

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2010 - 008

招商局地产控股股份有限公司 2010 年第一季度报告全文

§ 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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 本公司法定代表人孙承铭、财务总监黄培坤和财务部经理徐义霞声明：保证本报告中财务报告的真实、完整。

1.4 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 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	47,429,575,549.00	47,897,160,497.00	-0.98%
归属于上市公司股东的股东权益（元）	16,664,489,833.00	16,278,736,754.00	2.37%
股本（股）	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	9.70	9.48	2.32%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	2,424,036,323.00	823,094,572.00	194.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	384,901,880.00	170,579,055.00	125.64%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-793,859,169.00	94,612,265.00	-939.07%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.46	0.06	-866.67%
基本每股收益（元/股）	0.22	0.10	120.00%
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.10	120.00%
加权平均净资产收益率（%）	2.34%	1.13%	1.21%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.32%	1.08%	1.24%

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	-71,424.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,435,699.00
所得税影响额	-284,088.00
少数股东权益影响额	-179,928.00
合计	2,900,259.00

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	101,406	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	持有无限售条件流通股的数量	种类
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	23,052,268	A 股
大成蓝筹稳健证券投资基金	16,499,924	A 股
鹏华价值优势股票型证券投资基金	13,801,580	A 股
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	12,242,130	A 股
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	11,405,620	A 股
南方隆元产业主题股票型证券投资基金	10,094,943	A 股
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	9,367,100	A 股
景顺长城资源垄断股票型证券投资基金（L O F）	8,689,366	A 股
DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC.-DREYFUS GREATER CHINA FD	8,378,941	B 股
融通深证 100 指数证券投资基金	7,985,203	A 股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	2010. 03. 31	2009. 12. 31	增减(±%)	主要变动原因
交易性金融资产	13,604,043	6,437,479	111%	因本期 NDF 合同增加及 NDF 市场价格波动而增加
应收账款	74,654,727	118,962,896	-37%	应收电费减少及收回上年度售房款
交易性金融负债	4,377,347	12,829,413	-66%	因本期 NDF 市场价格波动而减少
应付职工薪酬	84,069,999	162,832,982	-48%	支付上年计提的工资
应交税费	240,298,502	589,859,453	-59%	支付上年计提的税费
应付利息	30,684,178	21,872,418	40%	借款增加
应付股利	46,196,258	107,751,887	-57%	支付了上年应付少数股东的股利
项目	2010 年 1-3 月	2009 年 1-3 月	增减(±%)	主要变动原因
营业收入	2,424,036,323	823,094,572	195%	房地产销售收入增加
营业成本	1,443,764,646	462,419,443	212%	房地产销售成本增加
营业税金及附加	279,890,107	88,109,440	218%	因房地产销售收入增加引起税金增加
管理费用	50,880,224	38,405,719	32%	合并报表范围公司增加及人员增加
财务费用	-1,503,577	-7,212,820	79%	利息支出增加
公允价值变动收益	15,632,821	-76,006,380	121%	因实际交割损失计入投资收益，相应冲减上年末已确认的 NDF 合同公允价值损失
投资收益	3,915,704	87,734,540	-96%	深圳招商华侨城投资有限公司于 2009 年 10 月 1 日由合营公司变更为公司之子公司，因此本期对合营企业的投资收益减少
营业外收入	5,608,501	12,605,745	-56%	上年同期转回预计负债
所得税费用	136,856,893	48,487,567	182%	因房地产销售收入增加引起本期应纳税所得额增加
少数股东损益	96,940,770	-1,900,413	-5201%	因合资公司结算利润增加引起对少数股东的收益增加

3.2 重大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

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	蛇口工业区	蛇口工业区自原非流通股获得上市流通权之日（即 2006 年 2 月 9 日）起 24 个月内不上市交易或者转让；上述 24 个月届满后 12 个月内，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量不超过招商地产总股本的 5%，且上述 24 个月届满后 36 个月内，于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产 A 股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前 30 个交易日收盘价算术平均值的 120%。	报告期内，严格履行了承诺。
股份限售承诺	蛇口工业区	蛇口工业区自认购公司非公开发行股票结束之日（2007 年 9 月 24 日）起，36 个月内不转让。	报告期内，严格履行了承诺。
其他承诺（含追加承诺）	蛇口工业区	蛇口工业区承诺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。	报告期内，严格履行了承诺。

