

招商局地产控股股份有限公司

2004年年度报告正文

公告编号：【CMPD】2005 - 001

第一节 重要提示及目录

重要提示：

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

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

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

本年度财务会计报告境内经德勤华永会计师事务所有限公司审计，境外经德勤·关黄陈方会计师行审计，均为标准无保留意见的审计报告。

目 录

公司基本情况简介	2
会计数据和业务数据摘要	3
股本变动及股东情况	5
董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
公司治理结构	16
股东大会情况简介	17
董事会报告	19
监事会报告	28
重要事项	30
财务报告	35
备查文件目录	35

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称及缩写：

中文名全称：招商局地产控股股份有限公司

中文名简称：招商地产

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

英文名简称：CMPD

二、公司法定代表人：孙承铭

三、公司董事会秘书：陈宇 证券事务代表：刘宁

联系地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

联系电话：(0755) 26819600

传真：(0755) 26819680

电子信箱：investor@cmpd.cn

四、公司注册地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

公司办公地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

邮政编码：518067

电子信箱：investor@cmpd.cn

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》

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

公司年度报告备置地点：本公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所：新加坡交易所

股票简称：招商地产、招商局B

股票代码：000024、200024

七、其他有关资料

1、公司首次注册日期：1990年9月19日

2、公司首次注册地点：深圳市

3、企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第101828号

- 4、税务登记号码：国税深字440305618845136、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

八、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

- 1、本公司、公司：招商局地产控股股份有限公司
- 2、蛇口工业区：招商局蛇口工业区有限公司
- 3、深圳招商地产：深圳招商房地产有限公司
- 4、招商供电：深圳招商供电有限公司
- 5、招商水务：深圳招商水务有限公司
- 6、招商石化：深圳招商石化有限公司
- 7、新安置业：深圳招商新安置业有限公司

【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）。

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度实现主要利润指标

（单位：元）

序号	主要利润指标	金 额
1	利润总额	471,734,945
2	净利润	359,802,928
3	扣除非经常性损益后的净利润	376,323,778
4	主营业务利润	635,139,579
5	其他业务利润	950,386
6	营业利润	507,547,651
7	投资收益	-49,554,815
8	补贴收入	33,249,341
9	营业外收支净额	-19,507,232
10	经营活动产生的现金流量净额	(1,215,908,082)
11	现金及现金等价物净增减额	(293,602,661)

【注】本公司本年度非经常性损益项目合计-16,520,850元，包括：扣除公司营业外收支净额-19,507,232元、坏账准备转回1,883,710元、政府补贴1,000,000元、处置长期股权投资损失-

300,043元、所得税及少数股东损益的影响为402,715元。

二、按国际会计准则调整对盈利和净资产的影响

(单位：千元)

	净利润	净资产
按照中国会计标准	359,803	3,451,290
根据国际会计准则调整：		
资产置换调整	33,314	(72,833)
商誉摊销调整	13,616	54,199
按权责发生制调整增值税退税收入	(816)	26,595
少数股东损益调整	496	(18,721)
递延税项	(12,465)	(49,661)
其他	1,512	(11,891)
按国际会计准则确定的金额	395,460	3,378,978

【注】境外会计师事务所审计的本年度净利润为395,460千元，造成差异的主要原因是以前年度资产置换行为、股权投资差额的产生及摊销、补贴收入的确认、所得税处理适用的会计政策不一致。

三、公司前三年主要会计数据和财务指标

(单位：元)

指标项目/年度	2004年	2003年	2002年	
			(调整前)	(调整后)
主营业务收入	3,475,895,992	4,838,834,917	3,854,153,934	3,854,153,934
净利润	359,802,928	330,477,566	241,815,815	241,815,815
总资产	8,454,998,786	5,923,647,954	5,268,964,574	5,239,818,120
股东权益(不含少数股东权益)	3,451,290,272	3,118,874,132	2,444,370,973	2,501,538,493
每股收益(摊薄)	0.581元/股	0.641元/股	0.508元/股	0.508元/股
每股收益(加权)	0.581元/股	0.689元/股	0.508元/股	0.508元/股
扣除非经常性损益后的每股收益(摊薄)	0.608元/股	0.678元/股	0.540元/股	0.540元/股
扣除非经常性损益后的每股收益(加权)	0.608元/股	0.729元/股	0.540元/股	0.540元/股
每股净资产	5.577元/股	6.048元/股	5.131元/股	5.251元/股
调整后的每股净资产	5.557元/股	5.985元/股	5.059元/股	5.179元/股
净资产收益率(摊薄)	10.43%	10.60%	9.89%	9.67%
净资产收益率(加权)	10.96%	12.42%	10.20%	10.09%
扣除非经常性损益后的净资产收益率(摊薄)	10.90%	11.22%	10.53%	10.29%
扣除非经常性损益后的净资产收益率(加权)	11.46%	13.15%	10.86%	10.74%
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.965元/股	-0.392元/股	1.734元/股	1.734元/股

四、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：

本年度利润指标	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	18.40	19.35	1.03	1.03
营业利润	14.71	15.46	0.82	0.82
净利润	10.43	10.96	0.58	0.58
扣除非经常性损益后的净利润	10.90	11.46	0.61	0.61

五、报告期内股东权益变动情况

(单位：元)

项目	股本(股)	资本公积	盈余公积	法定 公益金	资产负债表日 后决议分配的 股利	未分配 利润	外币报表折 算差额	股东权益 合计
期初数	515,685,560	1,467,373,909	508,884,296	108,511,734	51,568,556	591,920,219	-16,558,408	3,118,874,132
本期增加	103,137,112	21,912,772	59,458,775	23,478,482	92,823,401	359,802,928	2,268,996	639,403,984
本期减少					51,568,556	255,419,288		306,987,844
期末数	618,822,672	1,489,286,681	568,343,071	131,990,216	92,823,401	696,303,859	-14,289,412	3,451,290,272

变动原因：

股本：本年派送 2003 年度股票股利。

资本公积：本年转让招商石化形成的收益计入资本公积—关联交易损益。

盈余公积、法定公益金：本年内本公司及本公司之子公司进行利润分配提取的法定盈余公积金及法定公益金。

资产负债表日后决议分配的股利：增加数为按董事会提议的 2004 年度利润分配方案提取的现金股利；减少数为支付 2003 年度的现金股利。

未分配利润：增加数是本年内实现的净利润，减少数是本年内本公司及本公司之子公司进行利润分配提取的盈余公积 59,458,775 元及分派的 2003 年股票股利 103,137,112 股、2004 年现金股利 92,823,401 元。

外币报表折算差额：受到新加坡元市场汇率变动的影响，期末子公司招商港务(新加坡)有限公司外币会计报表折算为人民币会计报表时产生的折算差额相应变动。

第四节 股本变动及股东情况

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
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	
一、未上市流通股份							
1、发起人股份							
其中							
国家持有股份							
境内法人持有股份	156,906,750		+31,381,350				188,288,100
境外法人持有股份	52,302,250		+10,460,450				62,762,700

其他						
2、募集法人股份						
3、内部职工股						
4、优先股或其他						
未上市流通股份合计	209,209,000		+41,841,800			251,050,800
二、已上市流通股份						
1、人民币普通股	170,254,760		+34,050,952			204,305,712
其中：高管股	23,388		+4,678			28,066
2、境内上市的外资股	136,221,800		+27,244,360			163,466,160
3、境外上市的外资股						
4、其他						
已上市流通股份合计	306,476,560		+61,295,312			367,771,872
三、股份总数	515,685,560		+103,137,112			618,822,672

【注】上述股本变动是由于报告期内实施了 2003 年度分红派息方案。

二、股票发行和上市情况

(一) 截止报告期末前三年股票发行情况

2003 年 11 月 3 日，本公司获得了中国证监会《关于核准招商局蛇口控股股份有限公司配股的通知》（证监发行字【2003】124 号）的核准，于 2003 年 11 月 4 日公布了《配股说明书》，以 2002 年 12 月 31 日总股本 476,396,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 3 股，配股价为每股 8.93 元，折算成港币为 8.38 港元，配股缴款期为 2003 年 11 月 12 日至 2003 年 11 月 25 日。在配股过程中，由于本公司 B 股流通股东和法人股股东放弃配股，因此配股实际配售 39,289,560 股，配股后本公司总股本增至 515,685,560 股，所配股份已于 2003 年 12 月 4 日在深圳交易所上市流通。

(二) 报告期内公司股份总数及结构的变动情况

报告期内本公司实施了 2003 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派送红股 2 股，送股后公司股份总数及结构的变动情况如下(单位：股)：

股份类型	本次送股前	比例	本次送股增加	本次送股后	比例
一、尚未流通股份					
境内法人持有股份	156,906,750	30.43%	31,381,350	188,288,100	30.43%
外资法人持有股份	52,302,250	10.14%	10,460,450	62,762,700	10.14%
尚未流通股份合计	209,209,000	40.57%	41,841,800	251,050,800	40.57%
二、已流通股份					
人民币普通股股票（A股）	170,254,760	33.02%	34,050,952	204,305,712	33.01%
人民币特种股票（B股）	136,221,800	26.42%	27,244,360	163,466,160	26.42%
已流通股份合计	306,476,560	59.43%	61,295,312	367,771,872	59.43%
股份总数	515,685,560	100.00%	103,137,112	618,822,672	100.00%

三、股东情况介绍

(一) 报告期末股东总数

截止 2004 年 12 月 31 日，本公司股东总数为 63,163 户，较上年减少 11,417 户；其中 A 股

股东 48,655 户，B 股股东 14,508 户，分别较上年减少 10,133 户和 1,284 户。

(二) 前十大股东持股情况

(单位：股)

股东名称	期初数	本期增减	期末数	占比例	股份性质
招商局蛇口工业区有限公司	156,906,750	31,381,350	188,288,100	30.43%	境内发起人法人股
香港全天域投资有限公司	52,302,250	10,460,450	62,762,700	10.14%	境外发起人法人股
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENTS	562,300	19,364,767	19,927,067	3.22%	境外社会公众股
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	15,400,000	3,080,000	18,480,000	2.99%	境外社会公众股
ORIENTURE INVESTMENT LTD	14,779,525	2,955,905	17,735,430	2.87%	境外社会公众股
博时价值增长证券投资基金	6,483,448	4,567,009	11,050,457	1.79%	境内社会公众股
西部证券股份有限公司	0	8,754,571	8,754,571	1.41%	境内社会公众股
洋邦国际有限公司	6,256,168	1,251,234	7,507,402	1.21%	境外社会公众股
全国社保基金一零八组合	535,300	6,478,485	7,013,785	1.13%	境内社会公众股
交通银行 - 融通行业景气证券投资 基金	0	5,891,199	5,891,199	0.95%	境内社会公众股

【注】 香港全天域投资有限公司、Foxtrot International Ltd.、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。

博时价值增长证券投资基金、全国社保基金一零八组合属博时基金管理有限公司管理。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

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。

(三) 持股 10% (含 10%) 以上的法人股股东简介
1、蛇口工业区

法定代表人：傅育宁

注册时间：1992 年 4 月 1 日

注册资本：人民币 2,236,000,000 元

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

2、香港全天域投资有限公司

法定代表人：秦毅

成立时间：1997 年 8 月 13 日

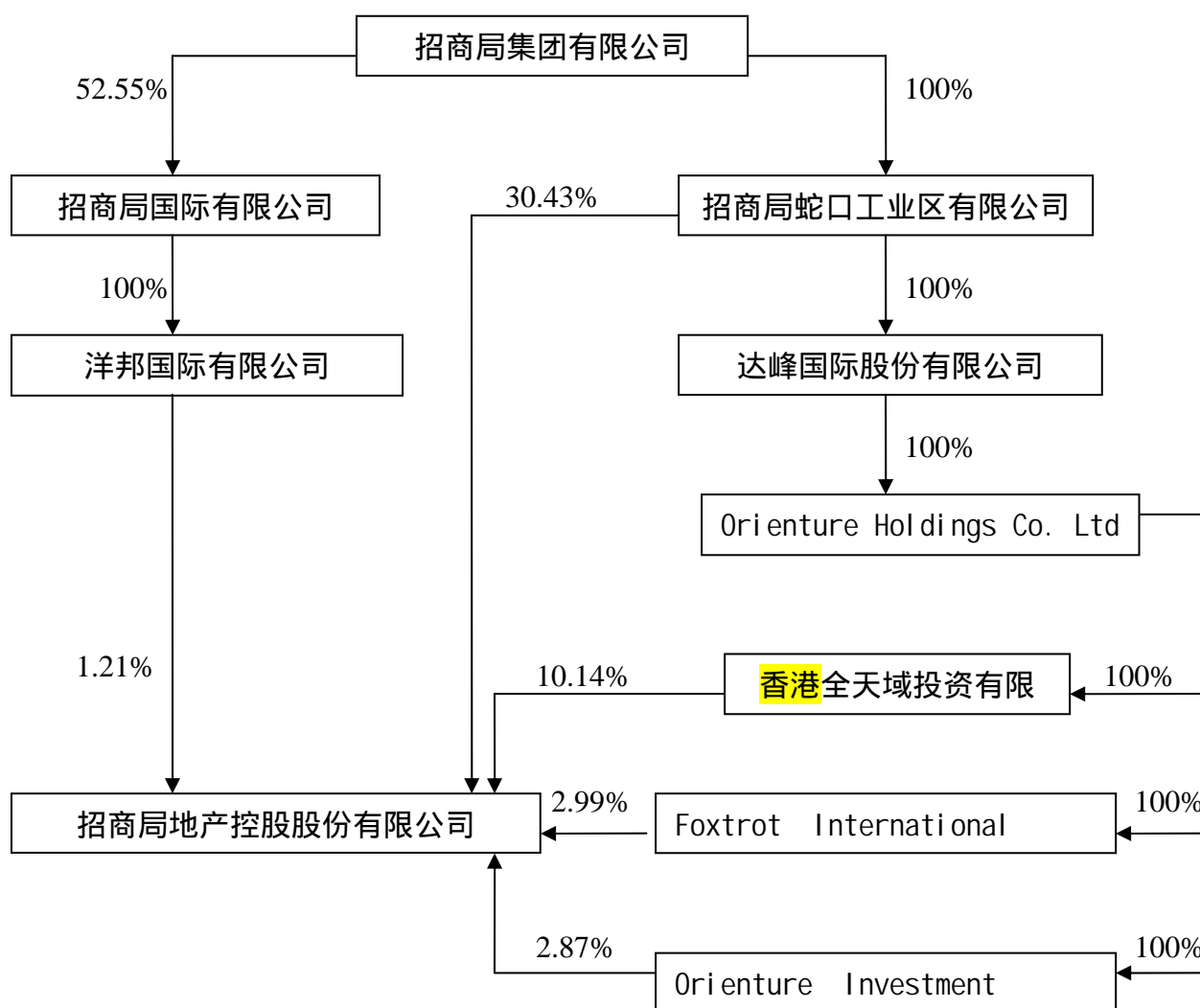
注册资本：HKD10,000 元

经营范围：主要业务为投资控股。

3、控股股东之控股股东情况简介

招商局集团有限公司为蛇口工业区之控股股东，法定代表人为秦晓，成立时间:1986年10月，注册资本：人民币8亿元，经营范围为：经营水陆客货运输，水陆运输工具、设备的租赁及代理，码头及仓储业务，海上救助、打捞、拖航；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备的采购、供应和销售；兴办交通事业和工商企业；组织管理金融、保险业务及相关的服务业务；开发和经营管理蛇口工业区。

本公司实质控制人与本公司之间的产权和控制关系图：



4、报告期内控股股东没有发生变更。

5、前十大 A 股流通股东持股情况

(单位：股)

序号	股东名称	期末数
1	博时价值增长证券投资基金	11,050,457
2	西部证券股份有限公司	8,754,571
3	全国社保基金一零八组合	7,013,785
4	交通银行 - 融通行业景气证券投资基金	5,891,199
5	中国银行 - 嘉实服务增值行业证券投资基金	5,418,485
6	全国社保基金一零一组合	3,584,068
7	裕隆证券投资基金	3,509,413
8	中国工商银行 - 博时精选股票证券投资基金	3,412,669
9	全国社保基金一零二组合	3,377,099
10	中国银行 - 华夏回报证券投资基金	3,000,000

【注】 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组合、裕隆证券投资基金、博时精选股票证券投资基金同属博时基金管理有限公司管理。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

6、前十大 B 股流通股东持股情况

(单位：股)

序号	股东名称	期末数
1	DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENTS	19,927,067
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	SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	3,875,407
6	DIAM CHINA OPEN MOTHER FUND	3,337,296
7	DEUTSCHE BANK AG LONDON	2,936,644
8	THE CENTRAL DEPOSITORY (PTE) LTD	1,378,308
9	BEAR, STEARNS SECURITIES CORPORATION	1,200,083
10	NBP/FRUCTILUX SICAV	939,909

【注】 Foxtrot International Ltd.、Orienture Investment Ltd 为蛇口工业区的全资子公司；洋邦国际有限公司为香港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；香港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。

未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工的情况

一、董事、监事、高级管理人员的情况

(一) 基本情况

1、董事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数	年内增减量	年末持股数	变动原因
孙承铭	董事长	男	46	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/

林少斌	董事总经理	男	45	2002.06.28—2005.06.27	13,000	+2,600	15,600	送股
洪小源	董事	男	42	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
李雅生	董事	男	52	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
华立	董事	男	33	2004.04.09—2005.06.27	0	0	0	/
陈钢	董事	男	47	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
刘洪玉	独立董事	男	43	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
史新平	独立董事	男	46	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
黎添才	独立董事	男	56	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
持股合计					13,000	+2,600	15,600	

2、监事基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数	年内增减量	年末持股数
周亚力	监事会主席	男	50	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0
丰柏海	监事	男	49	2003.07.18—2005.06.27	0	0	0
文重萍	监事	男	54	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0
郝宇	职工监事	男	36	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0
章琳媚	职工监事	女	29	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0

3、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职期间	年初持股数	年内增减量	年末持股数	变动原因
林少斌	董事总经理	男	45	2002.06.28—2005.06.27	13,000	+2,600	15,600	送股
杨百千	副总经理	男	39	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
杨志光	副总经理	男	41	2004.03.05—2005.06.27	0	0	0	/
贺建亚	副总经理	男	39	2004.03.05—2005.06.27	0	0	0	/
黄培坤	财务总监	男	42	2003.02.22—2005.06.27	0	0	0	/
陈宇	董事会秘书	男	33	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
李树明	招商供电总经理	男	41	2002.06.28—2005.06.27	10,388	+2,078	12,466	送股
朱国辉	招商水务总经理	男	56	2002.06.28—2005.06.27	0	0	0	/
持股合计					23,388	+4,678	28,066	/

