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年年度报告摘要

**一重要提示**

1本年度报告摘要来自年度报告全文,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未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---|---|---|---|
| 董事 | 全卓伟 | 工作原因 | 叶华成 |

4大信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

公司2019年度利润分配预案如下:公司拟向全体股东每10股派发现金红利4.00元(含税)。以公司截至2019年末总股本12,168,154,385股计算,共计派发现金红利4,867,261,754.00元,占公司合并报表2019年度归属于母公司所有者的净利润的33.01%。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,公司拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例,并将另行公告具体调整情况。

**二公司基本情况**

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

2报告期公司主要业务简介

公司是一家总部位于中国上海的跨国经营企业,同时也是中国首家以房地产为主业并跻身《财富》世界500强的综合性企业集团。多年来,公司以“公众化、资本化、国际化”为导向,坚持产业经营与资本运作双轮驱动,坚持“走出去”与“引进来”同步发展,已在全球范围内形成了以房地产、基建为主业,金融、消费等综合产业并举发展的企业格局。

(一)房地产

1.主要业务及经营模式

公司具有国家住建部批准的房地产开发一级资质。长期以来,房地产都是公司的核心主导产业。公司房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位,在住宅、超高层、大型城市综合体、高铁新城、特色小镇、会展中心、现代产业园等领域均具有较强竞争力。公司开发的房地产项目遍及全国29个省(直辖市、自治区)150余座城市。与此同时,公司顺应全球化趋势,积极推进海外房地产项目拓展,已成功进入美国、英国、加拿大、澳大利亚等海外地区进行项目开发运营,积累了较为丰富的海外经营经验。2019年度,公司实现房地产主业合同销售金额3880亿元,稳居行业前列。

公司房地产项目业态多元,主要包括住宅和商办两大类。住宅项目开发完成后基本用于出售;商办项目除大部分出售外,也有部分保留用于出租及商业、酒店运营。2019年度,公司房地产主业合同销售金额中,住宅占比65%,商办占比35%;合同销售面积中,住宅占比77%,商办占比23%。

2.行业情况

2019年,中央定调“稳地价、稳房价、稳预期”,“房住不炒”、“因城施策”继续贯彻落实,热点城市房地产调控政策仍然从严从紧,市场下行压力较大的城市调控政策则局部放松。房地产行业总体保持平稳发展,行业整体规模增速显著放缓,市场销售热度有所消退。根据国家统计局公布的数据,2019年,全国商品房销售面积17.16亿平方米,同比下降0.1%;全国商品房销售额15.97万亿元,同比增长6.5%,但增速相比2018年的12.2%明显回落。

2019年,全国房地产开发投资完成13.22万亿元,同比增长9.9%,增速略高于去年,继续维持高位。全年新开工面积22.72亿平方米,同比增长8.5%,增速比上年回落8.7个百分点。土地市场,受到调控政策持续收紧和销售增速显著放缓的影响,房地产企业拿地态度谨慎,全年土地成交价款1.47万亿元,同比下降8.7%;土地购置面积2.58亿平方米,同比下降11.4%。

2019年,在行业整体规模增速显著放缓的背景下,规模房企扩容放缓,各房企梯队分化加剧,市场份额进一步向优势企业集中。根据克尔瑞公布的数据,2019年,千亿房企数量达到34家,相比去年同期仅增加4家;TOP100房企的权益销售金额同比增长6.5%,显著低于过去两年;Top30房企的权益销售金额集中度达35.7%,创历年新高,TOP30之后各梯队房企的集中度较2018年出现了降低的趋势,TOP30房企成为房企规模发展的分水岭。

(二)大基建

1.主要业务及经营模式

公司抓住中国新型城镇化及基础设施互联互通的历史性机遇,积极推进大基建板块发展,逐渐形成了房屋建设与基础设施建设并重,涵盖专业工程、建筑装饰、建筑设计、建筑材料贸易、园林绿化等业务领域的大基建产业集群。截至2019年末,公司大基建板块在建项目总金额为4349亿元,其中:房屋建设业务2927亿元,占比67%;基建工程1094亿元,占比25%。

