

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
2021 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 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 <http://www.sse.com.cn> 网站仔细阅读半年度报告全文。
 - 1.2 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。
 - 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
 - 1.4 本半年度报告未经审计。
 - 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
- 无

第二节 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 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	1,399,683,578,605.11	1,397,336,286,405.47	0.17
归属于上市公司股东的净资产	90,440,162,052.25	84,776,400,833.05	6.68
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	282,695,970,868.09	209,843,341,428.87	34.72
归属于上市公司股东的净利润	8,233,391,738.05	8,019,611,576.75	2.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,787,149,485.48	7,965,969,290.09	-2.24
经营活动产生的现金流量净额	28,598,072,988.27	4,133,517,728.90	591.86
加权平均净资产收益率(%)	9.25	10.46	减少1.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.64	0.63	1.59
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.63	1.59

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）			128,610			
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、标记或冻结的股份数量	
上海格林兰投资企业（有限合伙）	其他	29.13	3,544,538,604	0	质押	1,290,000,000
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
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
香港中央结算有限公司	其他	1.77	214,787,998	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	0.57	69,848,060	0	无	0
祝世华	境内自然人	0.24	28,620,000	0	无	0
马信琪	境内自然人	0.18	21,813,095	0	无	0
郑素娥	境内自然人	0.11	12,800,989	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 10 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 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√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 (%)
2016 年第一期北海市银海区北背岭,白耗壳村棚户区(城中村)改造一期项目项目收益债券	16 北海棚改项目 NPB01	1624025. IB	2016 年 10 月 12 日	2023 年 10 月 12 日	9	6.5
2017 年第一期北海市银海区北背岭,白耗壳村棚户区(城中村)改造一期项目项目收益债券	17 北海棚改项目 NPB01	1724025. IB	2017 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 30 日	7.2	8.0
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	0	6.8
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	0	3.8
绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(品种一)	21 绿地 01	175524. SH	2021 年 1 月 7 日	2024 年 1 月 7 日	10	7.0
绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(品种二)	21 绿地 02	175525. SH	2021 年 1 月 7 日	2024 年 1 月 7 日	16	6.5
西安建工集团有限公司 2020 年非公开发行债券(第一期)	20 西建 01	114829. SZ	2020 年 9 月 29 日	2023 年 9 月 29 日	5.57	4.80
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 13 日	2022 年 9 月 15 日	10	6.00
广西建工集团有限责任公司非公开发行 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
广西建工集团有限责任公司非公开发行 2019 年可续期公司债券(第一期)	19 建工 Y1	162249. SH	2019 年 10 月 18 日	2022 年 10 月 21 日	4.85	7.00
广西建工集团有限责任公司非公开发行 2019 年可续期公司债券(第二期)	19 建工 Y2	162593. SH	2019 年 11 月 22 日	2022 年 11 月 26 日	5	7.00
广西建工集团有限责任公司公开发行 2019 年可续期公司债券(第一期)(品种一)	19 桂建 Y1	155945. SH	2019 年 4 月 11 日	2022 年 4 月 12 日	5	6.50

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 17日	2023年1月 20日	10	4.90
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7 日	2023年2月 10日	5	4.40
广西建工集团有限责任公司 2021年非公开发行公司债券 (第一期)	21 桂建 01	114960.SZ	2021年3月 30日	2024年3月 31日	10	5.20
广西建工集团有限责任公司 2019年度第一期定向债务融 资工具	19 桂 建 工 PPN001	031900540. IB	2019年7月5 日	2022年7月5 日	10	5.1
广西建工集团有限责任公司 2020年度第一期中期票据	20 桂 建 工 MTN001	102000379. IB	2020年3月 18	2023年3月 18日	10	3.9

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	88.15	88.89
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.66	3.57

