

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2013-062

招商局地产控股股份有限公司 2013 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 2013 年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、财务总监吴振勤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 主要财务数据及股东变化

2.1 主要财务数据

	2013.9.30		2012.12.31		增减幅度 (%)
总资产 (元)	123,294,099,633.93		109,197,242,683.06		12.91%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	26,717,351,765.23		23,393,515,534.13		14.21%
	2013 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2013 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)	
营业总收入 (元)	7,337,867,073.26	20.98%	23,471,435,394.52	45.37%	
归属于上市公司股东的净利润 (元)	1,054,598,858.68	-11.98%	3,605,229,893.19	49.06%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	1,044,501,788.95	-12.72%	3,262,174,773.36	34.85%	
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	793,743,280.63	-78.48%	
基本每股收益 (元/股)	0.61	-11.98%	2.10	49.06%	
稀释每股收益 (元/股)	0.61	-11.98%	2.10	49.06%	
加权平均净资产收益率 (%)	4.03%	减少 1.41 个百分点	14.44%	增加 3.18 个百分点	

本报告期对以前期间财务数据是否进行了追溯调整或重述

是 否

非经常性损益项目和金额

√ 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	-458,147.04
政府补贴	24,788,100.00
其它营业外收支净额	-6,256,474.99
处置子公司投资收益	339,878,500.00
所得税影响额	-315,132.44
少数股东权益影响额	-14,581,725.70
合计	343,055,119.83

注：处置子公司投资收益系公司原控股子公司因控制权变更长期股权投资按公允价值计量产生的收益。自 2013 年 4 月 1 日起，本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司对其投资的深圳招商华侨城投资有限公司的控制权发生变更，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。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□适用√ 不适用

2.2 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	56,086 户（其中 A 股 47,555 户，B 股 8,531 户）					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有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	693,419,317	无	无
全天域投资有限公司	境外法人	5.48%	94,144,050	94,144,050	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.91%	49,964,987	49,242,245	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27,720,000	27,720,000	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	26,603,145	26,603,145	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	无	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	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	0.73%	12,458,713	无	无	无
广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.70%	12,000,000	无	无	无
广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.68%	11,652,106	无	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	
		股份种类	数量
交银施罗德成长股票证券投资基金	14,099,837	A 股	14,099,837
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	13,779,599	A 股	13,779,599
GOLDEN CHINA MASTER FUND	12,458,713	B 股	12,458,713
广发聚富开放式证券投资基金	12,000,000	A 股	12,000,000
广发小盘成长股票型证券投资基金	11,652,106	A 股	11,652,106
富国天博创新主题股票型证券投资基金	11,006,095	A 股	11,006,095
华夏盛世精选股票型证券投资基金	10,098,217	A 股	10,098,217
BOCI SECURITIES LIMITED	9,755,100	B 股	9,755,100
银华深证 100 指数分级证券投资基金	9,338,363	A 股	9,338,363
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	9,310,281	A 股	9,310,281
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域投资有限公司、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 重要事项

3.1 报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

单位：元

项目	2013.09.30	2012.12.31	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	72,082,396.56	162,099,162.73	-56%	收回销售尾款
预付账款	33,612,867.12	8,287,184.01	306%	预付工程款增加
其他应收款	12,045,217,963.93	8,183,491,572.92	47%	存出保证金增加
长期股权投资	1,573,136,414.37	1,083,249,770.92	45%	新增联营及合营公司投资
固定资产	1,643,917,613.92	435,194,977.76	278%	康拉德酒店、漳州美仑山庄结转固定资产
短期借款	5,020,000,000.00	2,105,000,000.00	138%	公司规模扩大，借款增加
应交税费	1,228,802,776.81	1,951,582,353.18	-37%	汇算清缴后缴纳税款
项目	2013 年 1-9 月	2012 年 1-9 月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	23,471,435,394.52	16,145,682,256.00	45%	房地产销售结转量增加
营业成本	12,589,719,333.16	7,633,306,776.00	65%	房地产销售结转量增加
财务费用	160,079,728.23	261,184,597.00	-39%	汇兑收益大幅增加
资产减值损失	-172,057,615.52	206,804,476.00	-183%	项目存货减值准备转回
公允价值变动损益	-	1,584,407.00	-100%	本期无交易性金融资产
投资收益	305,617,822.95	2,200,888.00	13786%	主要为子公司控制权变更长期投资按公允价值计量产生的收益

