

招商局地产控股股份有限公司2006年第三季度季度报告全文

§ 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席董事会

1.4 本报告期财务报告未经审计

1.5 公司法定代表人孙承铭、财务总监黄培坤、及财务部经理徐义霞声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

证券简称	招商地产、招商局B、招商转债	
证券代码	000024、200024、125024	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈宇	刘宁
联系地址	深圳蛇口太子路1号新时代广场9楼	深圳蛇口太子路1号新时代广场9楼
电话	755-26819600	755-26819600
传真	755-26819680	755-26819680
电子信箱	chenyu@cmpd.cn	liuning@cmpd.cn

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)	
总资产	14,083,710,340.00	8,936,565,336.00	57.60	
股东权益(不含少数 股东权益)	3,982,240,485.00	3,775,757,154.00	5.47	
每股净资产	6.435	6.102	5.46	
调整后的每股净资产	6.405	6.093	5.12	
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同 期增减(%) (调整后)	本报告期比上年同 期增减(%) (调整前)
经营活动产生的现金 流量净额	-578,900,583.00	-275,679,447.00	93.96	93.96
每股收益	0.120	0.345	53.85	-9.09
净资产收益率(加权)	1.89%	5.50%	41.04	-16.37
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	1.80%	5.35%	34.33	-20.00

说明：为了保持与2005年年度财务报告一致，对2005年1—9月的数据进行了同口径调整。

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、 其他长期资产产生的损益	-81,176.00
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值 准备后的其他各项营业外收支净额	2,705,176
以前年度已经计提各项减值准备的转回	164,706.00
各种形式的政府补贴	3,390,800.00
所得税及少数股东损益的影响	-353,723.00
合计	5,825,783.00

2.2.2 财务报表

2.2.2.1 资产负债表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2006年9月30日

单位：(人民币)元

项目	期末数		上年度末数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,152,077,084.00	1,629,286,570.00	340,515,961.00	159,381,928.00
短期投资				
应收票据				
应收股利			184,301.00	
应收利息				
应收账款	32,691,944.00	-	27,304,751.00	

其他应收款	298,311,926.00	5,489,011,562.00	34,960,327.00	3,866,693,893.00
预付账款	234,572.00	-	93,966.00	
应收补贴款				
存货	8,279,434,259.00	-	5,677,796,682.00	
待摊费用	3,631,870.00	-	1,260,589.00	
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	10,766,381,655.00	7,118,298,132.00	6,082,116,577.00	4,026,075,821.00
长期投资：				
长期股权投资	1,162,246,573.00	3,452,934,683.00	1,045,345,307.00	3,198,848,911.00
长期债权投资	34,614,704.00		115,993,954.00	
长期投资合计	1,196,861,277.00	3,452,934,683.00	1,161,339,261.00	3,198,848,911.00
合并价差	1,009,703,617.00		874,308,931.00	
固定资产：				
固定资产原价	1,001,421,602.00	312,252,747.00	975,390,332.00	312,252,747.00
减：累计折旧	428,656,491.00	98,772,297.00	387,564,275.00	92,117,010.00
固定资产净值	572,765,111.00	213,480,450.00	587,826,057.00	220,135,737.00
减：固定资产减 值准备	5,590,908.00		5,590,908.00	
固定资产净额	567,174,203.00	213,480,450.00	582,235,149.00	220,135,737.00
工程物资				
在建工程	31,841,402.00	-	15,228,245.00	
固定资产清理				
固定资产合计	599,015,605.00	213,480,450.00	597,463,394.00	220,135,737.00
无形资产及其他资 产：				
无形资产	14,421,058.00		14,810,981.00	
长期待摊费用	4,665,641.00	779,716.00	2,165,252.00	458,185.00
其他长期资产	1,502,365,104.00		1,078,669,871.00	
无形资产及其他资 产合计	1,521,451,803.00	779,716.00	1,095,646,104.00	458,185.00
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	14,083,710,340.00	10,785,492,981.00	8,936,565,336.00	7,445,518,654.00
流动负债：				
短期借款	2,014,787,241.00	1,027,475,000.00	1,656,188,929.00	1,064,685,600.00
应付票据	354,836,496.00		318,848,657.00	
应付账款	1,705,945,835.00		835,995,343.00	
预收账款	1,438,294,211.00		58,479,028.00	
应付工资	43,750,039.00	1,709,209.00	37,978,064.00	1,533,407.00
应付福利费	20,585,172.00	1,426,760.00	9,831,853.00	1,228,458.00
应付股利				
应交税金	-26,681,880.00	-5,682,890.00	52,069,322.00	-5,610,170.00
其他应交款	96,897.00		146,539.00	
其他应付款	670,195,407.00	2,502,429,730.00	425,959,120.00	1,148,552,821.00
预提费用	46,700,908.00	22,872,113.00	24,871,607.00	10,791,336.00
预计负债	10,192,383.00		14,943,744.00	
一年内到期的长期 负债	50,000,000.00	50,000,000.00	3,424,721.00	

