

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2014-013

招商局地产控股股份有限公司 2013 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	招商地产、招商局 B	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	黄蕊	
联系地址	深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼		
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com		cmpdir@cmhk.com

二、主要财务数据和股东变化

1、主要财务数据

公司未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

单位：元

主要会计数据	2013 年	2012 年	本年比上年增减	2011 年
营业收入	32,567,813,857.52	25,296,762,154.46	28.74%	15,111,366,642.00
归属于上市公司股东的净利润	4,202,152,074.18	3,318,266,875.59	26.64%	2,591,781,031.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,923,178,228.65	3,347,473,177.02	17.20%	2,490,234,506.00
经营活动产生的现金流量净额	495,923,554.51	5,098,777,753.73	-90.27%	-2,112,339,698.00
基本每股收益（元/股）	2.45	1.93	26.94%	1.51
稀释每股收益（元/股）	2.45	1.93	26.94%	1.51
加权平均净资产收益率（%）	16.73%	15.19%	增加 1.54 个百分点	13.39%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减	2011 年末
总资产	134,040,446,989.65	109,197,242,683.06	22.75%	79,666,494,368.00
归属于上市公司股东的净资产	26,725,501,967.24	23,393,515,534.13	14.24%	20,418,214,797.00

2、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计）

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2013 年	2012 年	2013 年末	2012 年末
按国际财务报告准则	4,202,152,074.18	3,318,266,875.59	28,065,331,196.24	24,733,344,763.13
按中国会计准则	4,202,152,074.18	3,318,266,875.59	26,725,501,967.24	23,393,515,534.13
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中：商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

3、非经常性损益项目及金额

单位：元

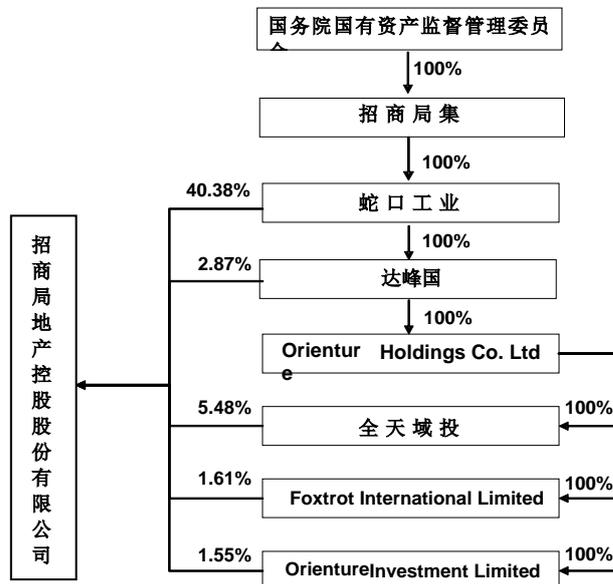
非经常性损益项目	2013 年	2012 年	2011 年
非流动资产处置损益	256,255,563.72	-1,407,797.62	-256,439.00
政府补贴	33,800,048.66	16,352,111.12	1,876,900.00
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	11,630,003.67		
其它营业外收支净额	-3,883,513.02	-49,804,571.52	100,717,124.00
所得税的影响	-7,253,985.40	2,766,668.96	-192,214.00
少数股东损益的影响	-11,574,272.10	2,887,287.63	-598,846.00
合计	278,973,845.53	-29,206,301.43	101,546,525.00

4、前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	59,052 户（A 股 49,776，B 股 9,276）		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	69,317 户（A 股 59,549，B 股 9,768）				
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	693,419,317	无	693,419,317	无	无	无
全天域投资	境外法人	5.48	94,144,050	无	94,144,050	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.90	49,887,284	152,378	49,242,245	645,039	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	27,720,000	无	27,720,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	26,603,145	无	26,603,145	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	1.05	18,000,000	7,988,882	无	18,000,000	无	无
广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.82	14,152,047	3,152,047	无	14,152,047	无	无
新华人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	0.81	13,865,592	13,865,592	无	13,865,592	无	无

GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	0.75	12,873,191	386,431	无	12,873,191	无	无
广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.70	12,000,000	12,000,000	无	12,000,000	无	无
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		年末持有无限售条件股份数量			股份种类			
富国天博创新主题股票型证券投资基金		18,000,000			A 股			
广发小盘成长股票型证券投资基金		14,152,047			A 股			
新华人寿保险股份有限公司		13,865,592			A 股			
GOLDEN CHINA MASTER FUND		12,873,191			B 股			
广发聚富开放式证券投资基金		12,000,000			A 股			
挪威中央银行		11,394,794			A 股			
全国社保基金一一八组合		9,943,818			A 股			
BOCI SECURITIES LIMITED		9,756,100			B 股			
银华深证 100 指数分级证券投资基金		8,745,733			A 股			
VALUE PARTNERS CLASSIC FUND		7,557,460			B 股			
蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 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 49,242,245 股由达峰国际以前年度委托买入。广发小盘成长股票型证券投资基金与广发聚富开放式证券投资基金属于一个基金管理公司。								

