

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2010 - 031

招商局地产控股股份有限公司 2010 年第三季度季度报告正文

§ 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 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 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。

1.4 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。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	54,380,058,827.00	47,897,160,497.00	13.54%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	17,585,819,894	16,278,736,754.00	8.03%	
股本（股）	1,717,300,503	1,717,300,503	—	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	10.24	9.48	8.02%	
	2010年7-9月	比上年同期增减（%）	2010年1-9月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	2,603,531,682.00	7.96%	9,584,685,607.00	81.27%
归属于上市公司股东的净利润（元）	376,691,534	-20.54%	1,426,870,815	48.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	-2,238,066,670.00	-143.44%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	-1.30	-142.00%
基本每股收益（元/股）	0.22	-21.43%	0.83	48.21%
稀释每股收益（元/股）	0.22	-21.43%	0.83	48.21%
加权平均净资产收益率（%）	2.17%	减少 0.91 个百分点	8.41%	增加 2.10 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.15%	减少 0.93 个百分点	8.39%	增加 2.14 个百分点

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	7,822,702.00	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,670,301.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,861.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,210,909.00	
所得税影响额	-3,086,826.00	
少数股东权益影响额	-82,953.00	
合计	2,115,176.00	-

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

报告期末股东总数（户）	103,862	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	22,773,428	A 股
上投摩根中国优势证券投资基金	21,955,750	A 股
鹏华价值优势股票型证券投资基金	15,999,901	A 股
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	12,107,653	A 股
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	9,699,770	B 股
DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC.-DREYFUS GREATER CHINA FD	8,678,901	B 股
融通深证 100 指数证券投资基金	8,281,728	A 股
上投摩根内需动力股票型证券投资基金	8,000,000	A 股
光大保德信量化核心证券投资基金	7,348,063	A 股
南方成份精选股票型证券投资基金	7,002,382	A 股

注：本公司大股东蛇口工业区 2007 年增持本公司非公开发行股票时承诺自认购公司非公开发行股票结束之日（2007 年 9 月 24 日）起，36 个月内不转让。因此，蛇口工业区（含一致行动人）持有本公司股份承诺限售到期日为 2010 年 9 月 23 日。截止本报告日，公司尚未接到蛇口工业区（含一致行动人）要求解除限售申请的通知。

§ 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

项目	2010.09.30	2009.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	498,507	6,437,479	-92%	因本期 NDF 合同交割及 NDF 市场价格波动而减少
固定资产	185,383,255	299,615,954	-38%	因出售供水股权而减少
递延所得税资产	391,591,259	290,485,972	35%	预提土地增值税产生的暂时性差异确认的递延所得税资产增加
交易性金融负债	7,615,914	12,829,413	-41%	因本期 NDF 合同交割及 NDF 市场价格波动而减少
应付账款	1,618,452,777	2,705,521,285	-40%	本期支付了期初应付地价
应付职工薪酬	102,725,600	162,832,982	-37%	本期支付了期初应付上年奖金
应交税费	325,606,967	589,859,453	-45%	因本期缴纳应交税金而减少
应付利息	96,042,403	21,872,418	339%	本期长期借款增加
应付股利	22,389,482	107,751,887	-79%	本期支付了期初应付上年股利
长期借款	10,780,479,724	5,720,303,012	88%	规模扩大增加了长期借款
外币报表折算差额	124,298,171	72,806,727	71%	因本期汇率变动所致
项目	2010 年 1-9 月	2009 年 1-9 月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	9,584,685,607	5,287,377,216	81%	房地产销售收入增加
营业成本	5,809,187,731	3,052,074,092	90%	房地产销售成本增加

