

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2015—101



2015 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司 2015 年第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

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。

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。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	181,417,972,515.29	151,692,365,118.58	19.60%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	32,871,275,531.09	31,094,416,110.82	5.71%	
	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）	5,932,085,076.85	-23.02%	23,906,033,514.31	0.64%
归属于上市公司股东的净利润（元）	73,504,383.25	-83.85%	2,219,006,547.94	-0.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	149,400,339.79	-68.01%	1,899,717,324.43	-17.76%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-2,652,969,494.21	51.72%
基本每股收益（元/股）	0.03	-83.33%	0.86	-1.15%
稀释每股收益（元/股）	0.03	-83.33%	0.86	-1.15%
加权平均净资产收益率	0.22%	-1.41%	6.95%	-1.23%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	64,022.09	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,958,706.10	
对外委托贷款取得的损益	19,141,960.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,297,525.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	298,306,322.02	
减：所得税影响额	9,792,112.92	
少数股东权益影响额（税后）	8,687,199.53	
合计	319,289,223.51	--

注 1: 1-9 月, 公司归属于上市公司股东的净利润和营业收入与去年同期持平, 报告期末预收账款余额 532.72 亿元, 较上年末增加 176.73 亿元, 增长 50%。

本季度, 公司因房地产项目结转进度原因, 营业收入较上年同期减少 17.74 亿元, 减少 23.02%, 导致报告期毛利降低 2,024 万元。但由于 8 月份外币汇率波动, 外币借款产生的汇兑损失增加, 导致归属于上市公司股东的净利润较上年同期大幅减少。本年 1-9 月, 计入财务费用的汇兑损失达 38,231.74 万元 (其中三季度汇兑损失 42,831 万元), 去年同期计入财务费用的汇兑损失 5015.17 万元。

公司持有有一定规模的外币借款是本公司综合融资成本较低的重要因素, 鉴于外币汇率的频繁波动, 公司已结合对外币资金的需求情况, 陆续以人民币借款置换部分外币借款, 以降低外币汇率变动的风险。

注 2: 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 29,197,537.31 元。

注 3: 2015 年 5 月 1 日, 本公司取得对北京广盈房地产开发有限公司控制权并合并财务报表。控制权变更日, 本公司对其可辨认净资产按公允价值进行计量, 因存货评估增值计入投资收益 432,538,803 元。2015 年 5-9 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, 相应转销存货评估增值 458,087,030.62 元(扣除所得税及少数股东损益后净额为 116,812,192.81 元)。因控制权发生变更, 将原持有股权相关的其他所有者权益 11,777,249.14 元转出计入本期投资收益。

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十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		99,026 户 (A 股 89,426 户、B 股 9,600 户)				
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
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	40.38%	1,040,128,975	1,040,128,975	无	无
FULL SPACE INVESTMENT LIMITED	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	2.96%	76,125,377	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
孙惠刚	境内自然人	0.98%	25,310,000	无	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有	0.86%	22,189,608	无	无	无

	法人					
全国社保基金一零八组合	境内非国有法人	0.68%	17,541,741	无	无	无
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	境外机构	0.57%	14,760,893	无	无	无
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
GOLDEN CHINA MASTER FUND	26,487,893	B 股	26,487,893			
孙惠刚	25,310,000	A 股	25,310,000			
全国社保基金一一八组合	22,189,608	A 股	22,189,608			
全国社保基金一零八组合	17,541,741	A 股	17,541,741			
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	14,760,893	A 股	14,760,893			
方德基	13,640,535	A 股	13,640,535			
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565	B 股	13,031,565			
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	13,000,000	A 股	13,000,000			
融通新蓝筹证券投资基金	11,364,786	A 股	11,364,786			
全国社保基金四一三组合	11,000,023	A 股	11,000,023			
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商局蛇口”)与其子公司 FULL SPACE INVESTMENT LIMITED、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。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	无					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

