

招商局地产控股股份有限公司 2008 年第一季度报告全文

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席董事会。

1.4 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

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

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

| | 本报告期末 | 上年度期末 | 增减变动(%) |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 总资产 | 26,414,736,708.00 | 25,107,163,682.00 | 5.21% |
| 归属于上市公司股东的股东权益 | 7,917,174,511.00 | 7,902,920,455.00 | 0.18% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 9.37 | 9.35 | 0.21% |
| | 本报告期 | 上年同期 | 增减变动(%) |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 36,961,879.00 | 63,834,278.00 | -42.10% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,376,427,361.00 | -1,243,202,555.00 | -10.72% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | -1.63 | -1.97 | 17.26% |
| 基本每股收益 | 0.04 | 0.10 | -60.00% |
| 稀释每股收益 | 0.04 | 0.10 | -60.00% |
| 净资产收益率(摊薄) | 0.47% | 1.73% | 减少 1.26 个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的净资产收益率(摊薄) | 0.45% | 1.68% | 减少 1.23 个百分点 |

非经常性损益项目

单位：(人民币)元

| 非经常性损益项目 | 年初至报告期期末金额 |
|-------------------|--------------|
| 非流动资产处置损益 | -97,102.00 |
| 税收返还、减免 | 948,965.00 |
| 以前年度已经计提各项减值准备的转回 | -7,924.00 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入净额 | 517,848.00 |
| 所得税影响 | -327,591.00 |
| 合计 | 1,034,196.00 |

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类 |
|----------------------------------|-------------|---------|
| 中国工商银行 - 广发策略优选混合型证券投资基金 | 14,702,285 | 人民币普通股 |
| GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND | 9,889,695 | 境内上市外资股 |
| 中国农业银行 - 鹏华动力增长混合型证券投资基金 | 9,600,000 | 人民币普通股 |
| 中国工商银行 - 南方绩优成长股票型证券投资基金 | 8,983,749 | 人民币普通股 |
| 中国建设银行 - 银华核心价值优选股票型证券投资基金 | 8,314,251 | 人民币普通股 |
| 中国工商银行 - 广发聚丰股票型证券投资基金 | 8,285,030 | 人民币普通股 |
| 中国工商银行 - 广发稳健增长证券投资基金 | 7,029,852 | 人民币普通股 |
| 中国人寿保险(集团)公司 - 传统 - 普通保险产品 | 6,530,755 | 人民币普通股 |
| 中国农业银行 - 中邮核心成长股票型证券投资基金 | 6,503,560 | 人民币普通股 |
| 中国银行 - 友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金 | 6,009,404 | 人民币普通股 |

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标与上年度期末(或同期)相比增减变动幅度超过 30% 的情况及原因

适用 不适用

| 项目 | 期末数 | 期初数 | 变动比例 | 变动原因 |
|-------------|---------------|---------------|-------|--------------------------------|
| 商誉 | 66,786,414 | 1,460,212 | 4474% | 收购富城(中国)有限公司 20% 股权产生的商誉 |
| 长期待摊费用 | 18,129,429 | 8,100,944 | 124% | 本期新增资本性支出 |
| 交易性金融负债 | 111,707,578 | 50,589,723 | 121% | 远期外汇交易受人民币加速升值的影响,持仓合约浮动亏损增加 |
| 应付票据 | 286,388 | 97,215,654 | -100% | 银行承兑汇票兑付 |
| 应付账款 | 1,403,968,084 | 2,916,864,090 | -52% | 上年末未支付的地价于本期支付 |
| 预收款项 | 734,479,396 | 183,053,832 | 301% | 预售房款增加 |
| 应付职工薪酬 | 57,817,980 | 136,219,785 | -58% | 上年末计提的工资于本期支付 |
| 应付股利 | 105,765,956 | 22,905,569 | 362% | 上市公司宣告且尚未支付的 07 年现金股利 |
| 一年内到期的非流动负债 | 480,000,000 | 300,000,000 | 60% | 业务规模扩大 |
| 长期借款 | 4,750,951,838 | 3,645,235,019 | 30% | 业务规模扩大 |
| 外币报表折算差额 | 67,702,974 | 5,575,696 | 1114% | 受人民币加速升值的影响,在合并外币报表时产生的外币报表折算差 |
| 营业总收入 | 562,947,686 | 382,692,364 | 47% | 业务规模扩大 |
| 营业税金及附加 | 64,281,328 | 14,047,439 | 358% | 业务规模扩大及土地增值税增加 |
| 销售费用 | 28,327,589 | 12,376,734 | 129% | 业务规模扩大 |

| | | | | |
|---------------|--------------|------------|-------|------------------------------|
| 管理费用 | 36,344,419 | 21,017,074 | 73% | 业务规模扩大 |
| 公允价值变动收益 | -76,529,799 | -924,368 | 8179% | 远期外汇交易受人民币加速升值的影响,持仓合约浮动亏损增加 |
| 所得税费用 | 38,882,775 | 13,277,701 | 193% | 应纳税所得额上升 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -140,472,530 | -5,686,156 | 193% | 收购公司股权支出增加 |

