

证券代码: 000024、200024

证券简称: 招商地产、招商局 B

公告编号: 【CMPD】2013-009

招商局地产控股股份有限公司 2012 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	招商地产、招商局 B	股票代码	000024、200024
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	曾凡跃	
联系地址	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com	

二、主要财务数据和股东变化

1、主要会计数据和财务指标

公司未因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

(单位: 元)

主要会计数据	2012 年	2011 年	本年比上年增减	2010 年
营业收入	25,296,762,154.46	15,111,366,642.00	67.40%	13,782,425,231.00
归属于上市公司股东的净利润	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	28.03%	2,011,397,239.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,347,473,177.02	2,490,234,506.00	34.42%	2,003,177,128.00
经营活动产生的现金流量净额	5,098,777,753.73	-2,112,339,698.00	341.38%	-4,446,294,010.00
基本每股收益 (元/股)	1.93	1.51	27.81%	1.17
稀释每股收益 (元/股)	1.93	1.51	27.81%	1.17
净资产收益率 (%)	15.19%	13.39%	增加 1.8 个百分点	11.66%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减	2010 年末
总资产	109,197,242,683.06	79,666,494,368.00	37.08%	59,818,240,763.00
归属于上市公司股东的净资产	23,393,515,534.13	20,418,214,797.00	14.57%	18,207,431,836.00

2、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）

（单位：元）

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2012 年	2011 年	2012 年末	2011 年末
按国际财务报告准则	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	24,733,344,763.2	21,758,044,026.00
按中国会计准则	3,318,266,875.59	2,591,781,031.00	23,393,515,534.2	20,418,214,797.00
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中：商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

3、非经常性损益项目及金额

（单位：元）

非经常性损益项目	2012 年	2011 年	2010 年
非流动资产处置损益	-1,407,797.62	-256,439.00	13,091,826.00
政府补贴	16,352,111.12	1,876,900.00	3,716,729.00
其它营业外收支净额	-49,804,571.52	100,717,124.00	-5,816,519.00
少数股东损益的影响	2,887,287.63	-598,846.00	-367,515.00
所得税的影响	2,766,668.96	-192,214.00	-2,404,410.00
以前年度已经计提各项减值准备的转回	0	0	0
合计	-29,206,301.43	101,546,525.00	8,220,111.00

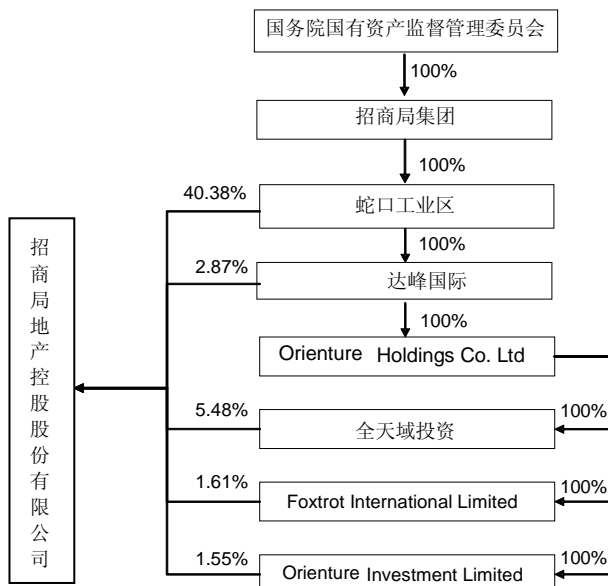
4、前 10 名股东持股情况表

（单位：股）

报告期末股东总数	43,618 户（A 股 35,572，B 股 8,046）		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	53,635 户（A 股 45,173，B 股 8,462）				
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	693,419,317	无	693,419,317	无	无	无
全天候投资	境外法人	5.48	94,144,050	无	94,144,050	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.90	49,734,906	-585,821	49,242,245	492,661	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	27,720,000	无	27,720,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	26,603,145	无	26,603,145	无	无	无
交银施罗德成长股票证券投资基金	境内非国有法人	0.98	16,900,000	4,890,312	无	16,900,000	未知	未知

GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	0.73	12,486,760	8,605,438	无	12,486,760	未知	未知
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.68	11,742,931	787,757	无	11,742,931	未知	未知
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	境内非国有法人	0.66	11,283,005	4,897,922	无	11,283,005	未知	未知
长城品牌优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.65	11,078,872	11,078,872	无	11,078,872	未知	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		年末持有无限售条件股份数量			股份种类			
交银施罗德成长股票证券投资基金		16,900,000			A股			
GOLDEN CHINA MASTER FUND		12,486,760			B股			
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金		11,742,931			A股			
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金		11,283,005			A股			
长城品牌优选股票型证券投资基金		11,078,872			A股			
广发小盘成长股票型证券投资基金		11,000,000			A股			
BOCI SECURITIES LIMITED		10,651,070			B股			
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金		10,253,641			A股			
富国天博创新主题股票型证券投资基金		10,011,118			A股			
融通新蓝筹证券投资基金		10,000,234			A股			
蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有49,242,245股由达峰国际以前年度委托买入。交银施罗德成长股票证券投资基金与交银施罗德蓝筹股票证券投资基金属于一个基金管理公司。								

