600,200	210,486,200	34.01%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-

2、国有法人持股	188,288,100	30.43%	-40,861,142	-	-40,861,142	147,426,958	23.82%
3、其他内资持股	35,600	-	+7,120	+102,422	+109,542	145,142	0.02%
其中：							
境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股 (高管股)	35,600	-	+7,120	+102,422	+109,542	145,142	0.02%
4、外资持股	62,762,700	10.14%	-	+151,400	+151,400	62,914,100	10.16%
其中：							
境外法人持股	62,762,700	10.14%	-	-	-	62,762,700	10.14%
境外自然人持股 (高管股)	-	-	-	+151,400	+151,400	151,400	0.02%
二、无限售条件股份	367,736,272	59.43%	+40,854,022	-253,822	+40,600,200	408,336,472	65.99%
1、人民币普通股	204,270,112	33.01%	+40,854,022	-102,422	+40,751,600	245,021,712	39.60%
2、境内上市的外资股	163,466,160	26.42%	-	-151,400	-151,400	163,314,760	26.39%
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	618,822,672	100%	-	-	-	618,822,672	100%

(二) 截止2006年6月30日，本公司股东总数为39,789户，较上年年末减少7,967户，其中A股股东总数为31,467户，B股股东总数为8,322户，分别较上年年末减少3,998户和3,969户。

(三) 前十大股东持股情况(单位：股)

前十大股东持股情况						
序号	股东名称	期初数	本期增减	期末数	占比例	股份性质
1	招商局蛇口工业区有限公司	188,288,100	-40,861,142	147,426,958	23.82%	A股
2	香港全天候投资有限公司	62,762,700	0	62,762,700	10.14%	B股
3	招商证券香港有限公司	3,000,706	15,635,350	18,636,056	3.01%	B股
4	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000	0	18,480,000	2.99%	B股
5	ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430	0	17,735,430	2.87%	B股
6	博时价值增长证券投资基金	11,050,457	2,210,091	13,260,548	2.14%	A股
7	全国社保基金一零八组合	8,606,251	2,901,250	11,507,501	1.86%	A股
8	全国社保基金一零二组合	7,761,760	2,252,341	10,014,101	1.62%	A股
9	洋邦国际有限公司	7,507,402	0	7,507,402	1.21%	A股
10	裕阳证券投资基金	5,155,945	1,860,995	7,016,940	1.13%	A股
前十名A股无限售条件股东持股情况						
序号	股东名称	期末数				

1	博时价值增长证券投资基金	13,260,548
2	全国社保基金一零八组合	11,507,501
3	全国社保基金一零二组合	10,014,101
4	裕阳证券投资基金	7,016,940
5	全国社保基金一零三组合	6,056,434
6	景福证券投资基金	5,809,617
7	中国工商银行 - 易方达价值精选股票型证券投资基金	5,003,080
8	中国工商银行 - 广发策略优选混合型证券投资基金	4,297,031
9	银丰证券投资基金	3,500,000
10	中国农业银行 - 景顺长城内需增长开放式证券投资基金	3,436,168

## 前十名 B 股无限售条件股东持股情况

序号	股东名称	期末数
1	招商证券香港有限公司	18,636,056
2	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000
3	ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430
4	洋邦国际有限公司	7,507,402
5	GUOTAI JUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED	5,799,717
6	HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	5,658,455
7	GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	5,614,644
8	DRAGON BILLION GREATER CHINA MASTER FUND	3,213,671
9	DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENTS	3,196,500
10	DIT-RCM ASIAN SELECTIONS FUND PLC	2,731,889

## 上述股东关联关系或一致行动的说明

(1)招商证券香港有限公司持有的股份中有18,517,556股系由达峰国际股份有限公司委托买入。在对本公司股份增持期间，达峰国际股份有限公司承诺其增持的股份在增持过程中以及增持完毕后24个月内不减持。

(2)达峰国际股份有限公司、香港全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD为蛇口工业区的全资子公司；洋邦国际有限公司为招商局国际有限公司的全资子公司；蛇口工业区为招商局集团有限公司的全资子公司；招商局国际有限公司为招商局集团有限公司的控股子公司。

(3)博时价值增长证券投资基金、全国社保基金一零八组合、全国社保基金一零二八组合、裕阳证券投资基金同属博时基金管理有限公司管理。

(4)2006年2月9日，本公司股权分置改革方案成功实施，公司大股东蛇口工业区原持有的非流通股获得上市流通权，成为有限售条件的流通A股。

(5)2005年11月，经中国证监会证监公司字【2005】108号《关于核准招商局地产控股股份有限公司非上市外资股上市流通的通知》批准，香港全天域投资有限公司所持有的本公司非上市外资股共62,762,700股外资法人股转为B股流通股，自2006年11月1日起可在深圳证券交易所B股市场上市流通。

(6)持有本公司5%以上股份的股东所持股份未有质押或冻结的情况。

## (四)有限售条件股东持股数量及限售条件

股东名称	所持有有限售条件的股份	股份性质	可上市流通时间	承诺的限售条件
------	-------------	------	---------	---------

	数量(股)			
蛇口工业区	147,426,958	A股	2008年2月9日	原非流通股股份自获得上市流通权之日起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（2006年4月，公司完成2005年度分红派息，该限售价格调整为11.49元）。
香港全天域投资有限公司	62,762,700	B股	2006年11月1日	承诺原外资法人股转为流通B股的申请在获得中国证券监督管理委员会的批准后，锁定一年方可流通。

#### 第四节 董事、监事、高级管理人员情况

##### (一) 报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票的情况

姓名	职务	年初持股数(股)		年末持股数(股)		变动原因	
		A股	B股	A股	B股	A股	B股
林少斌	董事总经理	15,600	0	18,720	40,000	股改送股	买入
杨百千	董事、副总经理	0	0	30,400	0	买入	
杨志光	副总经理	0	0	19,900	22,000	买入	买入
贺建亚	副总经理	20,000	0	38,522	20,000	股改送股、买入	买入
孟才	副总经理	0	0	20,000	0		买入
胡建新	副总经理	0	0	0	26,500		买入
黄培坤	财务总监	0	0	0	53,600		买入
陈宇	董事会秘书	0	0	9,000	0	买入	
熊艳	监事	0	0		4,200		买入
章琳媚	监事	0	0	8,600	5,100	买入	买入
持股合计		35,600	0	145,142	151,400		

##### (二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的任职情况没有变化，没有新聘或离任情况。

#### 第五节 管理层讨论与分析

##### (一) 管理层讨论与分析

报告期内，公司秉承积极进取，稳健经营的理念，在全国九个城市拓展房地产开发业务。在建项目数量达到了历史新高。与此同时，随着新的商业物业项目-花园城中心顺利投入运营，公司房屋租赁业务进一步得到了加强。期内，公司供电供水亦保持了良好的经营状态。

2006年是公司的“绩效年”，面对宏观调控的形势，公司采取灵活的经营措施，推行更加严格的项目过程管理，努力提高产品质量和行销能力，争取抓住行业整合的时机，在公司规模快速发展的同时，获得单位盈利能力的同步提升。

## （二）报告期内主要经营情况

### 1、经营成果情况

项目	2006年1- 6月	2005年1- 6月	增减（±%）
主营业务收入	834,650,144	1,007,797,618	-17.18%
主营业务利润	223,341,268	309,758,480	-27.90%
净利润	138,865,458	231,286,386	-39.96%

#### 【注】变动原因说明：

主营业务收入：报告期内房地产开发业务收入较上年同期下降，主要由于本期完工结转销售收入的房地产项目减少，使得房地产开发业务收入下降339,789千元；另一方面，由于公司本期收购了招商局物业管理有限公司，使得物业管理收入增加129,109千元，合计使得本期总体主营业务收入略有下降。

主营业务利润：报告期内房地产业务收入较上年同期下降，主营业务利润率也有所下降。

净利润：报告期主营业务利润减少，且随着公司房地产开发规模的扩大，管理成本增幅较大，综合影响报告期内净利润降低。

### 2、财务状况

项目	2006.06.30	2005.12.31	增减（±%）	主要变动原因
总资产	10,915,518,670	8,936,565,336	22%	报告期内房地产开发项目增加
货币资金	996,088,655	340,515,961	193%	销售收入及银行借款增加
其他应收款	186,825,807	34,960,327	434%	土地保证金增加
存货	6,315,764,185	5,677,796,682	11%	房地产开发投入增加
在建工程	25,554,044	15,228,245	68%	供水工程及电力工程投入增加
应付账款	548,076,864	835,995,343	-34%	支付期初应付地价及工程款
预收账款	1,000,545,767	58,479,028	1611%	预售房款增加
应付工资	42,286,073	37,978,064	11%	新增合并单位
应交税金	11,491,424	52,069,322	-78%	预交税金增加
长期借款	1,810,000,000	1,600,000,000	13%	房地产开发项目投入增加
股东权益	3,908,030,843	3,775,757,154	4%	报告期内净利润增加

### 3、主营业务分行业情况

分行业	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务利润率

	金额 (千元)	比上年增 减(%)	占总额 的比重	金额 (千元)	比上年增 减(%)	占总额 的比重	金额 (千元)	比上年增 减(%)	占总额 的比重	利润率 (%)	比上年增 减(%)
房地产开发 与销售	203,477	-62.55%	24.38%	125,766	-61.59%	21.55%	66,424	-64.75%	29.74%	32.64%	-2.04%
出租物业的 经营	140,489	25.39%	16.83%	70,494	34.88%	12.08%	62,689	15.84%	28.07%	44.62%	-3.68%
园区供电供 水	322,616	-1.49%	38.65%	256,926	-3.53%	44.02%	65,077	6.86%	29.14%	20.17%	1.58%
物业管理	129,109		15.47%	101,289		17.36%	21,687		11.08%	16.80%	

## 【注】

报告期内商品房结转面积2.42万平方米，较上年同期结转量减少65%，导致房地产销售收入大幅下降。

与上年同期相比，泰格公寓为本期出租业务收入和利润的主要增长来源，但由于新出租项目前期推广费用投入较大，导致出租毛利略有下降。

供电收入较上年同期略有下降，受到汇率变动影响，向香港中电购电的成本有所下降，主营业务利润率略有上升。

报告期内公司收购了招商局物业管理有限公司，增加了物业管理业务，上年同期无此项业务。

## (1) 房地产开发与销售

报告期内，公司稳步推进全国发展战略，在全国九个城市（包括深圳、广州、上海、南京、苏州、北京、天津、重庆、漳州）开展以住宅为主的房地产开发业务，苏州、上海等地项目陆续推向市场，深圳以外项目将逐渐成为公司房地产开发业务利润的新来源。

在国家对房地产业采取一系列紧缩政策的情况下，公司采取积极应对措施，业务保持稳健发展。深圳区域本年两个未开工项目（依山郡三期、海月四期）受到调控政策影响，预计需要重新设计、报建，公司拟通过下半年的努力，加快项目进度，努力减少调控政策的影响。深圳区域其他已开工项目兰溪谷二期、依山郡一期、依山郡二期、曦城一期建设进度正常，报告期内先后推出的花园城三期2#地块、依山郡一期销售情况良好，曦城一期4月推出后已基本售罄。上海依云郡项目拆迁工作已经完成，一期示范区已完工并对外展示，其他部分进度正常，计划下半年择机推向市场。苏州依云水岸项目一期推向市场后迅速销售完毕，依云水岸项目二期取得建筑规划许可证，通过努力降低了本项目受是次宏观调控政策的影响，设计工作顺利展开，十月将开工，为该项目持续性开发赢得了先机。

## (2) 出租物业的经营

报告期内，随着深圳房地产市场的发展，公司出租物业的经营业绩亦保持多年的稳健增长态势。报告期内，泰格公寓正式投入运营，出租率逐步上升，截止报告期末，客户出租率超过70%，成为外籍人士常住为主的高档酒店式公寓，由国际知名的新加坡辉盛管理有限公司全程经营管理。另外，新的出租物业花园城中心项目4月底竣工试营业，位于深圳前海物流园区的出租性物业海运中心项目施工进度理想。报告期内，累计

完成出租面积205万平方米，较上年同期增长10.81%。

### （3）园区供电供水

报告期内，深港海底第三条输电电缆运行正常，蛇口区域供电得到充分保障。供水业务在前海物流园区的业务拓展顺利，将为该业务的逐步增长提供保障，由于蛇口区域内工业企业逐步外迁，供水业务收入与上年同期相比有所下降。报告期内，公司完成售电量39,281万度，较上年同期减少1.54%；完成售水量1,503万吨，较上年同期减少5.69%。

### （4）物业管理

报告期内收购招商局物业的股权后，对招商局物业的管理架构和业务发展方向进行了全方位的梳理，致力于提高招商地产与招商局物业的协同作战能力。报告期内物业管理面积达2,000万平方米。

## 4、经营中的问题与困难

持续的宏观调控使房地产行业的经营环境发生较大变化，客户的需求面临多样化，住宅产品结构的调整使精致节能型住宅成为未来发展的方向，开发商在自有资金和项目规划设计能力等各方面也面临新的挑战。公司因应形势的变化，积极调整经营策略，在拓宽各类融资渠道的同时，深入进行市场和产品的研究，不断提高设计和开发能力，力争在新的环境中，取得先机。

