

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
2020 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	1,171,217,481,371.38	1,145,706,529,880.32	2.23
归属于上市公司股东的净资产	77,563,390,163.65	78,901,190,471.61	-1.70
	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	4,133,517,728.90	8,146,851,902.59	-49.26
营业收入	209,843,341,428.87	201,445,848,660.55	4.17
归属于上市公司股东的净利润	8,019,611,576.75	8,987,209,197.03	-10.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,965,969,290.09	8,857,519,677.46	-10.07
加权平均净资产收益率(%)	10.46	12.04	减少1.58个百分点
基本每股收益(元/股)	0.66	0.74	-10.81
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.74	-10.81

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）				114,928		
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	911,890,000
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
香港中央结算有限公司	其他	3.01	366,672,871	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
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	0.78	95,311,856	0	无	0
全国社保基金四一二组合	其他	0.28	33,664,243	0	无	0
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.15	18,023,752	0	无	0
祝世华	境内自然人	0.15	18,000,000	0	无	0
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					

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	88.51	88.53
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.57	3.50

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

2020年上半年，新冠肺炎疫情突如其来，冲击全国，席卷全球，对生产生活秩序造成了十分严重的影响。在党中央的坚强领导下，各地统筹推进疫情防控与经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，疫情防控取得决定性成果，经济社会形势持续向好。在这个非常时期里，公司上下按照“两手抓、两手硬、两手赢”的总要求，快速行动、迎难而上、主动作为、精准施策，谋划和实施了一系列超常规、创新性的举措，防疫抗疫、复工复产、企业发展等各项工作均取得较好成效。特别是二季度市场逐渐复苏回暖以来，公司上下抢抓机遇，大干快上，全力以赴稳增长抓发展，推动主要经济指标触底反弹、逐季改善、趋势向好，一批全局性重点工作取得新的突破和新的进展，为完成全年目标任务打下了重要的基础。

（一）发挥优势，服务大局，在疫情防控阻击战中彰显了绿地的担当与作为

自疫情爆发以来，公司高度重视、快速反应，充分发挥自身优势，积极履行社会责任，为全国防疫抗疫大局作出了应有的贡献。**全球采购医用防疫物资**。疫情初期，发挥全球布局及跨境贸易的优势，千方百计采购医用防疫物资，缓解国内防疫物资紧缺压力。累计采购口罩、手套、防护服、额温枪、护目镜等紧缺物资480万件，货值超过6300万元。**大力驰援全国抗疫一线**。先后多次向全国抗疫主战场武汉市及其周边地市捐赠紧缺医用物资。同时，第一时间向上海等10多个省市捐赠了当地急需的防疫抗疫物资。累计捐赠物资303万件，总价值3710万元。**全力做好酒店服务保障**。武汉铂瑞、魔奇、铂派等酒店，免费接待一线医护人员近3.7万人次。上海、海口、银川、三亚、沈阳、扬州等地多家酒店接待隔离留观人员超过4万人次。**高效完成医学设施建设**。公司旗下天津建工、西安建工、江苏省建、贵州建工等大基建成员单位，在民工紧缺的情况下，管理干部亲自“上火线”，先后完成了多个医学设施等紧急建设任务，受到当地政府的肯定。**持续保障日常民生供应**。疫情期间，全国80多家G-Super绿地优选超市不间断营业，民生商品供应充足，总体运行平稳，为保供给、保稳定作出了贡献。

（二）主要经济指标触底反弹，逐季改善，趋势向好

上半年，面对疫情带来的影响，公司上下狠抓复工复产复效，全力稳增长促发展，总体取得了较好的成效，主要经济指标触底反弹、逐季改善、趋势向好。上半年共实现营业收入2098亿元，同比增加4%，其中：房地产业实现营业收入966亿元，结转规模稳中有增；基建产业实现营业收入906亿元，同比减少16%，降幅较一季度收窄10个百分点。实现利润总额153亿元，同比减少8%，降幅较一季度收窄14个百分点。实现归属于上市公司股东的净利润80亿元，同比减少11%，降幅较一季度收窄6个百分点。实现经营性现金流量净额41亿元，较一季度由负转正。

（三）房地产业在疫情背景下主动作为，推进创新转型，发展质量持续提升

开年后，疫情突然来袭，房地产行业深受影响，市场成交出现断崖式下滑。二季度后，随着疫情逐渐缓解，市场快速复苏回暖。在这种复杂的背景下，公司房地产主业审时度势、主动作为，及时采取一系列有针对性的创新措施，全力以赴抓市场抓业绩，总体发展质量持续提升。

1. 市场营销克难前行。直面疫情冲击，创新营销模式，推进线上营销；推出“健康宅 2.0”及“G 优平台”，推动“产品+服务”双升级；把握疫情后市场复苏回暖机遇，大力推进节日营销、活动营销；狠抓骨干单位、重点项目销售工作，强化业绩支撑；将回款放在突出位置，着力提升销售质量。上半年，实现合同销售金额 1330 亿元，其中住宅占比约 70%，商办占比约 30%；实现合同销售面积 1031 万平方米，其中住宅占比约 81%，商办占比约 19%；回款 1257 亿元，回款率约 95%，回款质量提升较为明显。

2. 项目拓展积极推进。抓住疫情背景下各地提振经济、稳定增长的机遇期，围绕重点地区、聚焦重大项目、用好产业协同，大力推进项目拓展工作。特别是重点围绕省会等核心城市及其周边溢出地区，推进战略性拓地工作，一批潜力较大的重点项目先后落地或即将落地。累计获取项目 59 个，权益土地面积 574 万平方米，权益计容建筑面积 1247 万平方米，权益土地款 366 亿元。

