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.公司全体董事出席董事会会议。

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2020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2.50元(含税),并送红股0.5股。以公司截至2020年末总股本12,168,154,385股计算,共计派发现金红利3,042,038,596.25元,共送红股608,407,719股。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30个省(直辖市、自治区)160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。2020年度,公司实现房地产主业合同销售金额3584亿元,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。2020年度,公司房地产主业合同销售金额中,住宅占比76%,商办占比24%;合同销售面积中,住宅占比83%,商办占比17%。

2.行业情况

(1)政策

2020年,房地产政策层面前松后紧。上半年,受新冠疫情及全球经济形势影响,国内经济发展面临较大冲击,中央加大逆周期调节力度,货币政策整体表现较为宽松;各地因城施策,从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策,房地产销售、土地购置、开发投资等快速恢复,至6月已基本恢复正常水平。下半年,随着复工复产的推进,房地产市场快速复苏,局部出现过热情况,中央重提“房住不炒”,并于8月出台以“三条红线”为核心的房地产金融审慎管理制度,严控房企负债规模,同时20余个热点城市从限购、限贷、限售等方面开始调控政策。在融资及调控收紧等多重因素影响下,整体市场热度有所下降,核心城市市场热度表现分化。

(2)销售

2020年,房地产市场整体销售表现受疫情影响较大。一季度,受疫情直接冲击,全国商品房销售面积、销售金额显著下降。二季度,随着全国逐步复工复产,市场持续恢复,销售额同比降幅逐月收窄。三季度,随着项目施工进度加快、供应增加,楼市有效需求持续释放,销售额同比增速成功转正,局部出现过热情况。四季度,随着“三条红线”政策的出台及热点城市调控升级,市场整体下行压力加大,去化承压。全年来看,全国商品房完成销售额17.36万亿元,同比增长8.7%,仍实现了正增长,但销售增速较2019年明显放缓。其中,住宅销售额同比增长10.8%,办公楼、商业营业用房销售额同比分别下降5.3%、11.2%,分化仍然较为明显。

(3)土地

2020年,土地市场呈现“抑-扬-抑”的特点。1-2月,受疫情影响,土地市场成交规模与上年同期相比大幅下滑。3月后,为遏制疫情对于房地产行业的负面影响,各地加大优质土地供应,同时房企资金面因销售回暖明显好转,叠加多种促进土地交易的措施,土地市场逐渐升温,优质地块溢价率持续走高。8月,央行出台“三条红线”政策,严控房企负债规模,同时部分城市强化土地市场管控,房企拿地积极性大幅降低,土地溢价率逐步走低,市场热度下降。全年,房地产开发企业土地购置面积25536万平方米,同比下降1.1%,降幅比上年收窄10.3个百分点;土地成交价款1.73万亿元,同比增长17.4%,在大量优质地块入市拉动地价上涨的背景下再创新高。

(4)开发投资

2020年1-2月,受疫情影响,房地产开发投资几乎陷于停顿。3月后,随着全国复工复产、市场快速复苏,房企纷纷抢抓工程进度,房地产开发投资逐月恢复。8月,央行“三条红线”政策出台,房企全力保供应、促销售、抓回款,房地产开发投资仍保持稳定增速。全年,全国房地产开发投资完成141443亿元,同比增长7.0%,增速比上年回落2.9个百分点;房屋新开工面积224433万平方米,同比下降1.2%;房屋竣工面积91218万平方米,同比下降4.9%。

(二)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,涵盖投资建设、工程施工、建筑装饰、建筑设计、建材生产、建材贸易、设备制造等业务领域的大基建产业集群。截至2020年末,公司大基建板块在建项目总金额为9752亿元,其中:房屋建设业务7062亿元,占比72%;基建工程2285亿元,占比23%。

公司大基建板块具有全面的工程能力。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15项、市政公用工程施工总承包特级资质3项、公路工程施工总承包特级资质1项;具有建筑工程施工总承包一级资质28项、市政公用工程施工总承包一级资质27项,机电工程、冶金工程、公路工程、矿山工程、港口与航道工程、水利水电工程等施工总承包一级资质22项;具有涵盖钢结构、输变电、建筑幕墙等18个工程领域的专业承包一级资质321项,具有建筑、市政、公路行业工程设计甲级资质22项。

