

中国金茂集团股份有限公司

企业债券 2007 年度报告

重要提示

本公司确信本报告不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导，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 2007 年度财务报告经利安达信隆会计师事务所审计，并出具无保留意见的审计意见。

第一节 基本情况

一. 公司基本情况

1. 公司法定中文名称：中国金茂（集团）股份有限公司
公司法定英文名称：China Jinmao Group Co., Ltd.
2. 公司注册地址：上海浦东新区世纪大道 88 号
公司办公地址：上海浦东新区世纪大道 88 号
电子信箱： Jinmao@jinmao88.com
公司网站： www.jinmao88.com
3. 公司法定代表人：王宝臣
4. 联系人：杨铁军 王振松
5. 联系电话：021-50476688
6. 会计师事务所：利安达信隆会计师事务所有限责任公司

二. 已发行债券及上市情况

1. 债券名称：02 金茂债
2. 证券代码：120288
3. 债券发行总额：10 亿元人民币
4. 债券存续时间：2002 年 4 月 28 日至 2012 年 4 月 27 日
5. 债券年利率、计息方式和还本付息方式：票面利 4.22%，按年付息，到期一次还本。债券第一～五期利息已经足额支付。
6. 债券信用等级：AAA 级。本期债券信用评级由中诚信国际信用评级有限责任公司评定，并由信评委函字[2001]第 014 号《信用评级公告》确定。
7. 债券上市总额：2.65 亿元人民币
8. 债券上市时间：2003 年 4 月 21 日
9. 债券上市地点：上海证券交易所

第二节 公司主要财务和经营数据

一. 公司主要财务数据

单位：人民币千元

项 目	2007.12.31	2006.12.31	增减	2005.12.31	增减
资产	9,858,334	6,563,177	50%	6,020,815	64%
其中：流动资产	1,681,346	398,976	321%	407,272	313%
负债	6,064,548	3,005,389	102%	2,674,189	127%
其中：流动负债	4,155,520	1,556,360	167%	1,335,160	211%
净资产	3,605,539	3,379,069	7%	3,194,995	13%
资产负债率	61.52%	45.79%	34%	44.33%	39%

二. 公司主要经营数据

单位：人民币千元

项 目	2007 年	2006 年	增减	2005 年	增减
主营业务收入	2,160,432	2,172,357	-1%	1,817,148	19%
主营业务利润	1,235,565	1,113,678	11%	901,715	37%
主营业务利润率	57.19%	51.27%	12%	49.62%	15%
利润总额	504,727	405,925	24%	342,154	48%
净利润	394,983	333,626	18%	270,392	46%
净资产收益率	11.31%	10.15%	11%	8.71%	30%
总资产收益率	4.81%	5.30%	-9%	4.67%	3%
利息保障倍数	3.69	4.47	-17%	5.22	-29%
经营性净现金流	708,493	652,583	9%	557,565	27%

第三节 董事会报告

一. 公司 2007 年主要经营情况分析

2007 年，公司以求真务实的精神，抓住机遇，奋发进取，经营业绩取得了新的突破。“金茂”品牌被世界品牌实验室评为“2007 年中国 500 强最具价值品牌”。

2007 年度公司实现营业收入 21.60 亿元，利润总额达到 5.05 亿元，净利润达到 3.95 亿元，净资产收益率 11.31%，投资资本回报率 14.99%。

金茂大厦写字楼总面积约为 12 万平米，被新华社等权威媒体誉为“站着金融街”和“世界的办公室”。2007 年公司抓住良好的市场机遇，积极优化客户结构，提高服务品质，实现经济效益的稳步提升。写字楼出租率、平均租金等各项指标继续保持平稳增长。

上海金茂君悦大酒店 2007 年在高档酒店市场激烈的竞争中，加强内部管理，提升服务品质，共获得“2007 年世界最佳酒店金奖”等重要奖项，继续保持国内豪华商务酒店的领先地位。

