

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 2019 年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	6
四、	附录	11

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 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
叶华成	副董事长	工作原因	全卓伟

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、公司基本情况

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	1,081,022,915,421.19	1,036,545,456,299.88	4.29
归属于上市公司股东的净资产	74,566,789,691.47	70,104,306,255.32	9.22
	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	2,153,203,883.81	4,589,707,023.66	-53.09
	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	90,384,677,432.10	74,751,876,696.65	20.91
归属于上市公司股东的净利润	4,407,421,317.41	3,489,977,985.54	26.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,296,720,127.39	3,567,874,843.76	20.43
加权平均净资产收益率(%)	6.29	5.43	增加0.86个百分点
基本每股收益(元/股)	0.36	0.29	24.14
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.29	24.14

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	320,350.26	
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	19,611,897.24	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	323,782,623.83	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,875,493.41	
少数股东权益影响额（税后）	5,050,846.37	
所得税影响额	-37,189,034.27	
合计	110,701,190.02	

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）		134,564				
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	2,769,760,000	其他
上海地产（集团）有限公司	3,142,164,770	25.82	0	无	0	国有法人
上海城投（集团）有限公司	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	353,449,558	2.90	0	无	0	国有法人
上海市天宸股份有限公司	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	228,845,119	1.88	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	76,792,256	0.63	0	无	0	其他
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	40,052,636	0.33	0	无	0	其他
中国工商银行—上证50交易型开放式指数证券投资基金	31,157,094	0.26	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	30,617,756	0.25	0	无	0	其他
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	228,845,119	人民币普通股	228,845,119			
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	76,792,256	人民币普通股	76,792,256			
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	40,052,636	人民币普通股	40,052,636			
中国工商银行—上证50交易型开放式指数证券投资基金	31,157,094	人民币普通股	31,157,094			
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	30,617,756	人民币普通股	30,617,756			
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

2019 年一季度，为顶住经济下行压力，国家着力实施逆周期调控，并持续扩大改革开放、优化营商环境，宏观经济运行出现积极变化，市场信心显著增强，市场复苏的速度和强度均超出预期，集中表现为：市场资金面进一步宽松；股市出现阶段性上涨行情；房地产总体方向明确、稳字当头、信号积极，部分城市调控有所放松，春节后市场明显回暖，特别是土地市场快速反弹。在这种背景下，公司围绕迈向“双万亿规模”的目标，着力在“进取、精准、落地、提升”上下功夫，以奔跑、奋斗、追梦的状态，狠抓全年工作开局，总体实现了“开门红”：主要经济指标稳中快进；房地产主业销售业绩大幅增长，项目拓展成果显著，健康宅、科技宅等研发创新工作快速推进；大基建、大金融、大消费等多元产业继续保持了较好的发展势头，一系列重点工作有力有序推进。

（一）主要经济指标实现平稳较快增长

一季度，公司保持了“稳中快进”的发展势头。共实现营业收入 904 亿元，同比增长 21%，其中：房地产主业实现营业收入 362 亿元，同比增长 16%；基建产业实现营业收入 459 亿元，同比增长 33%。实现利润总额 82 亿元，同比增长 52%；归属于上市公司股东的净利润 44 亿元，同比增长 26%。实现经营性现金流量净额 22 亿元，持续为正。

（二）房地产主业紧贴市场，抢抓机遇，实现了较快发展

一季度，在政策调整、金融宽松、调控放松、预期改善等“一揽子综合因素”的影响和带动下，国内房地产市场景气度逐渐反弹回升。公司房地产主业因时顺势、快速行动，抢抓市场回暖的机遇，全力推进各项重点工作，不断推动创新转型，总体实现了较快的发展。

1. 销售业绩快速增长。一季度，公司房地产主业围绕销售目标，广泛开展“春节不打烊”、“抓返乡置业”等主题行动，“从头开始”狠抓销售业绩。与此同时，着力推进大单销售、库存去化等重点工作，取得了积极成效。累计实现合同销售金额 694 亿元，同比增长 43%；合同销售面积 599 万平方米，同比增长 45%；回款 563 亿元，回款率 81%。