公司大基建板块具有较强的综合实力。公司下属多家基建类企业位居省级建工企业前列,获得ENR全球承包商250强、ENR国际承包商250强、中国对外承包工程企业房建工程领域三十强、2020贵州企业100强第2位、江苏省建筑业综合实力十强、江苏省建筑外经十强,中国建筑业AAA信用企业、中国对外承包工程AAA企业、全国工程建设行业AAA信用企业、全国工程建设行业诚信典型企业等荣誉。

公司大基建板块具有较强的科技实力。公司下属基建类企业2020年共获得鲁班奖4项、詹天佑奖3项、国家优质工程奖14项、中国钢结构金奖13项、中国安装之星奖10项、中国建筑工程装饰奖15项;获得国家发明专利42项、实用新型专利600余项;获得上海市、天津市科学技术进步奖各1项,各行业科技进步奖33项;主编或参编行业标准30部、国家标准图集1部;获得国家级BIM奖92项;广西建工以总分第一名荣获第五届广西自治区主席质量奖。

2.行业情况

2020年,突如其来的新冠疫情肆虐全球,对建筑行业劳务用工、材料供应、项目履约、成本管控、工程款回收等生产经营工作带来全方位挑战。为应对错综复杂的国际政治经济局势,中央审时度势,打出宏观经济政策组合拳,全力实现“六保”、“六稳”。基建和新基建作为补短板、稳增长、抢占新一轮经济科技发展制高点的重要抓手,被提升到新的战略高度,获得从中央到地方的大量政策倾斜,为建筑业保持平稳发展创造了有利条件。

全年,全国建筑业实现增加值7.3万亿元,比上年增长3.5%,增速高于国内生产总值1.2个百分点,建筑业增加值占国内生产总值的比例达到7.2%,创近10年新高。全年,全国建筑业实现总产值26.4万亿元,同比增长6.24%,比去年同期增长0.56个百分点;新签合同额32.5万亿元,同比增长12.4%,比去年同期增长6.4个百分点。建筑业作为国民经济支柱产业的地位稳固。

从细分领域看,2020年,全国建筑业房屋建筑施工面积149.5亿平方米,同比增长3.7%,增速较去年同期上升1.38个百分点。基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)比上年增长0.9%,增速较去年同期下降2.9个百分点。其中,铁路运输业投资下降2.2%,道路运输业投资增长1.8%,水利管理业投资增长4.5%,公共设施管理业投资下降1.4%。

(三)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,面对疫情造成的诸多困难及时调整经营策略,一方面聚焦北上广深、重点省会城市和新崛起准一线城市,加大核心区域项目拓展;另一方面加大存量项目风险排查工作,确保产品按期兑付。小额贷款业务进一步发挥服务实体经济的功能,四家小贷公司重点结合不同区域需求开发新产品,特别是针对疫情开发出“抗疫贷”新产品,进一步增强了核心竞争力。融资租赁业务深耕细分行业,持续挖掘教育、医疗等潜力行业,在供应链金融上迈出重要一步。

股权投资业务,不断提升募投管退的全流程运作能力。募资方面,坚持基金化运作模式,重点发力社会化募资。投资方面,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。投后管理方面,将自身优势匹配到投资中,对已投项目进行多方位赋能。退出方面,推动一批前期投资项目登陆不同层次资本市场,取得良好投资收益。

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。一是大力抓并购业务,重点把握“健康投资+文化消费”的机会,关注医疗健康、文化娱乐、新型商旅等消费领域的成长型企业,寻找并初步储备了一批并购标的。二是联合外部机构,在公司重点发力的战略方向设立专项并购基金。三是进一步打造产融结合平台,不断挖掘和盘活公司体系内的存量资产。

同时,公司顺应数字化发展趋势,提出以数字科技重塑产业内核,并在此基础上设立绿地数科集团,升级打造不动产使用权流转平台、产业生态孵化平台和G优会员权益服务平台三大平台。此外,2020年12月4日,绿地金融牵头的财团成功获得新加坡数字批发银行牌照,在获取核心牌照方面实现关键一跃。

