

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产

公告编号：【CMPD】2015-064

## 招商局地产控股股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

### 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	招商地产	股票代码	000024、200024
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com	

### 2、主要财务数据及股东变化

#### (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

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）	17,973,948,437.46	16,047,155,730.99	12.01%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,145,502,164.69	1,785,434,748.85	20.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,977,585,479.54	1,842,876,971.45	7.31%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,361,095,087.22	-7,332,324,397.12	-0.39%
基本每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
稀释每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
加权平均净资产收益率	6.76%	6.53%	0.23%
	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）	168,809,263,726.54	151,692,365,118.58	11.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	32,777,691,121.78	31,094,416,110.82	5.41%

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	98,350
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
招商局蛇口	国有法人	40.38%	1,040,128,975	1,040,128,975	无	无
全天域投资	境外法人	5.48%	141,216,075	141,216,075	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92%	75,241,545	73,863,367	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	41,580,000	41,580,000	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	39,904,717	39,904,717	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03%	26,487,893	无	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.86%	22,189,608	无	无	无
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.58%	15,000,052	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	0.54%	13,849,442	无	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51%	13,031,565	无	无	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局蛇口与其子公司全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 属于一致行动人，GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND 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 73,863,367 股系招商局蛇口子公司达峰国际委托其代为持有。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

### （3）前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

### （4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期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

2015年上半年,我国经济运行缓中趋稳,房地产市场的政策环境进一步宽松。全国商品房销售整体呈现低开高走的态势,上半年销售额达3.4万亿元,同比实现增长10.0%。销售的好转并没有完全传导到上游的开发投资环节。上半年全国房地产开发投资完成4.4万亿元,同比增长4.6%,增速进一步回落。

1-6月,全国房屋新开工面积6.7亿平方米,同比下降15.8%,可见上半年房地产市场仍处于去库存的阶段。从商品房销售的量价表现来看,区域及城市分化更趋明显。核心一、二线城市回暖较快,三、四线城市因库存较高去化相对缓慢。上半年,公司储备丰厚的深圳前海蛇口自贸区价值的提升带动整体房地产市场的量价出现了较高的反弹。

总体来看,上半年主流房企的销售表现依然不俗,但对于传统的获取土地资源再开发的发展方式态度谨慎,行业纷纷进行优化重资产开发,探索轻资产运营管理模式。随着“大众创业、万众创新”浪潮的到来,涌现出一大批挖掘房地产行业上下游产业链新价值的互联网型企业,进一步开拓了传统房地产企业的转型思路。

#### 公司经营和管理情况

2015年上半年,在全国房地产市场逐步回暖的情况下,公司通过“五个狠抓”——狠抓客户有效需求分析、狠抓客户体验与创造、狠抓营销渠道建设、狠抓营销机制改革、狠抓营销团队建设,推动营销管理工作的提升。此外,公司推出了全国首家房地产移动互联网矩阵式会员营销服务自媒体平台——招商会,跨出内部资源整合以及互联网化的坚实一步,助力整体营销能力以及营销业绩的有效提升。报告期内公司累计实现签约销售面积156.66万平方米,同比增加29.60%;签约销售金额205.60亿元,同比增加14.86%。

在城市分化明显的格局下,公司坚持稳健审慎的拿地态度,重点补充战略重镇型城市的项目资源,报告期内在上海等城市补充项目资源98.83万平方米,其中权益面积50.31万平方米,同时积极跟踪着深圳、北京、广州、厦门等地多个优质项目。

在项目管理方面,公司进一步完善运营“亮灯”指引,从进度、质量、安全、营销、成本、客服、效益七大维度对各项目进行亮灯预警控制,并对亮灯情况进行过程监控,有效提高了项目整体管控能力。

报告期内公司继续加强产品研发和标准化落地,根据市场需求优化标准化产品线,创造性的提出了“双核房”产品设计理念,并将相关标准化产品在南京等城市落地,广受客户好评。

在复杂的市场形势下,公司大力拓展直接融资渠道,积极补充优质的资金来源,保障经营活动的资金需求。年初以来,公司抓住降准降息的有利时间窗口分别以4.55%和4.12%的利率水平成功发行了两期合计30亿元的三年期中票,公司控股子公司招商置地于2015年6月成功发行票面年利率为0.5%的2.9亿美元的可换股债券,进一步有效降低了公司的资金成本。近年来,受国内外经济形势变化以及国家货币、外汇等政策调整的影响,利率及汇率市场波动较大。这对资金密集型的房地产企业合理匹配货币资产及货币负债提出了更高的要求,公司将密切关注市场变化,加强风险防范。

报告期内公司进一步细化了“一个根基、两条新路、三片沃野”的业务战略,启动了公司战略牵引下的职能战略、区域战略、城市公司战略、专业公司子战略分解工作,形成总部优化顶层设计、打造专业平台、做实风险管控,区域管理总部做好决策参谋、做强平台中继,各城市公司有效业务生长、持续利润增长,各专业子公司夯实价值链环节、以运营服务为重资产业务增值的完备战略体系,共同促进公司战略目标的达成。

