

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 年第一季度报告正文

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 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
全卓伟	董事	工作原因	叶华成

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 本公司第一季度报告未经审计。

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	1,130,399,381,210.13	1,145,706,529,880.32	-1.34
归属于上市公司股东的净资产	79,095,014,751.78	78,901,190,471.61	0.25
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-7,991,269,099.34	2,153,203,883.81	-471.13
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	79,593,727,367.37	90,384,677,432.10	-11.94
归属于上市公司股东的净利润	3,663,585,405.91	4,407,421,317.41	-16.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,697,215,365.06	4,296,720,127.39	-13.95
加权平均净资产收益率(%)	4.78	6.29	减少 1.51 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.30	0.36	-16.67
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.36	-16.67

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	说明
非流动资产处置损益	-232,214.98	
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	66,653,027.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-126,523,225.50	
少数股东权益影响额（税后）	-1,929,474.42	
所得税影响额	28,401,927.93	
合计	-33,629,959.15	

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）			119,273			
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	797,450,000	其他
上海地产（集团）有限公司	3,142,164,770	25.82	0	无	0	国有法人
上海城投（集团）有限公司	2,500,837,581	20.55	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	391,796,712	3.22	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	353,449,558	2.90	0	无	0	国有法人
上海市天宸股份有限公司	278,343,754	2.29	0	无	0	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	95,923,356	0.79	0	无	0	其他
全国社保基金四一二组合	32,960,543	0.27	0	无	0	其他
阿布达比投资局	31,903,473	0.26	0	无	0	其他
庄振鸿	17,000,000	0.14	0	无	0	其他

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
香港中央结算有限公司	391,796,712	人民币普通股	391,796,712
中国证券金融股份有限公司	353,449,558	人民币普通股	353,449,558
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	95,923,356	人民币普通股	95,923,356
全国社保基金四一二组合	32,960,543	人民币普通股	32,960,543
阿布达比投资局	31,903,473	人民币普通股	31,903,473
庄振鸿	17,000,000	人民币普通股	17,000,000
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 年开年以来，新冠肺炎疫情突如其来，冲击全国，席卷全球，对经济社会发展产生了十分严重的影响，人们正常的生产生活秩序被打破，国民经济运行的不同环节均出现了临时“停摆”。在党中央的坚强领导下，经过全国人民的艰苦努力，至一季度末，国内疫情防控取得了阶段性重大成果，总体形势持续向好，经济社会秩序加快恢复。在这个非常时期里，公司上下快速行动、迎难而上、主动作为，全面统筹推进疫情防控和企业发展，一手抓防疫抗疫，一手抓生产经营，始终坚持“两手抓”，奋力夺取“双胜利”，总体取得了较好的成效。特别是面对疫情带来的冲击和挑战，紧紧围绕企业实际，危中寻机，精准施策，谋划和实施了一系列超常规、创新性的发展举措，全力以赴稳增长稳预期，在相对困难的环境下实现了平稳开局，为完成全年各项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。**3 月以前，境外疫情尚未大规模爆发，为应对国内防疫物资紧缺压力，公司发挥全球布局及跨境贸易的优势，通过贸易港集团和各海外公司的艰苦努力，千方百计在加拿大、土耳其、澳大利亚、美国、马来西亚、英国等地采购医用防疫物资，并第一时间空运至国内。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。**自 1 月 26 日（正月初二）起，公司先后多次向全国抗疫主战场武汉市及其周边孝感、黄冈、随州、荆州、襄阳、黄石等地市捐赠紧缺医用物资。同时向上海、河南、山东、天津、四川、江苏、安徽、陕西、福建、沈阳、哈尔滨、兰州等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 37000 人次，提供房间 23000 余间。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 38000 余人次。**高效完成医学设施建设。**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”，先后完成了天津西青医院隔离医学观察点改造、天津市和平区新冠肺炎应急中心改造、西安市公共卫生中心应急病区改造、南京市公共卫生医疗中心汤山应急工程建设、贵阳市公共卫生救助中心抢修抢建等紧急任务，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。比如，上海地区的近 30 家门店，每日上架蔬菜百余种近 2 万份、奶类商品 10 万余件、肉类商品 5 万余件、粮油 6 万余件、乳制品 1 万余件，为保民生、保供应、保稳定作出了积极贡献。

