

坚守初心 勇往直前

2022地产高层新年寄语



越秀地产： 栉风沐雨越精彩，拼搏奋斗秀未来

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年，是集团开启“十四五”高质量迈向世界500强新征程的第一年，也是集团发展历程中很不平凡的一年。

这一年，我们迎风击浪、克难奋进，交出了一份有质量的业绩答卷。截至2021年底，集团资产总额接近8500亿元，全年统计口径营业收入和利润总额实现20%以上增长，超额完成年度计划。集团位列中国企业500强第299位和中国100大跨国公司第12位，在全国企业发展的坐标不断抬高。

这一年，各板块优化调整结构、找准发展路径，实现了“量”的增长和“质”的提升。地产板块聚焦“优化”，布局城市达到29个，实现四大一线城市全覆盖，深耕大湾区市场，销售签约额首次突破1000亿元。越秀服务成为广州国资首家在港上市物管企业，“开发+运营+金融化+物业服务”四大平台搭建完成。金融板块聚焦“调结构”，越秀金控发展持续向好，创兴银行全球排名再创新高，创兴银行、广州资产等进一步充实



资本金，发展后劲得到增强。交通板块聚焦“转型”，华夏越秀高速REITS成功上市，打造上市公司、公募REITS、项目孵化3大平台，朝着“交通基建资产管理公司”的转型目标坚定前行。现代农业板块聚焦“整合”，圆满完成辉山乳业重整，越秀辉山正式成立，乳业全产业链运营能力不断提升，生猪产能布局初具规模，食品加工积极探索新业务，品牌建设和营销能力持续加强。

这一年，我们履行责任、践行使命，交出了一份有温度的担当答卷。广州本土疫情期间，员工超过2万人次驰援疫情防控，累计向重点区域供应生活物资350余吨，向抗疫一线捐赠超过500万元物资。

2022年是应对多重风险挑战的承压之年，也是集团抓住战略机遇、攻坚“十四五”的关键之年。我们坚信，全体越秀人将秉承“不断超越、更加优秀”的企业精神，当好坚定者、奋进者、搏击者，向着灿烂的未来扬帆起航、乘风破浪，在前行的路上收获最美的风景，驶向最美的远方！

——越秀集团党委书记、董事长 张招兴

旭辉集团： 在坚持“一主多元”战略的基础上“穿新鞋、走新路”

行业正处于优胜劣汰、迭代重整的调整期，这对我们是机遇，更是挑战。首先，我们要看清楚当下的形势，不能再用惯性思维来看这次行业的周期，公司要求全体员工对外部环境的危机高度共识：

房企在去杠杆阶段的当务之急是活下去，保证现金流的安全，摒弃规模导向的冲动，一定要做好开源节流、增收节支、以收定支、量入为出这四个方面。同时，也呼吁大家此刻不因行业艰难丧失信心，行业仍大有可为，大家要保持信心！

地产的赛道很长，所以旭辉三五年会坚持一主多元的同心圆战略，围绕主业布局及大力发展战略相关多元化业务。其次，房地产是个永续性行业，我想和大家分享一下在行业关键转折点上，我们确定的三五战略有哪些重大变革：

1. 主动降低负债，实现内涵式增长

旭辉要坚持从杠杆驱动的外延式增长转到经济效益驱动的内涵式增长，即提高企业经营效益，落实到经营层面，就是要做到“六高六低”，即高质量低成本、高周转低负债、高去化低库存、高滚动低土储、高产出低投入、高效能低



2. 转变发展意识，注重平衡发展
旭辉要注重自身的平衡发展，要实现增长、盈利和风险的三维平衡，在严守底线原则的前提下，追求适度增长，匹配卓越盈利。
3. 管理精细化，经营精益化，加快数字化转型
当下，房企要改变心态，“由奢入俭”，新形势下要重视颗粒度更细的管控。此外，房企也要加快数字化转型。一定要运用数字化技术去赋能业务，才有可能实现真正意义上的降本、提质、增效。
4. 增强危机意识，强化风险管理
首先，要防止财务风险。其次，要在经营中重视投资风险，房地产进入高风险低容错时代。再次，三五战略变革的背后，需要组织和机制的变革支持，为旭辉的战略转型提供强大的保障。