## （三）投资情况

### 1、报告期内无募集资金使用情况。

### 2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况（单位：千元）

项目名称	报告期投资额	项目进度	本年收益情况
花园城二期	61,025	06年竣工验收，06年4月底试营业	本年毛利-2,774千元
招商依山郡	142,170	一期竣工，二期主体工程施工	本年毛利50,937千元
苏州依云水岸	34,537	主体工程施工	尚未产生收益
兰溪谷二期	109,549	主体工程施工	尚未产生收益
花园城三期2#地块	68,320	主体工程施工	尚未产生收益
海月四期	5,695	主体工程施工	尚未产生收益
依云听香园	76,117	主体工程施工	尚未产生收益
尖岗山一期	50,929	主体封顶	尚未产生收益
南京仙林项目	7,171	前期策划	尚未产生收益
天津西康项目	10,393	前期策划	尚未产生收益
北京东八里庄	100,585	前期策划	尚未产生收益
海运中心	55,427	主体工程施工	尚未产生收益
番禺金山项目	21,178	前期策划	尚未产生收益
尖岗山二期	11,912	前期策划	尚未产生收益
重庆董家溪项目	9,888	前期策划	尚未产生收益

### 3、报告期内，公司完成固定资产投资17,419千元，其中招商供电实际完成投资4,298千元，主要用于电力

设备的更新和改造；招商地产实际完成投资1,850千元，主要用于更新办公电子设备及运输工具；招商水务实际完成投资9,301千元，主要用于供水管网及水厂设备的更新改造；外地子公司实际完成投资686千元，主要用于购买电子设备及运输工具；招商局物业管理有限公司实际完成投资1,284千元，主要用于电子设备和运输工具的更新。

#### （四）下半年经营计划修改计划

报告期内，未曾对年度经营计划进行修改。

## 第六节 重要事项

### （一）公司治理情况

本公司积极按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规要求，规范公司运作。公司法人治理结构的实际状况与上述文件的要求不存在差异。

报告期内，根据新修订的《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司章程指引》等法律法规的要求，公司及时对《公司章程》进行了修改，并根据《公司章程》的修改，对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》相继进行了修订，另外也特别制定了《募集资金专项存储及使用管理制度》。

### （二）2005年度利润分配方案的执行情况

公司2006年4月7日召开的2005年年度股东大会，确定2005年度利润分配方案为：按已发行之股份618,822,672股计算，每10股派发现金红利0.2元（含税，扣税后A股每10股派0.18元，B股暂不扣税），共计派付现金红利人民币12,376,453元。

公司先后于2006年4月13日和2006年4月20日在《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和巨潮资讯网上披露了《2005年度分红派息公告》，股权登记日为2006年4月21日，除权除息日为2006年4月24日。2006年5月19日，公司已顺利完成分红派息工作。

### （三）2006年半年度利润分配预案

公司2006年半年度不进行利润分配，也不进行公积金转赠股本。

### （四）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，本公司无其他重大诉讼、仲裁事项。

### （五）重大资产收购、出售及资产重组事项

报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

#### （六）重大关联交易

- 1、报告期内本公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易。
- 2、报告期内本公司无资产收购、出售的重大关联交易。
- 3、报告期期末公司与关联方存在的债权、债务或担保事项

（1）截至2006年6月30日止，控股股东蛇口工业区为本公司及其子公司与合营公司的银行借款提供折合人民币963,017千元的担保，为本公司之子公司的保函和银行承兑汇票分别提供人民币151,447千元和人民币162,466千元的担保；

（2）截至2006年6月30日止，本公司应付控股股东蛇口工业区人民币14,416千元；

（3）截至2006年6月30日止，本公司应付联营公司招商局光明科技园有限公司人民币88,728千元；

（4）截至2006年6月30日止，本公司应付控股股东之子公司深圳市招商创业有限公司人民币6,535千元；

（5）截至2006年6月30日止，本公司应付控股股东之子公司香港华商置业有限公司人民币1,624千元。

（6）截至2006年6月30日止，本公司应付最终控股股东之子公司招商局发展有限公司人民币232千元。

（7）截至2006年6月30日止，本公司长期银行借款余额包括招商银行新时代支行受蛇口工业区的委托向本公司发放的人民币500,000千元的三年期委托贷款。

上述事项对本公司无重大影响。

#### 4、其他关联交易

（1）招商水务向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生产用水。

（2）招商供电向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生产用电。

#### （3）土地使用关联交易

本公司供电供水业务的设施、设备以及办公场所均设在蛇口；房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口。因此本公司及从事上述业务的子公司成立以来一直租用蛇口工业区的土地。2006年上半年应付给蛇口工业区土地使用费11,915千元。

#### （七）重大合同及其履行情况

1、报告期内无其他重大托管、承包、租赁事项。

2、在报告期内重大合同履行情况：

（1）本公司获得工商银行蛇口支行核发的最高综合授信额度及等额客户授信额度20.5亿元的确认函，其中融资担保额度16.5亿元（专项用于可转债担保业务），流动资金贷款额度4亿元。期限为2005年08月26日到2006年08月25日。

（2）本公司与建设银行蛇口支行签署授信额度为人民币8亿元的协议，期限为2005年07月04日到2006年07月04日。

（3）本公司与农业银行蛇口支行签署授信额度为人民币5亿元的协议，期限为2006年01月12日到2007年01月12日。

(4) 本公司与民生银行蛇口支行签署授信额度为人民币5亿元的协议，期限为2006年06月09日到2007年06月09日。

(5) 本公司与兴业银行深圳分行签署授信额度为人民币10亿元的协议，期限为2005年04月27日到2006年04月27日，截至2006年6月30日，该授信额度的续期手续正在办理之中。

(6) 本公司与招商银行签署授信额度为人民币20亿元的协议，期限为2006年06月29日到2009年06月28日，此额度由控股股东蛇口工业区提供担保。

(7) 本公司与招商银行深圳新时代支行签署金额为人民币5亿元的委托贷款合同，期限为2005年09月28日到2008年09月27日。

(8) 本公司之子公司深圳招商地产获得工商银行蛇口支行核发的最高授信额度人民币8亿元的确认函，期限为2005年08月26日到2006年08月25日。

(9) 本公司之合营公司深圳招商华侨城投资有限公司与民生银行宝安支行签署金额为人民币5亿元的借款合同，期限为2006年06月09日到2007年06月08日。

(10) 由于本公司需外汇支付电价，为避免汇率波动增加购电成本，公司采取了远期外汇交易保值措施。截至2006年6月30日止，公司未到期的远期外汇交易合同金额合计为USD164,224,000元。

除上述事项外，本公司无涉及金额达公司净资产10%以上的重大合同。

### 3、重大担保事项

根据证监会发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）的要求，本公司对与关联方资金往来和对外担保等情况进行了自查：报告期内，本公司控股股东及其他关联方未有占用本公司资金的情况，本公司也未曾将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用。报告期内，本公司对外担保发生额和余额为0元，对控股子公司的担保发生额和余额为0元。

#### 4、在报告期内本公司无委托他人进行现金资产管理的情况。

#### 5、公司或持有公司股份5%以上（含5%）的股东的承诺事项

(1) 蛇口工业区承诺在作为本公司控股股东期间，保证不再以任何形式（包括但不限于直接经营、间接经营、参与投资）从事与本公司业务、新产品、新技术有竞争或可能构成竞争的业务或活动。同时承诺将促使其全资子公司、拥有50%以上股权或通过其他方式能够实际控制的附属公司亦遵守承诺。在本年度内蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

(2) 在本公司股权分置改革中，蛇口工业区作出如下承诺：(1) 蛇口工业区将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；(2) 蛇口工业区持有的原非流通股股份自获得上市流通权之日起24个月内不上市交易或者转让；上述24个月届满后12个月内，蛇口工业区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个月届满后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（2006年4月，公

司完成2005年度分红派息，该限售价格调整为11.49元)。承诺人如有违反承诺的卖出交易，卖出所获得违规资金划入上市公司账户归全体股东所有；(3)蛇口工业区将承担本次股权分置改革的财务顾问费、保荐费、律师费、沟通推介费、媒体宣传费等相关费用；(4)蛇口工业区将提议管理层股权激励计划，计划需经董事会、股东大会审议通过后方可实施；(5)本次股权分置改革实施后，根据招商地产的开发计划与经营需要，蛇口工业区将持续注入土地等优质资产以支持招商地产的发展。

#### (八) 聘任、解聘会计师事务所的情况

2006年4月7日，公司召开了2005年年度股东大会，同意继续聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司境内审计机构，德勤·关黄陈方会计师行为公司境外审计机构。

#### (九) 报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

#### (十) 其他重要事项

1、2006年5月30日，公司召开2006年第一次临时股东大会，审议通过了与申请发行可转换公司债券的相关议案，依据《上市公司证券发行管理办法》对公司原申请发行可转换公司债券的方案进行了修改。公告披露于2006年5月31日的《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》以及巨潮资讯网。

2、2006年6月28日，蛇口工业区与达峰国际股份有限公司对外发布了《关于延长增持招商地产流通股的期限及增加增持计划所用资金数额的公告》，决定延长增持期间65天，延长至2006年10月12日，并将拟使用的增持资金额度由人民币2亿元或等值港币增加至人民币3.8亿元或等值港币。截至2006年6月27日，蛇口工业区与达峰国际股份有限公司共计增持本公司A股0股，B股18,517,556股，占本公司总股本的2.99%。公告披露于《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网。

3、公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述按揭担保金额为人民币163,830千元。

## 第七节 财务报告（未经审计）

资产负债表  
2006年6月30日

		<u>附注合并期末数</u>	<u>合并期初数</u>	<u>公司期末数</u>	<u>公司期初数</u>	
			人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
资产：						
流动资产：						
货币资金	5	996,088,655		340,515,961	144,742,190	159,381,928
应收股利	6	-		184,301	4,973,308	-
应收账款	7	36,694,302		27,304,751	-	-
其他应收款	8	186,825,807		34,960,327	4,026,415,894	3,866,693,893
预付账款	10	146,673		93,966	-	-
存货	11	6,315,764,185		5,677,796,682	-	-
待摊费用	12	2,039,265		1,260,589	-	-
流动资产合计		7,537,558,887		6,082,116,577	4,176,131,392	4,026,075,821
长期投资：						
长期股权投资	13	1,188,057,272		1,045,345,307	3,362,858,676	3,198,848,911
其中：合并价差	13	1,027,464,229		874,308,931	-	-
长期债权投资	14	58,546,896		115,993,954	-	-
长期投资合计		1,246,604,168		1,161,339,261	3,362,858,676	3,198,848,911
固定资产：						
固定资产原价	15	997,778,137		975,390,332	312,252,747	312,252,747
减：累计折旧	15	417,440,634		387,564,275	96,554,310	92,117,010
固定资产净值		580,337,503		587,826,057	215,698,437	220,135,737
减：固定资产减值准备	15	5,590,908		5,590,908	-	-
固定资产净额		574,746,595		582,235,149	215,698,437	220,135,737
在建工程	16	25,554,044		15,228,245	-	-
固定资产合计		600,300,639		597,463,394	215,698,437	220,135,737
无形资产及其他资产：						
无形资产	17	14,551,032		14,810,981	-	-
长期待摊费用	18	2,619,323		2,165,252	827,492	458,185
其他长期资产	19	1,513,884,621		1,078,669,871	-	-
无形资产及其他资产合计		1,531,054,976		1,095,646,104	827,492	458,185
资产总计		10,915,518,670		8,936,565,336	7,755,515,997	7,445,518,654

资产负债表(续)  
2006年6月30日

	附注	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元	公司期末数 人民币元	公司期初数 人民币元
负债及股东权益：					
流动负债：					
短期借款	20	2,221,790,906	1,656,188,929	1,139,750,000	1,064,685,600
应付票据	21	326,240,494	318,848,657	-	-
应付账款	22	548,076,864	835,995,343	-	-
预收账款	23	1,000,545,767	58,479,028	-	-
应付工资		42,286,073	37,978,064	2,192,947	1,533,407
应付福利费	24	20,702,898	9,831,853	1,518,804	1,228,458
应交税金	25	11,491,424	52,069,322	(4,960,758)	(5,610,170)
其他应付款	26	(63,744)	146,539	-	-
其他应付款	27	706,801,102	425,959,120	1,407,429,354	1,148,552,821
预提费用	28	37,008,787	24,871,607	8,759,443	10,791,336
预计负债	29	12,201,090	14,943,744	-	-
一年内到期的长期负债	30	100,000,000	3,424,721	-	-
流动负债合计		5,027,081,661	3,438,736,927	2,554,689,790	2,221,181,452
长期负债：					
长期借款	30	1,810,000,000	1,600,000,000	1,280,000,000	1,430,000,000
专项应付款	31	25,008,033	3,460,000	-	-
其他长期负债	32	5,650,000	5,650,000	-	-
长期负债合计		1,840,658,033	1,609,110,000	1,280,000,000	1,430,000,000
负债合计		6,867,739,694	5,047,846,927	3,834,689,790	3,651,181,452
少数股东权益		139,748,133	112,961,255	-	-
股东权益：					
股本	33	618,822,672	618,822,672	618,822,672	618,822,672
资本公积	34	1,489,286,681	1,489,286,681	1,489,286,681	1,489,286,681
盈余公积	35	646,151,299	638,744,151	598,292,603	598,292,603
未分配利润	36	1,166,565,555	1,047,483,698	1,214,424,251	1,087,935,246
其中：资产负债表日后 决议分配的现金股利		-	12,376,453	-	12,376,453
外币报表折算差额		(12,795,364)	(18,580,048)	-	-
股东权益合计		3,908,030,843	3,775,757,154	3,920,826,207	3,794,337,202
负债及股东权益总计		10,915,518,670	8,936,565,336	7,755,515,997	7,445,518,654