第三节 经营情况讨论与分析

2021年上半年，外部形势十分严峻，为近年来所罕见。集中表现为，房地产调控不断加码，金融政策持续收紧，继去年“三道红线”之后，今年又陆续出台了房地产贷款集中度管理等措施，行业环境发生了深刻变化。在这种背景下，公司围绕“降负债、稳发展、促转型、强管理”的主线，全面推进各项重点工作，总体实现了“一增一降三提升”的“半年红”目标，以较好成绩献礼建党百年，并为完成全年目标任务奠定了重要基础。一增：主要经济指标实现较好增长。房地产业经过攻坚克难取得了较好销售业绩，基建产业也实现了快速增长。一降：降负债取得阶段性成果。第一条红线提前达标转绿，第二条红线也将在近期转绿。三提升：发展质量持续提升。房地产及基建两大主业不断转变发展方式，质量效益不断改善。发展动力持续提升。不断推动体制机制改革，在相对困难的外部环境下仍然保持了较强的内在动力和活力。管理水平持续提升。重点专项行动全面推进，关键领域的管控得到进一步加强。

（一）在持续降负债的同时，主要经济指标实现较好增长

今年以来，公司层层动员，工作部署早、启动快，总体抓得紧、抓得实，取得了良好成效。上半年，实现营业收入2827亿元，同比增长35%；其中房地产业实现营业收入971亿元，保持稳健，基建产业实现营业收入1574亿元，同比大幅增长74%。实现利润总额158亿元，同比增长3%；归属于上市公司股东的净利润82亿元，同比增长3%。经营性现金净流入286亿元，同比增长592%。与此同时，持续推进降负债去杠杆工作，上半年累计压降有息负债约349亿元，第一条红线现金短债比达标转绿，第二条红线净负债率也逐渐回落，预计近期将达标转绿。

（二）房地产业深化改革、负重拼搏，持续狠抓“三大攻坚战”，实现了较好的销售业绩，质量和效益稳步提升

1. 改革调整取得积极成效。推进管理体系改革及业务部门职能调整，对房地产单位实施分类管理，对总部房地产业务部门进行职能优化。推进项目跟投制改革，对新获取的市场化项目、收并购项目，实施团队跟投、成就共享和管理费用包干。总体而言，改革取得了良好成效，管理效能得到较大提升，发展理念也发生了积极转变，更加注重项目开发的质量和效益。

2. 销售业绩实现较好增长。上下协同发力，狠抓销售去化。全面推进商办去库存、节假日促销、新开盘销售等核心工作，同时针对房贷收紧、按揭短缺的政策环境，狠抓销售回款，取得了较好成效。上半年，实现合同销售金额1641亿元，同比增长23%，合同销售面积1294万平方米，同比增长25%，销售回款1466亿元，同比增长17%，回款率超过89%。

3. 保交付保供应有力推进。积极协调供应链资源，强化节点目标管控，全力推进工程生产。上半年，实现新开工面积984万平方米，新增供应面积777万平方米，竣工备案面积1037万平方米，合同交付面积1210万平方米，为业绩达成提供了支撑。同时，西安会展、西安贸易港、杭州双塔、武汉绿地中心、济南428超高层、济南会展等重大战略性项目稳步推进，形象节点逐步呈现。

4. 技术研发水平持续提升。围绕“促销、降本、提质”等实际需求，不断提升技术研发工作的水平与效果。召开绿地产品力“长沙会议”，从上到下形成了“凝心聚力共抓产品力”的导向和氛围。此外，通过提高技术研发水平，积极助力销售去化和成本管控。比如，针对目标客户设计定制化产品，加强超高层、会展等重点项目和地下车库等关键环节的成本管控。

5. 项目拓展审慎稳健推进。统筹内外部条件，制定实施审慎稳健的投资拓展工作方针。上半年，项目拓展工作呈现以下特点：一方面，拿地总量较去年同期有所下降，累计新获取项目 34 个，权益土地面积 259 万平方米，权益计容建筑面积 571 万平方米，权益土地款 279 亿元；另一方面，拿地方式和开发理念发生转变，更加突出“现金流回正快”等要求，更加注重项目的质量和效益。

6. 海外业务加快轻资产转型。各海外公司克服疫情困难，推进“去化、减量、回款”等核心工作，取得积极进展。澳洲悉尼绿地中心项目竣工交付，回款约 34 亿元；积极推动澳洲悉尼铂瑞酒店及日本千叶海港城酒店等项目出售。