金茂大厦 88 层观光厅是国家 AAAA 级旅游景区，面积为 1,520 平方米，高度为 340.1 米。2007 年共接待海内外游客 140 多万人次，业绩平稳增长。

金茂大厦时尚生活中心结合金茂大厦裙房的建筑特色和陆家嘴周边商业氛围，着力打造集餐饮、私人护理、健身等业态于一体的个性化高档生活会所。开业一年多来市场知名度不断提高，并获“中国商业地产最具合作价值 100 强”奖项，被媒体誉为“都市贵族的新生活会所”。

金茂三亚希尔顿大酒店地处三亚亚龙湾国家级旅游度假区黄金地段，拥有 501 间豪华客房，凭借其为客人提供的“与众不同的完美度假体验”，再次蝉联 2007 年《中国商旅》杂志读者投票“中国最佳度假酒店”殊荣。同年还获得“亚洲最佳度假酒店”、“亚洲领先水疗度假酒店”等重要奖项。

2007 年公司在汽车服务、建筑装饰等其他投资业务的综合业绩也得到了显著增长。

二. 公司 2007 年投资情况分析

金茂三亚丽思卡尔顿大酒店是公司继金茂三亚希尔顿酒店成功运营后，在三亚亚龙湾国家级旅游度假区独家投资的超豪华度假酒店，拥有 417 间豪华客房和 33 幢别墅，委托国际著名的顶级豪华酒店管理品牌—

一丽思卡尔顿经营管理，于2008年4月正式全面营业。该项目的总投资额约为人民币11.35亿元。

金茂北京威斯汀大饭店是公司在北京东三环内燕莎商圈投资的一家豪华商务酒店，毗邻第二使馆区，拥有566间客房及大量商务配套设施，将于2008年奥运盛会前开业。该项目的总投资额约为人民币22.43亿元。

金茂深圳JW万豪大酒店是公司通过项目收购打造的豪华五星级酒店，座落于深圳的主要商业和购物区——福田区，与深圳高尔夫球场毗邻，拥有约415间豪华客房，预计于2008年底开业。该项目的总投资额约为人民币9.96亿元。

2008年3月，公司成功收购了丽江雪山及古城区二块土地580.66亩，拟建高级豪华度假酒店和别墅等配套设施，目前尚处于规划设计阶段。

截至2008年底，公司将新增三家豪华五星级酒店，新增客房1,431间，客房拥有总量约2,500间。

三. 公司偿债能力分析

单位：人民币千元

指标	2007.12.31	2006.12.31	变动比例	2005.12.31	变动比例
利息保障倍数	3.69	4.47	-17%	5.22	-29%
经营性净现金流	708,493	652,583	9%	557,565	27%
资产负债率	61.52%	45.79%	34%	44.33%	39%

2007年因投资导致负债规模增长，资产负债率上升较快，且因利率上升，公司财务费用增加较大，利息保障倍数同比下降，但公司经营稳定，经营性现金流平稳增长，偿债能力良好。

四. 公司 2007 年利润分配方案

经股东大会批准,公司 2007 年度利润分配方案为向所有股东派发现金股利人民币 1.97 亿元。

五. 公司涉及的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的、会对本公司财务状况和经营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序,并且尽本公司所知,亦不存在任何潜在的或者产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

第四节 财务报告

- 一. 审计报告 (见附件)
- 二. 中国金茂(集团)股份有限公司2007年12月31日合并资产负债表 (见附件)
- 三. 中国金茂(集团)股份有限公司2007年合并利润表 (见附件)
- 四. 中国金茂(集团)股份有限公司2007年合并现金流量表 (见附件)

第五节 备查文件

- 一. 公司2007年审计报告原件
- 二. 公司2007年会计报表原件
- 三. 报告期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. 在其他证券市场公布的年度报告

中国金茂(集团)股份有限公司

董事长: 王宝臣

2008年4月21日

附件:

审计报告

利安达审字[2008]第 A1289 号

中国金茂（集团）股份有限公司:

