

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2014-027

## 招商局地产控股股份有限公司 2014 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** 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 2014 年第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

**1.4** 本公司法定代表人孙承铭、财务总监吴振勤和财务部经理李石芳声明：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 主要会计数据和财务指标

公司是否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

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入 (元)	7,250,648,108.95	6,144,504,542.89	18.00%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	755,433,248.27	810,701,084.56	-6.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	794,757,195.17	801,556,684.90	-0.85%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-4,330,633,173.95	790,021,934.12	-648.17%
基本每股收益 (元/股)	0.44	0.47	-6.38%
稀释每股收益 (元/股)	0.44	0.47	-6.38%
加权平均净资产收益率 (%)	2.79%	3.41%	减少 0.62 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减 (%)
资产总额 (元)	134,967,470,187.77	134,040,446,989.65	0.69%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	27,480,935,215.51	26,725,501,967.24	2.83%

截止披露前一交易日的公司总股本为 1,717,300,503 股，公司报告期末至季度报告披露日股本未因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额。

## 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	-19,616.60
政府补贴	518,000.00
扣除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,125,144.84
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-38,732,418.92
少数股东权益影响额	43,143.89
所得税影响额	-7,910.43
合计	-39,323,946.90

注：深圳招商华侨城投资有限公司原系本公司控股子公司，2013 年 4 月 1 日发生控制权变更，根据企业会计准则解释第 4 号规定，对该公司控股权的变更视同本公司处置股权，对剩余股权按公允价值重新计量，剩余股权公允价值与原账面价值的差额确认为当年度投资收益，共计 33,987.85 万元。由于剩余股权公允价值主要为其存货的评估增值，本公司按该公司本年 1-3 月实际结转的存货面积占评估日待结转存货总可售面积比重，相应转销因评估增值确认的长期股权投资增值 38,732,418.92 元。

√ 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）	66,588 户（其中 A 股 56,747 户，B 股 9,841 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
FULL SPACE INVESTMENT LIMITED	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%	49,898,818	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
富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.11%	19,009,918	无	无	无
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	境内非国有法人	1.08%	18,501,423	无	无	无
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	境内非国有法人	0.76%	12,965,823	无	无	无

GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	0.75%	12,873,191	无	无	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	0.73%	12,546,211	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			
富国天博创新主题股票型证券投资基金	19,009,918	A 股	19,009,918			
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	18,501,423	A 股	18,501,423			
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	12,965,823	A 股	12,965,823			
GOLDEN CHINA MASTER FUND	12,873,191	B 股	12,873,191			
全国社保基金一零二组合	12,546,211	A 股	12,546,211			
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	11,850,000	A 股	11,850,000			
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	11,121,713	B 股	11,121,713			
广发小盘成长股票型证券投资基金	10,552,812	A 股	10,552,812			
华信信托股份有限公司	9,767,652	A 股	9,767,652			
BOCI SECURITIES LIMITED	9,483,400	B 股	9,483,400			
<p>1、招商证券香港有限公司持有公司股份中，有 49,242,245 股由达峰国际以前年度委托买入；</p> <p>2、蛇口工业区与其子公司 FULL SPACE INVESTMENT LIMITED、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人。</p> <p>3、中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品与中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红属于一个基金管理公司。</p>						

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### § 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：万元

资产负债项目	2014.03.31	2013.12.31	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	12,192	7,686	0.03%	应收售房款增加
应付职工薪酬	16,702	38,589	-0.16%	支付应付未付职工薪酬
应付利息	23,595	15,236	0.06%	应付银行借款利息增加
应付股利	512	12,093	-0.09%	支付应付未付股利
损益项目	2014 年 1-3 月	2013 年 1-3 月	增减(±%)	主要变动原因
营业成本	457,655	303,870	51%	本期房地产销售结转量增加
营业税金及附加	73,277	107,257	-32%	受结转的产品及区域结构影响，本期结转项目毛利率相对较低，但土增税也相应减少

