

2019
中国上市公司
品牌价值榜

中国上市公司品牌价值榜

Brand Value List of Chinese Listed Companies

地 产 TOP 100 2019

分析报告

研究机构 |



清华经管学院 | 中国企业研究中心
Tsinghua SEM | China Business Research Center



出品机构 |



NBD
每日经济新闻



铭刻地产
Moke Real Estate

2019年9月5日

清华大学经济管理学院 中国企业研究中心

中国企业研究中心成立于2000年，旨在中国经济全面走向市场化和国际化的大背景下为中国企业的改革与发展提供学术支持。中心被国家教育部列入把清华大学建设成世界一流大学的规划中，中心行政上隶属于清华大学经济管理学院，运作上实行中心主任负责制。中心的核心研究团队成员包括清华大学经济管理学院和海外高校的教授，以及政府和企业的资深管理专家。

中心以清华大学经济管理学院的学术优势为基础，以管理理论与企业实践紧密结合为原则开展如下工作：

1. 组织并实施与企业管理相关的并带有普遍性的应用基础项目研究；
2. 组织并实施企业管理实践中提出的应用项目研究；
3. 组织并承办各种与企业管理相关的专题论坛；
4. 组织并承办各种有关中国企业问题的学术研讨会议；
5. 发布各行业用户满意指数；
6. 发布公司品牌价值评估结果；
7. 为企业提供管理咨询服务。



每日经济新闻

财媒典范 智媒高点

15年砥砺前行，10年逆势发展，每日经济新闻已成为中国最具影响力、权威性、公信力财经全媒体之一。

每日经济新闻创刊于2004年12月9日，是由国家新闻出版总署批准成立的一张全国公开发行的财经类日报，主管和主办为成都传媒集团。从2008年起，每经坚定不移地走“媒体融合发展”道路，从单一报纸向全媒体平台迈进，时至今日其传播集群已经构成了触及6000万用户的影响力，用户遍及全球205个国家和地区，全媒体年阅读总量超过100亿！

2014年、2015年、2016年，每经连续三年获得“中国报纸移动传播百强榜”财经类报纸第一名；2017年、2018年，又连续获得了“中国报纸融合传播百强榜”市场类财经媒体第一名。此外，每经历年来还连续获得腾讯微信、新浪微博、网易新闻、中广协、美通社等机构颁发的重量级奖项，市场美誉度、影响力稳居国内财经传媒第一阵容。

国内一流，国际知名——这是每经发展的愿景，从2018年起每经开启了“智媒”“国际化”两大战略，核心是技术引领，传媒、智库、产业、投资四轮驱动。未来，每经将着力塑造财经媒体新生态，借以实现从优势传媒企业到文化企业巨擘的历史跨越！

每经智库是国内知名的媒体智库，是每日经济新闻未来发展的四大战略之一。对内承担着探索“媒体+智库”新型可持续发展之路的职责，对外担负着为各级政府、企业、社会建言献策、治理咨询、公共服务的责任，以期通过更多元的方式，助力中国高质量发展，促进国内外进行广泛的交流合作。

近年来，每经智库依托每日经济新闻一流的资源整合能力，与清华大学中国企业研究中心、太和智库、GaWC、全球城市竞争力项目、上海交通大学、法国里昂商学院、新加坡国立大学等众多国内外著名智库、高校、政府和企业进行了广泛深入的合作，打造出了“中国上市公司品牌价值榜”、“全国城市双创指数”、《中国城市轨道交通潜力发展报告》、《强影之路——中国电影产业供给侧改革白皮书》等一系列涵盖宏观经济、区域经济、产业经济、资本市场、消费市场等领域的智库产品和论坛活动，形成了品牌，在社会上产生了广泛的影响。

目前，每经智库已建立起中国智慧物流研究院、天府智库、环球数娱经济研究院、汽车研究院等近10个分支机构。未来，每经智库将在全球格局中，以国际化视野，勇立时代潮头，胸怀天下大势，持续提升参与全球治理、公共外交、经贸合作、人文交流等议题的能力和经历，打造“特色鲜明、制度创新、引领发展”的专业化高端智库，做新时代创新型国际智库的引领者。

