公司代码:600606　　公司简称:绿地控股

绿地控股集团股份有限公司

2018 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
副董事长	叶华成	工作原因	全卓伟

4 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2018年度利润分配预案如下:以公司2018年末总股本12,168,154,385股为基数,向全体股东每10股派发现金红利3.00元(含税),共计派发现金红利3,650,446,315.50元,占公司合并报表2018年度归属于母公司所有者的净利润的32.09%。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	绿地控股	600606	

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	王晓东
办公地址	上海市黄浦区打浦路700号
电话	021-63600606,23296400
电子信箱	ir@ldjt.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

公司是一家总部位于中国上海的跨国经营企业,同时也是中国首家以房地产为主业并跻身《财富》世界500强的综合性企业集团。多年来,公司以“公众化,资本化,国际化”为导向,坚持产业经营与资本运作双轮驱动,坚持“走出去”与“引进来”同步发展,已在全球范围内形成了以房地产开发为主业、“大基建、大金融、大消费”等多元产业并举发展的企业格局。

(一)房地产

1.主要业务及经营模式

公司具有国家住建部批准的房地产开发一级资质。长期以来,房地产都是公司的核心主导产业。公司房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位,特别是在住宅、超高层、大型城市综合体、商铁新城、特色小镇、会展中心、现代产业园等领域具有较强竞争力。公司开发的房地产项目遍及全国29个省(直辖市、自治区)130余座城市。与此同时,公司顺应全球化趋势,积极推进海外房地产项目拓展,已成功进入美国、英国、加拿大、澳大利亚等海外地区进行项目开发运营,积累了较为丰富的海外经营经验。2018年,公司实现房地产主业合同销售金额3875亿元,稳居行业前列。

公司房地产项目业态多元,主要包括住宅和商办两大类。住宅项目开发完成后基本用于出售;商办项目除大部分出售外,也有部分保留用于出租及商业、酒店运营。2018年,公司房地产主业合同销售金额中,住宅占比67%,商办占比33%;合同销售面积中,住宅占比73%,商办占比27%。

2.行业情况

2018年,“房住不炒”、因城施策的房地产调控政策主基调未变。上半年,房地产市场保持了惯性上涨,因此调控的广度和深度均有所扩展;但自下半年以来,调控政策逐渐显效,叠加经济下行压力,中美贸易摩擦等诸多因素,房地产市场明显降温,进入下行周期。根据国家统计局公布的数据,2018年,全国商品房销售额15.0万亿元,同比增长12.2%;商品房销售面积17.2亿平方米,同比增长1.3%。虽然销售金额、销售面积双双再创历史新高,但总体增速已明显放慢,上涨动力不足。

2018年,市场交投总体活跃。房地产企业抢抓工程进度,加速资金回笼,保持了较高的投资热情。根据国家统计局公布的数据,2018年,全国房地产开发投资完成12.0万亿元,同比增长9.9%;新开工面积20.9亿平方米,同比增长17.2%,高位稳定增长。土地市场,由于库存快速去化,房地产企业拿地意愿不减,全年土地成交价款1.6万亿元,同比增长18.0%;土地购置面积2.9亿平方米,同比增长14.2%。虽然土地总体成交量继续上涨,但随着下半年销售放缓,市场预期改变,房地产企业拿地态度更趋理性,溢价率明显下降。

2018年,品牌房企销售规模持续扩大,行业集中度进一步提高,市场竞争愈发激烈。根据克尔瑞公布的数据,2018年排名前100位的房企整体销售规模超过10万亿元,同比增长35%,市场占有率约68%,较2017年提升11个百分点。销售规模超过千亿的房企数量达到了30家,相比2017年的17家大幅增加,合计销售规模约6.77万亿元,市场占有率超过45%。

(二)大基建

1.主要业务及经营模式

公司凭任中国新型城镇化及基础设施互联互通的历史性机遇,积极推进大基建板块发展,逐渐形成了房屋建设与基础设施建设并重,涵盖专业工程、建筑装饰、建筑设计、建筑材料贸易、园林绿化等业务领域的大基建产业集群。截至2018年末,公司大基建板块在建项目总金额为5269亿元,其中:房屋建设业务2066亿元,占比63.2%;基建工程698亿元,占比21.3%。