5、报告期末，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

2012 年市场走势分析

伴随着欧债危机的曲折反复、美国经济的缓慢复苏、新兴经济体的增速回落，2012 年全球经济蹒跚前行。在复杂严峻的大环境下，中国经济总体保持了平稳较快的增长，但也面临着增长动力减退、增速下行等一系列挑战。

在刚性需求以及合理的改善型需求的支撑下，2012 年中国房地产市场走出了先抑后扬的行情。年初楼市成交量大幅下滑，开发商纷纷调整销售策略。随后，市场稳步回暖，全年全国商品房销售面积 111,304 万平方米，商品房销售额 64,456 亿元，同比分别增长 1.8% 和 10%。土地市场上半年成交稀少，而进入 9 月份后，成交逐渐活跃，全年开发企业土地购置面积及土地成交价款同比下降幅度均超过 15%。整体看，2012 年以限购、限贷、限价为代表的房地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，推动房地产行业平稳、健康的发展。

公司管理回顾

2012 年，招商地产秉承“稳中求进、危中求机”的经营思路，始终以“保销售，保进度，保融资”贯穿全年工作，公司上下齐心协力，在招商局 140 周年华诞之际，实现了规模与效益的同步增长。此外，公司在 2011 年管理有效提升的基础上开展了战略管理研究、进一步流程再造、优化 ERP 建设、推广全面风险管理等一系列工作，努力搭建并优化组织管理平台以支持公司未来更快更好的发展。

在危机中捕捉商机，在逆境中开拓进取。得益于对入市时机的准确判断及推盘节奏的有效把握，公司房地产销售业务取得了跨越式增长。报告期内，公司在 18 个城市有 46 个项目在售，实现签约销售面积 247.52 万平方米，签约销售金额 363.86 亿元，同比增长约 73%。

在瞬息万变的市场中，只有摒弃惯性思维，创新求变，才能顺应市场，赢得市场。自全面提速提效以来，公司不断深化相关管理工作以加快项目建设及销售速度。报告期内，公司依据改进后的进度计划，加强对各项目的巡查，监督、预警及纠偏，全方位提高节点完成率；为加速销售，公司年初以招商局成立 140 周年为契机，开展“招商系”的品牌联动，策划实施了一系列促销活动，取得了良好开局。之后随着市场的回暖，各项目公司把握时机，全员营销，有效提高了产品去化速度。

资金密集的行业特点决定了融资能力成为衡量房企竞争力的关键。报告期内，公司一如既往地展现了在整合财务资源，控制资金风险方面的独特优势。公司在开辟多元化融资渠道，加强金融产品创新的同时，持续深化与银行的合作；在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，调整本外币借款金额比重，将全年资金综合成本控制在 6% 以内。

2012 年 6 月，公司通过旗下全资子公司成惠投资有限公司成功收购香港主板上市公司东力实业控股有限公司（股票代码 HK.00978）70.18% 的股份，完成境外上市平台的搭建。报告期内，东力实业控股有限公司管理过渡平稳，目前经营情况良好。

报告期内，公司抓住市场机会积极扩充具有区位及成本优势的项目资源，通过合作、收购等多种方式在深圳、天津、北京、上海、佛山、青岛等 11 个城市新增 18 个项目，获取项目资源 391 万平方米，其中权益面积 304 万平米。截止报告期末，公司总项目资源建筑面积超 1200 万平方米。包括新增城市毕节、常州和哈尔滨，已进驻城市增至 19 个，战略布局更为均衡。

报告期内，公司产品标准化工作取得突破进展，完成了全系列产品线的梳理和主力产品线的研发及标准化产品基地的建设，建立起了以总部为核心的产品研发与交流平台，并积极推动标准化成果在项目中的应用，有效提升了项目开发速度。

近年来，公司信息化建设全面提速。至 2012 年底，ERP 系统已实现公司范围内全面覆盖并上线运行，有效提高了运营效率。此外，公司 2012 年成功发布新版企业文化体系，有力推动了公司组织能力的提升，以强调进取的企业文化推动公司业绩的强增长。2012 年公司进一步完善了考核指标体系及激励方式，强化过程督导力度，通过考核与激励的推拉结合，极大激发了一线经营单位做大做强积极性。