3. 复工复产成效良好。面对疫情带来的困难，积极实施 ABC 分类管控法，着力打通“断点”和“堵点”，提升重点项目复工复产的效率，狠抓新增供应，狠抓竣工交付。上半年，累计新开工面积 1633 万平方米，新增供应 956 万平方米，竣工备案面积 602 万平方米，合同交付 903 万平方米，总体成效明显，为业绩达成提供了支撑。

4. 技术研发持续提升。适应人们对疫情后健康生活方式的迫切需求，发布“健康宅 2.0”产品标准，推出健康城区、健康社区、健康家居三大升级版产品体系。同时，多线联动、上下协同，推进“健康宅 2.0”产品落地，覆盖了 16 家事业部 126 个项目。加强重点项目的技术和品质管控，着力增强产品力，通过品质获取溢价，提升项目效益。推进研发创新，与同济大学联合创新成果获评“上海市科技进步一等奖”。

（四）基建产业逆势抢抓机遇，继续保持了良好的发展态势，为公司稳增长作出了贡献

上半年，基建产业以优化调整管理架构为契机，立足新的历史起点，逆势抢抓机遇，提升发展能级与核心竞争力，在疫情背景下继续保持了良好的发展态势，为公司稳增长作出了贡献。**产业平台快速运作。**大基建集团成功组建，快速进入实际运作，并围绕“市场、资金、并购、风控”等中心环节，开展经营管理各项工作，平台功能逐渐发挥，进一步增强了“绿地大基建”的市场号召力和影响力。**生产经营总体平稳。**各基建单位按照“指标不减、任务不变、确保全年目标达成”的要求，克服疫情困难，推进复工复产，狠抓生产经营。上半年，实现经营收入 906 亿元，同比减少 16%，降幅较一季度收窄 10 个百分点。**市场拓展有力推进。**抓住中央和地方扩大内需、增加有效投资、推进“两新一重”建设的契机，着力拓展大客户、承揽大项目，累计新签合同 2673 亿元，同比增长 49%。先后承接了南京地铁 9 号线一期工程、西安楼观新区旅游生态产业园、石河子体育公园、云南珠江实业集团新型煤化工转型升级综合利用等一批重大项目，10 亿元以上的项目持续增加。**运营管理持续提升。**优化项目管控模式，加强分包管理，着力提升自营能力。

开展履约专项整治行动，打通梗阻点，提升项目履约能力，确保产值达成。**产业版图进一步扩展。**持续推进广西建工等战略性并购工作。此外，旗下贵州建工还成功入股贵州省水利水电勘测设计研究院，为进军水利水电领域奠定了基础。

（五）消费、金融、健康等综合产业克服困难，危中寻机，为疫后发展夯实基础

上半年，消费、金融、健康等综合产业一方面直面挑战、砥砺前行，努力克服疫情带来的冲击；另一方面，危中寻机，苦练内功，推动转型，努力为疫后快速发展夯实基础。

1. 商贸产业。继续推进贸易港全国化延伸布局，着力形成“绿地贸易港模式”。截止目前，已在天津、西安、济南、哈尔滨、宁波、贵阳、成都、昆明、兰州、重庆等地落地贸易港项目 10 余个，较好地支持了房地产业获取战略性重大项目，增强了公司资源配置能力。推动零售等业务数字化改造，采用直播带货、短视频等创新模式，推进线上线下融合发展。在疫情背景下优化全球供应链，持续扩大进口采购规模，增加优质进口商品供给。依托贸易港平台，深化保税等业态创新，进一步丰富产业内涵，放大进博会溢出带动效应。

2. 金融产业。上半年，金融产业实现利润总额 20 亿元，同比增长 26%。加强社会化募资，新增募资 23 亿元。推进债权、股权等基础业务经营，房地产基金放款金额 14.5 亿元，同时推进了一批一二级市场股权投资项目。并与中金公司联合设立“一揽子”基金。

3. 酒店旅游产业。酒店业务，在安全防疫的前提下，逐渐提高酒店入住率；积极开展提前预售，锁定未来消费，抢抓现金流；继续推进酒店轻资产管理输出，签约项目 10 个。旅游业务，在上海三甲港打造首个微度假项目；上航国旅成功落地遵义机场全航线合作项目。会展业务，正式接管南昌国博项目，并成功承办多场展会。

4. 健康产业。积极投资建设医疗健康产业园，着力打造健康产业新的商业模式。与上海中医药大学、上海医药集团、上海交大医学院等开展合作，整合优势资源，在长三角重点区域推进医疗健康产业园项目投资建设。与东方国际开展合作，以城市更新方式，在上海浦东康桥地区投资建设医疗物资研发生产基地。

此外，科创、能源、汽车、绿化等产业也克服困难，保持了正常经营。

（六）综合管理进一步提升

上半年，公司聚焦重点领域和关键环节，加强综合管理，优化体制机制，管理水平进一步提升。**加强资金工作。**坚持“现金为王”，增收节支，加强现金流管理。加大融资工作力度，多渠道筹措资金。推进逾期应收款催收清欠。**加强人力资源管理。**优化房地产单位人员配置，降本增效，提升人才能级。积极推动中层经营管理人员轮岗交流。**优化动力机制。**进一步调整完善考核管理办法，强化考核奖惩，激发内在动力与活力。**加强内部管控。**开展巡察，查找内部管理中的薄弱环节。开展“绿篱”行动，加强廉洁从业管理。

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 14 号——收入》（“新收入准则”），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据财政部要求，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入准则，并依据上述新收入准则的规定对相关会计政策进行变更。

新收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型，以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。

本次执行新收入准则将调整公司 2020 年年初未分配利润和少数股东权益，即公司 2020 年年初未分配利润减少 32.04 亿元，少数股东权益减少 0.45 亿元。

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：2020 年 8 月 21 日