

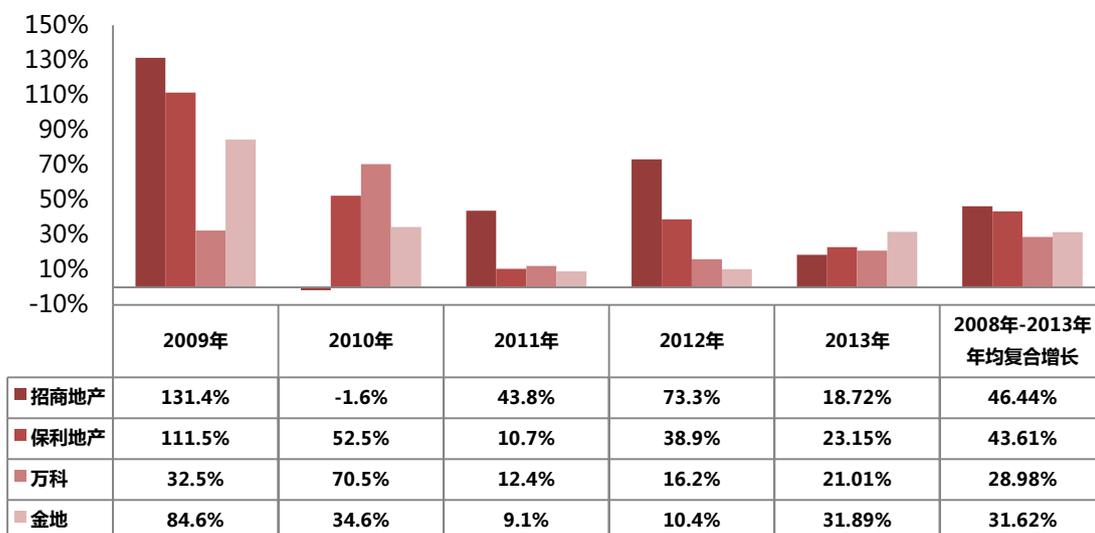
招商地产：30年再启航，锻造新型城市综合运营商

2014年5月28日，新浪财经首届上市公司评选发布会上，招商地产等十家上市公司荣获2013年度“最佳主板蓝筹公司”。为了体现蓝筹公司的估值和投资价值，十佳上榜企业的条件十分苛刻，要求总市值300亿元以上、净资产收益率10%以上、市盈率10倍以下、市净率2倍以下。在全行业的评选中，招商地产是唯一一家入选的房地产企业。

连续五年高成长，核心运营指标行业领先

近年招商地产连续5年高成长，核心运营指标保持行业领先。自2008年开始，招商地产进入高速成长期。数据显示，2008年-2013年期间，招商地产业绩年均复合增长率高达46.44%，不但高于万科的29.98%、金地的31.62%，甚至比高成长著称的保利地产还要高出2.83个百分点。在规模连上台阶的同时，企业核心运营指标持续优化。为此，企业连续多年位列中国房地产上市企业综合实力TOP4，及中国房地产品牌价值TOP10榜。