4、董事、监事在股东单位的任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
孙承铭	蛇口工业区	总经理	2002年5月上任
洪小源	蛇口工业区	副总经理	2001年5月上任
华立	蛇口工业区	财务总监	2003年10月上任
陈钢	蛇口工业区	总经济师	2004年4月上任
周亚力	蛇口工业区	党委书记、副总经理	2002年5月上任
丰柏海	蛇口工业区财务部	总经理	2000年9月上任
文重萍	蛇口工业区审计部	总经理	1997年9月上任

(二)现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员

孙承铭先生 董事长，毕业于武汉水运工程学院船舶机械制造与修理专业，高级工程师。历任招商局货柜服务有限公司总经理，招商局仓码运输有限公司总经理，招商局运输集团有限公司副总经理，招商局工业集团有限公司副总经理，总经理兼党总支书记。现任招商局集团有限公司总裁助理兼蛇口工业区总经理、党委副书记。2002年6月28日起任本公司董事长。

林少斌先生 董事总经理，毕业于清华大学，高级建筑师。历任蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团房地产业部总经理，蛇口工业区总经理助理、副总经理。现任蛇口工业区首席规划发展顾问、深圳招商地产总经理。2000年1月6日任本公司董事，2001年5月28日起任本公司总经理。2002年6月28日董事会换届后再次当选为本公司董事，任公司总经理。

洪小源先生 董事，北京大学经济学硕士，澳大利亚国立大学科学硕士，澳大利亚国立大学经济学博士研究生。曾在国家体改委任职，历任深圳龙蕃公司总经理，蛇口工业区总经理助理，并在1999年12月至2001年5月任本公司总经理。现任蛇口工业区副总经理。2000年1月6日起任本公司董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选本公司董事。

李雅生先生 董事，高级经济师，联合国人口中心（开罗）硕士。历任四川大学人口研究所所长助理，深圳市蛇口区计划统计局局长，蛇口工业区计划统计办公室主任、经济发展办公室主任、总经理助理、副总经理、招商石化总经理。现任蛇口工业区副总经理兼招商局物流有限公司总经理。2000年1月6日任本公司董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选本公司董事。

华立先生，董事，大学本科学历，毕业于上海海运学院会计专业。历任招商局国际有限公司财务部副经理；招商局运输集团有限公司财务部经理；招商局集团财务部主任、副总经理等职。现任招商局蛇口工业区有限公司财务总监，2004年4月9日被聘为本公司董事。

陈钢先生 董事，高级经济师，美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士，1982年毕业于清华大学。历任招商局蛇口工业区投资开发公司总经理、蛇口工业区副总经济师。现任蛇口工业区总经济师。1999年5月6日起任本公司董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选本公司董事。

刘洪玉先生 独立董事，毕业于清华大学，获结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。先后任清华大学土木工程系助教、讲师、副教授，创建了清华大学房地产研究所，并从1996年起任清华大学房地产研究所所长、教授，1999年3月获清华大学管理科学与工程专业博士生导师资格。2002年6月28日起任本公司独立董事。

黎添才先生 独立董事，新加坡籍，毕业于新加坡南洋大学和美国德克萨斯州 A&M 大学。曾于新加坡国防部任职，后任职于新加坡港务局负责仓储管理及港口运作。现任职于新加坡科技资管理私人有限公司。2000年8月4日起任本公司独立董事，2002年6月28日董事会换届后再次当选为本公司独立董事。

史新平先生 独立董事，中国籍香港居民。曾先后就读于英国兰卡斯特大学管理学院和英国 Middlesex 大学商学院，并分别获得工商管理学硕士学位和管理学博士学位。曾任西安西北工业大学讲师、香港浸会大学财务决策系讲师。现任香港浸会大学工商管理学院物流管理研究中心主任、财务及决策学系副教授。2001年5月18日起任本公司独立董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选为本公司独立董事。

2、监事会成员

周亚力先生 监事会主席，曾先后就读于黑龙江大学英语系、中欧国际工商学院工商管理专业并获硕士学位。曾担任英国伦敦国际海事组织同声翻译。历任交通部科技情报研究所翻译室主任，中国交通进出口总公司部门经理，副总经理，总经理兼党委副书记。现任蛇口工业区党委书记、副总经理。2002年6月28日起任本公司监事会主席。

丰柏海先生，监事，现任蛇口工业区财务部总经理。毕业于武汉大学经济管理系，大学学历，会计师。历任蛇口工业区总会计师室副主任，招商石化总经济师，招商局漳州开发区管委会委员、财政局局长、总会计师，蛇口招商港务股份有限公司总会计师。现任蛇口工业区财务部总经理，2003年7月18日起任本公司监事。

文重萍先生 监事，大学学历，高级会计师。曾任蛇口工业区总会计师室副主任，招商局集团财务部主任、副总经理、审计部副总经理。现任蛇口工业区审计部总经理。1999年5月6日起任本公司监事。2002年6月28日监事会换届后再次任本公司监事。

郝宇先生 职工代表监事，大学学历，先后获会计师、审计师、经济师技术职称，获注册会计师、注册税务师、注册房地产评估师专业资格。曾任深圳招商地产工会主席、财务副总监、深圳市地方税收研究会理事。现任深圳招商地产工会主席、财务副总监、深圳市地方税收研究会理事。2002年6月28日起任本公司职工代表监事。

章琳媚女士 职工代表监事，金融经济师，1998年毕业于复旦大学经济学院房地产经营管理专业并获学士学位，毕业后至今就职于深圳招商地产行政与人力资源部任总经理秘书、行政与人力资源部总监助理、租赁管理中心总监助理。2002年6月28日起任本公司职工代表监事。

3、其它高级管理人员

林少斌先生 董事总经理。见前述董事介绍。

杨百千先生 副总经理，毕业于南开大学。曾任职于交通部计算机研究所、蛇口计划统计局、蛇口工业区经济发展室，历任深圳市半岛基金管理公司副总经理、蛇口工业区企业管理部副总经理、本公司副总经理、招商局集团有限公司改革中心策划经理。2002年6月28日再次任本公司副总经理。

杨志光先生 副总经理，大学本科学历，毕业于华南理工大学建筑结构工程专业，高级工程师。历任蛇口工业区房地产公司开发部副经理、经理；蛇口工业区房地产公司总经理助理；深圳招商地产副总经理；招商局置业有限公司、深圳市招商创业有限公司总经理等职。2004年3月5日被聘为本公司副总经理。

贺建亚先生 副总经理，研究生学历，毕业于北京航空航天大学电子工程、通讯工程专业，工程师。历任蛇口集装箱码头有限公司系统主任；蛇口工业区企业管理室副主任、主任；深圳招商地产副总经理等职。2004年3月5日被聘任为本公司副总经理。

黄培坤先生 财务总监，浙江大学管理学硕士、高级会计师。历任蛇口招商港务股份有限公司会计；深圳招商石化有限公司财务部经理、总会计师；深圳招商地产总会计师；深圳招商创业有限公司财务总监、副总经理等职。2003年2月22日被聘任为本公司财务总监。

陈宇先生 董事会秘书，MBA。曾先后就读于重庆建筑工程学院及北京大学光华管理学院。

曾任北京住总集团房地产开发部工程师，美国史丹利公司市场经理，北大招商创业投资公司董事长助理。2001年11月30日起任本公司董事会秘书。2002年6月28日再次任本公司董事会秘书。

李树明先生 招商供电总经理，高级工程师，毕业于东北电力学院。历任广东省韶关电厂继保、运行助理工程师，招商供电运行部经理、总经理助理、副总经理。现任招商供电总经理。

朱国辉先生 招商水务总经理，工程师，毕业于江西省水利水电学校水电站专业。历任江西省南昌发电厂技术员、土建办主任，招商水务技术部工程师、办公室主任、副总经理。现任招商供水总经理。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员在当前除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

姓名	任职/兼职单位	与本公司关系	职务
孙承铭董事长	招商局集团有限公司	蛇口工业区控股股东	总裁助理
	深圳市招商创业有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
	蛇口大众投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
林少斌董事总经理	深圳招商地产	本公司控股子公司	法定代表人, 总经理,
	深圳招商华侨城投资有限公司	本公司子公司	法定代表人
	招商局物业管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
	深圳招商物业管理有限公司	联营公司	法定代表人
	招商供电	本公司控股子公司	法定代表人
	招商水务	本公司控股子公司	法定代表人
	天津兴海房地产开发有限公司	本公司子公司	法定代表人
洪小源董事	香港达峰国际股份有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
李雅生董事	招商石化	本公司控股子公司	法定代表人
	招商局物流集团有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事总经理
	深圳市招商燃气投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
	深圳迅隆船务有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
华立董事	深圳招商理财服务有限公司	蛇口工业区控股子公司	执行董事
	深圳招商房地产有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市招商创业有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	招商水务	本公司控股子公司	董事
	招商供电	本公司控股子公司	董事
	招商局物流集团有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳市招商燃气投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	香港达峰国际股份有限公司	蛇口工业区控股子公司	副董事长
陈钢董事	招商水务	本公司控股子公司	董事
	招商供电	本公司控股子公司	董事
	招商局物流集团有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳市招商燃气投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳市招商创业有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
刘洪玉独立董事	清华大学房地产研究所	无关联	所长
史新平独立董事	香港浸会大学财务决策系	无关联	助理教授
黎添才独立董事	新加坡科技物资管理私人有限公司	无关联	
周亚力监事会主席	招商局物流集团有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
丰柏海监事	蛇口大众投资有限公司	蛇口工业区控股公司	董事
	深圳招商投资顾问有限公司	蛇口工业区控股公司	董事

	招商局物业管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳招商文化艺术发展有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳迅隆船务有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳市蛇口招港客运实业有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳招商美伦酒店管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	香港达峰国际股份有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳市招商局科技投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
	深圳招商投资开发有限公司	蛇口工业区控股子公司	董事
文重萍监事	招商局物业管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事长
	深圳招商文化艺术发展有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事长
	招商局物流集团有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事
	深圳市招商燃气投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事
	深圳迅隆船务有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事
	深圳招商美伦酒店管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事长
	深圳市招商科技投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	监事长
	招商供电	控股子公司	监事长
	招商水务	控股子公司	监事长
郝宇监事	深圳招商地产	控股子公司	工会主席 财务副总监
	蛇口兴华实业股份有限公司	本公司间接控股	董事
章琳媚监事	深圳招商地产	控股子公司	租赁中心总监助理
杨百千副总经理	香港瑞嘉投资实业有限公司	本公司子公司	董事
杨志光副总经理	招商局地产（苏州）有限公司	本公司控股子公司	法定代表人
	上海招商置业有限公司	本公司控股子公司	法定代表人
贺建亚副总经理	深圳招商地产	本公司控股子公司	副总经理
	招商局花园城（北京）房地产开发有限公司	本公司控股控股	法定代表人
	蛇口兴华实业股份有限公司	本公司间接控股	法定代表人
	深圳市蛇口绿草地俱乐部有限公司	本公司间接控股	法定代表人
	深圳海涛酒店有限公司	本公司间接控股	法定代表人
黄培坤财务总监	深圳招商地产	本公司控股子公司	财务总监
	招商供电	本公司控股子公司	董事
	招商水务	本公司控股子公司	董事
朱国辉（招商水务总经理）	深圳迈特斯市政工程有限公司	本公司间接控股	法定代表人

（四）年度报酬情况

公司董事 6 人，其中林少斌先生因担任总经理职务而在公司受薪，除此之外，公司在报告期内未向其他董事支付报酬。

公司独立董事 3 人，经董事会和股东大会审议通过，在报告期内每人获得人民币 5 万元的独立董事津贴。除此之外，公司在报告期内未向独立董事支付其他报酬。

公司监事 5 人，职工监事郝宇先生、章琳媚女士在子公司深圳招商地产受薪，除此之外，公司在报告期内未向其他监事支付报酬。

依据《公司章程》的规定，高级管理人员的报酬由董事会决定。报告期内，本公司高级管理人员均在公司或子公司受薪。确定高级管理人员报酬的主要依据是公司业绩的完成效果，同时参考同行业、有可比性企业的报酬情况。

报告期内，在本公司及本公司子公司受薪的董事、监事和高管人员（不包括独立董事）共计10人。薪酬总额为321.63万元，前三名高管人员薪酬合计为128.50万元。

年度报酬数额区间是：10-20万元2人，20-30万元2人，30万元以上6人。

董事长孙承铭先生、董事洪小源先生、李雅生先生、华立先生、陈钢先生、监事会主席周亚力先生、监事文重萍先生、丰柏海先生分别在各自任职的股东单位领取报酬。

（五）董事、监事和高级管理人员变更的情况

2004年3月5日，本公司第四届董事会第十三次会议审议通过了《关于聘请杨志光、贺建亚为公司副总经理的议案》，同意聘请杨志光先生、贺建亚先生为公司副总经理。决议刊登在2004年3月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

2004年4月9日，本公司召开了2003年年度股东大会，会议通过了《关于董事变更的议案》，同意董事范建雄先生提出的辞呈，聘请华立先生为公司董事。决议刊登在2004年4月10日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

2004年7月18日，本公司第四届董事会第十五次会议审议通过了《关于撤销第四届董事会第十三次会议<关于独立董事变更的议案>的议案》，继续聘请黎添才先生为公司独立董事。决议刊登在2004年7月21日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

二、员工情况一览表（截止2004年12月31日）

单位：人

截止2004年12月31日，本公司（包括公司本部及主要控股子公司）共有在册员工599人。职工的专业分工和教育程度构成如下：

专业分工						
专业类别	生产人员	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	其他
人数	97	88	222	50	60	82
比例	19.40%	9.43%	35.59%	8.36%	7.30%	19.93%
教育程度						
学历类别	硕士及以上		本科	大专	中专及以下	
人数	54		271	91	183	
比例	8.36%		38.61%	20.11%	32.92%	

【注】1、包括公司及主要控股子公司人员。

2、由于公司及控股子公司均执行深圳市社会保险制度，无需承担离退休职工的费用。

3、期末公司员工总数较上年减少的原因系公司出售招商石化股权所致。

第六节 公司治理结构

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》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律法规要求，不断修订和完善《公司章程》，制定了股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、总经理工作细则等一系列规章制度，建立和完善符合现代企业管理要求的公司法人治理结构，逐步形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，有效维护了公司、股东和债权人的合法权益。

二、独立董事履行职责情况

本公司有独立董事3名，占董事会成员总数的三分之一，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。

报告期内，本公司三位独立董事应参加董事会召开的七次会议，他们均亲自参加了上述七次董事会会议，对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议，对公司发生的凡需要独立董事发表意见的重大关联交易和其它重大事项均进行了仔细审核，并出具了书面的独立董事意见函。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务方面与控股股东完全分开，具有独立完整的自主经营能力。

四、公司对高级管理人员的考评与激励的情况

考评机制：公司目前主要根据年度工作计划对高级管理人员进行绩效考核，主要采用360度年度的绩效考核方式，即结合KPI指标述职、直属上级评级绩效、同级评定绩效和直属下属评定绩效结合的方式。

激励和约束机制：公司根据《公司法》、《公司章程》等相关国家政策制定了较为完善的激励和约束机制，对公司管理与行政人员、专业技术人员、营销人员分别实行责任岗位工资制、岗位技能工资制和佣金制三个薪酬体系。根据董事会对高级管理人员的考核结果，决定其留用与否、提升或降级，并确定相应的工资及奖励水平。公司已着手研究制订对经营者实行股票、期权激励的具体实施办法，力求建立更加市场化、更为完善的激励制度。

五、投资者关系

公司积极加强投资人关系管理。年内，对公司投资人数据库予以持续补充与更新，在公司网站上推出了“投资者关系”页面（网址：<http://www.cmpd.cn/invest/index.jsp>），及时回答投资者网上来信。近期，本公司通过深圳证券信息有限公司建立了“投资者关系互动展示平台”（网址：<http://www.irm.net.cn/000024/index.html>）

报告期内，为促进投资者与公司管理层的良性互动，公司召开了第二届分析师年会，公司管理团队与投资人进行了面对面的沟通并将此次年会进行了网上路演，同时对外也刊登了年会的精彩回放。11月份，公司参加了深圳证券信息有限公司组织的第三季度业绩网上说明会。公司主要高管和相关人员针对投资者提出的关于公司房地产开发与销售、土地储备、财务治理结构等方面近80个问题，进行了详尽的分析说明。公司还建立了包括基金、券商、投资机构在内的数百家公司、上千人的投资者数据库，不定期地通过各种联络途径，向投资者提供公司经营数据和发展动向等各种资料。通过上述措施，大大增加了投资人对公司的认知和了解。

第七节 股东大会情况简介

一、股东大会的通知、召集、召开和相关决议的情况

报告期内共召开了三次股东大会，具体情况如下：

（一）2004年第一次临时股东大会

2004年1月5日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》刊登了召开2004年第一次临时股东大会的通知，2004年第一次临时股东大会于2004年2月6日上午如期在深圳蛇口新时代广场3003会议室召开。到会股东代表及代理人共27人，代表公司股份276,681,527股，占公司总股本的53.73%；其中A股195,985,904股，占A股总股数的59.90%；B股82,695,623股，占B股总股数43.86%。广东华商律师事务所为此次股东大会出具了法律意见书。会议以记名投票表决的方式，审议并通过了如下议案：

- 1、关于将本公司持有的招商石化10%的股权转让给蛇口工业区的议案
- 2、关于将本公司持有的招商石化65%的股权转让给招商物流的议案

决议刊登在2004年2月7日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

（二）2003年年度股东大会

2004年3月9日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》刊登了召开2003年年度股东大会的通知，2003年年度股东大会于2004年4月9日上午如期在深圳蛇口新时代广场3003会议室召开。到会股东代表及代理人共22人，代表公司股份264,042,001股，占公司总股本的51.02%；其中A股174,197,954股，占A股总股数的53.25%；B股89,844,047股，占B股总股数47.66%。广东华商律师事务所为此次股东大会出具了法律意见书。会议以记名投票表决的方式，审议并通过了如下议案：