目前,公司大基建板块具有国家认定的建筑工程施工总承包特级资质7项,市政公用工程施工总承包特级资质2项,公路工程施工总承包特级资质1项,建筑工程施工总承包一级资质21项,市政公用工程施工总承包一级资质17项,其他施工总承包一级资质数十项,建筑行业工程设计甲级资质10项,专业承包一级资质数百项。

公司下属基建类企业相继获得了中国建筑业成长性200强企业、全国建筑业诚信经营单位、全国优秀施工企业、ENR国际承包商250强、贵州省企业100强(位列第3位)、江苏省建筑业综合实力十强、江苏省建筑外经三强、陕西省建筑业百强企业、AAA级信用企业等一系列荣誉称号,以及国家或省部级优质工程、安全文明工地、绿色施工达标工地、鲁班奖、詹天佑、白玉兰奖、中国建筑钢结构金奖、科学技术奖等多个奖项,在业内享有较高声誉。公司下属基建类企业高度重视技术创新,主编或参编多项国家、地方行业标准,自主研发并获得了多项国家专利、国家及省部级工法、企业工法、新技术、QC成果等。

2.行业情况

2019年,全国建筑业完成总产值24.84万亿元,同比增长5.68%,比去年同期下降4.20个百分点;新签合同额28.92万亿元,同比增长6.00%,比去年同期下降1.14个百分点。虽然增速不容乐观,但总体规模仍处于高位。行业集中度持续提升,大型建筑企业所占的市场份额越来越高,马太效应愈加明显。

从细分领域看,2019年全国建筑业房屋建筑施工面积144.2亿平方米,同比增长2.32%,增速较去年同期下降4.6个百分点,明显放缓,但总体规模仍然较为庞大。基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)同比增长3.8%,增速与上年同期持平。在经济下行压力下,中央和地方将着力扩大有效投资,加快推进重大项目建设,特别是加快新型基础设施建设,为基建产业发展提供了新的机遇期。

(三)大金融

1.主要业务及经营模式

大金融是公司近年来重点布局的产业板块之一。公司牢牢立足于“投资+投行”的大资管全产业链布局,依托自身品牌及资源优势,在严控风险的前提下,逐步形成了债权业务、股权业务、资产管理和资本运作齐头并进的业务格局。

债权投资业务,主要包括房地产基金、小额贷款及融资租赁业务。房地产基金业务,在严控风险的基础上,聚焦北上广深、重点省会城市和新崛起准一线城市,积极探索与机构投资人进行联合募资,保持了稳定发展态势。小额贷款业务进一步发挥服务实体经济的功能,逐步根据政策导向延伸供应链金融,上海、重庆、宁波、青岛四家小贷公司重点结合不同区域需求开发新产品,进一步增强了核心竞争力,保持了平稳增长。融资租赁业务深耕细分行业,挖掘重点潜力行业,投放规模进一步增长。

股权投资业务,坚持聚焦头部企业,继续呈现多点开花局面。一方面,聚焦消费升级和科技创新两大主题,先后投资了一批有影响力的细分领域龙头公司。另一方面,积极做好已投公司的投后管理工作,推动前期投资企业登陆国内外不同层面资本市场。此外,公司发挥自身混改优势,积极部署国资国企混改,全面对接各地国资国企改革项目。

资产管理和资本运作业务,主要包括资产管理、并购重组和产业基金。资产管理方面,全年发行了多款产品,旗下多公司取得私募牌照并按规定完成备案,资产管理规模稳步提升。并购重组方面,坚持主动管理,聚焦重点领域深度调研并储备了一批优质投资标的。产业基金方面,积极推进各类主题投资基金的发起设立和落地工作。