目前,公司大基建板块具有国家认定的建筑施工总承包特级资质7项,市政公用工程施工总承包特级资质2项,建筑施工总承包一级资质18项,市政公用工程施工总承包一级资质16项,其他施工总承包一级资质数十项,建筑行业工程设计甲级资质10项,专业承包一级资质数百项。公司下属基建类企业相继获得了中国建筑业竞争力200强企业、中国对外承包工程百强企业、全国优秀施工企业、全国守合同重信用企业、全国建筑业AAA信用企业、全国建筑业诚信经营单位等一系列荣誉称号,以及国家或省部级优质工程、安全文明工地、鲁班奖、詹天佑奖、白玉兰奖、中国建筑钢结构金奖等多个奖项,在业内享有较高声誉。公司下属基建类企业高度重视技术创新,主编或参编多项国家、地方行业标准,自主研发并获得了多项国家专利、国家及省部级工法、企业工法、新技术、QC成果等。

2.行业情况

2018年,全国建筑业完成总产值235万亿元,同比增长9.9%,仍处于较高增速区间。全国建筑业房屋建筑施工面积104.9亿平方米,同比增长6.9%,继续保持稳步发展态势。与此同时,为防范金融风险,年内,基础设施投融资监管收紧,基建投资增速明显回落。根据国家统计局公布的数据,2018年基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)同比增长3.8%,增速比去年同期的19%大幅回落15.2个百分点,对2019年行业发展带来了一定的压力。但2018年10月底,在经济下行压力下,政策出现了转向,国务院办公厅印发《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》,要求聚焦重点领域短板,加快推进已纳入规划的重大项目。预计2019年,基础设施领域投资将回升,仍有较大的投资空间和潜力。

(三)大金融

1.主要业务及经营模式

大金融是公司近年来重点布局的产业板块之一。公司牢牢立足于“投资+投行”的大资管全产业链布局,依托自身品牌及资源优势,在严控风险的前提下,逐步形成了债权业务、股权业务、资产管理和资本运作齐头并进的业务格局,“绿地金融”品牌知名度快速提升。

债权投资业务,主要包括房地产基金、小额贷款及融资租赁业务。在房地产市场政策趋紧的背景下,公司房地产基金业务,在严控风险的基础上,聚焦北上广深、重点省会城市和新崛起准一线城市,审慎投资,保持了稳定发展态势。小额贷款业务把握资金面偏紧的有利环境,上海、重庆、宁波、青岛四家小贷公司积极寻找轻型思路,重点结合不同区域需求开发新产品,进一步增强了核心竞争力,保持了平稳增长。融资租赁业务采取细分行业,重点把握教育、医疗、文化、新能源、新零售等潜力行业,校企联模进一步增长。

股权投资业务按照“有进有退,加强投资,滚动发展”的思路,逐步形成良性循环。一方面重点聚焦人工智能、生物医药、新媒体等领域,先后投资了一批有影响力的项目;另一方面按照目身投资节奏,适时处置了部分前期投资的股权项目,取得较好的投资收益。此外,公司发挥目身超文化势,积极部署国资国企混改,全面对接各地国资国企改革项目。

资产管理和资本运作业务,主要包括资产管理、并购重组和产业基金。资产管理方面,旗下多公司取得私募牌照并按规定完成备案,培养了一批具有特色的私募管理团队;并购重组方面,公司坚持主动管理,储备了一批并购重组优质标的。产业基金方面,公司积极推进各类主题投资基金的发起设立工作。

2.行业情况

2018年,国内宏观经济、货币环境持续严峻,金融行业风险防范受到了空前关注。党中央和国务院一再强调“脱虚向实”和“降杠杆”,金融行业成为“降杠杆”重点关注领域之一。此外,打破刚性兑付、提倡多层次资本市场发展、规范资管业务等系列监管措施接踵而来,行业内公司战略布局和业务托展均受到了较大的冲击。但是,长期来看,发展仍是主基调。产业结构转型升级将进一步持续,国家将继续大力推动多层次资本市场的发展,鼓励金融为实体经济服务,因此对于秉承稳健经营原则的企业而言,仍将迎来众多发展机遇。

