

绿地控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证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，并承担相应的法律责任。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书及上一报告期所提示的风险无变化。风险在募集说明书中“风险因素”章节列举，请投资者注意阅读。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	11
五、 偿债计划.....	12
六、 专项偿债账户设置情况.....	12
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	12
八、 受托管理人履职情况.....	12
第三节 业务经营和公司治理情况.....	13
一、 公司业务和经营情况.....	13
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 主要会计数据和财务指标.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 对外担保情况—审计报告辅助.....	25
第五节 重大事项.....	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	25
二、 关于破产相关事项.....	30
三、 关于司法机关调查事项.....	30
四、 其他重大事项的信息披露.....	30
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33

附件一：	发行人财务报表.....	33
附件二：	担保人财务报表.....	46

释义

发行人/公司/绿地集团/本公司	指	绿地控股集团有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
中信证券/债券受托管理人/牵头主承销商	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的合格投资者
《账户及资金监管协议》	指	本期债券账户及资金监管协议
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	《绿地控股集团有限公司章程》
报告期	指	2020 年 1 月 1 日到 2020 年 12 月 31 日
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
绿地控股	指	绿地控股集团股份有限公司
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务
连带责任担保	指	当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的一种担保方式，如果在保证期间内，债权人依法向连带责任保证人请求承担保证责任，保证人不得拒绝
银行授信	指	商业银行向非金融机构客户提供的资金，或者对客户在有关经济活动中可能产生的赔偿、支付责任做出的保证，包括贷款、贸易融资、票据融资、融资租赁、透支、各项垫款等表内业务，以及票据承兑、开出信用证、保函、备用信用证、信用证保兑、债券发行担保、借款担保、有追索权的资产销售、未使用的不可撤销的贷款承诺等表外业务
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项、尤其是是关联方之间的此类款项
资金拆借	指	银行或其他金融机构之间在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	绿地控股集团有限公司
中文简称	绿地集团
外文名称（如有）	Greenland Holding Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Greenland Group
法定代表人	张玉良
注册地址	上海市江苏路 502 号 7 楼
办公地址	上海市黄浦区打浦路 700 号
办公地址的邮政编码	200023
公司网址	www.ldjt.com.cn
电子信箱	ir@ldjt.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	王晓东
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事会秘书
联系地址	上海市黄浦区打浦路 700 号
电话	021-63600606, 23296400
传真	021-53188600*6400
电子信箱	ir@ldjt.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海市打浦路 700 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：绿地控股集团股份有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：无实际控制人

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内无变化。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒ 发生变更 ☐ 未发生变更

自 2020 年 4 月，孙童先生不再担任公司执行总裁职务，改任公司副总裁职务。

2021 年 4 月 27 日起，茆君才先生不再担任公司执行总裁职务，改任公司副总裁职务。

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海浦东新区民生路 118 号滨江万科中心 9 楼
签字会计师姓名（如有）	于春波、刘美玉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175524.SH/175525.SH
债券简称	21 绿地 01/21 绿地 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、王翔驹、葛馨、潘韦豪、翟逸轩、刘顿、陈健治、袁梓哲、李炎琰、陈星名
联系电话	010-60837531

（三）资信评级机构

债券代码	175524.SH/175525.SH
债券简称	21 绿地 01/21 绿地 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

七、中介机构变更情况

无变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	175524.SH
2、债券简称	21 绿地 01
3、债券名称	绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 1 月 7 日
7、到期日	2024 年 1 月 7 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175525.SH
2、债券简称	21 绿地 02
3、债券名称	绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 1 月 7 日
7、到期日	2024 年 1 月 7 日
8、债券余额	16
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：175524.SH/175525.SH

债券简称	21 绿地 01/21 绿地 02
募集资金专项账户运作情况	以上资金使用完全通过募集资金专项账户运作，发行人及相关各方严格履行《账户及资金监管协议》约定程序，对募集资金使用进行严格监管
募集资金总额	26
募集资金期末余额	26
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“21 绿地 01”和“21 绿地 02”共募集资金 26 亿元，募集资金用于置换已到期偿付的公司债券。截至本报告出具日，“21 绿地 01”和“21 绿地 02”募集资金已全部使用完毕，全部用于置换已到期偿付的“15 绿地 01”和“15 绿地 02”，与募集说明书约定一致。募集资金完全通过专项账户运作，履行了合规程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	175524.SH/175525.SH
债券简称	21 绿地 01/21 绿地 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 12 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网 http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	不适用
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变，对投资者无影响