2.行业情况

2019年,面对错综复杂的国内外经济金融形势,中央经济工作会议提出稳中求进的总基调保持不变,经济金融政策条件相比2018年更为有利,对激进去杠杆造成的信用紧缩的修正和减税降费所带来的正效应逐步显现,投资端逐渐改善,可支配收入增速加快托底消费持续增长,国内企业具有相对较好的发展环境。但也要看到,制约经济持续向好的结构性、深层次问题仍然突出,结构调整和改革任重道远,防范化解重大风险的任务仍然艰巨。因此,金融行业要服务于供给侧结构性改革这条主线,做好重点领域风险防范和处置,坚决打击违法违规金融活动,坚持金融服务实体经济的根本要求。

(四)大消费

顺应中国消费升级的中长期趋势,公司不断推进“大消费”战略,特别是重点发展与中产阶级生活方式息息相关的中高端消费业态,主要包括进口贸易、酒店旅游、汽车服务等。

1.进口贸易

(1)主要业务及经营模式

在国家推进新一轮对外开放、促进消费升级、推进贸易高质量发展、举办进口博览会等背景下,公司以绿地全球商品贸易港为核心平台,加快打造消费全产业生态链,进一步锁定海外优质商品资源,扩大进口规模、打通供应链渠道及零售末端,持续为国内消费者带来安全、健康、高性价比的进口商品,更好满足人民美好生活需要。

高能级打造绿地全球商品贸易港核心平台。公司立足“建平台、引客商、促成交、发新品、优服务、做延伸”,整合上游采购、贸易服务、展示交易、物流仓储、零售分销等功能服务,全力打造“绿地全球商品贸易港”核心平台,使之成为国内最具规模、最具影响力及竞争力的进口商品集散地、首发地。

加速零售全国化布局。加快业务提质增效,加强营运流程标准化,优化商品丰富度,进一步提高供应链能级,积极部署智能零售,加快拓展线上业务,持续提升服务质量。截至2019年末,已在全国23个城市开业83家零售门店。

抢抓海外优势资源。依托贸易港平台资源优势,加快获取上游资源,加大肉食、水果、酒饮、乳粉进口规模,把握猪肉周期,引进丹麦、德国、加拿大、西班牙等国一线品牌冷冻猪肉。推进自俄罗斯乳基粉合作,依托“中欧班列”实现供应链打通。

精准投招物流项目。聚焦长三角、京津冀、成渝、长株潭、武汉、西安、郑州等重点区域,依托商贸零售全产业链布局能力,加快优质物流项目拓展。培育提高供应链管理能力,打造绿地青浦保税运营中心并投入使用。

(2)行业情况

2019年,国内社会消费品零售总额41.16万亿元,比上年增长8.0%,最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为57.8%,消费仍是中国经济增长的第一拉动力。同时,随着国内城镇化水平提高及居民收入增长,伴随贸易便利化措施出台及进口税率调降,进口消费市场持续走强,进口消费走向常态化。商务部在2019年7月发布的《主要消费品供需状况统计调查分析报告》显示,79.6%的国内消费者购买过进口消费品。从总体消费看和进口意愿来看,食品、母婴、化妆品、钟表眼镜和珠宝首饰将是未来消费者最有意愿增加购买的品类。

2.酒店旅游

(1)主要业务及经营模式

公司自2005年就涉足酒店旅游业,已具有相当的规模和实力。公司现拥有“铂瑞”、“铂骊”、“铂派”、“柔和”、“魔奇”等十大品牌序列,涵盖标准酒店、特色酒店和小镇酒店三大类型,可满足商务、会议、休闲、度假等不同的细分市场的需求,品牌架构日趋完善,品牌知名度不断提升。

截止2019年底,公司拥有营运酒店43家,客房总数11479间,其中自营酒店28家,海外酒店2家。同时,公司不断加快自主品牌输出管理步伐,积极抢占全球市场。至2019年底,公司投资和管理的酒店项目已遍布国内及亚洲、澳洲、美洲、欧洲、非洲等全球多国约100座城市。未来,公司将顺应国家“一带一路”战略,不断扩大酒店项目全球版图。此外,将继续保持同洲际、万豪(喜达屋)、美利亚等国际知名酒店管理集团的良好战略合作关系。

