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

2017 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 公司全体董事出席董事会会议。

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

2017年度利润分配预案如下：以公司2017年末总股本12,169,154,385股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2.50元（含税），共计派发现金红利3,042,038,596.25元。本利润分配预案尚需经公司2017年度股东大会审议通过。

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	021-63090606,23296800	
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控股企业，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，坚持产业控股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颁布的房地产开发一级资质，拥有房地产都是公司的核心主导产业，公司房地产主业的开发模式，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、商务办公、商业运营等领域具有较强竞争力。公司开发的房地产项目覆盖全国29个省（直辖市、自治区）90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机遇，已成功进入英国、美国、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房地产项目开发、运营管理经验。2017年，公司实现房地产主业合同销售金额3068亿元，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。2017年，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比达85.5%，商办占比21.5%；合同销售面积中，住宅占比76.2%，商办占比23.8%。

2.行业情况

2017年，因应调控策略，分类调控是房地产政策的主基调。一线重点城市限购政策持续加码，特别住宅调控力度不断升级，使得市场明显降温，成交量大幅下降，但成交价格基本保持稳定；三四线城市，棚户区改造和新型城镇化助推去库存取得良好成效，房地产市场量价齐升。近年三四线城市的发力，2017年，全国商品房成交金额和成交面积再创历史新高，根据国家统计局公布的数据，2017年，全国商品房销售额13207亿元，同比增长16.8%；房地产开发投资同在高位运行基础上稳定增长，2017年，全国商品房开发投资10258亿元，同比增长7.0%，但增速较比2016年明显回落。

2017年，因商品房销售再创历史新高，商品房库存持续下行，开发商补库存意愿强烈，全国土地市场火爆依旧。一二级重点城市供需两旺，地价坚挺；三四线城市地价上涨幅度较大。根据国家统计局公布的数据，2017年土地成交价款3634亿元，同比增长40.6%；土地购置面积26566万平方米，同比增长15.81%。房地产开发投资同在高位运行基础上，2017年，全国房地产开发投资完成1007098亿元，同比增长7.0%，新开工面积172872万平方米，同比增长7.02%。

与此同时，市场调控进一步提升，“房住不炒”的基调频频出现，上海市出台了住宅用地“限价、竞自持”的土地出让政策，随后，杭州、南京、合肥、成都、郑州、厦门、武汉、沈阳、天津、济南、青岛等四大城市纷纷跟进，进一步完善房地产市场调控政策，“双限政策”在全国范围内全面铺开，“一城一策”成为调控主基调，房地产市场进入“稳价格、稳预期、防风险”的阶段。

3.公司房地产业务经营模式

公司房地产业务经营模式主要为：以自有资金、银行融资、债券发行、股权融资、资产证券化等多种方式筹集资金，通过自有土地开发、收购、联合开发、股权投资、并购重组等方式获取优质项目资源，并通过自有品牌、品质、品味、品位、品格的产品定位，以及高效的项目开发、销售、物业管理、商业运营、酒店管理、商业地产、文化产业、金融服务、资产管理、医疗健康、教育、旅游、新能源等多元产业的协同效应，为客户提供全方位、全生命周期的高品质、高附加值的产品和服务，实现公司资产的保值增值，为股东创造长期、稳定、可持续的投资回报。

2017年，公司以“公众化、资本化、国际化”为导向，坚持产业控股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。

（二）基建业务

公司具有国家住建部颁布的房地产开发一级资质，拥有房地产都是公司的核心主导产业，公司房地产主业的开发模式、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、商务办公、商业运营等领域具有较强竞争力。公司开发的房地产项目覆盖全国29个省（直辖市、自治区）90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机遇，已成功进入英国、美国、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房地产项目开发、运营管理经验。2017年，公司实现房地产主业合同销售金额3068亿元，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。2017年，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比达85.5%，商办占比21.5%；合同销售面积中，住宅占比76.2%，商办占比23.8%。

1.销售业绩快速增长，全力以赴推进去库存、去商办、开新盘、抓回款等各项工作，全年实现合同销售金额3068亿元，同比增长20%；合同销售面积2438万平方米，同比增长24%；回款2451亿元，同比增长21%。

2.项目拓展成绩显著，调整投资布局，特别是增强特色小镇、高铁站商务区、战略性重大项目等融材，抢抓城市群溢出效应，加大长三角、京津冀、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、海西经济区、山东半岛城市群、中原城市群、关中城市群、北部湾城市群、辽中南城市群、滇中城市群、呼包鄂榆城市群、哈长城市群、太原城市群、兰西城市群、宁夏沿黄城市群、天山北坡城市群、西藏城市群、海南岛城市群等重点城市群，以及城市新区、特别是高铁新城、城市副中心、高铁站商务区、战略性重大项目等，以“拿地即开盘、开盘即热销”的方式，实现了高效、高质、高利的拿地、开发、销售、回款的良性循环。

3.在“房住不炒”的大背景下，公司顺应国家住建部颁布的《关于规范住房租赁企业发展的意见》，积极开拓住房租赁业务，成立专业的住房租赁平台，以期为公司房地产主业的可持续发展提供新的动力。

4.公司在国家“一带一路”、“长江经济带”、“京津冀协同发展”、“粤港澳大湾区”、“长三角一体化”、“雄安新区”、“海南自由贸易港”、“长江三角洲城市群”、“成渝城市群”、“长江中游城市群”、“海西经济区”、“山东半岛城市群”、“中原城市群”、“关中城市群”、“北部湾城市群”、“辽中南城市群”、“滇中城市群”、“呼包鄂榆城市群”、“哈长城市群”、“太原城市群”、“兰西城市群”、“宁夏沿黄城市群”、“天山北坡城市群”、“西藏城市群”、“海南岛城市群”等国家重大战略实施的重点区域，以及国家重点扶持的贫困地区，积极开拓、深耕、发展、巩固、提升、完善、优化、扩张、扩大、扩强、扩优、扩新、扩深、扩宽、扩展、扩容、扩量、扩能、扩容、扩量、扩能、扩容、扩量、扩能