其他流动负债				
流动负债合计	6,328,702,709.00	3,600,229,922.00	3,438,736,927.00	2,221,181,452.00
长期负债：				
长期借款	2,090,000,000.00	1,680,000,000.00	1,600,000,000.00	1,430,000,000.00
应付债券	1,510,000,000.00	1,510,000,000.00		
长期应付款				
专项应付款	25,009,373.00		3,460,000.00	
其他长期负债	5,650,000.00		5,650,000.00	
长期负债合计	3,630,659,373.00	3,190,000,000.00	1,609,110,000.00	1,430,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	9,959,362,082.00	6,790,229,922.00	5,047,846,927.00	3,651,181,452.00
少数股东权益	142,107,773.00		112,961,255.00	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	618,822,672.00	618,822,672.00	618,822,672.00	618,822,672.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	618,822,672.00	618,822,672.00	618,822,672.00	618,822,672.00
资本公积	1,489,286,681.00	1,489,286,681.00	1,489,286,681.00	1,489,286,681.00
盈余公积	646,151,300.00	598,292,603.00	638,744,151.00	598,292,603.00
其中：法定公益金			160,233,204.00	126,640,949.00
未分配利润	1,241,002,407.00	1,288,861,103.00	1,047,483,698.00	1,087,935,246.00
其中：现金股利			12,376,453.00	12,376,453.00
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	-13,022,575.00		-18,580,048.00	
所有者权益（或股东权益）合计	3,982,240,485.00	3,995,263,059.00	3,775,757,154.00	3,794,337,202.00
负债和所有者权益（或股东权益）合计	14,083,710,340.00	10,785,492,981.00	8,936,565,336.00	7,445,518,654.00

法定代表人：孙承铭

主管会计机构负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

2.2.2.2 本报告期利润及利润分配表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2006年7—9月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	606,554,910.00	2,652,470.00	536,682,952.00	2,652,470.00
减：主营业务成本	428,523,030.00	2,763,190.00	406,096,012.00	2,814,251.00
主营业务税金及附加	24,020,046.00	133,950.00	17,470,956.00	133,950.00
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	154,011,834.00	-244,670.00	113,115,984.00	-295,731.00
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	656,446.00	-	286,639.00	-
减：营业费用	7,356,773.00	-	12,426,286.00	-
管理费用	21,692,857.00	1,425,668.00	14,907,838.00	2,482,991.00

