

## 招商局地产控股股份有限公司 2009 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 所有董事均参加了审议季度报告的董事会。

1.4 本公司 2009 年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：保证本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	38,598,921,791	37,437,014,995	3.10%
归属于上市公司股东的股东权益	15,031,325,420	14,862,746,365	1.13%
股本	1,717,300,503	1,717,300,503	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产	8.75	8.65	1.16%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入	823,094,572	562,947,686	46.21%
归属于上市公司股东的净利润	170,579,055	36,961,879	361.50%
经营活动产生的现金流量净额	94,612,265	-1,376,427,361	106.87%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.06	-1.63	103.68%
基本每股收益	0.10	0.03	233.33%
稀释每股收益	0.10	0.03	233.33%
净资产收益率	1.13%	0.47%	增加 0.66 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.08%	0.45%	增加 0.63 个百分点
非经常性损益项目			年初至报告期末金额
合计			8,070,653

非经常性损益项目说明：

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
公司其他各项营业外收支净额	8,224,964
所得税及少数股东损益的影响	-154,311
合计	8,070,653

## 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

股东总数	37,647	
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
长盛同德主题增长股票型证券投资基金	15,846,269	A 股
鹏华动力增长混合型证券投资基金	15,707,980	A 股
鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	15,000,000	A 股
易方达价值成长混合型证券投资基金	14,203,392	A 股
银华核心价值优选股票型证券投资基金	13,000,074	A 股
广发大盘成长混合型证券投资基金	12,417,302	A 股
大成蓝筹稳健证券投资基金	11,695,587	A 股
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	11,149,022	A 股
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	10,907,806	A 股
嘉实主题精选混合型证券投资基金	10,106,498	A 股

## § 3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

单位：(人民币)元

项目	2009.03.31	2008.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	36,121,243	97,331,980	-62.89%	远期外汇受美元汇率变动影响，持仓合约浮动收益减少
预收款项	3,810,741,112	2,731,472,693	39.51%	预收售房款增加
应付职工薪酬	62,952,182	121,900,048	-48.36%	上年未计提的工资于本期支付
应交税费	156,719,583	270,545,613	-42.07%	支付税费
应付利息	22,592,131	41,051,205	-44.97%	支付到期利息
一年内到期的非流动负债	3,685,038,000	1,810,099,402	103.58%	一年内到期的长期借款增加
项目	2009年1-3月	2008年1-3月	增减(±%)	主要变动原因
营业总收入	823,094,572	562,947,686	46.21%	商品房结转收入增加
营业总成本	621,694,607	420,481,166	47.85%	商品房结转成本增加
营业税金及附加	88,109,440	64,281,328	37.07%	商品房结转收入增加
销售费用	48,031,506	28,327,589	69.56%	业务规模扩大
财务费用	-15,277,204	10,581,939	-244.37%	利息收入增加
投资收益	79,670,156	-1,695,894	4797.83%	对合营公司利润权益调整
营业外收入	12,605,745	7,590,457	66.07%	转回预计负债

### 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

### 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

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区承诺持有本公司原非流通股股份自获得上市流通权之日起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月届满 12 个月内，蛇口工业区通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月届满后 36 个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%。	报告期内蛇口工业区严格履行了该承诺。
股份限售承诺	蛇口工业区及其下属子公司在历次增持本公司股份时的限售承诺，蛇口工业区及其下属子公司在 2010 年 9 月 24 日之前不减持本公司股份；招商局漳州开发区有限公司认购了本公司 2008 年公开发行的股份 37,878,788 股，承诺自增持之日起限售一年。	报告期内蛇口工业区及其下属子公司严格履行了该承诺事项；报告期内，招商局漳州开发区有限公司严格履行了承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用
其他承诺（包括追加承诺）	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。

### 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%	1,743,773	0	0

### 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
1月07日	深圳蛇口	调研	Fortress、OCH-ZIFF、Goldman Sachs	公司经营情况介绍； 行业发展情况讨论； 提供已公告信息及公司 项目宣传册
1月08日	深圳蛇口	电话会议	东方证券组织	
1月09日	上海	策略会议	光大证券组织	
1月13日	深圳蛇口	调研	中国人寿投资公司	
1月14日	深圳蛇口	调研	易方达基金	
2月06日	深圳蛇口	调研	香港惠理基金	
2月10日	深圳蛇口	调研	长盛基金	
2月11日	深圳蛇口	集体调研	光大证券组织	
2月12日	深圳蛇口	调研	红塔证券	
2月19日	深圳蛇口	调研	Tiger Asia Management L.L.C.	
2月19日	深圳蛇口	集体调研	国泰君安组织	
2月24日	深圳蛇口	调研	泰康资产管理	
2月25日	深圳蛇口	集体调研	中信证券组织	
2月27日	深圳蛇口	调研	GE Asset Management	
3月31日	深圳蛇口	网上交流会	中投证券组织	