(四)大消费

顺应中国消费升级的中长期趋势,公司不断推进“大消费”战略,特别是重点发展与中产阶级生活方式息息相关的中高端消费业态,包括进口贸易、酒店旅游、汽车服务等。

1.进口贸易

(1)主要业务及经营模式

公司牢牢把握国家扩大进口、推进“一带一路”建设,举办中国国际进口博览会等战略机遇,迎合国内消费零售升级趋势,依托自有资源平台,打造绿地全球商品贸易港模式,加速提升零售业务能级,不断扩大进口贸易规模,致力于为国内消费者带来安全、健康、高性价比的进口商品。

打造绿地全球商品贸易港模式。抓住中国国际进口博览会契机,围绕进口产业链打造“绿地全球商品贸易港”这一贸易促进新平台,并在上海成功落地绿地全球商品贸易港虹桥示范项目,已吸引来自41个国家的112家企业及组织入驻,彰显打造国内最具规模、最具影响力及竞争力的进口商品集散地,百发地。

加速提升零售业务能级,加快以G-Super为核心的零售业态全国布局,已进入全国18座城市开业65家实体门店,报告期内,G-Super门店持续升级,上线“绿地优选”小程序,推广门店3公里内配送服务;推出融合零售、餐饮、啤酒精酿、烘焙教室、文创集市等业态的新型店,打通全渠道消费体验。

不断扩大进口贸易规模。抓住海外商品资源增长及内需市场扩大契机,肉食、水产、水果、酒类、休闲食品等核心品类进口商品全面放量。不断提升品牌代理能级,加强与海外知名品牌商合作,拓宽合作品类及规模,加大新品引进力度。

(2)行业情况

随着收入水平的提高,我国居民消费结构不断优化,对进口消费品的需求也愈加旺盛。据海关统计,2018年,我国进口消费品1.22万亿元,比上年增长10.8%。2019年,在国内需求旺盛、进口关税下调、目贸协定红利释放等多个利好因素作用下,我国将以更大力度扩大进口,海外企业贸易需求将持续放大,国内进口渠道搭建将全面提速,进口消费品市场将在万亿规模上继续快增长。

2.酒店旅游

(1)主要业务及经营模式

公司自2005年就涉足酒店旅游业,已具有相当的规模和实力。公司凭借雄厚的资本实力与开放包容的国际化视野,先后与洲际、万豪(喜达屋)、美利亚等国际知名酒店管理集团及品牌,缔结了战略合作关系。公司2012年推出了自有奢华酒店品牌“铂瑞”(Primus)和高端商务品牌“铂骊”(The Oube),2016年推出了高端设计品牌“O酒店”,2018年上半年发布了全新中档生活方式酒店品牌“O-Box Hotel铂派酒店”。迄今,已形成十大品牌序列,涵盖标准酒店、特色酒店和小镇酒店三大类型,可满足商务、会议、休闲、度假等不同的细分市场的需求,品牌架构完善。

截止2018年底,公司拥有营运酒店39家,客房总数10691间,其中自营酒店22家,海外酒店2家。同时,公司加快了自主品牌输出管理步伐。截止报告期末,输出管理酒店总量已达45家。截止2018年底,公司投资和管理的酒店项目已遍布国内及亚洲、澳洲、美洲、欧洲、非洲等全球多国六个大陆城市。

公司为中国旅游饭店协会常务理事单位,上海市旅游行业协会理事单位,上海市旅游行业协会饭店业分会副会长单位,全国房地产商会酒店投资商会联席会长单位。公司旗下酒店集团被中国饭店协会评为“2017年度十佳饭店集团”,并蝉联“中国饭店集团60强”,“中国酒店(金枕头)奖”之“2018年度中国最具品牌价值酒店管理公司”两项行业大奖。报告期内,公司又被授予“中国最佳酒店管理集团”、“亚洲最具投资价值酒店管理集团”荣誉;铂骊品牌蝉联“年度最具活力时尚商务酒店品牌”,并荣获“中国最具发展潜力酒店品牌”。