报告期内公司重点聚焦养老、医疗、文化、科技、进口消费等领域加强相关创新业务的研究与实践,积极拓展战略合作伙伴,推进主题产业园区、健康养老产业、移动互联网智慧城区等的模式研究和项目落地。同时,产融结合与产网结合工作顺利推进,地产业务与金融资本实现有效对接,“到家网”、“招商会”等互联网线上服务平台加速推广应用。此外,公司初步搭建了产网融合的风险投资体系,力争为公司的战略转型注入新的活力。

面对转型,除了公司自身的思考与努力外,公司实际控制人招商局集团更是从资源整合,协同发展的

角度出发，在报告期内启动了本公司与招商局蛇口的整合工作，力争打造一个集团地产板块旗舰公司及核心资产整合的大平台。目前相关工作正在有序推进，待履行相关程序后公司将尽快公告并复牌。

公司的综合实力、品牌价值得到了市场的广泛认可。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“2015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”；获经济观察报评选的“2014-2015中国最受尊敬企业”奖，获评由中国上市公司协会与投保基金公司联合中国证券业协会、中国基金业协会评选的“2015年度资本品牌价值百强榜”、由观点新媒体评选的“2014年度中国房地产上市企业30强”和“2014年度中国房地产卓越100榜”、由盖洛普公司评选的“盖洛普全球最佳敬业组织”、由中国上市公司市值管理研究中心评选的“2015年度资本品牌价值百强榜”、由国家商务部《WTO经济导刊》评选的“金蜜蜂企业”和“金蜜蜂 永续发展奖”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

目前，我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，结构调整的阵痛在持续释放，新动力还难以对冲传统动力下降的影响，以至于经济下行的压力较大。在这个背景下，房地产市场政策环境平稳、宽松的基调基本确立，将助推下半年房地产市场的持续稳步回升。

力争完成全年销售目标是下半年工作的重中之重。公司将以落实营销的“五个狠抓”为抓手切实提升城市公司营销力，继续组织跨界营销，发挥好“招商系”的资源合力，助力销售目标的实现。

继续多渠道获取优质资源，进一步有效配置在战略重镇型城市尤其是深圳、北京等重点城市的资源。此外，公司将稳健开始海外拓展，重点关注经济发展潜力较大及“一带一路”沿线的国家及地区。

实现转型发展新突破。持续完善一、二线城市结构布局和重点商业项目推进；持续推进轻资产平台的打造，如园区运营服务平台以及产融结合的房地产基金管理平台。此外，公司将大力开展房地产金融领域的合作，探索存量资产证券化的可能性和可行性，尽快盘活存量资产，提升运营管理效率。

在开展正常的生产经营工作的同时，公司将全力配合推进招商局集团旗下地产板块的整合工作，同时深入思考并制定新公司的发展战略及目标，促进新公司快速实现“1+1>2”的整合效果。

## 核心竞争力分析

### 1、大招商，大协同

招商局集团旗下拥有包括招商局国际、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券以及直投基金管理平台招商局资本等一批优秀公司。横跨实业和金融两大领域的招商局集团，近年来大力推进产融结合，通过资本和产业的有效互动发挥协同效益以实现跨越式发展。在集团大力实施“产业协同、创新发展”战略的支持下，公司与兄弟企业积极挖掘协同作战的机会，目前已在项目合作、金融创新、品牌联动等方面形成了坚固的战略合作联盟。未来，公司将进一步加强产融结合，实现资源共享，共同发展的多赢局面。

### 2、一流的城市开发、升级与运营能力

招商局蛇口深耕蛇口30年，积累了丰富的开发以及园区运营、升级改造的经验和能力，已成为国内卓越的园区运营商，而“30年30城”的房地产开发运营经历已让招商地产成为全国领先的房地产综合开发企业，两者经验的有效结合，将形成合力，使新公司成为一流的城市开发、升级与运营服务提供商。

### 3、丰厚的自贸区物业资产及土地资源，先行先试的自贸区政策机会

2014年12月，前海蛇口片区正式被划入广东自由贸易区，2015年7月，《中国（广东）自由贸易试验区建设实施方案》正式出台，前海蛇口片区将重点发展金融、现代物流、信息服务、科技服务等战略性新兴产业，建设我国金融业对外开放试验示范窗口、世界服务贸易重要基地和国际性枢纽港。作为前海蛇口自贸片区最大的开发建设主体，公司及招商局蛇口在前海及蛇口拥有大量的商业资产，涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型，这不仅拥有稳定的运营管理收入，也享受自贸区开发带来的资产增值。除了建成的物业，还有众多待开发的土地资源，未来，公司将顺应自贸区的政策优势，合理规划自贸区内土地资源的开发节奏及产业发展路径，实现多层次价值的创造及提升。

#### 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

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

##### (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

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

##### (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

适用  不适用

本报告期因投资设立新公司增加合并单位上海招商宝欣置业有限公司、苏州招商瑞盈房地产有限公司、苏州招商漫城房地产有限公司、重庆招商依城房地产有限公司、成都招商博时房地产开发有限公司、深圳招平瑞盛投资控股有限公司、厦门市招港房地产有限公司、佛山依云观园房地产有限公司、南京招平利盛投资有限公司、南京招商招盛房地产有限公司、天盛投资有限公司；

2015年5月1日，本公司取得北京广盈房地产开发有限公司控制权，控制权变更后将其纳入合并报表合并范围。

2015年6月30日，本公司通过增资扩股方式，取得厦门景湖城房地产有限公司控制权。

##### (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

适用  不适用