（二）主体评级差异

☐ 适用 ☒ 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：175524.SH/175525.SH

债券简称	21 绿地 01、21 绿地 02
其他偿债保障措施概述	为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施： （一）制定债券持有人会议规则； （二）聘请债券受托管理人； （三）设立募集资金专户； （四）严格执行资金管理计划严格的信息披露。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：175524.SH/175525.SH

债券简称	21 绿地 01、21 绿地 02
偿债计划概述	绿地控股集团有限公司在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付进行了可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司还制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：175524.SH/175525.SH

债券简称	21 绿地 01、21 绿地 02
账户资金的提取情况	募集资金完全通过专项账户运作，合规提取
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人履职情况

截至本报告出具日，21 绿地 01（175524.SH）和 21 绿地 02（175525.SH）的受托管理人中信证券股份有限公司严格按照相关法律法规履行职责，持续关注和调查了解本公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项，持续督导本公司履行信息披露义务，履行职责不存在利益冲突情形，报告期内不涉

及受托事务管理报告的披露。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司是一家总部位于中国上海的跨国经营企业，同时也是中国首家以房地产为主业并跻身《财富》世界 500 强的综合性企业集团。多年来，公司以“公众化、资本化、国际化”为导向，坚持产业经营与资本运作双轮驱动，坚持“走出去”与“引进来”同步发展，已在全球范围内形成了以房地产、基建为主业，金融、消费等综合产业并举发展的企业格局。

1. 房地产

（1）主要业务及经营模式

公司具有国家住建部批准的房地产开发一级资质。长期以来，房地产都是公司的核心主导产业。公司房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位，在住宅、超高层、大型城市综合体、高铁新城、特色小镇、会展中心、现代产业园等领域均具有较强竞争力。公司开发的房地产项目遍及全国 30 个省（直辖市、自治区）160 余座城市。与此同时，公司顺应全球化趋势，积极推进海外房地产项目拓展，已成功进入美国、英国、加拿大、澳大利亚等海外地区进行项目开发运营，积累了较为丰富的海外经营经验。2020 年度，公司实现房地产主业合同销售金额 3,584 亿元，稳居行业前列。

公司房地产项目业态多元，主要包括住宅和商办两大类。住宅项目开发完成后基本用于出售；商办项目除大部分出售外，也有部分保留用于出租及商业、酒店运营。2020 年度，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比 76%，商办占比 24%；合同销售面积中，住宅占比 83%，商办占比 17%。

（2）行业情况

①政策

2020 年，房地产政策层面前松后紧。上半年，受新冠疫情及全球经济形势影响，国内经济发展面临较大冲击，中央加大逆周期调节力度，货币政策整体表现较为宽松；各地因城施策，从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策，房地产销售、土地购置、开发投资等快速恢复，至 6 月已基本恢复正常水平。下半年，随着复工复产的推进，房地产市场快速复苏，局部出现过热情况，中央重提“房住不炒”，并于 8 月出台以“三条红线”为核心的房地产金融审慎管理制度，严控房企负债规模，同时 20 余个热点城市从限购、限贷、限售等方面升级调控政策。在融资及调控收紧等多重因素影响下，整体市场热度有所下降，核心城市市场热度表现分化。

②销售

2020 年，房地产市场整体销售表现受疫情影响较大。一季度，受疫情直接冲击，全国商品房销售面积、销售金额显著下降。二季度，随着全国逐步复工复产，市场持续恢复，销售额同比降幅逐月收窄。三季度，随着项目施工进度加快、供应增加，楼市有效需求持续释放，销售额同比增速成功转正，局部出现过热情况。四季度，随着“三条红线”政策的出台及热点城市调控升级，市场整体下行压力加大，去化承压。全年来看，全国商品房完成销售额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，仍实现了正增长，但销售增速较 2019 年明显放缓。其中，住宅销售额同比增长 10.8%，办公楼、商业营业用房销售额同比分别下降 5.3%、11.2%，分化仍然较为明显。

③土地

2020 年，土地市场呈现“抑-扬-抑”的特点。1-2 月，受疫情影响，土地市场成交规模

与上年同期相比大幅下滑。3 月后，为遏制疫情对于房地产行业的负面影响，各地加大优质土地供应，同时房企资金面因销售回暖明显好转，叠加多种促进土地交易的措施，土地市场逐渐升温，优质地块溢价率持续走高。8 月，央行出台“三条红线”政策，严控房企负债规模，同时部分城市强化土地市场管控，房企拿地积极性大幅降低，土地溢价率逐步走低，市场热度下降。全年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 1.73 万亿元，同比增长 17.4%，在大量优质地块入市拉动地价上涨的背景下再创新高。