财务费用	11,307,800.00	20,180,769.00	-2,239,943.00	9,205,503.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	114,310,850.00	-21,851,107.00	88,308,442.00	-11,984,225.00
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	-12,415,701.00	95,565,827.00	-13,075,462.00	58,758,657.00
补贴收入	3,390,800.00	-	-	-
营业外收入	890,592.00	-	303,724.00	-
减：营业外支出	372,928.00	-	77,142.00	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	105,803,613.00	73,714,720.00	75,459,562.00	46,774,432.00
减：所得税	29,007,122.00	-722,132.00	24,605,353.00	-1,712,752.00
少数股东损益	2,359,639.00	-	2,367,025.00	-
加：未确认的投资损失本期发生额	-	-	-	-
五、净利润（亏损以“-”号填列）	74,436,852.00	74,436,852.00	48,487,184.00	48,487,184.00
加：年初未分配利润	1,166,565,555.00	1,214,424,251.00	920,426,303.00	960,877,851.00
其他转入	-	-	-	-
六、可供分配的利润	1,241,002,407.00	1,288,861,103.00	968,913,487.00	1,009,365,035.00
减：提取法定盈余公积	-	-	-	-
提取法定公益金	-	-	-	-
提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-
提取储备基金	-	-	-	-
提取企业发展基金	-	-	-	-
利润归还投资	-	-	-	-
七、可供投资者分配的利润	1,241,002,407.00	1,288,861,103.00	968,913,487.00	1,009,365,035.00
减：应付优先股股利	-	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-	-
转作资本（或股本）的普通股股利	-	-	-	-
八、未分配利润	1,241,002,407.00	1,288,861,103.00	968,913,487.00	1,009,365,035.00
利润表（补充资料）				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				

4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

法定代表人：孙承铭

主管会计机构负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

2.2.2.3 年初到报告期末利润及利润分配表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2006年1—9月

单位：(人民币)元

项目	年初到报告期末		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,441,205,054.00	7,957,409.00	1,544,480,570.00	7,957,409.00
减：主营业务成本	1,012,151,118.00	8,290,897.00	1,069,327,098.00	8,442,753.00
主营业务税金及附加	51,700,834.00	401,849.00	52,279,008.00	401,849.00
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	377,353,102.00	-735,337.00	422,874,464.00	-887,193.00
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	4,128,134.00		596,407.00	
减：营业费用	25,424,620.00		30,944,742.00	
管理费用	72,087,981.00	7,813,259.00	49,415,265.00	8,420,242.00
财务费用	-2,540,599.00	8,487,563.00	-32,192,069.00	-8,741,556.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	286,509,234.00	-17,036,159.00	375,302,933.00	-565,879.00
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	-43,514,888.00	230,338,469.00	-27,814,030.00	280,339,449.00
补贴收入	34,930,926.00		19,901,616.00	
营业外收入	3,557,321.00		8,611,087.00	
减：营业外支出	933,321.00		9,325,363.00	
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	280,549,272.00	213,302,310.00	366,676,243.00	279,773,570.00
减：所得税	60,145,922.00		75,555,328.00	
少数股东损益	7,101,040.00		11,347,345.00	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	213,302,310.00	213,302,310.00	279,773,570.00	279,773,570.00
加：年初未分配利润	1,047,483,698.00	1,087,935,246.00	789,127,260.00	822,414,866.00
其他转入				
六、可供分配的利润	1,260,786,008.00	1,301,237,556.00	1,068,900,830.00	1,102,188,436.00
减：提取法定盈余公积	590,368.00			
提取法定公益金			7,163,942.00	
提取职工奖励及福利基金				

提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	1,260,195,640.00	1,301,237,556.00	1,061,736,888.00	1,102,188,436.00
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	6,816,780.00			
应付普通股股利	12,376,453.00	12,376,453.00	92,823,401.00	92,823,401.00
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	1,241,002,407.00	1,288,861,103.00	968,913,487.00	1,009,365,035.00
利润表（补充资料）				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