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

报告期内,本公司第五届董事会第二十一次会议和 2007 年年度股东大会审议通过了公开发行 A 股股票事项的相关议案,具体内容分别披露于 2008 年 2 月 20 日、2008 年 3 月 18 日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《香港商报》及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

(1) 本公司大股东招商局蛇口工业区有限公司(下称“蛇口工业区”)承诺不直接或间接从事或发展与本公司经营范围相同或相类似的业务或项目,也不为蛇口工业区及其关联方或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与本公司进行直接或间接的竞争;不利用从本公司获取的信息从事、直接或间接参与与本公司相竞争的活动,不进行任何损害或可能损害本公司利益的其他竞争行为。报告期内,蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

(2) 报告期内,蛇口工业区认真履行其在本公司股权分置改革中作出的承诺:未出售其拥有的本公司股份。

(3) 蛇口工业区在本公司可转换公司债券转股申请过程中,承诺自转股事宜完成之日起三年内不转让其拥有的本公司股份。蛇口工业区已于 2007 年 5 月 17 日将本公司可转换公司债券转换为本公司 A 股股票。报告期内,蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

(4) 蛇口工业区在认购本公司非公开发行的 A 股股票过程中,承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让,即自 2007 年 9 月 24 日至 2010 年 9 月 23 日止不转让该等股份。报告期内,蛇口工业区严格履行了该承诺事项。

(5) 蛇口工业区全资子公司达峰国际股份有限公司承诺在 2008 年 10 月 12 日前不减持其持有的本公司股份。报告期内,达峰国际股份有限公司严格履行了该承诺事项。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位:(人民币)元

| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金额 | 占该公司股权比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|------|------|--------|----------|-------|-------|------------|
|------|------|--------|----------|-------|-------|------------|

| | | | | | | |
|--------|-------|--------------|-------|--------------|------|------|
| 000004 | ST 国农 | 1,572,275.00 | 0.58% | 3,887,829.00 | 0.00 | 0.00 |
|--------|-------|--------------|-------|--------------|------|------|

3.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|------------------|------|--------|---|----------------------------------|
| 2008 年 01 月 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 华安基金、易方达基金、泰达荷银基金、Doric Capital Coporation 等 | 公司及行业介绍，提供公司介绍 PPT |
| 2008 年 01 月 30 日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 中信证券组织 | 公司介绍和实地考察项目 |
| 2008 年 02 月 20 日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | CALSA-PACIFIC MARKETS、PEDRA INVESTMENT MANAGEMENT 等 | 公司及行业介绍，提供公司介绍 PPT |
| 2008 年 02 月 26 日 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 东方证券组织 | 公司介绍和实地考察项目 |
| 2008 年 03 月 | 深圳蛇口 | 实地调研 | 招商证券、南方证券、中投证券、华宝兴业基金、太平洋保险、申银万国证券等 | 公司及行业介绍，提供公司年报和公司介绍 PPT |
| 2008 年 03 月 11 日 | 深圳蛇口 | 网上交流会 | 股东、投资者 | 公司发展及行业介绍 |
| 2008 年 03 月 14 日 | 深圳蛇口 | 投资者交流会 | 公司组织，南方基金、博时基金、鹏华基金、易方达基金、华夏基金、广发基金、银华基金等 | 公司及行业介绍，实地考察公司项目，提供公司年报和公司介绍 PPT |

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 03 月 31 日

单位：(人民币)元

| 项目 | 期末数 | | 期初数 | |
|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 3,883,464,133.00 | 1,962,342,753.00 | 3,588,095,863.00 | 2,454,024,042.00 |
| 应收账款 | 69,652,794.00 | | 56,498,734.00 | |
| 预付款项 | 1,692,189.00 | | 7,295,171.00 | |
| 应收股利 | | 2,447,054,932.00 | | 2,447,054,932.00 |
| 其他应收款 | 800,919,452.00 | 12,025,834,338.00 | 836,891,695.00 | 9,790,585,234.00 |
| 买入返售金融资产 | | | | |
| 存货 | 17,907,514,811.00 | | 17,167,330,873.00 | 1,256,600,000.00 |
| 其他流动资产 | 3,583,749.00 | | 9,608,644.00 | |
| 流动资产合计 | 22,666,827,128.00 | 16,435,232,023.00 | 21,665,720,980.00 | 15,948,264,208.00 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 3,887,829.00 | 3,887,829.00 | 3,887,829.00 | 3,887,829.00 |
| 长期股权投资 | 585,633,121.00 | 1,451,238,124.00 | 568,290,424.00 | 1,421,238,125.00 |
| 投资性房地产 | 2,604,327,111.00 | | 2,377,676,137.00 | |

| | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 固定资产 | 286,616,170.00 | 382,498.00 | 289,152,145.00 | 432,040.00 |
| 在建工程 | 135,166,352.00 | | 131,394,118.00 | |
| 无形资产 | 38,431,221.00 | | 52,463,926.00 | |
| 商誉 | 66,786,414.00 | | 1,460,212.00 | |
| 长期待摊费用 | 18,129,429.00 | 540,835.00 | 8,100,944.00 | 540,835.00 |
| 递延所得税资产 | 8,931,933.00 | 2,422,142.00 | 9,016,967.00 | 2,422,142.00 |
| 非流动资产合计 | 3,747,909,580.00 | 1,458,471,428.00 | 3,441,442,702.00 | 1,428,520,971.00 |
| 资产总计 | 26,414,736,708.00 | 17,893,703,451.00 | 25,107,163,682.00 | 17,376,785,179.00 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 6,140,573,914.00 | 3,925,511,100.00 | 5,671,532,494.00 | 3,735,866,600.00 |
| 交易性金融负债 | 111,707,578.00 | | 50,589,723.00 | |
| 应付票据 | 286,388.00 | | 97,215,654.00 | |
| 应付账款 | 1,403,968,084.00 | | 2,916,864,090.00 | 1,111,940,000.00 |
| 预收款项 | 734,479,396.00 | | 183,053,832.00 | |
| 应付职工薪酬 | 57,817,980.00 | 1,191,212.00 | 136,219,785.00 | 3,667,614.00 |
| 应付股利 | 105,765,956.00 | 84,486,700.00 | 22,905,569.00 | |
| 应交税费 | 249,320,062.00 | 1,895,436.00 | 317,190,250.00 | 51,263,149.00 |
| 应付利息 | 37,420,024.00 | 20,308,369.00 | 30,685,761.00 | 25,934,411.00 |
| 其他应付款 | 2,590,030,494.00 | 2,607,546,722.00 | 2,139,591,897.00 | 2,325,027,310.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 480,000,000.00 | 380,000,000.00 | 300,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 其他流动负债 | 418,671,994.00 | 77,559.00 | 415,608,438.00 | 77,559.00 |
| 流动负债合计 | 12,330,041,870.00 | 7,021,017,098.00 | 12,281,457,493.00 | 7,553,776,643.00 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 4,750,951,838.00 | 3,310,000,000.00 | 3,645,235,019.00 | 2,160,000,000.00 |
| 长期应付款 | 30,702,040.00 | | 28,790,682.00 | |
| 预计负债 | 1,211,060.00 | | 1,211,060.00 | |
| 递延所得税负债 | 547,380.00 | 547,380.00 | 547,380.00 | 547,380.00 |
| 其他非流动负债 | 3,008,238.00 | | 5,177,320.00 | |
| 非流动负债合计 | 4,786,420,556.00 | 3,310,547,380.00 | 3,680,961,461.00 | 2,160,547,380.00 |
| 负债合计 | 17,116,462,426.00 | 10,331,564,478.00 | 15,962,418,954.00 | 9,714,324,023.00 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 844,867,002.00 | 844,867,002.00 | 844,867,002.00 | 844,867,002.00 |
| 资本公积 | 3,413,509,595.00 | 3,771,454,441.00 | 3,413,857,995.00 | 3,771,454,441.00 |
| 盈余公积 | 612,044,107.00 | 561,092,714.00 | 612,044,107.00 | 561,092,714.00 |
| 未分配利润 | 2,979,050,833.00 | 2,384,724,816.00 | 3,026,575,655.00 | 2,485,046,999.00 |
| 外币报表折算差额 | 67,702,974.00 | | 5,575,696.00 | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 7,917,174,511.00 | 7,562,138,973.00 | 7,902,920,455.00 | 7,662,461,156.00 |
| 少数股东权益 | 1,381,099,771.00 | | 1,241,824,273.00 | |
| 所有者权益合计 | 9,298,274,282.00 | 7,562,138,973.00 | 9,144,744,728.00 | 7,662,461,156.00 |
| 负债和所有者权益总计 | 26,414,736,708.00 | 17,893,703,451.00 | 25,107,163,682.00 | 17,376,785,179.00 |