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙承铭

黄培坤

徐义霞

## 利润及利润分配表

2006年1月1日至6月30日止期间

	附注	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元	公司 2006年1-6月 人民币元	公司 2005年1-6月 人民币元
主营业务收入	37	834,650,144	1,007,797,618	5,304,939	5,304,939
减：主营业务成本	38	583,628,088	663,231,086	5,527,707	5,628,502
主营业务税金及附加	39	27,680,788	34,808,052	267,899	267,899
主营业务利润		223,341,268	309,758,480	(490,667)	(591,462)
加：其他业务利润		3,471,688	309,768	-	-
减：营业费用		18,067,847	18,518,456	-	-
管理费用		50,395,124	34,507,427	6,387,591	5,937,251
财务费用	40	(13,848,399)	(29,952,126)	(11,693,206)	(17,947,059)
营业利润		172,198,384	286,994,491	4,814,948	11,418,346
加：投资收益	41	(31,099,187)	(14,738,568)	134,772,642	221,580,792
补贴收入	42	31,540,126	19,901,616	-	-
营业外收入	43	2,666,729	8,307,363	-	-
减：营业外支出	44	560,393	9,248,221	-	-
利润总额		174,745,659	291,216,681	139,587,590	232,999,138
减：所得税	45	31,138,800	50,949,975	722,132	1,712,752
少数股东损益		4,741,401	8,980,320	-	-
净利润		138,865,458	231,286,386	138,865,458	231,286,386
加：期初未分配利润		1,047,483,698	789,127,260	1,087,935,246	822,414,866
可供分配利润		1,186,349,156	1,020,413,646	1,226,800,704	1,053,701,252
减：提取法定盈余公积		590,368	-	-	-
提取法定公益金		-	7,163,942	-	-
可供股东分配的利润		1,185,758,788	1,013,249,704	1,226,800,704	1,053,701,252
减：提取任意盈余公积		6,816,780	-	-	-
应付股利—股东大会已批准 的以前年度现金股利		12,376,453	92,823,401	12,376,453	92,823,401
期末未分配利润		1,166,565,555	920,426,303	1,214,424,251	960,877,851

## 补充资料

项目	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元
1.出售、处置被投资单位所得收益	-	-
2.会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-

现金流量表  
2006年1月1日至6月30日止期间

	附注	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元	公司 2006年1-6月 人民币元	公司 2005年1-6月 人民币元
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,885,649,379	1,341,140,883	5,304,939	5,304,939
收到的税费返还		31,540,126	19,901,616	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	46	118,764,685	81,995,636	179,930,915	39,213,669
现金流入小计		2,035,954,190	1,443,038,135	185,235,854	44,518,608
购买商品、接受劳务支付的现金		1,465,391,519	1,433,602,123	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		123,577,870	49,199,524	2,555,510	2,707,232
支付的各项税费		209,688,907	255,422,596	1,753,968	947,582
支付的其他与经营活动有关的现金	47	179,075,001	98,183,590	12,664,198	450,509,941
现金流出小计		1,977,733,297	1,836,407,833	16,973,676	454,164,755
经营活动产生的现金流量净额		58,220,893	(393,369,698)	168,262,178	(409,646,147)
投资活动产生的现金流量：					
取得投资收益所收到的现金		184,304	4,699,842	118,069,568	117,683,300
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		92,700	360	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	48	101,234,537	-	-	-
现金流入小计		101,511,541	4,700,202	118,069,568	117,683,300
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		22,426,523	13,356,842	-	-
投资所支付的现金		283,762,863	65,400,000	152,280,000	3,000,000
其中：购买子公司所支付的现金		281,262,863	-	152,280,000	3,000,000
现金流出小计		306,189,386	78,756,842	152,280,000	3,000,000
投资活动产生的现金流量净额		(204,677,845)	(74,056,640)	(34,210,432)	114,683,300
筹资活动产生的现金流量：					
取得借款所收到的现金		2,085,190,122	1,990,920,929	699,980,000	1,040,570,000
子公司吸收权益性投资收到的现金		10,000,000	-	-	-
现金流入小计		2,095,190,122	1,990,920,929	699,980,000	1,040,570,000
偿还债务所支付的现金		1,213,012,866	1,293,633,610	774,915,600	686,880,375
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		113,193,728	100,920,251	82,328,805	80,383,890
其中：子公司支付少数股东的股利		2,186,517	5,357,618	-	-
现金流出小计		1,326,206,594	1,394,553,861	857,244,405	767,264,265
筹资活动产生的现金流量净额		768,983,528	596,367,068	(157,264,405)	273,305,735
汇率变动对现金的影响		11,964,991	-	8,572,921	-
现金及现金等价物净增加额		634,491,567	128,940,730	(14,639,738)	(21,657,112)

现金流量表  
2006年1月1日至6月30日止期间

补充资料

	附注	合并	合并	公司	公司
		2006年1-6月 人民币元	2005年1-6月 人民币元	2006年1-6月 人民币元	2005年1-6月 人民币元
将净利润调节为经营活动的现金流量:					
净利润		138,865,458	231,286,386	138,865,458	231,286,386
加:少数股东损益		4,741,401	8,980,320	-	-
计提的资产减值准备		423,666	1,158,390	-	-
固定资产折旧		21,393,006	22,487,909	4,437,300	4,562,455
无形资产及其他资产摊销		40,887,869	24,802,830	417,083	-
待摊费用减少(减增加)		(778,676)	759,073	-	-
预提费用的增加(减减少)		12,137,180	3,911,686	(2,031,893)	1,001,532
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失(减收益)		22,363	24,492	-	-
财务费用		113,193,728	35,872,125	82,328,805	20,693,382
投资损失(减收益)		31,099,187	14,738,568	(134,772,642)	(221,580,792)
存货的减少(减增加)		(1,052,174,053)	(101,588,249)	-	-
经营性应收项目的减少(减增加)		(161,307,738)	223,032,573	(159,722,001)	(446,353,052)
经营性应付项目的增加(减减少)		909,717,502	(858,835,801)	238,740,068	743,942
经营活动产生的现金流量净额		58,220,893	(393,369,698)	168,262,178	(409,646,147)
现金及现金等价物净增加情况:					
现金及现金等价物的期末余额	50	945,656,334	530,372,932	144,742,190	200,739,554
减:现金及现金等价物的期初余额		311,164,767	401,432,202	159,381,928	222,396,666
现金及现金等价物净增加额		634,491,567	128,940,730	(14,639,738)	(21,657,112)

## 中期会计报表附注

2006年1月1日至6月30日止期间

## 1. 概况

招商局地产控股股份有限公司(以下简称公司)为一家在中华人民共和国成立的中外合资股份有限公司,系由招商局蛇口工业区有限公司(以下简称蛇口工业区)在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立而成。公司发行的A股、B股在中国深圳上市,1995年7月6日,公司部分B股在新加坡证券交易所第二上市。

经公司2004年年度股东大会审议通过,公司由原“招商局蛇口控股股份有限公司”更名为“招商局地产控股股份有限公司”,并于2004年6月18日办理了工商变更登记手续。

2006年2月,公司完成股权分置改革,股东实际出资情况及其变化详见附注33。

公司主要的经营范围为房地产开发经营和公用事业(供应水和电)。

## 2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法

会计制度及准则

公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

本中期会计报表根据《企业会计准则 - 中期财务报告》及中国证券监督管理委员会颁布的相关规定编制。

会计年度

会计年度为公历年度,即每年1月1日至12月31日。

记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

外币业务核算

发生外币(指记账本位币以外的货币)业务时,外币金额按业务发生当月月初市场汇价中间价(以下简称“市场汇价”)折算为人民币入账。外币账户的期末外币金额按期末市场汇价折算为人民币金额。除与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益,在固定资产达到预定可使用状态前计入资产成本;属于筹建期间的外币汇兑损益计入长期待摊费用;属于开发项目使用的外币借款产生的汇兑损益计入开发项目成本外;其余外币汇兑损益计入当期的财务费用。

现金等价物

现金等价物是指公司持有的期限短、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。

## 坏账核算

### 1) 坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；  
因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；  
因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

### 2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法，按期末应收款项余额之可收回性计提。公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况以及其他相关信息，先对大额应收款项进行个别分析计提坏账准备，然后再对剩余应收款项按账龄分析法计提一般坏账准备。一般坏账准备的计提比例如下：

账龄	计提比例
3月以内	1%
3-6月	2%
6-9月	3%
9-12月	5%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	80%
5年以上	100%

## 存货

存货主要包括：房地产开发产品、库存商品、材料物资及其他等。存货取得时以实际成本计价。

### 1) 房地产开发产品

房地产开发产品取得时以实际成本计价，主要为房地产在建开发产品和已完工开发产品等。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。开发项目采用个别计价法核算。

除独立经营物业且公司拥有收益权的配套设施在“其他长期资产”或“固定资产”项目列示外，其他公共配套设施按实际成本计入开发成本，按成本核算对象进行明细核算，完工时转入住宅等可售物业的成本。

### 2) 库存商品及材料物资

库存商品及材料物资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，发出时均采用加权平均法核算。

### 存货跌价准备

期末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。房地产开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，其他存货按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

### 长期投资

#### 长期股权投资核算方法

长期投资在取得时按初始投资成本计价。

公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，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。

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资借方差额核算，并按一定期限平均摊销计入损益。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过10年的期限摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10号文发布之前产生的，作为股权投资贷方差额核算，按一定期限平均摊销计入损益。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销。合同没有规定投资期限的，按不低于10年的期限摊销。在财会[2003]10号文发布之后产生的，计入资本公积。

长期债权投资按取得时实际支付的全部价款作为初始投资成本计价。

### 长期投资减值准备

期末，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。

### 可收回金额的确定

可收回金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

### 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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。估计残值为原值的5~10%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及港务设施	10—50年	1.8%-9.5%
装卸及机械设备	10—20年	4.75%-9.5%
运输工具	5—10年	9.5%-19%
通讯及其他设备	5—10年	9.5%-19%
供电设备	10年	9%
供水设备	20年	4.5%

### 固定资产减值准备

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提固定资产减值准备。

### 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专门借款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。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提减值准备。

### 无形资产

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产，其实际成本按实际支付的价款确定。

执行《企业会计制度》前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，并按期平均摊销计入损益。执行《企业会计制度》后购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按期平均摊销计入损益。当利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；当开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入房地产在建开发产品。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为10年。

### 无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。

### 长期待摊费用

筹建期间发生的费用，除用于购建固定资产以外，于企业开始生产经营当月起一次计入当期损益。

其他长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

### 其他长期资产

以出租为目的的出租开发产品以实际成本计量，并自分类为出租开发产品当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

### 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：(一)该义务是公司承担的现时义务；(二)该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；(三)该义务的金额能够可靠地计量。

如果确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只有在基本确定能收到时，才作为资产单独确认，而确认的补偿金额不能超过所确认负债的账面价值。

### 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。购建固定资产的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### 收入确认

#### 1) 商品销售收入

当公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易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，确认营业收入的实现。其中：

##### 房地产开发产品销售收入

在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续时确认营业收入的实现。

##### 供电、供水收入

按电力、用水已经提供并且取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

## 2) 出租开发产品出租收入

按合同或协议约定的承租方付租金额在租赁期内的各个期间内按直线法确认为营业收入。

## 3) 物业管理收入

如提供的劳务合同在同一会计期间内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计期间，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按照完工百分比法确认相关劳务收入，如果提供劳务的交易结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已发生的劳务成本当成期间费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的则不确认收入。

## 4) 利息收入

按让渡货币资金使用权的时间和适用利率计算确定。

## 5) 补贴收入

增值税退税收入和水费调节基金补贴款在收到相应的款项时予以确认。

## 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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。

## 所得税

所得税按应付税款法核算。计算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期税前会计利润作相应调整后得出。

## 合并会计报表的编制方法

### 1) 合并范围确定原则

合并会计报表范围包括公司及其所有子公司及合营公司的会计报表。子公司是指公司通过直接或间接或直接加间接拥有其50%以上权益性资本的被投资企业，或是公司通过其他方法对其经营活动能够实施控制的被投资企业。合营公司是指按合同规定经营活动由公司或其子公司及其他投资方共同控制的企业。

### 2) 合并所采用的会计方法

子公司及合营公司采用的主要会计政策按照公司统一规定的会计政策厘定。

公司将购买及出售股权所有权上的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为股权购买或出售日。子公司及合营公司在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地分别包括在合并利润表及合并现金流量表中。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易已于合并时冲销。

对合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等，公司按比例合并法予以合并。公司或子公司与合营公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时按比例予以抵销。

### 外币会计报表的折算

合并过程中，外币会计报表采用下列办法换算成人民币会计报表：

所有资产、负债类项目按年末的市场汇价折算；除“未分配利润”项目外的股东权益按发生时的市场汇价折算；利润表所有项目按合并会计报表的会计期间的平均汇价折算；年初未分配利润按上一年折算后的年末未分配利润列示；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目的数额计算列示；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”在资产负债表中单独列示。现金流量表中，各项现金流量按平均汇率折算；汇率变动对现金流量的影响在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