法定代表人：孙承铭

主管会计机构负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

2.2.2.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：招商局地产控股股份有限公司

2006年1 - 9月

单位：（人民币）元

项目	年初到报告期末	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	2,992,267,013	7,957,409
收到的税费返还	31,540,126	-
收到的其他与经营活动有关的现金	348,162,176	223,490,718
现金流入小计	3,371,969,315	231,448,127
购买商品、接受劳务支付的现金	2,555,814,024	372,697,500
支付给职工以及为职工支付的现金	184,557,283	4,244,931
支付的各项税费	344,501,982	2,896,061
支付的其他与经营活动有关的现金	562,775,473	18,367,318
现金流出小计	3,647,648,762	398,205,810
经营活动产生的现金流量净额	-275,679,447	-166,757,683
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资所收到的现金	5,489,820	5,489,820
取得投资收益所收到的现金	1,222,556	123,042,876
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	157,966	-
收到的其他与投资活动有关的现金	168,853,000	-
现金流入小计	175,723,342	128,532,696
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	75,909,957	-
投资所支付的现金	281,071,728	152,280,000
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	356,981,685	152,280,000
投资活动产生的现金流量净额	-181,258,343	-23,747,304
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	10,000,000	-
发行债券所收到的现金	1,485,733,348	1,485,733,348
借款所收到的现金	3,436,279,875	1,827,996,000
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	4,932,013,223	3,313,729,348
偿还债务所支付的现金	2,541,106,284	1,565,206,600
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	177,127,034	107,617,231
支付的其他与筹资活动有关的现金	800,000	800,000
现金流出小计	2,719,033,318	1,673,623,831
筹资活动产生的现金流量净额	2,212,979,905	1,640,105,517
四、汇率变动对现金的影响	24,361,040	20,304,112
五、现金及现金等价物净增加额	1,780,403,155	1,469,904,642
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	213,302,310	213,302,310
加：计提的资产减值准备	-154,104	
固定资产折旧	32,608,863	6,655,287
其他长期资产摊销	45,332,029.66	
无形资产摊销	389,923.00	
长期待摊费用摊销	6,685,433.34	625,625
待摊费用减少（减：增加）	-2,371,281	-
预提费用增加（减：减少）	21,829,301	12,080,777
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	81,177	
固定资产报废损失		
财务费用	2,544,947	10,947,851
投资损失（减：收益）	43,514,888	-230,338,469
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-3,015,844,127	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-268,879,398	-1,622,317,669
经营性应付项目的增加（减：减少）	2,638,179,551	1,442,286,605
其他		
少数股东损益	7,101,040	-
经营活动产生的现金流量净额	-275,679,447	-166,757,683

2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	2,091,567,922	1,629,286,570
减：现金的期初余额	311,164,767	159,381,928
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,780,403,155	1,469,904,642

法定代表人：孙承铭

主管会计机构负责人：黄培坤

会计机构负责人：徐义霞

2.3 报告期末股东总数及前十名股东持股数

报告期末股东总数	25,655	
前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件股份的数量	种类（A、B、H股或其它）
招商证券香港有限公司	29,550,046	B股
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	18,480,000	B股
ORIENTURE INVESTMENT LTD	17,735,430	B股
博时价值增长证券投资基金	11,786,874	A股
中国建设银行 - 交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	11,401,820	A股
全国社保基金一零八组合	11,151,417	A股
GSI S/A GOLDEN CHINA MASTER FUND	10,127,652	B股
全国社保基金一零二组合	9,531,765	A股
中国工商银行 - 易方达价值精选股票型证券投资基金	8,282,500	A股
裕阳证券投资基金	8,022,356	A股

2.4 报告期末可转换公司债券持有人总数及前十名持有人持债情况

报告期末可转换公司债券持有人总数	1,419	
前十名可转换公司债券持有人持债情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件股份的数量	比例（%）
招商局蛇口工业区有限公司	5,646,452	37.39
中国工商银行 - 广发稳健增长证券投资基金	797,512	5.28
中国工商银行 - 易方达价值精选股票型证券投资基金	321,070	2.13
中国工商银行 - 兴业可转债混合型证券投资基金	319,530	2.12
全国社保基金二零三组合	304,059	2.01
国信 - 工行 - 国信 " 金理财 " 稳得受	299,182	1.98