目录

CONTENTS

- ◆ 引言
- ◆ 2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100
- ◆ 2019中国地产上市公司品牌价值榜分析
- ◆ 中国地产上市公司品牌价值评估理论与方法
- ◆ 中国地产上市公司品牌价值榜特点

引言

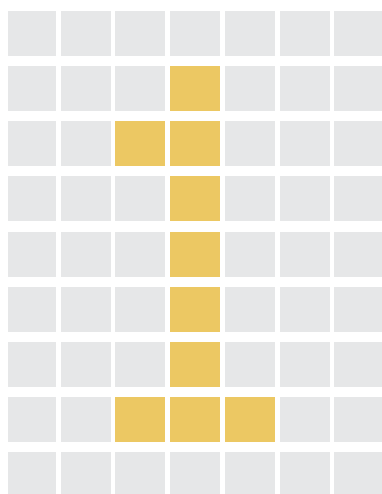
INTRODUCTION

伴随着政府“稳”字当先的调控政策，当下中国房地产市场整体保持平稳健康运行。在调控时期，粗放式增长渐行渐远，房企之间的竞争日益激烈，品牌开始在竞争中发挥出越来越重要的作用，房企自身的品牌意识也不断增强。

品牌是一个企业能够长久发展的生命与灵魂，更是一个国家竞争力和国际地位的核心体现。中国经济实力的不断强大，为品牌的培育和强化孕育了机会，同时，一批有实力的中国房地产企业的品牌价值不断攀升，正在助力中国经济健康成长。

中国上市公司代表了中国经济的先锋与活力，地产上市公司的品牌影响力，在较大程度上折射出中国房地产行业的品牌影响力。有鉴于此，清华大学经济管理学院中国企业研究中心与每日经济新闻、每经智库深度合作，发挥清华大学经济管理学院中国企业研究中心多年积累的品牌理论研究优势，以及每日经济新闻、每经智库对资本市场敏锐的洞察力，对中国地产上市公司的品牌价值进行了深入的研究，开发出2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100。

中国地产上市公司品牌价值榜对地产企业的品牌发展壮大具有重要意义：它可以为上榜的地产企业更清晰地了解本企业品牌的发展状况，为其动态跟踪品牌的投资绩效和提升品牌管理效率提供参考；还可以激励未上榜的企业向优势品牌企业学习，持续提升品牌价值；同时也可以为学术界开展品牌价值的理论研究，为政府制定更有效的房地产政策提供支持。



2019中国地产上市公司品牌价值榜 Top100

TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

截止到2018年12月31日，中国内地共有203家主营业务为房地产开发的上市公司。根据WIND数据库上市公司年报统计，这些房地产上市公司2018年总营业收入为44256.49亿元，总营业利润为9340.13亿元。入围2019中国房地产上市公司品牌价值榜Top100的企业2018年营业收入总计为41295.47亿元，营业利润总计为8784.36亿元，分别占中国地产上市公司营业收入总量的93.31%，营业利润总量的94.05%。



TOP100

BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE

LISTED COMPANIES IN 2019

| 排名 | 公司 | 品牌价值 |
|----|--------------------|-----------|
| | | 单位: 亿元人民币 |
| 1 | 中国恒大 03333.HK | 1447.51 |
| 2 | 万科A 000002.SZ | 1154.98 |
| 3 | 碧桂园 02007.HK | 1001.80 |
| 4 | 中国海外发展 00688.HK | 757.33 |
| 5 | 保利地产 600048.SH | 736.79 |
| 6 | 华润置地 01109.HK | 596.87 |
| 7 | 绿地控股 600606.SH | 479.43 |
| 8 | 世茂房地产 00813.HK | 397.93 |
| 9 | 龙湖集团 00960.HK | 395.01 |
| 10 | 招商蛇口 001979.SZ | 386.62 |
| 11 | 雅居乐集团 03383.HK | 315.29 |
| 12 | 富力地产 02777.HK | 299.43 |
| 13 | 华夏幸福 600340.SH | 271.41 |
| 14 | 融创中国 01918.HK | 232.36 |
| 15 | 华侨城A 000069.SZ | 218.05 |
| 16 | 金地集团 600383.SH | 199.02 |
| 17 | 远洋集团 03377.HK | 183.70 |
| 18 | 中国金茂 00817.HK | 178.16 |
| 19 | 荣盛发展 002146.SZ | 168.64 |
| 20 | 龙光地产 03380.HK | 165.83 |



