

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 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人张玉良、主管会计工作负责人张蕴及会计机构负责人（会计主管人员）吴正奎保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 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	1,164,801,172,222.00	1,145,706,529,880.32	1.67
归属于上市公司股东的净资产	80,766,268,232.39	78,901,190,471.61	2.36
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	5,003,642,823.81	9,126,530,095.59	-45.17
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	320,901,355,738.44	294,021,423,539.20	9.14
归属于上市公司股东的净利润	12,041,354,633.38	11,812,660,964.28	1.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,007,831,955.00	10,337,558,403.52	16.16
加权平均净资产收益率(%)	15.36	16.02	减少0.66个百分点
基本每股收益(元/股)	0.99	0.97	2.06
稀释每股收益(元/股)	0.99	0.97	2.06

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-10,391,142.70	-13,897,648.30	
计入当期损益的政府补助，但 与公司正常经营业务密切相 关，符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享受 的政府补助除外	69,836,634.79	228,307,421.54	
除同公司正常经营业务相关的 有效套期保值业务外，持有交 易性金融资产、衍生金融资产、 交易性金融负债、衍生金融负 债产生的公允价值变动损益， 以及处置交易性金融资产、衍 生金融资产、交易性金融负债、 衍生金融负债和其他债权投资 取得的投资收益	-14,393,808.27	31,057,030.18	
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	-100,892,537.78	-562,603,689.85	
其他符合非经常性损益定义的 损益项目		323,061,790.00	主要为处置参股企业股 权获得的投资收益
少数股东权益影响额（税后）	-13,399,363.70	-53,978,553.55	
所得税影响额	49,120,609.38	81,576,328.36	
合计	-20,119,608.28	33,522,678.38	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				143,263		
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件股份数量	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）	3,544,538,604	29.13	0	质押	1,054,890,000	其他
上海地产（集团）有 限公司	3,142,164,770	25.82	0	无		国有法人
上海城投（集团）有 限公司	2,500,837,581	20.55	0	无		国有法人
中国证券金融股份有 限公司	353,449,558	2.90	0	无		国有法人
香港中央结算有限公 司	299,334,578	2.46	0	无		其他
上海市天宸股份有限 公司	278,343,754	2.29	0	无		境内非国有 法人
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	76,056,456	0.63	0	无		其他
祝世华	19,510,000	0.16	0	无		境内自然人
中国光大银行股份有 限公司—兴全商业模 式优选混合型证券投 资基金（LOF）	14,075,192	0.12	0	无		其他
郑素娥	12,800,989	0.11	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的 数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海格林兰投资企业（有限合伙）	3,544,538,604	人民币普通股	3,544,538,604			
上海地产（集团）有限公司	3,142,164,770	人民币普通股	3,142,164,770			
上海城投（集团）有限公司	2,500,837,581	人民币普通股	2,500,837,581			
中国证券金融股份有限公司	353,449,558	人民币普通股	353,449,558			
香港中央结算有限公司	299,334,578	人民币普通股	299,334,578			
上海市天宸股份有限公司	278,343,754	人民币普通股	278,343,754			
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	76,056,456	人民币普通股	76,056,456			
祝世华	19,510,000	人民币普通股	19,510,000			

中国光大银行股份有限公司—兴全商业模式优选混合型证券投资基金（LOF）	14,075,192	人民币普通股	14,075,192
郑素娥	12,800,989	人民币普通股	12,800,989
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		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

#### 3.1 报告期公司经营情况简要分析

2020年三季度，外部环境总体较预期更为复杂。一方面，全球疫情仍然在蔓延，世界经济复苏艰难，国内疫情也存在局部点上的反复，与此同时我国还遭遇了多年未有的严重汛情，经济社会发展受到不小的影响。另一方面，中央和有关部委先后召开房地产工作座谈会、重点房地产企业座谈会，重申了“房住不炒”的定位，并部署实施房地产金融审慎管理制度，调控政策明显收紧，房地产市场整体有所下滑。在这种严峻复杂的背景下，公司上下把握大势、精准施策、优化机制、狠抓落实，全力以赴稳增长、促发展，主要经济指标延续了二季度以来的改善向好态势，实现了全面正增长，一批全局性的重点工作取得了突破，同时还有一些重要工作取得了良好的社会反响，为完成全年目标任务提供了重要的支撑。