报告期内,公司成功控股上航国旅,在旅游产业布局方面实现关键性突破。同时,绿地巴塞罗那和绿地汉诺威两家合资会展公司正式设立,会展业务顺利开局。公司酒店旅游产业的转型升级初见成效。

报告期内,公司旗下酒店旅游集团荣获了“2018年度中国饭店集团60强”、“中国最佳酒店管理集团”、“中国酒店[金帆头]奖”之“2019年度中国最具品牌价值酒店管理公司”、“亚洲最具发展价值酒店管理集团”等多项荣誉称号;铂骊品牌、铂派品牌分别被授予“中国最具发展潜力酒店品牌”、“2019年度中国新锐生活方式酒店品牌”称号;上航国旅荣获中国旅行社协会“旅行社品牌20强”称号。

(2)行业情况

在国际贸易局势波动、经济面临下行压力的大环境下,2019年中国酒店景气指数走低。同时,新税制实施、社保声规对于重劳动力资源行业的冲击,使得2019年酒店、旅游行业增速进一步放缓。而2020开年突如其来的新冠肺炎疫情,更是对酒店、旅游行业带来了巨大冲击。虽然总体形势严峻,但中国经济仍稳步前行,文旅机构改革的顺利推进,产业发展政策环境的持续向好,旅游消费主力群体消费意愿的不断提升、交通基础设施的进一步完善,都为酒店旅游业带来了新机遇。企业必须创新思维,利用新技术进行商业模式、管理体系和营销渠道的变革,以提高自身抗风险能力。

3.汽车服务

(1)主要业务及经营模式

公司汽车服务业立足于传统4S店业务,秉承客户终身化、厂商战略化、管理集中化、员工专业化的经营理念,着力培育销售服务一体化产业链,实现规模化、集约化发展,全心全意为客户提供贴心的管家式汽车服务。

截止2019年12月末,公司共拥有4S店41家,主要销售的汽车品牌包括劳斯莱斯、保时捷、宝马、MINI、林肯、奥迪、捷豹路虎、凯迪拉克、沃尔沃、英菲尼迪、上汽荣威、东风本田、广汽本田、广汽丰田、大众斯柯达、三菱、别克、雪佛兰、一汽马自达、长安马自达、福特、东风日产等。

(2)行业情况

2019年,受中美经贸摩擦、环保标准切换、新能源补贴退坡等因素的影响,我国乘用车产销分别完成2136万辆和2144万辆,较上年同期下降9.2%和9.6%,面临较大下行压力。从2019年月度产销情况变动趋势看,上半年降幅较为明显,下半年开始逐步好转,表现出较强的自我恢复能力。2020年,突如其来的新冠肺炎疫情,打断了行业回暖的步伐,预计短期内汽车市场销将受到较大冲击。但相信随着政府出台一系列稳定经济运行的政策,以及国内新冠肺炎疫情得到有效控制,作为国民经济的重要支柱产业,我国汽车产业仍将保持恢复向好、总体稳定的发展态势。

3公司主要会计数据和财务指标

3.1近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

| | 2019年 | 2018年 | 本年比上年增减(%) | 2017年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 1,145,706,529,880.32 | 1,036,545,456,299.88 | 10.53 | 848,532,814,700.08 |
| 营业收入 | 427,822,706,143.58 | 348,426,457,458.58 | 22.79 | 290,174,152,035.60 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 14,743,013,139.84 | 11,374,784,738.83 | 29.61 | 9,037,766,488.39 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 12,685,369,083.87 | 11,012,489,192.97 | 15.28 | 9,133,184,325.72 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 78,901,190,471.61 | 70,104,306,255.32 | 12.55 | 62,529,251,554.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 19,261,458,798.07 | 42,172,427,796.58 | -54.33 | 58,862,552,458.52 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.21 | 0.93 | 30.11 | 0.74 |
| 稀释每股收益(元/股) | 1.21 | 0.93 | 30.11 | 0.74 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 19.89 | 17.14 | 增加2.75个百分点 | 15.21 |