### 3. 税项

#### 所得税

公司之子公司招商港务(新加坡)有限公司所得税率为20%；  
公司之子公司香港瑞嘉投资实业有限公司所得税率为17.5%；  
公司注册于深圳特区的子公司，所得税率为15%；  
公司其他子公司所得税率为33%。

#### 流转税及附加

公司及子公司的主要流转税及附加列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
增值税	商品销售收入	17%
	供电收入(注1)	17%
	供水收入	6%
营业税	房地产开发产品销售收入	5%
	房地产开发产品出租收入	5%
城市维护建设税	已交营业税、增值税	1%
教育费附加	已交营业税、增值税	3%
土地增值税	房地产销售增值额	(注2)
房产税	房屋原值的70%(注3)	1.2%

注1：根据财政部、国家税务总局、海关总署财税[2006]16号文，自2006年1月1日至2006年12月31日对公司拥有99.75%股权的深圳招商供电有限公司进口电力征收的进口环节增值税以实际进口电量5.6亿度为基数对基数内电量进口环节的增值税按60%的比例予以返还，进口超基数电量征收的进口环节增值税不予返还。

注2：根据《深圳市房地产开发企业土地增值税征收管理暂行办法》(深地税发[2005]521号)和《深圳市地方税务局关于土地增值税征收的管理有关问题的通知》(深地税发[2005]522号)等文件规定，自2005年11月1日起，公司于深圳的子公司房地产开发产品销售取得的收入按0.5%预缴土地增值税。房地产项目全部竣工后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

异地子公司房地产开发产品销售取得的收入按当地税务机关规定缴纳土地增值税。

注3：公司及子公司的固定资产房屋、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。

#### 4. 本期合并会计报表合并范围及控股子公司情况

1) 截至2006年6月30日止，公司之子公司及合营企业的基本情况及合并范围如下：

子公司名称	注册地	币种	注册资本 千元	公司持有 权益比例		主营业务	成立或 收购时间	经济性质 或类型	法定 代表人	是否合并
				直接	间接					
深圳招商房地产有限公司	深圳	人民币	106,000	95%	-	房地产开发及商品房销售	1999年7月	有限责任	林少斌	是
深圳招商供电有限公司	深圳	人民币	57,000	95%	5%	供电	1999年7月	有限责任	林少斌	是
深圳招商水务有限公司	深圳	人民币	43,000	95%	5%	供水及相关设备的安装工程	1999年7月	有限责任	林少斌	是
深圳招商新安置业有限公司	深圳	人民币	25,000	60%	40%	自有物业出租业务	1991年6月	有限责任	孟才	是
招商港务(新加坡)有限公司	新加坡	新加坡币	15,000	100%	-	贸易	1995年3月	境外企业	无	是
香港瑞嘉投资实业有限公司	香港	港币	1,000	99%	-	信息服务投资	1994年8月	境外企业	无	是
深圳华苑海鲜野味酒店(注1)	深圳	人民币	7,500	-	90%	提供餐饮(已停业)	1999年7月	有限责任	黄培坤	否
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	人民币	1,000	-	90%	高尔夫球室内练习场、物业租赁	1999年7月	有限责任	贺建亚	是
深圳市迈特斯市政工程有限公司	深圳	人民币	9,000	-	90%	供水管道工程	2000年3月	有限责任	朱国辉	是
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	港币	47,420	-	65.07%	房地产及其他物业	2002年1月	股份制	杨志光	是
蛇口招发物业有限公司	深圳	人民币	36,000	-	90%	兴建商业住宅及配套设施	2002年1月	有限责任	林福麟	是
深圳市兴招物业管理有限公司	深圳	人民币	1,500	-	100%	物业管理及配套设施	2002年1月	有限责任	谢胜利	是
广州文德物业管理有限公司(注2)	广州	人民币	600	-	100%	物业管理	2000年2月	有限责任	毛筑平	否
漳州招商房地产有限公司(注2)	漳州	人民币	50,000	50%	-	房地产开发及商品房销售	2003年7月	有限责任	吴斌	否
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	人民币	2,000	20%	80%	房地产经营、信息咨询	2003年7月	有限责任	朱文凯	是
上海招商置业有限公司	上海	人民币	30,000	10%	90%	房地产开发及建筑材料销售	2004年4月	有限责任	杨志光	是
招商局花园城(北京)房地产开发 有限公司	北京	人民币	20,000	90%	10%	房地产开发	2004年4月	有限责任	贺建亚	是
广州招商房地产有限公司	广州	人民币	50,000	-	100%	特定片区的房地产经营、租售	2004年8月	有限责任	胡建新	是
招商局地产(北京)有限公司	北京	人民币	20,000	90%	10%	房地产开发及商品房销售	2004年10月	有限责任	贺建亚	是
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	人民币	30,000	90%	10%	房地产开发、经营及租售	2004年11月	有限责任	杨志光	是
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	人民币	30,000	90%	10%	房地产开发、自有房屋租赁	2004年11月	有限责任	孟才	是
深圳招商华侨城投资有限公司(注3)	深圳	人民币	100,000	-	50%	房地产开发经营及物业管理	2004年11月	有限责任	林少斌	比例合并
深圳城市主场投资有限公司	深圳	人民币	10,000	10%	90%	兴办实业、国内商业	2004年11月	有限责任	孟才	是
上海招商房地产有限公司	上海	人民币	30,000	10%	90%	房地产开发	2005年7月	有限责任	杨志光	是
招商局地产(南京)有限公司	南京	人民币	30,000	51%	49%	房地产开发	2005年12月	有限责任	杨志光	是
天津招商房地产有限公司(注4)	天津	人民币	30,000	-	75%	房地产开发	2006年1月	有限责任	贺建亚	是
富城(中国)有限公司(注5)	香港	港币	10	-	80%	投资	2006年1月	境外企业	无	是
南京富城房地产开发有限公司(注5)	南京	美元	4,000	-	80%	房地产开发、经营及租售	2006年1月	有限责任	杨志光	是
招商局物业管理有限公司(注6)	深圳	人民币	25,000	90%	10%	物业管理	2006年1月	有限责任	林少斌	是
漳州招商局物业管理有限公司(注6)	漳州	人民币	500	-	60%	物业管理	2006年1月	有限责任	施玫	是
北京招商局物业管理有限公司(注6)	北京	人民币	5,000	-	80%	物业管理及咨询	2006年1月	中外合资	张万和	是
西安招商局物业管理有限公司(注6)	西安	人民币	1,000	-	100%	物业管理及咨询	2006年1月	中外合资	张万和	是

南京招商局物业管理有限公司(注6)	南京	人民币	5,000	-	99.58%	物业管理及相关配套设施	2006年1月	有限责任	张万和	是
武汉招商局物业管理有限公司(注6)	武汉	人民币	5,000	-	99.17%	物业管理及咨询	2006年1月	有限责任	张万和	是
上海招商局物业管理有限公司(注6)	上海	美元	620	-	100%	物业管理	2006年1月	中外合资	张万和	是
招商局物业管理(香港)有限公司(注6)	香港	港币	10	-	100%	物业管理	2006年1月	境外企业	无	是

子公司名称	注册地	币种	注册资本 千元	公司持有 权益比例		主营业务	成立时间	经济性质 或类型	法定 代表人	是否合并
				直接	间接					
深圳招商物业管理有限公司(注6)	深圳	人民币	11,200	-	100%	物业管理及咨询	2006年1月	有限责任	林少斌	是
深圳市招商其乐物业管理 有限公司(注6)	深圳	人民币	2,000	-	60%	物业管理	2006年1月	有限责任	张万和	是
深圳招商华侨城物业管理 有限公司(注2,7)	深圳	人民币	5,000	-	50%	物业管理	2006年6月	有限责任	曾勇	否

注1：由于该子公司自2002年5月起已经停止经营，根据《合并会计报表暂行规定》的规定，未将其纳入合并报表范围，但已在合并会计报表中按权益法核算。

注2：该等子公司由于其合计的资产总额、营业收入及公司在该等子公司所拥有的净利润份额占公司所有子公司合计的资产总额、营业收入总额及公司当年净利润的比例均低于10%，根据财政部《关于合并会计报表合并范围请示的复函》(财会二字[1996]2号)的规定，未将其纳入合并会计报表范围，但已在合并会计报表中按权益法核算。

未合并子公司及合营公司合计的资产总额、营业收入及公司在该等子公司所拥有的净利润份额分别为人民币204,105,073元、人民币30,081,425元及人民币3,341,397元。

注3：该公司为公司之子公司深圳招商房地产有限公司持股50%的合营企业，公司按比例合并其会计报表。

注4：于2006年1月19日，由公司之子公司深圳招商房地产有限公司与天津市森森投资集团有限公司共同投资设立。该公司已纳入合并报表范围。

注5：本期公司之子公司香港瑞嘉投资有限公司收购了富城(中国)有限公司，详见附注53(5)(d)所述。富城(中国)有限公司持有南京富城房地产开发有限公司100%股权，并对其实施实际控制。公司自2006年1月1日起合并该等公司会计报表。

注6：本期公司及公司之子公司深圳招商房地产有限公司收购了招商局物业管理有限公司，详见附注53(5)(d)所述。招商局物业系漳州招商局物业管理有限公司、北京招商局物业管理有限公司、西安招商局物业管理有限公司、南京招商局物业管理有限公司、武汉招商局物业管理有限公司、上海招商局物业管理有限公司、招商局物业管理(香港)有限公司、深圳招商局物业管理有限公司、深圳市招商其乐物业管理有限公司的控股股东或最终控股股东，招商局物业可以对其实施实际控制。公司自2006年1月1日起合并该等公司会计报表。

注7：2006年6月，由公司之子公司招商局物业管理有限公司与深圳华侨城物业管理有限公司共同投资设立，投资比例各为50%。

## 5. 货币资金

	期末数			期初数		
	原币	折算汇率	人民币元	原币	折算汇率	人民币元
现金						
人民币	144,985	1.0000	144,985	36,767	1.000	36,767
港元	38,159	1.0300	39,304	2,980	1.040	3,100
小计			184,289			39,867
银行存款						
人民币	918,109,074	1.0000	918,109,074	292,952,797	1.000	292,952,797
港元	3,935,860	1.0300	4,056,988	3,352,540	1.040	3,487,648
美元	2,906,499	7.9980	23,246,294	1,782,832	8.070	14,573,593
新加坡元	2,403	5.0283	12,082	15,323	4.854	74,330
小计			945,424,438			311,088,368
其他货币资金						
人民币	24,210,821	1.0000	24,210,821	3,258,032	1.000	3,258,032
美元	3,284,480	7.9980	26,269,107	3,237,800	8.070	26,129,694
小计			50,479,928			29,387,726
合计			996,088,655			340,515,961

期末其他货币资金中用于远期外汇交易业务及其他经营业务的保证金为美元3,284,480元及人民币24,163,050元。

## 6. 应收股利

单位名称	期末数 人民币元	期初数 人民币元
中国南玻集团股份有限公司	-	184,301
	-	184,301

## 7. 应收帐款

应收账款账龄分析如下：

	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
一年以内	33,313,645	84	543,522	32,770,123	21,932,153	73	737,515	21,194,638
一至二年	3,434,250	10	712,589	2,721,661	6,473,701	22	974,955	5,498,746
二至三年	888,009	2	265,127	622,882	-	-	-	-
三年以上	1,567,209	4	987,573	579,636	1,625,329	5	1,013,962	611,367
合计	39,203,113	100	2,508,811	36,694,302	30,031,183	100	2,726,432	27,304,751

欠款金额前五名情况如下：

<u>前五名欠款总额</u>	<u>占应收账款总额比例</u>
人民币元	%
16,341,957	42

应收账款中无持有公司5%以上股份的股东的欠款。

## 8. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	<u>期末数</u>				<u>期初数</u>			
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>
	人民币元	%	人民币元	人民币元	人民币元	%	人民币元	人民币元
一年以内	156,854,673	82	590,395	156,264,278	31,377,547	93	117,907	31,259,640
一至二年	29,288,301	15	23,924	29,264,377	1,745,445	2	62,059	1,683,386
二至三年	223,417	2	17,492	205,925	993,964	1	13,934	980,030
三年以上	4,733,666	1	3,642,439	1,091,227	4,173,726	4	3,136,455	1,037,271
合计	191,100,057	100	4,274,250	186,825,807	38,290,682	100	3,330,355	34,960,327

欠款金额前五名情况如下：

<u>前五名欠款总额</u>	<u>占其他应收账款总额比例</u>
人民币元	%
159,114,352	83

其他应收款中无持有公司5%以上股份的股东的欠款。

## 9. 坏账准备

	<u>期初数</u>	<u>本期因购买</u>	<u>本期计提数</u>	<u>本期</u>	<u>期末数</u>
	人民币元	子公司增加数	人民币元	转回数	人民币元
		人民币元	人民币元	人民币元	
坏账准备：					
应收账款	2,726,432	526,961	-	744,582	2,508,811
其他应收款	3,330,355	520,229	423,666	-	4,274,250
合计	6,056,787	1,047,190	423,666	744,582	6,783,061

## 10. 预付账款

账龄	期末数		期初数	
	人民币元	%	人民币元	%
一年之内	112,963	77	93,966	100
一到二年	33,710	23	-	-
合计	146,673	100	93,966	100

