

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2014 - 068

招商局地产控股股份有限公司 2014 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 2014 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 主要财务数据

	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）	145,061,980,954.82	134,040,446,989.65	8.22%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	28,174,337,633.35	26,725,501,967.24	5.42%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	7,706,001,062.23	5.02%	23,753,156,793.22	1.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	455,232,903.03	-56.83%	2,240,667,651.88	-37.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润（元）	466,979,855.34	-55.29%	2,309,856,826.79	-29.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-5,494,631,791.92	-792.24%
基本每股收益（元/股）	0.18	-56.10%	0.87	-37.86%
稀释每股收益（元/股）	0.18	-56.10%	0.87	-37.86%
加权平均净资产收益率	1.63%	减少 2.40 个百分点	8.18%	减少 6.26 个百分点

注 1：公司 1-9 月实现的归属于上市公司股东的净利润同比下降主要是因为受结转的房地产项目的产品及区域结构不同的影响，本期结转项目的总体毛利率水平同比较低。此外，公司本年房地产项目竣工时间分布不均衡，本期内毛利率较高的项目暂未结转。

注 2：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。

注 3：公司本年度根据 2014 年新会计准则要求，对 2013 年度财务报表进行了追溯调整，导致 2013 年末留存收益减少 11,777,249.14 元，资本公积增加 11,777,249.14 元，调整后总资产及归属于上市公司股东的净资产没有变化。

非经常性损益项目和金额

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	-197,456.97
政府补贴	47,015,608.70
扣除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,141,751.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-86,961,360.88
所得税影响额	-11,014,316.70
少数股东权益影响额	-2,889,897.58
合计	-69,189,174.91

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 1-9 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-86,961,360.88 元。

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）	72,656 户（A 股 61,927 户，B 股 10,729 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%	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%	74,849,287	73,863,367（B）	无	无
中国人民人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	境内非国有法人	2.77%	71,297,455	无	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
中国人民财产保险股份有限公司-传统-收益组合	境内非国有法人	1.50%	38,540,800	无	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	1.16%	30,000,000	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	0.70%	18,000,000	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		股份种类	数量	
中国人民人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	71,297,455	A 股		A 股	71,297,455	
中国人民财产保险股份有限公司-传统-收益组合	38,540,800	A 股		A 股	38,540,800	
富国天博创新主题股票型证券投资基金	30,000,000	A 股		A 股	30,000,000	
GOLDEN CHINA MASTER FUND	19,808,497	B 股		B 股	19,808,497	
全国社保基金一零二组合	18,000,000	A 股		A 股	18,000,000	
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND	17,673,790	B 股		B 股	17,673,790	
全国社保基金六零二组合	14,999,968	A 股		A 股	14,999,968	
华信信托股份有限公司	14,651,478	A 股		A 股	14,651,478	
大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	13,894,156	A 股		A 股	13,894,156	
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565	B 股		B 股	13,031,565	
1. 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；						
2. 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，2014 年 6 月公司实施资本公积转增股本后达峰国际持股数为 73,863,367 股；						

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. 09. 30	2013. 12. 31	增减(±%)	主要变动原因
应收账款	10,401.58	7,686.48	35%	应收售楼款增加
递延所得税资产	110,099.79	77,025.79	43%	招商商置以办公楼宇投资设立新公司增加递延所得税
应付票据	735.87	2,726.76	-73%	应付票据到期结算
应付股利	45,594.27	12,092.72	277%	子公司应付少数股东股利增加
预计负债	-	1,047.34	-100%	原未决诉讼结案，转回预计负债
其他流动负债	248,590.25	356,049.11	-30%	支付预提的土增税
股本	257,595.08	171,730.05	50%	资本公积转增股本
损益项目	2014 年 1-9 月	2013 年 1-9 月	增减(±%)	主要变动原因
营业税金及附加	238,329.16	372,756.15	-36%	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，土增税相应减少
财务费用	49,584.01	16,007.97	210%	本期利息支出及汇兑损失同比增加
资产减值损失	83.68	-17,205.76	-100%	去年同期冲回了部分存货跌价准

				备
营业外收入	6,083.13	3,989.48	52%	政府补助增加
营业外支出	2,915.49	2,182.13	34%	供电业务水利基金支出增加
归属于上市公司股东的净利润	224,066.77	360,522.99	-38%	主要由于本报告期结转产品的品种结构变化导致毛利率下滑,此外,由于项目竣工分布不均衡,报告期内毛利率较高的项目暂未结算。
现金流量项目	2014年1-9月	2013年1-9月	增减(±%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-549,463.18	79,374.33	-792%	本期支付土地款及基建款同比增加导致经营活动现金流出大于流入的增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-7,782.61	-43,536.33	-82%	收到联营公司现金股利减少且投资支出增加

3.2 新企业会计准则对合并财务报表的影响

财政部于本年修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》，修订后的长期股权投资准则规定了权益法下被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动的会计处理方法，本公司据此对2013年合并报表进行追溯调整：

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
北京广盈房地产开发有限公司	被投资单位增发股份等原因导致本公司在被投资单位持股比例下降,产生的摊薄收益	-	-	+11,777,249.14	-11,777,249.14
合计		-	-	+11,777,249.14	-11,777,249.14

3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.4 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	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

3.5 对 2014 年度经营业绩的预计

适用 不适用

3.6 证券投资情况

适用 不适用

3.7 衍生品投资情况

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 7 月 4 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	国泰君安	公司近期情况
2014 年 7 月 8 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	申银万国	公司近期情况
2014 年 7 月 10 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	禾其投资	公司近期情况
2014 年 7 月 17 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	兴业证券	公司近期情况
2014 年 8 月 19 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	惠理基金	公司近期情况
2014 年 8 月 21 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	国泰君安证券	公司半年度业绩情况
2014 年 8 月 22 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	兴业证券	公司半年度业绩情况
2014 年 8 月 25 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	中信证券	公司近期情况
2014 年 8 月 25 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	公司半年度业绩情况
2014 年 8 月 25 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	公司近期情况
2014 年 8 月 26 日	深圳	电话沟通	机构投资者	人保	公司近期情况
2014 年 8 月 27、28 日	无锡	广发证券策略会	机构投资者	广发证券	公司近期情况
2014 年 9 月 1 日	苏州	海通证券策略会	机构投资者	海通证券	公司近期情况
2014 年 9 月 3 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	公司近期销售情况
2014 年 9 月 3 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	友山基金	公司近期情况
2014 年 9 月 4 日	深圳	公司现场调研	机构投资者	太平洋保险、人保资产	公司近期情况
2014 年 9 月 9 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	公司近期销售情况
2014 年 9 月 10 日	深圳	电话沟通	机构投资者	银河证券	公司近期销售情况
2014 年 9 月 10 日	深圳	电话沟通	个人投资者	个人投资者	公司近期销售情况
2014 年 9 月 16 日	深圳	公司现场调研	个人投资者	个人投资者	公司近期情况