TOP100

BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE

LISTED COMPANIES IN 2019

| 排名 | 公司 | | 品牌价值 |
|----|--------------------|--|-----------|
| | | | 单位: 亿元人民币 |
| 21 | 旭辉控股集团 00884.HK | | 157.55 |
| 22 | 时代中国控股 01233.HK | | 133.23 |
| 23 | 绿城中国 03900.HK | | 130.41 |
| 24 | 金科股份 000656.SZ | | 118.57 |
| 25 | 首开股份 600376.SH | | 117.24 |
| 26 | 禹洲地产 01628.HK | | 114.20 |
| 27 | 越秀地产 00123.HK | | 108.21 |
| 28 | 金融街 000402.SZ | | 107.17 |
| 29 | 佳兆业集团 01638.HK | | 106.17 |
| 30 | 阳光城 000671.SZ | | 101.70 |
| 31 | 融信中国 03301.HK | | 98.74 |
| 32 | 泰禾集团 000732.SZ | | 95.57 |
| 33 | 中国奥园 03883.HK | | 90.39 |
| 34 | 中天金融 000540.SZ | | 88.03 |
| 35 | 中南建设 000961.SZ | | 85.88 |
| 36 | 美的置业 03990.HK | | 82.35 |
| 37 | 中骏集团控股 01966.HK | | 81.10 |
| 38 | 宝龙地产 01238.HK | | 80.01 |
| 39 | 首创置业 02868.HK | | 66.74 |
| 40 | 华发股份 600325.SH | | 65.23 |



TOP100

BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE

LISTED COMPANIES IN 2019

| 排名 | 公司 | | 品牌价值 |
|----|--------------------|--|-----------|
| | | | 单位: 亿元人民币 |
| 41 | 建业地产 00832.HK | | 62.09 |
| 42 | 滨江集团 002244.SZ | | 61.95 |
| 43 | 深圳控股 00604.HK | | 61.50 |
| 44 | 陆家嘴 600663.SH | | 60.45 |
| 45 | 合景泰富集团 01813.HK | | 60.35 |
| 46 | 光明地产 600708.SH | | 59.75 |
| 47 | 合生创展集团 00754.HK | | 58.56 |
| 48 | 泛海控股 000046.SZ | | 57.00 |
| 49 | 新湖中宝 600208.SH | | 56.77 |
| 50 | 大悦城 000031.SZ | | 53.27 |
| 51 | 北京城建 600266.SH | | 51.61 |
| 52 | 蓝光发展 600466.SH | | 50.99 |
| 53 | 花样年控股 01777.HK | | 45.34 |
| 54 | 信达地产 600657.SH | | 45.04 |
| 55 | 弘阳地产 01996.HK | | 42.22 |
| 56 | 五矿地产 00230.HK | | 42.03 |
| 57 | 北辰实业 601588.SH | | 41.93 |
| 58 | 国瑞置业 02329.HK | | 41.50 |
| 59 | 华南城 01668.HK | | 39.51 |
| 60 | 当代置业 01107.HK | | 38.59 |



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

| 排名 | 公司 | 品牌价值 |
|----|--------------------|-----------|
| | | 单位: 亿元人民币 |
| 61 | 福星股份 000926.SZ | 37.07 |
| 62 | 华远地产 600743.SH | 36.26 |
| 63 | 鑫苑置业 XIN.N | 35.98 |
| 64 | 广宇发展 000537.SZ | 35.83 |
| 65 | 云南城投 600239.SH | 35.36 |
| 66 | 景瑞控股 01862.HK | 34.78 |
| 67 | 北大资源 00618.HK | 33.60 |
| 68 | 大名城 600094.SH | 32.05 |
| 69 | 中华企业 600675.SH | 30.71 |
| 70 | 亿达中国 03639.HK | 30.34 |
| 71 | 佳源国际控股 02768.HK | 30.19 |
| 72 | 力高集团 01622.HK | 29.50 |
| 73 | 城投控股 600649.SH | 28.14 |
| 74 | 冠城大通 600067.SH | 27.99 |
| 75 | 海航基础 600515.SH | 26.54 |
| 76 | 迪马股份 600565.SH | 25.48 |
| 77 | SOHO中国 00410.HK | 25.15 |
| 78 | 中洲控股 000042.SZ | 25.05 |
| 79 | 京投发展 600683.SH | 24.78 |
| 80 | 上实发展 600748.SH | 24.33 |