财务费用	21,683	6,255	247%	本期利息支出及汇兑损失同比增加
投资收益	11,944	231	5082%	主要系对联营公司权益法调整投资收益增加
现金流量项目	2014 年 1-3 月	2013 年 1-3 月	增减 (±%)	主要变动原因
经营活动现金流出小计	1,458,050	925,954	57%	主要系本期支付土地款及基建款同比增加
经营活动产生的现金流量净额	-433,064	79,003	-648%	经营活动现金流出大于流入的增长幅度
投资活动现金流出小计	7,150	4,374	63%	主要系本期收购股权支付现金同比增加
投资活动产生的现金流量净额	-7,150	-4,361	64%	本期投资活动现金流出同比增加, 但现金流入同比减少
筹资活动现金流入小计	348,257	710,170	-51%	本期新增借款同比减少
筹资活动现金流出小计	374,651	203,812	84%	本期偿还借款同比增加

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关议案。2013 年 11 月 28 日, 公司收到了中国证监会下发的《行政许可申请受理通知书》, 中国证监会已对公司提交的关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的行政许可申请予以受理, 目前该申请仍处于审核阶段。	2013 年 11 月 29 日、2013 年 11 月 8 日、2013 年 10 月 23 日、2013 年 10 月 16 日、2013 年 9 月 17 日	详细内容已披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》、《证券日报》以及巨潮资讯网站 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 3.3、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	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。	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	招商局蛇口工业区有限公司	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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位: 万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间 (月份)
上海新南山房地产开发	2011 年 9 月至今	资金拆借	14,934	2,070	-	17,004	现金清偿	17,004	2014 年 12 月

有限公司									
Jones Tech Limited	2012 年 12 月至今	转投资款	6,243	-	6,243	-	-	-	-
Holly Profit Limited	2012 年 12 月至今	转投资款	9,255	-	9,255	-	-	-	-
Blue Cove International Ltd	2013 年 12 月至今	转投资款	4,481	-	4,481	-	-	-	-
Powerwise International Ltd	2013 年 12 月至今	转投资款	8,903	-	8,903	-	-	-	-
合计			43,816	2,070	28,882	17,004	-	17,004	-

### 3.5、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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

### 3.6、证券投资情况

适用  不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

### 3.7 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

### 3.8、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的资料
2014年1月4日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	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。
2014年1月7日	深圳	电话沟通	机构投资者	东方证券	
2014年1月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月8日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月8日	上海	项目调研	机构投资者	光大证券	
2014年1月9日	深圳	实地调研	机构投资者	润晖投资	
2014年1月14日	苏州、上海	实地调研	机构投资者	润晖投资	

2014年1月15日	南京、苏州	实地调研	机构投资者	William Blair、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。
2014年1月16日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年1月17日	深圳	实地调研	机构投资者	嘉实基金	
2014年1月24日	深圳	实地调研	机构投资者	华夏基金、海通证券	
2014年1月29日	深圳	电话沟通	机构投资者	高瓴资本	
2014年2月8日	深圳	实地调研	机构投资者	富国基金	
2014年2月10日	深圳	电话沟通	机构投资者	平安证券、广发证券、交银施罗德基金	
2014年2月12日	深圳	实地调研	机构投资者	广发证券、华夏基金、银华基金、鹏华基金等	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	机构投资者	中金	
2014年2月12日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月14日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月17日	深圳	电话沟通	机构投资者	华泰证券	
2014年2月20日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年2月27日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月5日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月13日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	
2014年3月17日	深圳	实地调研	机构投资者	国泰君安、中信证券、中投证券、富国基金、信诚基金、鹏华基金等40家机构	
2014年3月24日	香港	策略会	机构投资者	霸菱资产、挪威银行、Capital Research Global Investors、Manulife、摩根斯丹利投资管理公司、Three Corner	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	广发证券	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	中信建投	
2014年3月31日	深圳	电话沟通	机构投资者	润晖投资	