长期酒店旅游业发展的新趋势,今后公司将更多关注自主品牌的软实力建设,整合产业链上下游资源,加快旅游、会展等新业态的拓展,形成一批具有市场号召力的绿地系“酒店、旅游、会展”品牌。同时,根据“轻资产化”战略,通过REITs等房地产资产证券化方式,加强酒店资产流动性,加快资金周转率,提升可持续发展能力。

(2)行业情况

近年来,随着经济的增长和人民生活水平提升,商务、旅游需求日益增多,特别休闲旅游正逐步成为热点。消费者从原先只关注产品功能价格的刚性需求,逐渐转变为更关注服务、品质和品牌价值观的弹性需求。因此,如何更好地了解消费者的喜好和个性化需求,是酒店行业要面对的课题。同时,酒店行业集中度不断提高,连锁化、集团化成为趋势,竞争更加激烈。

3.汽车服务

(1)主要业务及经营模式

公司汽车服务业立足于传统4S店业务,秉承客户终身化、厂商战略化、管理集中化、员工专业化的经营理念,着力培育销售服务一体化产业链,实现规模化、集约化发展,全心全意为客户提供贴心的管家式汽车服务。

2018年,公司汽车服务业务总体发展稳定,并再度以零整改的优异成绩通过ISO质量管理体系换版认证和年审工作。截止2018年12月末,公司共拥有4S店33家,主要销售的汽车品牌包括宝马、林肯、奥迪、通用凯迪拉克、沃尔沃、英菲尼迪、上汽荣威、东风本田、广汽本田、广汽丰田、三菱、大众斯柯达、通用别克、通用雪佛兰、一汽马自达、长安马自达、福特、东风日产、云度等。

(2)行业情况

2018年,全国乘用车产销分别为2352.9万辆和2371.0万辆,同比下降6.2%和4.1%,增速低于年初预计。2018年乘用车产销面临较大的压力,原因一方面是购置税优惠政策的退出,另一方面则是受宏观经济增速回落、中美贸易摩擦以及消费信心等因素的影响。短期内,我国汽车产业仍将面临较大的压力;但中长期看,我国汽车产业仍处于普及期,有较大的增长空间。

(五)能源

1.主要业务及经营模式

公司能源板块目前主要从事煤炭贸易、油品零售业务,经营模式以批发及订单制的销售为主,通过采购与销售价差获取利润。经过几年的整顿调整,公司能源板块经营逐步正常化。

2.行业情况

2018年,受国际经济形势和国内经济发展前景不明朗的影响,能源行业整体处于低迷状况,需求不足,市场波动加大。其中,煤炭行业随着供给侧结构性改革的深入推进和去产能工作的持续深化,供需关系趋于平衡,煤炭价格基本保持稳定,成品油市场遭遇了近几年来的低谷,需求不足导致终端销售量出现萎缩,行业前景不容乐观。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	1,036,545,456,299.88	848,532,814,700.08	22.16	733,137,955,490.64
营业收入	348,426,457,458.58	290,174,152,035.60	20.07	247,160,217,138.69
归属于上市公司股东的净利润	11,374,784,738.83	9,037,766,488.39	25.86	7,207,299,216.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,012,489,192.97	9,133,184,325.72	20.58	6,832,543,815.77
归属于上市公司股东的净资产	70,104,306,255.32	62,529,251,554.17	12.11	56,271,292,676.82
经营活动产生的现金流量净额	42,172,427,796.58	58,862,552,458.52	-28.35	-4,357,317,155.75
基本每股收益(元/股)	0.93	0.74	25.68	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.93	0.74	25.68	0.59
加权平均净资产收益率(%)	17.14	15.21	增加1.93个百分点	13.01