（二）狠抓复工复产复效，全力稳增长稳预期，主要经济指标保持在可控范围

一季度，面对疫情带来的困难局面，公司上下积极采取有针对性的措施，“第一时间抓复工”，“连续不断抓发展”，着力打通“堵点”和“断点”，持续提升复工复产的广度、深度和效率，争取把疫情造成的损失降到最低限度。经过艰苦努力，一季度公司实现营业收入 796 亿元，同比下降 12%，其中：房地产主业实现营业收入 378 亿元，同比略有增长；基建产业实现营业收入 340 亿元（内部抵消后），同比减少 26%。实现利润总额 64 亿元，同比减少 22%；归属于上市公司股东的净利润 37 亿元，同比减少 17%。实现经营性现金流量净额-80 亿元。

（三）房地产主业直面疫情挑战，推动创新转型，总体保持了相对平稳的发展局面

疫情来袭后，房地产行业上下游各环节均备受影响，市场成交出现断崖式下滑，行业景气度降至冰点。公司房地产主业直面挑战，在狠抓复工复产的同时，及时实施了一批有针对性的创新转型举措，总体保持了相对平稳的发展局面。**市场销售克难前行。**面对疫情影响，创新营销模式，推进线上营销工作；升级“产品+服务”体系，推出“G 优平台”及“安家宝”置业计划；狠抓重点项目销售；将回款放在突出位置，着力促进现金回笼。经过努力，一季度累计实现合同销售金额 505 亿元，同比下降 27%；实现合同销售面积 425 万平方米，同比下降 29%；回款 468 亿元，回款率 93%。其中，上海董家渡、南京湖南路、长沙马栏山等重点项目开盘热销，为整体业绩稳定提供了重要支撑。**项目拓展有力实施。**抓住疫情背景下各地提振经济、稳定增长的机遇期，重点围绕省会城市及其周边溢出地区，大力推进战略性拓地工作。先后与广西、贵阳、南京、兰州、烟台等地政府签署了一揽子的战略合作协议。一季度共获取项目 23 个，权益土地面积 236 万平方米，权益计容建筑面积 505 万平方米，权益土地款 136 亿元。**复工复产有序推进。**实施 ABC 分类管控法，落实防疫措施，落实劳务用工，协调承包商、材料商等供应链资源，加强与政府主管部门沟通，持续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。一季度，新开工面积 737 万平方米，竣工备案面积 148 万平方米，新增可售供应面积 238 万平方米。此外，继续加强成本适配管理，严控成本支出。**技术研发持续提升。**适应疫情背景下人们对健康生活方式的迫切需求，顺势而为推动产品升级，推出了“健康宅 2.0”产品标准，包含健康城区、健康社区、健康家居三大升级版产品体系，56 项产品要点，180 多项具体措施，在行业中处于领先地位。同时，多线联动、上下协同，大力推进“健康宅 2.0”产品落地，已覆盖 16 个事业部 126 个项目，面积达到 3600 万平方米。**服务创新有力推进。**结合自身发展需要，以及疫情期间房地产企业在社区服务、社区治理等方面展现的巨大潜力与空间，积极推进服务转型和商业模式创新。推出线上线下融合的“绿地 G 优尊享会”平台，通过整合内外部产业资源，进行功能植入、服务延伸、效率升级，积极打造开放生态、一屏通行的大服务体系，全方位增进客户服务、社区服务和城市服务。

（四）基建产业逆势抢抓机遇，生产经营总体平稳有序，为公司稳增长作出了贡献

一季度，基建产业立足新的起点，以优化调整管理架构、做实大基建集团为契机，逆势抢抓机遇，加快改革创新，提升发展能级，为公司在疫情中稳增长稳预期作出了贡献。**大基建集团快速运作。**春节后，大基建集团快速推进组织架构搭建、重点人员到位、管理界面梳理、规章制度设立等工作，快速进入实际运作，并围绕“市场、资金、并购”等中心任务，积极开展经营管

理各项工作，“四赋能一风控”的平台功能逐渐发挥。**生产经营平稳有序**。疫情期间，各基建单位积极落实相应的防疫措施，推进复工复产，狠抓生产经营。一季度，各单位合计实现经营收入340亿元，同比减少26%。**市场拓展有力推进**。各基建单位充分发挥主观能动性，加强区域深耕，承接重大项目，优化业务结构。如贵州建工承接了澜沧江西岸公路一期工程等项目，江苏省建中标了南京地铁9号线、京沪高速改扩建工程等项目。此外，在大基建集团的牵头下，各单位还围绕传统及新型基建领域，储备跟踪了一批重点攻坚项目。一季度，基建板块合计新签合同金额957亿元，同比稳中有增。**进一步扩大产业版图**。围绕“完善区域布局”和“提升产业链能力”两条主线，继续推进投资并购，取得重要进展。