营业外收入	39,894,756.82	16,642,170.00	140%	收到政府补助增加
所得税费用	2,002,712,262.59	1,337,718,297.00	50%	因销售结转量增加导致应纳税所得额增加
少数股东损益	1,060,595,133.24	661,170,576.00	60%	合作项目实现利润增长

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

(1) 发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的进展情况

本公司正在筹划发行股份购买资产并募集配套资金的事项。2013 年 8 月 7 日，本公司股票停牌。2013 年 9 月 17 日，本公司股票复牌并披露了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等文件。2013 年 10 月 16 日，本公司披露了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易草案》等文件。2013 年 10 月 23 日，本公司披露了《第七届董事会 2013 年第八次临时会议决议公告》以及召开股东大会的通知等文件。2013 年 11 月 7 日，本公司拟召开 2013 年第二次临时股东大会，审议发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的相关议案。

(2) 控股子公司内部资产重组交易的进展情况

本公司于 2013 年 4 月 25 日披露了《控股子公司内部资产重组交易公告》，本公司全资子公司瑞嘉投资实业有限公司（以下简称“瑞嘉投资”）拟将其持有的部分子公司股权及相关债权，包括标的公司于中国大陆运营的部分控股子公司及该等控股子公司拥有并经营的房地产项目，转让给控股子公司东力实业控股有限公司（以下简称“东力实业”）。

由于交易的先决条件未能于预期完成日前完全满足，交易双方对上述交易基准日及交易价格进行了调整，标的资产评估基准日由 2013 年 3 月 31 日变更为 2013 年 7 月 31 日，交易对价从 61.77 亿港元调整为 66.88 亿港元。东力实业将于 2013 年 10 月 28 日召开股东大会审议批准上述交易。

3.3 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	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。	2005 年 12 月 9 日	至不再持有本公司的股份满两年之日终止	报告期内，严格履行了承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	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。	2008 年 3 月 19 日	至不再持有本公司的股份满两年之日终止	报告期内，严格履行了承诺

3.4 对 2013 年度经营业绩的预计

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 证券投资情况

适用 不适用

3.6 衍生品投资情况

报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

3.7 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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资料
2013年7月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	景顺、禾其投资、宏利资产管理、中金	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。
2013年7月8日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2013年7月8日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2013年7月9日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2013年7月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	国都证券、瑞信方正	
2013年7月11日	深圳	实地调研	机构投资者	凯基证券、富兰克林华美投信、跃马资本	
2013年8月7日	深圳	电话沟通	机构及个人投资者	广发证券、招商证券、国海证券、个人投资者	
2013年8月7日	深圳	实地调研	机构投资者	中银国际	
2013年8月14日	珠海	实地调研	机构投资者	法国巴黎银行	
2013年8月15日	佛山	实地调研	机构投资者	法国巴黎银行	
2013年8月16日	深圳	实地调研	机构投资者	国信证券	
2013年8月22日	深圳	电话沟通	机构及个人投资者	广发证券、中银国际、高盛高华、个人投资者	
2013年8月23日	深圳	电话沟通	个人投资者		
2013年8月26日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2013年8月27日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2013年8月30日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、新华保险	
2013年9月5日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2013年9月9日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2013年9月11日	深圳	策略会	机构投资者	国信证券策略会	
2013年9月12日	深圳	实地调研	机构投资者	国信证券组织的调研	
2013年9月12日	深圳	策略会	机构投资者	平安证券策略会	
2013年9月13日	深圳	策略会	机构投资者	中信建投证券	
2013年9月16日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信证券、中投证券、平安证券、国信证券	
2013年9月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券、上海金厉投资、国泰君安等	
2013年9月24日	深圳	电话沟通	机构投资者	A股增发及购买资产交易说明会	
2013年9月25日	深圳	实地调研	机构投资者	银华基金	