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	74,751,876,696.65	83,134,953,985.82	75,157,873,279.30	115,381,753,496.81
归属于上市公司股东的净利润	3,489,977,985.54	2,566,039,687.69	2,837,287,147.10	2,481,479,918.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,567,874,843.76	2,755,033,050.82	2,781,991,152.43	1,907,590,145.96
经营活动产生的现金流量净额	4,589,707,023.66	21,641,194,014.98	4,741,644,854.56	11,199,881,903.38

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	139,730
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	134,564
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减数量	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海格林兰投资企业(有限合伙)	0	3,544,538,604	29.13	0	质押	2,825,760,000	其他
上海地产(集团)有限公司	0	3,142,164,770	25.82	0	无	0	国有法人
上海城投(集团)有限公司	0	2,500,837,581	20.55	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	149,901,360	353,449,558	2.90	0	无	0	国有法人
上海市天宸股份有限公司	0	278,343,754	2.29	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	147,395,677	184,338,576	1.51	0	无	0	其他
上海国投协力发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-29,197,569	82,080,587	0.67	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	10,164,300	73,671,956	0.61	0	无	0	其他
中国工商银行-上证50交易型开放式指数证券投资基金	11,838,651	39,833,094	0.33	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置混合型证券投资基金	37,667,050	37,667,050	0.31	0	无	0	其他

上述股东关联关系或一致行动的说明　公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明　无

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用　√不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用　√不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
绿地控股集团有限公司2015年公司债券(第一期)(品种一)	15绿地01	136089	2015年12月10日	2020年12月10日	20	3.90	按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
绿地控股集团有限公司2015年公司债券(第一期)(品种二)	15绿地02	136090	2015年12月10日	2020年12月10日	68.68	6.80	按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
绿地控股集团有限公司2016年公司债券(第一期)(品种一)	16绿地01	136176	2016年1月21日	2021年1月21日	90	3.48	按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
绿地控股集团有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)	16绿地02	136179	2016年1月21日	2021年1月21日	10	3.80	按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2016年12月12日,2017年12月11日,2018年12月10日,绿地集团2015年公司债券(第一期)按约定分别支付了第一、二、三年利息。2017年1月23日,2018年1月22日,2019年1月21日,绿地集团2016年公司债券(第一期)按约定分别支付了第一、二、三年利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

2018年6月,联合信用评级有限公司出具了《绿地控股集团有限公司公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》:维持绿地集团主体长期信用等级为AA+,评级展望维持“稳定”;同时维持“15绿地01”、“15绿地02”、“16绿地01”、“16绿地02”的债项信用等级为“AA+”。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	89.49	88.99	0.57
EBITDA全部债务比	0.155	0.119	30.25
利息保障倍数	2.62	2.61	0.38

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2018年,外部环境稳中有变,错综复杂,“不确定的因素明显增多,确定性的机遇也为数不少”。一方面,在国际国内因素的叠加影响下,中国经济下行压力显著加大,区域及行业的分化走势进一步加剧,特别是房地产市场目下半年以来逐渐进入下行周期,产生了广泛而直接的影响。另一方面,中国迎来了改革开放四十周年,为了克服现实困难、回应社会呼声,中央提出了“六个稳”的针对性举措,并先后出台了一系列旨在深化改革、扩大开放的政策措施,全社会营商环境不断改善;与此同时,新一轮产业变革正在深刻改变中国经济的面貌与结构,科技创新、消费升级、城市群建设等领域展现了强劲的活力和巨大的商机。面对这种复杂的环境,公司审时度势,知难降冰,抢抓机遇,精准施策,风雨无阻谋求高质量发展,风雨兼程向世界一流企业进军,成功实现了“五个一”的良好发展局面:交出了一份高质量的总体成绩单,抓住了一批重大机遇并取得突破,形成亮点,构筑了一个支撑企业持续成长的产业体系,揽给了一幅迈向万亿规模的战略路线图,展现了一种有速度、有高度、有厚度、有温度的良好企业形象。