- 1、2003年度审计报告
 - 2、2003年年度报告及摘要
 - 3、2003年度利润分配方案
 - 4、关于修改公司章程的议案
 - 5、关于董事变更的议案
- 副董事长范建雄先生离任，聘请华立先生为公司董事。
- 6、关于调整独立董事津贴的议案
 - 7、关于续聘外部审计机构的议案
 - 8、关于2004年度招商地产向蛇口工业区购买土地使用权的议案
 - 9、蛇口工业区关于提议变更本公司名称的临时提案

决议刊登在2004年4月10日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

（三）2004年第二次临时股东大会

2004年7月21日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》刊登了召开2004年第二次临时股东大会的通知，2004年第二次临时股东大会于2004年8月20日上午如期在深圳蛇口新时代广场3003会议室召开。到会股东代表及代理人共29人，代表公司股份334,417,225股，占公司总股本的54.04%；其中A股266,788,988股，占A股总股数的57.77%；B股107,628,237股，占B股总股数47.57%。广东信达律师事务所为此次股东大会出具了法律意见书。会议以记名投票表决的方式，审议并通过了如下议案：

- 1、关于修改《公司章程》的议案
- 2、关于公司具备发行可转换公司债券资格的议案
- 3、关于本次发行可转换公司债券方案的议案
- 4、关于本次发行可转换公司债券方案有效期的议案
- 5、关于本次发行可转换公司债券募集资金投向的议案
- 6、关于本次发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性的议案
- 7、关于提请股东大会授权董事会办理本次发行可转换公司债券相关事宜的议案
- 8、关于前次募集资金使用情况的说明
- 9、关于与招商局蛇口工业区有限公司合资成立深圳市招商局光明科技园有限公司的议案

决议刊登在2004年8月21日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

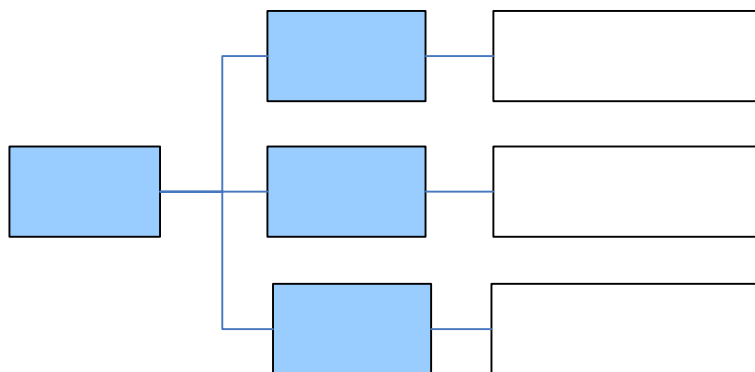
第八节 董事会报告

一、报告期内公司主要经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

1、主营业务架构

本公司是在全国范围内拓展业务的大型控股公司，主要核心业务是房地产开发与销售，出租物业的经营，以及园区供电供水。报告期初，公司主营业务中尚包括石化分销业务。为实现公司业务聚焦的专业化发展战略，公司在股东的支持下于年初剥离石化分销业务，使公司的业务结构更加清晰，发展的目标与资源的使用更为集中有效。报告期内，公司正式更名为“招商局地产控股股份有限公司”，证券简称变更为“招商地产”、“招商局B”。



报告期末，公司的主营业务架构如右图：

2、本年度盈利情况

报告期内，本公司依据稳健发展的目标，积极进取，努力为股东创造更多财富。虽然公司于期初剥离石化分销业务，因而短期内面临该项业务利润减少的压力。但因公司房地产开发等核心业务取得了快速的发展，所以公司业绩仍较去年快速增长。2004年度，公司实现净利润总额达35,980万元，与上年同期之33,048万元的净利润总额比较，增长8.87%。因期内公司实施了每10股送2股的分红方案，所以公司总股本增加到61,882万股，每股收益为0.58元。

3、核心业务的经营情况

报告期内，公司各项核心业务均取得不同程度的增长。

超过公司主营业务收入或主营业务利润总额10%以上的业务经营活动的基本情况如下：

(单位：元)

经营活动分类	主营业务收入		主营业务利润		主营业务成本	毛利率	所属行业
	金额	占总额比重	金额	占总额比重			
房地产开发与销售	2,167,331,264	62%	389,021,984	61%	1,668,859,051	23%	房地产开发与经营业
出租物业的经营	196,360,610	6%	86,527,246	14%	99,622,612	49%	房地产开发与经营业

园区供电供水	692,224,603	20%	137,434,791	22%	553,532,544	20%	电力及水的生产和供应业
石化分销	385,908,569	11%	11,244,608	2%	374,157,084	3%	油气储运及供应业

备注：石化分销业务收入合并报表至2004年2月28日。

(1) 房地产开发与销售

报告期内，国家严控土地供给，坚决推行公开招拍挂的土地出让方式，并继续控制房地产信贷。土地与信贷资金供给的变化对房地产行业产生深远影响，优势在于产品创造能力的专业化大型

项目名称	总规划建筑面积	开工面积	竣工面积	在建面积	竣工/计划竣工时间
彩虹之岸	16.10		16.10	16.10	2004.08
城市印象	4.21		4.21	4.21	2004.10
花园城三期1 [#] 地块	5.01		5.01	5.01	2004.12
半山海景一期·兰溪谷	12.40		12.40	12.40	2004.10
招商海月三期(南区)	8.90			8.90	2005.06
招商东部花园城	27.56	27.56		27.56	2006.12
城市主场	8.18			8.18	2005.08
花园城三期2 [#] 地块	11.03	11.03		11.03	2006.10
天津中北镇项目	29.71	9.60		9.60	2005.12
合计	123.10	48.19	37.72	102.99	

注：1、城市印象为本公司间接参股公司蛇口兴华实业股份有限公司开发的项目，公司合并权益为62.28%；
 2、招商东部花园城原名深圳新亚洲；
 3、城市主场为本公司之子公司深圳招商地产与深圳市TCL投资有限公司合作开发的项目。期内，公司完成了对城市主场项目中TCL所持权益的收购。
 4、天津中北镇项目为本公司之子公司深圳招商地产与天津万科房地产公司合作开发的项目，深圳招商地产持有项目公司45%的股权，本表所示为一期工程进度；

型房地产企业在行业内的竞争地位得到提升。与此同时，在负利率、人民币升值的预期、消费能力提高和城市化的推动等综合因素的影响下，房地产市场的需求旺盛，包括深圳在内的主要城市房地产的价格有所上升。虽然央行在年底加息，但只是平抑了需求中的部分泡沫成分，并没有完全遏制需求的增长。

年内，公司抓住市场环境变革的契机，快速推

动房地产开发与销售业务的发展。2004年，公司在建商品房面积103万平米，新开工面积48.2万平米。截止报告期末，公司结转商品房面积29.27万平米，较上年增长49.2%；实现销售收入216,733万元，较上年增长49.1%。本年度内售出并结转的楼盘主要有半山海景·兰溪谷、彩虹之岸、花园城三期1[#]地块、城市印象、海月二期、锦缎之滨等。

在土地储备方面，公司采用加强优势区域、向全国稳步扩张的土地储备策略。一方面，不断增加在深圳的土地储备数量，扩大在该区域的市场占有率；另一方面，逐步在珠三角、长三角、环渤海区域和具有发展前景的次级经济区域的主要城市集中增加土地储备，目前，公司合并拥有建筑

项目名称	地区	土地用途	土地面积万m ²	规划建筑面积万m ²	计划开工	计划竣工
半山海景花园二期	深圳蛇口	住宅	4.70	14.78	05/03	06/10
招商海月三期北区	深圳蛇口	商住	3.10	7.6	05/06	06/12
尖岗山一期	深圳宝安	住宅	21.32	10.66	05/06	07/12
尖岗山二期	深圳宝安	商住	38.69	19.65	06/01	07/06
上海松江九亭	上海松江	住宅	13.46	9.42	05/04	06/09
番禺金山项目	广州番禺区	住宅	83.55	94.61	05/12	13/12
重庆董家溪项目	重庆江北	商住	16.38	46.95	06/02	08/06
苏州相城地块项目	苏州相城区	商住	22.57	22.57	05/01	07/12
北京东八里庄	北京朝阳区	商住	15.68	31.55	05/12	10/06
合计			219.45	257.79		

备注：1、番禺金山项目原名番禺飞鹤岭；
 2、东八里庄项目位于北京朝阳区红领巾公园东侧；
 3、公司于上年年度报告所披露的位于北京丰台六圈的土地储备项目因政策变动的原因为未纳入本次统计。
 4、尖岗山由本公司之子公司深圳招商地产与深圳华侨城房地产有限公司合作开发，深圳招商地产持有项目公司50%的股权。

面积土地储备约258万平方米，分布在深圳、广州、上海、苏州、北京、天津、重庆等城市，公司全国土地储备的格局已具雏形。此外，公司在面临产业升级，具有较大升值潜力的蛇口以及规划面积40平方公里的招商局漳州开发区具备一定的获取土地的有利条件，并通过参股深圳市招商局光明科技园有限公司参与位于深圳宝安的2平方公里园区的开发，从而形成了公司丰富的潜在土地储备。

(2) 出租物业的经营

公司在进行房地产开发与销售业务的同时，亦投资开发可出租的物业，并长期持有以获取稳定增长的租金回报。截止报告期末，公司持有已建成的出租物业可出租面积增加到 40.4 万平

	可租面积	累计出租面积	累计出租收入	出租率	标志性建筑
	万m ²	万m ²	万元		
合计	40.37	356.89	19,636	88%	
其中：公寓	2.63	28.18	1,763	87%	海滨公寓
别墅	6.46	69.19	5,920	91%	鲸山别墅
写字楼	7.52	74.45	3,337	82%	金融中心
厂房(其它)	15.65	100.31	4,516	93%	科技大厦
商铺	8.11	84.77	4,100	89%	蛇口沃尔玛

米。这些物业主要位于深圳蛇口，物业的类型包括别墅、公寓、写字楼、厂房、商铺等。

报告期内，受深圳房地产市场的整体环境向好的影响，以及深港跨海大桥、地铁等利好

因素的推动，蛇口物业普遍升值。公司出租物业的经营业绩亦保持多年的稳健增长态势。期内，各类型出租产品出租率稳中有升，年平均出租率达 88%。全年累计完成出租面积 357 万平方米，较上年增加 6.3%，实现出租收入 196,36 万元，较上年增长 11.03%。

名称	用途	在建面积	位置	预计完工时间
		万m ²		
花园城二期	商铺	7.40	深圳蛇口南海大道	2005.12
泰格公寓	公寓	4.24	深圳蛇口南海大道	2005.04
合计		11.64		

与此同时，公司进一步投资增加出租物业的规模。譬如，公司在蛇口半山地区新建的顶级出租公寓——泰格公寓将于 2005 年正式投入运营，该公寓采用了先进的设计理念，并聘请国际知名的服务式公寓管理公司进行管理，预计该项目投入运营后，将进一步促进公司持有的出租物业向中高端与集约化的方向发展。

(3) 园区供电供水

公司所经营的园区供电供水业务的经营区域目前集中在蛇口。随着蛇口地区工业与居民对电力和用水的需求不断增加，公司供电供水业务呈连年增长的趋势。2004 年，公司供电业务收入达 61,373 万元，增长 6.4%，供水业务收入达 7,849 万元，增长 6.7%。

业务名称	单位	04年	03年	02年
供电量	万度	87,463	82,382	72,204
供水量	万吨	3,022	2,878	2,670

报告期内，公司再度入选深圳成分指数，先后被《新地产》杂志等机构评为中国房地产上市公司10强，获得《新地产》年度大奖称号；被“中国房地产TOP10研究组”评为房地产上市公

司综合实力第三名，财富创造能力位居第二名；子公司深圳招商地产荣膺深圳房地产开发企业综合实力排名第二。

（二）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

报告期末，本公司共有三家主要控股公司，分别是：深圳招商地产、招商供电和招商水务，主要控股公司的基本情况和经营业绩如下：

1、深圳招商地产

深圳招商地产在1984年成立，注册资本为10,600万元，本公司控股比例为95%，截止报告期末，总资产为508,066万元，净资产为125,067万元。截止2004年，深圳招商地产已成立20年。在这20年间，深圳招商地产累计开发建成各类物业超过500万平米，业务范围遍及全国，并开发出多个全国知名的住宅小区与商业建筑。在深圳，深圳招商地产连续多年被评为综合开发实力前三名。报告期内，本公司之房地产业务主要由深圳招商地产实施。近年，深圳招商地产已进入了快速发展阶段，在持续发展物业租赁业务的同时，房地产开发与业务以深圳市为中心，快速向全国范围内拓展。

报告期内，深圳招商地产实现净利润29,420万元，较上年增加11.29%。

2、招商供电

招商供电成立于1980年11月9日，注册资本为5,700万元，本公司控股比例为99.75%，截止报告期末，总资产为90,261万元，净资产为26,851万元。报告期内，招商供电完成售电量8.75亿度，较上年增长6.2%，实现净利润13,040万元。招商供电目前是蛇口区域唯一具有供电资质证书的企业，具有明显的区域优势。公司供电网络总体规划超前，技术管理先进。报告期内，招商供电完成了对第一、二变电站之间联络线改造工作，为确保供电高峰期的安全奠定了基础；与香港中电就签署的第三条海底电缆供电协议进行了确认，并开始了有关第三条海底电缆敷设各项准备和建设。期内，招商供电积极拓展业务，取得了向深圳前海湾物流园区的临时供电权，为该公司取得该区的正式供电权准备了良好的条件。

3、招商水务

招商水务原名“深圳招商供水有限公司”，报告期内更为现名，成立于1989年10月29日，注册资本为4,300万元，本公司控股比例为99.75%，截止报告期末，招商水务总资产为19,726万元，净资产为14,754万元。招商水务目前是蛇口区域唯一具有供水资质证书的企业，具有明显的区域优势。报告期内招商水务完成售水量3,022万吨，较上年增加5%，2004年度实现主营业务利润1,071万元，与上年基本持平。

2004年11月，广东省高级人民法院对深圳市水务(集团)有限公司(“水务集团”)诉公司之子公司深圳招商水务有限公司(“招商供水”)原水纠纷案作出二审判决，维持一审原判即招商供水向水务集团返还人民币20,250,560元。截至2004年12月31日止，此案仍在调解过程中。

(三) 主要供应商、客户情况：

本公司为控股公司，属下控股子公司供应商与客户性质存在较大差异，不具备横向可比性。其中房地产业务的采购金额占房地产开发成本的份额较小，而商品房销售的主要对象为个人客户；供电业务的源电向香港中华电力公司采购，供电销售前五位客户占公司电力销售总业务量的58%；供水业务源水的供应来自于深圳市三大水库，供水销售前五位客户占公司供水销售总业务量的20.15%。

(四) 经营中出现的问题与困难及解决方案

报告期内，受央行加息的影响，地产股曾一度出现普遍的下跌。公司认为，减少土地供给、实行招拍挂、控制信贷、调整利率等一系列宏观调控政策使专业化大企业面临机遇。央行加息的举措，有利于专业化大企业在稳定的行业环境中快速发展。公司将进一步把握机遇，采取各种措施控制风险，加速发展。

二、2004年度公司投资情况
(一) 报告期内募集资金使用情况

2003年11月，本公司以每10股配3股向全体股东实施配股，配股价每股8.93元，共配售股份39,289,560股，应收取配股款人民币350,855,771元，加上冻结配股申购资金利息并扣除承销商佣金、交易手续费等发行费用后，实际募集资金339,901,009元。报告期内上述资金使用情况见下表：

								单位(万元)
承诺项目	项目总投资	拟募集资金投向	实际募集资金投向	是否变更项目	已投入募集资金	募集资金余额	本年项目产生收益金额	是否达到计划进度和收益
彩虹之岸	68,821	20,000	20,000	否	20,000	-	14,076	达到计划进度，2004年竣工结转实现毛利14,076万元
花园城三期1#地块	17,830	15,000	13,990	否	13,990	-	2,042	达到计划进度，2004年竣工结转实现毛利2,042万元

(二) 非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况说明
1、报告期内，主要投资的房地产项目（单位：万元）：

项目名称	本年投资	投资额较上年增长	项目进度	本年收益情况
半山海景·兰溪谷	32,568	117.45%	全部竣工	实现销售毛利17,303万元
城市印象	6,286	54.37%	全部竣工	实现销售毛利3,464万元
番禺金山项目	60,188	598.14%	前期策划	尚未产生收益
尖岗山一期	28,354	2,835.36%	前期策划	尚未产生收益
城市市场	24,805	1,239.33%	主体接近封顶	尚未产生收益

泰格公寓	14,775	435.36%	室内装修	尚未产生收益
花园城二期	14,140	1,777.55%	基础施工	尚未产生收益
招商海月三期南区	13,471	274.58%	主体已封顶	尚未产生收益
招商东部花园城	1,157	6.43%	前期策划	尚未产生收益
招商海月三期北区	195	11.43%	前期策划	尚未产生收益
尖岗山二期	84,250	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
北京东八里庄	55,306	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
重庆董家溪项目	36,338	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
苏州相城项目	34,093	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
半山海景花园二期	25,403	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
上海松江九亭	20,313	本年新项目	前期策划	尚未产生收益
花园城三期2#地块	13,641	本年新项目	基础施工	尚未产生收益

2、报告期内，公司完成固定资产投资8,551.44万元，其中招商供电实际完成投资962.38万元，主要用于电力设备的更新和改造；招商石化实际完成投资134.04万元，主要用于油气站改造以及增加运输工具和装卸机械；招商地产实际完成投资608.16万元，主要用于更新电子设备及运输工具；招商水务实际完成投资632.92万元，主要用于供水管网的更新改造和水厂的改造；黄金台公司实际完成投资6,074.42万元，主要用于建造黄金台商业大厦；本公司总部及其他子公司实际完成投资139.52万元，主要用于运输工具、电子设备的更新。

三、2004年度公司财务状况和经营成果分析

(单位：万元)

项目	2004年12月31日	2003年12月31日	增减额	增减率
总资产	845,500	592,365	253,135	42.73%
应收账款	7,494	28,288	(20,794)	-73.51%
预付账款	5	3,094	(3,089)	-99.84%
存货	516,934	182,373	334,561	183.45%
长期股权投资	118,665	124,183	(5,518)	-4.44%
短期借款	174,075	68,057	106,018	155.78%
应付账款	169,292	34,947	134,345	384.42%
股东权益	345,129	311,887	33,242	10.66%
主营业务利润	63,514	61,343	2,171	3.54%
补贴收入	3,325	3,316	9	0.27%
净利润	35,980	33,048	2,932	8.87%
现金及现金等价物净增加额	(29,360)	8,690	(38,050)	-437.86%