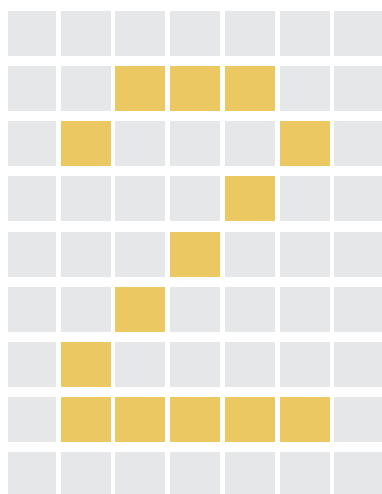
2019
中国上市公司
品牌价值榜

TOP100

BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE

LISTED COMPANIES IN 2019

| 排名 | 公司 | 品牌价值 |
|-----|---------------------|-----------|
| | | 单位: 亿元人民币 |
| 81 | 新华联 000620.SZ | 22.91 |
| 82 | 阳光100中国 02608.HK | 22.86 |
| 83 | 绿景中国地产 00095.HK | 22.04 |
| 84 | 南京高科 600064.SH | 21.75 |
| 85 | 顺发恒业 000631.SZ | 21.70 |
| 86 | 苏宁环球 000718.SZ | 21.03 |
| 87 | 香江控股 600162.SH | 20.78 |
| 88 | 鲁商发展 600223.SH | 20.46 |
| 89 | 黑牡丹 600510.SH | 19.18 |
| 90 | 华联控股 000036.SZ | 18.56 |
| 91 | 美好置业 000667.SZ | 18.10 |
| 92 | 深振业A 000006.SZ | 17.08 |
| 93 | 万业企业 600641.SH | 16.80 |
| 94 | 苏州高新 600736.SH | 16.49 |
| 95 | 格力地产 600185.SH | 16.44 |
| 96 | 珠江实业 600684.SH | 16.10 |
| 97 | 毅德国际 01396.HK | 14.52 |
| 98 | 中交地产 000736.SZ | 14.01 |
| 99 | 嘉凯城 000918.SZ | 13.80 |
| 100 | 天房发展 600322.SH | 13.62 |



2019中国地产上市公司品牌价值榜 分析

TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100的总体品牌价值为13622.48亿元。其中，排名第一的公司品牌价值达到1447.51亿元，排名第100的公司品牌价值为13.62亿元，前者约为后者的106倍。

在2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100中，排名前25位公司的品牌价值总计为10243.16亿元，比2018年增长了16.19%。这说明中国地产上市公司第一梯队企业的品牌价值在稳步增长。排名前3位的企业是恒大、万科和碧桂园，总体品牌价值占Top25品牌价值总量的35%，比2018年的30%提高了5个百分点。

在2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100中，品牌价值突破了1000亿元人民币的公司有三家，它们的总体品牌价值为3604.28亿元，占Top100总体品牌价值的26.46%。品牌价值在100-999亿元的公司有27家，它们的总体品牌价值为7176.33亿元，占Top100总体品牌价值的52.68%。品牌价值在100亿元以下的公司有70家，它们的总体品牌价值为2841.87亿元，占Top100总体品牌价值的20.86%。

根据比率分析，可以更好地了解2019年中国地产上市公司品牌价值榜Top100中品牌价值的分布（见图1和图2）：排名在前20%（第1位~第20位）的企业品牌价值合计为9586.14亿元，占Top100的70.37%；排名第二个20%（第21位~第40位）的企业品牌价值合计为2028.51亿元，占Top100的14.89%；排名第三个20%（第41位~第60位）的企业品牌价值合计为1030.46亿元，占Top100的7.56%；排名第四个20%（第61位~第80位）的企业品牌价值合计