（三）基建产业业绩快速增长，产业能级与核心竞争力进一步提升，为公司整体发展作出了重要贡献

上半年，基建产业按照“规模上台阶、发展上水平”的要求，着力优化体制机制、调整业务结构、完善管控体系、增强综合实力，保持了快速发展的良好势头，为公司整体发展作出了重要贡献。**经营业绩快速增长。**各基建单位全面落实“月月季季保完成”的要求，早部署早行动，大干快上，全力抢产值、抓业绩。在广西建工、贵州建工、江苏省建等龙头单位的带动下，完成营业收入 1574 亿元，同比增长 74%。**市场拓展大力推进。**把握“十四五”开局契机，着力实施市场拓展。上半年新签合同金额 3837 亿元，同比增长 44%，中标 10 亿元以上重大项目 42 个，包括百亿级项目 2 个、50 亿级项目 2 个。其中，广西建工、贵州建工新签合同金额均突破 900 亿元。**项目管理持续加强。**搭建重大工程项目库，建立巡检机制和评价标准，逐步形成重大工程分级管控体系，着力提升项目管理的精细化、标准化水平，打造高产值、高质量的项目群。上半年，大基建旗下的一批重大项目，如广西建工承建的红军长征湘江战役纪念馆、绿地城建承建的中共四大纪念馆、江苏省建承建的清华大学经管学院、绿地城投建设的垣湓高速公路等，均取得了较好的社会影响。**科技水平进一步提升。**成立科技工作委员会，制定科技发展规划，积极推动设计院资源整合，发掘出 BIM 正向设计、玄武岩纤维材料、土壤修复等业内领先的技术。上半年，各基建单位累计获得省部级以上科技成果 252 项，包括中国钢结构金奖等国家级科技成果 21 项。广西建工、绿地城建的两项课题分别获得国家立项支持，江苏省建荣获江苏省科学技术奖一等奖，并获得首个境外工程“鲁班奖”。**专业领域进一步扩大。**通过混改，完成对上海水利工程集团的投资并购，进一步补齐了产业链短板。西安建工通过混改并购了陕西中大机械集团及陕西中科广泰公司。此外，广西建工新增 1 家特级资质企业，大基建产业旗下的特级资质企业达到 20 家。

（四）金融、消费等综合产业推进创新转型，进一步打响市场品牌，提升发展能级

1. 金融产业。上半年实现利润总额 22 亿元，完成社会化募资 47 亿元，顺利完成半年度业绩目标。债权、股权、资本运作等基础业务有序开展。已投项目东航物流成功上市，实现了较好的

投资收益；与花样年合作，成功推进又一个物业资产重组项目，完成后可实现投资收益超过 12 亿元。牌照获取工作进展顺利。新加坡数字银行，完成工商注册，ODI 通过上海发改委审批及外管局备案。

2. 商贸产业。参与首届消博会，成为第四届进博会组展商。加快贸易港零售化，在上海南京路落地“进博商品集市”，成为上海“五五购物节”的重要亮点。整合头部供应链资源，与巴西美利华集团合作，在海南打造进口蛋白产品集散中心。加强对 G-Super 门店及购物中心管理调整。

3. 酒店旅游产业。酒店业务。在波动的市场环境中努力创收，特别是二季度抢抓市场回暖机遇，全力弥补一季度受到的疫情冲击影响，上半年总体超额完成了经营目标；持续推进酒店轻资产管理输出，上半年新签项目 10 个。旅游业务。把握建党百年契机，发力红色旅游等特色主题游，推出百条红色旅游线路。会展业务。扎实推进各场馆运营及开业筹备工作。

此外，**康养及科创产业**积极探索市场化、轻资产的商业模式。在上海落地了首个医疗健康综合体项目。

（五）以“八大专项行动”为抓手，聚焦关键环节，着力提升综合管理水平

推进落实“八大专项行动”。全面制定实施《绿地集团专项管理提升行动工作方案》，总体取得了较好的成效，为公司高质量发展提供了保障。**协调推进降负债与资金统筹。**适应以“三条红线”为核心的房地产金融审慎管理制度，落实既定的路线图、时间表，推进降负债、去杠杆、优结构工作，取得了阶段性成果。同时，积极拓宽融资渠道，调整融资模式，切实保障发展需求；严禁无效支出，提高资金使用效率。**大力开展庆祝建党百年系列活动。**集中推进了评选表彰一批“两优一先”、组织开展一场主题演讲比赛、编写一本绿地企业文化故事集、打造一部党建宣传片、开展一次红色革命教育基地参观学习等“五个一”系列活动，向党的百年华诞献礼。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用