2. 项目拓展成效显著。聚焦一二线重点城市、区域中心城市和地级市高铁站等成长性地区，大力推进项目拓展。累计新增项目 25 个，权益土地面积 419 万平方米，权益计容建筑面积 806 万平方米，权益土地款 224 亿元，总体成效较为显著。

3. 项目运营继续加强。以“提增有效产能、提高周转效率、强化过程管控、强化降本增效”为工作导向，着力加强项目运营管控，提升运营效率和质量。特别是面对回暖的市场环境，抢抓工期，确保供应提速保量。一季度，新开工面积 1315 万平方米，竣工备案面积 150 万平方米，新增可售供应面积 413 万平方米。此外，继续加强了目标成本管理，强化了安全生产和质量管理。

4. 技术研发不断提升。以产品力提升为中心，全面加强技术管理和研发创新。围绕“提供现代生活方式”的要求，在住宅领域积极打造引领行业的“绿健百科”（绿色、健康、百年、科技）标准体系。研究制定“绿地健康宅”、“绿地科技宅”指导手册。此外，还形成了会展项目标准手册和开放式商业中心模式手册。

（三）多元产业加快发展，协同效应进一步增强

今年以来，大基建、大金融、大消费等多元产业着力提升产业能级，继续保持了较好发展势头，行业地位进一步提高，协同效应进一步增强。

1. 大基建产业

总体业绩平稳较快增长。一季度，公司大基建产业把握国家加大基础设施“补短板”的契机，积极发挥企业自身的相对优势，进一步扩大业务规模，提升科技水平，增强核心竞争力。共实现营业收入 459 亿元，同比增长 33%；新签合同金额 901 亿元，同比增长 47%。**产业版图继续扩展。**通过混合所有制改革方式，成功收购河南省公路工程局集团，进一步完善了产业链布局，提升了专业能力。**科技水平不断提高。**着力加强绿色建筑、智能建筑和装配式建筑的落地应用。其中，江苏省率先设立了绿色智能建造生产基地，进行了有益的探索。**机制改革深入推进。**天津建工顺利完成职工持股工作。其他基建单位也纷纷在混合所有制框架内，进一步优化激励机制，提升企业发展的动力和活力。

2. 大金融产业

一季度，公司大金融产业抓住股市上涨等有利条件，加大业务经营力度，加快重点工作推进，实现利润总额 11 亿元，同比增长超过 100%。**抓业务经营。**大力推进债权、股权等主要业务经营工作。**抓社会募资。**加大市场拓展力度，进一步提升市场化募资水平。**抓专项基金。**积极推进各类主题投资基金设立工作。**抓重大项目。**继续推进重大资本运作项目。

3. 大消费产业

商贸产业。着力提高贸易港建设运营水平，一季度先后新签日本 LAOX 等优质商户 8 家，举办多场新品名品发布活动、采购对接会及推广会。积极推动贸易港向全国延伸布局，西安贸易港、天津贸易港等先后开工建设。扩大进口贸易品类，进一步放大国际贸易业务规模。着力加快零售门店拓展，筹备开业 G-super 门店 6 家，持续提升门店的经营质量和效益，提升零售业务发展能级。

酒店旅游产业。持续推进酒店开业和轻资产管理输出，越南海防铂派酒店顺利开业，并先后与泰国暹罗地产、新加坡德伟地产、BNR 亚洲控股等 3 家海外开发商签署一揽子酒店管理协议。积极发展公寓租赁业务，对外发布铂瑞服务公寓、铂骊服务公寓、铂派青年公寓、铂派企业公寓等四大公寓品牌。积极推进旅游目的地运营业务，初步选定了一批项目并推进了前期工作。继续推进会展业发展，与汉诺威公司成立合资会展公司。

4. 新兴产业

科创产业。着力提升现有科创中心招商运营水平，积极推动成立合资园区运营管理公司。积极组建“绿地科创基金”，投资有潜力的科创项目，发展科创产业。**康养产业。**持续推进康养居项目建设，一季度正式开业 2 家，落成交付 1 家。大力推进会籍产品销售。积极探索新的康养业态和商业模式。