附图：2009年-2013年“招保万金”销售金额同比增长

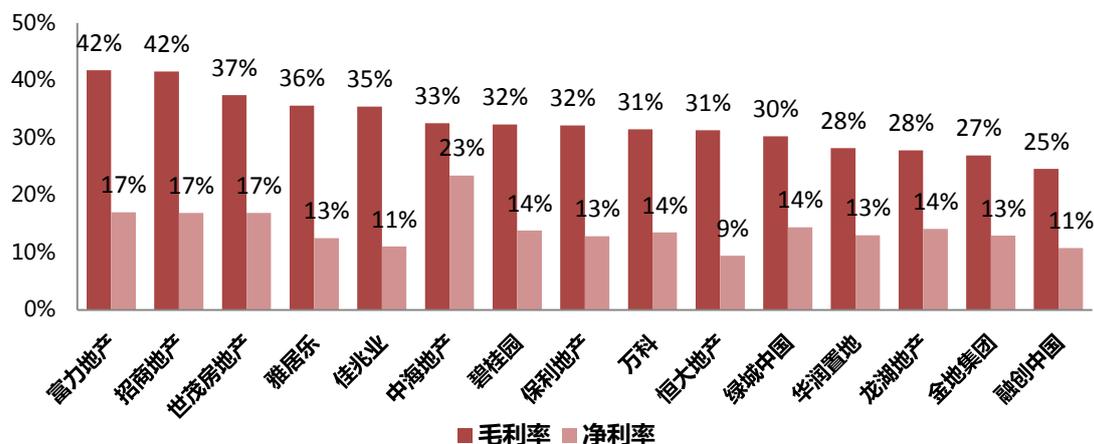


数据来源：企业公布，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

2013年，招商地产业绩突破400亿元，规模再上台阶，盈利能力、成本控制、财务稳健度继续保持行业前列，运营可圈可点。

招商地产的盈利能力在业内处于领先水平，在15家重点房企中，招商地产2013年毛利率与位居第一的富力相近，净利率仅低于中海、富力。

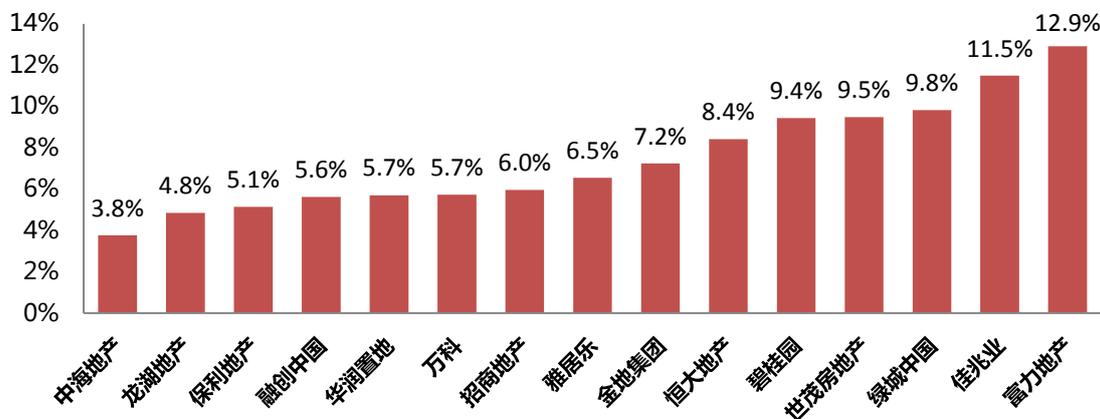
附图：2013年重点房企毛利率和净利率比较



数据来源：企业公布，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

招商地产的成本控制也非常好，2013年三费费用率为6.0%，低于A股房企均值2.7个百分点，主要得益于低成本融资以及流程再造等一系列管理举措的深入贯彻。在15家重点房企中，招商地产的三费费率与保利地产、万科等龙头企业接近。