预付账款中无预付持公司5%以上股份的股东的款项。

## 11. 存货

	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
房地产在建开发产品	6,167,777,621	-	6,167,777,621	5,613,227,024	-	5,613,227,024
房地产已完工开发产品	144,108,522	-	144,108,522	61,715,032	-	61,715,032
材料物资及其他	3,878,042	-	3,878,042	2,854,626	-	2,854,626
合计	6,315,764,185	-	6,315,764,185	5,677,796,682	-	5,677,796,682

## (1) 房地产在建开发产品

## 在开发项目

项目名称	开工时间	预计(已) 竣工时间	预计总投资 人民币万元	期末数	期初数
				人民币元	人民币元
花园城中心	2004.05	2006.04	41,421	-	353,181,142
依山郡	2004.12	2007.12	70,000	235,907,181	297,630,236
花园城三期2#地块	2004.10	2006.12	38,516	290,800,635	222,480,529
海运中心	2005.12	2007.11	32,538	64,778,920	9,351,818
兰溪谷二期	2005.03	2006.12	68,944	457,929,391	348,380,383
上海依云听香园	2005.04	2007.12	50,338	320,545,370	244,428,639
苏州依云水岸	2005.06	2007.12	80,000	479,862,318	445,324,931
尖岗山一期·曦城	2005.06	2007.12	51,118	382,172,847	331,243,724
南京国际金融中心主楼	2004.07	2007.02	51,542	405,546,746	-
其他				14,950,565	12,743,464
小计				2,652,493,973	2,264,764,866

截至2006年6月30日止，在建开发产品中利息资本化金额为人民币72,714,633元，利息资本化率为4.06%。

## 拟开发土地

项目名称	预计	预计	预计总投资 人民币万元	期末数 人民币元	期初数 人民币元
	开工时间	竣工时间			
北京东八里庄	2006.08	2010.06	220,000	847,817,831	747,232,519
尖岗山二期	2006.07	2009.12	145,000	865,209,349	853,297,002
重庆董家溪项目	2006.12	2010.02	124,160	380,900,099	371,012,507
番禺金山项目	2006.12	2014.12	340,000	740,325,518	719,147,195
海月四期	2006.12	2007.06	32,301	101,431,875	95,737,179
天津津和西	2006.11	2008.09	43,631	231,313,537	220,920,960
南京仙林项目	2006.09	2010.12	87,695	348,285,439	341,114,796
小计				3,515,283,648	3,348,462,158
合计				6,167,777,621	5,613,227,024

## (2) 房地产已完工开发产品

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
锦缎之滨	2003.08	1,487,311	-	1,487,311	-
海月二期	2003.04	878,100	-	878,100	-
春天广场	2003.01	224,999	-	224,999	-
半山海景别墅	2003.12	6,779,772	-	6,779,772	-
半山海景一期·兰溪谷	2004.10	1,045,975	-	1,045,975	-
城市主场	2005.11	36,198,082	-	20,045,702	16,152,380
海月三期	2005.06	3,837,391	8,246	-	3,845,637
花园城三期1#地块	2004.12	1,854,046	-	-	1,854,046
花果山大厦	1995.09	3,909,101	-	525,442	3,383,659
华彩花园	1994	1,694,765	-	-	1,694,765
依山郡一期	2006.06	-	203,892,815	90,271,368	113,621,447
其他		3,805,490	-	248,902	3,556,588
合计		61,715,032	203,901,061	121,507,571	144,108,522

于2006年6月30日，公司房地产存货中无停工、烂尾项目。

## 12. 待摊费用

类别	期末数 人民币元	期初数 人民币元	结存原因
社会保险费	549,191	561,370	尚在受益期内
生产用药剂	632,154	400,466	尚在受益期内
装修费	396,099	-	尚在受益期内
养路费	-	57,000	尚在受益期内
其他	461,821	241,753	尚在受益期内
合计	2,039,265	1,260,589	

## 13. 长期股权投资

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
股票投资	18,643,413	18,643,413
未合并子公司投资	37,842,929	34,500,094
联营公司投资	111,577,568	121,919,453
合营公司投资	2,500,000	-
其他股权投资	4,770,091	10,714,374
股权投资差额	<u>1,027,464,229</u>	<u>874,308,931</u>
合计	1,202,798,230	1,060,086,265
减：长期股权投资减值准备	<u>14,740,958</u>	<u>14,740,958</u>
长期股权投资净额	<u><u>1,188,057,272</u></u>	<u><u>1,045,345,307</u></u>

长期股权投资减值准备变动如下：

	<u>人民币元</u>
期初数	14,740,958
本期增加数	-
本期转回数	-
期末数	<u><u>14,740,958</u></u>

## (1) 长期股权投资项下长期股票投资情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>股份性质</u>	<u>股票数量</u>	<u>占被投资公司 注册资本的比例</u> %	<u>投资金额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>备注</u>	<u>初始 投资成本</u>
中国南玻集团股份 有限公司	有限售条件 的流通股	950,429	0.09	3,593,400	(972,642)	2,620,758	未流通	3,593,400
深圳中国农大科技 股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41	15,050,013	(8,416,097)	6,633,916	未流通	15,050,013
合计				18,643,413	(9,388,739)	9,254,674		

## (2) 未合并子公司投资情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>初始 投资额</u> 人民币元	<u>追加 投资额</u> 人民币元	<u>被投资 单位本年 权益增减额</u> 人民币元	<u>分得的 现金红利</u> 人民币元	<u>累计增(减)额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>年末 账面价值</u> 人民币元	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %
深圳华苑海鲜野味酒店	1999年	6,385,500	-	-	-	(5,603,372)	(782,128)	-	90
漳州招商房地产有限公司	2003年	25,000,000	-	3,342,838	-	11,918,365	-	36,918,365	50
广州文德物业管理有限公司	2000年	600,000	-	-	-	(457,564)	-	142,436	100
合计		31,985,500	-	3,342,838	-	5,857,429	(782,128)	37,060,801	

## (3) 联营企业投资情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>初始 投资额</u> 人民币元	<u>追加 投资额</u> 人民币元	<u>被投资 单位本期 权益增减额</u> 人民币元	<u>分得的 现金红利</u> 人民币元	<u>累计增(减)额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %
深圳海涛酒店有限公司	1999年	4,995,675	-	273,150		1,523,907	-	6,519,582	45
深圳市招商局光明科技园有限公司	2004年	98,000,000	-		-	-	-	98,000,000	49
深圳迅隆船务有限公司	1993年	10,739,710	-		-	(4,414,247)	-	6,325,463	25
天津兴海房地产开发有限公司	2004年	6,750,000	-	(986,284)	-	(6,750,000)	-	-	45
北京招商局天平物业	2006年	719,696	-	12,827	-	12,827	-	732,523	45
合计		121,205,081	-	(700,307)	-	(9,627,513)	-	111,577,568	

## (4) 合营公司投资情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>初始 投资额</u> 人民币元	<u>追加 投资额</u> 人民币元	<u>被投资 单位本期 权益增减额</u> 人民币元	<u>分得的 现金红利</u> 人民币元	<u>累计增(减)额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %
深圳招商华侨城物业管理 有限公司	2006年	2,500,000	-	-	-	-	-	2,500,000	50

## (5) 其他股权投资情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立或 收购时间</u>	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %	<u>投资金额</u> 人民币元	<u>本期增(减)</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末账面价值</u> 人民币元
景园大厦项目	1999年		5,944,283	(5,944,283)	-	-
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	10	4,570,091	-	(4,570,091)	-
深圳招商工程有限公司	1999年	5	100,000	-	-	100,000
深圳市渔人码头酒家有限公司	2001年	10	100,000	-	-	100,000
合计			<u>10,714,374</u>	<u>(5,944,283)</u>	<u>(4,570,091)</u>	<u>200,000</u>

## (6) 股权投资差额

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始金额</u> 人民币元	<u>摊销期限</u>	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增(减)额</u> 人民币元	<u>本期摊销额</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元	<u>形成原因</u>
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	353,426,870	-	9,823,828	343,603,042	收购股权形成
	266,278,937	22年	215,847,320	-	6,051,794	209,795,526	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	241,113,972	-	6,726,220	234,387,752	收购股权形成
	134,025,930	22年	108,642,231	-	3,046,043	105,596,188	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(20,195,972)	-	(555,430)	(19,640,542)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(24,984,294)	-	(700,494)	(24,283,800)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	458,804	-	91,777	367,027	收购股权形成
富城(中国)有限公司	60,804,423	10年	-	60,804,423	3,040,221	57,764,202	收购股权形成
招商局物业管理有限公司	128,688,226	10年	-	128,688,226	6,434,411	122,253,815	收购股权形成
西安招商局物业管理有限公司	(636)	10年	-	(381)	(381)	-	收购股权形成
招商局物业管理(香港)有限公司	(4,325,420)	10年	-	(2,595,252)	(216,271)	(2,378,981)	收购股权形成
合计	<u>1,356,216,121</u>		<u>874,308,931</u>	<u>186,897,016</u>	<u>33,741,718</u>	<u>1,027,464,229</u>	

## 14. 长期债权投资

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
<u>其他债权投资</u>		
天津兴海房地产开发有限公司(注)	<u>58,546,896</u>	<u>115,993,954</u>

注：根据公司与天津兴海房地产开发有限公司另一投资方天津万科房地产有限公司签订的《合资经营兴海公司的框架协议》，股东双方约定按照股权比例共同向该公司提供天津兴海项目开发的资金作为对该公司的长期债权投资。

## 15. 固定资产、累计折旧及减值准备

	<u>房屋 及港务设施</u> 人民币元	<u>装卸 及机械设备</u> 人民币元	<u>运输工具</u> 人民币元	<u>通讯 及其他设备</u> 人民币元	<u>供电设备</u> 人民币元	<u>供水设备</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<b>原值</b>							
期初数	585,701,283	64,935,420	21,160,121	55,035,959	135,190,361	113,367,188	975,390,332
合并范围变更增加	980,000	744,546	6,609,488	8,319,866	-	-	16,653,900
本期购置	40,713	407,621	2,127,897	1,753,970	807,000	856,590	5,993,791
本期在建工程转入	-	-	-	-	-	1,098,910	1,098,910
本期长期待摊费用转入	-	-	-	172,800	-	-	172,800
本期减少额	<u>287,721</u>	<u>584,997</u>	<u>409,923</u>	<u>248,955</u>	-	-	<u>1,531,596</u>
期末数	<u>586,434,275</u>	<u>65,502,590</u>	<u>29,487,583</u>	<u>65,033,640</u>	<u>135,997,361</u>	<u>115,322,688</u>	<u>997,778,137</u>
<b>累计折旧</b>							
期初数	157,878,714	44,100,257	10,645,544	28,917,198	84,351,236	61,671,326	387,564,275
合并范围变更增加	286,650	444,138	4,387,736	4,371,782	-	-	9,490,306
本期计提额	10,043,613	1,489,304	1,540,075	1,869,841	3,780,024	2,670,149	21,393,006
本期长期待摊费用转入	-	-	-	62,400	-	-	62,400
本期减少额	<u>86,400</u>	<u>526,498</u>	<u>368,931</u>	<u>87,524</u>	-	-	<u>1,069,353</u>
期末数	<u>168,122,577</u>	<u>45,507,201</u>	<u>16,204,424</u>	<u>35,133,697</u>	<u>88,131,260</u>	<u>64,341,475</u>	<u>417,440,634</u>
<b>减值准备</b>							
期初数	<u>5,590,908</u>	-	-	-	-	-	<u>5,590,908</u>
期末数	<u>5,590,908</u>	-	-	-	-	-	<u>5,590,908</u>
<b>净额</b>							
期初数	<u>422,231,661</u>	<u>20,835,163</u>	<u>10,514,577</u>	<u>26,118,761</u>	<u>50,839,125</u>	<u>51,695,862</u>	<u>582,235,149</u>
期末数	<u>412,720,790</u>	<u>19,995,389</u>	<u>13,283,159</u>	<u>29,899,943</u>	<u>47,866,101</u>	<u>50,981,213</u>	<u>574,746,595</u>
其中：							
期末经营租出固定资产 净额	<u>255,094,259</u>	<u>4,592,420</u>	-	-	-	-	<u>259,686,679</u>

于2006年6月30日，公司尚有净值为人民币259,686,679元的固定资产之产权证正在办理之中。

## 16. 在建工程

<u>工程名称</u>	<u>预算 总额</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增加数</u> 人民币元	<u>本期完工 转入固定资产</u> 人民币元	<u>本期 其他转出</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
变电站工程	30,910,000	5,887,415	3,407,778	-	-	9,295,193
供水工程	34,740,000	9,076,461	8,016,931	1,098,910	-	15,994,482
其他	6,700,000	264,369	-	-	-	264,369
合计	<u>72,350,000</u>	<u>15,228,245</u>	<u>11,424,709</u>	<u>1,098,910</u>	<u>-</u>	<u>25,554,044</u>
减：减值准备		-				-
在建工程净值		<u>15,228,245</u>				<u>25,554,044</u>

本年在建工程资金来源均系自有资金，且无资本化的借款费用。

## 17. 无形资产

<u>项目名称</u>	<u>取得方式</u>	<u>原始金额</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期 增加数</u> 人民币元	<u>本期 摊销数</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元	<u>剩余 摊销期</u>
土地使用权	购买	18,613,193	14,810,981	-	259,949	14,551,032	23-53年
减：减值准备			-			-	
无形资产净值			<u>14,810,981</u>			<u>14,551,032</u>	