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

| | 第一季度(1-3月份) | 第二季度(4-6月份) | 第三季度(7-9月份) | 第四季度(10-12月份) |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 90,384,677,432.10 | 111,061,171,228.45 | 92,575,574,878.65 | 133,801,282,604.38 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 4,407,421,317.41 | 4,579,787,879.62 | 2,825,451,767.25 | 2,930,352,175.56 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 4,296,720,127.39 | 4,560,799,550.07 | 1,480,038,726.06 | 2,357,810,680.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,153,203,883.81 | 5,993,648,018.78 | 979,678,193.00 | 10,134,928,702.48 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4股本及股东情况

4.1普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 110,587 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 119,273 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 年度报告披露日前上一月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(全称) | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 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) | 0 | 3,544,538,604 | 29.13 | 0 | 质押 | 1,766,570,000 | 其他 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 0 | 3,142,164,770 | 25.82 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 上海城投(集团)有限公司 | 0 | 2,500,837,581 | 20.55 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 香港中央结算有限公司 | 244,532,868 | 428,871,444 | 3.52 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 0 | 353,449,558 | 2.90 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 上海市天联股份有限公司 | 0 | 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 | 21,891,300 | 95,563,256 | 0.79 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 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 | 10,291,063 | 33,759,997 | 0.28 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 阿布达比投资局 | 23,075,180 | 32,220,073 | 0.26 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 全国社保基金四一二组合 | 31,034,843 | 31,034,843 | 0.26 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 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 | | | | | | |

4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

4.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

4.4报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

5公司债券情况

√适用 □不适用

5.1公司债券基本情况

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 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 上海证券交易所 |
| 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 | 按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 上海证券交易所 |
| 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 | 按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 上海证券交易所 |
| 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 | 按单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 上海证券交易所 |

5.2公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2016年12月12日、2017年12月11日、2018年12月10日、2019年12月10日,绿地集团2015年公司债券(第一期)按约定分别支付了第一、二、三、四年利息。2017年1月23日、2018年1月22日、2019年1月21日、2020年1月21日,绿地集团2016年公司债券(第一期)按约定分别支付了第一、二、三、四年利息。

5.3公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019年6月,联合信用评级有限公司出具了《绿地控股集团有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》:维持绿地集团主体长期信用等级为AA+,评级展望维持“稳定”;同时维持“15绿地01”、“15绿地02”、“16绿地01”、“16绿地02”的债项信用等级为“AA+”。

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

| 主要指标 | 2019年 | 2018年 | 本期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 资产负债率(%) | 88.53 | 89.49 | -1.07 |
| EBITDA全部债务比 | 0.174 | 0.155 | 11.99 |
| 利息保障倍数 | 2.73 | 2.62 | 4.20 |

**三经营情况讨论与分析**

1报告期内主要经营情况

2019年,外部环境复杂多变,总体经济形势较为严峻,年初,宏观经济开局良好,市场阶段性复苏回暖。但是,二季度以后,在国内外因素的叠加影响下,经济下行压力加大,风险挑战明显上升,企业经营困难普遍增多。特别是下半年以来,由于政策调控、融资收紧、预期利空,房地产市场增速下行,结构分化加剧,行业竞争更趋激烈。面对这种背景,公司既如履薄冰,又主动作为,全力以赴推进高质量发展,矢志不移迈向双双万亿规模,在相对困难的宏观环境中取得了较好的发展成绩。