### 3.5.4 其他重大事项的说明

适用 不适用

(1) 本公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

(2) 报告期内,公司依据董事会授权,为间接控制的子公司佛山鑫城房地产有限公司银行借款人民币 5000 万元按持股比例提供连带责任保证,担保金额为人民币 2500 万元,担保期限自保证合同生效之日起至借款合同项下债务履行期限届满之日后 2 年止。

## § 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

2009 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	7,214,081,504	3,878,627,162	7,389,133,547	4,728,619,945
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	36,121,243	0	97,331,980	0
应收票据				
应收账款	73,501,946	0	107,177,879	0
预付款项	37,251,927	0	28,316,856	0
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息	0	4,924,375	0	0
应收股利	0	3,030,848,071	0	3,030,848,071
其他应收款	682,151,045	14,546,386,486	778,506,128	14,588,369,018
买入返售金融资产				
存货	25,352,782,222	0	23,869,301,251	0
一年内到期的非流动资产	30,097	0	40,129	0
其他流动资产	235,281,713	0	227,596,742	0
流动资产合计	33,631,201,697	21,460,786,094	32,497,404,512	22,347,837,034
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	1,743,773	1,743,773	1,743,773	1,743,773
持有至到期投资				
长期应收款	1,000,793,830	865,862,737	971,960,034	838,808,511
长期股权投资	808,525,269	1,442,068,686	771,232,269	1,442,068,686
投资性房地产	2,602,226,145	0	2,632,975,770	0
固定资产	276,856,261	314,887	284,573,922	320,838
在建工程	43,767,508	0	39,614,982	0
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	83,083	0	94,212	0
开发支出				

商誉				
长期待摊费用	192,169,008	301,956	196,539,294	349,732
递延所得税资产	41,555,217	0	40,876,227	0
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,967,720,094	2,310,292,039	4,939,610,483	2,283,291,540
资产总计	38,598,921,791	23,771,078,133	37,437,014,995	24,631,128,574
流动负债：				
短期借款	3,201,632,812	2,638,325,000	3,613,956,278	2,806,081,100
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	13,825,675	0	0	0
应付票据	133,759,939	0	143,287,841	0
应付账款	1,729,026,371	0	1,863,688,472	0
预收款项	3,810,741,112	0	2,731,472,693	0
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	62,952,182	1,361,874	121,900,048	4,237,517
应付股利	8,778,785	0	8,778,785	0
应交税费	156,719,583	777,759	270,545,613	291,820
应付利息	22,592,131	18,642,305	41,051,205	36,025,186
其他应付款	3,473,191,312	1,806,818,176	3,154,569,035	2,688,993,082
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	3,685,038,000	1,430,000,000	1,810,099,402	1,550,000,000
其他流动负债	500,648,847	77,559	459,072,398	77,559
流动负债合计	16,798,906,749	5,896,002,673	14,218,421,770	7,085,706,264
非流动负债：				
长期借款	5,227,315,907	3,910,000,000	6,807,315,907	3,610,000,000
应付债券				
长期应付款	35,422,124	0	33,285,411	0
专项应付款				
预计负债	83,076,298	0	90,466,298	0
递延所得税负债	34,300	34,300	34,300	34,300
其他非流动负债	8,058,856	0	7,984,305	0
非流动负债合计	5,353,907,485	3,910,034,300	6,939,086,221	3,610,034,300
负债合计	22,152,814,234	9,806,036,973	21,157,507,991	10,695,740,564
所有者权益（或股东权益）：				