我们审计了后附的中国金茂（集团）股份有限公司（以下简称金茂集团公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2007 年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是金茂集团公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，金茂集团公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了金茂集团公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

利安达信隆会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师：李耀堂

中国注册会计师：杨安杰

二〇〇八年三月五日

合并资产负债表

编制单位：中国金茂（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	2007. 12. 31	2007. 1. 1
流动资产：		
货币资金	1,260,863,812.28	193,863,481.42
# 短期投资	-	3,719,360.00
应收票据	-	-
应收账款	74,872,966.82	78,237,032.62
预付账款	160,045,831.80	30,752,319.53
应收股利	-	-
应收利息	-	-
其他应收款	108,878,637.49	46,072,210.24
存货	76,685,121.75	46,331,534.64
其中：原材料	6,856,718.45	7,888,327.79
库存商品（产成品）	49,389,494.85	10,117,975.54
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	1,681,346,370.14	398,975,938.45
非流动资产：		
# 长期股权投资	40,000,000.00	-
长期股权投资	7,196,421.97	-
固定资产原价	6,054,147,187.38	6,158,356,039.59
减：累计折旧	1,012,166,923.64	874,207,119.91
固定资产净值	5,041,980,263.74	5,284,148,919.68
减：固定资产减值准备	390,727.56	1,079,458.54
固定资产净额	5,041,589,536.18	5,283,069,461.14
工程物资	-	-
在建工程	2,684,876,951.21	610,315,974.39
固定资产清理	307,566.88	-
无形资产	264,525,115.63	114,660,243.75
其中：土地使用权	152,386,694.00	92,618,292.96
# *合并价差	138,492,212.90	154,409,813.58
长期待摊费用（递延资产）	-	1,356,752.97
# 递延税款借项	-	-
其他非流动资产（其他长期资产）	-	388,368.00
其中：特准储备物资	-	-
非流动资产合计	8,176,987,804.77	6,164,200,613.83
资产总计	9,858,334,174.91	6,563,176,552.28

公司负责人：王宝臣

主管会计机构负责人：何操

会计机构负责人：杨铁军

合并资产负债表

编制单位：中国金茂（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	2007. 12. 31	2007. 1. 1
流动负债：		
短期借款	3,246,785,887.60	848,485,169.72
应付票据	75,701,131.73	115,505,913.65
应付账款	195,300,090.31	130,339,489.05
预收账款	159,599,990.60	62,932,686.37
应付职工薪酬	70,235,405.38	72,746,597.87
其中：应付工资	22,602,034.73	21,844,144.91
应付福利费	47,633,370.65	50,902,452.96
应交税费	55,360,215.06	60,074,092.30
其中：应交税金	54,944,953.10	59,718,043.20
应付利息	-	-
应付股利（应付利润）	7,203,529.59	9,661,594.11
其他应付款	345,333,156.11	255,227,541.59
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	1,387,075.70
流动负债合计	4,155,519,406.38	1,556,360,160.36
非流动负债：		
长期借款	775,000,000.00	315,000,000.00
应付债券	1,028,672,876.71	1,028,672,876.71
长期应付款	105,355,567.85	105,355,567.85
# 递延税款贷项	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,909,028,444.56	1,449,028,444.56
负债合计	6,064,547,850.94	3,005,388,604.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（股本）	2,635,000,000.00	2,635,000,000.00
资本公积	1,286,462.92	1,286,462.92
盈余公积	248,458,510.28	199,532,338.42
# * 未确认的投资损失（以“-”号填列）	-	-
未分配利润	720,794,089.13	543,249,925.08
* 外币报表折算差额	-	-
归属于母公司所有者权益合计	3,605,539,062.33	3,379,068,726.42
* 少数股东权益	188,247,261.64	178,719,220.93
所有者权益小计	3,793,786,323.97	3,557,787,947.35
#减：未处理资产损失	-	-
所有者权益合计（剔除未处理资产损失后的金额）	3,793,786,323.97	3,557,787,947.35
负债和所有者权益总计	9,858,334,174.91	6,563,176,552.28