## 18. 长期待摊费用

<u>种类</u>	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增加数</u> 人民币元	<u>本期摊销数</u> 人民币元	<u>本期 其他转出数</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
其他递延支出	<u>2,165,252</u>	<u>1,736,839</u>	<u>(1,172,368)</u>	<u>(110,400)</u>	<u>2,619,323</u>

## 19. 其他长期资产

其他长期资产均为出租开发产品，详细情况如下：

项目名称	原始金额 人民币元	期初数 人民币元	本期因购买 子公司增加 人民币元	本期增加 人民币元	本期摊销 人民币元	期末数 人民币元
工业区大楼	20,821,571	13,676,468	-		230,858,134,445,610	
海滨公寓	13,799,002	1,241,800	-		5171,241,283	
碧涛中心	23,307,575	15,735,457			473,711,115,261,746	
碧涛公寓	8,416,627	841,053	-	-	-	841,053
南山大厦	19,527,252	13,116,661		-	2,662,959	10,453,702
碧涛别墅	12,795,864	2,288,932	-	-	37,182	2,251,750
联合大厦	57,299,537	47,804,210	-	-	1,111,284	46,692,926
招商大厦	62,637,861	40,387,470	-	-	1,072,769	39,314,701
沃尔玛商场	90,720,744	74,995,246	-	-	1,686,356	73,308,890
鲸山公寓	52,861,419	38,870,886	-	-	893,718	37,977,168
鲸山别墅区	288,144,730	202,654,841		37,432	4,374,631	198,317,642
半岛大厦	116,476,115	98,201,854	-	-	2,620,713	95,581,141
科技大厦	91,948,040	77,513,949	-	-	2,068,831	75,445,118
半山海景别墅	6,993,322	6,363,923	-	-	157,350	6,206,573
商铺	91,375,193	72,824,441		1,785,377	1,904,601	72,705,217
厂房	69,250,676	47,390,698		3,357,766	1,466,824	49,281,640
水湾大厦	15,952,603	11,507,436	-	-	358,934	11,148,502
北科大厦	38,675,067	31,339,908	-	-	650,479	30,689,429
南海小筑	2,059,782	202,218	-	-	-	202,218
海滨商业中心	13,421,257	7,631,325	-	-	301,976	7,329,349
绿草地俱乐部	12,793,095	5,996,891	-	-	1,179,779	4,817,112
金融中心	48,454,099	24,328,749	-	-		24,328,749
其他办公楼	22,035,647	3,974,121			1,220,458	2,753,663
其他公寓	1,607,148	1,113,436	-	-	43,069	1,070,367
华彩花园	44,177,162	16,905,265	-	-	700,781	16,204,484
兴华工业大厦厂房	15,215,752	2,977,430	-	-	363,916	2,613,514
生活服务楼	497,690	99,209	-	-	12,125	87,084
水湾6号楼	1,600,530	319,047	-	-	38,995	280,052
泰格公寓	222,263,414	218,366,947		-	6,386,295	211,980,652
花园城中心	414,206,550	-	-	414,206,550	3,106,500	411,100,050
南京国际金融中心	68,833,981	-	52,656,164	-	1,702,928	50,953,236
合计	1,948,169,305	1,078,669,871	52,656,164	419,387,125	36,828,539	1,513,884,621

于2006年6月30日，公司尚有净值为人民币917,685,835元的出租开发产品之产权证正在办理之中。

## 20. 短期借款

借款类别	期末数		期初数	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
担保借款				
-人民币	110,000,000	110,000,000	-	-
-美元	39,136,976	313,016,731	20,226,976	163,146,740
信用借款				
-人民币	490,000,000	490,000,000	100,000,000	100,000,000
-美元	163,637,700	1,308,774,175	172,697,700	1,393,042,189
		<u>2,221,790,906</u>		<u>1,656,188,929</u>

于2006年6月30日，公司无逾期未偿还的借款。

担保借款见附注53(5)(e)。

## 21. 应付票据

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
银行承兑汇票	<u>326,240,494</u>	<u>318,848,657</u>

银行承兑汇票是公司之子公司深圳招商房地产有限公司开具的银行承兑汇票，截至2006年6月30日，其中计人民币162,465,715元的银行承兑汇票由招商局蛇口工业区有限公司提供担保，见附注53(5)(e)。

## 22. 应付账款

于2006年6月30日，应付账款余额中无持公司5%以上股份的股东款项，无账龄超过3年的大额应付账款。

## 23. 预收账款

预收账款账龄分析如下：

账龄	期末数		期初数	
	人民币元	%	人民币元	%
1年之内	997,243,460	100	46,389,803	79
1至2年	96,467	-	11,117,471	19
2至3年	3,205,840	-	971,754	2
	<u>1,000,545,767</u>	<u>100</u>	<u>58,479,028</u>	<u>100</u>

注：账龄超过1年的大额预收款项主要系业主尚未办理完毕按揭手续，公司尚未确认收入的款项。

其中，预收售房款列示如下：

<u>项目名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>预计(已)</u> <u>竣工时间</u>
花园城三期2#地块	570,350,059	-	2006.12
苏州依云水岸	296,809,240	-	2007.12
尖岗山一期·曦城	85,177,000	-	2007.12
依山郡一期	10,820,595	-	2006.06
花园城三期1#地块	3,554,756	1,164,522	2004.12
城市主场	1,253,726	14,744,699	2005.11
海月二期	222,800	1,679,038	2003.04
兰溪谷	-	275,431	2004.10
半山海景别墅	-	7,998,640	2003.12
锦缎之滨	-	487,442	2003.08
春天广场	-	210,080	2003.01
其他	19,013,256	20,612,883	
	<u>987,201,432</u>	<u>47,172,735</u>	

24. 应付福利费

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
职工奖励及福利基金	<u>20,702,898</u>	<u>9,831,853</u>

25. 应交税金

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
所得税	46,720,879	36,357,659
增值税	2,211,772	2,692,567
营业税	(37,807,940)	7,605,674
其他	366,713	5,413,422
	<u>11,491,424</u>	<u>52,069,322</u>

## 26. 其他应交款

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
教育费附加	(63,744)	146,539

## 27. 其他应付款

其他应付款中持公司5%以上股份的股东的款项情况如下：

<u>股东名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	14,416,496	5,319,828

截至2006年6月30日，其他应付款合并数中大额应付款项的性质和内容如下：

<u>公司名称</u>	<u>期末数</u> 人民币元	<u>性质及内容</u>
深圳市招商局光明科技园有限公司	88,727,509	往来款
海宜有限公司	79,052,668	往来款
天津森淼投资集团有限公司	20,000,000	合作定金
广州招商宾馆	13,713,740	往来款

## 28. 预提费用

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元	<u>期末结存原因</u>
原水费及水电费	7,157,372	7,078,015	尚未支付
中介机构费用	1,875,000	2,861,068	尚未支付
借款利息	8,670,699	10,867,550	尚未支付
租金	7,440,987	1,113,687	尚未支付
绿化清洁费	4,854,177	-	尚未支付
维护及维修费	1,972,485	-	尚未支付
其他	5,038,067	2,951,287	尚未支付
	<u>37,008,787</u>	<u>24,871,607</u>	

## 29. 预计负债

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
未决诉讼 - 延期办理业主房产证诉讼案	5,546,566	8,289,220
- “景园大厦”诉讼案(注1)	<u>6,654,524</u>	<u>6,654,524</u>
	<u>12,201,090</u>	<u>14,943,744</u>

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

2004年4月15日，深圳市中铁二局工程有限公司向深圳市中级人民法院提出诉讼，要求深圳招商房地产有限公司支付景园大厦剩余的工程款及案件全部诉讼费用，工程款本金和利息分别计人民币8,889,000元和人民币3,820,049元，公司认为该案件可能存在赔偿风险，已相应预计了人民币6,654,524元的赔偿损失。截至2006年6月30日，该案件尚未审理完毕。

## 30. 长期借款

借款单位	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(注1)	1,370,000,000	1.000	1,370,000,000	1,600,000,000	1.000	1,600,000,000
担保借款(注2)	540,000,000	1.000	540,000,000	-	-	-
抵押借款	-	-	-	SGD705,503	4.854	<u>3,424,721</u>
合计			<u>1,910,000,000</u>			<u>1,603,424,721</u>
减：一年内到期的长期借款	100,000,000	1.000	<u>100,000,000</u>	SGD705,503	4.854	<u>3,424,721</u>
一年后到期的长期借款			<u>1,810,000,000</u>			<u>1,600,000,000</u>

注1：该余额包括招商银行新时代支行受招商局蛇口工业区有限公司的委托向公司发放的人民币500,000,000元的三年期委托贷款，详见附注53(5)(f)所述。

注2：担保借款见附注53(5)(e)所述。

## 31. 专项应付款

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
水务局专项工程拨款	3,460,000	3,460,000
代管基金	<u>21,548,033</u>	<u>-</u>
合计	<u>25,008,033</u>	<u>3,460,000</u>

## 32. 其他长期负债

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
递延租金收入	5,650,000	5,650,000

## 33. 股本

本期间公司股份变动情况如下：

	<u>期初数</u> (股)	<u>本期增(减)变动</u> (股)	<u>期末数</u> (股)
一、未上市流通股份			
-境内法人持有股份(注1)	188,288,100	(188,288,100)	-
-境外法人持有股份(注2)	62,762,700	(62,762,700)	-
未上市流通股份合计	<u>251,050,800</u>	<u>(251,050,800)</u>	<u>-</u>
二、已上市流通股份			
-人民币普通股(注1)	204,305,712	40,861,142	245,166,854
-境内上市外资股	163,466,160	-	163,466,160
已上市流通股份合计	<u>367,771,872</u>	<u>40,861,142</u>	<u>408,633,014</u>
三、有限售条件的流通股			
-境内法人持有股(注1)	-	147,426,958	147,426,958
-境外法人持有股(注2)	-	62,762,700	62,762,700
有限售条件的流通股合计	<u>-</u>	<u>210,189,658</u>	<u>210,189,658</u>
四、股份总数	<u>618,822,672</u>	<u>-</u>	<u>618,822,672</u>

注1：2005年12月13日，公司根据唯一的非流通股股东—招商局蛇口工业区有限公司提出的动议，首次公告股权分置改革方案。2006年1月18日，公司股权分置改革方案经股东大会批准。2006年1月11日，国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]34号文批准公司的股权分置改革方案。2006年1月25日，中华人民共和国商务部商资批[2006]327号文批准公司股权分置改革涉及的股份变更等事宜。公司已于2006年2月7日公告《股权分置改革方案实施公告》。2006年2月8日，招商局蛇口工业区有限公司持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通A股，至此公司完成股权分置改革。实施本次股权分置改革方案后，公司总股本不变，公司资产、负债、股东权益、每股收益等财务指标全部保持不变。

注2：经公司非上市外资持有人香港全天域投资有限公司的申请，中国证券监督管理委员会同意香港全天域投资有限公司所持有的本公司非上市外资股共62,762,700股(占本公司总股本的10.14%)转为B股流通股，自2006年11月1日起可在深圳证券交易所B股市场上市流通。

上述股份每股面值为人民币1元。

#### 34. 资本公积

	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增加数</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元
股本溢价	1,375,762,132	-	1,375,762,132
接受捐赠非现金资产准备	17,132,043	-	17,132,043
资产评估增值准备	66,373,525	-	66,373,525
外币资本折算差额	1,787	-	1,787
关联交易差价	21,912,772	-	21,912,772
其他资本公积	8,104,422	-	8,104,422
	<u>1,489,286,681</u>	<u>-</u>	<u>1,489,286,681</u>

#### 35. 盈余公积

	<u>法定盈余公积金</u> 人民币元	<u>任意盈余公积金</u> 人民币元	<u>法定公益金</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
期初数	338,390,909	140,120,038	160,233,204	638,744,151
本期增加数	590,368	6,816,780	-	7,407,148
本期减少数	-	160,233,204	(160,233,204)	-
期末数	<u>338,981,277</u>	<u>307,170,022</u>	<u>-</u>	<u>646,151,299</u>

#### 36. 未分配利润

	<u>本期数</u> 人民币元	<u>上期数</u> 人民币元
期初未分配利润	1,047,483,698	789,127,260
加：本期净利润	138,865,458	231,286,386
可供分配的利润	1,186,349,156	1,020,413,646
减：提取法定盈余公积	590,368	-
提取法定公益金	6,816,780	7,163,942
可供股东分配利润	1,178,942,008	1,013,249,704
减：应付股利—股东大会已批准的 上年度现金股利	<u>12,376,453</u>	<u>92,823,401</u>
年末未分配利润	<u>1,166,565,555</u>	<u>920,426,303</u>

## 37. 主营业务收入

	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
房地产业务	343,966,284	655,306,535
公用事业	322,615,758	327,497,486
物业管理	129,108,823	-
其他	38,959,279	24,993,597
	<u>834,650,144</u>	<u>1,007,797,618</u>

2006年半年度公司前五大客户的销售额为人民币11,718万元，占营业收入总额的14%。

## 38. 主营业务成本

	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
房地产业务	196,260,317	379,659,941
公用事业	256,925,698	266,326,542
物业管理	101,288,878	-
其他	29,153,195	17,244,603
	<u>583,628,088</u>	<u>663,231,086</u>

## 39. 主营业务税金及附加

<u>计税基础</u>	<u>税种</u>	<u>税率</u>
房地产开发产品销售收入	营业税	5%
出租开发产品出租收入	营业税	5%
营业税、增值税	城市维护建设税	1%
营业税、增值税	教育费附加	3%
房地产销售增值额	土地增值税	注