营业税金及附加	1,126,992,261	836,763,041	35%	因房地产销售收入增加致税金增加
公允价值变动收益	-860,876	-115,121,120	99%	NDF 业务公允价值变动损失
投资收益	38,558,420	257,788,655	-85%	权益法核算的长期股权投资收益减少
营业外收入	12,819,515	22,125,313	-42%	上年同期转回预计负债
营业外支出	8,186,280	1,387,639	490%	本期捐赠支出增加及新增重大水利工程建设基金
所得税费用	585,673,458	269,613,177	117%	应税利润增加
少数股东损益	361,821,446	-16,245,446	2327%	本期子公司净利润增加，子公司少数股东损益相应增加
其他综合收益	75,749,313	-236,633	32111%	因本期汇率变动引起外币报表折算差额增加

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司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

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

2009 年本公司申请非公开发行股票期间，公司子公司深圳招商房地产有限公司与控股股东招商局蛇口工业区有限公司（以下简称：“蛇口工业区”）签署《土地使用权确认合同书》，根据该约定，公司虽然放弃了非公开发行股票的安排，但仍将以自有资金支付“鲸山九期”项目地价款，取得该项目开发权。

3.2.4 其他

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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	蛇口工业区_蛇口工业区自原非流通股获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月期满后 12 个月内，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 个月期满后 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，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	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用	不适用
其他承诺（含追加承诺）	蛇口工业区	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	报告期内，严格履行了承诺。

		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。	
--	--	---	--

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

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券投资比例（%）	报告期损益
1	股票	000004	ST 国农	1,572,275.00	489,824	5,579,095.00	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				1,572,275.00	-	5,579,095.00	100%	0.00

证券投资情况说明

本公司持有“ST 国农”股票按“可供出售金融资产”核算，报告期内其公允价值变动损益 680,855 元已计入所有者权益。

3.5.2 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
2010 年 01 月 12 日	深圳蛇口	实地调研	中信建投	①、公司经营情况介绍； ②、行业发展情况讨论； ③、提供已公告信息及公司项目宣传册 ④参观公司在售楼盘，提供售楼书。
2010 年 01 月 19 日	深圳蛇口	实地调研	长江证券	
2010 年 01 月 25 日	深圳蛇口	实地调研	国联安	
2010 年 01 月 26 日	深圳蛇口	实地调研	高盛	
2010 年 01 月 27 日	深圳蛇口	实地调研	渤海证券	
2010 年 02 月 05 日	深圳蛇口	实地调研	中信证券的客户	
2010 年 02 月 10 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010 年 02 月 22 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010 年 02 月 23 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010 年 03 月 01 日	深圳蛇口	实地调研	广州证券	
2010 年 03 月 02 日	深圳蛇口	实地调研	大和证券	
2010 年 03 月 03 日	深圳蛇口	实地调研	安信证券	
2010 年 03 月 12 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010 年 03 月 15 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010 年 03 月 18 日	深圳蛇口	实地调研	中山证券	
2010 年 03 月 22 日	深圳蛇口	书面问询	投资者	