公司负责人：王宝臣

主管会计机构负责人：何操

会计机构负责人：杨铁军

合并利润表

编制单位：中国金茂（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	2,167,327,724.19	2,176,340,511.56
其中：主营业务收入	2,160,432,344.33	2,172,357,159.39
其他业务收入	6,895,379.86	3,983,352.17
减：营业成本	830,589,116.93	978,813,943.34
其中：主营业务成本	830,589,116.93	978,693,675.02
其他业务成本	-	120,268.32
主营业务税金及附加	94,278,537.26	79,985,913.53
销售费用	453,449,210.55	471,672,601.10
管理费用	193,831,262.76	151,452,057.14
其中：业务招待费	4,866,297.03	4,568,397.02
研究与开发费	-	-
财务费用	157,385,976.09	93,470,047.24
其中：利息支出	187,475,511.11	116,975,128.08
利息收入	-11,069,608.49	-10,577,826.40
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）	-19,520,969.20	-13,577,195.04
△资产减值损失	-	-
其他	-	-
△加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	63,798,853.37	2,573,854.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	501,592,473.97	403,519,803.22
加：营业外收入	3,867,625.82	2,883,677.84
其中：非流动资产处置利得	55,197.18	394,620.19
非货币性资产交换利得（非货币性交易收益）	-	-
政府补助（补贴收入）	414,981.00	297,237.00
债务重组利得	-	-
减：营业外支出	733,143.69	478,056.00
其中：非流动资产处置损失	33,269.78	309,618.64
非货币性资产交换损失（非货币性交易损失）	-	-
债务重组损失	-	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	504,726,956.10	405,925,425.06
减：所得税费用	69,198,905.86	64,598,006.61
加：# * 未确认的投资损失	-	-4,378.02
四、净利润（亏损以“-”号填列）	435,528,050.24	341,323,040.43
减：* 少数股东损益	40,545,260.10	7,697,519.91
五、归属于母公司所有者的净利润	394,982,790.14	333,625,520.52

公司负责人：王宝臣

主管会计机构负责人：何操

会计机构负责人：杨铁军

合并现金流量表

编制单位：中国金茂（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度
一、经营活动产生的现金：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,525,284,033.24	2,391,597,782.13
收到的税费返还	64,768,424.44	65,560,208.61
收到的其他与经营活动有关的现金	71,545,382.42	97,990,868.69
现金流入小计	2,661,597,840.10	2,555,148,859.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,387,419,856.24	1,375,688,807.87
支付给职工以及为职工支付的现金	264,361,105.07	238,454,002.85
支付的各项税费	196,857,537.37	153,486,966.58
支付的其他与经营活动有关的现金	104,466,279.16	134,935,622.73
现金流出小计	1,953,104,777.84	1,902,565,400.03
经营活动产生的现金流量净额	708,493,062.26	652,583,459.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	217,344,280.00	
取得投资收益所收到的现金	82,233,283.48	6,497,816.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	2,390,602.30	4,185,142.39
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	301,968,165.78	10,682,958.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,140,182,128.75	205,453,309.68
投资所支付的现金		131,645,199.38
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	2,353,807,048.75	337,098,509.06
投资活动产生的现金流量净额	-2,051,838,882.97	-326,415,550.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		29,390,000.00
借款所收到的现金	6,522,831,295.31	1,360,070,034.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		167,879,362.26
现金流入小计	6,522,831,295.31	1,557,339,396.26
偿还债务所支付的现金	3,741,223,905.80	1,332,710,634.16
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	335,726,703.06	273,920,665.36
支付的其他与筹资活动有关的现金		217,332,471.51
现金流出小计	4,076,950,608.86	1,823,963,771.03
筹资活动产生的现金流量净额	2,445,880,686.45	-266,624,374.77
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,102,534,865.74	59,543,534.49

公司负责人：王宝臣

主管会计机构负责人：何操

会计机构负责人：杨铁军