证券代码:000024、200024　　证券简称:招商地产、招商局B　　公告编号:[CMPD]2009-004

招商局地产控股股份有限公司

2008 年度报告摘要

§ 1　重要提示

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

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

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

1.3 除下列董事外,其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
柴强	公务	孟焰

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

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

§ 2　公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3　会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

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

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年	
				调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.94	1.08	-12.96%	0.918	0.680
稀释每股收益(元/股)	0.94	1.01	-6.93%	0.918	0.641
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.96	0.99	-3.03%	0.912	0.676
全面摊薄净资产收益率(%)	8.26%	14.65%	-6.39 个百分点	13.09%	18.21%
加权平均净资产收益率(%)	13.70%	21.77%	-8.07 个百分点	14.00%	19.74%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	8.44%	13.53%	-5.09 个百分点	13.01%	18.10%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.01%	20.10%	-6.09 个百分点	13.92%	19.62%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.28	-4.74	51.90%	-3.10	-2.56
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末	
				调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	8.65	9.35	-7.49%	7.01	5.60

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

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

3.3 境内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

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

§ 4　股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

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

限售股份变动情况表

单位:股

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

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	46,218

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693,419,317	693,419,317	无
全天域投资有限公司	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.97%	50,999,591	49,242,445	无
漳州开发区	国有法人	2.21%	37,878,788	37,878,788	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	无
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	20,200,000	0	未知
易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	16,753,410	0	未知
鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	14,707,980	0	未知
银华核心价值优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.82%	14,000,074	0	未知

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	20,200,000	A股
易方达价值成长混合型证券投资基金	16,753,410	A股
鹏华动力增长混合型证券投资基金	14,707,980	A股
银华核心价值优选股票型证券投资基金	14,000,074	A股
交银施罗德精选股票证券投资基金	13,571,415	A股
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	12,713,095	A股
长盛同德主题增长股票型证券投资基金	12,375,568	A股
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	11,746,780	B股
易方达价值精选股票型证券投资基金	11,639,504	A股
BOCI SECURITIES LIMITED	9,480,412	B股
上述股东关联关系或一致行动的说明	①.交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金、交银施罗德精选股票证券投资基金同属交银施罗德基金管理有限公司管理。②.易方达价值成长混合型证券投资基金、易方达价值精选股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

1.控股股东:蛇口工业区

法定代表人:傅育宁

注册时间:1992 年 2 月

注册资本:人民币 22.36 亿元

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

2.实际控制人:招商局集团

法定代表人:秦晓

注册时间:1986 年 10 月

注册资本:人民币 54 亿元

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§ 5　董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

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

§ 6　董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)经营环境分析及对公司的影响

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

2008 年上半年,国内房地产市场在宏观政策的引导下延续理性调整,一、二季度住房成交面积同比分别下降 0.3%和 10.8%,住房成交金额分别同比增长 5.2%,同比下降 4.9%,各项行业数据也平稳回落。进入下半年,随着国内外经济环境的剧烈变化,房地产行业自身与国民经济高相关度和对资金高依赖度的特点导致行业步入了全局性的深度调整之中,表现为深度的量缩价跌和资金困境下的投资减少。2008 年三、四季度,住房成交面积同比分别下降 27.2%和 25.3%,住房成交金额同比分别下降 33.9%和 26.0%,较上半年各项行业数据深幅回落。资金方面,房地产企业遭遇了销售萎缩和融资渠道收紧的双重压力,在 2008 年开发资金来源结构中,通过预收款及定金方式筹集的资金较上年下降了 29.7%,企业通过自筹方式筹集的资金增幅 28%,全年房地产资金缺口激增至 6000 亿元,全国完成房地产开发投资增速同比回落 9.3 个百分点。

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

(二)应对措施

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

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

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

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

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

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

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

二、公司经营情况回顾

(一)总体经营情况

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

商品房销售收入 19.40 亿元,结算面积 11.35 万平米;

