# 绿地控股集团股份有限公司

公司代码:600606　　公司简称:绿地控股

## 2015年度报告摘要

**一　重要提示**

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 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 | 陆建成 | 工作原因 | 汲广林 |
| 副董事长 | 蔡顺明 | 工作原因 | 何启菊 |

1.4 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。

1.5 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 | 金丰投资 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 |
|---|---|
| 姓名 | 王晓东 |
| 电话 | 021-63600606,2329400 |
| 传真 | 021-53188660＊6400 |
| 电子信箱 | ir@ldjt.com.cn |

1.6 公司2015年度利润分配预案为:以2015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2.00元(含税),共计派发现金红利2,433,630,877.00元。本利润分配预案尚需经公司2015年度股东大会审议通过。

**二　报告期主要业务或产品简介**

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“生出去”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,特别是在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发等领域保持领先。目前,公司建成和在建的超高层城市地标建筑多达28幅,其中4幅高度位列世界排名前十,公司已开发的房地产项目遍及全国29个省(直辖市、自治区)80余个城市。与此同时,公司还顺应全球化趋势,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、日本、韩国等“四大洲九个国家十余座城市”,是中国房地产行业全球经营的领跑者。2014年及2015年,公司房地产主业连续两年合同销售金额均超过2300亿元,稳居全球行业前列。

公司房地产项目业态多元,主要包括住宅和商办两大类。2015年,在公司房地产主业合同销售金额中,住宅占比50.8%,商办占比49.2%;在合同销售面积中,住宅占比68.4%,商办占比31.6%。公司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。

2.行业情况

从长期来看,随着中国经济逐渐步入“新常态”,房地产行业也进入了新的发展阶段,并呈现出新的特点。首先,高增长红利逐渐缩减。自2014年以来,房地产行业持续调整,过去那种全行业整体扩张、房价单边上涨的局面已经逐渐远去。根据国家统计局的数据,2015年全国房地产开发投资完成95979亿元,同比仅微增1.0%;房屋施工面积73.57亿平方米,同比仅微增1.3%;房屋新开工面积15.45亿平方米,同比下降14.0%;房屋竣工面积15.45亿平方米,同比下降6.9%。上述指标的增速,均为十年来的最低,与此同时,土地投资意愿低迷的状况也较为明显。2015年房地产开发企业土地购置面积仅为2.28亿平方米,同比大幅下降了31.7%。其次,结构性分化日益凸显。一方面,区域结构分化。一线城市及重点二线城市,由于产业和人口集聚程度较高,土地供给相对稀缺,供求关系相对合理,部分城市甚至供不应求,因此仍有较大的市场空间。众多三四线城市,则面求乏力,库存高企,市场短期内难言乐观。另一方面,产品结构分化,刚需及改善型住宅行情看涨,商办产品需求则在逐渐放缓。

从短期来看,房地产行业仍然是宏观经济“稳增长”的重要支撑,宏观政策措施将保持相对宽松,行业仍将保持总体平稳发展态势。2015年以来,在“去库存”的总基调下,管理层先后推出二手房交易税费优惠政策、降低首付比例、降准降息等一系列举措,减少了交易成本,提升了购房意愿,使房地产市场与2014年相比总体呈现复苏格局。据统计,2015年全国商品房销售面积12.85亿平方米,同比增长6.5%,商品房销售额8.73万亿元,同比增长14.6%,均创历史新高。

面对上述行业形势,公司房地产主业将积极调整区域结构和产品结构,并通过创新商业模式,以把握结构性的市场机遇。公司将围绕经济发展、人口导入、产业发展等核心要素,聚焦一线城市和优质二线城市重点投入,并加大住宅和以住宅为主体的混合项目的比重。同时,公司将积极推进“轻资产化”战略,充分利用在大型商办物业开发运营领域的优势,通过房地产资产证券化等方式加强资产流动性,加快资金周转率,提升可持续发展能力。

