

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2012 - 030

招商局地产控股股份有限公司 2012 年第三季度报告正文

§ 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 所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 本公司法定代表人林少斌、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。

1.5 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

	2012.9.30	2011.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	94,757,649,069	79,666,494,368	18.94%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	22,493,331,852	20,418,214,797	10.16%	
股本 (股)	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 (元/股)	13.10	11.89	10.16%	
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	6,065,174,565	38.45%	16,145,682,256	29.45%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	1,198,195,619	94.53%	2,418,721,516	16.03%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	3,688,261,358	234.54%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	2.15	234.54%
基本每股收益 (元/股)	0.70	94.45%	1.41	16.53%
稀释每股收益 (元/股)	0.70	94.45%	1.41	16.53%
加权平均净资产收益率 (%)	5.44%	增加 2.33 个百分点	11.26%	增加 0.4 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.43%	增加 2.32 个百分点	11.26%	增加 0.4 个百分点

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

使用 不适用

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	-452,610
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-852,556
少数股东权益影响额	853,287
所得税影响额	36,709
合计	-415,169

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）	49,802 户（其中 A 股 39,889 户，B 股 9,913 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	
长城品牌优选股票型证券投资基金	20,434,639	A 股	
全国社保基金一零二组合	18,272,829	A 股	
交银施罗德成长股票证券投资基金	16,900,000	A 股	
广发小盘成长股票型证券投资基金	13,003,035	A 股	
GOLDEN CHINA MASTER FUND	12,365,371	B 股	
道琼斯 88 精选证券投资基金	12,099,687	A 股	
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	11,586,861	A 股	
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	10,287,077	A 股	
信诚精萃成长股票型证券投资基金	10,037,713	A 股	
富国天博创新主题股票型证券投资基金	10,011,118	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	2012.09.30	2011.12.31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	-	417,906	-100%	交割 NDF 合约
应收票据	16,969,824	500,000	3294%	本期交易产生的票据增加
其他应收款	10,204,098,642	6,165,013,340	66%	预付拍地保证金及定金增加
一年内到期的非流动资产	19,555,977	1,395,887	1301%	待摊费用增加
其他流动资产	2,880,220,073	1,752,296,690	64%	预缴税金增加
商誉	159,560,861	-	100%	收购子公司形成
交易性金融负债	-	2,002,312	-100%	因处置 NDF 合约而减少
应付票据	27,148,193	3,714,276	631%	票据结算量增加
预收账款	25,419,021,398	16,882,302,009	51%	预收售房款增加
应付职工薪酬	177,895,569	260,490,068	-32%	支付上年计提的工资而减少
应付股利	9,977,929	49,582,916	-80%	支付股利而减少
一年内到期的非流动负债	8,682,321,695	3,608,045,000	141%	一年内到期的长期借款增加
少数股东权益	5,474,172,563	3,858,778,902	42%	少数股东资本投入及本期利润增加
项目	2012 年 1-9 月	2011 年 1-9 月	增减 (±%)	
营业税金及附加	2,927,668,799	2,234,957,796	31%	因房地产销售收入增加而增加

销售费用	403,983,794	285,999,689	41%	业务规模扩大及广告费用增加
管理费用	297,603,555	226,762,007	31%	业务规模扩大
财务费用	261,184,597	-26,790,947	1075%	借款规模扩大及汇兑收益减少
资产减值损失	206,804,476	2,149	9623189%	计提的存货减值增加
公允价值变动收益	1,584,407	8,963,099	-82%	NDF 合约公允价值变动减少
投资收益	2,200,888	58,294,066	-96%	联营公司结算项目减少
营业外收入	16,642,170	3,923,209	324%	没收定金及纳税大户奖励增加
营业外支出	17,947,335	4,504,715	298%	招商供电新增支付可再生能源发展基金
所得税费用	1,337,718,297	946,818,003	41%	本期应纳税所得额增加

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

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

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	招商局蛇口工业区有限公司	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)	同上	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 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	2012 年 09 月末 NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于贬值 1.5%，2011 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元市场报价约相当于贬值 1.43%，市场对 NDF 预期仍为人民币汇率小幅贬值。2012 年 NDF 公允价值变动损失 709 万元，期内无未交割的 NDF 合约。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
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	不适用

3.5.3 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（%）
N D F 合约	630,090,000	0	-7,090,500	0.03%
合计	630,090,000	0	-7,090,500	0.03%

3.5.4 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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 1 月 11 日	上海	策略会	机构投资者	UBS	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
2012 年 1 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2012 年 1 月 31 日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012 年 2 月 2 日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2012 年 2 月 3 日	深圳	实地调研	机构投资者	广发基金	
2012 年 2 月 6 日	深圳	电话沟通	机构投资者	Ethan Capital Management Limited	
2012 年 2 月 8 日	深圳	实地调研	机构投资者	安信证券、融通基金、华泰联合证券	
2012 年 2 月 9 日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金、中银基金、嘉实基金	

