

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2013—041

## 招商局地产控股股份有限公司 2013 年半年度报告摘要

### § 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内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别及连带的法律责任。

1.2 本公司全体董事均出席了审议本报告的董事会会议。

1.3 公司半年度财务报告未经审计。

1.4 本公司法定代表人林少斌、财务总监吴振勤和财务部经理徐义霞声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

1.5 本公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

1.6 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。

1.7 本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

### § 2 上市公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	招商地产、招商局 B	
股票代码	000024、200024	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	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六号南海意库三号楼	深圳南山区蛇口兴华路六号南海意库三号楼
电话	(0755) 26819600	(0755) 26819600
传真	(0755) 26818666 26819680	(0755) 26818666 26819680
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com

#### 2.2、主要财务数据及股东变化

##### (1) 主要财务数据

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	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00	60.05%

归属于上市公司股东的净利润	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00	108.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,217,672,984.41	1,222,467,475.00	81.41%
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,505,230.57	2,420,308,063.00	-152.70%
基本每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
稀释每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
加权平均净资产收益率（%）	10.38%	5.82%	增加 4.56 个百分点
	本报告期末	上年末	本报告期末比上年 度末增减
总资产	117,515,799,451.92	109,197,242,683.06	7.62%
归属于上市公司股东的净资产	25,664,393,512.84	23,393,515,534.13	9.71%

## 非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-440,707.52
政府补贴	2,198,400.00
其它营业外收支净额	-5,370,543.81
处置子公司投资收益	339,878,500.00
所得税的影响	-971,153.80
少数股东损益的影响	-2,336,444.77
合计	332,958,050.10

## (2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	49,147 户（A 股 40,873，B 股 8,274）							
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
全天域投资有限公司	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	2.91	49,948,012	213,106	49,242,245	705,767	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	0.82	14,099,837	-2,800,163		14,099,837	无	无
新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002 深	境内非国有法人	0.80	13,779,599	13,779,599		13,779,599	无	无
广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.73	12,599,984	12,599,984		12,599,984	无	无

GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	0.73	12,458,713	-28,047		12,458,713	无	无
广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.61	10,436,450	-563,550		10,436,450	无	无
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		
交银施罗德成长股票证券投资基金			14,099,837			A股		
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深			13,779,599			A股		
广发聚富开放式证券投资基金			12,599,984			A股		
GOLDEN CHINA MASTER FUND			12,458,713			B股		
广发小盘成长股票型证券投资基金			10,436,450			A股		
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深			10,309,584			A股		
富国天博创新主题股票型证券投资基金			10,011,118			A股		
银华深证 100 指数分级证券投资基金			9,798,419			A股		
BOCI SECURITIES LIMITED			9,737,700			B股		
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金			9,356,000			A股		
1、招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 49,242,245 股由达峰国际股份有限公司以前年度委托买入； 2、招商局蛇口工业区有限公司与其子公司全天候投资有限公司、达峰国际股份有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人。 3、广发聚富开放式证券投资基金与广发小盘成长股票型证券投资基金属于同一基金管理公司； 4、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同一基金管理公司。								

### (3) 控股股东或实际控制人变更情况

报告期内，本公司控股股东、实际控制人未发生变更。

## § 3、管理层讨论与分析

### 3.1 市场形势分析

上半年，经济增速回落、产业低迷的形势，并未阻碍房地产行业的回暖延续，年初，由于政策环境较为宽松，房价上涨趋势明显，促使被压制的市场需求释放，全国商品房销售面积和销售额同比双双增长。

与去年同期相比，房地产企业上半年销售业绩大幅提升。得益于去化加快，房企资金面好转，对市场走势多数持乐观态度，纷纷加大开发投资力度，1-6 月全国房地产开发投资 3.68 万亿元，同比增长 20.3%；新开工面积 9.59 亿平方米，同比增长 3.8%，维持小幅正增长的态势。土地市场成交活跃，均价同比攀升 20%，一、二线城市优质地块的竞争尤其激烈。

与此同时，政府对房地产调控的决心却从未动摇。新“国五条”的出台再次强调了抑制投资投机需求是一项长期政策。限购、限贷及限价政策依旧从严，但中央调控思路与方向已悄然发生了改变，楼市

调控显现去行政化迹象，通过完善调控长效机制，推行保障性住房政策，房产税试点范围扩大等市场手段，促进房地产市场长期健康发展。

### 3.2 公司经营和管理情况

2013 年，立足于新起点，公司重新审视自身战略定位与运营体系，从客观辩证的角度思考、计划和推动全年各项工作任务，认清形势，突出“狼性”，经营管理模式日益成熟。

近几年，公司大力开展组织提升与流程再造，并取得了阶段性进展。上半年，总部全面加强项目管理监控和督导，推行管理标准化、ERP 规范应用，总结了一系列内部管理系统模板，协助城市公司建立并优化内部管理平台；提倡切实做好支持一线、服务一线工作，将部分年度考核指标与相关职能部门绑定，团队效率显著提高；同时，在全国范围内开展企业文化、战略分解宣讲，增强各职能部门与城市公司之间的沟通协调。