2.行业情况

2020年,新冠肺炎疫情席卷全球,对各国经济造成了重大冲击。在疫情防控常态化的背景下,全球经济从下半年开始渐进复苏,但恢复到疫情前的状态仍需要一两年的时间,全年负增长已成定局。在保就业、稳增长的基调下,2020年以来央行加码货币政策,全年M2和社融增速明显高于名义GDP增速,全年维持流动性较为充裕的局面。但随着国内疫情率先基本得到控制,央行货币政策正在从危机模式逐步回归常态化,货币政策边际上有所收敛,基调重新转向稳健中性。货币宽松的下半场将更加注重宽信用,更加注重流动性直达实体经济,避免“大水漫灌”,力求“精准滴灌”,降低实体经济融资成本。

(四)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,主要包括商贸、酒店旅游、汽车服务等。

1.商贸

(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,围绕引资源、扩进口、促消费,提升产业规模和发展能级,加快打造消费全产业生态链。

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2020年12月末,已在全国23个城市开业近100家零售门店。

抢抓海外优势资源。依托贸易港平台优势,优化全球供应链,巩固肉食、水产、水果、粮油、酒饮、休闲食品等核心品类进口规模;与法国独立珠宝品牌卡洛芙合作,以独家授权商身份推动品牌在国内首发;以展团方式组织海外17个轻奢小众品牌参展进博会,助力品牌落户并开业首店,同时积极推动海外供应链投资落地。

加快投拓物流项目。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,加快优质商贸物流项目拓展,提高供应链管理能力,持续培育经营能力。

(2)行业情况

贸易端。商务部《中国对外贸易形势报告》(2020年秋季)指出,我国重点商品进口增势明显,进口商品结构更加优化;2020年前十个月,消费类产品增势明显,农产品进口增长16.4%,其中粮食、肉类(包含杂碎)、食用植物油、大豆进口量分别增长28.5%、68.8%、2.7%和17.7%。同时,第三届中国国际进口博览会成为疫情防控常态化条件下我国举办的一场规模最大、参展国别最多、线上线下结合的国际经贸盛会,传递出坚定扩大开放、共享中国大市场的积极信号,为实施扩大内需战略、加快形成双循环新发展格局提供了有力支撑。

消费端。根据国家统计局数据,2020年社会消费品零售总额39.2万亿元,最终消费占GDP比重达到54.3%,消费仍然是经济稳定运行的“压舱石”。同时,随着我国统筹推进疫情防控和经济社会发展工作取得积极成效,消费转型升级加快推进,后疫情时代消费新模式、新业态不断涌现,叠加前期各项促消费政策效果,消费市场有望延续回升态势。

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。自2018年起,公司酒店旅游业进一步向“酒店、旅游、会展”转型升级。

酒店方面,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2020年12月底,公司拥有营运酒店45家,客房总数12246间,其中自营酒店30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,成为了国内屈指可数的以轻资产输出方式拓展海外市场的酒店旅游集团。截止2020年12月底,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,将继续保持与阿洲际、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。

旅游方面,首个微旅游度假目的地于5月在上海三甲港正式开园;上航国旅成功落地遵义机场全航线合作项目,成为国内首个由旅游集团独家运营百万级以上机场所有航线的全方位航旅合作项目,有望成为旅游板块新的增长点。

会展方面,在“第三届中国进口博览会”期间,十大绿地国际会展展馆正式发布;绿地巴塞罗那和绿地汉诺威两家合资会展公司各项工作正常开展;南昌国际贸易中心于4月由绿地巴塞罗那会展公司接管,加速成为绿地会展在江西的新名片。

2020年,公司酒店旅游板块获得了多项荣誉。其中,酒店旅游集团荣获了“中国饭店集团60强”、“中国最佳酒店管理集团”、“2020年度中国最具品牌价值酒店管理公司”、“最具成长性文旅集团”、“2020年度旅游服务业最佳雇主”等称号;铂瑞品牌荣获益致排行榜“年度最佳酒店品牌”;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

