

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法律责任。

重要内容提示:

公司董事会及董事、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、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是√否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币					
项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)	
营业收入	33,201,330,797.98	-28.59	127,697,167,839.49	-20.16	
利润总额	-3,892,396,437.46	-16,218.53	-7,479,080,589.11	-945.12	
归属于上市公司股东的净利润	-3,183,479,361.33	-11,912.36	-6,689,796,260.20	-2,927.38	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,941,996,701.22	-1,093.34	-6,038,210,977.53	-1,584.98	
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-699,305,479.58	91.51	
基本每股收益(元/股)	-0.23	-11,425.71	-0.48	-2,500.00	
稀释每股收益(元/股)	-0.23	-11,425.71	-0.48	-2,500.00	
加权平均净资产收益率(%)	-7.01	减少7.05个百分点	下降11.33个百分点	-11.04	
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减变动幅度(%)		
总资产	1,053,477,246,305.79		1,099,908,116,815.35	-4.22	
归属于上市公司股东的所有者权益	57,290,784,463.70		64,021,534,810.07	-10.51	

注:“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币			
非经常性损益项目	本期金额	年初至本报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,755,004.76	-7,944,167.55	
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、按照确定标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	17,592,188.77	103,668,613.76	
除同级别企业之间的股权转让以及收购少数股权之外,其损益作为收入或支出	-344,932,310.65	-1,023,476,029.86	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		14,716,841.85	
减:所得税影响额	-71,116,454.81	-185,788,855.61	
少数股东权益影响额(税后)	-17,496,011.72	-75,658,032.52	
合计	-241,482,660.11	-651,587,282.07	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用√不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用□不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入-本报告期	-25.59	公司房地产产品结构转换,基建产业营收规模受行业低迷影响同比有较大幅度下降
营业收入-年初至本报告期末	-20.16	
归属于上市公司股东的净利润-本报告期	-11,912.36	营收规模及毛利率下降,净利润同比大幅减少
归属于上市公司股东的净利润-年初至本报告期末	-2,927.38	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-本报告期末	-1,584.98	营收规模及毛利率下降,净利润同比大幅减少
经营活动产生的现金流量净额-年初至本报告期末	91.51	经营规模缩小,各项支出相应减少
基本每股收益-本报告期	-11,425.71	
基本每股收益-年初至本报告期末	-2,500.00	归母净利润同比较大亏损
稀释每股收益-本报告期	-11,425.71	
稀释每股收益-年初至本报告期末	-2,500.00	

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股					
报告期末普通股股东总数	125,981	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)			0
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)					
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况
					数量
上海格林兰投资企业(有限合伙)	其他	3,637,698,287	25.88	0	质押
上海绿地(集团)有限公司	国有法人	3,629,200,310	25.82	0	无
上海城投(集团)有限公司	国有法人	2,888,467,406	20.53	0	无
上海中天城投股份有限公司	境内非国有法人	171,477,036	1.22	0	无
香港中史投资有限公司	其他	72,459,384	0.52	0	无
中国农银理财股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	61,536,325	0.44	0	无
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金—招银双利1号私募证券投资基金	其他	33,240,916	0.28	0	无
上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金	其他	38,340,809	0.27	0	无
上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金	其他	36,905,100	0.26	0	无
祝晓华	境内自然人	35,000,000	0.25	0	无
前10名无限售条件股份持有情况(不含通过转融通出借股份)					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类	数量		
上海格林兰投资企业(有限合伙)	3,637,698,287	人民币普通股	3,637,698,287		
上海房地产(集团)有限公司	3,629,200,310	人民币普通股	3,629,200,310		
上海城投(集团)有限公司	2,888,467,406	人民币普通股	2,888,467,406		
上海中天城投股份有限公司	171,477,036	人民币普通股	171,477,036		
香港中史投资有限公司	72,459,384	人民币普通股	72,459,384		
中国农银理财股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	61,536,325	人民币普通股	61,536,325		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金—招银双利1号私募证券投资基金	33,240,916	人民币普通股	33,240,916		
上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金	38,340,809	人民币普通股	38,340,809		
上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金	36,905,100	人民币普通股	36,905,100		
祝晓华	35,000,000	人民币普通股	35,000,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明					
上述第八大股东上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金、第九大股东上海恒利私募基金管理有限公司—恒利星启18号私募证券投资基金同为上海恒利私募基金管理有限公司管理;公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动情况。					
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券业务情况说明(如有)					
前10名无限售条件流通股股东中,前10名无限售条件流通股股东参与融资融券业务情况说明(如有):					

持股5%(以上)股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用√不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借归还原因导致较上期发生变化