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

为609.14亿元，占Top100的4.47%；排名最后一个20%（第81位~第100位）的企业品牌价值合计为368.53亿元，占Top100的2.70%。

图1：2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100价值分布（亿元）

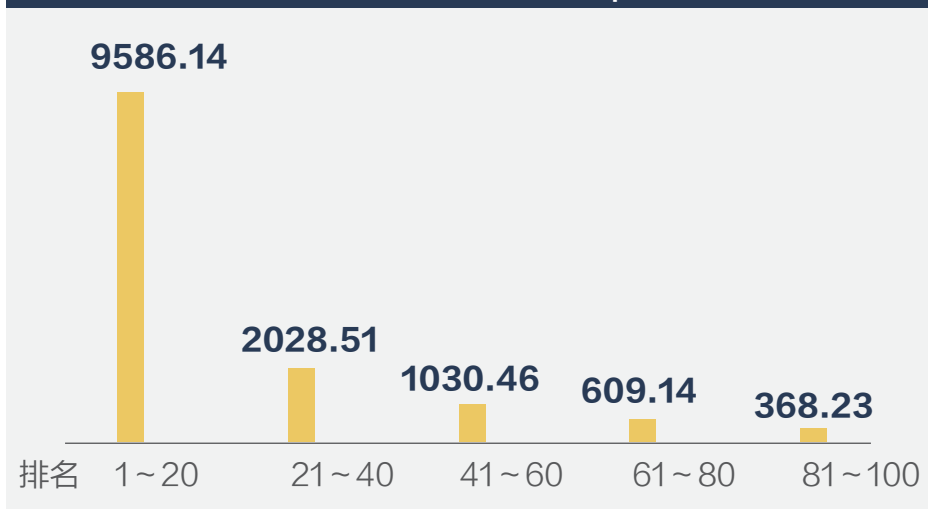
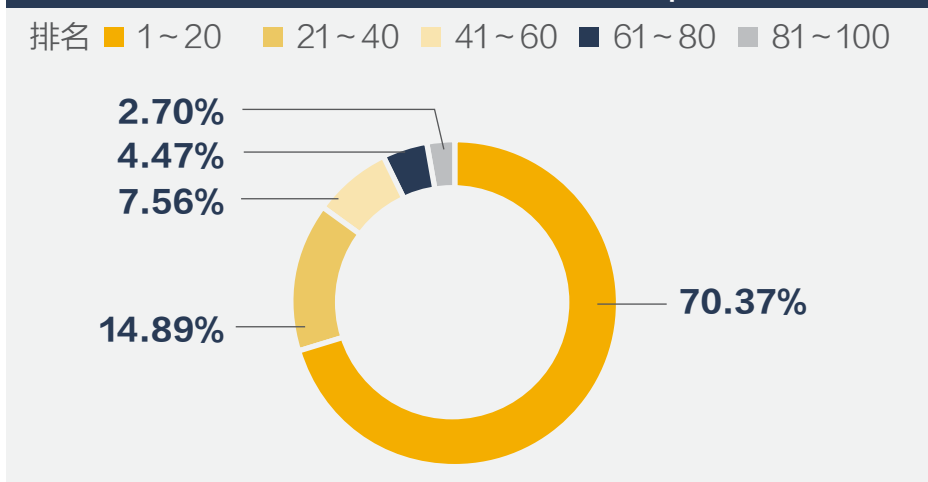


图2：2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100比率分析





TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

从地域上看，在2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100中，上榜企业最多的地域是广东，有25家，在数量上占Top100的25%，也就是四分之一；合计品牌价值为6659.32亿元，占Top100总体品牌价值的48.88%，接近一半。上榜企业数量排在第二位的是北京市，有16家企业上榜，占Top100的16%，约六分之一；合计品牌价值为1288.70亿元，占Top100品牌价值的9.46%，接近十分之一。

