

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
2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 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 公司主要财务数据

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	903,789,627,216.03	848,532,814,700.08	6.51
归属于上市公司股东的净资产	64,399,036,510.97	62,529,251,554.17	2.99
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额	26,230,901,038.64	11,974,170,361.19	119.06
营业收入	157,886,830,682.47	125,975,573,871.67	25.33
归属于上市公司股东的净利润	6,056,017,673.23	4,657,664,440.31	30.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,322,907,894.58	4,030,643,344.29	56.87
加权平均净资产收益率(%)	9.23	7.95	增加1.28个百分点
基本每股收益(元/股)	0.50	0.38	31.58
稀释每股收益(元/股)	0.50	0.38	31.58

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				167,561		
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	2,763,010,000
上海地产（集团）有限公司	国有法人	25.82	3,142,164,770	0	无	
上海城投（集团）有限公司	国有法人	20.55	2,500,837,581	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.46	299,237,081	0	无	
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	
上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他	0.67	82,080,587	0	无	
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	0.56	67,873,356	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	0.42	50,867,932	0	无	
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·金元宝 32 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.33	40,201,005	0	无	
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	其他	0.29	35,293,206	0	无	
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、前十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 未到期及逾期未兑付公司债情况

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(%)
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
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	80	3.80
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	90	3.48
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

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	88.98	88.99
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.72	2.37

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年，外部环境错综复杂。一方面，中国经济总体平稳，稳中向好；一系列扩大改革开放的举措相继推出，营商环境有所改善；新型城镇化向纵深推进，进一步释放了发展动能。另一方面，中美贸易摩擦激烈交锋，宏观经济的不确定增加；金融防风险的攻坚战快速推进，市场资金面持续紧缩；差别化的房地产调控政策继续实施，调控的广度和深度均有所扩展；基础设施投资监管从严从紧，基建投资增速明显下行。面对这种相对复杂的环境，公司上下既如履薄冰又积极进取，紧扣全年工作的目标任务和主题主线，深入推进改革发展、创新转型等各项工作。经过努力，上半年公司主要经济指标继续保持了平稳较快增长，一批重点工作有力有序推进并取得节点性成果，为完成全年发展目标奠定了坚实的基础。

1. 主要经济指标平稳较快增长，质量和效益继续改善

上半年，公司主要经济指标保持平稳较快增长，共实现营业收入 1579 亿元，同比增长 25%；利润总额 116 亿元，同比增长 40%；归属于母公司股东的净利润 61 亿元，同比增长 30%；经营性现金流量净额 262 亿元，同比增长 119%，达到历史同期最好水平。

2. 房地产主业在持续转型中保持了较好的发展态势

上半年，公司房地产主业审时度势、抢抓机遇、调整结构，并按照“加快周转速度、提高运营效率、实现持续增长”的要求，全力推进各项重点工作，不断推动创新转型，保持了较好的发展态势。

(1) 销售业绩平稳较快增长。紧扣业绩指标，狠抓推新盘、去库存、促回款等核心工作。多地高铁新城“城际空间站”项目新盘首开告捷，市场反响热烈；商办大单定制销售及去库存有力开展；回款效率持续提升，有力支持了现金流。上半年，公司房地产主业累计实现合同销售金额 1627 亿元，同比增长 22%，合同销售面积 1349 万平方米，同比增长 30%，回款 1476 亿元，同比增长 36%，回款率 91%。

(2) 项目拓展成效显著。准确把握市场的结构性变化，重点围绕快速成长的高铁站项目和快速周转的三四线城市项目，充分发挥产业协同、题材多元的优势，以城市功能完善、商务区打造、产业园开发等为载体和抓手，大力推进项目拓展工作。成功获取了安徽宿州、广东阳江、重庆万州、湖南长沙及株洲、江西赣州及萍乡、湖北咸宁、四川宜宾等一批战略性高铁站项目。上半年，公司累计获取项目 60 个，新增权益土地面积 1024 万平方米，权益计容建筑面积 2161 万平方米，权益土地款 421 亿元，其中地级市高铁站项目占比超过 30%，既营造了声势，又积蓄了动能，为未来持续成长奠定了基础。

(3) 运营质量持续提升。聚焦重点领域和关键环节，着力夯实基础、补齐短板。周转速度、标准化程度、成本管控等均有所提升，运营管理质量不断改善，为持续健康发展提供了保障。快

周转方面，加强工作衔接，加快各环节工作推进，项目周转全面提速。标准化方面，不断总结提炼最佳实践经验，逐步建立标准化范例库，形成标准化蓝图，推动标准化工具、产品复制推广。降成本方面，严格执行标准成本管理要求，继续推进甲供直采工作，着力提升成本管控的实效。

(4) 工程和技术管控不断加强。工程管控方面，按照标准工期要求，狠抓工程推进。上半年，新开工面积 1771 万平方米，竣工备案面积 404 万平方米，合同交付面积 663 万平方米。技术管控方面，着力加强重点项目技术管理和品质提升，积极打造创新示范项目。围绕打造“拳头”产品线和加强标杆项目建设的要求，实施创新示范项目入库管理，集中力量打造一批具有品牌引领性和行业影响力的项目。