□适用√不适用

三、报告期公司经营情况简要分析

三季度,外部环境持续发生着深刻的变化。面对复杂的环境,公司上下以“创新思维、提升能力”为核心抓手,着力推动重点工作攻坚突破,全力稳经营、促转型、防风险。

(一)在复杂的环境下,保持了大局稳定

三季度,公司经营承压前行,实现营业收入约332亿元;前三季度,累计实现营业收入约1277亿元。与此同时,在重点工作攻坚上,公司通过创新思维、提升能力、狠抓落实,取得了一定的成绩:化债工作取得积极进展,形成了一批成功案例。新赛道业务趁势奋进,保持了较快增长。核心团队创新思维及能力提升有所进步,并在盘活、化债、运营等重点工作攻坚上,打破常规,形成了一批好方法。各类成本费用持续大幅下降,深入推进降本节支,前三季度管理费用同比下降20%、营销费用下降34%、利息支出(含资本化利息)下降8%。

(二)房地产业重点工作攻坚,取得了积极的成果

高质量推进盘活去化。以增加流动资产、资产保值增值为导向,创新模式方法,加力推进高质量盘活去化。三季度完成去化金额137亿元,前三季度累计完成去化金额476亿元,回款404亿元。推动存量资产运营。采取“线上新媒体矩阵+线下推荐及路演”等措施,积极拓展酒店、公寓等专业运营方,推动商办项目调改业态,并锁定一批目标客户。合肥GX360等项目打造首店经济,提升运营;徐州城市广场引入双旗航店,有效提升项目出租率,并实现商业生态重构与资产价值提升。推动天津津泊商业街等项目顺利开业,吴江澄泽路商办等项目实现大面积整租。推进生产交付与产品提升。深入挖潜生产资源,保障项目推进。大力推进项目交付,咸阳高铁新城、荆州绿都城等项目实现分批交付。三季度,实现交付203万平米;取得预售证交付505万平米。

(三)基建产业抓清收、稳业绩、防风险,取得了一定的突破

全面推进清收回款。把应收账款清收作为稳定大局、推动转型的核心抓手。三季度,实现清收回款258亿元,前三季度累计清收回款849亿元。“一项目一方案”,灵活推进清收工作,一批高风险应收款清收实现突破。全力稳定施工产值。全力以赴推进新签合同快开工、开工项目抢节点、停工项目恢复

绿地控股集团股份有限公司

2025 第三季度 报告

工,千方百抓生产、保履约、稳产值。三季度,完成产值238亿元,前三季度完成产值711亿元。95项重大工程完成产值162亿元,占年度预算的87%,占总产值的22.7%,有力发挥了引领带动作用。狠抓市场拓展。面对复杂的市场形势,坚持精准研判,区域深耕、加强合作,三季度,完成新签合同223亿元,前三季度累计新签合同1002亿元。抢抓城市更新、水利港航、乡村振兴等政策机遇,大力推进与设计院、央企、地方平台公司的合作,成功中标许昌市数字5G乡村振兴、沪渝高速汉宜段等项目。

(四)新赛道业务进一步提升发展动能

金融产业加快突破新兴业务,数字金融业务取得了较好成绩。能源产业保持良好发展势头,把握“迎峰度夏”机遇,狠抓终端市场突破,以央企燃供改革为契机,借力全国煤炭交易会大会平台,成功新签华电、大唐现货增量合同150万吨。完成与中国中煤合资航运公司及“洗选筛混”企业的工商注册,新增国投曹妃甸和京唐港场地交货业务,增强了电煤的灵活调配能力。酒店产业加强差异化、精细化运营,实施“一店一策”,铂瑞品牌酒店锚定高规格活动巩固高端品牌形象,铂瑞、铂派酒店与近30家航司建立长期战略合作。汽车产业加快拓展上下游客户。抢抓新能源汽车出口机遇,拓展客户、打通链路。发挥海外资源及链路配置优势,与头部汽车集团在中东、北非等地区合作拓展大型集团客户资源,建立专属出海销售渠道。