#### （一）主要经济指标持续改善向好，实现全面正增长

三季度，公司上下凝心聚力，狠抓业绩，总体成效良好，主要经济指标实现全面正增长。前三季度，公司累计实现营业收入3209亿元，同比增长9%，其中房地产主业实现营业收入1446亿元，基建产业实现营业收入1472亿元；实现利润总额228亿元，同比增长2.5%；实现归属于上市公司股东的净利润120亿元，同比增长1.9%；实现经营性现金流量50亿元，延续了二季度以来的改善向好态势。

#### （二）房地产业面对相对困难的外部环境，制定了一系列有针对性的工作措施，狠抓当期业绩，取得了积极成效

三季度以来，在疫情、汛情、调控等因素的叠加作用下，国内房地产市场整体有所下滑，行业龙头房企先后降价促销，行业竞争进一步加剧。面对这种相对困难的外部环境，公司房地产业主动作为，制定了G优金秋好房促销等一系列有针对性的工作措施，狠抓当期业绩，总体取得了积极的成效。

**1. 市场销售克难奋进。**一方面，大力推进适销项目新增供应上市；另一方面，狠抓存量项目销售去化。经过努力，三季度实现合同销售金额849亿元，同比增长27%；实现合同销售面积729万平方米，同比增长16%。前三季度累计实现合同销售金额2179亿元，合同销售面积1760万平方米，回款1974亿元，回款率91%。

**2. 投资拓展积极推进。**三季度，公司根据市场环境变化，进一步优化投资结构，提高投资质量。特别是紧紧围绕长三角等重点区域，以及省会等核心城市，着力推进战略性拓地工作，取得了较好成效。武汉天河国际会展中心等一批重大项目先后落地；位于长三角一体化核心区的吴江汾湖“长三角绿色智能制造协同创新示范区项目”等成功签约。三季度，公司共获取项目18个，权益土地面积480万平方米，权益计容建筑面积950万平方米，权益土地款365亿元；前三季度累计获取项目77个，权益土地面积1053万平方米，权益计容建筑面积2196万平方米，权益土地款731亿元，为持续发展积蓄了后劲。

**3. 项目建设有力推进。**一是在“六稳六保”的政策导向下，先后开工建设武汉天河国际会展中心、安徽长三角一体化（合六）科技创新城等重大城市功能及产业项目，取得了较大影响。二是制定实施重点项目工程管理办法，强化超高层、会展、贸易港等重点项目管控，武汉绿地中心、成都468等项目进展顺利。三是克服高温、汛情等不利条件，全力保供应保交付。前三季度已累计新开工2476万平方米，新增供应1632万平方米，竣工备案1086万平方米，完成交付1493万平方米。

**4. 技术研发持续提升。**一是加强技术管控。特别是着力强化重点项目的技术支持和品质管控。今年前三季度，公司产品共获奖97项，其中国际类奖项19项，国家级奖项22项。二是推进研发创新。持续推进“健康宅2.0”产品落地，并推出院墅系列、商业六院街等新产品。三是推进标准化落地。在管理标准化、构造节点标准化等方面形成了一定的成果。四是提升科技水平。形成公司产品“科技引领计划”，推动科技创新，增加科技含量。

此外，**商办运营全面加强。**制定实施商办项目建设运营管理办法，全面提升商办产品建设运营水平。杭州湾、宿州、南昌卢塞恩小镇等一批特色商业街成功开业，成为所在区域重要的功能配套，为销售去化提供了有力的支撑。**海外业务继续优化调整。**韩国济州梦想大厦项目在各方的努力下，全力抢进度，即将交付；加拿大多伦多的项目，也即将交付。上述项目完成交付后，将进一步收缩海外房地产业务的规模，促进现金回笼。