2020年伊始,新冠肺炎疫情席卷全国乃至全球,对酒店旅游业产生了巨大冲击。下半年,随着国内防控形势逐渐好转,酒店、旅游、会展板块的国内业务依次逐步进入恢复期,但限于国外疫情持续蔓延及国内疫情防控需要,中国出入境旅游复苏尚待时日。

疫情对民众出行的消费习惯产生了深远影响。比如,消费者对酒店卫生重视程度大幅提升;国内旅游产品明显变化,和陌生人接触少的自助游、小团游,定制游受到欢迎。疫情带来的经营压力也让行业进入新一轮洗牌期。但在此背景下,市场也孕育着机遇,如推并整合、消费者互动、新业务模式、流程自动化和加大数据运用等等。成功捕捉发展机会的企业有望在市场恢复增长的周期中占据先机,建立竞争优势。

会展方面,从6月份起,国内的线下展会陆续恢复。但在疫情全球扩散蔓延的背景下,2020年的各大展会举办方,更聚焦于其自身国内展会的招商和观众的招募。同时,疫情期间,线下展会的受阻,让在线展会需求明显提升,给行业带来了新影响。经历过此次疫情以后,会展生态圈必然有一个自我恢复和竞争提升的机会窗口,和压的企业参展观展需求,短期内也需要和将得到释放。

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,始终秉承客户终身化、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。2020年,更明确了公司全球“高端化、高效化”的发展方向。

截至2020年12月,公司共在十九个城市设立了44家4S店,主要销售的汽车品牌包括劳斯莱斯、玛莎拉蒂、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

2020年,汽车市场呈现先抑后扬的发展态势。一季度,汽车产销受疫情影响大幅下降。二季度开始,随着疫情逐渐趋缓,全行业扎实推进复工复产,伴随各地促进汽车消费政策的持续带动,汽车市场逐步复苏,月度销量同比持续保持增长。全年,全国乘用车产销分别完成1999.4万辆和2017.8万辆,虽然同比分别下降6.5%和6%,但降幅比上年分别收窄2.7和3.6个百分点,总体表现好于预期。从行业发展趋势来看,伴随国民经济稳定回升,消费需求还将加快恢复,中国汽车市场总体潜力依然巨大。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	1,397,336,286,405.47	1,145,706,529,880.32	21.96	1,036,545,466,299.88
营业收入	465,753,123,320.20	427,822,706,143.58	6.53	348,426,457,458.58
归属于上市公司股东的净利润	14,997,774,444.48	14,743,013,139.84	1.73	11,374,784,738.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,361,657,387.06	12,695,369,083.87	13.13	11,012,489,192.97
归属于上市公司股东的净资产	84,776,400,833.05	78,901,190,471.61	7.45	70,104,306,255.32
经营活动产生的现金流量净额	44,719,606,717.08	19,261,458,798.07	132.17	42,172,427,796.58
基本每股收益(元/股)	1.23	1.21	1.65	0.93
稀释每股收益(元/股)	1.23	1.21	1.65	0.93
加权平均净资产收益率(%)	18.57	19.89	减少1.32个百分点	17.14

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	79,593,727,367.37	130,249,614,061.50	111,058,014,309.57	134,851,767,581.76
归属于上市公司股东的净利润	3,663,585,405.91	4,356,026,170.84	4,021,743,056.63	2,956,419,811.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,697,215,365.06	4,268,753,925.03	4,041,862,664.91	2,353,825,432.06
经营活动产生的现金流量净额	-7,991,269,099.34	12,124,786,828.24	870,125,094.91	39,715,963,893.27