（五）金融、消费等综合产业克服重重困难，努力维持正常经营，将损失降到最低限度

一季度，金融、消费等综合产业受疫情影响均较大。在困难环境下，各产业一方面克难奋进，积极开展“自救”，努力维持正常经营，尽量降低损失；另一方面，危中寻机，苦练内功，推动转型，努力为疫情后快速发展夯实基础。**金融产业**。加强社会化募资。开展债权、股权等基础业务经营，新增房地产基金项目4个，同时推进了一批一二级市场股权投资项目。**商贸产业**。根据疫情对人们消费方式的改变，快速推进业务变革，大力发展线上业态，推动零售、批发等业务实施数字化、社区化改造。其中，零售业务，自春节以来线上订单量、销售额均增长了近4倍，G-Super门店线上销售额占比超过了60%；批发业务，发挥全球供应链优势，进一步扩大了民生商品的进口规模。积极帮助贸易港客商接入线上销售平台，稳定客商信心，备战第三届进口博览会。**酒店旅游产业**。酒店业务，在确保安全防疫的前提下，聚焦隔离留观等政府购买服务以及复工复产等刚需商务客户，提高酒店入住率，努力进行开源；积极开展提前预售，抢抓现金流；继续推进轻资产管理输出，签约项目4个，筹开酒店4家。旅游业务，针对疫情影响，加强产品研发迭代，推出了周边游、主题游、定制游等产品。会展业务，加快会展项目管理输出，正式接管了南昌国际博览中心项目。**健康产业**。顺应人们对医疗、健康日益增长的需求，积极投资建设医疗健康产业园。与东方国际开展合作，拟以城市更新方式，在上海浦东康桥地区打造高端医疗、医用药物的研发和生产基地；与上药集团、上海中医药大学开展合作，拟在上海奉贤、宁波杭州湾分别投资建设生物医药产业园。

（六）综合管理水平进一步提升

一季度，公司聚焦重点领域和关键环节，继续苦练内功，优化体制机制，管理水平进一步提升。**加强融资和资金管理**。加大融资工作力度，多渠道筹措资金。加强融资管理。继续推进逾期应收款催收清欠。**加强人力资源工作**。完成中高层管理人员双年度考核，并挂钩考核结果加大岗位调整力度，刺激内在动力与活力。继续改革薪酬体系，精简固定薪酬类别，调整浮动薪酬比例，强化奖惩激励机制。**优化调整考核制度**。全面改革年度考核办法，进一步提高考核的科学化、精细化水平。

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

科目	本报告期末	上年度末	变动比例 (%)	变动原因说明
预付款项	49,207,305,959.86	35,089,806,127.98	40.23	预付工程款增加
合同资产	32,670,125,742.33			执行新收入准则,新增列报科目
预收款项	1,546,801,079.07	381,146,045,079.37	-99.59	执行新收入准则,大部分金额转入合同负债
合同负债	399,692,371,654.18			执行新收入准则,新增列报科目
应付职工薪酬	637,722,062.00	1,186,912,381.45	-46.27	计提职工薪酬的发放
科目	本期数 (1-3 月)	上年同期数 (1-3 月)	变动比例 (%)	变动原因说明
财务费用	1,251,434,601.23	605,351,408.96	106.73	汇率变化及利息支出增加
投资收益	145,406,021.74	338,538,276.01	-57.05	处置交易性金融资产的投资收益减少
公允价值变动收益	744,304,632.49	1,151,101,840.12	-35.34	二级市场股票浮赢减少
少数股东损益	836,776,446.63	1,360,343,759.35	-38.49	合作项目结转利润同比减少
经营活动产生的现金流量净额	-7,991,269,099.34	2,153,203,883.81		受新冠肺炎疫情影响,回笼资金减少
投资活动产生的现金流量净额	-8,159,065,847.23	-4,452,751,902.01		对合营、联营企业投入增加
筹资活动产生的现金流量净额	5,617,409,196.23	-2,086,952,531.30		借款同比增加,还款同比减少

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 4 月 24 日