(二)大基建

1.主要业务及经营模式

公司抓住中国城镇化深入推进以及基础设施互联互通的历史性机遇,积极发展大基建相关产业,逐渐形成以房屋建设为主,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、园林绿化等在内的大基建产业集群。

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2项,建筑施工总承包一级资质11项,市政公用工程等其他施工总承包一级资质17项,建筑行业工程设计甲级资质3项,及数百项专业承包一级资质。截至报告期末,公司下属基建类企业数量已经继续保持了国家优质工程金奖、鲁班奖、詹天佑金奖、全国施工安全文明奖、全国五一劳动奖状、全国工人先锋号、全国优秀施工企业等一系列奖项或荣誉称号,在业内享有较高声誉。公司下属基建类企业重视技术创新,主编或参与创编了多项国家与地方行业标准,自主研发申请并获得了多项国家专利、国家级工法、省级工法、企业工法。

报告期内,公司大基建板块以从事房屋建设业务为主,承包方式以施工总承包为主,分承包、独立承包、联合承包、直接承包为辅。与此同时,鉴于未来一段时期国内基础设施投资建设领域存在战略性的机遇,公司大基建板块正依托公司的整体品牌、资金、资源等优势,通过PPP、BT、BOT等模式,大力拓展包括城市轨道交通、高速公路、桥梁、水务、市政设施等在内的各类大型基础设施项目,并逐渐由单一施工的商业模式向投资+施工”的商业模式转变。

2.行业情况

改革开放以来,我国经历了高强度、大规模的城市开发建设,而且,从大的趋势来讲,当前和今后一段时期,我国仍处于城镇化的历史进程当中,新型城镇化仍然是中国经济保持中高速增长的强大引擎,同时也是政解城乡二元结构、扩大消费、拉动投资、释放内需潜力、催生新兴产业的综合载体。随着我国新型城镇化的持续推进和城市人口的快速集聚,必将继续拉动和创造城市开发、产城融合、基础设施互联互通等一系列的需求。根据国家统计局公布的数据,2015年全国建筑业总产值达到180757亿元,比上年增长2.3%,继续保持了较大的体量。

(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发展的产业板块之一。公司依托自身品牌优势,抓住国内金融业深化改革的历史契机,在产控风险的前提下,努力发掘和把握市场机遇,努力打造“投资+投行”的全产业链大资管平台,积极推动债权投资、股权投资、资产管理和资本运作四大业务齐头并进,业绩实现了快速增长,同时净资产收益率和不良资产率在行业内也均处于优良水平,逐渐树立起了“绿地金融”的品牌。

债权投资业务方面,主要包括小额贷款和房地产基金投资业务。近年来,在产控风险的基础上,公司小额贷款和房地产基金投资业务规模实现了持续增长。截止报告期末,公司已先后在上海、重庆、宁波、青岛等地设立9家小额贷款公司,房地产基金投资业务规模也超过70亿元。股权投资业务方面,公司高度关注国内资本市场制度性变革进程当中的股权投资机会,积极通过IPO项目直投和二级市场投资实现收益。资产管理业务方面,公司以旗下财富管理公司和金融资产交易中心为运作平台,充分利用公司积累多年的资源进行整合,打造第三方财富管理和资产管理平台。截至2015年末,公司旗下共有一家财富管理公司及两家金融资产交易中心,资本运作业务方面,公司积极通过收购项目和大宗资产交易实现收益。

在上述基础上,公司还积极致力于获取核心金融牌照并发展创新型金融业务。2015年内,公司完成了对杭州工商信托股权的受让及增资工作,已合计持有杭州工商信托19.9%股份,成为其第二大股东。报告期内,公司积极进军互联网金融业务,推出了国内首款互联网房地产金融产品“绿地地产宝”,并启动线上一站式互联网金融平台“吉客网”。