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)	139,594
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	137,683
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	1,054,890,000	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
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
上海市天宸股份有限公司	0	278,343,754	2.29	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-173,516,871	255,354,573	2.10	0	无	0	其他
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	-11,720,196	83,843,060	0.69	0	无	0	其他
税世华	10,220,000	22,500,000	0.18	0	无	0	境内自然人
马信琪	21,813,095	21,813,095	0.18	0	无	0	境内自然人
郑素娥	12,800,989	12,800,989	0.11	0	无	0	境内自然人
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.SH	2015年12月10日	2020年12月10日	0	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.SH	2015年12月10日	2020年12月10日	0	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.SH	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.SH	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
广西建工集团有限责任公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	17桂建01	112585.SZ	2017年9月15日	2022年9月15日	10	6.00	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。	深圳证券交易所
广西建工集团有限责任公司2018年公开发行2018年可续期公司债券	18桂建Y1	151070.SH	2018年12月28日	2021年12月28日	8	7.50	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次。本期债券基础期限为3年,以每3个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期,或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。	上海证券交易所
广西建工集团有限责任公司2019年可续期公司债券(第一期)(品种一)	19桂建Y1	155946.SH	2019年4月12日	2022年4月11日	5	6.50	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次。本期债券基础期限为3年,以每3个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期,或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。	上海证券交易所
广西建工集团有限责任公司2019年可续期公司债券(第一期)	19建Y1	162249.SH	2019年10月21日	2022年10月21日	4.85	7.00	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次。本期债券基础期限为3年,以每3个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期,或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。	上海证券交易所
广西建工集团有限责任公司2019年可续期公司债券(第二期)	19建Y2	162593.SH	2019年11月26日	2022年11月26日	5	7.00	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次。本期债券基础期限为3年,以每3个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期,或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。	上海证券交易所
广西建工集团有限责任公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	20桂建01	114657.SZ	2020年1月20日	2023年1月20日	10	4.90	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
广西建工集团有限责任公司2020年非公开发行战疫专项公司债券	20桂建02	114663.SZ	2020年2月10日	2023年2月10日	5	4.40	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
西安建工集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	20西建01	114829.SZ	2020年9月29日	2023年9月29日	5.4	4.80	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	深圳证券交易所

5.2公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年12月10日,绿地集团2015年公司债券(第一期)按约定支付了最后一个年度债券利息,并兑付了到期债券本金;2021年1月21日,绿地集团2016年公司债券(第一期)按约定支付了最后一个年度债券利息,并兑付了到期债券本金。

截至2020年12月31日,所有其他公司债券均按约定支付了2020年度债券利息(如有),无债券本金到期情况。

5.3公司债券评级情况

√适用 □不适用

2020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2020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+”。

2020年6月,大公国际资信评估有限公司出具了《广西建工集团有限责任公司主体与相关债项2020年度跟踪评级报告》:维持广西建工集团主体长期信用等级为AA+,评级展望维持“稳定”;“17桂建01”信用等级维持AAA。

2020年6月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《广西建工集团有限责任公司主体及“18桂建Y1”2020年度跟踪评级报告》:维持广西建工集团主体长期信用等级为AAA,评级展望维持“稳定”,同时维持“18桂建Y1”信用等级为AAA。2020年9月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《东方金诚国际信用评估有限公司关于将广西建工集团有限责任公司主体及“18桂建Y1”列入信用评级观察名单的公告》:维持广西建工集团有限责任公司主体信用等级为AAA,维持“18桂建Y1”的信用等级为AAA,将广西建工集团有限责任公司主体及相关债项信用等级列入信用评级观察名单。2021年3月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调广西建工集团有限责任公司主体及“18桂建Y1”评级展望的公告》:维持广西建工主体信用等级AAA,评级展望调整为负面,维持“18桂建Y1”信用等级AAA,并移出评级观察名单。

2020年6月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《广西建工集团有限责任公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》:维持广西建工集团主体长期信用等级为AAA,评级展望维持“稳定”,同时维持“19桂建Y1”信用等级为AAA。2020年9月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《东方金诚国际信用评估有限公司关于将广西建工集团有限责任公司主体及“19桂建Y1”列入信用评级观察名单的公告》:维持广西建工集团有限责任公司主体信用等级为AAA,维持“19桂建Y1”的信用等级为AAA,将广西建工集团有限责任公司主体及相关债项信用等级列入信用评级观察名单。2021年3月,东方金诚国际信用评估有限公司出具了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调广西建工集团有限责任公司主体及“19桂建Y1”评级展望的公告》:维持广西建工主体信用等级AAA,评级展望调整为负面,维持“19桂建Y1”信用等级AAA,并移出评级观察名单。