主要变化原因：

总资产、存货、短期借款、应付账款：公司地产开发业务规模的扩大。

应收账款、预付账款、长期股权投资：本年转让招商石化。

股东权益：本年增加数主要为实现净利润及出售招商石化形成的收益，报告期内减少数主要为依照股东大会决议分配现金股利。

主营业务利润、净利润：地产开发及出租业务、园区供电供水业务利润增幅较大。

补贴收入：本年实际收回电力增值税返还3,225万元，水务局补贴100万元。

现金及现金等价物净增加额：本年因增大开发投入规模、新增土地储备而引起经营活动产生的较大净现金流出。

四、2005年度经营计划

在宏观调控等因素的影响下，房地产行业的竞争环境产生了变化。专业化大型房地产企业在行业内的竞争地位得到提升。对于原本就从公开市场获取土地的专业公司来说，当前土地获取难度与成本相对降低，竞争对手的数量有所减少，产业集约化的程度有望迅速提高。专业化大企业面临机遇。

为充分把握发展的机会，公司确定2005年为“执行年”，计划集中在具备优势的细分产品市场和区域进行发展，以提高负债率、增加直接融资等方式加大资金投入，进一步推行标准化并加强执行力来缩短开发周期，提高资金周转率；并继续扩充人力和土地等资源。我们将继续深化产品、服务和管理的标准化建设，提倡“绿色地产”、“以人为本”。全面提高员工执行能力，提高公司人才储备水平，实现房地产核心业务的“做实”、“做强”、“做大”。

2005年，公司计划完成结转商品房销售面积21万平方米、累计出租面积373万平方米；计划完成售电量90,132万度、完成售水量3,030万吨。

五、董事会日常工作情况

（一）董事会的会议情况及决议内容

本年度内董事会共召开了7次会议，会议情况如下：

1、2004年3月5日召开了第四届董事会第十三次会议，审议并通过了如下议案：

- （1）2003年度审计报告
- （2）2003年年度报告及年报摘要
- （3）2003年度利润分配预案
- （4）2004年度利润分配政策
- （5）关于修改公司章程的议案
- （6）关于董事变更的议案
- （7）关于独立董事变更的议案
- （8）关于调整独立董事津贴的议案
- （9）关于续聘外部审计机构的议案
- （10）关于2004年度招商地产向蛇口工业区购买土地使用权的议案
- （11）关于聘请杨志光、贺建亚为公司副总经理的议案
- （12）关于召开2003年年度股东大会的议案

决议刊登在2004年3月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

2、2004年3月11日，本公司第四届董事会采用通讯表决的方式，审议并通过了《协议转让北大高科国有法人股的议案》，决议刊登于2004年3月12日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

3、2004年4月17日召开了第四届董事会第十四次会议，审议并通过了如下议案：

- (1) 2004年第一季度报告
- (2) 关于修改公司章程的议案

决议刊登在2004年4月19日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

4、2004年6月23日召开了第四届董事会临时会议，形成了关于根据深圳证监局巡检所发现的问题实施整改的决议。

决议刊登在2004年7月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

5、2004年7月18日召开了第四届董事会第十五次会议，审议并通过了如下议案：

- (1) 2004年半年度报告
- (2) 关于修改公司章程的议案
- (3) 关于公司具备发行可转换公司债券资格的议案
- (4) 关于本次发行可转换公司债券方案的议案
- (5) 关于本次发行可转换公司债券方案有效期的议案
- (6) 关于本次发行可转换公司债券募集资金投向的议案
- (7) 关于本次发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性的议案
- (8) 关于提请股东大会授权董事会办理本次发行可转换公司债券相关事宜的议案
- (9) 关于前次募集资金使用情况的说明
- (10) 关于与招商局蛇口工业区有限公司合资成立深圳市招商局光明科技园有限公司的议案
- (11) 关于召开2004年第二次临时股东大会的议案

决议刊登在2004年7月21日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

6、2004年10月15日召开了第四届董事会第十六次会议，审议并通过了《2004年第三季度报告》。

决议刊登在2004年10月19日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

7、2004年12月3日召开了第四届董事会以通讯方式召开了临时会议，会议审议通过了《关于继续向招商港务（深圳）有限公司出租资产的议案》。

决议刊登在2004年12月7日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

1、董事会对股东大会授权的执行情况

董事会在本年度严格执行了股东大会的各项决议，无重大偏差与失误。董事会严格执行和实施了股东大会对董事会有关申请发行可转换公司债券相关事宜的授权，相关申请材料已于2004年8月底正式上报中国证券监督管理委员会相关部门。

2、董事会对公司利润分配方案的实施情况

2004年4月9日召开的2003年年度股东大会审议通过了《2003年度利润分配方案》，按已发行之股份515,685,560股计算，以每10股向全体股东送红股2股，派发现金红利1元（含税），共计派送红股103,137,112股，派发现金红利人民币51,568,556元；本年度未进行资本公积金转增股本。

本公司先后于2004年5月18日和2004年5月26日在《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上刊登了《2003年度分红派息公告》，确定股权登记日为2004年5月31日，除权除息日为2004年6月1日。截止报告期末，本公司已完成全部分红派息工作。

六、公司2004年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

根据中国会计准则和国际会计准则确定的可供股东分配利润孰低为分配最大限额的规定，2004年度可供分配利润为803,282,852元。

根据有关法规及公司章程规定，2004年度利润分配方案如下：

- 1、按照中国会计准则之净利润的10%计提法定公积金为35,980,293元；
- 2、按照中国会计准则之净利润的5%计提法定公益金为17,990,147元；
- 3、自本年度净利润中，按已发行之股份618,822,672股计算，每10股派发现金红利1.50元（含税），共计派付现金红利人民币92,823,401元；
- 4、本次不送股，也不进行资本公积金转增股本。

七、其它事项

(一) 注册会计师对控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

招商局地产控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师独立审计准则》审计了招商局地产控股股份有限公司（“贵公司”）2004年12月31日的资产负债表及2004年度利润及利润分配表和现金流量表，并于2005年1月31日签发了德师报(审)字(05)第PSZ001号无保留意见的审计报告。

根据中国证监会、国务院国资委《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》的要求，贵公司编制了后附的截至2004年12月31日止贵公司资金占用情况调查表（以下简称“调查表”）。

如实编制和对外披露调查表并确保其真实性、合法性及完整性是 贵公司的责任。我们对调查表所载资料与我所审计 贵公司2004年度财务报告时所复核的会计资料和经审计的财务报告的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。除了对 贵公司实施2004年度会计报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外,我们并未对调查表所载资料执行额外的审计程序。

本函仅作为 贵公司向中国证监会呈报2004年度控股股东及其他关联方资金占用情况之用,未经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

附件(一) 招商局地产控股股份有限公司资金占用情况调查表

资金占用情况	关联方名称	关联关系	金额	会计科目	年末余额	备注 (有偿/无偿)
购买土地使用权	招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	69,194	其他应付款	37,209	无偿
支付土地使用租金	招商局蛇口工业区有限公司	控股股东	1,368	其他应付款	357	无偿
资金往来	深圳市招商局光明科技园有限公司	联营公司	9,713	其他应付款	9,713	无偿

(二) 独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《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)和深圳证监局《关于加强上市公司资金占用和违规担保信息披露工作的通知》(深圳局发字【2004】338号)的精神,我们本着认真负责的态度,对公司的对外担保情况进行了核查,现将有关情况说明如下:公司报告期内对外担保发生额为0元,报告期末对外担保余额为0元;报告期内对控股子公司的担保发生额为20,000万元,报告期末对控股子公司担保余额为0元。

我们认为公司严格按照《公司章程》等的规定,规范公司对外担保行为,控制公司对外担保风险。报告期内,公司对控股子公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要,担保决策程序合法、合理,没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

独立董事:刘洪玉 史新平、黎添才

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

公司监事会依据《公司法》、《公司章程》等相关规定,认真履行职责。报告期内,公司监事会召开了2次会议,并列席参加了历次董事会会议,参与了公司重大决策事项的讨论,审议了公司的定期报告。根据有关法律法规,监事会对公司股东大会、董事会的召开程序、决策程序,董事会对股东大会决议的执行情况,公司高级管理人员的执行职务情况及公司管理制度执行情况等进行了监督,督促公司董事会和经营班子依法运作,科学决策,保障了公司财务规范运行。

报告期内，公司监事会会议的具体召开情况如下：

(一) 2004年3月5日召开了第四届监事会第十一次会议，会议主要审议了以下议题：

- 1、《2003年年度报告》中的“监事会报告”
- 2、对独立董事黎添才先生的辞职发表意见
- 3、关于2004年度招商地产向蛇口工业区购买土地使用权的议案

决议刊登在2003年3月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

(二) 2004年7月18日召开了第四届监事会第十二次会议，会议主要审议了以下议题：

- 1、2004年半年度报告
- 2、关于本公司拟发行可转换公司债券的议案
- 3、关于前次募集资金使用情况的说明
- 4、关于与招商局蛇口工业区有限公司合资成立深圳市招商局光明科技园有限公司的议案

决议刊登在2004年7月21日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

二、公司监事会对下列事项发表独立意见

(一) 依法运作情况

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

(二) 检查公司财务情况

德勤华永会计师事务所有限公司和德勤·关黄陈方会计师行分别对公司2004年财务报表进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。所募集资金依据《配股说明书》承诺，全部投入彩虹之岸与花园城三期1#地块两个项目使用完毕，报告期内上述两项目分别获得了14,076万元和2,042万元的收益。

(三) 募集资金使用情况

2003年11月，本公司实施了配股，实际募集资金339,901,009元。报告期内，监事会对上述募集资金使用情况予以了监督：所募集资金按《配股说明书》所承诺的项目投入使用，获得了预期的收益。

(四) 公司收购、出售资产交易情况和关联交易情况

2004年2月，公司出售了招商石化股权，交易价格合理，未发现内幕交易或损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况，公司购买土地使用权等有关关联交易完全按照主管部门所要求的法律程序进行，公平合理，没有损害公司利益。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、重大收购及出售资产、吸收合并事项

2004年2月6日，本公司2004年第一次临时股东大会审议通过了有关出售本公司持有的招商石化75%股权的议案，同意将招商石化10%和65%的股权分别转让给蛇口工业区和招商局物流集团有限公司。本次股权转让以招商石化2002年度经审计的净利润的12.7倍作为定价依据，经交易双方协商确定。本公司出让的招商石化10%和65%的股权分别作价为人民币61,568,934元和400,198,070元。转让价款全部以现金方式支付。2004年2月26日工商变更手续办理完毕，2004年3月2日，公司对外披露了《关于石化股权转让之重大出售资产实施完成的公告》，本公司自2004年2月27日起不再承担招商石化相关损益。

2003年度，招商石化主营业务收入占公司总收入的比重为52.37%，净利润贡献仅占公司合并总利润的10.96%。公司在剥离石化业务后，主营业务收入虽有较大幅度的降低，但是主营业务利润所受影响较小。报告期内，公司净利润总额超过上年，出售石化对公司利润的影响即被消除。

三、重大关联交易事项

(一) 报告期内公司无购销商品、提供劳务的重大关联交易

(二) 资产、股权转让发生的关联交易

2004年3月5日，本公司第四届董事会第十三次会议、第四届监事会第十一次会议审议通过了《关于2004年度招商地产向蛇口工业区购买土地使用权的议案》。2004年3月5日，深圳招商地产与蛇口工业区签订了《土地使用权转让协议》，拟向蛇口工业区购买建筑面积为373,796平方米的土地使用权，转让价款为6.92亿元。2004年4月9日，本公司召开了2003年年度股东大会，审议上述议案。截至2004年12月31日止，公司已支付转让价款人民币319,845,335元，剩余款项将按相关协议根据各项目实际开发进度支付，至2006年12月31日前付清。

上述土地使用权的作价以《深圳市规划国土资源局关于发布深圳市2004年度公告基准地价的通告》（深圳市人民政府公报2003年第45期）中规定的基准地价为参考，综合考虑转让地块的实际条件，经双方协商确定，本次土地使用权的转让总价款为人民币6.92亿元。

通过本次交易，深圳招商地产将获得泰格公寓、半山海景花园一、二期、花园城二期以及花园城三期1#、2#地块共六幅地块的土地使用权，将进一步增加在蛇口区域的优质土地储备，有

助于房地产业务的持续增长，有利于公司的长远发展。

此次关联交易公告和财务顾问报告刊登在2004年3月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

此外，公司于年初出售的招商石化75%股权也属于重大关联交易，详情见本节 二、重大收购及出售资产、吸收合并事项。

（三）公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

随着蛇口从工业区加快向综合性园区的转型升级，范围有限的蛇口工业区亟待收回工业用地改变用途以适应城区功能转换，区内的企业遇到了扩大再生产与现有用地或厂房空间狭小之间的矛盾，不可避免地自发外迁或流失（迁出深圳）。为了给外迁的先进制造业及高新技术企业提供新的发展空间，同时利用招商局集团在品牌、资金、管理、经验、项目等方面的优势，经本公司与招商局蛇口工业区有限公司商定，拟共同出资设立深圳市招商局光明科技园有限公司。

本公司第四届董事会第十五次会议和2004年第二次临时股东大会审议通过了《关于与招商局蛇口工业区有限公司合资成立深圳市招商局光明科技园有限公司的议案》，同意本公司与蛇口工业区共同出资设立深圳市招商局光明科技园有限公司。2004年9月22日，深圳市招商局光明科技园有限公司正式成立，注册资本为人民币20,000万元，本公司与蛇口工业区以现金分别出资人民币9,800万元和人民币10,200万元，各占其49%和51%的权益，该公司的经营范围为房地产开发、物业管理、投资兴办实业。

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

1、截止2004年12月31日，控股股东蛇口工业区为本公司银行借款提供美元1,655万元、港币3,300万元的担保；为子公司招商供电银行借款提供美元6,982.42万元、港币3,664.15万元的担保；

2、截止2004年12月31日，本公司应付控股股东蛇口工业区人民币37,565.68万元；

3、截止2004年12月31日，本公司应付联营公司招商局光明科技园有限公司人民币9,713.14万元；

（五）其它关联交易

1、招商水务向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用水。此交易行为从招商水务成立以来就已发生，水价为完全的市场公开价格，在蛇口园区范围内的所有用水均由招商水务提供。

2、招商供电向大股东蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用电。此交易行为从招商供电成立以来就已发生，电价为完全的市场公开价格，在蛇口园区范围内的所有用电均由招商供电提供。

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自成立以来一直租用蛇口工业区的土地。2004年度我司及控股子公司发生土地使用费合计人民币15,458,282元。

四、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内本公司没有托管、承包、租赁其他公司资产的重大事项。

(二) 重大担保

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)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,本公司未发生对外担保行为,无违规担保行为;报告期末本公司对外担保余额为0元;

报告期内,本公司曾为控股子公司深圳招商地产提供担保,担保发生额为20,000万元;报告期末本公司对控股子公司担保余额为0元。

(三) 本公司无委托理财事项

(四) 报告期内的其它重大合同:

(1) 本公司与以永亨银行为代理行的银团续借了4000万美元或等值港币循环借款合同,借款期限为2004年8月16日至2005年8月16日。

(2) 本公司与中国银行香港有限公司深圳分行签署5000万美元循环借款合同,期限为2004年1月5日到2005年1月5日。

(3) 本公司与南洋商业银行深圳分行签署5000万美元循环借款合同及补充协议,期限为2004年3月15日到2005年07月31日。

(4) 本公司与工商银行蛇口支行签署授信额度为人民币4亿元的协议,期限为2004年7月到2007年7月。

(5) 本公司与建设银行蛇口支行签署授信额度为人民币3.5亿元的协议,期限为2003年01月23日到2006年01月23日。

(6) 本公司之子公司深圳招商地产与招商银行太子路支行签署授信额度为人民币4.5亿元的协议,期限为2003年09月10日到2006年09月10日。

(7) 本公司之子公司深圳招商地产与中国银行深圳分行签署授信额度为人民币4.5亿元的协议,期限为2002年12月31日到2005年12月30日。

(8) 本公司之子公司深圳招商地产与工商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2003年02月13日到2005年02月13日。

深圳招商地产与各银行签订的上述授信额度由本公司提供担保。

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。

五、承诺事项

本公司之控股股东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承诺事项。

六、聘任、解聘会计师事务所的情况

2001年11月30日,本公司首次聘请德勤华永会计师事务所有限公司为公司境内审计机构,德勤·关黄陈方会计师行为公司境外审计机构。2004年4月9日,本公司2003年年度股东大会通过了继续聘请上述外部审计机构的相关议案。截止报告期末,德勤华永会计师事务所有限公司和德勤·关黄陈方会计师行已为公司提供审计服务的连续年限为4年。

本年度内应付给德勤华永会计师事务所有限公司2004年度的审计费为人民币87万元;应付给德勤·关黄陈方会计师行2004年度的审计费为港币136万元。

七、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。

八、其它重要事项

(一)2004年3月11日,本公司第四届董事会采用通讯表决的方式,审议并通过了《协议转让北大高科国有法人股的议案》,同意本公司将所持有的深圳市北大高科技股份有限公司6,219,105股国有法人股转让给北京中农大科技企业孵化器有限公司,每股转让单价为人民币2.2元,转让总价款为人民币13,682,031元。截止本报告披露日,上述股权转让正在由国家国有资产管理部门审批。有关决议刊登于2004年3月12日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》。

(二)根据《上市公司检查办法》和中国证券监督管理委员会的要求,深圳证券监督管理局于2004年3月22日至3月26日对本公司进行了为期5天的例行检查,检查内容主要为公司近三年以来在公司治理、募集资金使用、信息披露、财务会计等各个方面的运作情况,根据检查结果,深圳证券监督管理局于4月9日向本公司下发了《关于要求招商局蛇口控股股份有限公司限期整改的通知》。本公司董事、监事及其他高级管理人员均高度重视监管部门对公司此次检查工作,在巡检过程中给予了积极配合,出席了巡检通报会。在获取监管部门对公司提出的问题和建议后,认真探索改进方法,公司董事会形成了《关于根据深圳证监局巡检所发现的问题实施整改的决议》,针对监管发现的问题均提出了具体的解决措施,并对《公司章程》的有关内容进行了修改,力求公司运作的进一步规范。上述决议刊登在2004年7月9日的《中国证券报》、《证券时报》和香港《大公报》上。