——旭辉控股董事局主席 林中

绿地集团： 全面统筹做好“稳增长、调结构、提质量、控风险” 等各项工作

过去一年，面对深刻变化的外部环境，我们携手并肩，同心同德，和衷共济，共同走过了一段极不平凡的历程。

新的一年，是集团发展进程中具有重要意义的一年，我们将见证绿地成立30周年。对于新的一年的工作，集团已经明确了总体方略。我们将按照中央和上海市委市政府的要求，把握新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，全面统筹做好“稳增长、调结构、提质量、控



风险”等各项工作，特别是将围绕“聚焦、转型、再造、强体”的主线，坚定不移推动转型升级，确保企业稳中加固、稳中提质、稳中向好，实现“三十年后再出发，全面重振开新局”，续写绿地发展新的壮丽诗篇。

农历虎年，让我们以虎虎生威的激情、生龙活虎的干劲、气吞万里如虎的魄力，启航再出发，奋进新征程，去跨越前进道路上的高山大海、激流险滩，开创绿地更加辉煌灿烂的明天！

——绿地集团董事长、总裁 张玉良



中国铁建： 坚定信心，明确目标 深入推进二次创业新征程

2021年，我们积极勇敢地拥抱变化、适应变化，在危机中培育新机，在变局中开拓新局。一年以来，“一体两翼，多点支撑”的发展战略，“首创、实干、开放、系统”的核心价值观，“以客户为中心，以业务为导向，以业绩为标准”的管理理念，“全周转、快周转、能盈利”的操盘思路，“去行政化、去形式主义、内简外繁”的工作作风在集团公司全体职工中达成了广泛的共识，并付诸了自觉的行动。在全体职工上下一心、团结协作、奋力拼搏之下，我们稳固了千亿销售规模的基本盘，守住了企业现金流安全运行的底线，创新经营点燃了星星之火，均衡生产和销售实现历史性突破，快周转能力获得实质性提升，深化改革取得顺利开局，创新业务赛道选择与运作平台进一步聚焦使得未来第二增长极的培育更加蹄疾步稳、结果可期。

2022年，我们要坚定信心，明确目标，持续深化推进二次创业新征程。明确二次创业的阶段性目标，传统业务统筹做好投资、营销和回款两件大事，稳步推进提质增效，稳固基本盘；创新业务要实现经营突破，在细分赛道实现布局卡位，与主业形成良好互动，培育第二增长极。

——中国铁建地产党委书记、董事长 李兴龙



中国金茂： 坚守品质责任初心 不断探索创新转型之路

回首2021，变局之下，中国金茂全体同仁通过不懈的努力和辛勤的付出，困局中获成长，销售和经营业绩再创历史新高。我们坚定城市运营道路，实现高质量、可持续发展，荣获2021年内地上市房企ESG评级榜单首位。国际三大评级机构“全投资”评级保持稳定。公司土地储备已近一亿平方米，其中城市运营土地占比达到一半。

我们主动作为、创新转型。积极贯彻国家“双碳”目标和数字化发展战略，不断向最具科技范的地产公司迈进。以智慧物联技术打造未来社区。坚持客户导向推动服务转型升级，客户满意度持续提升，旗下星级酒店广受好评。

展望2022，我们始终坚持“房住不炒”的定位，认真落实中央“促进房地产业良性循环和健康发展”的要求，在“科学至上”价值理念的引领下，坚守品质责任初心，围绕客户需求推动产品与服务升级，不断探索创新转型之路，以一往无前的奋斗姿态、风雨无阻的精神状态砥砺前行。

——中国金茂控股集团有限公司董事长 宁高宁