3. 多元产业快速发展，产业能级持续提升

上半年，各多元产业着力增强自我驱动、自我经营及参与行业竞争的能力，继续保持了快速发展势头，发展能级持续提升，协同效应进一步增强，为公司整体发展提供了重要支撑。

(1) 大基建产业

上半年，基础设施投融资监管收紧，基建投资增速明显下行。公司大基建产业主动顺应环境变化，积极调整业务结构，提高技术水平，扩大业务规模，实现了较快发展。总体业绩持续增长。上半年合计实现经营收入 773 亿元，同比增长 45%，为公司整体增长作出了重要贡献。项目拓展快速推进。千方百计调结构、拓市场，加大了 EPC 和施工总承包项目比重，有选择性地承接 PPP 项目，项目拓展总体取得较好成绩，上半年累计新签合同金额 1550 亿元，同比增长 75%。动力活力和竞争力不断提升。深入推进员工持股、激励强化、架构调整等改革工作，增强内在动力。加快装配式建筑发展，提高技术水平。

(2) 大金融产业

公司大金融产业在严峻的行业监管环境下，围绕资金端和资产端，积极推动转型发展。上半年实现利润总额 15.5 亿元，同比大幅增长。市场化募资打开了局面。线上线下并举，搭建营销渠道，加强产品开发、发行和市场销售。常规业务经营取得新的成果。继续推进债权、股权等常规业务经营，成功参与寒武纪、蚂蚁金服、深兰科技等潜力较大的股权投资项目，并择机退出了部分有较大浮盈的股权类项目。重点资本运作项目有序推进。

(3) 大消费产业

商品零售业。抓住中国国际进口博览会的难得契机，主动承接溢出效应，高起点规划、高水平打造“绿地全球商品贸易港”，有望取得战略性突破。继续拓展 G-Super、绿地鲸选等门店，增强门店经营效益，全国门店总数已达到 46 家。放大国际贸易规模，并加快拓展物流基地和贸易基地。酒店旅游业。加快酒店开业和品牌输出，三甲港绿地国际旅游度假村酒店群、海口铂骊 Q 酒店等先后开业，梅陇项目翻牌为 Q-Box 铂派酒店，并签约了马来西亚吉隆坡、老挝万象等 6 个管理输出项目，网络化优势和品牌影响力进一步彰显。积极探索以科技创新提升服务效率和客户体验。积极推动登封小镇等景区管理项目落地。

(4) 新兴产业

康养产业。康养居酒店项目拓展和建设快速推进，首批康养居酒店已在武汉汉南、成都郫县成功交付使用。完成会籍产品体系设计，完成服务内容及标准体系建设，成功举办“绿地康养产业峰会暨产业联盟成立仪式”，整合了一批产业资源。客户体验和前期蓄客有序展开，市场销售即将全面启动。科创产业。大力推进人工智能等前沿领域项目投资，成功入股快速成长的独角兽企业深兰科技，成为创业团队之外的第二大股东，并以此为契机成立合资公司，着手提升公司整体科技含量和水平。继续提升复旦绿地、交大绿地两个科创中心运营水平。创建绿地科创金融联盟。积极寻找引领未来发展的科技创新合作伙伴。

4. 海外经营加快转型，投资并购工作有序推进

海外经营。顺应政策导向，推动海外经营转型发展。优化调整原有房地产项目，以大单形式成功出售了美国南旧金山项目，实现了良好的收益。继续推动基建、商业、酒店等业务布局“一带一路”沿线市场。投资并购。抓住国资国企深化改革的机遇，发挥混改先行优势，大力实施投资并购。成功参与天津建工混合所有制改革，有序推进了天津建工并购工作。

5. 综合管理水平进一步提升

着力加强融资和资金管理。面对严峻的金融环境，加大融资力度，加强现金流管理，提高资金使用效率。优化考核激励制度。全面优化公司年度考核管理办法，进一步提高年度考核的科学化、精细化水平，强化了激励约束作用。加强培训工作。着力增强骨干管理人员的能力素质和文化传承。务实推进企业党建和文化建设。

6. 精准扶贫工作有序推进，取得较好社会影响

积极响应中央打好决胜全面建成小康社会“三大攻坚战”的号召，制定实施“三年百亿”计划，用市场化方式参与陕西、贵州、云南三地的精准扶贫工作。其中，已与陕西延川县成立合资公司“绿地梁家河集团有限公司”，在G-Super门店设立“绿地直采-梁家河原生态产品”专柜，成功帮助梁家河农特产品走出陕西并在沪首发。分别与贵州遵义、云南昆明两地签署了精准扶贫框架协议，并与遵义桐梓县、昆明禄劝县等贫困县结成对口帮扶关系，储备推进了一批产业扶贫项目。公司的精准扶贫行动取得了较好的政治和社会影响。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

董事长：张玉良

董事会批准报送日期：2018年8月24日