四、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息。

□适用√不适用

五、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用√不适用

(二)财务报表

合并资产负债表			
2025年9月30日			
编制单位:绿地控股集团股份有限公司	单位:元 币种:人民币	审计类型:未经审计	

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
流动资产:		
货币资金	21,425,801,244.12	25,862,123,269.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,352,056,213.23	7,426,487,284.63
衍生金融资产	3,107,729.44	6,381,051.07
应收票据	500,436,315.09	566,789,556.35
应收账款	69,691,679,153.19	67,193,905,561.05
应收款项融资	116,254,494.22	170,970,724.69
预付款项	14,961,702,463.71	14,077,390,039.66
应收保费		
应收分保账款		
应收合同资产		
其他应收款	93,126,032,453.81	105,082,124,738.49
其中:应收利息	3,828,686.56	
应收股利	468,816,465.48	464,161,671.53
买入返售金融资产		
存货	482,056,462,282.97	502,551,500,060.40
合同资产		
其中:数据资源		
持有待售资产	155,495,041,870.00	140,573,837,810.01
一年内到期的非流动资产	2,514,068,593.89	2,365,145,986.37
其他流动资产	23,487,273,280.02	23,988,457,976.41
流动资产合计	870,529,913,094.69	912,055,882,263.10
非流动资产:		
发放贷款和垫款	3,169,278,492.21	2,501,705,976.36
债权投资	392,462,417.83	469,778,113.47
其他债权投资	12,123,501,570.99	13,307,476,076.43
长期应收款	4,170,385,561.33	4,579,877,023.16
长期股权投资	38,430,851,638.99	39,380,025,447.69
其他权益工具投资	4,809,027,009.26	4,911,152,378.82
其他非流动金融资产	5,151,788,956.57	5,587,080,774.81
投资性房地产	14,482,672,634.88	15,885,753,690.90
固定资产	41,883,329,509.94	42,553,999,844.56
在建工程	4,114,595,700.08	3,947,224,472.50
生产性生物资产	13,050,277.10	13,760,673.57
使用权资产	4,880,817,939.41	5,187,032,681.10
无形资产	12,269,903,778.50	12,508,515,419.75
其中:数据资源		
开发支出	3,167,907.63	3,061,327.57
其中:数据资源		
长期待摊费用	2,276,620,792.70	2,276,620,792.70
前期差错更正	443,728,887.52	522,177,662.19
递延所得税资产	18,856,271,501.25	18,501,599,797.41
其他非流动资产	13,449,697,635.01	13,753,141,399.26
非流动资产合计	182,947,323,111.10	187,852,234,552.25
资产总计	1,053,477,246,305.79	1,099,908,116,815.35
流动负债:		
短期借款	38,214,760,849.20	37,303,219,607.01
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	517,571.38	157,866.94
应付账款	7,015,023,613.07	6,679,595,907.38
应付合同负债	325,738,659,112.90	345,108,583,749.54
预收款项	828,925,156.29	673,907,498.20
应付职工薪酬	183,426,024,075.69	189,946,732,581.85
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放	5,485,676,114.47	4,030,586,119.21
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付利息	1,052,417,459.62	2,413,287,171.33
应付债券	17,560,996,296.30	16,373,152,249.27
应付股利	86,240,821,499.55	98,686,100,968.77
应付利息	2,998,953,388.38	2,503,683,100.42
其他应付款	839,959,955.00	842,149,796.46
应付手续费及佣金		
应付保险款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	73,630,403,946.97	80,386,813,731.85
其他流动负债	27,586,007,813.12	29,936,166,652.21
流动负债合计	807,680,233,510.56	853,739,065,742.50
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	73,467,228,022.49	69,866,093,067.43
应付债券	26,328,378,595.52	26,003,798,004.74
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	6,456,419,256.27	5,240,568,176.96
长期应付款	11,154,770,667.50	10,383,879,011.44
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,194,602,402.23	1,183,825,706.37
递延收益	735,801,405.85	787,519,998.68
递延所得税负债	3,108,250,736.69	2,948,501,218.73
其他非流动负债	12,724,908,882.17	10,552,963,231.25
非流动负债合计	135,370,352,068.52	126,967,148,413.60
负债合计	943,050,585,579.08	980,706,212,158.10
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	14,054,218,314.00	14,054,218,314.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	10,176,590,286.03	10,144,378,748.41
盈余公积		
减:库存股		
其他综合收益	-3,728,220,504.66	-3,880,283,161.72
专项储备	1,266,946,409.33	1,467,020,489.06
未分配利润	6,782,152,925.99	6,783,152,925.99
一般风险准备		
未分配利润	28,739,097,033.01	35,453,147,494.33
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	57,290,784,463.70	64,021,534,810.07
少数股东权益	53,135,876,263.01	55,180,369,847.18
所有者权益(或股东权益)合计	110,426,660,726.71	119,201,904,657.25
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,053,477,246,305.79	1,099,908,116,815.35

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			2,237,575,488.94
一年内到期的非流动负债	73,630,483,964.97		80,386,483,573.85
其他流动负债	27,586,007,813.12		29,836,166,652.21
流动负债合计	807,680,233,515.56		853,739,063,742.50
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	73,767,228,022.49		69,866,093,067.43
应付债券	26,528,370,595.52		26,003,798,004.74
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	6,456,419,256.27		5,240,568,176.96
长期应付款	11,154,770,677.30		10,383,879,011.44
长期应付职工薪酬			
预计负债	1,194,602,492.23		1,183,825,706.37
递延收益	735,801,485.85		787,519,998.68
递延所得税负债	3,188,250,736.69		2,948,561,218.73
其他非流动负债	12,724,900,802.17		10,552,363,231.25
非流动负债合计	138,370,332,688.52		126,967,484,815.60
负债合计	943,050,565,579.08		980,706,212,158.10
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	14,054,218,314.00		14,054,218,314.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	10,176,590,286.03		10,140,378,748.41
减:库存股			
其他综合收益	-3,728,220,504.66		-3,880,283,161.72
专项储备	1,266,946,939.66		1,672,920,489.06
盈余公积	6,782,152,925.99		6,782,152,925.99
未分配利润			
少数股东权益	28,739,097,033.01		35,453,437,494.33
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	57,290,784,463.70		64,047,534,810.07
少数股东权益	53,135,876,263.01		55,180,369,847.18
所有者权益(或股东权益)合计	110,426,660,726.71		119,207,904,657.25
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,053,477,236,305.79		1,099,983,868,153.35
公司负责人:张玉良 主管会计工作负责人:姜威 会计机构负责人:			