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值(元)	占期末证券投资总比例 (%)	报告期损益(元)
1	A 股票	000004	ST 国农	1,572,275.00	489,824.00	5,574,197.00	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				1,572,275.00	-	5,574,197.00	100%	0.00

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月12日	深圳蛇口	实地调研	中信建投	公司经营情况介绍；行业发展情况讨论；提供已公告信息及公司项目宣传册
2010年01月19日	深圳蛇口	实地调研	长江证券	
2010年01月25日	深圳蛇口	实地调研	国联安	
2010年01月26日	深圳蛇口	实地调研	高盛	
2010年01月27日	深圳蛇口	实地调研	渤海证券	
2010年02月05日	深圳蛇口	实地调研	中信证券的客户	
2010年02月10日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年02月22日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年02月23日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年03月01日	深圳蛇口	实地调研	广州证券	
2010年03月02日	深圳蛇口	实地调研	大和证券	
2010年03月03日	深圳蛇口	实地调研	安信证券	
2010年03月12日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年03月15日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年03月15日	深圳蛇口	书面问询	个人投资者	
2010年03月18日	深圳蛇口	实地调研	中山证券	
2010年03月22日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年03月25日	深圳蛇口	实地调研	台证证券	
2010年03月26日	深圳蛇口	实地调研	J.P. MORGEN 的客户	
2010年03月29日	深圳蛇口	实地调研	UBS 的客户	
2010年03月29日	深圳蛇口	书面问询	投资者	
2010年03月31日	深圳蛇口	书面问询	投资者	

3.5.3 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，本公司继续为商品房承购人提供阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售楼房，因此该种担保不会对公司造成实际损失。截止 2010 年 3 月 31 日，公司提供上述按揭担保余额为人民币 13,706 万元。

2、截止 2010 年 3 月 31 日，公司为全资子公司招商供电银行借款提供连带责任担保，担保余额为 3,000 万美元（折合人民币 20,485 万元）。担保期限自借款发生日起至借款合同项下所有清偿义务履行完成日止。公司为控股子公司珠海源丰房地产有限公司（以下简称“珠海源丰”）向银行借款提供连带责任担保，担保余额为人民币 7,650 万元，担保期限自保证合同生效之日起至借款合同项下债务履行期限届满之日后 2 年止。

报告期内，除上述担保事项外，公司及公司控股子公司均不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

3.6 衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内衍生品持仓的市场风险主要在于不交割本金的远期外汇买卖（NDF 交易）市场报价波动对持仓合约公允价值变动所产生的影响。但公司进行 NDF 交易的根本目的是为了锁定汇率，避免借入外币借款产生汇率风险，故交易以真实的外汇借款为基础，其交易金额、交易时间与外汇借款匹配，覆盖了风险敞口，远期汇率在进行交易时已确定，风险可控。 公司建立了《衍生金融工具交易制度》，该制度限定了公司参与衍生金融工具交易的品种，对交易规模、审批权限、操作流程、风险控制与监督和信息披露作了明确规定。从制度上保证对交易风险的控制。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2009 年 12 月末，NDF 市场一年期人民币/美元交易报价约相当于升值 2.12% 左右，2010 年 3 月末，报价约相当于升值 2.2% 左右。市场对 NDF 预期为人民币汇率基本稳定有小幅升值预期，2010 年 1 季度 NDF 公允价值变动收益 1,563 万元，已交割的 NDF 合约投资收益 -698 万元。我司衍生品公允价值分析采用市价法，每月末调整衍生品公允价值。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司报告期末净资产比例
远期外汇交易	1,981,741,658.00	2,387,493,688.00	8,649,415.00	14.33%
合计	1,981,741,658.00	2,387,493,688.00	8,649,415.00	14.33%

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	8,074,523,883.00	5,422,242,742.00	9,489,490,935.00	6,268,540,842.00
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	13,604,043.00		6,437,479.00	
应收票据	4,990,000.00			
应收账款	74,654,727.00		118,962,896.00	
预付款项	6,154,439.00		8,747,313.00	
应收保费				