5、报告期末，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

(一) 概述

1、市场回顾

2013 年全球经济逐步摆脱金融危机阴霾，保持稳中向好的运行态势。中国经济经历了改革开放以来

30 余年的高速增长后，进入平稳发展期。中央政府在防范经济下行风险的同时，更强调推进经济结构的调整，提高经济发展的质量与效益，在“稳增长、调结构、促改革”中寻求平衡点。

2013 年，中国房地产市场总体平稳向好，主要指标增速均出现回升。全国商品房销售面积 130,551 万平方米，销售额 81,428 亿元，达历史最高水平，同比分别增长 17.3%和 26.3%。在销售回暖的态势下，全年新开工面积反弹强劲，土地购置面积有所增长，土地价格迅速攀升。市场的变化催生了行业的转型，房地产开发企业纷纷开始寻找新行业背景下新的成长动力。

2、公司的战略目标

报告期内，公司在未来五年实现“千亿收入、百亿利润”发展目标的基础上，进一步明确了“在城市化进程中创造竞争优势，形成独具特色的商业运作模式和核心能力的新时期战略目标”，并将努力成为“百年招商，家在情在”的可持续发展的房地产综合开发企业。公司旗下的主要业务板块随之进行了各自战略任务的修订和调整。

境外上市平台——招商置地，中短期内将以住宅开发、加快周转为主要策略，夯实规模基础。通过充分发挥融资平台的功能，为公司发展提供强有力的支持。

商业地产运营平台——招商商置，将积极推广配合住宅业务拓展和品质提升的商业地产。通过提升商业资产运营效率、创新商业模式、创造商业地产管理品牌，培育未来公司规模发展趋于稳定时新的利润增长点。

智慧服务平台——招商局物业，将完成由传统物业服务模式向社区生活服务模式的转变。通过“智慧社区”的建设，实现社区金融服务、社区资产经营、社区生活的专业化运营，打造公司新的商业模式。

在境内与境外双引擎驱动、住宅与商业两翼齐飞、地产与金融协同发展的思路指导下，招商地产将通过提升资源获取、客户把握等策略能力，强化绿色技术、红色服务等创造能力，追求有质量、均衡和风险控制的增长。

3、报告期公司的战略实施情况

报告期内，公司以反向收购方式向境外上市平台注入位于广州、佛山、重庆、南京四个城市的 11 个房地产项目，完成其向上市房企的转型并更名为招商置地。随后招商置地迅速启动并顺利完成 5 亿美元 5 年期信用增强债券的发行，票面利率为 4.021%。

招商商置运作更趋实体化，发展模式日渐清晰。报告期内，传统租赁业务稳步增长；酒店管理公司正式挂牌，北京康莱德、漳州美伦山庄、深圳蛇口希尔顿南海酒店陆续投入运营；备受瞩目的深圳蛇口海上世界城市综合体于 12 月全新揭幕，集商务办公、休闲娱乐、餐饮购物、酒店、度假、居住、文化艺术于一体，成为深圳城市更新的典范之作，试营业初期便迎来了超大人流量，成功打响公司滨海新城的商业品牌。

招商物业在互联网思维引导下突破传统物业服务模式，上线数字化、集成化、智慧化服务应用平台——“到家网”，打造线上线下并举的“数字化生活、数字化服务”的现代物业服务模式。通过电话、电脑、移动 APP 等终端与客户多渠道信息友好交互。目前，到家网在深圳 12 个小区试点运营，集成了招商银行、苏宁电器等 60 多家知名机构开展社区服务，对社区 O2O 生活服务模式进行了创新探索。

坚持多元化融资和安全稳健的财务管理是公司资金管理的优势所在。公司对资本市场保持高度敏锐，在第一时间快速启动 A 股资产重组，拟通过发行股票购买大股东的优质资产，以进一步优化公司的资本结构。得益于对资金的前瞻性安排与管理以及招商置地的一系列资本运作，公司全年综合资金成本 5.23%，同比下降 0.76 个百分点。