需要说明的是，在2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100中，有11家中国内地企业在香港注册并上市，它们合计品牌价值为2310.90亿元人民币，占Top100总体品牌价值的16.96%，排在第二位，仅随广东之后。

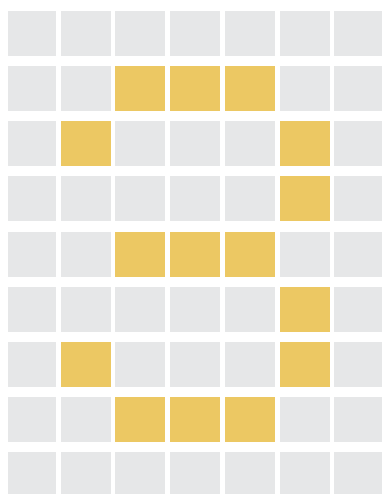
总体来看，2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100的地域分布有一个明显的特点（见表2）：地域上高度集中。广东、香港、北京和上海这四个一类地区就有65家，接近占Top100的三分之二；品牌价值总计为11465.91亿元人民币，占Top100的84.17%。河北、福建、浙江、天津、江苏和重庆这六个二类地区则有24家企业上榜，占Top100的四分之一；品牌价值总计为1744.85亿元，占Top100的12.81%。一类地区和二类地区两者相加共10个地区，品牌价值总计为13210.76亿元，占Top100的96.98%。其他三类地区包括9个地区11家企业入围，总体品牌价值为411.72亿元，占Top100的3.02%。其他地区没有企业入围。



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

表2：2019中国地产上市公司品牌价值榜Top100区域分布

| 区域 | 上榜企业数量 (家) | 品牌价值 (亿元) | 合计 (亿元) | 占比 |
|-----------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
| 广东 | 25 | 6659.32 | 11465.91 | 84.17% |
| 香港 | 11 | 2334.05 | | |
| 北京 | 16 | 1288.70 | | |
| 上海 | 13 | 1183.84 | | |
| 河北 | 2 | 440.05 | 1744.85 | 12.81% |
| 福建 | 4 | 339.46 | | |
| 浙江 | 5 | 287.72 | | |
| 天津 | 3 | 281.81 | | |
| 江苏 | 7 | 237.75 | | |
| 重庆 | 3 | 158.06 | | |
| 贵州 | 1 | 88.03 | 411.72 | 3.02% |
| 河南 | 1 | 62.09 | | |
| 云南 | 2 | 53.46 | | |
| 四川 | 1 | 50.99 | | |
| 吉林 | 2 | 42.74 | | |
| 湖北 | 1 | 37.07 | | |
| 辽宁 | 1 | 30.34 | | |
| 海南 | 1 | 26.54 | | |
| 山东 | 1 | 20.46 | | |
| 总计 | 100 | 13622.48 | 411.72 | 3.02% |



中国地产上市公司品牌价值 评估理论与方法

TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

筛选参评公司并建立数据库

我们以2018年12月31日为截止日期，选取在此日期前上市的地产行业的全部A股公司，包括上海证券交易所、深圳证券交易所全部地产上市公司；同时包括在香港联合交易所(HKEX)、纽约证券交易所(NYSE)、全美证券交易所(AMEX)、纳斯达克证券市场(NASDAQ)、伦敦证券交易所(LSE)、及新加坡交易所 (SGX)等上市交易的中国内地地产公司，共计203家公司。

然后我们依据WIND数据库中上述公司的财务会计数据，结合这些公司在交易所等官方网站披露的年度报告信息，整理出近五年的年度营业收入和营业利润等数据，并从WIND数据库导出近三年36个月的月末股市市值数据，计算出每年的平均市值。

我们选用的财务会计数据的时间窗口期原则上为最近五年。需要说明的是，考虑到榜单的完整性，我们没有剔除窗口期内买壳上市公司和近两年内首发上市的公司，但此类公司中少量公司的会计数据不足5年。对于买壳上市公司，我们区分了目标公司和壳公司的数据，采用人工采集方式搜集买壳前目标公司的会计数据。