(一)主要经济指标在相对困难的环境下全面较快增长,质量和效益持续改善

全年实现营业收入24594亿元,同比增长20%;利润总额623亿元,同比增长20%;归属于母公司股东的净利润114亿元,同比增长26%;经营性现金流量净额422亿元,持续改善。年末总资产“突破万亿”,达到10365亿元。

(二)房地产主业在刷烈变化的市场条件下总体保持了较好发展态势

2018年,在宏观经济压力增大、货币金融政策收缩、行业调控从严从紧等一揽子因素的综合影响下,房地产市场发生较大变化,市场景气度目下半年逐渐进入下行周期,结构分化进一步加剧,一些地区地价下跌并出现流拍,一些地区房价下滑且成交量萎缩,行业竞争更趋激烈,市场集中度明显上升。公司房地产主业审时度势、快速反应、分类管理、精准施策,全力以赴抓去化促业绩,多措并举提质量促转型,总体保持了较好的发展态势。

1.销售业绩平稳较快增长。顺应市场变化,灵活调整策略,狠抓开新盘、去库存、销大单、促回款等核心工作,销售业绩保持了平稳较快增长。一批高铁“城际空间站”项目开盘热销,一批商办类项目实现大单去化。全年实现合同销售金额3875亿元,同比增长26%;合同销售面积3664万平方米,同比增长60%;回款2968亿元,同比增长21%,回款率77%。

2.项目拓展取得显著成绩,准确把握市场走势和结构性特点,优化投资布局,创新投资题材,控制投资节奏,提升投资质量,在获取高铁站项目、战略性重大项目等方面取得显著成绩。年内先后获取了安徽省州及亳州、广东湛江、重庆万州及涪陵、湖南长沙及株洲、江西赣州及萍乡、湖北咸宁、四川宜宾等15个高铁站项目,成为继超高层之后又一个战略性的投资题材。经过努力,全年累计有118个项目成功落地,新进城市30个,新增权益土地面积2149万平方米,权益计容建筑面积4337万平方米,权益土地款814亿元。

3.项目运营质量持续改善。提升周转效率,着力加强工作衔接,项目周转全面提速,同时强化安全生产和质量管理,切实做到“稳中求快”、加强工程管理,以市场为导向,坚持“以销定产”的原则,调节供应节奏,确保交付质量。全年新开工面积3322万平方米,施工备案面积1947万平方米,合同交付面积1938万平方米,新增供应面积2401万平方米,强化成本管控,实施标准成本管理,继续推进甲供直采,进一步提升成本管控的实际效能。

4.技术研发水平不断提高。提升标准化水平。建立标准化案例库,形成标准化蓝图体系,全面推广标准化产品和工具,提高标准化使用率。提升技术研发水平,形成城际空间站、城市会展中心、特色小镇、酒店等重大项目的规划设计导则及模块;推进产品创新研发,推出魔奇等城市印象店产品,推动新里程产品线迭代更新;实施创新示范项目人车管理,着力打造创新示范项目。提升科技含量。

(三)多元产业快速发展,能级大幅提升,行业地位、支撑作用和协同效应进一步凸显

2018年,公司顺应中国经济转型升级的大趋势,以更高的思想站位谋划和推动多元产业发展,大力促进传统产业实现新增长、成长产业作出新贡献、新兴产业赢得新未来。多元产业总体取得快速发展,能级大幅提升,有业绩、有亮点、有启劲,行业地位、支撑作用和协同效应进一步凸显。

1.大基建产业

总体业绩快速增长。抓住中央和地方加大基础设施领域“补短板”力度和国有企业混改的契机,进一步扩张业务,形成了规模,提升了行业地位。全年实现经营收入1481亿元,同比增长41%;新签合同金额3162亿元,同比增长63%,成为公司业绩增长的重要引擎,为公司发展作出了重要贡献,产业版图进一步扩展。通过混改方式,成功投资控股天津建工,使公司大基建产业版图扩展至京津冀城市群,基本实现了“东西南北中”的全国化布局,进一步提升了产业链优势,产业能级不断提升,组建绿地大基建集团,积极打造统一的市场品牌和有效的协同管控平台。科技水平持续提高。整合科研资源和技术力量,成功组建绿地大基建技术研究院,聚纳院士级专家12名,行业资深军人才90余名,集聚内部高级技术人才52名,积极打造高水平的建筑科技研究与发展平台。动力活力进一步激发。深入推进员工持股、激励强化、架构调整等改革工作,发展动力和内在活力不断增强。