### （三）基建产业抢抓机遇，快速发展，为公司整体稳增长作出了重要贡献

三季度，在扩大内需、促进“双循环”的政策导向下，建筑行业发展环境持续向好。公司基建产业抢抓机遇，全力以赴推进“更好更快发展”，为公司整体发展作出了重要贡献。**生产经营平稳有序。**前三季度，基建产业实现营业收入1472亿元，同比增长6%，利润总额亦同比实现正增长。**市场拓展有力推进。**各基建单位把握“两新一重”项目集中推出的战略性机遇，持续深耕重点区域，推进市场拓展，承接了一大批重大项目。三季度新签合同1319亿元，同比增长41%；前三季度累计新签合同3991亿元，同比增长46%。**运营管理持续加强。**组织形式多样的立功竞赛活动，赶进度、抢产值，确保产值达成。开展重大项目专项整治，强化过程管控，狠抓关键节点，提高项目精细化管理水平。**科技水平进一步提高。**江苏省建等成员单位，成功推动了一批建筑科技产业园、建筑产业现代化示范基地建成投产。**投资并购持续推进。**成功参与并完成千亿级基建企业广西建工的混改工作，成为今年规模最大的省级国企混改案例。

### （四）消费、金融等综合产业克服困难，危中寻机，持续推进创新转型发展

三季度，消费、金融等综合产业危中寻机，着力推进创新转型发展，产业能级持续提升，协同效应进一步增强，为公司配置资源、持续成长提供了重要赋能。

**1. 商贸产业。**一是贸易港集团业绩快速增长，发展能级快速提升。首次成为进博会组展商，将组织16国品牌参展进博会。在疫情背景下接洽近20个驻华机构，并集中开业15个国家馆。全国化延伸布局进一步推进，截止目前已累计开业贸易港4家，在建10家，形成了较大影响，增强了公司资源配置能力。二是国际贸易快速上量。三季度新增订单16亿元。积极谋求在海南设立供应链总部及结算中心。三是推动业态创新升级。线上零售销售规模占比持续提升。

此外，三季度以来，中央领导及上海市委市政府主要领导、国家部委相关领导先后莅临贸易港视察指导，并予以充分肯定。贸易港还成功被中宣部选为“努力构建新发展格局”系列宣传案例，人民日报、新华社等主流媒体对贸易港进行了密集报道，力度前所未有的，进一步扩大了贸易港的全国影响力，树立了公司转型发展的良好形象。

**2. 金融产业。**持续推进债权、股权等基础业务经营。前三季度，金融产业共实现利润总额 25 亿元，同比增长 10%。同时，加强社会化募资。三季度新增募资 19 亿元，前三季度累计募资 41 亿元。

**3. 酒店旅游产业。**国内酒店业务快速恢复，经营业绩稳步回暖，特别是上海虹桥、三甲港两个酒店群业绩表现较为突出。大力打造微度假产品，三甲港微度假项目经营情况良好，日益成为上海亲子度假的热门目的地。推进会展场馆筹开等相关重点工作，形成了公司会展场馆运营管理的基本模式，以及重点场馆开业运营的路线图、时间表。

