

证券代码：000024、200024
公告编号：【CMPD】2011-016

证券简称：招商地产、招商局 B

招商局地产控股股份有限公司 2011 年第一季度报告正文

§ 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 公司第一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

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	62,211,661,769.00	59,818,240,763.00	4.00%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	18,771,420,143.00	18,207,431,836.00	3.10%
股本（股）	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	10.93	10.60	3.11%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	2,832,919,477.00	2,424,036,323.00	16.87%
归属于上市公司股东的净利润（元）	561,570,608.00	384,901,880.00	45.90%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-928,182,873.00	-793,859,169.00	-16.92%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.54	-0.46	-16.92%
基本每股收益（元/股）	0.33	0.22	50.00%
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.22	50.00%
加权平均净资产收益率（%）	3.04%	2.34%	增加 0.70 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.03%	2.32%	增加 0.71 个百分点

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-38,026.00
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	1,120,000.00

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	525,138.00
少数股东权益影响额	-460,254.00
所得税影响额	-400,096.00
合计	746,762.00

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）	88,291（其中，A 股 76,075 户，B 股 12,216 户）	
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
招商局漳州开发区有限公司	37,878,788	A 股
鹏华价值优势股票型证券投资基金	22,999,562	A 股
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	21,159,919	A 股
上投摩根中国优势证券投资基金	20,000,000	A 股
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	17,099,671	A 股
CNCA A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	16,064,502	B 股
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	11,897,314	A 股
富国天博创新主题股票型证券投资基金	10,011,118	A 股
上投摩根内需动力股票型证券投资基金	10,009,817	A 股
鹏华动力增长混合型证券投资基金	9,999,918	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：元

项目	2011.03.31	2010.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	-	846,539	-100%	因本期交割 NDF 合约而减少
其他流动资产	1,257,792,422	980,538,674	28%	因房地产销售收入增加导致预缴税金增加
长期股权投资	711,035,130	597,610,091	19%	增加对联营公司投资
应付票据	89,060,142	275,616,189	-68%	票据结算量减少
预收款项	12,854,724,907	11,268,654,826	14%	房地产预售项目增加
应付利息	167,123,120	109,123,639	53%	借款规模增加及央行上调贷款基准利率
应付股利	297,778,204	124,209,948	140%	子公司应付少数股东股利增加
项目	2011 年 1-3 月	2010 年 1-3 月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	2,832,919,477	2,424,036,323	17%	房地产销售收入增加
营业成本	1,554,169,324	1,443,764,646	8%	房地产销售成本增加
营业税金及附加	369,580,105	279,890,107	32%	因房地产销售收入增加引起税金增加
销售费用	71,424,568	55,215,258	29%	广告费及人工成本增加
管理费用	68,386,835	50,880,224	34%	人工成本增加
财务费用	20,229,279	-1,503,577	1445%	借款规模增加及央行上调贷款基准利率
公允价值变动收益	-786,656	15,632,821	-105%	NDF 合约公允价值变动减少
投资收益	20,043,550	3,915,704	412%	联营公司权益调整增加
少数股东损益	873,938	96,940,770	-99%	合作项目净利润减少

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

3.2.4 内部控制规范建设工作进展

适用 不适用

公司积极响应深圳证监局有关规范企业内部控制的要求，高度重视并开始全面实施内控规范建设工作。报告期内，公司内控规范建设工作进展如下：公司董事会审议批准了公司<关于实施《企业内部控制规范》的工作方案>并于 3 月 22 日对外披露；建立了内部控制规范工作小组，选定了主要参与成员；拟定了内控规范建设的工作计划，明确了各个阶段主要工作任务；初步选定外部咨询机构。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

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	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%。 股权分置改革实施后，将持续注入土地等优质资产以支持公司的发展。	报告期内，严格履行了承诺。
其他承诺（含追加承诺）	蛇口工业区	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，严格履行了承诺。

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 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
2011年01月06日	香港	策略会	工银瑞信	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
2011年01月07日	香港	策略会	JEFFERIES	
2011年01月10日	深圳蛇口	集体调研	中信证券客户	
2011年01月11日	深圳蛇口	电话沟通	投资者	
2011年01月13日	深圳蛇口	电话沟通	投资者	
2011年01月18日	上海	策略会	UBS	
2011年01月26日	深圳蛇口	策略会	JEFFERIES	
2011年02月16日	深圳蛇口	策略会	联合证券	
2011年02月16日	深圳蛇口	集体调研	大成基金	
2011年02月17日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年02月18日	深圳蛇口	集体调研	德意志银行	
2011年02月21日	深圳蛇口	集体调研	海通证券	
2011年3月9日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年3月14日	深圳蛇口	电话问询	投资者	
2011年3月21日	深圳蛇口	公司组织的投资者交流会	国泰君安、中金、中信等 40 家机构	

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	2011 年 03 月末 NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 1.68%，2010 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于升值 2.26%。2011 年 1 季度 NDF 公允价值变动损失 79 万元，已交割的 NDF 合约投资亏损 698 万元。我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
NDF 外汇合约	2,337,860,822.00	1,481,794,019.00	-7,770,841.01	7.89%
合计	2,337,860,822.00	1,481,794,019.00	-7,770,841.01	7.89%