2.大金融产业

2018年,大金融产业在严峻的监管环境下,围绕资金端和资产端,积极推动转型发展,全年实现利润总额25亿元。常规业务经营稳步推进,债权投资方面,地产基金放款金额超过60亿元,股权投资方面,成功参与深兰科技、寒武纪、蚂蚁金服、中国铁塔、马战战科等项目,并择机退出了部分有较大浮盈的股权类项目。提升市场化募资水平。线上线下并举,搭建营销渠道,加强产品开发、发行和市场销售。重点资本运作项目有序推进。

3.大消费产业

2018年,商贸、酒店旅游等大消费产业抢抓机遇,开拓进取,调整升级经营架构,不断扩展内涵与外延,商贸产业,贸易港成功开业影响巨大,抓住中国国际进口博览会的难得契机,主动承接溢出效应,推动“绿地全球商品贸易港”成功开业,并签约引入来自41个国家的客商112家,成为“买全球卖全球”的重要平台,在政府、社会、媒体、大众等不同层面形成了广泛而持久的影响。跨境贸易模样续放大,积极对接优质进口资源,全年进口贸易销售规模持续放量。零售门店加快开业。全国门店总数已达到65家,覆盖18个城市,进一步形成网络化优势。供应链建设成效显著。先后在嘉兴、苏州、武汉、成都、天津等全国多地落实了一批供应链基地项目,其中苏州、嘉兴项目已正式开工建设。酒店旅游产业。酒店业务快速发展。自有酒店开业与轻资产管理输出“双轮驱动”,上海三甲港酒店群等8家酒店先后开业,并成功签约管理输出项目12,特别是在贵州遵义开创了“一揽子打包管理”的先河。目前,公司自有酒店及管理输出项目已累计约200个,遍布全球12个国家70余个城市,旅游业务加快托展,制定了旅游目的地运营总体纲要,积极开购目标旅游公司。会展业务快速起步。与巴塞罗那等国际会展巨头开展合作,成立合资会展公司,提升会展项目设计及运营水平。

4.新兴产业

科创产业。瞄准前沿科技领域,推进项目投资与合作,以“投资入股+产业协同”的思路,战略性入股人工智能领域的独角兽企业商汤科技,并成立合资公司,共同发起设立“人工智能产业投资并购基金”,提升科技内涵。继续深化与复旦大学、上海交大等高校的合作,提升原有科创平台运营水平,旗齐产业,推进旗齐项目建设与拓展,四川成都、湖北武汉、江西南昌、江苏盐城、甘肃兰州、贵州贵阳、安徽黄山等14个项目先后交付落成,还有一批项目正在建设当中。积极整合产业资源,推动旗齐居会籍产品迭代升级,推进市场营销工作。

(四)资本运作积极推进

抓住国资国企深化改革等机遇,着力推进资本运作,投资并购工作取得积极成果。集团层面,顺利完成天津建工并购,并推动其改革调整,快速纳入绿地大基建产业版图。子公司层面,江苏省建成功收购江苏合发等企业,进一步完善了大基建的上下游产业链;酒店旅游集团积极推进上航国旅并购工作,进军旅游市场。

(五)海外经营继续转型

顺应政策导向,着力推动海外经营转型发展。一方面,积极调整原有房地产项目的经营模式,改善经营状况,取得积极成效。其中,美国公司组织、旧金山项目通过资本手段实现了优化调整。另一方面,继续大力推动基建、商贸、酒店、旅游等业务市局海外“一带一路”沿线市场。