2.行业情况

近年来,在深化改革和流动性相对宽松的背景下,我国金融业也迎来了众多新的发展机遇:首先,国家大力推动多层次资本市场的发展,鼓励金融为实体经济、为小微企业服务,使得债权投资、股权投资的发展前景更加广阔;国家对“大众创业、万众创新”的倡导,以及新一轮国有企业混合所有制改革的实施,也带来了投资及并购市场的日益活跃;再次,金融业改革进一步深化,金融管制放松趋势的日益凸显,为企业获取核心金融牌照、开展创新金融业务创造了条件;此外,伴随中国经济多年的快速发展和社会财富的持续积累,诞生了一批高净值人群,其优化资产配置、分散单一投资风险的需求日益旺盛,为资产管理尤其财富管理提供了良好的增长契机。

(四)大消费

为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,包括进口商品直销、汽车服务、酒店旅游等。

1.进口商品直销

(1)主要业务及经营模式

近年来,公司把握中国经济“新常态”下商品消费升级的阶段性特征,坚持“聚焦全球资源、服务中国市场”的理念,积极发展进口商品直销业务。

在采购端,公司先后在美国、英国、澳洲、韩国、加拿大设立了多个海外商品直采中心,建立了商品资源直采渠道;与美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、匈牙利、智利等多国政府机构及行业协会达成合作意向,确定了优质商品资源。

在销售端,公司快速布局线下门店,已成功开业9家实体精品超市,凭借多样化的商品品类,超高性价比的全球直采商品,以及个性化的消费体验,迅速集聚了客流,打响了品牌。同时,公司积极推进线上业务,G-Super微信商城、绿地生鲜App相继投入运营,两大线上平台囊括时下热门的跨境商品,与线下门店实现优势互补。

(2)行业情况

近年来,随着居民消费结构的升级,消费零售行业也迎来了转型升级的历史机遇。虽然传统大卖场经营压力持续增大,但主打新鲜、健康、高性价比理念,面向中产阶级人群的精品零售超市日渐火爆,而且业内尚未出现具有垄断实力的企业。

2.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。目前,该业务板块运营状况良好,居于行业领先水平。2015年,入围中国汽车流通协会发布的中国汽车经销商百强排行榜前20强,并获得了2015年中国汽车流通行业卓越贡献奖”、“金国十佳汽车营销集团”等奖项。

公司下属汽车服务业企业主要经营豪华和中高端乘用车。截至2015年末,拥有4S店近百家,汽车品牌组合包括玛莎拉蒂、法拉利、宝马、MINI、捷豹、路虎、奥迪、雷克萨斯、凯迪拉克、克莱斯勒、沃尔沃等豪华品牌,及别克、现代、福特、雪佛兰、马自达、大众、起亚、本田、丰田、日产、三菱、标致、斯柯达、DS、菲亚特、一汽大众及北汽新能源等中高端品牌。

根据汽车行业发展新趋势,未来公司将重点聚焦以下几方面工作:一是抓住行业震荡整合的关键时期,通过兼并收购实现快速扩张,建立新的竞争优势;二是加大汽车后服务市场拓展力度,加快以快速维修中心、维修中心为主的售后服务门店的建设,保持售后服务收入持续增长;三是积极把握汽车融资租赁等汽车金融业务,开创新的盈利模式;四是把握国家新能源政策和新能源汽车市场需求双重驱动下的商机,进一步扩大新能源汽车网络布局及经营规模。

(2)行业情况

当前和今后一段时期,我国仍处于汽车消费需求较为旺盛的阶段。2015年,虽然行业整体增速有所放缓,但仍然保持了较大的体量,而且出现了一些新的机会与亮点:如,新能源汽车在政策与资本的推动下,2015年产量增长4倍,呈现爆发性增长的态势;受益于1.6L及以下排量购置税减半政策的影响,第四季度行业销量开始呈现比较明显的回升趋势,同比大幅增长18.5%,预示2016年整个行业将有缓慢复苏的迹象;虽然新车销售的增速有所下行,但是保有量的持续增加及平均车龄的不断上升将驱动汽车后市场不断增长。