益集合资产管理计划		
全国社保基金一零八组合	280,000	1.85
中国工商银行 - 广发策略优选混合型 证券投资基金	260,067	1.72
全国社保基金一零二组合	260,000	1.72
泰和证券投资基金	239,990	1.59

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

适用 不适用

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）
商品房开发	45,089.32	27,634.78	32.78%
房屋租赁	22,273.43	11,520.99	43.07%
公用事业	52,364.19	42,321.85	19.00%
物业管理	19,098.89	15,096.54	16.17%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

适用 不适用

项目	2006年7-9月		2006年1-6月		增减
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例	
主营业务利润	154,011,834	145.56%	223,341,268	127.81%	17.75 个百分点
其它业务利润	656,446	0.62%	3,471,688	1.99%	-1.37 个百分点
期间费用	40,357,430	38.14%	54,614,572	31.25%	6.89 个百分点
投资收益	-12,415,701	-11.73%	-31,099,187	-17.80%	6.07 个百分点

补贴收入	3,390,800	3.20%	31,540,126	18.05%	-14.85 个百分点
营业外收支净额	517,664	0.49%	2,106,336	1.20%	-0.72 个百分点

主营业务利润及补贴收入：公司的补贴收入主要为电力增值税返还款，已在前一报告期内收回，故补贴收入占利润总额的比例有所下降；同时，由于补贴收入占利润总额的比例下降，相应的主营业务利润占利润总额的比例有所上升。

期间费用：本报告期内期间费用比例上升主要系发行可转换债券产生的费用所致。

投资收益：本报告期内按权益法确认的收益较前一报告期增加，故投资收益占利润总额的比例有所上升。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（利润率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

适用 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

非经营性资金占用及清欠进展情况

适用 不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

3.5 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

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

3.7 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用 不适用

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
蛇口工业区	原流通股股份自获得上市流通权之日起24个月内不上市交易或者转让；上述24个月届满	严格履行

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%,即11.51元(2006年4月,公司完成2005年度分红派息,该限售价格调整为11.49元)。	
提议管理层股权激励计划,计划需经董事会、股东大会审议通过后方可实施;	严格履行
股权分置改革实施后,根据招商地产的开发计划与经营需要,蛇口工业区将持续注入土地等优质资产以支持招商地产的发展。	严格履行

3.8 截止本次季报公告日,未进入股改程序公司的情况说明

适用 不适用

3.9 其它事项

<p>1、经中国证券监督管理委员会证监发字[2006]67号文核准,本公司于2006年8月30日公开发行了1,510万张可转换公司债券,每张面值100元,发行总额151,000万元。发行方式为向原A股股东全额优先配售,余额及原A股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行。本公司此次发行的可转换公司债券已于2006年9月11日在深圳证券交易所挂牌交易。</p> <p>2、本公司大股东招商局蛇口工业区有限公司及其子公司达峰国际股份有限公司于2005年8月9日获得中国证券监督管理委员会批准,豁免增持本公司流通股份的要约收购义务。本次增持计划截至2006年10月12日止已全部实施完毕,自2005年8月11日至2006年10月12日整个增持期间,招商局蛇口工业区有限公司及达峰国际股份有限公司共计增持本公司A股0股, B股29,461,546股,占本公司股本总额的4.76%。</p> <p>3、2006年8月4日,本公司以人民币100,200万元拍得天津市南开区卫津南路西侧一块土地的使用权,地块面积为14,5243.3平方米。</p> <p>4、2006年9月28日,本公司之控股子公司深圳招商房地产有限公司以人民币5.3亿元购得上海市闵行区颀桥镇194号地块的使用权,地块面积134,205.5平方米。</p>
--