（四）投资并购成效显著

今年以来，公司投资并购成效显著。在房地产主业领域，成功收购了中民投上海董家渡项目；在基建产业领域，成功收购了河南省公路工程局集团，并积极接洽多地国企混改项目；在旅游产业领域，成功投资控股了上航国旅。

（五）综合管理水平进一步提升

优化调整考核制度。全面改革公司考核管理办法，使考核导向更加尖锐鲜明、考核结果更加公平公正，并进一步强化了考核结果与中层干部职务升降的挂钩程度。**加强融资和资金管理。**加大融资工作力度，多渠道筹措资金，成功发行 6.5 亿美元债。着力加强银企合作，加强融资管理。**优化相关工作机制。**建立重点工作推进落实机制，进行过程管理和节点管理。建立业务指导意见通报制度，不断增强业务指导的针对性和有效性。**推进党建和文化建设。**

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

科目	本报告期末	上年度末	变动比例 (%)	变动原因说明
交易性金融资产	8,110,162,805.73			执行新金融工具准则,列报科目变更
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,416,539,278.44		执行新金融工具准则,列报科目变更
预付款项	70,019,159,315.74	52,441,437,089.38	33.52	预付工程款等增加
一年内到期的非流动资产	5,081,565,223.42	7,923,606,907.45	-35.87	房地产基金到期收回
债权投资	961,537,161.95			执行新金融工具准则,列报科目变更
可供出售金融资产		8,449,890,573.64		执行新金融工具准则,列报科目变更
其他债权投资	4,544,900,813.71			执行新金融工具准则,列报科目变更
持有至到期投资		507,606,209.14		执行新金融工具准则,列报科目变更
其他权益工具投资	1,525,037,166.25			执行新金融工具准则,列报科目变更
其他非流动金融资产	3,357,837,175.37			执行新金融工具准则,列报科目变更
应付职工薪酬	591,185,376.89	859,323,056.14	-31.20	计提职工薪酬的发放
其他流动负债	13,483,384,075.17	10,194,021,234.67	32.27	报告期内一年期债券的发行
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
管理费用	3,072,113,975.06	2,258,178,050.77	36.04	业务规模扩大导致管理费用相应增长
财务费用	605,351,408.96	344,138,249.09	75.90	利息支出增加
投资收益	338,538,276.01	509,232,936.39	-33.52	来自联营及合营企业利润的减少
公允价值变动收益	1,151,101,840.12	181,126,804.58	535.52	交易性金融资产的公允价值变动导致的
营业外支出	250,865,689.97	187,559,111.77	33.75	补偿款和违约金的增加
所得税费用	2,420,175,476.93	1,275,535,379.20	89.74	利润总额的增加导致计提所得税的增加
经营活动产生的现金流量净额	2,153,203,883.81	4,589,707,023.66	-53.09	新增土地储备增加
筹资活动产生的现金流量净额	-2,086,952,531.30	-11,689,828,426.46	82.15	去年同期还款金额较大

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公司非公开发行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；2017年2月17日、2018年1月31日、2019年2月18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。目前上述非公开发行A股股票事宜尚处于中国证监会审核过程中。

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集团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。

3.4 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	2019年4月19日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	76,584,993,649.73	81,019,559,955.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,110,162,805.73	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,416,539,278.44
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	73,077,320,271.97	63,205,248,021.59
其中:应收票据	1,874,753,816.58	1,794,782,562.31
应收账款	71,202,566,455.39	61,410,465,459.28
预付款项	70,019,159,315.74	52,441,437,089.38
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	107,415,793,009.24	96,764,938,384.27
其中:应收利息	56,828,464.44	197,068,240.07
应收股利	301,570,863.92	207,638,706.73
买入返售金融资产		
存货	603,232,783,890.94	595,496,771,509.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,081,565,223.42	7,923,606,907.45
其他流动资产	24,383,289,712.92	23,194,875,906.12
流动资产合计	967,905,067,879.69	927,462,977,052.62
非流动资产:		
发放贷款和垫款	331,935,834.17	436,586,413.85
债权投资	961,537,161.95	
可供出售金融资产		8,449,890,573.64
其他债权投资	4,544,900,813.71	
持有至到期投资		507,606,209.14
长期应收款	4,349,953,836.68	4,120,507,292.67
长期股权投资	20,007,409,460.75	18,624,317,817.34
其他权益工具投资	1,525,037,166.25	