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、朗廷、豪生等国内外知名酒店管理集团及品牌,缔结了战略合作关系。同时,公司也推出了自有奢华酒店品牌“铂瑞”(Primus)和高端商务品牌“铂瑞”(The Qube)。

截止2015年末,公司拥有营运酒店25家(其中自营酒店10家),客房总数7144间,在建酒店47家。公司酒店已遍及北京、上海、南京、郑州、南昌等全国20个省市以及美国洛杉矶、澳大利亚悉尼、德国法兰克福等海外城市,全面覆盖高端、中端和商务市场。报告期内,公司旗下酒店集团再度蝉联“酒店业最具影响力品牌”和“中国饭店集团60强”两项行业大奖,荣获第十二届“中国酒店金枕头奖”。

根据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,不断提升行业知名度。同时,根据“轻资产化”战略,公司将通过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,国内酒店业得到了较快的发展,但也面临着“新增供给加大、经济增速放缓和政府消费减少”的外部不利因素,以及“人力成本增加、维保成本增大”的内部挑战。同时伴随整体经济的发展,新生代消费者在消费观念上的改变,对酒店服务和产品提出了新的更高的要求,在以“体验式”消费为主导的年代里,差异化服务成了新的消费亮点。

(五)能源

1.主要业务及经营模式

公司能源板块主要从事煤炭、油化工产品的贸易业务,经营模式主要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。由于市场恶化、商品价格走低,公司能源板块主动调整业务模式,收缩高风险业务规模,基本停止了化工品贸易,保留了部分稳定和低风险的煤炭贸易,油品业务转向发展零售业务和加油站开发为主。预计能源板块未来在公司主营业务中所占的比重将逐步缩小,在公司发展规划中的重要性也将逐步降低。

2.行业情况

由于全球大宗商品市场进入了近十几年来的寒冬,煤炭、石油、化工品等价格出现断崖式下跌,整个行业已经出现严重的产能过剩,面临着全行业亏损的局面。

**三　会计数据和财务指标摘要**

单位:元　币种:人民币

| | 2015年 | 2014年 | | 本年比上年增减(%) | 2013年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 调整后 | 调整前 | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 600,436,070,425.93 | 508,958,661,486.38 | 7,449,304,468.09 | 17.97 | 372,160,890,381.67 | 6,158,879,530.05 |
| 营业收入 | 207,256,594,799.38 | 261,681,697,723.03 | 110,279,725.95 | -20.80 | 252,024,528,362.08 | 892,419,247.09 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 6,886,426,698.71 | 5,569,793,594.34 | -364,595,863.44 | 23.64 | 8,207,720,871.50 | 69,630,661.54 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 5,625,477,604.60 | 5,508,856,013.69 | -438,963,051.13 | 2.12 | 6,791,693,191.85 | 39,961,679.09 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 53,075,754,456.20 | 46,484,485,803.90 | 1,865,068,681.48 | 14.18 | 32,211,727,249.47 | 2,187,422,165.04 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -24,239,237,203.01 | -52,984,365,067.94 | 30,529,383.27 | 54.25 | -35,150,527,413.45 | 61,524,375.45 |
| 期末总股本 | 12,168,154,385.00 | 11,649,834,296.00 | 518,320,089.00 | 4.45 | 6,973,050,034.00 | 518,320,089.00 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.58 | 0.50 | -0.70 | 16.00 | 1.52 | 0.13 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.58 | 0.50 | -0.70 | 16.00 | 1.52 | 0.13 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 14.12 | 12.62 | -17.98 | 增加1.5个百分点 | 28.24 | 3.18 |

**四　2015年分季度的主要财务指标**

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 | 37,985,293,974.09 | 48,001,261,460.48 | 50,081,540,633.19 | 71,188,498,731.62 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,799,065,987.33 | 2,135,467,715.96 | 1,008,596,631.29 | 1,943,296,364.13 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 1,804,212,361.06 | 2,067,038,421.19 | 1,043,045,631.86 | 711,181,190.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -21,330,858,506.16 | -6,617,719,987.73 | -7,807,300,099.42 | 11,516,641,390.3 |

