

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-63600606, 23296400
办公地址	上海市黄浦区打浦路700号
电子信箱	ir@ldjt.com.cn

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	1,001,806,467,346.95	1,036,545,456,299.88	-3.35
归属于上市公司股东的净资产	74,895,595,398.52	70,104,306,255.32	6.83
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	8,146,851,902.59	26,230,901,038.64	-68.94
营业收入	201,445,848,660.55	157,886,830,682.47	27.59
归属于上市公司股东的净利润	8,987,209,197.03	6,056,017,673.23	48.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,857,519,677.46	6,322,907,894.58	40.09
加权平均净资产收益率(%)	12.04	9.23	增加2.81个百分点
基本每股收益(元/股)	0.74	0.50	48.00
稀释每股收益(元/股)	0.74	0.50	48.00

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）			123,735			
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海格林兰投资企业（有限合伙）	其他	29.13	3,544,538,604	0	质押	2,808,970,000
上海地产（集团）有限公司	国有法人	25.82	3,142,164,770	0	无	0
上海城投（集团）有限公司	国有法人	20.55	2,500,837,581	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.90	353,449,558	0	无	0
上海市天宸股份有限公司	境内非国有法人	2.29	278,343,754	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	2.12	258,026,485	0	无	0
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	其他	0.59	71,957,256	0	无	0
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	其他	0.37	45,607,593	0	无	0
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	其他	0.28	34,066,356	0	无	0
中国农业银行股份有限公司—万家品质生活灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.20	24,827,512	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金和中国农业银行股份有限公司—万家品质生活灵活配置混合型证券投资基金同为万家基金管理有限公司管理的基金产品。除此之外，公司未知其他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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%)
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
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
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	71.31	6.80
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

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	88.30	89.49
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.50	2.72

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019年上半年，外部经济环境经历了复杂而曲折的变化。年初，中美贸易摩擦有所缓和，国家高度重视经济下行压力加大的问题，着力实施逆周期调控，宏观经济运行出现积极变化，市场也出现一定程度的复苏回暖。但是，进入二季度以后，中美关系“再起波澜”，两国摩擦大幅升级。与此同时，国内经济政策在执行层面也有所收紧，房地产市场和资本市场均出现一定回落，不确定的因素增多。在这种背景下，公司围绕全年工作目标，着力在“进取、精准、落地、提升”上下功夫，狠抓各项工作推进落实，总体取得了较好的半年“成绩单”：主要经济指标稳中快进，一系列重点工作有力有序推进并取得节点性成果，为完成全年目标任务打下了较好的基础。

1. 主要经济指标实现平稳较快增长，质量和效益继续改善

上半年，公司主要经济指标平稳较快增长，实现营业收入2014亿元，同比增长28%；利润总额166亿元，同比增长42%；归属于母公司的净利润90亿元，同比增长48%；经营性现金流量净额81亿元，继续保持良好状态；净资产收益率12.04%，较去年同期上升2.81个百分点。

2. 房地产主业在创新转型中保持了平稳发展

上半年，在国内国际一揽子综合因素的影响下，房地产市场景气度经历了“前高后低”的变化，一季度向上反弹的市场行情在二季度有所回落。公司房地产主业紧贴市场，抢抓业绩，在创新转型中保持了平稳发展。

(1) 销售规模平稳增长。公司以市场为中心，着力推进新盘销售、大单销售、库存去化、现金回笼等重点工作，狠抓销售业绩。上半年累计实现合同销售金额1677亿元，同比增长约3%，合同销售面积1487万平方米，同比增长10%，回款1319亿元，回款率79%。其中，城际空间站等重大项目取得了较好的业绩表现。

(2) 结转业绩较快提升。公司加快结转节奏，上半年共结转收入901亿元，同比增长26%。结转项目毛利率平均达到27.97%，比去年同期增加1.86个百分点，持续保持提升态势。结算利润相应大幅增长，为公司整体业绩增长发挥了基石性作用。

(3) 项目拓展成效较好。公司以城市群、都市圈的理念，聚焦一线城市溢出地区、二线省会城市、高铁沿线重点地级市，大力推进项目拓展。上半年，累计获取项目58个，新增权益土地面积976万平方米，权益计容建筑面积1968万平方米，权益土地款459亿元。其中，按权益计容建筑面积计算，住宅占比超过七成。

(4) 项目运营继续加强。公司狠抓项目节点管理和运营管控。上半年，累计新开工面积2639万平方米，竣工备案面积594万平方米，合同交付面积698万平方米。此外，还继续加强了成本管理和甲供直采工作，进一步强化了安全生产和质量管理。

(5) 技术研发持续推进。公司大力推进标准化成果落地，标准化使用率稳步提高。积极打造引领行业的“绿健百科”技术体系，健康宅、科技宅项目快速落地。积极与华为、阿里、中兴等科技巨头开展战略合作，提高供应链水平，提升科技含量。

3. 大基建产业快速发展，为公司业绩增长增添了新的动能

上半年，公司大基建产业切实把握基础设施“补短板”的政策契机，进一步加快了发展步伐。一是经营业绩快速增长。上半年实现营业收入 1077 亿元，同比增长 39%，在较大的业绩基数上继续保持了快速增长的良好势头。二是市场拓展成效显著。充分发挥品牌优势，着力承接有重大影响力的政府投资项目、大片区市政项目以及产业协同项目。上半年，累计新签合同金额 1790 亿元，同比增长 16%。三是产业版图继续扩大。积极推进基建企业并购，成功收购了河南公路工程公司，进一步完善了区域和产业链布局。四是发展质量持续提升。着力加强了应收账款管理工作，提高回款质量。五是科技水平不断提高。大力推进建筑工业化、科技化、智能化，进一步提升技术竞争力。公司旗下贵州建工、江苏省建等单位积极投建“建筑科技产业园”和“智能建造生产基地”，进行了有益的探索。