其他非流动金融资产	3,357,837,175.37	
投资性房地产	22,085,421,984.38	22,283,775,138.27
固定资产	25,683,665,907.07	25,409,162,519.93
在建工程	1,608,602,263.61	1,603,661,809.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,587,924,816.02	1,564,715,507.91
开发支出	1,587,356.07	
商誉	1,967,702,960.60	1,967,618,540.60
长期待摊费用	2,123,084,508.65	1,869,949,967.31
递延所得税资产	14,117,720,477.84	14,139,584,625.50
其他非流动资产	8,863,525,818.38	8,105,102,831.11
非流动资产合计	113,117,847,541.50	109,082,479,247.26
资产总计	1,081,022,915,421.19	1,036,545,456,299.88
流动负债：		
短期借款	22,002,353,454.33	18,166,177,592.17
向中央银行借款		
拆入资金	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	859,300.00	
应付票据及应付账款	179,406,539,657.13	174,073,353,415.00
预收款项	356,328,734,003.44	338,230,030,380.28
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	591,185,376.89	859,323,056.14
应交税费	20,514,512,415.63	20,342,899,368.42
其他应付款	110,377,315,823.52	109,622,116,616.93
其中：应付利息	423,119,061.40	1,337,035,325.76
应付股利	384,826,785.42	300,185,453.46
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	56,651,707,994.55	75,628,105,668.36
其他流动负债	13,483,384,075.17	10,194,021,234.67
流动负债合计	759,456,592,100.66	747,216,027,331.97

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	155,702,940,345.66	132,834,847,380.96
应付债券	45,296,530,534.67	41,557,153,365.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,048,117,745.85	1,111,306,670.84
预计负债	196,084,885.41	201,220,736.68
递延收益	960,273,542.19	949,529,455.25
递延所得税负债	2,715,922,486.77	2,506,788,396.78
其他非流动负债	1,271,025,553.11	1,242,731,140.05
非流动负债合计	207,190,895,093.66	180,403,577,146.02
负债合计	966,647,487,194.32	927,619,604,477.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	12,168,154,385.00	12,168,154,385.00
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	10,073,008,232.00	10,073,008,201.42
减：库存股		
其他综合收益	-2,811,160,464.20	-3,105,646,948.29
专项储备	374,410.63	375,056.83
盈余公积	4,442,453,293.64	4,442,563,344.64
一般风险准备		
未分配利润	48,693,959,834.40	44,525,852,215.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	74,566,789,691.47	70,104,306,255.32
少数股东权益	39,808,638,535.40	38,821,545,566.57
所有者权益（或股东权益）合计	114,375,428,226.87	108,925,851,821.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,081,022,915,421.19	1,036,545,456,299.88

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

母公司资产负债表

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	4,734,637.55	1,456,181.75
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中:应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	4,561,681,078.61	4,561,681,078.61
其中:应收利息		
应收股利	4,561,681,078.61	4,561,681,078.61
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,386.04	1,386.04
流动资产合计	4,566,417,102.20	4,563,138,646.40
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		624,489,800.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	77,056,539,800.00	76,432,050,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	77,056,539,800.00	77,056,539,800.00
资产总计	81,622,956,902.20	81,619,678,446.40
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	9,226,821,537.49	9,125,134,870.82
其中：应付利息		
应付股利	11,794,900.00	11,794,900.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	9,226,821,537.49	9,125,134,870.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	9,226,821,537.49	9,125,134,870.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	12,168,154,385.00	12,168,154,385.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

2019 年第一季度报告

资本公积	54,563,895,615.00	54,563,895,615.00
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	1,428,020,164.51	1,428,020,164.51
未分配利润	4,236,065,200.20	4,334,473,411.07
所有者权益（或股东权益）合计	72,396,135,364.71	72,494,543,575.58
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	81,622,956,902.20	81,619,678,446.40