注：详见附注3注2所述。

## 40. 财务费用

	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元
利息支出	3,033,000	2,535,797
利息收入	(4,513,648)	(3,042,701)
汇兑损益	(2,567,258)	871,994
远期外汇交易收益	(11,679,882)	(30,634,383)
其他	1,879,389	317,167
	<u>(13,848,399)</u>	<u>(29,952,126)</u>

2006年1月1日至6月30日止期间利息资本化金额人民币103,264,012元，已从利息支出中扣除，并计入房地产在建开发产品成本。

由于本公司需外汇支付电价，为避免汇率波动增加购电成本，公司采取了远期外汇交易保值措施。报告期内，公司已实现的远期外汇交易收益计人民币11,679,882元计入本期损益。截至2006年6月30日止，公司未到期的远期外汇交易金额为USD164,224,000元，按2006年6月30日公允价值进行评估可产生收益为人民币6,520,820元。

## 41. 投资收益

	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元
长期投资收益：		
长期股权投资差额摊销	(33,741,718)	(24,483,737)
按权益法确认收益	2,642,531	7,596,003
长期投资减值准备转回	-	2,149,166
合计	<u>(31,099,187)</u>	<u>(14,738,568)</u>

## 42. 补贴收入

内容	合并 2006年1-6月 人民币元	合并 2005年1-6月 人民币元	来源及依据
电力进口环节增值税返还	<u>31,540,126</u>	<u>19,901,616</u>	财税[2001]79号文

43.	营业外收入		
	<u>项目类别</u>	<u>合并</u> <u>2006年1-6月</u> 人民币元	<u>合并</u> <u>2005年1-6月</u> 人民币元
	预计负债转回	1,001,709	7,751,360
	违约金收入	69,447	556,003
	处理固定资产净收益	33,912	-
	其他	1,561,661	-
		<u>2,666,729</u>	<u>8,307,363</u>
44.	营业外支出		
	<u>项目类别</u>	<u>合并</u> <u>2006年1-6月</u> 人民币元	<u>合并</u> <u>2005年1-6月</u> 人民币元
	预计负债损失	-	9,202,238
	捐赠支出	330,000	-
	处理固定资产净损失	56,275	24,492
	罚款支出	58,928	21,000
	其他	115,190	491
	合计	<u>560,393</u>	<u>9,248,221</u>
45.	所得税		
		<u>合并</u> <u>2006年1-6月</u> 人民币元	<u>合并</u> <u>2005年1-6月</u> 人民币元
	本期应计所得税(注)	<u>31,138,800</u>	<u>50,949,975</u>

注：本期应计所得税系按有关税法规定对本期公司及各子公司税前会计利润作相应调整后得出的应纳税所得额乘以相应税率计算。

## 46. 收到的其他与经营活动有关的现金

	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
收到的投标保证金	10,235,293	32,153,278
经营性往来款	60,455,969	10,647,431
远期外汇交易业务收益	11,679,882	30,634,383
利息收入	4,475,253	3,042,701
其他	31,918,288	5,517,843
合计	<u>118,764,685</u>	<u>81,995,636</u>

## 47. 支付的其他与经营活动有关的现金

	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
管理费用支付的现金	35,715,117	20,179,743
营业费用支付的现金	12,622,648	12,266,890
退还投标保证金	3,656,000	35,119,323
退还租户押金	2,006,451	6,481,051
物业公司与酬金制项目往来款	30,279,369	-
经营性往来款	73,181,335	-
退还购房定金	4,750,000	-
其他	16,864,081	24,136,583
合计	<u>179,075,001</u>	<u>98,183,590</u>

## 48. 收到的其他与投资活动有关的现金

	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
收购子公司的期初货币资金	41,234,537	-
收回长期债权投资	60,000,000	-
合计	<u>101,234,537</u>	<u>-</u>

## 49. 购买子公司

(1) 本期公司及公司之子公司深圳招商房地产有限公司收购了招商局物业管理有限公司，详见附注53(5)(d)所述。公司以2006年1月1日作为购买日。

被购买子公司于购买日的财务状况：

2006年1月1日

	人民币元
流动资产	193,520,310
长期投资	(1,875,556)
固定资产	6,719,700
其他资产	9,000
资产合计	198,373,454
流动负债	118,365,265
长期负债	26,476,470
负债合计	144,841,735
少数股东权益	13,019,945
净资产	40,511,774
公司所享有的净资产份额	40,511,774
股权投资差额	128,688,226
购买对价	
现金	169,200,000
购买子公司产生的现金净流入	
现金对价	169,200,000
减：被购入子公司的银行存款和现金	<u>38,573,166</u>
	<u><u>130,626,834</u></u>

(2) 本期公司之子公司香港瑞嘉投资有限公司收购了富城(中国)有限公司, 详见附注53(5)(d)所述。公司以2006年1月1日作为购买日。

被购买子公司于购买日的财务状况：

	<u>2006年1月1日</u> 人民币元
流动资产	389,695,586
长期投资	-
固定资产	541,921
其他资产	52,656,164
资产合计	442,893,671
流动负债	112,773,200
长期负债	265,826,000
负债合计	378,599,200
净资产	64,294,471
公司所享有的净资产份额	51,435,577
股权投资差额	60,804,423
购买对价	

现金	112,240,000
购买子公司产生的现金净流入	
现金对价	112,240,000
减：被购入子公司的银行存款和现金	2,661,371
	<u>109,578,629</u>

## 50. 现金的期末余额

	期末数 人民币元	期初数 人民币元
银行存款及现金余额	996,088,655	340,515,961
减：用于远期外汇交易业务及其它的保证金	<u>50,432,321</u>	<u>29,351,194</u>
现金及现金等价物余额	<u>945,656,334</u>	<u>311,164,767</u>

## 51. 分行业资料

2006年1 - 6月

项目	物业管理 人民币元	房地产 人民币元	公用事业 人民币元	其他 人民币元	行业间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：						
对外营业收入	<u>128,056,536</u>	<u>378,377,405</u>	<u>322,911,263</u>	<u>5,304,939</u>	-	<u>834,650,144</u>
二、营业成本：						
对外营业成本	<u>100,681,612</u>	<u>220,493,071</u>	<u>256,925,698</u>	<u>5,527,707</u>	-	<u>583,628,088</u>
三、营业毛利	<u>27,374,924</u>	<u>157,884,334</u>	<u>65,985,566</u>	<u>(222,768)</u>	-	<u>251,022,056</u>
四、期间费用合计	<u>8,025,068</u>	<u>40,573,620</u>	<u>14,015,588</u>	<u>(7,999,704)</u>	-	<u>54,614,572</u>
五、营业利润合计	<u>14,470,275</u>	<u>96,638,177</u>	<u>53,777,362</u>	<u>7,312,570</u>	-	<u>172,198,384</u>
六、资产总计	<u>222,576,249</u>	<u>6,494,357,945</u>	<u>916,183,679</u>	<u>9,964,569,879</u>	<u>(6,682,169,082)</u>	<u>10,915,518,670</u>
七、负债总额	<u>144,490,698</u>	<u>4,588,562,961</u>	<u>537,474,584</u>	<u>5,861,101,946</u>	<u>(4,263,890,495)</u>	<u>6,867,739,694</u>

2005年1 - 6月

项目	物业管理 人民币元	房地产 人民币元	公用事业 人民币元	其他 人民币元	行业间相互抵减 人民币元	合计 人民币元
一、营业收入：						
对外营业收入	-	674,995,193	327,497,486	5,304,939	-	1,007,797,618
二、营业成本：						
对外营业成本	-	391,276,042	266,326,542	5,628,502	-	663,231,086
三、营业毛利	-	283,719,151	61,170,944	(323,563)	-	344,566,532
四、期间费用合计	-	40,582,526	11,601,690	(29,110,459)	-	23,073,757
五、营业利润合计	-	208,868,527	49,606,967	28,518,997	-	286,994,491
六、资产总计	-	7,682,225,804	1,175,094,821	6,594,090,123	(6,725,449,904)	8,725,960,844
七、负债总额	-	6,018,508,520	813,212,979	2,897,645,890	(4,699,076,276)	5,030,291,113

由于公司所有的购销都在中国完成，故未单独编制分地区资料。

## 52. 母公司会计报表主要项目注释

### (1) 其他应收款

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
一年以内	4,008,242,579	100	-	4,008,242,579	3,851,442,590	100	-	3,851,442,590
一至二年	18,173,315	-	-	18,173,315	-	-	-	-
二至三年	-	-	-	-	4,792,264	-	-	4,792,264
三年以上	1,716,305	-	1,716,305	-	12,180,768	-	1,721,729	10,459,039
合计	4,028,132,199	100	1,716,305	4,026,415,894	3,868,415,622	100	1,721,729	3,866,693,893

欠款金额前五名情况如下：

前五名欠款总额 人民币元	占其他应收款总额比例 %
2,768,338,377	69

其他应收款余额中无持有公司5%以上股份的股东的欠款。

### (2) 坏账准备

坏账准备：	期初数	本期计提额	本期转回数	本期 其他转出数	期末数
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元

其他应收款	<u>1,721,729</u>	<u>-</u>	<u>5,424</u>	<u>-</u>	<u>1,716,305</u>
-------	------------------	----------	--------------	----------	------------------

## (3) 长期股权投资

	<u>期末数</u> 人民币元	<u>期初数</u> 人民币元
股票投资	15,050,013	15,050,013
对子公司投资	2,277,516,733	2,200,866,287
对联营公司投资	118,854,402	117,039,777
其他股权投资	4,570,091	4,570,091
股权投资差额	<u>959,853,625</u>	<u>874,308,931</u>
合计	3,375,844,864	3,211,835,099
减：长期股权投资减值准备	<u>12,986,188</u>	<u>12,986,188</u>
长期股权投资净额	<u><u>3,362,858,676</u></u>	<u><u>3,198,848,911</u></u>

长期股权投资减值准备变动如下：

	<u>人民币元</u>
期初数	12,986,188
本期增加数	-
本期转回数	-
期末数	<u><u>12,986,188</u></u>

## (a) 股票投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>股份性质</u>	<u>股票数量</u>	<u>占被投资公司 注册资本的比例</u> %	<u>投资金额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>备注</u>
深圳中国农大科技股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41	15,050,013	(8,416,097)	6,633,916	未流通

## (b) 对子公司投资的详细情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>初始 投资额</u> 人民币元	<u>追加 投资额</u> 人民币元	<u>被投资 单位本期 权益增减额</u> 人民币元	<u>分得的 现金红利</u> 人民币元	<u>累计增(减)额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %
深圳招商房地产有限公司	1999年	289,505,861	-	77,221,740	-	1,276,660,860	-	1,566,166,721	95
深圳招商供电有限公司	1999年	119,791,233	-	60,461,161	(108,069,568)	93,468,758	-	213,259,991	95
深圳招商水务有限公司	1999年	127,209,610	-	6,317,832	(14,973,308)	29,068,998	-	156,278,608	95
招商港务(新加坡)有限公司	1995年	88,784,955	-	(427,168)	-	(6,254,679)	-	82,530,276	100
深圳招商新安置业有限公司	1991年	20,822,212	-	4,104,499	-	21,836,315	-	42,658,527	60
香港瑞嘉投资实业有限公司	1994年	1,091,400	-	4,575,052	-	39,931,753	-	41,023,153	99
招商局花园城(北京)房地产开发有限公司	2004年	18,000,000	-	(338,942)	-	(4,969,738)	-	13,030,262	90
招商局地产(北京)有限公司	2004年	18,000,000	-	(601,235)	-	(4,675,293)	-	13,324,707	90
招商局地产(苏州)有限公司	2004年	27,000,000	-	(495,196)	-	(1,120,237)	-	25,879,763	90
招商局地产(重庆)有限公司	2004年	27,000,000	-	(1,628,482)	-	(3,014,866)	-	23,985,134	90
招商局地产(南京)有限公司	2005年	15,300,000	-	(11,970)	-	(11,970)	-	15,288,030	51
招商局物业管理有限公司	2006年	36,460,597	-	10,712,599	-	10,712,599	-	47,173,196	90
漳州招商房地产有限公司	2003年	25,000,000	-	3,342,835	-	11,918,365	-	36,918,365	50
合计		813,965,868	-	163,232,725	(123,042,876)	1,463,550,865	-	2,277,516,733	

(c) 对联营公司投资的详细情况如下：

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>初始 投资额</u> 人民币元	<u>追加 投资额</u> 人民币元	<u>被投资 单位本期 权益增减额</u> 人民币元	<u>分得的 现金红利</u> 人民币元	<u>累计增(减)额</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末 账面价值</u> 人民币元	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %
深圳市招商置业顾问有限公司	2003年	400,000	-	644,084	-	1,552,794	-	1,952,794	20
深圳市招商局光明科技园有限公司	2004年	98,000,000	-	-	-	-	-	98,000,000	49
上海招商房地产有限公司	2005年	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	10
上海招商置业有限公司	2004年	3,000,000	-	-	-	(361,258)	-	2,638,742	10
深圳城市主场投资有限公司	2004年	-	-	1,170,542	-	6,937,403	-	6,937,403	10
深圳迅隆船务有限公司	1993年	10,739,710	-	-	-	(4,414,247)	-	6,325,463	25
合计		115,139,710	-	1,814,626	-	3,714,692	-	118,854,402	

