

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2014-046

招商局地产控股股份有限公司 2014 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 本公司第七届董事会 2014 年第九次临时会议审议通过了 2014 年半年度报告及摘要，公司全体董事均出席了会议。

1.3 公司半年度财务报告未经审计。

1.4 本公司法定代表人孙承铭、财务总监吴振勤和财务部经理李石芳声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

1.5 报告期内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 本报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成本公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

1.8 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 主要财务数据及股东变化

2.1 主要财务数据

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

单位：元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	16,047,155,730.99	16,133,568,321.26	-0.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,785,434,748.85	2,550,631,034.51	-30.00%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,842,876,971.45	2,217,672,984.41	-16.90%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,332,324,397.12	-1,275,505,230.57	-474.86%
基本每股收益（元/股）	0.69	0.99	-30.30%
稀释每股收益（元/股）	0.69	0.99	-30.30%
加权平均净资产收益率	6.53%	10.38%	减少 3.85 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
总资产（元）	140,954,002,966.06	134,040,446,989.65	5.16%
归属于上市公司股东的净资产（元）	27,712,076,248.81	26,725,501,967.24	3.69%

注：报告期内本公司实施了资本公积转增股本方案，根据深交所《信息披露业务备忘录第 21 号—定期报告披露相关事宜》的规定，公司对上年同期的每股收益按照调整后的股本进行了重新计算。

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	-160,878.35
政府补贴	25,262,476.52
扣除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,330,134.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-63,138,644.29
少数股东权益影响额	-2,141,420.73
所得税影响额	-5,933,621.72
合计	-57,442,222.60

注：本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权公允价值主要为存货评估增值，本年 1-6 月按该公司实际结转的存货面积占控制权变更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 63,138,644.29 元。

2.2 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末股东总数	70,477 户（A 股 60,151 户，B 股 10,326 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
蛇口工业区	国有法人	40.38%	1,040,128,975	1,040,128,975(A)	无	无
全天域投资	境外法人	5.48%	141,216,075	141,216,075(B)	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.91%	74,836,941	73,863,367(B)	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	41,580,000	41,580,000(B)	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	39,904,717	39,904,717(B)	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	1.17%	30,014,614	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外法人	0.77%	19,808,497	无	无	无
全国社保基金一零二组合	境内非国有法人	0.73%	18,819,317	无	无	无
中国太平洋人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	0.69%	17,776,370	无	无	无
新华人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	0.69%	17,775,000	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			
富国天博创新主题股票型证券投资基金	30,014,614		A 股			
GOLDEN CHINA MASTER FUND	19,808,497		B 股			
全国社保基金一零二组合	18,819,317		A 股			
中国太平洋人寿保险股份有限公司	17,776,370		A 股			
新华人寿保险股份有限公司	17,775,000		A 股			
广发小盘成长股票型证券投资基金	16,452,124		A 股			
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	14,691,105		B 股			
华信信托股份有限公司	14,651,478		A 股			
大成创新成长混合型证券投资基金 (LOF)	12,894,156		A 股			
银华深证 100 指数分级证券投资基金	12,358,040		A 股			

报告期内，公司按年末总股本 1,717,300,503 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 5 股。蛇口工业区与其子公司全天候投资、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，资本公积转增股本后达峰国际持股数为 73,863,367 股。

2.3 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

市场形势分析

上半年中国经济增速同比去年有所回落，但总体保持平稳。房地产行业则受去年需求透支和年内信贷紧张的影响整体表现平淡，全国商品房成交量价双降。上半年房地产市场仍以去库存为主，房企增加投资的意愿不强，1-6 月全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比增长 14.1%，增速持续回落，房屋新开工面积 80,126 万平方米，下降 16.4%。

信贷政策收紧、融资成本上升是造成上半年房地产市场低迷的重要因素之一。去年四季度以来银行风险偏好转移，加上销售回款受阻，行业资金面整体偏紧，上半年房企到位资金增速持续下滑。

在市场调整行情之下，行业、区域的分化态势明显。各大房企纷纷从模式转型、多元化、联姻金融、进军海外、互联网思维等方面应对行业变化。面对环境变化，公司冷静观察、积极应对，在继续保持财务稳健、资金充裕，迎接市场考验的同时，也在积极探索新的发展机遇。

公司经营和管理情况

面对市场调整，公司通过加强分析预判、机制引导、流程优化、标准化建设等措施着力营销突破，以成立三十周年为契机，推出“5 月风暴”、“三十而立，感恩有你”的促销政策“双响炮”，加强品牌宣传，加快项目去化。报告期内公司累计实现签约销售面积 121.82 万平方米，同比减少 10.47%；签约销售金额 179.00 亿元，同比减少 10.35%，完成公司上半年 200 亿元销售目标的 90%。