2010年03月25日	深圳蛇口	实地调研	台证证券
2010年03月26日	深圳蛇口	实地调研	J.P. MORGEN 的客户
2010年03月29日	深圳蛇口	实地调研	UBS 的客户
2010年03月29日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年03月31日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月02日	深圳蛇口	实地调研	高华证券的客户
2010年04月04日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月06日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月12日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月19日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月20日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月21日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年04月23日	深圳蛇口	实地调研	UBS 的客户
2010年04月23日	深圳蛇口	书面问询	投资者
2010年05月06日	深圳蛇口	实地调研	申万组织集体调研
2010年05月13日	青岛	实地调研	中银证券策略会
2010年05月18日	上海	实地调研	CLSA 中国论坛
2010年05月31日	呼和浩特	实地调研	UBS 策略会
2010年06月09日	北京	实地调研	J.P.Morgan 策略会
2010年06月11日	深圳	实地调研	国信证券
2010年06月11日	深圳	实地调研	光大证券
2010年06月10日	北京	实地调研	华泰联合
2010年06月09日	北京	实地调研	安信证券
2010年06月10日	丽江	实地调研	国金证券
2010年06月23日	深圳	实地调研	招商证券
2010年07月02日	深圳	实地调研	霸菱资产
2010年07月06日	深圳蛇口	实地调研	东星证券
2010年07月07日	成都、重庆	实地调研	上海金厉投资
2010年07月09日	深圳蛇口	电话沟通	中正投资
2010年07月15日	深圳蛇口	实地调研	上海天相投资
2010年07月15日	深圳蛇口	实地调研	天隼投资
2010年07月15日	深圳蛇口	实地调研	爱建证券
2010年07月16日	深圳蛇口	实地调研	广发基金
2010年07月19日	深圳蛇口	实地调研	博时基金
2010年07月19日	深圳蛇口	实地调研	瑞银
2010年07月20日	深圳蛇口	实地调研	上海光大证券
2010年07月28日	深圳蛇口	电话沟通	中银国际
2010年07月28日	深圳蛇口	电话沟通	招商证券
2010年07月29日	深圳蛇口	电话沟通	中投证券
2010年08月03日	深圳蛇口	电话沟通	投资者
2010年08月05日	深圳蛇口	电话沟通	美林证券
2010年08月12日	深圳蛇口	电话沟通	投资者

2010年08月13日	深圳蛇口	电话沟通	投资者
2010年08月16日	深圳蛇口	电话沟通	投资者
2010年08月17日	深圳蛇口	实地调研	泽熙投资
2010年08月18日	深圳蛇口	实地调研	中银国际
2010年08月18日	深圳蛇口	实地调研	上投摩根
2010年08月18日	深圳蛇口	实地调研	诺安基金
2010年08月18日	深圳蛇口	实地调研	长江证券
2010年08月20日	深圳蛇口	电话沟通	中证投资
2010年08月20日	深圳蛇口	电话沟通	长江养老基金
2010年08月22日	深圳蛇口	实地调研	上海金历投资
2010年08月24日	深圳蛇口	电话沟通	上海金历投资
2010年09月07日	深圳蛇口	电话沟通	华泰联合
2010年09月08日	深圳蛇口	实地调研	中投证券
2010年09月10日	深圳蛇口	电话沟通	投资者
2010年09月13日	深圳蛇口	实地调研	远致投资
2010年09月13日	深圳蛇口	实地调研	民森投资
2010年09月17日	深圳蛇口	电话沟通	中证投资
2010年09月21日	深圳蛇口	实地调研	鹏华基金
2010年09月26日	深圳蛇口	电话沟通	远致投资
2010年09月27日	深圳蛇口	实地调研	上投摩根
2010年09月28日	深圳蛇口	电话沟通	投资者
2010年09月30日	深圳蛇口	电话沟通	投资者

3.6 衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内衍生品持仓的市场风险主要在于不交割本金的远期外汇买卖（NDF 交易）市场报价波动对持仓合约公允价值变动所产生的影响。但公司进行 NDF 交易的根本目的是为了锁定汇率，避免借入外币借款产生汇率风险，故交易以真实的外汇借款为基础，其交易金额、交易时间与外汇借款匹配，覆盖了风险敞口，远期汇率在进行交易时已确定，风险可控。公司建立了《衍生金融工具交易制度》，该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制与监督和信息披露作了明确规定。从制度上保证对交易风险的控制。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2009 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元交易报价约相当于升值 2.12% 左右，2010 年 9 月末，报价约相当于升值 1.81% 左右。市场对 NDF 预期为人民币汇率有升值预期，2010 年 3 季度 NDF 公允价值变动亏损 86 万元，已交割的 NDF 合约投资亏损 201 万元。公司衍生品公允价值分析采用市价法，每月末调整衍生品公允价值。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 报告期末净资产比例
远期外汇交易	1,981,741,658.00	2,039,881,851.00	-860,875.91	11.60%
合计	1,981,741,658.00	2,039,881,851.00	-860,875.91	11.60%