

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 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	1,418,727,413,084.23	1,397,336,286,405.47	1.53
归属于上市公司股东的净资产	92,011,695,670.52	84,776,400,833.05	8.53
	年初至报告期末	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	11,870,249,815.54	-7,991,269,099.34	248.54
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	132,591,146,635.49	79,593,727,367.37	66.58
归属于上市公司股东的净利润	3,933,314,240.63	3,663,585,405.91	7.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,032,338,512.63	3,697,215,365.06	9.06
加权平均净资产收益率(%)	4.40	4.78	下降0.38个百分点
基本每股收益(元/股)	0.32	0.30	6.67
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.30	6.67

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	580,914.03	
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	100,844,769.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-231,853,254.90	
少数股东权益影响额（税后）	2,154,896.98	
所得税影响额	29,248,402.82	
合计	-99,024,272.00	

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）		137,683				
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	920,000,000	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
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
香港中央结算有限公司	244,673,757	2.01	0	无		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	76,274,160	0.63	0	无		其他
祝世华	27,200,000	0.22	0	无		境内自然人
马信琪	21,813,095	0.18	0	无		境内自然人
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
上海市天宸股份有限公司	278,343,754	人民币普通股	278,343,754
香港中央结算有限公司	244,673,757	人民币普通股	244,673,757
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	76,274,160	人民币普通股	76,274,160
祝世华	27,200,000	人民币普通股	27,200,000
马信琪	21,813,095	人民币普通股	21,813,095
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

一季度，宏观经济继续保持了回升向好的总体态势。在“构建新发展格局”的时代背景下，房地产调控向纵深推进，继“三条红线”后又陆续出台了房地产贷款集中度管理、重点城市集中供地等监管政策，行业发展逻辑进一步改写。面对复杂的外部环境，公司聚焦转型、改革、创新、团队、风控等关键环节，全面推进落实年初以来制定的各项新举措新要求，狠抓全年工作开局，实现了“首季开门红”，主要经济指标全面增长，房地产、基建等产业均保持了较好的发展态势。与此同时，公司降负债工作也取得阶段性成果，“一条红线”提前转绿达标。

1. 在持续降负债的同时，主要经济指标实现全面增长

一季度，公司实现营业收入 1326 亿元，同比去年增长 67%，其中：房地产业实现营业收入 487 亿元，同比增长 29%；基建产业实现营业收入 756 亿元（内部抵消后），同比大幅增长 122%。实现利润总额 71 亿元，同比增长 11%；归属于上市公司股东的净利润 39 亿元，同比增长 7%。与此同时，公司持续推进降负债、去杠杆工作，一季度累计压降有息负债约 181 亿元，实现现金短债比指标超过 1.0 的央行监管基准线，“一条红线”提前转绿达标。

2. 房地产业以深化改革带动发展突破，业绩快速增长，质量和效益稳步提升

一季度，公司房地产业一方面顺应行业的长期性变化趋势，坚决深化改革，增强发展动能；另一方面，紧贴市场，全力以赴去化存量、做大增量、提升质量，狠抓当期业绩。**一是改革措施深入实施。**包括：推进项目跟投。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。一季度批准跟投项目 7 个，进一步拓宽了改革的广度，并带动了其他项目管理提升。推进管理体系改革及业务部门职能调整。对房地产业事业部实施分类管理，A 类事业部扩大放权，B 类事业部加大赋能；对主要房地产业务部门进行职能优化，并按照“业绩挂钩”的原则，完善考核激励制度。**二是销售业绩快速增长。**围绕业绩目标，广泛开展春节促销活动，“从头开始”狠抓销售。更大力度推进商办去库存、大盘销售、回款等核心工作，取得了较好成效。一季度实现合同销售金额 702 亿元，同比增长 39%，回款 671 亿元，同比增长 43%。**三是复工达产有力推进。**聚焦保供应、保交付、保重大功能性项目节点，突出早布置、抓重点、抢条件，狠抓工程开局。一季度，累计新开工 539 万平方米，新增供应 283 万平方米，竣工备案 270 万平方米。**四是产品力进一步提升。**更加注重产品研发创新和产品塑造。集团层面，成立了产品研究院，深化客户研究，着力打造健康宅、科技宅、孝亲宅、堂墅等“三宅一墅”创新产品系列；事业部层面，推动成立产品力委员会，多线协同推进产品力建设。继续开展与头部科技企业合作，提升科技水平。**五是项目拓展稳健推进。**根据土地市场形势及金融监管政策，审慎稳健推进投资拓展工作。新获取项目 13 个，权益土地面积 115 万平方米，权益计容建筑面积 259 万平方米，权益土地款 121 亿元。