**五　股本及股东情况**

5.1 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) | 53,304 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 48,565 |
| 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 | 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) | 3,515,804,109 | 3,515,804,109 | 28.89 | 3,503,741,870 | 无 | | 其他 |
| 上海城投(集团)有限公司 | 2,500,837,581 | 2,500,837,581 | 20.55 | 2,500,837,581 | 无 | | 国有法人 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 2,012,394,199 | 2,214,352,319 | 18.20 | 2,012,394,199 | 无 | | 国有法人 |
| 深圳市平安创新资本投资有限公司 | 1,206,037,043 | 1,206,037,043 | 9.91 | 1,206,037,043 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 上海中星(集团)有限公司 | 927,812,451 | 927,812,451 | 7.62 | 927,812,451 | 无 | | 国有法人 |
| 上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业(有限合伙) | 517,205,241 | 517,205,241 | 4.25 | 517,205,241 | 无 | | 其他 |
| 宁波汇盛聚智投资合伙企业(有限合伙) | 465,112,627 | 465,112,627 | 3.82 | 465,112,627 | 无 | | 其他 |
| 上海市天宸股份有限公司 | 278,343,754 | 278,343,754 | 2.29 | 278,343,754 | 无 | | 境内非国有法人 |
| 珠海普罗股权投资基金(有限合伙) | 122,071,374 | 122,071,374 | 1.00 | 122,071,374 | 无 | | 其他 |
| 上海国投协力发展股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 116,278,156 | 116,278,156 | 0.96 | 116,278,156 | 无 | | 其他 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1.前十名股东中,上海中星(集团)有限公司为上海地产(集团)有限公司的全资子公司。2.其他股东间未知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 | | | | | | |

**六　管理层讨论与分析**

(一)报告期内主要经营情况

报告期内,中国经济增速持续放缓,国内房地产市场微烈分化,资本市场大起大落,全社会经济运行风险显著上升,面对复杂的外部形势,公司围绕年度目标,坚持“转变思想、再造团队、革新方法”,稳定业绩增长,加快转型升级,妥善应对各种风险挑战,全年发展保持了总体平稳、稳中有进、稳中有为的发展态势,在复杂形势下整体业绩仍然稳中有增,且部分业务板块增长较为明显,相关重点工作积极推进,“大金融、大基建、大消费”的业务组合初具雏形,公司化、资本化、国际化”的企业格局基本形成,为中长期发展打下了基础。

报告期内,公司在全国8个城市签署9条地铁线路的框架协议,并为项目最终落地做了大量的工作。

第三,消费产业发展能级进一步提升。首先,进口商品直销业务持续发展,线下实体店继续布点,已成功开业9家门店;海外直采能力得到提升,部分商品实现海外采购,产地直达;运营管理体系逐步建立,门店运营能力进一步提高;线上线下融合进一步加深,建立微信商城、跨境通PC端、绿地生鲜APP等线上平台,其次,汽车服务业能级提升,成功收购高端汽车服务商润东汽车,努力打造行业领先的汽车消费生活综合服务平台,再次,酒店产业保持平稳发展,运营管理能力不断提升,自家海外自主品牌酒店在悉尼成功开业。