2012年2月9日	深圳	实地调研	机构投资者	银华基金、汇添富基金、嘉实基金及中金资管	供售楼书。
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金	
2012年2月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	汉伦基金	
2012年2月10日	深圳	策略会	机构投资者	中信证券	
2012年2月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	惠理基金	
2012年2月16日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国组织的调研	
2012年2月17日	深圳	实地调研	机构投资者	东兴证券	
2012年2月17日	重庆	实地调研	机构投资者	国泰君安及其客户	
2012年3月1日	重庆	实地调研	机构投资者	东方证券	
2012年3月6日	北京	实地调研	机构投资者	国泰君安、华夏基金	
2012年3月19日	深圳	投资者交流会	机构投资者	国泰君安、华夏基金等	
2012年3月20日	深圳	电话沟通	机构投资者	JEFFERIES	
2012年3月21日	深圳	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2012年3月21日	天津	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2012年3月22日	广州、佛山	实地调研	机构投资者	上海金厉投资	
2012年3月22日	南京、镇江	实地调研	机构投资者	嘉实基金等	
2012年3月26日	深圳	实地调研	机构投资者	open door/BNP(巴黎证券)	
2012年3月28日	成都	实地调研	机构投资者	国信证券	
2012年3月29日	深圳	实地调研	机构投资者	建银国际、UG found	
2012年3月30日	成都	实地调研	机构投资者	中金及其客户	
2012年4月11日	重庆	实地调研	机构投资者	东兴证券及其客户	
2012年4月18日	苏州、镇江	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年4月19日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年4月26日	香港	策略会	机构投资者	HSBC	
2012年4月27日	北京	实地调研	机构投资者	中信证券及其客户	
2012年5月2日	深圳	实地调研	个人投资者	个人投资者	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	瑞信方正	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	TokaiTokyoInvestmentManagement	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	国信证券	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	上海金厉投资	
2012年5月2日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券	
2012年5月3日	深圳	实地调研	机构投资者	安信资产管理	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	国泰君安	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	东兴证券	
2012年5月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	申银万国	
2012年5月7日	深圳	实地调研	机构投资者	海通证券	
2012年5月8日	香港	策略会	机构投资者	CICC	
2012年5月8日	厦门、漳州	实地调研	机构投资者	中信建投	
2012年5月9日	香港	策略会	机构投资者	MACQUARIE	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信证券	
2012年5月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2012年5月10日	天津	实地调研	机构投资者	银河证券	
2012年5月16日	天津	实地调研	机构投资者	金厉投资	
2012年5月17日	苏州	实地调研	机构投资者	中金	
2012年5月18日	北京	实地调研	机构投资者	金厉投资	

2012年5月28日	深圳	实地调研	机构投资者	银河证券
2012年6月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投
2012年6月14日	深圳	实地调研	机构投资者	JEFFERIES
2012年6月15日	深圳	实地调研	机构投资者	国信证券
2012年6月15日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金公司
2012年6月19日	深圳	实地调研	机构投资者	东莞证券
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	申银万国
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券
2012年6月20日	深圳	实地调研	机构投资者	美林证券
2012年6月29日	深圳	策略会	机构投资者	华宝兴业、嘉实基金等
2012年7月2日	深圳	实地调研	机构投资者	大成基金
2012年7月3日	深圳	实地调研	机构投资者	工银瑞信
2012年7月3日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、中信建投、华泰联合、申银万国、交银施罗德、中投证券
2012年7月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、高盛高华
2012年7月5日	成都	策略会	机构投资者	嘉实基金、银华、汇添富、华安、建信、
2012年7月6日	成都	策略会	机构投资者	国金证券、长盛基金、金元惠理基金、交银施罗德基金、香港惠理投资顾问
2012年7月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	安信证券、东兴证券、申银万国、中信建投、
2012年7月10日	深圳	实地调研	机构投资者	UBS、长信基金
2012年7月10日	深圳	实地调研	机构投资者	中信证券等
2012年7月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	中银国际、瑞信方正、财富里昂
2012年7月20日	北京	实地调研	机构投资者	中投证券、易方达、大成基金等
2012年7月26日	天津	实地调研	机构投资者	中金证券
2012年7月27日	北京	实地调研	机构投资者	中金证券
2012年8月8日	广州	实地调研	机构投资者	花旗银行客户
2012年8月12日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、中银国际、安信证券、中信建投、银河证券、交银施罗德基金
2012年8月13日	深圳	电话沟通	机构投资者	中投证券等
2012年8月14日	深圳	电话沟通	个人投资者	国骏投资客户
2012年8月15日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券及汇丰环球投资管理、JF 资产管理
2012年8月17日	深圳	实地调研	机构投资者	广州证券
2012年8月21日	深圳	实地调研	机构投资者	生命保险资产管理有限公司
2012年9月7日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金
2012年9月17日	深圳	实地调研	机构投资者	野村证券

3.5.5 发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否