今天，房地产市场的“绿色改革”已经成为共识，创造良好生态环境，降低自然资源消耗，是未来城市建设可持续发展的保障，作为国内绿色地产首倡者的招商地产，一直走在这项绿色事业的最前端。多年来，公司致力于积极推动绿色地产技术的探索研发，倡导将绿色理念融入建筑，将低碳生活植根大众。年内，公司连续第九次承办中外绿色地产论坛。在绿色技术的应用上，公司严格依循因地制宜的原则，逐渐从单体建筑向综合社区开发转型。目前，公司有 21 个项目已获国家住建部绿色建筑认证，另有 17 个项目正在参评。领先的绿色地产技术和成熟的绿色人居理念，已成为招商地产特有的核心竞争力。

凭借良好的成长性、优异的市场表现及突出的资源整合能力，2012 年公司硕果累累：

获评为中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心评选的“2012 中国房地产开发企业品牌价值 20 强”；

连续十年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的“2012 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，并获得“2012 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”、“2012 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”和“2012 沪深上市房地产公司财务稳健 TOP10”；

获《中国证券报》评选的“2011 年度金牛上市公司百强”；

获《第一财经》评选的 2012 年中国房地产价值榜·上市公司 TOP 榜之“沪深 A 股 TOP10”；

连续八年获由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的“2012 年中国蓝筹地产企业”称号；

获中国内部控制研究中心评选的“中国上市公司内部控制百强企业奖”；

获由中国社会科学院城市发展与环境研究所和《21 世纪经济报道》联合评选的“低碳先锋企业”称号；

获 21 世纪传媒“中国最佳企业公民”评选中“最受消费者信赖奖”；

获由北京大学企业社会责任与雇主品牌传播中心和智联招聘联合评选的“2012 中国年度最佳雇主”称号。

公司未来发展的展望

行业发展趋势和竞争格局

房地产是社会政治经济网络的重要结点。一方面，目前中国正处于经济结构转型的关键时期，“稳增长，调结构”将在很长一段时间内成为国家发展的主旋律，不容许房地产行业出现大起大落。房地产业的平稳较快增长符合各方利益要求。另一方面，未来中国经济发展模式将由依赖外需转变为内需为主、从粗放扩张转变为集约增长，从投资拉动转变为消费驱动，房地产行业将逐步转入健康、理性的发展之路，行

业的增速将有所回落。伴随着党的十八大提出全面建成小康社会新指标的设定，即“2020 年实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”，以及未来新型城镇化进程的展开，或将唤醒新一轮住房需求的释放。总体来看，房地产行业发展前景仍然广阔。

短期来看，在商品房市场库存下降、土地市场活跃以及行业景气度持续改善的情况下，房地产行业将进入补库存的阶段。短暂供应下降将支撑房价，特别是一、二线城市，更面临着房价上涨的压力。但市场参与者需时刻警惕短期市场的波动。对于房地产企业而言，在市场过于疯狂时保持理性，在市场过于低迷时有所进取，或可实现错峰发展。

在中国房地产 20 多年的发展历程中，各型各色的房地产企业进出不断，起起落落。而随着受政策影响加大、去化速度减慢、盈利空间减少等情况日益凸显，房地产企业未来发展的步伐将放缓。如今，大型房企品牌及规模效应明显，行业集中度逐年提高，“强者恒强”已成为市场的趋势。未来房企的竞争将日趋激烈，做强品牌，做大规模将成为未来的生存之道。

公司战略目标

基于对内外部环境的分析判断和对自身资源与实力的评估，公司明确了新时期发展的战略目标，力争未来五年实现“千亿收入、百亿利润”，位列中国房地产企业十强，并在城市化进程中创造竞争优势，形成独具特色的商业运作模式和核心能力，成为“百年招商，家在情在”的可持续发展的房地产综合开发企业。

经营计划

面对严峻形势，为求长足发展，2013 年公司提出了“快、狠、准，以狼性和实干勇攀高峰”的工作总体要求，进一步加强总部资源导向及对城市公司的支持力度，坚决做大做强城市公司，切实提升城市公司的可持续发展能力及综合运营效率，使公司继续保持较快的规模与效益增长。

2013 年，公司计划新开工面积 405 万平米，计划竣工面积 184 万平米，年末在建面积 700 万平米。计划销售面积 280 万平米，销售金额 400 亿元。