报告期内公司坚持稳健审慎的拿地态度，以销定投，上半年共新增 15 个项目，补充项目资源 370.21 万平方米，其中权益面积 341.68 万平方米。西安项目的落地，实现了西北区域战略性进入，城市布局更加完善。上半年公司新开工面积 419 万平方米，竣工面积 98 万平方米，截止 6 月底在建总建筑面积 1,077 万平方米。

严峻的市场环境下，公司充分发挥境外融资平台优势，大力拓展新融资平台，加强与保险、基金等机构的合作，多渠道筹集资金，满足经营发展需求。报告期内公司充分挖掘商业地产板块的融资潜力，盘活现有成熟物业，为未来进一步的资本运作做好准备。在满足需求的前提下，公司严控资金成本，持续优化债务结构，借款利率继续保持行业较低水平，上半年公司综合资金成本 5.00%。但受信贷收紧大环

境的影响，上半年新增借款成本有所上升。

上半年公司加快标准化落地工作，户型、精装修、展示区等标准化成果应用推广全面开展，并通过建立供应商管理制度及 ERP 业务体系加强战略采购的执行力度。标准化和战略采购的应用推广不但加快了项目的周转，也有效控制了成本。上半年每平方米建筑面积的建安成本比上年进一步减少了 65 元/平米。

报告期内，公司推出股权激励草案，稳步推进长期激励工作，将核心员工的利益与股东利益、公司利益紧密连接在一起，进一步提升股东回报，支持公司稳健发展。

报告期内，公司大力推动招商系产业协同发展，推进产融结合。目前已与招商银行在营销渠道、社区金融等方面进行战略合作，实现与招行的部分渠道、资源以及客户的共享。

公司以有质量的增长为原则，重大课题研究先行，打造转型升级新战略，并以制度保障形成全员合力实现战略落地。报告期内公司组建战略发展部，加强行业中长期趋势研究，系统梳理投资策略与拿地得失，通过城市可持续发展矩阵分析，合理配置公司资源，提高公司投资决策效益。公司在去年提出未来五年实现“千亿收入、百亿利润”发展目标的基础上，进一步提出了“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务转型升级总体架构。一个根基是指公司坚持住宅地产的城市选择和产品升级，城市选择基于城市的发展潜力与城市公司的综合能力，两条新路是指海外拓展与新经济跨界创新，三片沃野是指健康养老地产、特色产业园区与邮轮母港城业务。公司专门成立了相应的课题研究小组，完成了一系列的研究成果，并坚持理论与项目试点结合，初步已见成效。

报告期内，公司上榜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联合评定的“2014 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”、“财务稳健性 TOP10”、“财富创造能力 TOP10”和“投资价值 TOP10”；获评由《21 世纪商业评论》和《21 世纪经济报道》联合评选的“2013 年度中国最佳企业公民年度综合大奖”、由新浪财经评选的“2013 年度最佳主板蓝筹公司”以及由《经济观察报》评选的“中国蓝筹地产企业”等称号。外界对公司经营管理业绩给予了充分肯定。

公司对下半年经营环境的预测与公司的经营思路

上半年房地产市场持续降温，但随着从中央到地方一系列放松政策的出台与落实，下半年市场成交有望反弹。总体来说，此次调整与前两次的调整有所不同，更多的是出于供需失衡等市场内在因素所致，市场的回暖有待于需求的有效释放，因此决定市场的复苏将是缓慢的，但同时整体大幅下滑的概率也不大。下半年行业的分化仍将继续，市场短期将在下行中寻找着陆点，中长期仍会带来结构性的发展机会，公司将密切关注行业变化，抓住销售窗口期，以销定产，控制节奏，同时继续加快产品结构的调整，坚持财务稳健，提升融资能力，推进转型发展。

狠抓营销是公司下半年工作的重中之重。公司将进一步推进创新合作，加强将各地营销创新的成果

进行快速地全国分享和推广。各项目将根据市场形势灵活调整营销策略，准确把握项目销售窗口，积极创新一线营销手法，利用好地产大数据和互联网平台，确保项目的有效去化。

下半年，公司将充分考虑市场调整的不确定性以及长期发展战略，结合城市基本面、团队能力、项目储备现状等因素进行资源拓展。此外，公司也将继续发挥融资优势，全力保障资金需求。加紧研究符合现有资本市场融资环境的再融资方案，力争早日改善公司的资本结构，强化公司的融资能力。

下半年公司将在“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务转型升级总体架构的基础上，进一步加快推动项目的试点和落地，培养能力，做好布局，为公司转型发展奠定良好基础。

§ 4 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

不适用

(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

(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

不适用

(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