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

合并利润表

2019年1—3月

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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	90,469,240,275.50	74,834,300,643.78
其中：营业收入	90,384,677,432.10	74,751,876,696.65
利息收入	77,936,252.05	81,848,098.08
已赚保费		
手续费及佣金收入	6,626,591.35	575,849.05
二、营业总成本	83,589,996,592.36	70,115,788,352.75
其中：营业成本	76,645,616,410.72	63,876,426,173.61
利息支出	1,246,875.01	4,101,562.51
手续费及佣金支出	9,909.98	9,936.06
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,674,370,026.33	2,056,249,985.84
销售费用	1,525,813,698.95	1,670,473,420.74
管理费用	3,072,113,975.06	2,258,178,050.77
研发费用	17,043,779.93	
财务费用	605,351,408.96	344,138,249.09
其中：利息费用	979,426,332.42	686,968,577.41
利息收入	191,858,711.12	123,318,952.89
资产减值损失	48,430,507.42	-93,789,025.87
信用减值损失		
加：其他收益	2,364,748.60	2,016,608.86
投资收益（损失以“-”号填列）	338,538,276.01	509,232,936.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,699,729.02	116,544,919.38
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,151,101,840.12	181,126,804.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	320,350.26	-41,549.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,371,568,898.13	5,410,847,090.96
加：营业外收入	67,237,345.53	152,104,495.19
减：营业外支出	250,865,689.97	187,559,111.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,187,940,553.69	5,375,392,474.38
减：所得税费用	2,420,175,476.93	1,275,535,379.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,767,765,076.76	4,099,857,095.18

(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,767,765,076.76	4,099,857,095.18
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,407,421,317.41	3,489,977,985.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,360,343,759.35	609,879,109.64
六、其他综合收益的税后净额	57,272,557.84	59,488,791.02
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	57,343,961.25	59,496,071.43
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-19,706,917.42	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-19,706,917.42	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	77,050,878.67	59,496,071.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-126,027,306.81
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额	77,050,878.67	185,523,378.24
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-71,403.41	-7,280.41
七、综合收益总额	5,825,037,634.60	4,159,345,886.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,464,765,278.66	3,549,474,056.97
归属于少数股东的综合收益总额	1,360,272,355.94	609,871,829.23
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.36	0.29
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.36	0.29

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

母公司利润表

2019年1—3月

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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	9,200.00	9,200.00
研发费用		
财务费用	98,399,010.87	98,393,666.89
其中：利息费用	98,400,000.00	98,400,000.00
利息收入	3,444.13	7,428.11
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-98,408,210.87	-98,402,866.89
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-98,408,210.87	-98,402,866.89
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-98,408,210.87	-98,402,866.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-98,408,210.87	-98,402,866.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-98,408,210.87	-98,402,866.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

合并现金流量表

2019年1—3月

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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	125,262,027,345.36	98,852,533,138.96
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		78,919,682.39
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	77,319,435.23	102,118,747.34
收到其他与经营活动有关的现金	35,965,250,813.55	35,872,561,978.47
经营活动现金流入小计	161,304,597,594.14	134,906,133,547.16
购买商品、接受劳务支付的现金	104,271,129,232.18	79,858,504,854.10
客户贷款及垫款净增加额		150,963,212.73
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		4,034,813.46
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,286,158,192.97	4,167,010,056.48
支付的各项税费	7,528,562,064.28	8,496,603,935.07
支付其他与经营活动有关的现金	44,065,544,220.90	37,639,309,651.66
经营活动现金流出小计	159,151,393,710.33	130,316,426,523.50
经营活动产生的现金流量净额	2,153,203,883.81	4,589,707,023.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,974,146,401.75	2,894,930,996.85
取得投资收益收到的现金	552,238,013.38	430,395,881.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,009,238.00	1,043,453.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		771,826,801.88