(一)主要经济指标平稳较快增长,质量和效益继续改善

2019年,公司上下紧紧围绕“稳中有进、稳中有优、稳中有为”的全年发展目标,攻坚克难,勤勉工作,总体取得了较好的业绩。全年实现营业收入4278亿元,同比增长23%;利润总额306亿元,同比增长26%;归属于母公司股东的净利润147亿元,同比增长30%;经营性现金流量净额193亿元,连续为正。年末总资产11457亿元,稳居万亿规模。

(二)房地产主业在严峻的市场形势下稳中有进

2019年,面对复杂多变的市场行情,公司房地产主业一方面审时度势、快速反应,及时果断坚决调整工作策略,全力以赴促去化、抓业绩;另一方面,顺应趋势、着眼长远,深入推进结构调整和创新转型,取得了重要的进展,提升了竞争优势。

第一,销售业绩总体平稳。全年实现合同销售金额3880亿元,与去年基本持平,其中住宅占比65%,商办占比35%;实现合同销售面积3257万平方米,同比减少11%,其中住宅占比77%,商办占比23%;回款3010亿元,回款率78%。城际空间站等重点项目取得较好的业绩表现,三四线城市住宅销售金额和面积分别同比增长26%、35%。

第二,结转收入稳步增长。全年结转收入1943亿元,同比增长20%;结转项目毛利率27.58%,比去年同期增加0.57个百分点,继续保持提升态势,为公司整体业绩增长奠定了基础。

第三,项目拓展成效较好。聚焦重点城市、重点区域,储备项目货值总量较大、二线核心城市项目占比持续提高,结构进一步优化。全年累计获取项目数108个,新增权益土地面积1805万平方米,权益计容建筑面积3508万平方米,权益土地款831亿元。按权益计容建筑面积计算,住宅占比超过七成。重大战略性项目拓展成果显著,先后落地了上海董家渡、哈尔滨国博城、南昌VR科创城、天津贸易港、济南贸易港、徐州会展中心、杭州湾时尚中心及健康小镇二期等一批规模大、能级高、预期效益好的重点项目。

第四,项目运营继续加强。根据市场情况,以销定产、分批供应,灵活调整供应节奏。全年新开工面积4199万平方米,同比增长26%;竣工备案面积2502万平方米,同比增长29%;合同交付面积2147万平方米,同比增长11%。截至报告期末,在建项目在建建筑面积12690万平方米,拟建项目规划计容建筑面积5297万平方米,未来供应充足。此外,聚焦要害环节,优化成本结构,加强成本管控。

第五,技术研发创新持续提升。与华为、阿里、中兴等头部科技企业开展战略合作,科技赋能取得重要突破。搭建了“绿健百科”产品体系,健康宅、科技宅快速落地应用。大力推进产品标准化,标准化使用率稳步提高。着力打造标杆项目,重大战略性项目技术管控进一步加强。

(三)大基建产业快速发展,为公司整体业绩增长作出了重要的贡献

2019年,公司大基建产业把握市场机遇、狠抓业务拓展、加强资金运筹、努力练好内功,着力推动“规模、质量、效益、科技”全方位提升,总体保持了快速发展的良好势头,已经成长为公司两大主业之一,为整体业绩增长作出了重要贡献。一是经营规模快速增长。全年实现经营收入1885亿元,同比增长27%。截至报告期末,在建项目总金额4349亿元,同比增长33%。二是市场拓展成效显著。加强区域深耕,着力承接重大项目,调整业务结构。全年新签合同金额3766亿元,同比下降19%。三是调整优化大基建产业管控架构,产业能级进一步提升,继续实施基建企业投资并购,进一步扩大了产业版图,提升了产业链竞争优势。四是发展质量持续提高。着力做好降负债、抓回款等工作,强化精细化管理,提升专业能力和水平。五是科技水平不断提高。大力推进建筑工业化、信息化、机械化、科技化、智能化,提升技术竞争力。