可能面对的风险

公司追求规模、质量、效益均衡增长，致力于实现基业长青，公司有全面的风险防范意识及完善的内部控制体系，经营过程中未来可能面对的风险更多的是来自于行业的系统性风险。

1、政策风险。2013 年伊始，部分城市出现了房价快速反弹的苗头，基于政府严格控制部分城市房价过快上涨的调控目标及促进房地产市场健康发展的决心，国务院于 2 月 20 日举行常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作，明确了五项具体政策措施（简称“新国五条”）。在市场对“新国五条”做出偏乐观解读的情况下，紧接着于 3 月 1 日发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，从完善稳定房价工作责任、坚决抑制投机投资性购房等方面制定了更严格的实施细则，引起了市场的巨大反响。公司理解，政府的调控有利于加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。但调控措施的频繁出台，使得行业短期内面临着许多不确定的宏观政策风险，并增加了对市场短期走势的预测难度和应对策略制定难度。

2、市场风险。新国五条的出台及实施或将影响房地产市场的购房需求和供给力度，因此房地产企业

销售将面临可能的市场风险。尽管公司不断优化调整产品结构，但 2013 年的可售产品中小户型占比相对依旧较高，如果市场销售不畅，或将加大产品积压的可能。此外，土地市场目前量价齐升，竞争日趋激烈，部分城市土地市场过热的风险也在增加。

公司的应对策略

公司将继续在坚持积极而审慎的原则下开展项目资源获取工作，以“稳守一线城市、积极拓展二线城市、择机进入三线城市”为城市发展方针，同时深耕已进入的城市，形成系统的资源获取策略，为实现十年战略提供充足的资源储备。2013 年，公司将强化城市公司资源获取的力度，加强对目标资源的前瞻、细致研究。在抓短平快、高周转的中小项目的同时，公司也将瞄准优质大盘项目，这不仅能保障稳定的收益来源，且有助于长远发展，增强公司的品牌影响力。此外，公司还将优化土地资源的区域配置结构，降低市场风险。

“狠抓营销工作，确保全年业绩顺利完成”这是公司 2013 年重点工作之首。公司将从进一步完善营销管理体系，优化营销提成制度，加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。尤其是针对小户型产品进行深度客户挖掘，开展个性化营销，以提高小户型产品的去化速度。

降本增效是应对行业平均毛利率下行的必经途径。目前公司已完成对目标成本、动态成本及利润率现状的梳理，提出了多项成本优化措施。2013 年公司将深入落实严控成本管理各项手段，全面调动企业资源整合的积极性、提升内在管理效率，实现开源节流。

只有提升资产管理能力和资金利用效率才能对抗调控下行业的利润萎缩。公司将一如既往实施稳健的财务政策，在提升业绩增长的同时，尽可能地降低财务风险。“巩固银企合作”与“开展金融创新”齐头并进，以保持稳定和较低成本的资金来源；平衡权益与债务间的关系，适度放大财务杠杆，持续提高资金运作效率；加强与集团内部金融机构的合作，推动产融互动的突破。

产品标准化是规模化发展的重要抓手。公司将积极开展标准化推广工作，短期内建立完整的标准化全系列产品体系，全国性地推行产品线复制，尽快提升产品标准化执行率和应用率。

经过一年多的运营，招商商置已成功成为公司商业地产运作平台。未来，公司将进一步推动商置的实体化运作，建立健全其独立的发展模式，快速提升商业项目开发和运营专业能力，加速商业地产品牌化。加强商业模式创新的研究，继续探索养生健康地产的发展之路，为公司寻找长远的利润增长点。

公司将继续强力打造高效、集约、专业的战略管控和服务型总部，完善 ERP 和知识管理系统建设并强化应用，促进 ERP 系统与业务流程的契合统一，注重工作实际中的应用性和便捷性。进一步优化考核激励机制，增加项目全周期的考核与激励，并争取创建中高层管理人员和骨干员工的中长期激励机制。

四、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共 18 家，其中属新设立纳入合并范围的公司是：海南招商远洋发展有限公司，深圳金域融泰投资发展有限公司，上海招商虹发置业有限公司，招商局地产（常州）有限公司，苏州招商雍华府房地产有限公司，青岛海德置业发展有限公司，佛山招商新城高新技术有限公司，武汉新得房地产开发有限公司，武汉奥明房地产开发有限公司，武汉明捷房地产开发有限公司，招商商置（贵州毕节）有限公司，招商局地产（贵州毕节）有限公司；属收购股权纳入合并范围的公司是：天津招江投资有限公司，深圳万科滨海房地产有限公司，东力实业控股有限公司，哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司，深圳招商润德房地产有限公司，深圳海涛酒店有限公司。

本年度不再纳入合并范围的公司是佛山招商珑原房地产有限公司，原因为增资入股引入新股东而丧失控制权。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无