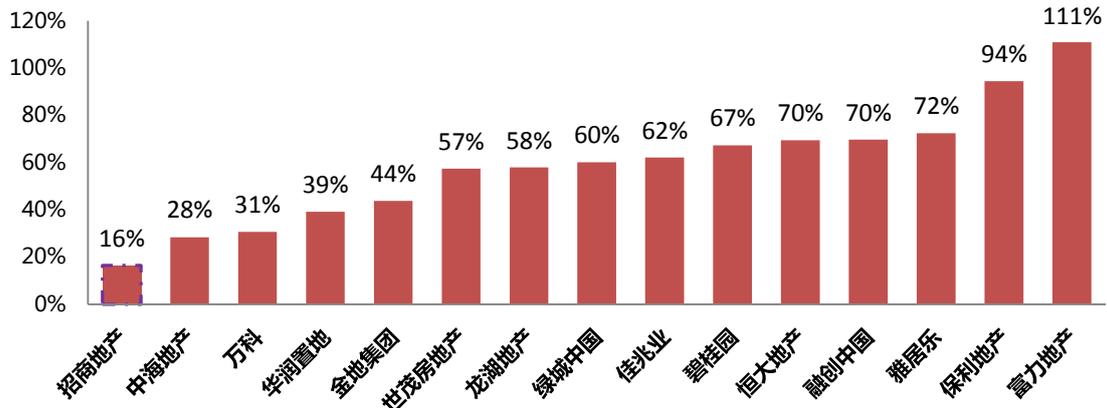
附图：2013年重点房企三费费用率比较



数据来源：企业公布，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

招商地产的财务非常稳健，2013年净负债率进一步降至16%，远低于A股房企92%的平均净负债率。得益于前瞻性融资安排及海外资本运作，公司2013年综合资金成本5.23%，同比下降0.76个百分点。在业内，招商地产的财务控制能力可与业内标杆中海地产相提并论。稳健的财务为企业今后扩张提供了充足的杠杆空间。在行业深入调整的当下，稳健的财务足以确保企业无虞，同时在招商银行等兄弟金融机构的强大支持下，企业将有足够资本去兼并购其它企业。如能把握好机遇，企业有望实现一次逆周期强劲扩张。

附图：2013年重点房企净负债率比较



数据来源：企业公布，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

回顾过去30年，招商地产一直以稳健的风格砥砺前行，最终确立了以“家在、情在”为品牌理念，践行“社区综合开发模式”、“绿色人居开发理念”、“全程服务体系”的开发模式，被誉为中国地产界“城市运营”、“可持续发展”最早的实践者和成功典范。

30周年再启航，转型做新型服务商

几年前，在行业形势一片大好时，招商地产就洞察到行业发展马上就会遭遇天花板，为此有意识地加快了战略转型。

2013年底，招商地产成功构建境外融资、商业运营、社区智慧服务三大平台。目前，境外融资平台——招商置地已进入正常境外融资运作，为新一轮扩张注入强劲动力。境外平台带来的融资优势和业绩增长“培增效应”都将使招商地产年度销售千亿的目标大大提速。商业运营平台——招商商置也开始发力，目前已拥有建成商业地产110万平米，在建120万平米，海港新城开始异地扩张。

招商地产运用互联网思维打造的智慧化服务应用平台——“到家网”也于2014年3月正式上线。“到家网”是一种线上线下并举的现代物业服务模式，最大亮点在于金融服务与社区服务的联动。通过与招商银行合作，“到家网”不仅能提供网上支付服务，还能开展社区银行、社区理财服务，还能共同为招商局物业客户发行“联名贷记卡”或“联名信用卡”，在互联网金融与社区金融方面进行了有益探索。**招商地产欲借此挖掘存量资源金矿 培育了一个“轻资产”化运作的持续利润源。**“到家网”的推出标志着招商地产向**新型品牌城市综合运营服务商**迈出了坚实的一步。

另外，公司近年来积极探索其它蓝海业务，开始涉足健康旅游养生地产、产业新城。其中，产融一体化方面，招商地产走在了全国房企的前列。深圳蛇口网谷就是“产、融、城”一体化发展的一个范本。新城中，产业集聚上，南海意库集聚了科技、互联网和文化创意产

业，实现了“制造”到“智造”的产业升级；金融支持上，通过招商局资本、招商科技等创新型金融平台反哺蛇口产业升级企业，成为区域产业更新的重要推动力；城市建设方面，历经30年的城市运营开发，招商地产将蛇口从“边缘小镇”打造成为聚集超过70个国家地区常住人口的国际化现代城区。**产融新城是招商地产独有的产业新城模式，也是向城市综合运营服务商转型的一次卓有成效的尝试。**

为了给转型保驾护航，招商地产也在加快完善激励机制，今年5月企业首次提出股权激励计划，意在激励管理层更加关注企业成长，加快多元化转型。

展望未来，招商地产加快航向蓝海，致力做新型品牌城市综合运营服务商。