2020年6月,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《广西建工集团有限责任公司2020年非公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》:维持广西建工集团有限责任公司主体信用等级为AAA,评级展望维持“稳定”,维持“20桂建01”的信用等级为AAA。2020年9月,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中诚信国际关于将广西建工集团有限责任公司主体及相关债项信用等级列入信用评级观察名单的公告》:维持广西建工集团有限责任公司主体信用等级为AAA,维持“20桂建01”的信用等级为AAA,将广西建工集团有限责任公司主体及相关债项信用等级列入信用评级观察名单。2021年3月,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中诚信国际关于将广西建工集团有限责任公司主体和债项信用等级撤出信用评级观察名单并将评级展望调整为负面的公告》:维持广西建工集团有限责任公司主体信用等级AAA,维持“20桂建01”的信用等级为AAA,将上述主体及相关债项信用等级撤出信用评级观察名单,并将评级展望调整为负面。

“19建工Y1”、“19建工Y2”、“20桂建02”、“20西建01”无债项评级。

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	88.89	88.53	0.41
EBITDA全部债务比	0.141	0.174	-18.97
利息保障倍数	2.69	2.73	-1.47

三.经营情况讨论与分析

1.报告期内主要经营情况

2020年,是极不平凡的一年。开年之后,新冠肺炎疫情突如其来,冲击全国,席卷全球,世界经济复苏艰难。夏秋之交,我国又遭遇了多年未有的汛情,各项工作困难增加。中央坚持“房住不炒”的政策导向,并部署实施以“三条红线”为核心的审慎监管制度,房地产行业的发展逻辑发生深刻变化。面对这种非同寻常的背景,公司上下按照“凝心聚力奋进、同心同欲同行”的要求,迎难而上、主动作为、精准施策、狠抓落实,全力以赴稳增长、促转型、谋发展,在相对困难的环境中取得了“六有”发展局面:抗疫有担当,在疫情防控阻击战中充分彰显了担当与作为;发展有成绩,主要经济指标持续改善向好,总体实现正增长;转型有实效,在稳定房地产的同时,基建、消费、金融等产业快速发展、大踏步上台阶,为持续成长提供了重要支撑;改革有突破,项目跟投等改革措施正式试点,为机制创新打下了基础;工作有亮点,在落实房地产重大项目,以及做响资易港、控股广西建工、获取金融牌照等重点工作上,推进有力,成效显著;品牌有影响,相关工作受到政府、无锡媒体及社会各界的广泛好评,营造了良好氛围。

(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

疫情爆发后,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)主要经济指标持续改善向好,总体实现正增长

2020年,公司上下克难奋进、砥砺前行,特别是二季度国内疫情逐渐得到控制后,大家以“5+2”、“白+黑”的拼搏精神,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“逐季改善、趋势向好,全年实现正增长”。全年实现经营收入4558亿元,同比增长65%;利润总额307亿元,同比增长0.3%;归属于母公司股东的净利润150亿元,同比增长2%;经营性现金流量净额447亿元。

(三)房地产业克难前行、主动作为,实施了一系列有针对性的工作措施,取得了积极成效

2020年,在疫情、汛情、调控等因素的叠加作用下,国内房地产市场形势严峻复杂。面对这种相对困难的外部环境,公司房地产业审时度势、主动作为,先后制定并实施了一系列有针对性的工作措施,总体取得了积极成效。市场营销克难前行。直面疫情冲击,创新营销模式。推进节日营销,抢抓疫后客流。调整管理办法,狠抓存量去化。全年完成合同销售金额3584亿元,其中住宅占比76%,商办占比24%;回款3089亿元,回款率86%。项目拓展积极推进。根据市场环境变化,优化投资结构,提高投资质量,一二线城市货值占比提升至70%左右。特别是紧紧围绕重点区域、聚焦核心城市、用好产业资源,着力推进战略性勾地。武汉天河国际会展中心等重大项目先后落地。全年共