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

评估模型

在评估地产上市公司的品牌价值时，我们首先综合考虑了企业连续五年披露的数据，计算出企业当期的均衡财务收益；然后，根据我们的专家系统，评估地产行业品牌对财务收益的贡献比率，计算出品牌为公司带来的当期均衡财务收益；再后，我们基于地产上市公司在股市上的表现，评估地产行业的发展前景和该公司在地产行业中的竞争地位，获得用于判断该公司品牌未来收益前景的品牌收益强度，最终得到品牌价值。其计算基本公式为：

$$V = BE \times BR \times BP$$

其中：V—品牌价值（Brand Value）

BE—当期均衡财务收益（Business Earning）

BR—行业品牌贡献比率（Brand Retention）

BP—品牌收益强度（Brand Potential）

具体来说，品牌价值的计算包含三个步骤：

第一步

计算企业当期均衡财务收益。我们对数据库中地产行业上市公司以往五年的财务数据进行分析和计算，综合考虑企业成长性、营业收入、营业利润等情况，并剔除经济波动因素，获得企业当期均衡财务收益。



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

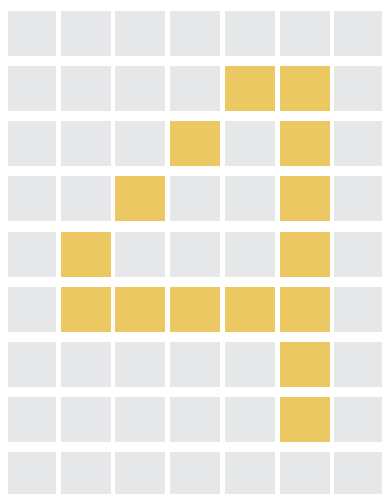
第二步

分析品牌对企业财务收益的贡献率。我们依据行业研究和专家系统，评估地产行业的品牌贡献率，将地产行业的品牌贡献率乘以企业当期均衡财务收益，就获得了源自品牌的企业当期均衡财务收益。

第三步

计算品牌收益强度。我们通过统计地产行业上市公司股价的变动和大盘的变动，来研究企业的当前绩效和未来前景，并在此基础上确定出用于计算品牌未来收益的系数——品牌收益强度。

最后，我们将品牌当期均衡财务收益乘以品牌收益强度，得到品牌价值。



中国地产上市公司品牌价值榜 特点

TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019



TOP100
BRAND VALUE LIST OF CHINA REAL ESTATE
LISTED COMPANIES IN 2019

2019年中国地产上市公司品牌价值榜以清华大学经济管理学院中国企业研究中心的学术研究积累为基础，集理论、数据、智库三位一体开发出来的。具体来说，有如下几个特点：

■ 以多维度科学理论作为支撑

榜单的计算原理为基于财务要素的品牌资产价值收益评估法，即品牌价值是品牌能够为企业带来的当前和长期的超额收益。同时，我们也充分吸取了国际品牌价值研究的最新成果，运用多种方法，从多个维度为榜单建设提供了理论支撑，以便保证榜单的科学性。

■ 以地产行业上市公司的客观数据作为评估基础

榜单计算的基础财务数据主要来自WIND数据库中经过审计的地产上市公司数据和实时的股市数据，包括上市公司披露的财务数据和资本市场对上市公司市值的长期评估数据。研究采用多个能反应企业品牌价值的相关数据，按照相关比例匹配，结合产业研究积累，并且在同行业中进行对比分析，以便保证榜单的客观性。

■ 通过第三方研究机构中立评估

中国地产行业上市公司品牌价值榜的评估方法和具体评估都是由清华大学经济管理学院中国企业研究中心完成的。在评估过程中不接受任何相关企业的询问和联系，以便保证榜单的公正性。

■ 借助行业和专业智库提供保障

在此次的榜单研究中，我们拥有来自三十多个行业的300余位业界专家和来自十余所高校的知名学者组成的专业品牌智库，以便保证榜单的专业性。



中国上市公司品牌价值榜

Brand Value List of Chinese Listed Companies

地 产 TOP 100

2019



进入专题 查看更多

研究机构 |



清华经管学院
Tsinghua SEM

中国企业研究中心
China Business
Research Center



出品机构 |