公司通过多手段管控成本，除提高集团战略采购比重，增加限额设计的应用外，重点开展了标准化产品落地推广工作，以“标准先行，刚性执行”的要求提高标准化覆盖率。以苏州依山郡应用 I-Love 系列（首置首改实用型居所）标准化为例，该项目在获取地块后 7 个月内实现销售，开盘去化率近 7 成。标准化的应用不但加快了项目周转速度，而且有效控制了成本。公司 2013 年每平方米建筑面积的建安成本同比下降近 100 元。

公司成功举办主题为“绿色家园·生态城镇”的第十届中外绿色人居论坛，以深圳蛇口片区 30 年综合开发经验为出发点，深化业界对绿色新城镇发展的思考和探讨。为提升绿色技术研发能力，公司成立了绿色研发与应用中心。2013 年，公司总部所在地深圳蛇口南海意库 3 号楼荣获国家绿色建筑最高奖项——全国绿色建筑创新一等奖与绿色建筑三星运营标识，成为全国绿色建筑的典范。报告期末，公司已获得绿色认证的项目共 27 个，总建筑面积逾 200 万平方米。未来，公司所有住宅项目都将达到国家绿色建筑星级标准。

报告期内，公司品牌体系升级工作全面启动，通过品牌标准化输出、品牌推广平台建设、品牌活动策划等全力推动公司知名度和美誉度的提升。公司官方网站、微博、微信全新上线，成为展示公司品牌、企业文化的重要平台。

报告期内，公司的管理成果获得了广泛认可。获得中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心评选的“2013 中国房地产开发企业 20 强”、“2013 中国房地产开发企业经营绩效 10 强”、“2013 中国房地产开发企业综合发展 10 强”称号；连续十一年蝉联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评选的“2013 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，并获得“2013 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”和“2013 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”；连续九年获由《经济观察报》和新浪乐居联合评选的“中国蓝筹地产企业”称号；获得由《21 世纪经济报道》评选的“中国企业公民大奖”，由《21 世纪经济报道》、21 世纪 GNH 研究中心评选的“2013 年度中国最佳幸福社区实践案例奖”。

（二）公司未来发展的展望

1、行业发展趋势和竞争格局

2014 年，将是充满变数的一年。世界经济缓慢复苏，国内经济弱周期仍在持续；作为全面深化改革的开局之年，稳中求进、改革创新是经济工作的重点。对于房地产市场，新一届政府强调让市场发挥调节作用，通过“市场配置”和“政府保障”相结合的住房供应体系，来满足不同阶层的住房需求；借助区别城市情况的分类调控和住房供应与需求的双向调控，来促进房地产市场持续健康发展。在政策面逐步明朗、真实住宅需求仍然旺盛、城镇化进程仍未见顶、新型多元化房地产需求层出不穷的大背景下，公司认为房地产开发行业的中长期前景仍然良好。

“分化”将成为 2014 年行业发展的关键词。调控政策因地制宜、分类施策；投机客逐步减少，刚需客形成细分；一线城市土地稀缺、区位价值突显，二三线城市冷热不均、部分存在供应过剩风险；房企梯

队差距拉大，竞争格局日趋加剧。为应对行业风险，品牌房企纷纷开启转型之路，探索新模式，寻求新定位，移动互联网、物联网、大数据等新经济元素将打破房地产业务运作的传统套路，重塑房地产行业的发展模式。

面对行业前有标兵、后有追兵的竞争格局，公司有着强烈的危机感，但更充满了求进求变的压力和动力，公司将坚持中长期可持续发展的基本战略，塑造并深化独特的经营模式，为股东创造更大的价值。

2、经营计划

2014 年，公司将以“人为本、客为先，重执行、勇创新”为核心，认清市场和行业发展形势，深入贯彻中长期战略目标，持续稳中求进地成长。公司将围绕客户需求展开经营管理，全力转向以客户为中心的企业。公司将全面强化团队的执行力，通过全业务领域的创新实践，突破增长瓶颈。

在上述思想指导下，公司详细梳理并均衡调整了产品结构、区域分布等情况，对各项目所在城市的供需进行合理判断，结合对公司经营管理能力的充分估计，制定了基于现金流管理的动态经营计划。既有在良好市场形势下的积极安排，也有行业出现较大风险时的防御策略，力争在稳健的前提下寻求可能的进取机会。公司全年房地产签约销售金额计划突破 500 亿元，计划新开工面积 548 万平米、竣工面积 294 万平米、年末在建面积 990 万平米。

3、可能面临的风险

经历了 2013 年的回暖行情，房地产市场的量价已处于历史高位，下行风险不断增加；土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存量大，存在供应过剩的风险。此外，自美联储宣布逐步退出量化宽松政策以来，市场面临流动性紧缩的考验，利率保持高位或仍将上行；如此的营商环境，增加了房地产开发企业资金、成本、销售等多方面的压力。