为配合公司规模发展，产品标准化的应用与推广正加速推进。报告期内，产品管理中心继续深化各类标准化产品线的研发工作，在已建立的成果框架中增加了新技术、新内容。另一方面，加强标准化研发成果落地，个别城市具体项目建设已率先启动。产品标准化的广泛应用，将有助于缩短开发周期、降低成本和进一步提升周转率。

报告期内，公司充分利用市场资金宽裕的窗口期，提前做好前瞻性融资安排；坚持资本运作和资本积累并举，加强银企合作，提高银行授信额度，严格控制债务综合成本，较好地实现资金动态管理和债务结构优化，为公司经营和发展提供了坚实的资金保障。

延续上一年积极进取的发展策略，公司今年年初即采取“快建设、快去化、快入市”的“三快”方针，紧抓市场回暖周期，灵活调整推售节奏。报告期内，公司在全国 19 个城市共 71 个楼盘在售，实现销售面积 136.05 万平方米，签约销售金额 199.66 亿元。整体来看，存货去化方面卓有成效，销售亦保持稳健增长；由于中高端项目占比较大，销售单价同比小幅上扬。

面对土地市场持续升温的现状，公司扩张步伐相对稳健、谨慎。上半年公司以合理价格共取得 6 个项目，新增土地 133.24 万平方米，其中权益面积 108.59 万平方米。除继续深耕核心城市之外，公司加快区域拓展，年内分别在昆明、大连、宁波三地购置土地，全国布局进一步合理化。报告期内，公司新开工 26 个项目，新开工面积 232 万平方米，报告期末在建项目 76 个，在建面积 625 万平方米。

### 3.3 公司对下半年经营环境的预测与公司的经营思路

受经济大势及需求提前释放的综合影响，预计下半年房地产市场热度将有所回调。由于近期土地价格屡创新高，流动性紧缩预期上升，行业的不确定性与风险亦随之增加。下半年，公司将密切关注行业动态，响应政策、顺应市场，抓住外部有利因素，发挥自身竞争优势，在这个群雄并起、逐鹿中原的时

代中脱颖而出。

狠抓营销将是下半年工作的重中之重，各城市公司将保持高营销节奏，继续加强客户挖掘、渠道投入及销售激励，准确把握销售窗口，以确保存货有效去化。为可持续发展蓄力，公司将加大土地投资力度，丰富土地获取方式，依托集团资源，积极寻找收购兼并或战略合作机会，坚决不拿“地王”，争取以合理价格选择价值突出的项目。短期内刚需仍是主导，且受政策支持，公司将进一步优化产品结构，增加刚需项目，加快刚需新盘入市，努力把握保障房建设、棚户区改造带来的机遇。下半年，银行贷款投放渐趋谨慎，资金风险有所上升，公司将继续保持良好的资金把控能力和内部管控体系，确保财务安全，稳健经营。

#### § 4、涉及财务报告的相关事项

##### 4.1 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

本报告期末，本公司进行了会计估计的变更，其原因和影响如下：

公司在原应收款项计提坏账准备的会计估计执行中，存在单项金额重大的确认标准过高、账龄划分略显复杂等问题。为使应收款项坏账准备的计提更加合理和规范，公司第七届董事会 2013 年第三次临时会议批准变更应收款项坏账准备的会计估计，并获得公司第七届监事会第八次会议决议认可。

本次应收款项计提坏账准备的变更导致本报告期计提的坏账准备比变更前多约 241 万元。公司董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要，本次会计估计变更使应收款项计提坏账准备的方法更为合理，体现了谨慎性原则，能够更加客观的反映公司应收款项的实际情况。

##### 4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

##### 4.3 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

(1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

单位：元

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	2013年1—6月净利润
大连招宇房地产有限公司	新设控股子公司	51.00	29,124,212.52	-875,787.48
深圳招商蛇口建设有限公司	新设控股子公司	51.00	10,014,556.31	14,556.31
佛山顺德依云德胜房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	9,998,842.10	-1,157.90
苏州招商依山郡房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	29,661,480.14	-338,519.86
镇江南山创意产业园发展有限公司	新设控股子公司	60.00	49,740,027.36	-259,972.64
深圳招商坪山房地产有限公司	新设控股子公司	100.00	13,926,868.50	-73,131.50

## (2) 本年度不再纳入合并范围的公司情况

单位：元

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳招商华侨城投资有限公司(注)	控制权发生变更	50.00	895,760,354.68	124,516,417.07

注：深圳招商华侨城投资有限公司投资的曦城项目已接近开发尾期，工作重心已转移至项目的运营与管理，鉴于其另一方股东华侨城地产在大型综合社区运营管理方面的成功经验，经股东双方商定，由华侨城地产负责主导该项目日后的运营与管理。由于控制权发生变更，自 2013 年 4 月 1 日起，公司不再将该公司纳入合并财务报表的合并范围，该公司成为本公司联营公司。

**4.4 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**

不适用