此外,报告期内,公司针对能源产业的经营风险,进行了果断清理和调整,压缩了能源产业的业务链条和规模,有效控制了风险。

4. 公众化、资本化、国际化”的格局基本形成。报告期内,公司不断推进企业公众化、资本化、国际化,成功实现重组上市,并在投资并购领域取得积极进展,进一步提高了配置资源的能级和水平。第一,成功完成公司重组上市。在上海市及各有关方面支持下,经过两年多努力,报告期内公司完成重组并正式登陆资本市场,开启了企业发展新篇章。在此基础上,公司快速实施了再融资事项,200亿元公司债获准发行,约300亿元规模的定向增发和极推进,为企业发展创造了良好的资源条件。此外,公司也立足新的历史起点,逐步提高公司治理水平,特别是按照公众化要求,逐步建立了上市公司治理的制度规范,平稳推进“三会运作”、信息披露、投资者关系管理等工作。第二,资本运作取得积极成效。公司成功投资入股润东汽车、博大绿洋两家香港上市公司,实现“一控一参”;发挥混合所有制改革先行优势,投资控股贵州建工集团。与此同时,公司还加强投后整合与管理,积极推动贵州建工集团,润东汽车与公司经营管理体系进行对接,并在公司总体战略框架下,明确了两家企业的中期发展规划。第三,海外业务继续推进。在前期快速“拉面”扩张后,逐步优化海外投资布局与节奏,成功拓展了日本东京商业综合体项目。国际化战略总体进入了相对平稳的发展阶段。

5.综合管理水平进一步提升。报告期内,公司不断适应内外部环境的新变化和企业自身的新内涵,着力推动管控架构和管理方式转型,综合管理水平进一步提升。公司提出并落实“转变思想、再造团队、革新方法”的“三一二”工作方针,并以此助推企业转型发展。公司以“顺大势、谋发展、促转型、防风险”为主题召开战略研讨会,对公司发展管理中存在的问题进行系统梳理,并提出了系统性的改进措施。公司建立了重大工作督办协调机制,强化重大部署和重要工作推进落实;公司调整及新设并购中心、风控中心、审计中心等三个职能机构,加强重点领域及环节的管控力度。此外,公司还进一步提升了财务资金管理水平,提高了人力资源管理水平,稳步推进了信息化建设,加强了企业文化建设,均取得了较好的成效。

(二)关于公司未来发展的讨论与分析

1. 行业竞争格局和发展趋势

从宏观环境来看,国内经济增速还将继续放缓,且下行趋势短期内无法扭转,市场需求下降、企业经营困难、经济风险累积的局面还将延续,但与此同时,“供给侧结构性改革”的大背景下,国内宏观政策将继续保持宽松,为了推进“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”的任务,相关利好政策将相继出台。从房地产行业来看,针对总体供应过剩、需求普遍不足、三四线城市库存高企、房地产投资下滑的市场形势,国家将出台一系列综合性的利好政策,以发挥房地产作为宏观经济“稳定器”的作用。虽然部分地区市场持续下滑,但也有相当一部分城市仍具有活力,特别是一线城市和中东部省会等二线城市,由于产业和人口集聚程度较高,土地供给相对稀缺,仍有较大的市场空间。从产业变革趋势来看,构筑新的产业体系、扩大有效供给将成为中长期的导向,开放性、市场化的企业兼并重组将大幅增加;同时经济金融化的趋势将更加明显,金融资本将发挥越来越显著的作用。这些产业变革趋势,为大企业发挥资本优势、实施战略性的投资并购提供良好的外部条件。

2. 公司发展战略

未来,公司将积极顺应全球经济发展的趋势,牢牢把握中国经济结构调整和转型升级的历史性契机,以“公众化、资本化、国际化”为立意,不断提升房地产主业的核心竞争力,不断提升“大基建、大金融、大消费”等多元产业的能级,不断拓展投资并购与资本经营的内涵,从而将绿地控股集团股份有限公司发展成为一家主业突出、多元发展、全球经营、产融结合、并在房地产、金融、基建、消费等多个行业具有领先优势的本土跨国公司,努力从“中国的绿地”转变为“世界的绿地”。

3. 经营计划

2016年,公司全年的业绩目标是:实现合同销售收入3200亿元,经营收入2400亿元,利润总额120亿元。为此,公司将着力做好以下重点工作:

(1)加快房地产主业结构性调整,提升核心竞争力。公司房地产主业将紧贴市场需求,优化业务结构,提高运营质量,增强核心竞争力。一是优化投资结构,增强发展后劲。公司将将此前以内陆城市的房地产市场的结构性变化,进一步调整投资策略和节奏,着力将资源向重点区域和重点产品集中。二是创新营销手段,提高营销质量。公司将强化品牌营销体系标准化,特别是抓住刚需住宅的市场行情,积极打造“精想家”、“百年宅”住宅品牌定位及推广体系。同时,紧扣政策导向,加大“去库存”力度,三是建立创新体系,加强产品创新。公司将进一步完善产品研发创新的流程体系,以市场为导向,建立从市场调研、研发创新、创新落地到市场反馈、优化迭代、标准固化的循环体系,提高产品创新的市场适应性和引领性。四是加强成本管控,提升经营效益。公司将不断强化成本前置管控,并进一步规范成本合约流程。

(2)加快多元产业转型发展力度,提升业绩增长动力。第一,多措并举,继续加快金融产业发展。公司将在切实控制风险的前提下,继续加快金融产业发展。着力获取保险、银行等金融牌照,搭建核心金融平台。同时,优化业务布局,着重发展互联网金融、一二级市场联动投资等创新型业务。第二,优化资源配置,加快基建产业发展步伐。公司将向基建产业倾斜资源,加快基建产业发展。一方面,公司将整合资源,组建绿地城投集团,并以此为平台,不断提高基建产业的发展能级;另一方面,公司将推动基建产业不断创新经营模式、增强市场拓展能力、扩大业务规模。第三,加大工作力度,提高消费产业发展能级。首先,拓展上游领域,提高商品零售业的核心竞争力。其次,通过兼并收购、产融结合、线上线下融合等手段,打造行业领先的汽车消费生活综合服务平台。再次,聚焦轻资产模式,发展酒店旅游产业。推进酒店资产证券化工作,盘活存量资源。

(3)加快调整创新,提升国际化经营水平。公司将在系统梳理、重新评估现有海外业务的基础上,加快商业模式创新,提升国际化经营水平。一是优化海外投资布局。二是提升海外项目运营质量。三是创新海外项目开发模式,四是提升海外综合经营能力。

(4)加快企业公众化进程,加强资本化经营。公司将以企业整体上市为契机,加快推进企业公众化、资本化转型,使资源整合、价值管理的能力迈上新的台阶。一是加快推进企业公众化转型,快速推进定向增发工作,争取上市后首次申请公开发行股票募集资金尽快落地,增强资本实力,降低负债水平,提升公司治理水平,加强企业价值管理,为企业长期发展创造良好的基础。二是不断提升投资并购能级,公司将着力加强投资并购专业团队建设,着力实施重大战略并购项目,聚焦规模大、潜力足、效益好、管理优的项目,统筹推进企业扩张并购、产业协同并购和财务投资并购。不断提升投资并购能级。着力加强投后管理。

(5)进一步提升综合管理水平。公司将根据新情况新特点,进一步创新体制机制,着力提升管理水平,不断增强企业内在动力、活力和竞争力。

**七　涉及财务报告的相关事项**

7.1 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,公司应当说明情况、原因及其影响。

本报告期,公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的,公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

本报告期,公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

7.3 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。

本公司2015年度纳入合并范围的一级子公司1户,二级子公司共128户。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

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。

绿地控股集团股份有限公司

2016年4月22日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2016-035

# 绿地控股集团股份有限公司 2016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

2016年1-3月,公司新增房地产项目储备16个,权益土地面积约74.02万平方米;权益计容建筑面积约207.53万平方米。

二、房地产项目开工、竣工情况

2016年1-3月,公司实现新开工面积380.7万平方米,比去年同期减少47.5%;完成竣工备案面积133.9万平方米,比去年同期增长92.1%。

三、房地产项目销售情况

2016年1-3月,公司实现合同销售面积370.2万平方米,比去年同期增长45.3%;实现合同销售金额496.21亿元,比去年同期增长80.8%。

四、房地产出租情况

截至2016年3月末,公司可供出租物业面积为157.10万平方米,出租率为81.58%;酒店客房数为8,853间,入住率为51.4%。2016年1-3月,公司出租物业取得租金收入11,589.96万元,酒店取得经营收入35,687.39万元。