(d) 其他股权投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>成立 或收购时间</u>	<u>占被投资单位 注册资本比例</u> %	<u>投资金额</u> 人民币元	<u>本期增(减)</u> 人民币元	<u>减值准备</u> 人民币元	<u>期末账面价值</u> 人民币元
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	10	4,570,091	-	(4,570,091)	-

## (e) 股权投资差额

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始金额</u> 人民币元	<u>摊销期限</u>	<u>期初数</u> 人民币元	<u>本期增加额</u> 人民币元	<u>本期摊销额</u> 人民币元	<u>期末数</u> 人民币元	<u>形成原因</u>
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	353,426,870	-	9,823,828	343,603,042	收购股权形成
	266,278,937	22年	215,847,320	-	6,051,794	209,795,526	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	241,113,972	-	6,726,220	234,387,752	收购股权形成
	134,025,930	22年	108,642,231	-	3,046,043	105,596,188	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(20,195,972)	-	(555,430)	(19,640,542)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(24,984,294)	-	(700,494)	(24,283,800)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	458,804	-	91,777	367,027	收购股权形成
招商局物业管理有限公司	115,819,403	10年	-	115,819,403	5,790,971	110,028,432	收购股权形成
合计	1,286,868,931		874,308,931	115,819,403	30,274,709	959,853,625	

## (4) 主营业务收入和主营业务成本

	公司2006年1 - 6月		公司2005年1 - 6月	
	主营业务收入 人民币元	主营业务成本 人民币元	主营业务收入 人民币元	主营业务成本 人民币元
租赁收入	5,304,939	5,527,707	5,304,939	5,628,502

## (5) 投资收益

	公司 2006年1-6月 人民币元	公司 2005年1-6月 人民币元
长期投资收益：		
长期股权投资差额摊销	(30,274,709)	(24,483,737)
按权益法确认收益	165,047,351	243,915,363
长期投资减值准备转回	-	2,149,166
合计	134,772,642	221,580,792

## 53. 关联方关系及其交易

## (1) 除附注4所述的子公司外，存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质 或类型	法定代表人
招商局蛇口工业区有限公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	控股股东	国有	傅育宁
招商局集团有限公司	中国北京 及香港地区	兴办交通事业等	控股公司之 最终控股股东	国有	秦晓

## (2) 除附注4所述的子公司外，存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	合并期初数 人民币千元	本期增加数 人民币千元	本期减少数 人民币千元	合并期末数 人民币千元
招商局蛇口工业区有限公司	2,236,000	-	-	2,236,000
招商局集团有限公司	800,000	4,600,000	-	5,400,000

## (3) 除附注4所述的对子公司所持股份发生的变化外，存在控制关系的关联方所持股份及其变化

## 直接持有：

关联方名称	合并期初数		本期增加数		本期减少数		合并期末数	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
招商局蛇口工业 区有限公司	188,288,100	30.43%	-	-	40,861,142	6.61%	147,426,958	23.82%

间接持有：

截至2006年6月30日，招商局蛇口工业区有限公司通过其子公司香港达峰国际有限公司及其下属三家子公司香港全天域投资有限公司、Foxtrol International Limited 和 Orientrue Investment Limited 而间接持有公司19.01%股份。

(4) 不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
深圳市招商创业有限公司	控股股东之子公司
招商港务(深圳)有限公司	最终控股股东之子公司
深圳市招商局光明科技园有限公司	公司之联营公司
香港华商置业有限公司	控股股东之子公司
招商局发展有限公司	最终控股股东之子公司

(5) 公司与上述关联方在本期发生了如下重大关联交易：

(a) 租赁支出

<u>关联方名称</u>	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	11,915,012	7,012,340

交易按协议价执行。

(b) 租赁收入

<u>关联方名称</u>	合并 <u>2006年1-6月</u> 人民币元	合并 <u>2005年1-6月</u> 人民币元
招商港务（深圳）有限公司	5,304,939	5,304,939

交易按协议价执行。

(c) 供电水业务收入

公司之子公司深圳招商供水有限公司向控股股东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控股股东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电。

以上交易均按市场价格执行。

## (d) 受让子公司

2006年1月12日，公司和子公司深圳招商房地产有限公司分别与招商局蛇口工业区有限公司和深圳市招商创业有限公司签署了《产权交易合同》，约定公司和深圳招商房地产有限公司分别以人民币15,228万元和人民币1,692万元收购招商局物业管理有限公司的90%和10%的股权，并于2006年1月12日支付股权转让款。该项交易于2005年12月8日经公司董事会同意。本次交易定价参考2005年11月3日中通诚资产评估有限公司出具的净资产评估报告(中通评报字[2005]第67号)确定。

2005年12月，公司于香港的子公司香港瑞嘉投资实业有限公司分别与香港华商置业有限公司和招商局发展有限公司签署《关于转让富城(中国)有限公司股权之转让协议书》，约定香港瑞嘉投资实业有限公司分别以等值于人民币9,821万元和人民币1,403万元的港币收购香港华商置业有限公司和招商局发展有限公司分别持有的富城(中国)有限公司70%和10%的股权，并于2006年1月16日支付股权转让款。该项交易于2005年12月16日经公司董事会同意。本次交易定价参考2005年12月11日中通诚资产评估有限公司出具的净资产评估报告(中通评报字[2005]第73号)确定。

## (e) 保证

截至2006年6月30日止，关联方为公司及其子公司的短期借款提供担保的余额如下：

关联方名称	被担保方	担保余额	
		原币	折合人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	公司	USD 10,000,000	79,980,000
	公司	RMB 20,000,000	20,000,000
	深圳招商供电有限公司	USD 13,136,976	105,069,531
	香港瑞嘉投资实业有限公司	USD 16,000,000	127,967,200
	深圳招商华侨城投资有限公司	RMB 90,000,000	90,000,000
			423,016,731

截至2006年6月30日止，关联方为公司及其子公司的长期借款提供担保的余额如下：

关联方名称	被担保方	担保余额	
		原币	折合人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	公司	RMB 160,000,000	160,000,000
	深圳招商房地产有限公司	RMB 380,000,000	380,000,000
			540,000,000

截至2006年6月30日止，招商局蛇口工业区有限公司为公司之子公司深圳招商房地产有限公司的保函和银行承兑汇票提供担保的余额分别为人民币151,447,135元和人民币162,465,715元。

## (f) 委托贷款

招商银行新时代支行接受招商局蛇口工业区有限公司的委托，向公司发放人民币500,000,000元的委托贷款，贷款用途为流动资金贷款，贷款期限自2005年9月28日至2008年9月27日止，年利率为5.184%，公司每年须支付利息人民币2,592万元。

## (g) 主要债权债务往来情形

科目	关联方名称	合并期末数 人民币元	合并期初数 人民币元
应付款项	深圳招商物业管理有限公司	-	5,134,915
其他应付款	招商局蛇口工业区有限公司	14,416,496	5,319,828
	深圳市招商局光明科技园有限公司	88,727,509	91,058,275
	深圳市招商创业有限公司	6,535,437	-
	香港华商置业有限公司	1,624,373	-
	招商局发展有限公司	232,053	-
	深圳招商物业管理有限公司	-	10,581,761

## 54. 或有事项

截至2006年6月30日止，公司及其子公司存在以下或有事项：

项目性质	金额 人民币千元	对报告期及报告期后财务状况影响
为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保	163,830	无重大影响

## 55. 承诺事项

## (1) 资本承诺

	合并期末数 人民币千元	合并期初数 人民币千元
已签约但尚未于会计报表中确认的		
-购建资产承诺	-	2,701
-房地产开发项目	931,347	999,439
-对外投资承诺	-	112,240
	<u>931,347</u>	<u>1,114,380</u>

## (2) 经营租赁承诺

截至2006年6月30日止，公司及其子公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	<u>合并期末数</u> 人民币千元	<u>合并期初数</u> 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	14,520	21,537
资产负债表日后第2年	9,775	10,059
资产负债表日后第3年	8,384	9,491
以后年度	<u>49,270</u>	<u>52,909</u>
合计	<u>81,949</u>	<u>93,996</u>

\* \* \*会计报表结束\* \* \*

补充资料：

### 1、国际财务报告准则与中国会计准则的差异

本会计报表按中国会计准则编制，不同于国际财务报告准则而编制的财务报告。

于2006年6月30日，会计报表本期净利润为人民币138,865千元及净资产为人民币3,908,031千元，按国际财务报告准则对本期净利润和净资产的主要调整如下：

	2006年1-6月 净利润 人民币千元	2006年6月30日 净资产 人民币千元
根据中国会计准则编制会计报表金额	138,865	3,908,031
按国际财务报告准则调整：		
资产置换调整	(8,771)	(80,743)
商誉摊销调整	33,742	141,569
按权责发生制调整增值税退税收入	(9,920)	16,889
少数股东损益调整	288	(11,026)
递延税项	1,826	(45,496)
其他	6,521	18,426
根据国际财务报告准则编制会计报表金额	<u>162,551</u>	<u>3,947,650</u>

### 2、全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(人民币元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	5.71	5.81	0.36	0.36
营业利润	4.41	4.48	0.28	0.28
净利润	3.55	3.61	0.22	0.22
扣除非经常性损益后的净利润	3.49	3.55	0.22	0.22

### 3、非经常性损益明细表

项目	2006年1-6月 人民币千元
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、 无形资产、其他长期资产产生的损益	(25)
捐赠支出	(330)
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减 值准备后的其他各项营业外收入、支出	2,461
以前年度已经计提各项减值准备的转回	745
所得税影响数	(195)
少数股东损益影响数	(71)
合计	<u>2,585</u>

## 4、2006年6月30日资产减值准备明细表

	期初数		本期由于购买 子公司增加数		本期计提数		本期转回数		期末数	
	合并 人民币元	公司 人民币元	合并 人民币元	公司 人民币元	合并 人民币元	公司 人民币元	合并 人民币元	公司 人民币元	合并 人民币元	公司 人民币元
坏账准备合计	6,056,787	1,721,729	1,047,190	-	423,666	-	744,582	5,424	6,783,061	1,716,305
其中：应收账款	2,726,432	-	526,961	-	-	-	744,582	-	2,508,811	-
其他应收款	3,330,355	1,721,729	520,229	-	423,666	-	-	5,424	4,274,250	1,716,305
短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
存货跌价准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：材料物资及其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期投资减值准备合计	14,740,958	12,986,188	-	-	-	-	-	-	14,740,958	12,986,188
其中：长期股权投资	5,352,219	4,570,091	-	-	-	-	-	-	5,352,219	4,570,091
股票投资	9,388,739	8,416,097	-	-	-	-	-	-	9,388,739	8,416,097
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产减值准备合计	5,590,908	-	-	-	-	-	-	-	5,590,908	-
其中：港务设施及房屋	5,590,908	-	-	-	-	-	-	-	5,590,908	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
通讯及其他设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产减值准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 5、对会计报表中数据变动异常或金额重大的项目分析：

项目	2006.06.30	2005.12.31	增减(±)	主要变动原因
货币资金	996,088,655	340,515,961	192.52%	销售收入及银行借款增加
应收账款	36,694,302	27,304,751	34.39%	应收的物业管理费增加
其他应收款	186,825,807	34,960,327	434.39%	土地保证金增加
存货	6,315,764,185	5,677,796,682	11.24%	房地产开发投入增加
长期股权投资	1,188,057,272	1,045,345,307	13.65%	收购股权形成的股权投资差额增加
长期债权投资	58,546,896	115,993,954	(49.53%)	收回投资款项
在建工程	25,554,044	15,228,245	67.81%	供水工程及电力工程投入增加
其他长期资产	1,513,884,621	1,078,669,871	40.35%	开发产品完工结转
短期借款	2,221,790,906	1,656,188,929	34.15%	房地产开发项目投入增加
应付账款	548,076,864	835,995,343	(34.44%)	支付期初应付地价及工程款
预收账款	1,000,545,767	58,479,028	1610.95%	预售房款增加
应付福利费	20,702,898	9,831,853	110.57%	合并范围增加
应交税金	11,491,424	52,069,322	(77.93%)	预交税金增加
其他应付款	706,801,102	425,959,120	65.93%	合并范围增加
预提费用	37,008,787	24,871,607	48.80%	合并范围增加以及尚未支付的租金增加
一年内到期的长期负债	100,000,000	3,424,721	2819.95%	一年内到期的长期银行借款转入
外币报表折算差额	(12,795,364)	(18,580,048)	(31.13%)	汇率波动
主营业务税金及附加	27,680,788	34,808,052	(20.48%)	主营业务收入减少
管理费用	50,395,124	34,507,427	46.04%	合并范围增加
财务费用	(13,848,399)	(29,952,126)	(53.76%)	远期外汇交易收益减少
投资收益	(31,099,187)	(14,738,568)	111.01%	股权投资差额摊销增加
补贴收入	31,540,126	19,901,616	58.48%	按收付实现制核算
营业外收入	2,666,729	8,307,363	(67.90%)	按实际支付的诉讼赔偿转回多计预计负债
营业外支出	560,393	9,248,221	(93.94%)	上期按预计诉讼结果预提预计负债
所得税	31,138,800	50,949,975	(38.88%)	应纳税所得额减少

## 第八节 备查文件

- (一) 载有董事长签名的中期报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他备查文件
- (六) 公司文件可于中国证监会指定国际互联网www.cninfo.com.cn上查阅。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二 六 年 七 月 二 十 五 日