(四)其他综合产业加快发展,产业能级和竞争优势进一步提升,发挥了双向赋能的协同作用

2019年,金融、消费等综合产业发展情况一方面,“出完点、促协同”的要求,抢抓时代机遇,丰富产业内涵,增强竞争优势,提升产业能级,较好地发挥了双向赋能的协同作用。金融产业。加强社会化募资,全年新增约50亿元。推进债权、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、销售额均略有上近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,聚焦业酒店12家。整合上航国旅,发展旅游业务,积极打造“旅游+目的地+平台”的业务闭环。依托两家合资会展公司平台,推进会展业务发展,为房地产主业提供协同作用。健康及科创产业。以健康产业园为载体,积极探索医康养相结合、产业协同发展的商业模式,赣江新区康养谷项目成功招商。加强高校孵化园、城市科技园、区域科技城等“地产+科创”平台的招商运营,杭州湾、宿州科技园等项目招商工作有力推进。推进科创项目投资,成功投资入股了佰方邦、瑞为技术、城云国际等一批前沿科技公司,并成为其重要股东。

此外,汽车、能源等产业总体保持了平稳发展。绿地申花足球队奋勇拼搏再次夺得足协杯冠军。

(五)投资并购有力有序推进,取得较好成果

2019年,公司着力强化资本经营的理念与思维,紧紧围绕产业主线,大力推进投资并购工作,取得了较好的成果。在房地产主业领域,成功收购中民投董家渡项目,社会效益和预期经济效益均较好。在基建产业领域,成功收购河南公路工程公司,就投资控股广西建工签署了框架协议。在酒店旅游产业领域,投资控股上航国旅。

(六)综合管理水平进一步提升

2019年,公司围绕重点领域和关键环节,进一步优化体制机制,努力练好内功,着力提升管理水平。一是推进“容有计划”,增强动力和活力。二是推进考核、薪酬等制度改革,加大关键岗位调整力度。三是推进降负债工作,优化资产负债结构。四是加强融资工作,强化资金运筹。五是推进已售未结项目梳理,提升销售质量。六是提高条线管理水平。七是务实推进党建和企业文化建设。

2导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√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 | 调整数 | 2019年1月1日 |
|---|---|---|---|
| 交易性金融资产 | | 8,824,496,804.17 | 8,824,496,804.17 |
| 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 | |
| 应收票据 | 1,794,782,562.31 | -170,542,185.17 | 1,624,240,377.14 |
| 应收账款 | 61,410,465,459.28 | -955,611,534.14 | 60,454,853,925.14 |
| 应收款项融资 | | 170,542,185.17 | 170,542,185.17 |
| 其他应收款 | 96,764,938,384.27 | -553,958,771.40 | 96,210,979,612.87 |
| 其中:应收利息 | 197,068,240.07 | -164,065,541.25 | 33,002,698.82 |
| 一年内到期的非流动资产 | 7,923,606,907.45 | 112,102,392.20 | 8,035,709,299.65 |
| 其他流动资产 | 23,194,875,906.12 | -390,198,080.00 | 22,804,677,826.12 |
| 发放贷款及垫款 | 436,586,413.85 | 4,607,379.76 | 441,193,793.61 |
| 债权投资 | 879,278,379.61 | | 879,278,379.61 |
| 可供出售金融资产 | 8,449,890,573.64 | -8,449,890,573.64 | |
| 其他债权投资 | | 2,590,672,026.54 | 2,590,672,026.54 |
| 持有到期投资 | 507,606,209.14 | -507,606,209.14 | |
| 长期股权投资 | 18,624,317,817.34 | -1,458,409.41 | 18,622,859,407.93 |
| 其他权益工具投资 | | 3,710,830,194.62 | 3,710,830,194.62 |
| 其他非流动金融资产 | | 1,925,429,333.09 | 1,925,429,333.09 |
| 递延所得税资产 | 14,139,584,625.50 | 143,926,521.03 | 14,283,511,146.53 |
| 其他非流动资产 | 8,105,102,831.11 | -853,859,570.68 | 7,251,243,260.43 |
| 递延所得税负债 | 2,506,788,396.78 | 114,532,972.29 | 2,621,321,369.07 |
| 其他综合收益 | -3,105,646,948.29 | 232,511,922.33 | -2,873,135,025.96 |
| 未分配利润 | 44,525,852,215.72 | -977,267,999.30 | 43,548,584,216.42 |
| 少数股东权益 | 38,821,545,566.57 | -307,556,291.15 | 38,513,989,275.42 |