资产负债项目	2015.09.30	2014.12.31	增减(±%)	主要变动原因
预付款项	136,083	361,919	-62%	预付土地款转存货
其他应收款	1,616,843	894,186	81%	应收联营合营公司往来款增加
其他流动资产	514,687	355,070	45%	预缴税金增加
短期借款	30,000	388,690	-92%	偿还短期债务
应付票据	55,993	4,734	1083%	应付工程款采用票据结算方式增加
预收账款	5,327,221	3,559,929	50%	预收售楼款增加
应交税费	141,242	313,369	-55%	支付应付未付的税费
应付利息	28,809	19,214	50%	借款增加
其他应付款	1,598,584	1,178,251	36%	应付合作方款项增加
应付债券	762,942	301,808	153%	发行中票和可转换债券
长期应付款	361,944	10,435	3368%	子公司权益转让增加的应付款项
递延所得税负债	48,048	3,582	1241%	企业合并取得资产的公允价值调整
损益项目	2015年1-9月	2014年1-9月	增减(±%)	主要变动原因
财务费用	115,514	49,584	133%	本期利息支出及汇兑损失同比增加
投资收益	54,288	21,572	152%	新取得子公司控制权变更日原持有股权按照公允价值重新计量
现金流量项目	2015年1-9月	2014年1-9月	增减(±%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流入	4,633,691	3,529,602	31%	收到的售楼款增加
经营活动产生的现金流量净额	-265,297	-549,463	52%	收到的售楼款增加
投资活动现金流入小计	70,090	4,003	1651%	合并新增子公司期初现金
投资活动现金流出小计	157,094	11,785	1233%	联营合营公司投资支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-87,004	-7,783	1018%	投资支出现金大于取得子公司现金净额增加
筹资活动产生的现金流入	2,338,104	1,647,066	42%	银行借款及债券增加
筹资活动产生的现金流量净额	670,522	323,679	107%	银行借款及债券同比增加大于归还借款同比增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
经本公司第七届董事会 2015 年第六次临时会议审议通过，公司已向中国证监会申请撤回公司 2014 年公开发行可转换公司债券的申请文件。公司已收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2015]131 号）。中国证监会决定终止对上述行政许可申请的审查。	2015 年 08 月 12 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 http://www.cninfo.com.cn
招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并本公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金相关事项。	2015 年 09 月 18 日、2015 年 09 月 24 日、 2015 年 10 月 10 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 http://www.cninfo.com.cn

三、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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	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 09 日	至不再持有本公司的股份满 2 年之日终止	报告期内，严格履行了承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	招商局蛇口	鉴于招商地产拟于 2015 年公开发行可转换公司债券，为本次可转债发行所需，招商局蛇口作为招商地产的控股股东，承诺如下：如招商地产因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。	2015 年 03 月 11 日	长期有效	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	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，也不为招商局集团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	2008 年 03 月 19 日	至不再持有本公司的股份满 2 年之日终止	报告期内，严格履行了承诺

		能损害本公司利益的其他竞争行为。			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

四、对 2015 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

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

七、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2015 年 07 月 01 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	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。
2015 年 07 月 02 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 03 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 06 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 07 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 08 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 09 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 10 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 07 月 10 日	深圳	实地调研	机构	Jefferies、华夏基金	

2015年07月13日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月14日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月15日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月16日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月17日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月20日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月21日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月21日	深圳	电话沟通	机构	广发证券
2015年07月22日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月23日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月24日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月27日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月28日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月29日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月30日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年07月31日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月03日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月04日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月04日	深圳	电话沟通	机构	平安证券
2015年08月05日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月06日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月07日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月10日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月10日	深圳	电话沟通	机构	国泰君安
2015年08月11日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月12日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月13日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月14日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月17日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月18日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月19日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月20日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月21日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者
2015年08月24日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者

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。

2015年08月25日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	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。
2015年08月26日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年08月27日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年08月28日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年08月31日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月01日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月02日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月03日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月04日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月07日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月08日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月09日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月10日	深圳	实地调研	机构	三星证券	
2015年09月10日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月11日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月14日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月15日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月16日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月17日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月17日	深圳	电话沟通	机构	中信建投、国泰君安、广发证券、海通证券、东方证券、安信证券、兴业证券、融通基金、景顺长城、景林资产等	
2015年09月18日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月20日	深圳	实地调研	机构	中信建投、广发证券、海通证券、景顺长城、融通基金、工银瑞信等	
2015年09月21日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015年09月22日	深圳	电话沟通	机构	中信建投、华夏基金、易方达基金、元大证券、南方基金等	
2015年09月22日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	

2015 年 09 月 23 日	深圳	电话沟通	机构	国泰君安、上投摩根、华夏基金、广发基金、易发达基金、景顺长城基金等	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。
2015 年 09 月 23 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 09 月 24 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 09 月 25 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 09 月 28 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 09 月 29 日	深圳	电话沟通	机构	摩根士丹利、LBN ADVISERS、DBS BANK 等	
2015 年 09 月 29 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	
2015 年 09 月 30 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	