(三) 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126,199万元。

(四) 重要的土地储备事项

2004年8月25日, 本公司以人民币33,851.40万元拍得位于苏州阳澄湖东路北、徐阳路西2004-B29号地块的使用权, 地块面积225,676平方米。

2004年8月27日, 本公司与重庆市城市建设投资公司签署了《重庆董家溪地块开发项目用地转让协议》, 以人民币36,337.50万元受让位于重庆市江北区董家溪的地块之使用权, 地块面积163,741.52平方米。

2004年10月, 本公司之控股子公司深圳招商地产与万科企业股份有限公司之下属子公司天津万科房地产有限公司签署了《合作经营兴海公司的框架协议》, 合作开发兴海公司拥有的西青区项目, 该项目占地228,551平方米, 地价总额20,056万元。深圳招商地产以人民币675万元受让兴海公司45%的股权, 将按股权比例对合作项目进行投资和承担盈亏。

2004年11月26日, 本公司之控股子公司深圳招商地产与深圳华侨城房地产有限公司合作拍的深圳市宝安区新安街道办事处及西乡交接处四幅土地的使用权, 地块面积共计386,861.94平方米, 土地价格16.85亿元, 双方各承担50%。

2004年12月10日, 本公司之控股子公司深圳招商地产通过项目转让的方式, 获得北京市朝阳区东八里庄的国有土地使用权, 地块面积103,707.14平方米, 土地转让价格43,310万元。

第十一节 财务报告

(见附件)

第十二节 备查文件

- 一、载有法定代表人、公司财务总监、会计主管人员签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、2004年度内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、2004年年度报告英文版。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇五年一月三十一日

附件：

招商局地产控股股份有限公司
2004年12月31日止年度审计报告

德师报(审)字(05)第PSZ001号

招商局地产控股股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的 贵公司2004年12月31日的公司及合并的资产负债表及该年度的公司及合并的利润及利润分配表和公司及合并的现金流量表。这些会计报表的编制是 贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述载于第2页至49页的会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司2004年12月31日的公司及合并的财务状况及该年度公司及合并的经营成果和现金流量。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2005年1月31日

招商局地产控股股份有限公司
资产负债表
2004年12月31日

资产：	附注	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元 (已重述,见附注4)	公司年末数 人民币元	公司年初数 人民币元
流动资产					
货币资金	6	401,432,202	695,034,863	222,396,666	463,024,919
应收票据	7	-	44,608,886	-	-
应收股利		-	329,629	-	-
应收账款	8	74,936,608	282,877,392	-	-
其他应收款	9	105,599,916	167,028,617	2,504,438,740	684,683,423
预付账款	10	47,643	30,937,444	-	-
存货	11	5,169,342,052	1,823,731,756	-	-
待摊费用	12	1,822,054	2,442,767	-	-
流动资产合计		<u>5,753,180,475</u>	<u>3,046,991,354</u>	<u>2,726,835,406</u>	<u>1,147,708,342</u>
长期投资：					
长期股权投资	13	1,186,654,795	1,241,825,368	2,875,166,547	2,896,486,097
长期投资合计		<u>1,186,654,795</u>	<u>1,241,825,368</u>	<u>2,875,166,547</u>	<u>2,896,486,097</u>
固定资产：					
固定资产原价	14	958,563,179	1,122,557,025	312,244,634	312,244,634
减：累计折旧	14	346,329,317	411,959,418	82,990,213	73,820,086
固定资产净值		<u>612,233,862</u>	<u>710,597,607</u>	<u>229,254,421</u>	<u>238,424,548</u>
减：固定资产减值准备	14	5,654,781	12,607,504	-	-
固定资产净额	14	<u>606,579,081</u>	<u>697,990,103</u>	<u>229,254,421</u>	<u>238,424,548</u>
在建工程	15	10,836,957	19,214,103	-	-
固定资产合计		<u>617,416,038</u>	<u>717,204,206</u>	<u>229,254,421</u>	<u>238,424,548</u>
无形资产及其他资产：					
无形资产	16	15,329,580	17,244,562	-	-
长期待摊费用	17	7,485,450	25,763,069	-	-
其他长期资产	18	874,932,448	874,619,395	-	-
无形资产及其他资产合计		<u>897,747,478</u>	<u>917,627,026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
资产总计		<u>8,454,998,786</u>	<u>5,923,647,954</u>	<u>5,831,256,374</u>	<u>4,282,618,987</u>

招商局地产控股股份有限公司
资产负债表（续）
2004年12月31日

	附注	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元 (已重述,见附注4)	公司年末数 人民币元	公司年初数 人民币元
负债及股东权益：					
流动负债：					
短期借款	19	1,740,751,418	680,571,376	1,123,875,675	518,981,700
应付票据		-	238,314,981	-	-
应付账款	20	1,692,921,130	349,473,163	-	-
预收账款	21	460,794,941	453,262,880	-	-
应付工资		65,496,893	20,204,173	2,995,504	1,276,221
应付福利费		6,918,055	5,391,405	944,277	594,971
应交税金	22	147,414,910	86,650,510	117,370	117,370
其他应交款		133,856	20,828	-	-
其他应付款	23	736,604,686	676,823,908	1,234,730,226	581,825,575
预提费用	24	10,275,529	13,404,768	3,013,638	3,007,110
预计负债	25	27,776,027	21,850,560	-	-
一年内到期的长期负债	26	563,713	541,812	-	-
流动负债合计		4,889,651,158	2,546,510,364	2,365,676,690	1,105,802,947
长期负债：					
长期借款	26	3,566,316	45,462,725	-	41,383,500
专项应付款	27	2,460,000	550,000	-	-
其他长期负债	28	6,320,000	6,990,000	-	-
长期负债合计		12,346,316	53,002,725	-	41,383,500
负债合计		4,901,997,474	2,599,513,089	2,365,676,690	1,147,186,447
少数股东权益		101,711,040	205,260,733	-	-
股东权益：					
股本	29	618,822,672	515,685,560	618,822,672	515,685,560
资本公积	30	1,489,286,681	1,467,373,909	1,489,286,681	1,467,373,909
盈余公积	31	568,343,071	508,884,296	535,055,465	481,085,025
其中：公益金	31	131,990,216	108,511,734	105,561,903	87,571,756
资产负债表日后决议					
分配的现金股利	32	92,823,401	51,568,556	92,823,401	51,568,556
未分配利润	33	696,303,859	591,920,219	729,591,465	619,719,490
外币报表折算差额		(14,289,412)	(16,558,408)	-	-
股东权益合计		3,451,290,272	3,118,874,132	3,465,579,684	3,135,432,540
负债及股东权益总计		8,454,998,786	5,923,647,954	5,831,256,374	4,282,618,987

第2页至第49页的会计报表及相关附注于2005年1月31日由下列负责人签署：

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
 利润及利润分配表
 2004年12月31日止年度

	附注	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元	公司 本年累计数 人民币元	公司 上年累计数 人民币元
主营业务收入		3,475,895,992	4,838,834,917	12,049,879	12,049,879
减：主营业务成本		2,717,546,582	4,138,363,035	11,284,140	11,289,932
主营业务税金及附加	34	123,209,831	87,039,272	608,519	608,519
主营业务利润		635,139,579	613,432,610	157,220	151,428
加：其他业务利润		950,386	5,613,511	-	-
减：营业费用		32,639,112	21,235,126	-	-
管理费用		85,646,196	117,584,200	11,492,753	6,475,596
财务费用	35	10,257,006	410,851	(10,246,637)	(314,122)
营业利润		507,547,651	479,815,944	(1,088,896)	(6,010,046)
加：投资收益	36	(49,554,815)	(35,357,065)	360,891,824	336,399,157
补贴收入	37	33,249,341	33,161,389	-	-
营业外收入	38	595,777	1,644,320	-	238,455
减：营业外支出	39	20,103,009	24,065,400	-	150,000
利润总额		471,734,945	455,199,188	359,802,928	330,477,566
减：所得税	40	90,034,336	96,378,004	-	-
少数股东损益		21,897,681	28,343,618	-	-
净利润		359,802,928	330,477,566	359,802,928	330,477,566
加：年初未分配利润		591,920,219	367,376,249	619,719,490	390,382,115
可供分配利润		951,723,147	697,853,815	979,522,418	720,859,681
减：提取法定盈余公积		35,980,293	33,130,675	35,980,293	33,047,757
提取法定公益金		23,478,482	21,234,365	17,990,147	16,523,878
可供股东分配的利润		892,264,372	643,488,775	925,551,978	671,288,046
减：提取任意盈余公积		-	-	-	-
转作股本的普通股股利		103,137,112	-	103,137,112	-
资产负债表日后决议分配的现金股利		92,823,401	51,568,556	92,823,401	51,568,556
年末未分配利润		696,303,859	591,920,219	729,591,465	619,719,490

补充资料

项目	合并本年累计数 人民币元	合并上年累计数 人民币元
1.出售、处置被投资单位所得收益	(300,043)	-
2.会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-

招商局地产控股股份有限公司
现金流量表
2004年12月31日止年度

	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元 (已重述,见附注4)	公司 本年累计数 人民币元	公司 上年累计数 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	3,644,279,920	5,280,824,563	12,049,879	12,049,879
收到的税费返还	33,249,341	33,161,389	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	166,299,857	55,026,479	34,050,813	18,752,088
现金流入小计	3,843,829,118	5,369,012,431	46,100,692	30,801,967
购买商品、接受劳务支付的现金	4,389,903,527	5,087,597,195	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	78,638,183	85,817,369	3,587,602	2,763,070
支付的各项税费	193,896,713	215,510,218	3,117,768	2,963,648
支付的其他与经营活动有关的现金	397,298,777	182,443,569	1,033,864,242	229,765,647
现金流出小计	5,059,737,200	5,571,368,351	1,040,569,612	235,492,365
经营活动产生的现金流量净额	(1,215,908,082)	(202,355,920)	(994,468,920)	(204,690,398)
投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	4,634,040	-	4,634,040
处置子公司收到的现金净额	41(2) 256,260,291	137,005,162	359,372,388	137,005,162
取得投资收益所收到的现金	1,426,240	15,634,146	98,746,597	83,414,259
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	251,764	237,477	-	57,680
现金流入小计	257,938,295	157,510,825	458,118,985	225,111,141
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	82,104,804	52,653,290	-	1,272,100
投资所支付的现金	194,830,801	49,563,032	191,000,000	24,999,200
现金流出小计	276,935,605	102,216,322	191,000,000	26,271,300
投资活动产生的现金流量净额	(18,997,310)	55,294,503	267,118,985	198,839,841
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	341,401,009	-	339,901,009
其中：子公司收到少数股东的投资	-	1,500,000	-	-
取得借款所收到的现金	4,388,885,118	2,640,595,365	3,482,009,375	1,559,267,200
现金流入小计	4,388,885,118	2,981,996,374	3,482,009,375	1,899,168,209
偿还债务所支付的现金	3,335,579,584	2,670,495,895	2,918,498,900	1,395,284,900
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	112,002,803	77,538,873	76,788,793	70,063,392
其中：子公司支付少数股东的股利	435,997	747,268	-	-
现金流出小计	3,447,582,387	2,748,034,768	2,995,287,693	1,465,348,292
筹资活动产生的现金流量净额	941,302,731	233,961,606	486,721,682	433,819,917
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	(293,602,661)	86,900,189	(240,628,253)	427,969,360

招商局地产控股股份有限公司
 现金流量表（续）
 2004年12月31日止年度

补充资料

	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元 (已重述,见附注4)	公司 本年累计数 人民币元	公司 上年累计数 人民币元
将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润	359,802,928	330,477,566	359,802,928	330,477,566
加: 少数股东损益	21,897,681	28,343,618	-	-
计提的资产减值准备	3,289,678	8,111,768	(16)	(108)
固定资产折旧	43,925,713	54,502,841	9,170,127	9,005,244
无形资产及其他资产摊销	50,147,449	55,895,088	-	-
待摊费用减少(减增加)	620,713	214,824	-	-
预提费用的增加(减减少)	(3,135,767)	438,914	-	(73,184)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的损失(减收益)	11,296,679	99,142	-	(38,705)
财务费用	25,765,410	3,730,440	25,191,835	15,181,321
投资损失(减收益)	49,554,815	35,357,065	(360,891,824)	(336,399,157)
存货的减少(减增加)	(3,461,364,337)	(450,973,893)	-	-
经营性应收项目的减少(减增加)	(105,048,948)	(223,428,722)	694,931,006	(370,973,764)
经营性应付项目的增加(减减少)	1,787,339,904	(45,124,571)	(1,722,672,976)	148,130,389
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,215,908,082)</u>	<u>(202,355,920)</u>	<u>(994,468,920)</u>	<u>(204,690,398)</u>
现金及现金等价物净增加情况:				
现金的年末余额	401,432,202	695,034,863	222,396,666	463,024,919
减: 现金的年初余额	<u>695,034,863</u>	<u>608,134,674</u>	<u>463,024,919</u>	<u>35,055,559</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(293,602,661)</u>	<u>86,900,189</u>	<u>(240,628,253)</u>	<u>427,969,360</u>

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2003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日办理了相应的工商变更登记手续。

截至2004年12月31日止,公司累计发行股份为618,822,672股,其中境内法人股188,288,100股,境外法人股62,762,700股,人民币普通股(A股)204,305,712股,境内上市外资股(B股)163,466,160股。股东实际出资情况详见附注29。

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。

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。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

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。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

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期初市场汇价中间价(以下简称“市场汇价”)折算为人民币入账。外币账户的年末外币金额按年末市场汇价折算为人民币金额。外币汇兑损益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, 计入长期待摊费用外; 其余计入当期的财务费用。

合并会计报表的编制方法

1) 合并范围确定原则

合并会计报表合并了每年12月31日止公司及其所有境内外子公司的年度会计报表。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。对于共同控制的被投资企业(合营公司), 采用比例合并法对合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等予以合并。

2) 合并所采用的会计方法

子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。

子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及利润分配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。

外币会计报表的折算

公司将外币会计报表折算为人民币会计报表时, 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; 利润表所有项目及反映利润分配发生额的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表中的其他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。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

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的应收款项。

2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法，按年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：

<u>账龄</u>	<u>计提比例</u>
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。存货以取得时的实际成本计价。

1) 房地产开发产品

房地产开发产品按取得时的实际成本计价，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。

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，惟独立经营物业且公司拥有收益权的配套设施单独计入“其他长期资产”或“固定资产”。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

存货 (续)

1) 房地产开发产品 (续)

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入应付账款，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时支付给施工单位。

公共维修基金主要用于住宅共同部位共同设施的重大维修及更新等支出。

用于出租的房地产开发产品自完工当月起转入“其他长期资产”。

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。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

长期投资 (续)

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，借记长期股权投资——股权投资差额，按投资期限且不超过25年平均摊销，计入损益；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10号文发布之前产生的，贷记长期股权投资——股权投资差额，按投资期限且不超过25年平均摊销，计入损益，在财会[2003]10号文发布之后产生的，贷记资本公积——股权投资准备。

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 and 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。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定。

实际工程成本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。在建工程不计提折旧，在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按可收回金额低于账面价值的差额，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，并按下述的期限分期摊销。

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，并按下述的期限分期摊销。因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。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，则摊销期限不超过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。

2. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

其他长期资产

其他长期资产主要包括出租开发产品。

出租开发产品成本按实际成本确定，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费用。

出租开发产品按可出租年限摊销。期末，公司按出租开发产品的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当出租开发产品可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取出租开发产品减值准备。

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，计入房地产在建开发产品。其他的借款费用（包括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) 销售商品收入

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。

2) 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. 重要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法 (续)

收入确认 (续)

3) 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，并将结算账单提交给买主时，确认营业收入的实现。

4) 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。

5) 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。

6) 补贴收入

增值税退税收入在收到退税款时予以确认。

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。

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%；
 公司及注册于深圳特区的子公司所得税率为15%
 公司之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%
	石油液化气销售收入	13%
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%
土地增值费	房地产转让收入	注2

注1：根据财政部、国家税务总局、海关总署财税[2001]79号文，自2001年1月1日至2005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：根据深圳市人民政府《关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定》，免征房地产二、三级市场土地增值费。因此，公司之子公司深圳招商房地产有限公司和蛇口兴华实业股份有限公司房地产开发产品转让收入不计征土地增值费。

4. 重要会计政策变更

本年公司对如下会计政策进行了变更：

根据财政部财会[2004]3号文的有关规定，对公司开发完成用于出租经营的房地产项目，由原于“存货”项目列示，改为了“其他长期资产”项目列示。此项会计政策变更采用追溯调整法。

上述会计政策变更不影响公司及合并的利润总额和股东权益。

5. 本年度合并会计报表合并范围及控股子公司情况

1) 截至2004年12月31日止，公司所控制的子公司的基本情况及合并范围如下：

子公司名称	注册地	注册资本		公司所占权益比例		主要经营业务	成立时间或收购时间	是否合并
		币种	千元	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	是
深圳招商供电有限公司	深圳	人民币	57,000	95%	4.75%	供电	1999年7月	是
深圳招商水务有限公司(注2)	深圳	人民币	43,000	95%	4.75%	供水及相关设备的安装工程	1999年7月	是
深圳招商新安置业有限公司(注3)	深圳	人民币	25,000	60%	39.6%	自有物业出租业务	1991年6月	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	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	是
深圳华苑海鲜野味酒店(注1)	深圳	人民币	7,500	-	85.5%	提供餐饮(已停业)	1999年7月	否
深圳海景广场物业管理有限公司(注1)	深圳	人民币	1,000	-	53.2%	物业管理	1999年7月	否
深圳蛇口绿草地俱乐部有限公司(注1)	深圳	人民币	1,000	-	85.5%	高尔夫球室内练习场	1999年7月	否
深圳市迈特斯市政工程有限公司	深圳	人民币	9,000	-	89.78%	供水管道工程	2000年3月	是
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	港币	47,420	-	62.84%	房地产及其他物业	2002年1月	是
蛇口招发物业有限公司	深圳	人民币	36,000	-	62.84%	兴建商业住宅及配套设施	2002年1月	是
深圳市兴招物业管理有限公司(注1)	深圳	人民币	1,500	-	62.84%	物业管理及配套设施	2002年1月	否
漳州招商房地产有限公司(注1)	漳州	人民币	50,000	50%	-	房地产开发及商品房销售	2003年7月	否
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	人民币	2,000	20%	76%	房地产经营、信息咨询	2003年7月	是
上海招商置业有限公司	上海	人民币	30,000	10%	85.5%	房地产开发及建筑材料销售	2004年4月	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%	9.5%	房地产开发	2004年4月	是
广州招商置业发展有限公司(注4)	广州	人民币	50,000	-	97.04%	特定片区的房地产经营、租售	2004年8月	是
招商局地产(北京)有限公司	北京	人民币	20,000	90%	9.5%	房地产开发及商品房销售	2004年10月	是
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	人民币	30,000	90%	9.5%	房地产开发、经营及租售	2004年11月	是
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	人民币	30,000	90%	9.5%	房地产开发、自有房屋租赁	2004年11月	是
深圳招商华侨城投资有限公司(注5)	深圳	人民币	100,000	-	47.5%	房地产开发经营及物业管理	2004年11月	比例合并
深圳城市主场投资有限公司	深圳	人民币	10,000	10%	85.5%	兴办实业、国内商业	2004年11月	是