4. 其他综合产业加快发展，协同效应进一步增强

上半年，大金融、大消费、科创、康养等其他综合产业着力提升产业能级，提高行业地位，促进协同发展，总体保持了较好的发展态势。

(1) 大金融产业。加强市场化募资工作，募资额超过 28 亿元，较去年同期大幅增长。大力推进债权投资、股权投资等业务经营。房地产基金业务新增放款项目 8 个，金额 19.3 亿元，并继续保持了较高的收益水平。以赋能投资理念，大力推进科创题材投资，成功投资入股了一批潜力型科创企业。

(2) 商贸产业。着力提升贸易港运营水平，新签日本 LAOX 等商户 12 家，新开日本馆、阿根廷馆等展馆 6 家，举办日本商品节、欧洲商品节等活动 6 场，举行采购对接会及推广会 5 场。积极推动贸易港向全国延伸布局，西安、天津两地贸易港项目先后开工建设。继续推进零售门店拓展，新开 G-Super 门店 4 家，总数达到 64 家。

(3) 酒店旅游产业。大力推进酒店轻资产管理输出，与澳洲黄金海岸酒店群等 12 家海外酒店签署管理输出合作协议，上半年累计新增输出管理酒店 15 家；新开越南海防铂派等 4 家酒店。积极调整上航国旅业务及管理架构，助推旅游业务发展。与汉诺威成立合资会展公司，推进会展业发展。

(4) 科创产业。拥抱科技创新，推动房地产与科创“双向赋能”，提升科技含量，释放潜在价值。大力推进科创项目投资，成功投资入股了涂鸦智能、佰才邦、瑞为技术、城云国际等一批前沿科技公司。进一步深化高校科技资源的转化利用，并加强与科技巨头合作，增进产业协同。进一步完善科技园区管理体制。

(5) 康养产业。以“康养谷”为载体，着力探索医康养结合、产业协同发展的新模式和新业态。其中，江西赣江新区项目的医康养产业协同模式已初见成效，得到当地政府的充分肯定。成功收购贵州药材，积极延伸产业内容，丰富和提升医康养的内涵。

5. 资本运作有序推进

公司着力强化资本经营的理念与思维，大力推进资本运作，取得积极进展。在房地产主业领域，成功收购中民投董家渡项目 50% 股权，取得较好社会效益，预期经济效益也较好。在基建产业领域，成功收购河南公路工程公司，并积极对接了广西等地国企混改项目。在旅游产业领域，成功投资控股上航国旅。在健康产业领域，成功收购贵州药材。

6. 海外经营持续转型

公司顺应国家政策导向，着力推动海外经营转型发展。一方面，继续加大海外房地产项目调整力度，加快项目去化和资金回笼。另一方面，围绕“一带一路”沿线国家和地区，重点发展基建、商贸、酒店、旅游等海外业务，取得积极成效。其中，在海外工程建设、进口商品采购、海外酒店管理输出等方面均取得了一定的影响。

7. 综合管理水平进一步提升

上半年，公司聚焦重点领域和关键环节，进一步优化体制机制，着力提升管理水平，做了大量工作，取得了较为积极的成效。比如：积极推进制度改革。对考核制度、薪酬制度等进行了较大的改革调整，着力激发内在动力和活力。着力优化融资工作。加强融资创新，加强银企合作，扩大授信规模。着力降低资产负债率。从提升项目周转效率、加快项目结转、加强应收账款回收、控制有息负债规模等多个方面着手，着力优化集团资产负债结构，降低资产负债率，为促进企业持续健康发展创造条件。加强党建和企业文化建设。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017 年，财政部修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)，并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。根据财政部要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则，并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即 2019 年 1 月 1 日)的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

首次执行新金融工具准则，对首次执行当年年初财务报表相关项目影响情况具体如下：

报表项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
交易性金融资产		8,138,229,748.25	8,138,229,748.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,416,539,278.44		-7,416,539,278.44
其他应收款	96,764,938,384.27	96,743,684,482.76	-21,253,901.51
其中：应收利息	197,068,240.07	185,079,791.04	-11,988,449.03
一年内到期的非流动资产	7,923,606,907.45	7,748,706,907.45	-174,900,000.00
债权投资		1,768,465,779.82	1,768,465,779.82
可供出售金融资产	8,449,890,573.64		-8,449,890,573.64
其他债权投资		2,439,922,026.54	2,439,922,026.54
持有至到期投资	507,606,209.14		-507,606,209.14
其他权益工具投资		2,056,793,178.99	2,056,793,178.99
其他非流动金融资产		3,073,202,623.20	3,073,202,623.20
递延所得税资产	14,139,584,625.50	14,142,390,011.12	2,805,385.62
其他非流动资产	8,105,102,831.11	7,344,243,260.43	-760,859,570.68
递延所得税负债	2,506,788,396.78	2,591,558,090.09	84,769,693.31
其他综合收益	-3,105,646,948.29	-2,833,217,429.35	272,429,518.94
未分配利润	44,525,852,215.72	44,317,022,212.48	-208,830,003.24

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

董事长：张玉良

董事会批准报送日期：2019年8月23日