应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利		1,090,720,147.00		1,090,720,147.00
其他应收款	1,756,585,946.00	13,454,898,923.00	1,926,509,243.00	12,504,314,805.00
买入返售金融资产				
存货	31,705,772,358.00		30,461,181,900.00	
一年内到期的非流动资产	26,754.00		26,754.00	0.00
其他流动资产	564,559,273.00		624,800,651.00	
流动资产合计	42,200,871,423.00	19,967,861,812.00	42,636,157,171.00	19,863,575,794.00
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	5,574,197.00	5,574,197.00	4,898,240.00	4,898,240.00
持有至到期投资				
长期应收款	1,077,217,117.00	939,437,754.00	1,062,146,037.00	924,366,671.00
长期股权投资	616,256,506.00	3,490,515,105.00	616,512,618.00	3,481,655,301.00
投资性房地产	2,754,696,975.00		2,787,842,250.00	
固定资产	293,973,009.00	312,642.00	299,615,954.00	318,634.00
在建工程	18,335,830.00		19,254,007.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	42,767.00		54,121.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	176,660,051.00	110,852.00	180,194,127.00	158,628.00
递延所得税资产	285,947,674.00		290,485,972.00	
其他非流动资产				
非流动资产合计	5,228,704,126.00	4,435,950,550.00	5,261,003,326.00	4,411,397,474.00
资产总计	47,429,575,549.00	24,403,812,362.00	47,897,160,497.00	24,274,973,268.00
流动负债：				
短期借款	1,399,805,314.00	630,397,000.00	1,372,929,609.00	630,397,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	4,377,347.00		12,829,413.00	
应付票据	235,464,115.00		257,896,108.00	
应付账款	1,926,239,576.00		2,705,521,285.00	
预收款项	9,430,033,544.00		9,498,461,291.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				

应付职工薪酬	84,069,999.00	1,352,442.00	162,832,982.00	6,052,306.00
应交税费	240,298,502.00	8,609,332.00	589,859,453.00	4,514,867.00
应付利息	30,684,178.00	15,198,931.00	21,872,418.00	9,898,520.00
应付股利	46,196,258.00		107,751,887.00	
其他应付款	4,988,884,317.00	3,892,946,100.00	5,835,329,987.00	3,928,393,230.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	1,428,402,300.00	750,000,000.00	1,303,501,721.00	650,000,000.00
其他流动负债	1,977,640,165.00	77,559.00	1,843,563,001.00	77,559.00
流动负债合计	21,792,095,615.00	5,298,581,364.00	23,712,349,155.00	5,229,333,482.00
非流动负债：				
长期借款	6,688,002,089.00	4,173,128,000.00	5,720,303,012.00	4,123,128,000.00
应付债券				
长期应付款	48,442,069.00		46,469,703.00	
专项应付款				
预计负债	108,052,194.00		108,052,194.00	
递延所得税负债	960,461.00	960,461.00	731,713.00	731,713.00
其他非流动负债	7,292,795.00		7,218,243.00	
非流动负债合计	6,852,749,608.00	4,174,088,461.00	5,882,774,865.00	4,123,859,713.00
负债合计	28,644,845,223.00	9,472,669,825.00	29,595,124,020.00	9,353,193,195.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00	1,717,300,503.00
资本公积	8,488,374,112.00	8,930,974,884.00	8,487,926,904.00	8,930,527,676.00
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	785,793,010.00	734,841,617.00	785,793,010.00	734,841,617.00
一般风险准备				
未分配利润	5,599,811,490.00	3,548,025,533.00	5,214,909,610.00	3,539,110,277.00
外币报表折算差额	73,210,718.00		72,806,727.00	
归属于母公司所有者权益合计	16,664,489,833.00	14,931,142,537.00	16,278,736,754.00	14,921,780,073.00
少数股东权益	2,120,240,493.00		2,023,299,723.00	
所有者权益合计	18,784,730,326.00	14,931,142,537.00	18,302,036,477.00	14,921,780,073.00
负债和所有者权益总计	47,429,575,549.00	24,403,812,362.00	47,897,160,497.00	24,274,973,268.00

4.2 利润表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,424,036,323.00		823,094,572.00	
其中：营业收入	2,424,036,323.00		823,094,572.00	