投资性物业租赁收入 5.03 亿元,租赁面积累计达 625 万平米;

园区供电销售收入 6.79 亿元,售电 84,146 万度;

园区供水销售收入 0.79 亿元,售水 2,841 万吨。

报告期内,公司取得了不俗的销售业绩,完成房地产签约销售金额 64.15 亿元,销售面积 44.52 万平米,平均售价约 14,400 元/平米,销售业绩虽未完成年初计划,但较去年实现了大幅增长。签约销售中包括南京国际金融中心整体销售收入 16.25 亿元,面积 11.8 万平米。本年因中高端项目推盘较多,平均售价仍较上年同期有较大幅度的提高。

(二)公司主营业务经营情况

房地产开发与销售

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

投资性物业的经营

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

园区供电供水

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

物业管理

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)万元

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

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
深圳	228,438.00	-21.00%
上海	2,682.00	-96.00%
苏州	17,287.00	-41.00%
漳州	9,399.00	-52.00%
天津	23,071.00	0
南京	31,631.00	1,426.00%
北京	40,249.00	1,292.00%
其他	4,561.00	13.00%
合计	357,318.00	-13.00%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

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

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

2007 年非公开发行 A 股股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

单位:(人民币)万元

实际募集资金总额	229,217		本年度已使用募集资金总额		31,687	
			已累计使用募集资金总额		204,727	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现收益总额
收购深圳招商地产 5%股权	否	40,000	40,000	是	N/A	5,377
收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	是	16,491	2,885
收购美伦公寓土地使用权	否	25,000	14,666	注	6,793	注
海月华庭	否	33,000	18,844	注	14,733	注
南京仙林(1-2 期)	否	43,217	43,217	注	16,116	4,144
合计		229,217	204,727			
未达到计划进度和预计收益的说明	1. 公司原募集说明书预计深圳招商地产 2007 年之后净利润可保持稳定增长。2008 年由于受到经济形势,以及深圳招商地产新开工项目尚未达到收入确认条件等因素的影响,2008 年度深圳招商地产实现净利润为人民币 57,876 万元,低于 2007 年度实现的净利润。 2. 2008 年新时代广场写字楼收益为人民币 2,226 万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策,该楼宇年折旧额较原上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币 850 万元。另,2008 年公司适用税率为 18%,较原上市公告书中测算的 15%高 3 个百分点,如按原上市公告书中口径计算,2008 年新时代广场收益为人民币 3,029 万元,接近预期收益水平。 3. 因为募集资金到位时间比预计的晚,美伦公寓、海月华庭的募集资金使用进度比预计的延后,截至 2008 年 12 月 31 日,美伦公寓、海月华庭正在开发中,尚未产生效益。 4. 依云溪谷承诺效益包括两期项目收益,其中承诺的依云溪谷一期实现净利润为人民币 4,945 万元,2008 年度依云溪谷一期实际结转收入的比例为 74%,实际净利润为人民币 4,144 万元。若该项目全部结转收入,则实现的净利润将超过原承诺收益水平。截至 2008 年 12 月 31 日止,依云溪谷二期正在开发中,尚未产生效益。					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	无变更					

2008 年公开发行股票募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

(单位:万元)

实际募集资金总额	577,722		本年度已使用募集资金总额		346,824	
			已累计使用募集资金总额		346,824	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益总额	实现利润总额
花园城数码大厦	否	22,722	16,118	是	8.93%	暂无收益
花园城五期	否	22,000	18,605	是	8,830	暂无收益
科技大厦二期	否	16,000	13,342	是	8.88%	暂无收益
领航塔	否	44,000	43,038	是	31,973	暂无收益
领航园	否	34,000	30,474	是	13,462	暂无收益
雍景湾	否	130,000	92,460	是	52,198	暂无收益
招商观园	否	40,000	13,710	是	50,523	暂无收益
招商澜园	否	70,000	32,221	是	37,115	暂无收益
卫津南路	否	60,000	27,105	是	111,088	暂无收益