注1：该等子公司由于其合计的资产总额、营业收入及净利润占公司所有子公司资产总额、营业收入总额及公司当年净利润的比率均低于10%，根据重要性原则未予合并，但已按权益法核算。

注2：公司原名为深圳招商供水有限公司，2004年7月于深圳市工商行政管理局办理了名称变更登记。

注3：公司原名为深圳黄金台实业有限公司，2004年4月于深圳市工商行政管理局办理了名称变更登记。

注4：截至2004年12月31日止，按投资进度实收注册资本人民币8,174,957元。

注5：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，本会计报表中按比例合并法合并其会计报表。

5. 本年合并会计报表合并范围及控股子公司情况（续）

2) 本年度合并范围发生变化的单位和原因如下：

本年度合并范围的增加

上海招商置业有限公司：于2004年4月28日，由公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司共同投资设立。

招商局花园城(北京)房地产开发有限公司：于2004年4月2日，由公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司共同投资设立。

招商局地产(北京)有限公司：于2004年10月12日，由公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司共同投资设立。

招商局地产(苏州)有限公司：于2004年11月5日，由公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司共同投资设立。

广州招商置业发展有限公司：于2004年8月10日，由公司之子公司深圳招商房地产有限公司、香港瑞嘉投资实业有限公司共同投资设立。

深圳城市主场投资有限公司：2004年11月，公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司分别购入深圳城市主场投资有限公司（“城市主场”）10%和90%的股权（详细情况参见附注13(4)(注2)），并于收购日起对其实施实际控制。

深圳招商华侨城投资有限公司：于2004年11月24日，由公司之子公司深圳招商房地产有限公司和深圳华侨城房地产有限公司共同投资设立并实施共同控制。

招商局地产（重庆）有限公司：于2004年11月9日，由公司和公司之子公司深圳招商房地产有限公司共同投资设立。

上述子公司在购买日后的经营成果和现金流量已分别适当地包括在合并会计报表中。

本年度合并范围的减少

深圳招商石化有限公司

深圳市招商石油有限公司

深圳市招商燃化有限公司

深圳市华英石油联营有限公司

深圳市招商外轮供应有限公司

5. 本年合并会计报表合并范围及控股子公司情况(续)

2) 本年度合并范围发生变化的单位和原因如下(续)：

深圳市蛇口金龙工贸有限公司

东莞市寮步怡丰石油气有限公司

深圳市松湖加油站有限公司

东莞市厚龙燃气有限公司

深圳市南油石化第二加油站有限公司

东莞市招商燃化石厦加油站有限公司

上述子公司因已处置（详细情况参见附注43(5)(e)），未纳入2004年12月31日的合并资产负债表合并范围内，但该等公司在出售日前的经营成果和现金流量已分别适当地包括在本年度合并利润表和合并现金流量表中。

招商局地产控股股份有限公司
 会计报表附注
 2004年12月31日止年度

6. 货币资金

	合并年末数			合并年初数		
	原币	折算率	人民币元	原币	折算率	人民币元
现金						
人民币	225,793	1.000	225,793	226,769	1.000	226,769
港币	8,337	1.064	8,868	9,852	1.065	10,500
小计			234,661			237,269
银行存款						
人民币	359,755,924	1.000	359,755,924	667,736,639	1.000	667,736,639
港币	32,680,125	1.064	34,761,635	19,684,902	1.065	20,967,363
美元	802,440	8.315	6,671,976	729,561	8.294	6,050,997
新加坡元	182	5.044	918	312	4.862	1,517
小计			401,190,453			694,756,516
其他货币资金						
人民币	7,088	1.000	7,088	41,078	1.000	41,078
小计			7,088			41,078
合计			401,432,202			695,034,863

年末货币资金中无用于质押、担保的金额。

7. 应收票据

	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元
商业承兑汇票(未质押)	-	9,899,200
银行承兑汇票(未质押)	-	34,709,686
	-	44,608,886

8. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	合并年末数				合并年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	58,236,893	75	502,571	57,734,322	275,691,368	93	3,747,445	271,943,923
一至二年	10,588,049	14	41,453	10,546,596	17,301,742	6	7,818,202	9,483,540
二至三年	5,803,031	7	177,838	5,625,193	-	-	-	-
三年以上	2,813,573	4	1,783,076	1,030,497	3,026,693	1	1,576,764	1,449,929
合计	<u>77,441,546</u>	<u>100</u>	<u>2,504,938</u>	<u>74,936,608</u>	<u>296,019,803</u>	<u>100</u>	<u>13,142,411</u>	<u>282,877,392</u>

应收帐款合并年末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币20,885,084元，约占合并年末数27%。

应收账款合并年末数中无持公司5%以上股份的股东欠款。

9. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	合并年末数				合并年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	61,236,497	56	115,349	61,121,148	160,509,410	91	211,708	160,297,702
一至二年	42,209,883	39	3,789	42,206,094	3,706,823	2	226,213	3,480,610
二至三年	342,175	-	43,560	298,615	726,418	1	65,882	660,536
三年以上	5,557,283	5	3,583,224	1,974,059	11,024,840	6	8,435,071	2,589,769
合计	<u>109,345,838</u>	<u>100</u>	<u>3,745,922</u>	<u>105,599,916</u>	<u>175,967,491</u>	<u>100</u>	<u>8,938,874</u>	<u>167,028,617</u>

9. 其他应收款 (续)

其他应收款合并年末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币89,942,801元，约占合并年末数82%。

其他应收款合并年末数中无持公司5%以上股份的股东欠款。

其他应收款合并年末数中大额应收款项情况如下：

单位名称	所欠金额 人民币元	欠款原因
深圳市丰和达实业有限公司	35,000,000	合作项目预分利(注1)
深圳市蛇口后海实业股份有限公司	17,940,000	合作项目预分利(注1)
深圳市思康达投资发展有限公司	8,622,801	合作项目预分利(注1)
北京南极星投资管理公司	20,000,000	土地补偿定金(注2)
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	8,380,000	土地开发定金(注2)

注1：系根据合作协议预先支付给合作方的利润。

注2：2003年10月16日，公司与北京南极星投资管理公司签订《六圈村绿化隔离地区用地项目征地安置补偿协议》（“六圈项目”），公司需支付六圈项目的土地补偿费用计人民币315,680,000元，截至2004年12月31日止，公司已支付土地补偿费用定金计人民币20,000,000元。

2003年12月1日，公司与北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司（“绿基公司”）及北京南极星投资管理公司签订协议，对北京市绿化隔离地区剩余建设用地26号地进行土地开发和商品房开发建设。用地面积约224,000平方米，土地开发费为人民币167,600,000元。截至2004年12月31日止，公司已向绿基公司支付定金计人民币8,380,000元。

	公司年末数				公司年初数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
一年以内	2,488,952,177	99	-	2,488,952,177	673,969,016	98	-	673,969,016
一至二年	4,792,264	-	-	4,792,264	-	-	-	-
二至三年	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以上	12,432,884	1	1,738,585	10,694,299	12,453,008	2	1,738,601	10,714,407
合计	2,506,177,325	100	1,738,585	2,504,438,740	686,422,024	100	1,738,601	684,683,423

公司年末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币2,335,363,893元，占公司年末余额93%。

10. 预付账款

预付账款合并年末数的账龄均为一年以内且无持公司5%以上股份的股东欠款。

招商局地产控股股份有限公司
 会计报表附注
 2004年12月31日止年度

11. 存货

	合并年末数			合并年初数		
	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
房地产在建开发产品	4,697,937,446	-	4,697,937,446	1,319,043,500	-	1,319,043,500
已完工开发产品	467,777,916	-	467,777,916	396,114,760	-	396,114,760
库存商品	497,304	-	497,304	105,722,934	-	105,722,934
材料物资及其他	3,129,386	-	3,129,386	2,904,520	53,958	2,850,562
合计	<u>5,169,342,052</u>	<u>-</u>	<u>5,169,342,052</u>	<u>1,823,785,714</u>	<u>53,958</u>	<u>1,823,731,756</u>

房地产开发产品的详细情况如下：

(1) 房地产在建开发产品

已开发项目

项目名称	开工时间	预计		合并年末数 人民币元	其中利息 资本化金额 人民币元	合并年初数 人民币元	其中利息 资本化金额 人民币元
		竣工时间	预计总投资 人民币万元				
花园城二期	2004.05	2005.12	40,961	149,363,864	2,838,995	7,955,241	312,238
泰格公寓	2002.11	2005.04	24,199	181,687,700	3,515,303	33,937,172	599,055
招商海月三期南区	2003.08	2005.06	24,842	183,771,287	6,992,303	49,060,542	3,920,379
招商东部花园城	2004.12	2006.12	70,000	191,529,666	3,972,955	179,956,978	-
城市主场	2004.01	2005.08	39,074	268,058,714	1,093,776	-	-
花园城三期2#地块	2004.10	2006.10	38,516	136,406,267	58,995	-	-
彩虹之岸	2002.07	2004.08	68,821	-	-	489,035,707	34,867,267
半山海景一期·兰溪谷	2002.08	2004.10	60,298	-	-	277,298,973	7,817,301
城市印象	2002.01	2004.10	17,849	-	-	115,624,399	1,991,998
花园城三期1#地块	2003.08	2004.12	17,830	-	-	22,526,818	126,677
其他				12,950,679	323,098	13,880,996	246,717
小计				<u>1,123,768,177</u>	<u>18,795,425</u>	<u>1,189,276,826</u>	<u>49,881,632</u>

拟开发土地

项目名称	开工时间	预计		合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元
		竣工时间	预计总投资 人民币万元		
尖岗山一期(注)		2005.06	2007.12	51,118	10,000,000
北京东八里庄		2005.12	2010.06	220,000	-
尖岗山二期(注)		2006.01	2007.06	145,000	-
重庆董家溪项目		2006.02	2008.06	124,160	-
番禺金山项目		2005.12	2013.12	340,000	100,626,025
上海松江九亭		2005.04	2006.09	50,338	-
半山海景花园二期		2005.03	2006.10	68,944	2,066,760
招商海月三期北区		2005.06	2006.12	32,301	17,073,889
苏州相城地块项目		2005.01	2007.12	80,000	-
小计					<u>3,574,169,269</u>
合计					<u>4,697,937,446</u>

注：随深圳招商华侨城投资有限公司比例并入。

11. 存货 (续)

(2) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	合并年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年减少 人民币元	合并年末数 人民币元
锦缎之滨	2003.08	255,646,349	-	227,658,524	27,987,825
海月二期	2003.04	90,248,823	2,149,454	78,118,201	14,280,076
春天广场	2003.01	1,750,682	213,827	-	1,964,509
半山海景别墅	2003.12	22,069,388	42,121	15,331,737	6,779,772
城市印象	2004.10	-	178,489,370	162,520,395	15,968,975
彩虹之岸	2004.08	-	688,205,581	558,632,172	129,573,409
半山海景一期·兰溪谷	2004.10	-	602,979,462	487,211,482	115,767,980
花园城三期1#地块	2004.12	-	178,303,212	47,036,583	131,266,629
花果山大厦	1995.09	5,129,793	-	-	5,129,793
华彩花园	1994	9,672,221	-	-	9,672,221
其他		11,597,504	2,250,595	4,461,372	9,386,727
合计		396,114,760	1,652,633,622	1,580,970,466	467,777,916

于2004年12月31日，公司房地产存货中无停工、烂尾项目。

12. 待摊费用

类别	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元	结存原因
广告费	994,999	-	尚在受益期内
养路费	-	1,477,251	
其他	827,055	965,516	尚在受益期内
合计	1,822,054	2,442,767	

13. 长期投资

	合并年末数			合并年初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
-股票投资	18,643,413	7,835,851	10,807,562	18,643,413	-	18,643,413
-未合并子公司	30,904,139	782,128	30,122,011	28,777,843	782,128	27,995,715
-联营公司	215,353,700	2,149,166	213,204,534	28,420,567	2,149,166	26,271,401
-其他股权投资	13,814,373	4,570,091	9,244,282	37,630,300	4,570,091	33,060,209
-股权投资差额	923,276,406	-	923,276,406	1,135,854,630	-	1,135,854,630
合计	1,201,992,031	15,337,236	1,186,654,795	1,249,326,753	7,501,385	1,241,825,368

13. 长期投资 (续)

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例 %	合并年末数			备注
				投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	
中国南玻集团股份有限公司	法人股	737,203	0.20	3,593,400	-	3,593,400	未流通
深圳市北大高科技股份有限公司(注)	法人股	6,219,000	7.41	15,050,013	(7,835,851)	7,214,162	未流通
				<u>18,643,413</u>	<u>(7,835,851)</u>	<u>10,807,562</u>	

注：2004年3月11日，公司和北京中农大科技企业孵化器有限公司签署《股份转让协议》，转让持有的深圳市北大高科技股份有限公司（“北大高科”）7.41%的法人股股权，截至2004年12月31日止，股权转让相关手续尚在办理中。公司参考北大高科2004年的每股净资产对投资计提了减值准备。

(2) 未合并子公司

主要的未合并子公司情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		权益变动			减值准备 人民币元	合并年末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		合并年初数 人民币元	本年增(减) 人民币元	本年 权益增(减)额 人民币元	本年 利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元			
漳州招商房地产有限公司	2003年	24,787,914	-	3,184,427	-	3,743,929	-	28,531,843	50 (注)

注：公司通过委派高级管理人员取得对该公司的实质控制权。

13. 长期投资 (续)

(3) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		权益变动			本期因处置 子公司而转出 人民币元	减值准备 人民币元	合并年末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		合并年初数 人民币元	本年增(减) 人民币元	本年 权益增(减)额 人民币元	本年 利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元				
深圳海涛酒店有限公司(注1)	1999年	4,995,675	-	664,449	(533,508)	2,085,448	-	-	7,081,123	45
蛇口华南液化气船务有限公司	2000年	2,225,088	-	1,848,220	-	6,323,533	(8,548,621)	-	-	20
深圳招商物业管理有限公司	1999年	7,617,667	-	2,256,287	-	4,145,278	-	-	11,762,945	41.5
深圳市招商局光明科技园有限公司(注2)	2004年	-	98,000,000	-	-	-	-	-	98,000,000	49
天津兴海房地产开发有限公司(注3)	2004年	-	96,830,801	(470,335)	-	(470,335)	-	-	96,360,466	45

注1：原名为蛇口酒店咨询培训服务公司，于2004年更名为深圳海涛酒店有限公司。

注2：2004年9月22日，由公司和公司之控股股东招商局蛇口工业区有限公司共同投资设立。

注3：2004年，公司之子公司深圳招商房地产有限公司(“招商地产”)与天津市中海兴业投资有限公司、上海万临置业有限公司(“上海万临”)及上海华欧房地产有限公司签订《股权转让协议》受让上海万临持有的天津兴海房地产开发有限公司(“天津兴海”)45%的股权，作价计人民币6,750,000元。截至2004年9月30日止，天津兴海已完成了工商变更登记，招商地产已全额支付了股权转让价款。

根据招商地产与天津万科房地产有限公司签订的《合资经营兴海公司的框架协议》，招商地产本年按比例支付了项目开发的相关费用计人民币90,080,801元。

(4) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		本年因处置			合并年末 账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		合并年初数 人民币元	本年增(减) 人民币元	子公司而转出 人民币元	本年其他转出 人民币元	减值准备 人民币元		
景园大厦项目	1999年	5,944,281	-	-	-	-	5,944,281	(注1)
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	4,570,091	-	-	-	(4,570,091)	-	10
深圳市商业银行股份有限公司	1999年	6,501,500	-	(3,301,500)	-	-	3,200,000	小于1
城市主场项目	2003年	20,014,427	30,761,781	-	(50,776,208)	-	-	(注2)

13. 长期投资 (续)

(4) 其他股权投资 (续)

注1：系招商地产与南山建设开发实业有限公司(甲方)、宏运物业有限公司(乙方)合作开发、建设景园大厦，由甲方提供建设用地，招商地产与乙方按70%和30%的比例投入资金。

注2：原八卦岭项目，系招商地产与深圳市TCL投资有限公司（“TCL投资公司”）合作开发深圳市福田区八卦岭B310-0030号地块，由双方共同投资，其中，TCL投资公司承担所有与该项目土地相关的前期投入及土地补偿款；招商地产投入该项目的后续开发资金。TCL投资公司与招商地产按35%和65%的比例分配该项目约定利润。

2004年11月，公司和惠州市长江工程建设监理公司签订《关于转让深圳市TCL投资有限公司股权的协议》，受让其持有的TCL投资公司10%的股权，招商地产和惠州TCL房地产有限公司签订《关于转让深圳市TCL投资有限公司股权的协议》，受让其持有的TCL投资公司90%的股权，TCL投资公司更名为深圳城市主场投资有限公司。招商地产与TCL投资公司签订了中止合作协议，对八卦岭B310-0030号地块即城市主场项目的开发由合作项目变更为对子公司的投资。