注1:其他应收款中应收利息调整是根据财会【2019】6号规定,将不属于已到期可收取但于资产负债表日尚未收到利息的部分,调整至相关金融资产账面余额中所致。对应科目主要是一年内到期的非流动资产(债权投资)。

注2:负债类科目(除递延所得税负债)调整依据与应收利息一致,将其他应付款里应付利息中不属于已到期应支付但于资产负债表日尚未支付利息部分,调整至相关金融负债账面价值。对应科目主要是短期借款、长期借款、应付债券等。

5公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本公司2019年度纳入合并范围的一级子公司1户、二级子公司共160户。

绿地控股集团股份有限公司

2020年4月24日

证券代码:600606 股票简称:绿地控股 编号:临2020-023

# 绿地控股集团股份有限公司 2020年第一季度房地产经营情况简报

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、房地产项目储备情况

2020年1-3月,公司新增房地产项目储备23个,权益土地面积约235.55万平方米;权益计容建筑面积约505.25万平方米。

二、房地产项目开工、竣工情况

2020年1-3月,公司完成新开工面积736.7万平方米,比去年同期减少44.0%;完成竣工备案面积148.0万平方米,比去年同期减少15%。

三、房地产项目销售情况

2020年1-3月,公司实现合同销售面积424.9万平方米,比去年同期减少29.1%;实现合同销售金额505.01亿元,比去年同期减少27.2%。

四、房地产出租情况

截至2020年3月末,公司出租物业面积为353.30万平方米,出租率为80.9%;酒店客房数为11,670间,入住率为25.2%。2020年1-3月,公司出租物业取得租金收入25,469.29万元,酒店取得经营收入27,488.06万元。

由于存在各种不确定性,上述经营情况数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关数据仅供投资者阶段性参考。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2020年4月28日

证券代码:600606 股票简称:绿地控股 编号:临2020-024

# 绿地控股集团股份有限公司 2020年第一季度基建业务经营情况简报

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、新增项目情况

2020年1-3月,公司基建业务新增项目情况如下:

(一)业务分部

| 细分行业 | 房屋建设 | 基建工程 | 专业工程 | 建筑装饰 | 其他 | 总计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目数(个) | 346 | 126 | 63 | 53 | 188 | 776 |
| 总金额(万元) | 6,969,526 | 1,966,626 | 301,248 | 115,702 | 228,991 | 9,572,093 |
| 总金额同比增减(%) | -1.25 | 43.21 | 126.95 | 21.37 | -35.74 | 6.26 |

(二)地区分部

| 项目地区 | 境内 | 境外 | 总计 |
|---|---|---|---|
| 项目数(个) | 772 | 4 | 776 |
| 总金额(万元) | 9,173,386 | 398,707 | 9,572,093 |
| 总金额同比增减(%) | 1.84 | 73,462.18 | 6.26 |

由于存在各种不确定性,上述经营情况数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关数据仅供投资者阶段性参考。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2020年4月28日

证券代码:600606 股票简称:绿地控股 编号:临2020-025

# 绿地控股集团股份有限公司 第九届董事会第九次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

绿地控股集团股份有限公司第九届董事会第九次会议于2020年4月24日在公司会议室以现场与通讯相结合的方式召开。会议应参加表决董事11人,实际参加表决董事11人(其中出席现场会议的董事8人,以通讯方式参会的董事2人,董事全卓伟女士因工作原因未能到现场出席,委托副董事长叶华成先生代为出席并表决),2名监事列席了会议,符合《公司法》和《公