4、公司应对策略与重点工作

在中国经济步入新的发展时期和房地产业面临分化调整大格局下，公司必须保持清醒的头脑和冷静并具前瞻性的判断与决策。在公司管理体制变革和经营机制创新方面寻求突破。在积极发展和风险管控方面努力平衡，在模式创新和智慧增长方面开创新篇。

虽然行业进入分化调整期，但不同的区域、不同的产品组合仍然存在不同的市场机会，公司将制定一系列积极的应对策略，深入发掘和捕捉其中可能的机会。

公司 2014 年资源拓展的重点将转移至已进入城市的深耕，并实现业务领域的探索和创新。公司将深入研究分化背景下各城市可能的机会，根据不同的城市特点采取相应的发展策略。精耕细作一线城市并寻求拓展模式的创新；深耕发展准一线及二线城市；机会参与三四线城市。招商置地将继续在广州、佛山、南京和重庆做大市场份额，关注“明日之星”城市，并积极尝试海外业务，在招商局集团业务所涉的国际市场中，探寻房地产业务的新市场机会。

公司将充分发挥 A 股与招商置地双融资平台的优势，坚持资本市场与货币市场并举的融资策略，构建全方位融资体系。一方面，保持融资成本优势，优化资本结构，合理匹配债务融资规模；另一方面，深化与境内外银行、保险等金融机构的合作，积极研究和创新金融产品。公司还将探索产融结合的新路径，力争取得较大突破。

2014 年，公司将在坚持全产品线基本战略的前提下，进一步调整产品结构，加大中小户型产品的供应。在产品标准化的有效支撑下，全面推广应用住宅刚需 i-Love 与改善型 i-Hope 系列标准化产品，并增加精装修标准化交楼项目。所有大盘项目首期、新获取“短平快”住宅项目标准化产品应用率要求达 80%以上。此外，将继续加大战略采购执行力度，提高战略采购率，强化成本限额管理，扩大成本竞争优势。

招商商置将巩固加强海上世界的经营管理并提升其品牌影响力，在中国沿海城市择机扩大投资并实现可能的复制；总结产业园运营管理经验，寻求机会与相关方合作开发有影响力的产业新城。加大健康养生地产专题研究，并将研究成果积极落地，力争实现项目开花结果；提升酒店管理公司的经营管理能力，全面建立商业运营管理公司，塑造优质的商业管理品牌。

招商物业将依托于招商局集团地产、金融、物流、酒店、园区服务等优势资源，携手社会知名机构，共同打造社区“智慧服务集成平台”并扩大运用范围，实现社区综合服务的专业化运营，进一步提升物业服务在房地产开发链中的商业价值。

以“促进员工价值实现，提升组织效能”为公司贯彻落实“人为本”的主要方向。2014 年，公司将大力推进人文关怀和员工能力培养，强化绩效考核，激励价值创造，打造“狼性”战斗团队。通过加强人才规划和盘点、完善内部人才市场运营，加强优质人才供应；通过组建招商地产培训学院，推进“头狼计划”等培训项目，提升组织和员工能力；通过建立问责机制，推进个人绩效管理，完善重点覆盖、长短结合、正负互补的激励体系，提升组织活力和效能；通过丰富非货币化激励措施及开展员工关怀活动，营造“简单、阳光、高效”的组织氛围，提升员工敬业度水平。

2014 年是招商地产成立三十周年。公司将借此传承着招商局百年文化的招商地产品牌战略的实施，全面升级品牌价值体系。通过多元化品牌宣传推广、品牌创新维护等措施，为公司注入新鲜活力，助力公司价值全面提升。

四、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

本年度，经公司第七届董事会 2013 年第三次临时会议批准，并获公司第七届监事会第八次会议决议认可，公司对应收款项坏账准备的会计估计进行了变更。

公司董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要，本次会计估计变更使应收款项计提坏账准备的方法更为合理，体现了谨慎性原则，能够更加客观的反映公司应收款项的实际情况。

本次应收款项计提坏账准备的变更自 2013 年 6 月 30 日起执行，导致本报告期计提的坏账准备比变更前增加约 402 万元。

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

不适用

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

本年度新纳入合并范围的公司共 34 家，其中 20 家是房地产项目公司，其余 14 家主要是新设立的境

外投资公司。

本年度不再纳入合并范围的公司是深圳招商华侨城投资有限公司和招商局地产（镇江）有限公司。

合并报表范围变化详见财务报告部分附注五（二）。

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

不适用