(5) 股权投资差额

被投资公司名称	初始金额 人民币元	摊销期限	合并年初数 人民币元	本年摊销额 人民币元	子公司而转出 人民币元	因处置 年末账面价值 人民币元	合并 形成原因
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	392,722,182	(19,647,656)	-	373,074,526	收购股权形成
	266,278,937	22年	240,054,496	(12,103,588)	-	227,950,908	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	268,018,851	(13,452,440)	-	254,566,411	收购股权形成
	134,025,930	22年	120,826,406	(6,092,087)	-	114,734,319	收购股权形成
深圳招商石化有限公司	149,986,469	25年	128,937,755	(999,910)	(127,937,845)	-	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(22,417,691)	1,110,859	-	(21,306,832)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(27,786,272)	1,400,989	-	(26,385,283)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	825,909	(183,552)	-	642,357	收购股权形成
深圳市招商燃化有限公司	37,087,344	25年	22,627,160	(221,835)	(22,405,325)	-	收购股权形成
深圳市招商外轮供应有限公司	21,562,130	25年	9,558,348	(93,709)	(9,464,639)	-	收购股权形成
深圳市南油石化第二加油站有限公司	2,300,000	25年	1,932,000	(15,333)	(1,916,667)	-	收购股权形成
深圳市华英石油联营有限公司	2,884,157	25年	555,486	(4,753)	(550,733)	-	收购股权形成
	<u>1,384,869,628</u>		<u>1,135,854,630</u>	<u>(50,303,015)</u>	<u>(162,275,209)</u>	<u>923,276,406</u>	

13. 长期投资 (续)

项目	公司年末数			公司年初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
--股票投资	15,050,013	7,835,851	7,214,162	15,050,013	-	15,050,013
--子公司	1,816,866,619	-	1,816,866,619	1,754,395,724	-	1,754,395,724
--未合并子公司	28,531,843	-	28,531,843	25,347,416	-	25,347,416
--联营公司	100,856,242	2,149,166	98,707,076	2,660,474	2,149,166	511,308
--其他股权投资	5,140,532	4,570,091	570,441	4,570,091	4,570,091	-
--股权投资差额	923,276,406	-	923,276,406	1,101,181,636	-	1,101,181,636
合计	<u>2,889,721,655</u>	<u>14,555,108</u>	<u>2,875,166,547</u>	<u>2,903,205,354</u>	<u>6,719,257</u>	<u>2,896,486,097</u>

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例 %	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	公司年末 账面价值 人民币元	备注
深圳市北大高科技股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41	15,050,013	(7,835,851)	7,214,162	未流通

13. 长期投资 (续)

(2) 子公司

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		权益变动				本年处置 人民币元	公司 年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司年初数 人民币元	本年增(减) 人民币元	本年 权益增(减)额 人民币元	本年利润分回 人民币元	累计增(减)额 人民币元	减值准备 人民币元			
深圳招商房地产有限公司	1999年	289,505,861	-	279,525,457	-	898,629,127	-	-	1,188,134,988	95
深圳招商供电有限公司	1999年	119,791,233	-	125,133,686	(98,746,597)	145,199,318	-	-	264,990,551	95
深圳招商石化有限公司	2000年	192,249,101	-	728,645	-	154,277,832	-	(346,526,933)	-	75
深圳招商水务有限公司	1999年	127,209,610	-	7,315,637	-	17,808,517	-	-	145,018,127	95
招商港务(新加坡)有限公司	1995年	88,784,955	-	(3,651,034)	-	(5,666,736)	-	-	83,118,219	100
深圳招商新安置业有限公司	1991年	20,822,212	-	1,704,678	-	13,525,955	-	-	34,348,167	60
香港瑞嘉投资实业有限公司	1994年	1,091,400	-	11,946,257	-	15,124,068	-	-	16,215,468	99
招商局花园城(北京)房地产 开发有限公司	2004年	-	18,000,000	(3,229,770)	-	(3,229,770)	-	-	14,770,230	90
招商局地产(北京)有限公司	2004年	-	18,000,000	(1,728,289)	-	(1,728,289)	-	-	16,271,711	90
招商局地产(苏州)有限公司	2004年	-	27,000,000	(842)	-	(842)	-	-	26,999,158	90
招商局地产(重庆)有限公司	2004年	-	27,000,000	-	-	-	-	-	27,000,000	90
合计		839,454,372	90,000,000	417,744,425	(98,746,597)	1,233,939,180	-	(346,526,933)	1,816,866,619	

13. 长期投资 (续)

(3) 未合并子公司

主要的未合并子公司情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		权益变动				公司 年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司年初数	因购买 子公司而增加	权益增减额	本年利润分回	累计增减额	减值准备		
		人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元		
漳州招商房地产有限公司	2003年	24,787,914	-	3,184,427	-	3,743,929	-	28,531,843	50

(4) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资额		权益变动					公司 年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司年初数	本年增减	本年	本年利润分回	累计增减额	减值准备	本年转出		
		人民币元	人民币元	权益增减额	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元		
深圳市招商置业顾问有限公司	2003年	400,000	-	195,768	-	307,076	-	-	707,076	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

(5) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立时间 或收购时间	原始投资			减值准备 人民币元	公司 年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		公司年初数 人民币元	本年增(减) 人民币元	人民币元			
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	4,570,091	-	(4,570,091)	-	10	

13. 长期投资 (续)

(6) 股权投资差额

<u>被投资公司名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>摊销期限</u>	<u>公司年初数</u> 人民币元	<u>本年摊销额</u> 人民币元	<u>本年处置</u> 人民币元	<u>年末</u> <u>账面价值</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	392,722,182	(19,647,656)	-	373,074,526	收购股权形成
	266,278,937	22年	240,054,496	(12,103,588)	-	227,950,908	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	268,018,851	(13,452,440)	-	254,566,411	收购股权形成
	134,025,930	22年	120,826,406	(6,092,087)	-	114,734,319	收购股权形成
深圳招商石化有限公司	149,986,469	25年	128,937,755	(999,910)	(127,937,845)	-	收购股权形成
深圳招商水务有限公司	(27,771,488)	25年	(22,417,691)	1,110,859	-	(21,306,832)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(27,786,272)	1,400,989	-	(26,385,283)	收购股权形成
深圳招商新安置业有限公司	1,835,525	10年	825,909	(183,552)	-	642,357	收购股权形成
	<u>1,321,035,997</u>		<u>1,101,181,636</u>	<u>(49,967,385)</u>	<u>(127,937,845)</u>	<u>923,276,406</u>	

招商局地产控股股份有限公司
 会计报表附注
 2004年12月31日止年度

14. 固定资产、累计折旧及减值准备

	房屋 及港务设施 人民币元	装卸 及机械设备 人民币元	运输工具 人民币元	通讯 及其他设备 人民币元	供电设备 人民币元	供水设备 人民币元	合并合计 人民币元
原值							
合并年初数	673,818,273	90,896,649	64,788,981	48,891,992	134,370,348	109,790,782	1,122,557,025
本年购置	765,966	199,518	2,689,514	5,958,199	-	-	9,613,197
因购买子公司而增加	-	-	-	124,950	-	-	124,950
本年在建工程转入	75,901,377	63,980	-	3,657,697	989,180	2,214,915	82,827,149
本年其他转入	385,627	-	-	-	-	-	385,627
本年减少额	(13,746,083)	(265,977)	(665,408)	(132,131)	-	-	(14,809,599)
因处置子公司而减少	(150,094,992)	(24,383,285)	(55,846,246)	(11,529,729)	-	-	(241,854,252)
本年其他转出	(6,900)	-	(245,000)	(29,018)	-	-	(280,918)
本年重分类	-	(6,670,761)	4,854,627	1,985,301	(169,167)	-	-
合并年末数	587,023,268	59,840,124	15,576,468	48,927,261	135,190,361	112,005,697	958,563,179
累计折旧							
合并年初数	184,173,304	46,712,253	33,950,135	25,083,330	69,428,299	52,612,097	411,959,418
因购买子公司而增加	-	-	-	84,218	-	-	84,218
本年计提额	19,029,035	4,326,805	2,453,080	6,275,931	7,646,963	4,193,899	43,925,713
本年其他转入	155,713	-	-	-	-	-	155,713
本年减少额	(2,218,973)	(256,580)	(598,867)	(85,590)	-	-	(3,160,010)
因处置子公司而减少	(56,271,097)	(13,680,146)	(27,924,119)	(8,546,662)	-	-	(106,422,024)
本年其他转出	(621)	-	(202,125)	(10,965)	-	-	(213,711)
本年重分类	542,016	(2,588,841)	562,232	1,484,593	-	-	-
合并年末数	145,409,377	34,513,491	8,240,336	24,284,855	77,075,262	56,805,996	346,329,317
减值准备							
合并年初数	8,433,433	-	2,804,830	1,369,241	-	-	12,607,504
本年增加	-	-	-	-	-	-	-
因处置子公司而减少	(2,789,152)	-	(2,804,830)	(1,358,741)	-	-	(6,952,723)
本年其他转出数	-	-	-	-	-	-	-
合并年末数	5,644,281	-	-	10,500	-	-	5,654,781
净额							
合并年初数	481,211,536	44,184,396	28,034,016	22,439,421	64,942,049	57,178,685	697,990,103
合并年末数	435,969,610	25,326,633	7,336,132	24,631,906	58,115,099	55,199,701	606,579,081
其中：							
年末已抵押之固定资产 净额	12,816,909	-	-	-	-	-	12,816,909
年末经营租出固定资产 净额	262,853,659	12,399,662	-	-	-	-	275,253,321

截至2004年12月31日止，公司尚有净值为人民币272,730,865元的固定资产之产权证正在办理之中。

招商局地产控股股份有限公司
 会计报表附注
 2004年12月31日止年度

15. 在建工程

工程名称	合并年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	因处置子公司而转出 人民币元	本年完工转入固定资产 人民币元	本年其他转出 人民币元	合并年末数 人民币元	资金来源
变电站工程	10,166,549	8,708,581	-	16,360,499	-	2,514,631	自有资金
油气站改造工程	1,854,040	619,984	1,822,429	651,595	-	-	自有资金
黄金台商业大厦	1,713,563	60,726,959	-	62,440,522	-	-	自有资金
供水工程	5,553,679	5,719,573	-	3,374,533	-	7,898,719	自有资金
其他	321,982	126,144	-	-	24,519	423,607	自有资金
合计	19,609,813	75,901,241	1,822,429	82,827,149	24,519	10,836,957	
减：减值准备	395,710		395,710			-	
在建工程净值	19,214,103		1,426,719			10,836,957	

16. 无形资产

项目名称	取得方式	原始金额 人民币元	合并年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年转出数 人民币元	本年摊销数 人民币元	因处置子公司而转出 人民币元	合并年末数 人民币元	剩余摊销期
土地使用权	购买	23,010,518	17,773,622	15,000,000	7,399,974	325,619	9,718,449	15,329,580	25-55年
减：减值准备			529,060				529,060	-	
无形资产净值			17,244,562				9,189,389	15,329,580	

17. 长期待摊费用

种类	合并年初数 人民币元	合并本年增加数 人民币元	合并本年摊销数 人民币元	因处置子公司而转出 人民币元	合并年末数 人民币元
信息管理系统	1,605,083	-	106,724	1,425,847	72,512
钢瓶费	7,239,909	653,818	239,232	7,654,495	-
库区及油站改造工程支出	3,418,527	-	103,603	3,314,924	-
房屋改造、装修费	12,241,680	-	4,150,493	1,108,970	6,982,217
高尔夫会籍	533,800	5,305	126,445	-	412,660
其他递延支出	724,070	551,795	531,992	725,812	18,061
	25,763,069	1,210,918	5,258,489	14,230,048	7,485,450

18. 其他长期资产

出租开发产品

项目名称	原始金额 人民币元	合并年初数 人民币元	本年增加 人民币元	本年摊销 人民币元	合并年末数 人民币元
工业区大楼	20,821,571	14,705,452	-	567,269	14,138,183
海滨公寓	14,918,641	1,411,424	-	48,366	1,363,058
碧涛中心	23,307,575	15,203,978	-	947,422	14,256,556
碧涛公寓	8,416,627	841,053	-	-	841,053
南山大厦	12,292,774	1,183,313	9,179,514	31,805	10,331,022
碧涛别墅	12,795,864	2,437,659	-	74,363	2,363,296
联合大厦	57,299,537	52,249,346	-	2,222,568	50,026,778
招商大厦	62,637,861	44,678,545	-	2,145,537	42,533,008
沃尔玛商场	90,720,744	81,740,671	-	3,372,712	78,367,959
鲸山公寓	52,861,419	42,445,759	-	1,787,436	40,658,323
鲸山别墅区	288,436,134	218,883,031	3,411,768	8,901,448	213,393,351
半岛大厦	116,476,115	108,629,605	52,817	5,239,143	103,443,279
科技大厦	91,948,040	85,789,273	-	4,137,662	81,651,611
半山海景别墅	6,993,322	6,993,322	-	314,700	6,678,622
商铺	80,680,917	37,200,153	32,232,295	2,433,238	66,999,210
厂房	47,878,324	33,512,299	-	2,047,441	31,464,858
水湾大厦	15,952,603	12,943,171	-	717,868	12,225,303
北科大厦	38,675,067	33,941,824	-	1,300,958	32,640,866
南海小筑	2,059,782	202,218	-	-	202,218
海滨商业中心	13,421,257	8,839,239	-	603,957	8,235,282
绿草地俱乐部	12,793,095	10,716,008	-	2,359,559	8,356,449
其他办公楼	70,224,815	33,215,235	-	2,448,964	30,766,271
其他公寓	1,607,148	1,285,713	-	86,139	1,199,574
华彩花园	44,177,162	20,514,279	-	1,943,717	18,570,562
兴华工业大厦厂房	15,215,752	4,436,663	-	731,404	3,705,259
生活服务楼	497,690	147,100	-	23,640	123,460
水湾6号楼	1,600,530	473,062	-	76,025	397,037
合计	<u>1,204,710,366</u>	<u>874,619,395</u>	<u>44,876,394</u>	<u>44,563,341</u>	<u>874,932,448</u>

于2004年12月31日，公司尚有净值为人民币213,747,310元的出租开发产品之产权证正在办理之中。

19. 短期借款

借款类别	合并年末数		合并年初数	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
担保借款				
-港元	69,641,500	74,077,664	65,713,573	70,201,810
-美元	86,374,223	714,876,254	11,040,900	91,387,866
信用借款				
-人民币	-	-	-	-
-港元	-	-	21,000,000	22,379,700
-美元	115,000,000	951,797,500	60,000,000	496,602,000
	1,740,751,418		680,571,376	

短期借款利率为浮动利率。于2004年12月31日，无逾期未偿还的借款。

20. 应付账款

于2004年12月31日，应付账款合并数中无持公司5%以上股份的股东欠款，无账龄超过3年的大额应付账款。

21. 预收账款

于2004年12月31日，预收账款合并数中包括的预收售房款情况如下：

项目名称	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元	预计(已)竣工时间	预售比例 %
招商海月三期南区	167,889,964	-	2005.06	71
花园城三期1#地块	134,664,988	-	2004.12	95
半山海景一期·兰溪谷	55,805,969	-	2004.10	91
彩虹之岸	38,732,458	277,865,929	2004.08	91
城市主场	13,706,037	-	2005.08	35
海月二期	9,422,825	31,491,925	2003.04	99
半山海景别墅	5,070,000	16,970,783	2003.12	100
城市印象	5,060,560	70,674,109	2004.10	97
锦锻之滨	4,526,424	29,043,207	2003.08	100
春天广场	1,553,556	214,773	2003.01	97
其他	23,638,779	19,032,332		
合计	460,071,560	445,293,058		

22. 应交税金

	<u>合并年末数</u> 人民币元	<u>合并年初数</u> 人民币元
所得税	74,934,021	65,439,690
增值税	248,709	8,781,994
营业税	68,519,850	9,220,699
其他	3,712,330	3,208,127
	<u>147,414,910</u>	<u>86,650,510</u>

23. 其他应付款

于2004年12月31日，其他应付款合并数中持公司5%以上股份的股东的欠款见附注43(5)(g)。于2004年12月31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>金额</u> 人民币元	<u>性质及内容</u>
招商局蛇口工业区有限公司	375,656,771	土地转让款及其他往来款(注)
深圳市招商局光明科技园有限公司	97,131,404	往来款
深圳市海谷池投资有限公司	25,925,823	合作项目分利款

注：土地转让款有关情况参见附注43(5)(d)。

24. 预提费用

	<u>合并年末数</u> 人民币元	<u>合并年初数</u> 人民币元	<u>年末结存余额原因</u>
原水费及水电费	2,790,877	5,201,691	尚未支付
审计费	2,168,979	2,170,746	尚未支付
贷款利息	2,944,894	2,938,366	尚未支付
其他	2,370,779	3,093,965	尚未支付
	<u>10,275,529</u>	<u>13,404,768</u>	

25. 预计负债

	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元
未决诉讼 - 延期办理业主房产证诉讼案(注1)	7,525,467	1,600,000
- “水务集团”诉讼案(注2)	<u>20,250,560</u>	<u>20,250,560</u>
	<u>27,776,027</u>	<u>21,850,560</u>

注1：公司之子公司深圳招商房地产有限公司（“招商地产”）已售楼盘雍华府、花园城、彩虹之岸和海月二期的部分业主于2004年对公司提出诉讼，要求招商地产支付延期办理房产证的赔偿费。2004年12月31日，公司根据部分一审审理判决结果和其委托的律师对案情发展的通报，预计了一项负债计人民币7,525,467元，计入了营业外支出。

注2：2004年11月，广东省高级人民法院对深圳市水务(集团)有限公司（“水务集团”）诉公司之子公司深圳招商水务有限公司（“招商供水”）原水纠纷案作出二审判决，维持一审原判即招商供水向水务集团返还人民币20,250,560元。截至2004年12月31日止，此案仍在调解过程中。

26. 长期借款

借款单位	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元	借款期限	年利率	借款条件
新加坡发展银行(注1)	4,130,029	4,621,037	1996.6-2006.6	5.50%	抵押
中国银行深圳市分行(注2)	-	<u>41,383,500</u>	2003.7.24-2006.7.24	1.63%	担保
	4,130,029	46,004,537			
减：一年内到期的长期借款	<u>563,713</u>	<u>541,812</u>			
一年后到期的长期借款	<u>3,566,316</u>	<u>45,462,725</u>			