4.2 利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：(人民币)元

| 项目 | 本期 | | 上年同期 | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 一、营业总收入 | 562,947,686.00 | | 382,692,364.00 | 2,652,470.00 |
| 其中：营业收入 | 562,947,686.00 | | 382,692,364.00 | 2,652,470.00 |
| 二、营业总成本 | 420,481,166.00 | 15,835,483.00 | 310,409,681.00 | 3,835,196.00 |
| 其中：营业成本 | 280,937,967.00 | | 252,407,306.00 | 2,728,370.00 |
| 营业税金及附加 | 64,281,328.00 | | 14,047,439.00 | 133,950.00 |
| 销售费用 | 28,327,589.00 | | 12,376,734.00 | |
| 管理费用 | 36,344,419.00 | 4,568,152.00 | 21,017,074.00 | 2,266,558.00 |
| 财务费用 | 10,581,939.00 | 11,267,331.00 | 10,764,565.00 | -1,293,682.00 |
| 资产减值损失 | 7,924.00 | | -203,437.00 | |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -76,529,799.00 | | -924,368.00 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -1,695,894.00 | | -1,425,634.00 | -41,437.00 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -1,657,304.00 | | -1,828,350.00 | -41,437.00 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 64,240,827.00 | -15,835,483.00 | 69,932,681.00 | -1,224,163.00 |
| 加：营业外收入 | 7,590,457.00 | | 8,769,532.00 | |
| 减：营业外支出 | 184,167.00 | | 410,356.00 | |
| 其中：非流动资产处置损失 | 97,102.00 | | -48,000.00 | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 71,647,117.00 | -15,835,483.00 | 78,291,857.00 | -1,224,163.00 |
| 减：所得税费用 | 38,882,775.00 | | 13,277,701.00 | |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 32,764,342.00 | -15,835,483.00 | 65,014,156.00 | -1,224,163.00 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 36,961,879.00 | -15,835,483.00 | 63,834,278.00 | -1,224,163.00 |
| 少数股东损益 | -4,197,537.00 | | 1,179,878.00 | |
| 六、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益 | 0.04 | | 0.10 | |
| （二）稀释每股收益 | 0.04 | | 0.10 | |

4.3 现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：(人民币)元

| 项目 | 本期 | | 上年同期 | |
|----------------|------------------|-----|----------------|--------------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,156,901,464.00 | | 456,467,018.00 | 2,652,470.00 |
| 收到的税费返还 | 373.00 | | 31,024,970.00 | |

| | | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 801,791,332.00 | 23,921,551.00 | 107,560,669.00 | 9,716,573.00 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,958,693,169.00 | 23,921,551.00 | 595,052,657.00 | 12,369,043.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,776,152,584.00 | | 1,505,061,425.00 | 208,726,886.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 176,431,750.00 | 7,647,178.00 | 116,989,853.00 | 4,495,863.00 |
| 支付的各项税费 | 171,798,456.00 | 14,598,569.00 | 100,571,412.00 | 830,870.00 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 210,737,740.00 | 1,847,239,729.00 | 115,632,522.00 | 159,999,604.00 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,335,120,530.00 | 1,869,485,476.00 | 1,838,255,212.00 | 374,053,223.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,376,427,361.00 | -1,845,563,925.00 | -1,243,202,555.00 | -361,684,180.00 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 40,702,143.00 | 40,702,143.00 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 14,780.00 | | 104,200.00 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 10,010,125.00 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 50,727,048.00 | 40,702,143.00 | 104,200.00 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 34,411,618.00 | | 5,778,875.00 | |
| 投资支付的现金 | 20,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 36,808,100.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 136,787,960.00 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | 11,481.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 191,199,578.00 | 30,000,000.00 | 5,790,356.00 | 36,808,100.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -140,472,530.00 | 10,702,143.00 | -5,686,156.00 | -36,808,100.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 126,985,250.00 | | | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 126,985,250.00 | | | |
| 取得借款收到的现金 | 2,266,522,283.00 | 1,747,136,100.00 | 1,411,257,237.00 | 409,495,600.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,393,507,533.00 | 1,747,136,100.00 | 1,411,257,237.00 | 409,495,600.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 410,627,556.00 | 291,136,100.00 | 137,643,090.00 | 20,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 163,783,751.00 | 112,900,965.00 | 88,474,245.00 | 69,097,783.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | 95,000.00 | 95,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 574,411,307.00 | 404,037,065.00 | 226,212,335.00 | 89,192,783.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,819,096,226.00 | 1,343,099,035.00 | 1,185,044,902.00 | 320,302,817.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -1,547,610.00 | 81,458.00 | 14,084,468.00 | 8,271,738.00 |

| | | | | |
|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 300,648,725.00 | -491,681,289.00 | -49,759,341.00 | -69,917,725.00 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 3,544,984,914.00 | 2,454,024,042.00 | 910,028,347.00 | 547,191,487.00 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 3,845,633,639.00 | 1,962,342,753.00 | 860,269,006.00 | 477,273,762.00 |