实收资本（或股本）	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503	1,717,300,503
资本公积	8,546,544,784	8,928,070,623	8,548,544,784	8,928,070,622
减：库存股				
盈余公积	670,226,504	619,275,111	670,226,504	619,275,111
一般风险准备				
未分配利润	4,028,641,341	2,700,394,923	3,858,062,286	2,670,741,774
外币报表折算差额	68,612,288	0	68,612,288	0
归属于母公司所有者权益合计	15,031,325,420	13,965,041,160	14,862,746,365	13,935,388,010
少数股东权益	1,414,782,137	0	1,416,760,639	0
所有者权益合计	16,446,107,557	13,965,041,160	16,279,507,004	13,935,388,010
负债和所有者权益总计	38,598,921,791	23,771,078,133	37,437,014,995	24,631,128,574

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 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	823,094,572	0	562,947,686	0
其中：营业收入	823,094,572	0	562,947,686	0
利息收入			-	-
已赚保费			-	-
手续费及佣金收入			-	-
二、营业总成本	621,694,607	-29,653,149	420,481,166	15,835,483
其中：营业成本	462,419,443	0	280,937,967	0
利息支出			-	-
手续费及佣金支出			-	-
退保金			-	-
赔付支出净额			-	-
提取保险合同准备金净额			-	-
保单红利支出			-	-
分保费用			-	-
营业税金及附加	88,109,440	0	64,281,328	0
销售费用	48,031,506	0	28,327,589	0
管理费用	38,405,719	4,300,933	36,344,419	4,568,152
财务费用	-15,277,204	-33,954,082	10,581,939	11,267,331
资产减值损失	5,703		7,924	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-76,006,380	0	-76,529,799	0
投资收益（损失以“-”号填列）	79,670,156	0	-1,695,894	0
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,293,000	0	-1,657,304	0
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	205,063,741	29,653,149	64,240,827	-15,835,483

加：营业外收入	12,605,745	0	7,590,457	0
减：营业外支出	503,277	0	184,167	0
其中：非流动资产处置损失	190,055	0	97,102	0
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	217,166,209	29,653,149	71,647,117	-15,835,483
减：所得税费用	48,487,567	0	38,882,775	0
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	168,678,642	29,653,149	32,764,342	-15,835,483
归属于母公司所有者的净利润	170,579,055		36,961,879	
少数股东损益	-1,900,413		-4,197,537	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.10		0.03	
（二）稀释每股收益	0.10		0.03	

### 4.3 年初到报告期末现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2009 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	1,907,252,226		1,156,901,464	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	2,496	0	373	0
收到其他与经营活动有关的现金	511,295,947	0	801,791,332	23,921,551
经营活动现金流入小计	2,418,550,669	0	1,958,693,169	23,921,551
购买商品、接受劳务支付的现金	1,608,732,603	0	2,776,152,584	0
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	149,212,811	4,535,598	176,431,750	7,647,178
支付的各项税费	293,683,061	59,112	171,798,456	14,598,569
支付其他与经营活动有关的现金	272,309,929	732,577,450	210,737,740	1,847,239,729

经营活动现金流出小计	2,323,938,404	737,172,160	3,335,120,530	1,869,485,476
经营活动产生的现金流量净额	94,612,265	-737,172,160	-1,376,427,361	-1,845,563,925
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			40,702,143	40,702,143
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,214	0	14,780	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	41,836,353	0	10,010,125	0
投资活动现金流入小计	41,859,567	0	50,727,048	40,702,143
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,796,020	0	34,411,618	0
投资支付的现金	0	0	20,000,000	30,000,000
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,000,000	0	136,787,960	0
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	14,796,020	0	191,199,578	30,000,000
投资活动产生的现金流量净额	27,063,547	0	-140,472,530	10,702,143
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0	0	126,985,250	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0	126,985,250	0
取得借款收到的现金	1,222,780,648	950,000,000	2,266,522,283	1,747,136,100
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,222,780,648	950,000,000	2,393,507,533	1,747,136,100
偿还债务支付的现金	1,340,066,114	937,756,100	410,627,556	291,136,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	176,520,818	125,066,909	163,783,751	112,900,965
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	1,516,586,932	1,062,823,009	574,411,307	404,037,065
筹资活动产生的现金流量净额	-293,806,284	-112,823,009	1,819,096,226	1,343,099,035
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-150,831	2,386	-1,547,610	81,458
五、现金及现金等价物净增加额	-172,281,303	-849,992,783	300,648,725	-491,681,289
加：期初现金及现金等价物余额	7,358,057,106	4,728,619,945	3,544,984,914	2,454,024,042
六、期末现金及现金等价物余额	7,185,775,803	3,878,627,162	3,845,633,639	1,962,342,753

#### 4.4 审计报告

审计意见：未经审计