注1：系新加坡币借款，按合同分期偿还。截至2004年12月31日止，未偿还金额为新加坡币817,019元，被抵押资产金额详见附注14。

注2：原币为5,000,000美元，于本年提前偿还。

27. 专项应付款

借款单位	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元	备注
深圳市水务局	<u>2,460,000</u>	<u>550,000</u>	水务局专项工程拨款

28. 其他长期负债

	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元
递延租金收入	<u>6,320,000</u>	<u>6,990,000</u>

29. 股本

	合并年初数 (股)	本年增(减)变动 (股)	合并年末数 (股)
一、未上市流通股份			
1.发起人股份			
-境内法人持有股份	156,906,750	31,381,350	188,288,100
-境外法人持有股份	<u>52,302,250</u>	<u>10,460,450</u>	<u>62,762,700</u>
未上市流通股份合计	<u>209,209,000</u>	<u>41,841,800</u>	<u>251,050,800</u>
二、已上市流通股份			
1.人民币普通股	170,254,760	34,050,952	204,305,712
2.境内上市外资股	<u>136,221,800</u>	<u>27,244,360</u>	<u>163,466,160</u>
已上市流通股份合计	<u>306,476,560</u>	<u>61,295,312</u>	<u>367,771,872</u>
三、股份总数	<u>515,685,560</u>	<u>103,137,112(注)</u>	<u>618,822,672</u>

上述股份每股面值为人民币1元。

注：经公司2004年4月9日召开的2003年年度股东大会决议，公司以2003年12月31日的总股本515,685,560股为基数，按每10股派送2股的比例向全体股东派送2003年度红股共计103,137,112股，每股面值人民币1元，增加股本人民币103,137,112元。

截至2004年12月31日止，此次股本变更已经德勤华永会计师事务所有限公司验证，并已办理工商变更登记。

30. 资本公积

	合并年初数 人民币元	本年增加数 人民币元	合并年末数 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
关联交易损益(注)	-	21,912,772	21,912,772
其他资本公积	8,104,422	-	8,104,422
	<u>1,467,373,909</u>	<u>21,912,772</u>	<u>1,489,286,681</u>

注：详细情况参见43(5)(e)。

31. 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	法定公益金 人民币元	合计 人民币元
合并年初数	260,252,524	140,120,038	108,511,734	508,884,296
本年增加数(注)	<u>35,980,293</u>	<u>-</u>	<u>23,478,482</u>	<u>59,458,775</u>
合并年末数	<u>296,232,817</u>	<u>140,120,038</u>	<u>131,990,216</u>	<u>568,343,071</u>

盈余公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转为增加公司资本；法定公益金可用于公司职工的集体福利。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：含子公司根据其董事会决议计提的盈余公积。

32. 资产负债表日后决议分配的现金股利

	合并数 人民币元
年初数	51,568,556
减：结转应付股利的金额	51,568,556
加：本年度资产负债表日后决议分配现金股利	92,823,401
年末数	<u>92,823,401</u>

33. 未分配利润

公司可供股东分配利润数按本会计报表中可供股东分配利润数和按国际财务报告准则编制的财务报表中可供股东分配利润数孰低原则确定。

提取法定盈余公积

根据公司法第177条及公司章程规定，经公司董事会提议，法定盈余公积金拟按本年度净利润的10%提取。

提取法定公益金

根据公司法第177条及公司章程规定，经公司董事会提议，法定公益金拟按本年度净利润的5%提取。

资产负债表日后决议分配的现金股利

根据公司董事会提议，本年度按已发行股份618,822,672股（每股面值人民币1元）计算，拟以每十股派发现金红利人民币1.5元。

上述提议有待股东大会批准。

34. 主营业务税金及附加

<u>计税基础</u>	<u>税种</u>	<u>税率</u>
开发产品销售收入	营业税	5%
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%

35. 财务费用

	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元
利息支出	25,765,410	3,730,440
减：利息收入	11,294,118	4,434,917
汇兑损益	(5,211,132)	651,039
其他	996,846	464,289
	<u>10,257,006</u>	<u>410,851</u>

本年利息资本化金额人民币28,212,123元，已从利息支出中扣除，并计入房地产在建开发产品。

36. 投资收益

	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元
长期投资收益		
长期股权投资差额摊销	(50,303,015)	(52,554,659)
处置联营公司投资收益	(300,043)	-
按权益法确认收益	8,884,094	17,197,594
长期投资减值准备	(7,835,851)	-
合计	<u>(49,554,815)</u>	<u>(35,357,065)</u>
	公司	公司
	本年累计数	上年累计数
	人民币元	人民币元
长期投资收益		
长期股权投资差额摊销	(49,967,385)	(54,953,788)
按权益法确认收益	418,695,060	391,352,945
长期投资减值准备	(7,835,851)	-
合计	<u>360,891,824</u>	<u>336,399,157</u>

37. 补贴收入

内容	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元	来源及依据
电力进口环节增值税返还	32,249,341	33,161,389	财税[2001]79号文 深水计[2003]228号
水务局补贴款	1,000,000	-	
合计	33,249,341	33,161,389	

38. 营业外收入

项目类别	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元
处理固定资产净收益	63,302	297,433
其他	532,475	1,346,887
	595,777	1,644,320

39. 营业外支出

项目类别	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元
预计负债损失(参见附注25)	7,525,467	21,850,560
处理固定资产净损失	11,359,981	396,575
固定资产减值准备	-	143,218
其他	1,217,561	1,675,047
合计	20,103,009	24,065,400

40. 所得税

	合并 本年累计数 人民币元	合并 上年累计数 人民币元
补交所得税	34,487	-
本年应计所得税(注)	89,999,849	96,378,004
	90,034,336	96,378,004

注：本年应计所得税系按有关税法规定对本年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。

41. 处置子公司

2004年2月，公司将持有的深圳招商石化有限公司（“招商石化”）75%股权分别转让给招商局蛇口工业区有限公司和招商局物流集团有限公司，详细情况参见附注43(5)(e)。

(1) 招商石化于出售日及年初的合并财务状况：

	出售日 人民币元	年初数 人民币元
流动资产	646,762,502	506,349,213
长期投资	47,309,555	45,804,343
固定资产	129,906,224	130,917,060
无形资产及其他资产	23,419,437	23,190,045
资产合计	<u>847,397,718</u>	<u>706,260,661</u>
流动负债	378,159,238	237,988,616
少数股东权益(注)	7,202,570	7,207,662
负债及少数股东权益合计	<u>385,361,808</u>	<u>245,196,278</u>
少数股东权益	<u>115,508,977</u>	<u>115,266,096</u>
公司所享有的净资产份额	346,526,933	<u><u>345,798,287</u></u>
股权投资差额	127,937,845	
处置招商石化净收益	21,912,772	
处置招商石化相关费用	2,350,321	
总计	<u><u>498,727,871</u></u>	
处置招商石化的对价：		
现金	498,727,871	
其他	<u>-</u>	
	<u><u>498,727,871</u></u>	

注：此项少数股东权益为招商石化的子公司的其他股东应享有的权益份额。

41. 处置子公司(续)

(2) 处置招商石化产生的净现金流入：

	金额 人民币元
本年收到的现金对价：	
现金对价总额	498,727,871
上年已收到的现金对价	<u>(138,530,101)</u>
	<u>360,197,770</u>
减：本年支付的处置费用：	
处置费用总额	2,350,321
上年已支付的处置费用	<u>(1,524,939)</u>
	<u>825,382</u>
减：招商石化出售日的货币资金合并余额	<u>103,112,097</u>
	<u><u>256,260,291</u></u>

(3) 招商石化自年初至出售日止期间的合并经营成果：

	2004年1-2月 人民币元
主营业务收入	385,908,569
主营业务利润	11,244,608
利润总额	1,721,694
所得税	755,260
少数股东损益	(5,092)
净利润	<u><u>971,526</u></u>

招商局地产控股股份有限公司
 会计报表附注
 2004年12月31日止年度

42. 分行业资料

2004年度

项目	石化分销 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	385,908,569	2,389,627,117	692,224,603	13,887,657	5,751,954	3,475,895,992
二、营业成本：						
对外营业成本	374,157,084	1,783,283,254	553,532,544	11,831,119	5,257,419	2,717,546,582
三、营业毛利	11,751,485	606,343,863	138,692,059	2,056,538	494,535	758,349,410
四、期间费用合计	10,996,634	109,970,024	9,595,591	(1,525,400)	494,535	128,542,314
五、营业利润合计	247,974	375,659,487	128,754,645	2,885,545	-	507,547,651
六、资产总计	-	7,397,105,246	1,099,872,479	6,002,470,033	6,044,448,972	8,454,998,786
七、负债总额	-	5,893,476,435	683,114,361	2,450,367,045	4,124,960,367	4,901,997,474

2003年度

项目	石化分销 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	2,533,892,357	1,652,455,643	649,095,492	14,557,630	11,166,205	4,838,834,917
二、营业成本：						
对外营业成本	2,391,140,471	1,202,667,200	541,255,808	11,812,758	8,513,202	4,138,363,035
三、营业毛利	142,751,886	449,788,443	107,839,684	2,744,872	2,653,003	700,471,882
四、期间费用合计	81,098,711	48,720,100	4,597,152	7,467,217	2,653,003	139,230,177
五、营业利润合计	59,238,428	318,397,056	107,558,509	(5,378,049)	-	479,815,944
六、资产总计	706,260,662	3,114,281,361	615,490,859	4,400,202,821	2,912,587,749	5,923,647,954
七、负债总额	237,988,616	2,087,172,971	231,585,696	1,182,733,579	1,139,967,773	2,599,513,089

2004年度公司前五大客户的销售额为人民币280,307千元，占总营业收入的8%。

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。

43. 关联方关系及其交易

(1) 除附注5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5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	合并年初数 人民币千元	本年增加数 人民币千元	本年减少数 人民币千元	合并年末数 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	-	-	800,000

(3) 除附注5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	合并年初数		本年增加数		本年减少数		合并年末数	
	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	156,906,750	30.43%	31,381,350(注)	-	-	-	188,288,100	30.43%

注：为2004年按比例派送的2003年度红股。

间接持有：

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下属三家子公司香港全天候投资有限公司、Foxtrol International Limited 和 Orienture Investment Limited 而间接持有公司15.99%股份，本年所持股份比例未发生变化。

(4) 不存在控制关系但与公司存在关联交易的关联方关系的性质

关联方名称	与公司的关系
深圳市招商创业有限公司	控股股东之子公司
招商局物流集团有限公司	控股股东之子公司
招商港务(深圳)有限公司	控股股东之关联方
深圳市招商局光明科技园有限公司	联营公司

43. 关联方关系及其交易 (续)

(5) 公司与上述关联方在本年发生了如下重大关联交易：

(a) 租赁支出

<u>关联方名称</u>	<u>合并 本年累计数 人民币元</u>	<u>合并 上年累计数 人民币元</u>
招商局蛇口工业区有限公司	13,683,482	-
深圳市招商创业有限公司	1,774,800	16,661,308

交易按协议价执行。

(b) 租赁收入

<u>关联方名称</u>	<u>合并 本年累计数 人民币元</u>	<u>合并 上年累计数 人民币元</u>
招商港务(深圳)有限公司	10,609,879	10,609,879

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水务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。

43. 关联方关系及其交易 (续)

(5) 公司与上述关联方在本年发生了如下重大关联交易(续)：

(d) 购买土地使用权

2004年3月5日，公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司（“蛇口工业区”）签订一系列土地使用权转让协议，以人民币691,938,585元向蛇口工业区购买面积为373,796平方米的土地使用权用以开发房地产项目。交易价格以《深圳市规划与国土资源局关于深圳经济特区2002年度公告市场地价标准的通告》中规定的地价标准为依据，经双方协商确定。

本次交易已获公司2004年4月9日召开的2003年年度股东大会批准。截至2004年12月31日止，招商地产已向蛇口工业支付转让价款计人民币319,845,335元。

(e) 转让股权

2003年11月25日，公司与招商局蛇口工业区有限公司（“蛇口工业区”）和招商局物流集团有限公司（“物流集团”）分别签订协议，将所持有的深圳招商石化有限公司（“招商石化”）10%和65%的股权分别转让给蛇口工业区和物流集团。转让价格根据招商石化2002年度的净利润和一定的市盈率计算，作价分别为人民币61,568,934元和人民币400,198,070元，此交易已经于2004年2月6日召开的公司临时股东大会审议通过。2004年2月26日，招商石化完成工商变更登记。截至2004年12月31日止，转让价款已全额收回。上述交易产生股权转让收益共计人民币21,912,772元，已于本年会计报表中计入“资本公积”项目。

(f) 保证

截至2004年12月31日止，关联方为公司及其子公司向银行借款提供担保的情况如下：

关联方名称	被担保方	担保金额	
		原币	折合人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	公司	USD 16,550,000	136,976,075
	公司	HKD 33,000,000	35,102,100
	深圳招商供电有限公司	USD 69,824,223	577,900,179
	深圳招商供电有限公司	HKD 36,641,500	38,975,564
			<u>788,953,918</u>

43. 关联方关系及其交易 (续)

(5) 公司与上述关联方在本年发生了如下重大关联交易(续)：

(g) 主要债权债务往来情形

科目	关联方名称	合并年末数 人民币元	合并年初数 人民币元
其他应付款	招商局蛇口工业区有限公司	375,656,771	308,472,550
	深圳市招商局光明科技园有限公司	97,131,404	-
	招商局物流集团有限公司	-	120,059,421
	深圳市招商创业有限公司	-	5,066,969
		<u>472,788,175</u>	<u>433,598,940</u>

44. 或有事项

截至2004年12月31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
公司之子公司深圳招商房地产有限公司(“招商地产”)为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保	1,261,988	无重大影响

45. 承诺事项

(1) 资本承诺

	合并年末数 人民币千元	合并年初数 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	1,930	90,945
-房地产开发项目	<u>622,730</u>	<u>1,678,961</u>
	<u>624,660</u>	<u>1,769,906</u>

45. 承诺事项(续)

(2) 经营租赁承诺

截至2004年12月31日止，公司及其子公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

	<u>合并年末数</u> 人民币千元	<u>合并年初数</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	12,645	7,808
资产负债表日后第2年	12,410	4,960
资产负债表日后第3年	7,361	3,996
以后年度	<u>58,995</u>	<u>50,935</u>
合计	<u>91,411</u>	<u>67,699</u>

46. 2004年的部分比较数据已按2003年的列报方式进行了重分类。

* * *会计报表结束* * *

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2004年12月31日，法定会计报表本年净利润为人民币359,803千元及净资产为人民币3,451,290千元，按国际财务报告准则对本年净利润和净资产的主要调整如下：

	2004年 <u>净利润</u> 人民币千元	2004年12月31日 <u>净资产</u> 人民币千元
根据中国会计准则编制会计报表金额	359,803	3,451,290
按国际财务报告准则调整：		
资产置换调整	33,314	(72,833)
商誉摊销调整	13,616	54,199
按权责发生制调整增值税退税收入	(816)	26,595
少数股东损益调整	496	(18,721)
递延税项	(12,465)	(49,661)
其他	<u>1,512</u>	<u>(11,891)</u>
根据国际财务报告准则编制会计报表金额	<u><u>395,460</u></u>	<u><u>3,378,978</u></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	18.40	19.35	1.03	1.03
营业利润	14.71	15.46	0.82	0.82
净利润	10.43	10.96	0.58	0.58
扣除非经常性损益后的净利润	10.90	11.46	0.61	0.61

3、非经常性损益明细表

项目	本年累计数 人民币千元
处置长期投资产生的损失	(300)
各种形式的政府补贴	1,000
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	(19,507)
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,884
所得税影响数	(522)
少数股东损益影响数	925
合计	<u>(16,520)</u>

公司法定代表人：孙承铭 主管会计工作负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

招商局地产控股股份有限公司
补充资料
2004年12月31日止年度

4、2004年12月31日资产减值准备明细表

	年初数		本年计提数		本年转回数		本年其他转出数		年末数	
	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	22,081,285	1,738,601	5,173,388	(16)	1,883,710	-	19,120,103	-	6,250,860	1,738,585
其中：应收账款	13,142,411	-	3,657,574	-	1,443,624	-	12,851,423	-	2,504,938	-
其他应收款	8,938,874	1,738,601	1,515,814	(16)	440,086	-	6,268,680	-	3,745,922	1,738,585
短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
存货跌价准备合计	53,958	-	-	-	-	-	53,958	-	-	-
其中：材料物资及其他	53,958	-	-	-	-	-	53,958	-	-	-
长期投资减值准备合计	7,501,385	6,719,257	7,835,851	7,835,851	-	-	-	-	15,337,236	14,555,108
其中：长期股权投资	7,501,385	6,719,257	-	-	-	-	-	-	7,501,385	6,719,257
股票投资	-	-	7,835,851	7,835,851	-	-	-	-	7,835,851	7,835,851
固定资产减值准备合计	12,607,504	-	-	-	-	-	6,952,723	-	5,654,781	-
其中：港务设施及房屋	8,433,433	-	-	-	-	-	2,789,152	-	5,644,281	-
运输工具	2,804,830	-	-	-	-	-	2,804,830	-	-	-
通讯及其他设备	1,369,241	-	-	-	-	-	1,358,741	-	10,500	-
无形资产减值准备合计	529,060	-	-	-	-	-	529,060	-	-	-
其中：土地使用权	529,060	-	-	-	-	-	529,060	-	-	-
在建工程减值准备	395,710	-	-	-	-	-	395,710	-	-	-

5、对会计报表中数据变动幅度达30%(含30%)以上，或占本报表日资产总额5%(含5%)或报告期间利润总额10%(含10%)以上的项目分析：

货币资金：本年减少主要系由于公司之子公司支付的地价款和房地产开发项目工程款。

存货：本期增加主要系由于公司之子公司本年增加土地储备及房地产开发项目工程款。

预付帐款：本年减少主要系由于公司于2004年2月转让子公司深圳招商石化有限公司（“招商石化”），招商石化年末资产负债表未纳入本年合并会计报表。

短期借款：本年增加主要系由于新投资项目所需资金的增加。

应付账款：本年增加主要系由于公司之子公司因购买土地而尚未支付的地价款。

其他应付款：本年增加主要系由于公司之子公司深圳招商地产有限公司（“招商地产”）向关联方招商局蛇口工业区有限公司购买土地尚未支付的地价款。

主营业务收入、主营业务成本：本年减少主要系由于公司于2004年2月转让子公司招商石化，仅将招商石化及其子公司年初至出售日止期间的经营成果纳入本年合并会计报表。