(六)综合管理水平进一步提升

积极谋划中长期发展,围绕“推动高质量成长,迈向万亿规模,进军世界一流企业”的主题主线,对房地产核心主导产业及基建、商贸、酒店旅游等成长性产业来说,未来三年的发展思路进行了系统谋划,为下一步发展明确了路线图。加强融资和财务管理,面对严峻的外部环境,加大融资力度,加强现金流管理,提高资金使用效率。全年扩大授信规模384亿元,在境外成功发行26.8亿美元债和15亿人民币债,在深交所发行CMBS募资10.53亿元。优化财务结构,提升财务质量,稳迎、标普、中诚信等国内外评级机构先后调升集团评级。着力加强人才工作。举办各类培训活动,着力增强骨干管理人员的能力素质和文化传承,进一步加强完善中层管理人员任职管理。务实推进党建和文化建设。

(七)积极务保障中国国际进口博览会

切实增强大局意识、主场意识、机遇意识,积极发挥地缘优势及产业优势,全方位多角度对接、服务和保障进博会,为进博会成功举办作出了应有的贡献。其中,虹桥世界中心作为进博会现场指挥部所在地,绿地全球商品贸易港、大虹桥酒店群凭借得天独厚的地缘优势,成为了服务保障进博会的“排头兵”,受到政府和社会各界的高度评价。

(八)有序推进精准扶贫工作

积极响应中央打好决胜全面建成小康社会“三大攻坚战”的号召,制定实施“三年百亿”计划,用市场化、产业化方式,参与陕西、贵州、云南三地的精准扶贫工作,取得积极进展。如:与贵州遵义加强战略合作,助推当地经济社会发展,改善民生,其中桐梓县官仓镇休闲旅游扶贫综合开发项目首批次土地已成功落地;在G-Super门店设立陕西梁家河、贵州遵义原生态产品专柜,帮助两地优质农产品在沪上市并向全国推广。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用　□不适用

本公司2018年度纳入合并范围的一级子公司1户、二级子公司共157户。

绿地控股集团股份有限公司

2019年4月19日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2019-024

绿地控股集团股份有限公司 2019年第一季度房地产经营情况简报

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

一、房地产项目储备情况

2019年1-3月,公司新增房地产项目储备25个,权益土地面积约418.71万平方米;权益计容建筑面积约806.27万平方米。

二、房地产项目开工、竣工情况

2019年1-3月,公司完成新开工面积1314.9万平方米,比去年同期增长50.1%;完成竣工备案面积150.3万平方米,比去年同期增长90.3%。

三、房地产项目销售情况

2019年1-3月,公司实现合同销售面积599.2万平方米,比去年同期增加44.66%;实现合同销售金额693.82亿元,比去年同期增加42.77%。

四、房地产出租情况

截至2019年3月末,公司出租物业面积为285.19万平方米,出租率为83.28%;酒店客房数为11,603间,入住率为50.0%。2019年1-3月,公司出租物业取得租金收入29,082.33万元,酒店取得经营收入51,794.80万元。

由于存在各种不确定性,上述经营情况数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关数据仅供投资者阶段性参考。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2019年4月23日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2019-025

绿地控股集团股份有限公司 2019年第一季度基建业务经营情况简报

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

一、新增项目情况

2019年1-3月,公司基建业务新增项目情况如下:

(一)业务分部

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数(个)	358	109	151	98	217	933
总金额(万元)	7,057,603	1,366,300	132,737	95,327	356,329	9,008,296
总金额同比增减(%)	87.36	-33.68	5.65	19.89	274.23	47.02

(二)地区分部

项目地区	境内	境外	总计
项目数(个)	932	1	933
总金额(万元)	9,007,754	542	9,008,296
总金额同比增减(%)	47.22	-93.94	47.02

由于存在各种不确定性,上述经营情况数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关数据仅供投资者阶段性参考。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2019年4月23日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2019-026

绿地控股集团股份有限公司 第九届董事会第四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

绿地控股集团股份有限公司第九届董事会第四次会议于2019年4月19日在公司会议室以现场与通讯相结合的方式召开。会议应参加表决董事11人,实际参加表决董事11人(其中出席现场会议的董事9人,以通讯方式参会的董事9人,董事叶华成先生因工作原因未能到现场出席,委托董事全卓伟女