3. 基建产业抢抓机遇，全力提升产业能级与核心竞争力，实现了快速高质量成长

一季度，基建产业按照“规模上台阶、发展上水平”的要求，持续优化体制机制，抢抓机遇、乘势而上，总体呈现出精神面貌佳、发展动力足、发展成效好的可喜局面，为公司整体发展作出了贡献。一是**经营业绩高速增长**。旗下各基建成员企业围绕季度指标，早部署、早行动、大干快上，全力抢产值、抓业绩。合计完成营业收入 756 亿元，同比大幅增长 122%。二是**市场拓展成效显著**。把握中央和地方狠抓“十四五”开局、推进“两新一重”建设的契机，着力加强市场开拓，拓展了一批大客户，承揽了一批大项目。累计新签合同金额 1859 亿元，同比增长 94%，中标 10 亿元以上的基础设施项目 27 个，并在冷链物流、智慧城市、新能源等新基建领域实现突破，项目结构进一步优化。三是**产业版图进一步扩大**。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。与南昌市政府及江西国控集团开展战略合作，联手打造重量级的大基建产业投资集团。此外，旗下西安建工还完成了陕西中大机械集团的混改工作，掌握了国内领先的路面摊铺及压实技术。四是**科技水平进一步提升**。完善科研体系，加大科研投入，围绕生产经营需要立项了一批重点科研攻关课题，取得了上百项省部级以上科研成果，填补了多项空白。旗下广西建工的塔机搭乘中欧班列出口海外市场；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”。五是**“上线入库”平台成果超预期**。实现了大基建采购数据平台从无到有、从线下到线上的转变，为后续整合供应链资源、实现降本增效及金融赋能打下了良好基础。

4. 金融、消费等综合产业加快创新转型，业务规模持续放大，发展能级进一步提升

一季度，金融、消费等综合产业抢抓机遇，着力推进业态创新、模式创新、机制创新，持续放量、提质、增效、升级，进一步打响市场品牌，提升发展能级。

金融产业。实现利润总额 7 亿元，完成社会化募资 21 亿元，顺利完成首季业绩目标。数字化转型全面提速，To A 科技金融平台、To B 供应链金融平台、To C 消费金融平台三大平台加快搭建。债权、股权、资本运作等基础业务经营有序开展。新加坡数字银行即将完成注册设立。

商贸产业。与进博局合作，成为第四届进博会组展商。同时，受商务部邀请，成为首届消博会组展商。在核心商圈落地“进博城市体验店”，加快贸易港零售化。与巴西美利华集团合作，在海南打造国内最大进口蛋白产品集散中心。以海外市场复苏为契机，抢抓贸易大单，推动进口贸易规模放量。

酒店旅游产业。酒店业务，克服局部疫情反弹影响，多措并举努力创收；推进轻资产管理输出，签约项目 4 个，并与 9 家企业达成合作。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 100 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。

5. 聚焦关键环节，管理水平进一步提升

一季度，公司聚焦改革发展和创新转型中的关键环节，持续推进降负债去杠杆，推动薪酬体系改革，强化廉洁从业和内部管控，管理水平进一步提升。

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	4,005,947,951.65	2,836,777,792.90	41.21	票据业务增加
预付款项	47,092,326,753.76	33,091,014,987.61	42.31	尚未结算的预付工程款增加
其他应收款	139,293,921,195.53	95,726,550,727.60	45.51	往来款增加
使用权资产	2,803,468,078.62			执行新租赁准则，新增列报科目
其他非流动资产	15,041,767,466.21	22,667,241,823.20	-33.64	合并范围变化
应付票据	35,191,798,825.47	25,579,038,730.59	37.58	票据业务增加
应付职工薪酬	993,957,910.85	1,901,601,246.89	-47.73	计提职工薪酬的发放
其他应付款	125,023,657,527.50	79,587,928,787.48	57.09	往来款增加
一年内到期的非流动负债	40,038,310,608.55	74,348,311,364.05	-46.15	到期兑付
租赁负债	2,339,274,625.75			执行新租赁准则，新增列报科目
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
营业收入	132,591,146,635.49	79,593,727,367.37	66.58	基建业务收入大幅增加
营业成本	115,523,660,081.35	66,433,317,664.64	73.89	收入增加，成本相应增加
管理费用	3,820,137,850.63	2,750,796,755.42	38.87	收入增加，管理费用相应增加
经营活动产生的现金流量净额	11,870,249,815.54	-7,991,269,099.34		业务规模扩大，回笼现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-4,639,376,598.21	-8,159,065,847.23		金融业务收回投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	-19,565,524,410.89	5,617,409,196.23		偿还债务增加

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。鉴于公司非公开发行A股股票预案自发布至今，非公开发行股票相关政策、资本市场环境都发生了变化，且股东大会决议有效期及授权有效期于2021年2月18日再次到期，因此，经第九届董事会第十三次会议审议通过，公司决定终止非公开发行A股股票事项，并向中国证监会申请撤回非公开发行A股股票的申请文件。

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、2020年7月27日，公司披露了《关于国有股东拟通过公开征集受让方的方式协议转让公司部分股份暨复牌的提示性公告》。为进一步深化国资国企改革，优化国资布局结构调整，完善公司股权结构，上海地产集团及上海城投集团拟通过公开征集受让方的方式协议转让所持有的公司部分股份，拟转让的股份比例合计不超过公司总股本的17.50%。目前，上述事项尚在推进中。

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	2021 年 4 月 23 日