**4. 健康及科创产业。**积极整合健康及科创产业资源，强化产业协同，助力产业园项目落地。

#### **（五）优化体制机制，提升综合管理水平**

三季度，公司继续聚焦重点领域和关键环节，优化体制机制，加强资金工作，加强内部管控，补短板促发展，着力提升综合管理水平。



## 3.2 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

科目	本报告期末	上年度末	变动比例 (%)	变动原因说明
应收票据	1,038,760,104.04	1,679,904,506.10	-38.17	应收票据的兑付
预付款项	51,058,284,998.38	35,089,806,127.98	45.51	尚未结算的预付工程款增加
其他应收款	44,890,165,165.13	85,466,833,189.93	-47.48	往来款清理及收回
合同资产	44,627,009,332.88			执行新收入准则，新增列报科目
其他流动资产	37,435,375,809.00	27,187,440,651.42	37.69	预缴税金有所增加
债权投资	2,217,745,767.71	3,360,953,404.17	-34.01	房地产基金到期收回
其他权益工具投资	4,950,608,423.86	2,518,888,336.06	96.54	因参股企业投资比例变更，由长期股权投资科目转入
投资性房地产	40,845,163,251.82	15,762,570,552.80	159.13	新增合并范围
在建工程	3,617,265,667.77	1,753,968,651.65	106.23	新增合并范围
预收款项	2,119,910,086.11	381,146,045,079.37	-99.44	执行新收入准则，大部分金额转入合同负债
合同负债	410,530,900,997.05			执行新收入准则，新增列报科目
应付职工薪酬	639,442,165.32	1,186,912,381.45	-46.13	计提职工薪酬的发放
长期借款	180,675,600,779.22	137,302,823,179.66	31.59	新增合并范围及长期借款有所增加
长期应付款	4,424,472,958.16	1,746,879,756.11	153.28	新增融资租赁借款
其他非流动负债	1,164,590,585.42	2,579,819,442.28	-54.86	到期偿付
其他权益工具		2,000,000,000.00		永续债到期偿还
专项储备	1,263,945,243.86	647,245,821.61	95.28	基建板块安全生产费计提增加

2020 年第三季度报告

科目	本期数（1-9 月）	上年同期数（1-9 月）	变动比例（%）	变动原因说明
销售费用	5,589,335,829.41	4,225,434,217.21	32.28	业务规模扩大，费用相应增加
投资收益	1,916,546,135.60	3,712,072,086.36	-48.37	去年同期取得合营企业控制权按公允价值重新计量原持有股权产生的投资收益金额较大
外币财务报表折算差额	-452,247,193.67	-1,107,929,362.50	59.18	汇率变动
经营活动产生的现金流量净额	5,003,642,823.81	9,126,530,095.59	-45.17	土地及工程款支付同比增加

## 3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、2016年2月19日，公司召开2016年第一次临时股东大会审议通过了非公开发行A股股票事宜的相关议案；2016年6月13日，公司召开2016年第二次临时股东大会审议通过了公司非公开发行A股股票方案调整的相关议案；2016年8月5日，公司召开第八届董事会第十一次会议再次对非公开发行A股股票方案进行了调整；2020年3月27日，公司召开2020年第一次临时股东大会再次审议通过了非公开发行A股股票方案调整的相关议案；2017年2月17日、2018年1月31日、2019年2月18日、2020年3月27日，公司分别召开2017年第一次临时股东大会、2018年第一次临时股东大会、2019年第一次临时股东大会、2020年第一次临时股东大会审议通过了延长非公开发行A股股票股东大会决议有效期及授权有效期的相关议案。目前上述非公开发行A股股票事宜尚处于中国证监会审核过程中。

2、2015年6月18日，公司收到了中国证监会对公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项（“本次重大资产重组”）的正式核准文件。2015年6月26日，本次重大资产重组涉及的置入资产绿地控股集团有限公司（“绿地集团”）的股权过户手续及相关工商登记完成。2015年6月30日，本次发行股份购买资产新增A股股份的登记手续办理完毕，其中向上海地产（集团）有限公司（“上海地产集团”）发行的股份，为考虑了本次重大资产重组涉及的置出资产与上海地产集团持有的绿地集团等额价值的股权进行置换后所获得的股份。目前，公司重大资产重组主要相关事项已实施完毕。重大资产重组置出资产涉及的全部资产及负债，大部分已办理完毕过户或转移手续，尚未完成过户或转移手续的如下：

（1）上海馨丰投资管理有限公司 49%股权（已完成产权交易所交易手续）

（2）上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）6%有限合伙份额

上述尚未完成过户或转移手续的置出资产对公司资产、负债及利润已不产生任何影响。

## 3.4 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

## 3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	绿地控股集团股份有限公司
法定代表人	张玉良
日期	2020年10月23日