收到其他与投资活动有关的现金	3,262,359,630.07	2,080,028,021.32
投资活动现金流入小计	7,789,753,283.20	6,178,225,155.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,110,063,598.82	1,147,831,070.90
投资支付的现金	4,302,827,674.58	4,128,578,419.60
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,807,721,028.31
支付其他与投资活动有关的现金	5,829,613,911.81	3,861,223,053.89
投资活动现金流出小计	12,242,505,185.21	11,945,353,572.70
投资活动产生的现金流量净额	-4,452,751,902.01	-5,767,128,417.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	925,339,831.56	1,588,368,544.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	925,339,831.56	1,588,368,544.75
取得借款收到的现金	25,991,362,300.00	23,159,960,464.20
发行债券收到的现金	4,355,169,200.00	5,859,175,092.50
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	31,271,871,331.56	30,607,504,101.45
偿还债务支付的现金	27,755,147,666.94	37,585,262,361.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,556,713,151.96	4,325,224,753.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	789,694,095.33	93,307,950.16
支付其他与筹资活动有关的现金	1,046,963,043.96	386,845,412.59
筹资活动现金流出小计	33,358,823,862.86	42,297,332,527.91
筹资活动产生的现金流量净额	-2,086,952,531.30	-11,689,828,426.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-48,065,756.37	-80,109,593.95
五、现金及现金等价物净增加额	-4,434,566,305.87	-12,947,359,414.13
加：期初现金及现金等价物余额	69,703,316,986.29	65,007,151,952.36
六、期末现金及现金等价物余额	65,268,750,680.42	52,059,792,538.23

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

母公司现金流量表

2019年1—3月

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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	503,828,880.39	213,440,465.27
经营活动现金流入小计	503,828,880.39	213,440,465.27
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	2,138,769.59	
支付其他与经营活动有关的现金	400,011,655.00	6,215,395.00
经营活动现金流出小计	402,150,424.59	6,215,395.00
经营活动产生的现金流量净额	101,678,455.80	207,225,070.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,400,000.00	207,227,937.16
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	98,400,000.00	207,227,937.16
筹资活动产生的现金流量净额	-98,400,000.00	-207,227,937.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,278,455.80	-2,866.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,456,181.75	3,327,243.91
六、期末现金及现金等价物余额	4,734,637.55	3,324,377.02

法定代表人：张玉良 主管会计工作负责人：张蕴 会计机构负责人：吴正奎

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	81,019,559,955.60	81,019,559,955.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		8,138,229,748.25	8,138,229,748.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,416,539,278.44		-7,416,539,278.44
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	63,205,248,021.59	63,205,248,021.59	
其中:应收票据	1,794,782,562.31	1,794,782,562.31	
应收账款	61,410,465,459.28	61,410,465,459.28	
预付款项	52,441,437,089.38	52,441,437,089.38	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	96,764,938,384.27	96,764,938,384.27	
其中:应收利息	197,068,240.07	197,068,240.07	
应收股利	207,638,706.73	207,638,706.73	
买入返售金融资产			
存货	595,496,771,509.77	595,496,771,509.77	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	7,923,606,907.45	7,748,706,907.45	-174,900,000.00
其他流动资产	23,194,875,906.12	23,164,676,440.08	-30,199,466.04
流动资产合计	927,462,977,052.62	927,979,568,056.39	516,591,003.77
非流动资产:			
发放贷款和垫款	436,586,413.85	436,586,413.85	
债权投资		1,060,769,290.14	1,060,769,290.14
可供出售金融资产	8,449,890,573.64		-8,449,890,573.64
其他债权投资		2,441,073,220.54	2,441,073,220.54
持有至到期投资	507,606,209.14		-507,606,209.14
长期应收款	4,120,507,292.67	4,120,507,292.67	
长期股权投资	18,624,317,817.34	18,624,317,817.34	
其他权益工具投资		1,548,039,339.55	1,548,039,339.55