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

2016年4月26日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2016-036

# 绿地控股集团股份有限公司 2016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。

2016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) | 84 | 36 | 96 | 62 | 180 | 458 |
| 总金额(万元) | 528,904.48 | 52,516.74 | 56,765.78 | 2,985.08 | 80,652.08 | 731,824.15 |
| 总金额同比增减(%) | 101.45 | 222.56 | 51.82 | -40.62 | 586.09 | 109.19 |

二、地区分部

| 项目地区 | 境内 | 境外 | 总计 |
|---|---|---|---|
| 项目数(个) | 458 | | 458 |
| 总金额(万元) | 731,824.15 | | 731,824.15 |
| 总金额同比增减(%) | 109.19 | | 109.19 |

注:与去年同期相比,公司合并范围增加了贵州建工集团有限公司,因此同比增幅较大。

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

2016年4月26日

证券代码:600606　股票简称:绿地控股　编号:临2016-037

# 绿地控股集团股份有限公司 第八届董事会第九次会议决议公告

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八届董事会第九次会议于2016年4月22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15人,实际参加表决董事15人(其中出席现场会议的董事10人,以通讯方式参会的董事3人,董事陆建成先生因工作原因未能到现场出席,委托董事汲广林先生代为出席并表决,董事蔡顺明先生因工作原因未能到现场出席,委托董事何启菊女士代为出席并表决)。5名监事列席了会议,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过了以下议案:

一、 关于公司2015年工作总结及2016年工作安排的议案

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

二、 关于公司2015年年度报告及其摘要的议案

公司2015年年度报告及其摘要详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

三、 关于公司2015年度董事会工作报告的议案

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

四、 关于计提2105年资产减值准备的议案

详见《绿地控股集团股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》(公告编号:临2016-038)。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

五、 关于公司2015年度财务决算报告的议案

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

六、 关于公司2015年度利润分配预案的议案

经审计,母公司2015年度净利润为4,465,716,980.08元。扣除应由重组前大股东承担的亏损34,283,019.92元,实际实现净利润为4,500,000,000.00元,按10%提取法定盈余公积450,000,000.00元后,母公司2015年度可供分配利润为4,050,000,000.00元。

为回报股东,与全体股东共同分享公司经营成果,综合考虑股东利益和公司发展因素,公司拟定2015年度利润分配预案如下:

以公司2015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2.00元(含税),共计派发现金红利2,433,630,877.00元,占公司合并报表2015年度归属于母公司所有者的净利润的35.34%。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

七、 关于公司2015年盈利预测实现情况的专项说明的议案

详见《绿地控股集团股份有限公司关于盈利预测实现情况的说明》(公告编号:临2016-039)。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

八、 关于聘请公司2016年度审计机构的议案

同意续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2016年度财务报告和内部控制审计机构。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15 票赞成,0 票反对,0 票弃权。

九、 关于公司2016年高级管理人员薪酬方案的议案

为强化薪酬与当期业绩挂钩的激励与约束作用,有效激发动力和活力,同意公司2016年高级管理人员薪酬调整为按“基本年薪+季度考核奖+年终考核奖”三部分发放。其中,基本年薪作为固定发放薪酬,按照职级分档确定;季度考核奖、年终考核奖均以基本年薪为测算基数,根据季度、年终业绩完成考核情况经考核后发放。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。

表决结果:15票赞成,0票反对,0票弃权。

十、 关于公司2016年房地产项目储备权益土地总投资额的议案

2016年,公司房地产项目储备权益土地总投资额计划为1050亿元,用于直接或间接购买土地,包括但不限于公开市场土地、股权招拍挂及股权交易等方式。

本议案尚需提交公司股东大会审议通过。同时公司将提请股东大会授权公司管理层在不超出年度权益土地储备总额的前提下具体执行2016年度土地储备计划。

表决结果:15 票赞成,0 票反对,0 票弃权。

十一、关于公司2016年度担保额度的议案

为满足经营和发展需要,2016