利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,828,249,580.00	-1,280,504.00	629,758,991.00	-21,588,765.00
其中：营业成本	1,443,764,646.00	-5,940,045.00	462,419,443.00	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	279,890,107.00		88,109,440.00	
销售费用	55,215,258.00		48,031,506.00	
管理费用	50,880,224.00	4,659,541.00	38,405,719.00	4,300,933.00
财务费用	-1,503,577.00		-7,212,820.00	-25,889,608.00
资产减值损失	2,922.00		5,703.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15,632,821.00		-76,006,380.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,915,704.00	9,997,288.00	87,734,540.00	8,064,384.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-238,373.00	-1,140,195.00	37,293,000.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	615,335,268.00	11,277,792.00	205,063,741.00	29,653,149.00
加：营业外收入	5,608,501.00		12,605,745.00	
减：营业外支出	2,244,226.00		503,277.00	
其中：非流动资产处置损失	72,672.00		190,055.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	618,699,543.00	11,277,792.00	217,166,209.00	29,653,149.00
减：所得税费用	136,856,893.00	2,362,536.00	48,487,567.00	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	481,842,650.00	8,915,256.00	168,678,642.00	29,653,149.00
归属于母公司所有者的净利润	384,901,880.00	8,915,256.00	170,579,055.00	29,653,149.00
少数股东损益	96,940,770.00		-1,900,413.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2241		0.0993	
（二）稀释每股收益	0.2241		0.0993	
七、其他综合收益	851,199.00	447,208.00	-78,087.00	
八、综合收益总额	482,693,849.00	9,362,464.00	168,600,555.00	29,653,149.00
归属于母公司所有者的综	385,753,079.00	9,362,464.00	170,579,055.00	29,653,149.00

合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	96,940,770.00		-1,978,500.00	

4.3 现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,376,845,424.00		1,907,252,226.00	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	15,222,784.00		2,496.00	
收到其他与经营活动有关的现金	282,302,017.00	73,708,970.00	511,295,947.00	
经营活动现金流入小计	2,674,370,225.00	73,708,970.00	2,418,550,669.00	0.00
购买商品、接受劳务支付的现金	2,144,687,245.00	340,000,000.00	1,608,732,603.00	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	229,860,929.00	4,515,097.00	149,212,811.00	4,535,598.00
支付的各项税费	632,574,717.00	296,099.00	293,683,061.00	59,112.00
支付其他与经营活动有关的现金	461,106,503.00	671,751,687.00	272,309,929.00	732,577,450.00

经营活动现金流出小计	3,468,229,394.00	1,016,562,883.00	2,323,938,404.00	737,172,160.00
经营活动产生的现金流量净额	-793,859,169.00	-942,853,913.00	94,612,265.00	-737,172,160.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,430.00		23,214.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			41,836,353.00	
投资活动现金流入小计	3,430.00		41,859,567.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,030,375.00		10,796,020.00	
投资支付的现金	28,125,469.00			
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			4,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	6,977,067.00			
投资活动现金流出小计	37,132,911.00		14,796,020.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-37,129,481.00		27,063,547.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	2,109,233,376.00	550,000,000.00	1,222,780,648.00	950,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	2,109,233,376.00	550,000,000.00	1,222,780,648.00	950,000,000.00
偿还债务支付的现金	989,658,613.00	400,000,000.00	1,340,066,114.00	937,756,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	124,798,842.00	43,444,187.00	176,520,818.00	125,066,909.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	61,556,629.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	889,447,969.00			
筹资活动现金流出小计	2,003,905,424.00	443,444,187.00	1,516,586,932.00	1,062,823,009.00
筹资活动产生的现金流量净额	105,327,952.00	106,555,813.00	-293,806,284.00	-112,823,009.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-581,586.00		-150,831.00	2,386.00
五、现金及现金等价物净增加额	-726,242,284.00	-836,298,100.00	-172,281,303.00	-849,992,783.00

加：期初现金及现金等价物余额	8,775,661,067.00	6,258,540,842.00	7,358,057,106.00	4,728,619,945.00
六、期末现金及现金等价物余额	8,049,418,783.00	5,422,242,742.00	7,185,775,803.00	3,878,627,162.00

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计