其他非流动金融资产		3,313,102,623.20	3,313,102,623.20
投资性房地产	22,283,775,138.27	22,283,775,138.27	
固定资产	25,409,162,519.93	25,409,162,519.93	
在建工程	1,603,661,809.99	1,603,661,809.99	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,564,715,507.91	1,564,715,507.91	
开发支出			
商誉	1,967,618,540.60	1,967,618,540.60	
长期待摊费用	1,869,949,967.31	1,869,949,967.31	
递延所得税资产	14,139,584,625.50	14,142,390,011.12	2,805,385.62
其他非流动资产	8,105,102,831.11	8,284,790,475.55	179,687,644.44
非流动资产合计	109,082,479,247.26	108,670,459,967.97	-412,019,279.29
资产总计	1,036,545,456,299.88	1,036,650,028,024.36	104,571,724.48
流动负债：			
短期借款	18,166,177,592.17	18,166,177,592.17	
向中央银行借款			
拆入资金	100,000,000.00	100,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	174,073,353,415.00	174,073,353,415.00	
预收款项	338,230,030,380.28	338,230,030,380.28	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	859,323,056.14	859,323,056.14	
应交税费	20,342,899,368.42	20,342,899,368.42	
其他应付款	109,622,116,616.93	109,622,116,616.93	
其中：应付利息	1,337,035,325.76	1,337,035,325.76	
应付股利	300,185,453.46	300,185,453.46	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	75,628,105,668.36	75,628,105,668.36	
其他流动负债	10,194,021,234.67	10,194,021,234.67	
流动负债合计	747,216,027,331.97	747,216,027,331.97	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	132,834,847,380.96	132,834,847,380.96	
应付债券	41,557,153,365.46	41,557,153,365.46	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,111,306,670.84	1,111,306,670.84	
预计负债	201,220,736.68	201,220,736.68	
递延收益	949,529,455.25	960,334,446.34	10,804,991.09
递延所得税负债	2,506,788,396.78	3,175,619,270.11	668,830,873.33
其他非流动负债	1,242,731,140.05	1,242,731,140.05	
非流动负债合计	180,403,577,146.02	181,083,213,010.44	679,635,864.42
负债合计	927,619,604,477.99	928,299,240,342.41	679,635,864.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	12,168,154,385.00	12,168,154,385.00	
其他权益工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
资本公积	10,073,008,201.42	10,073,008,201.42	
减：库存股			
其他综合收益	-3,105,646,948.29	-3,105,646,948.29	
专项储备	375,056.83	375,056.83	
盈余公积	4,442,563,344.64	4,442,563,344.64	
一般风险准备			
未分配利润	44,525,852,215.72	43,847,795,667.97	-678,056,547.75
归属于母公司所有者权益合计	70,104,306,255.32	69,426,249,707.57	-678,056,547.75
少数股东权益	38,821,545,566.57	38,924,537,974.38	102,992,407.81
所有者权益（或股东权益）合计	108,925,851,821.89	108,350,787,681.95	-575,064,139.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,036,545,456,299.88	1,036,650,028,024.36	104,571,724.48

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部相关规定，公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则。首次执行新金融工具准则，对公司财务报表科目影响如下：不再使用“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“可供出售金融资产”、“持有至到期投资”科目；新增使用“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他债权投资”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”科目。具体如上表所示。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,456,181.75	1,456,181.75	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	4,561,681,078.61	4,561,681,078.61	
其中: 应收利息			
应收股利	4,561,681,078.61	4,561,681,078.61	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,386.04	1,386.04	
流动资产合计	4,563,138,646.40	4,563,138,646.40	
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	624,489,800.00		-624,489,800.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	76,432,050,000.00	77,056,539,800.00	624,489,800.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计	77,056,539,800.00	77,056,539,800.00	
资产总计	81,619,678,446.40	81,619,678,446.40	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款	9,125,134,870.82	9,125,134,870.82	
其中：应付利息			
应付股利	11,794,900.00	11,794,900.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	9,125,134,870.82	9,125,134,870.82	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	9,125,134,870.82	9,125,134,870.82	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	12,168,154,385.00	12,168,154,385.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	54,563,895,615.00	54,563,895,615.00	
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	1,428,020,164.51	1,428,020,164.51	

未分配利润	4,334,473,411.07	4,334,473,411.07	
所有者权益（或股东权益）合计	72,494,543,575.58	72,494,543,575.58	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81,619,678,446.40	81,619,678,446.40	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

根据财政部相关规定，公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则。首次执行新金融工具准则，对公司财务报表科目影响如下：不再使用“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“可供出售金融资产”、“持有至到期投资”科目；新增使用“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他债权投资”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”科目。具体如上表所示。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

根据财政部相关规定，公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则。由于采用新准则，根据相关金融产品的风险评估、估值报告及损失模型，相应调整期初未分配利润。

4.4 审计报告

适用 不适用