④开发投资

2020 年 1-2 月，受疫情影响，房地产开发投资几乎陷于停顿。3 月后，随着全国复工复产、市场快速复苏，房企纷纷抢抓工程进度，房地产开发投资逐月恢复。8 月，央行“三条红线”政策出台，房企全力保供应、促销售、抓回款，房地产开发投资仍保持稳定增速。全年，全国房地产开发投资共完成 141,443 亿元，同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点；房屋新开工面积 224,433 万平方米，同比下降 1.2%；房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比下降 4.9%。

2.基建

（1）主要业务及经营模式

公司抓住中国新型城镇化及基础设施互联互通的历史性机遇，积极推进大基建板块发展，逐渐形成了房屋建设与基础设施建设并重，涵盖投资建设、工程施工、建筑装饰、建筑设计、建材生产、建材贸易、设备制造等业务领域的大基建产业集群。截至 2020 年末，公司大基建板块在建项目总金额为 9,752 亿元，其中：房屋建设业务 7,062 亿元，占比 72%；基建工程 2,285 亿元，占比 23%。

公司大基建板块具有全面的工程能力。目前，公司大基建板块具有国家认定的建筑工程施工总承包特级资质 15 项、市政公用工程施工总承包特级资质 3 项、公路工程施工总承包特级资质 1 项；具有建筑工程施工总承包一级资质 28 项、市政公用工程施工总承包一级资质 27 项，机电工程、冶金工程、公路工程、矿山工程、港口与航道工程、水利水电工程等施工总承包一级资质 22 项；具有涵盖钢结构、输变电、建筑幕墙等 18 个工程领域的专业承包一级资质 321 项，具有建筑、市政、公路行业工程设计甲级资质 22 项。

公司大基建板块具有较强的综合实力。公司下属多家基建类企业位居省级建工企业前列，获得 ENR 全球承包商 250 强、ENR 国际承包商 250 强、中国对外承包工程企业房建工程领域三十强、2020 贵州企业 100 强第 2 位、江苏省建筑业综合实力十强、江苏省建筑外经十强，中国建筑业 AAA 信用企业、中国对外承包工程 AAA 企业、全国工程建设行业 AAA 信用企业、全国工程建设行业诚信典型企业等荣誉。

公司大基建板块具有较强的科技实力。公司下属基建类企业 2020 年共获得鲁班奖 4 项、詹天佑奖 3 项、国家优质工程奖 14 项、中国钢结构金奖 13 项、中国安装之星奖 10 项、中国建筑工程装饰奖 15 项；获得国家发明专利 42 项、实用新型专利 600 余项；获得上海市、天津市科学技术进步奖各 1 项，各行业科技进步奖 33 项；主编或参编行业标准 30 部、国家标准图集 1 部；获得国家级 BIM 奖 92 项；广西建工以总分第一名荣获第五届广西自治区主席质量奖。

（2）行业情况

2020 年，突如其来的新冠疫情肆虐全球，对建筑行业劳务用工、材料供应、项目履约、成本管控、工程款回收等生产经营工作带来全方位挑战。为应对错综复杂的国际政治经济局势，中央审时度势，打出宏观经济政策组合拳，全力实现“六保”、“六稳”。基建和新基建作为补短板、稳增长、抢占新一轮经济科技发展制高点的重要抓手，被提升到新的战略高度，获得从中央到地方的大量政策倾斜，为建筑业保持平稳发展创造了有利条件。

全年，全国建筑业实现增加值 7.3 万亿元，比上年增长 3.5%，增速高于国内生产总值 1.2 个百分点，建筑业增加值占国内生产总值的比例达到 7.2%，创近 10 年新高。全年，全

国建筑业实现总产值 26.4 万亿元，同比增长 6.24%，比去年同期增长 0.56 个百分点；新签合同额 32.5 万亿元，同比增长 12.4%，比去年同期增长 6.4 个百分点。建筑业作为国民经济支柱产业地位稳固。

从细分领域看，2020 年，全国建筑业房屋建筑施工面积 149.5 亿平方米，同比增长 3.7%，增速较去年同期上升 1.38 个百分点。基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.9%，增速较去年同期下降 2.9 个百分点。其中，铁路运输业投资下降 2.2%，道路运输业投资增长 1.8%，水利管理业投资增长 4.5%，公共设施管理业投资下降 1.4%。

3.金融

（1）主要业务及经营模式

大金融是公司近年来重点布局的产业板块之一。公司牢牢立足于“投资+投行”的大资管全产业链布局，依托自身品牌及资源优势，在严控风险的前提下，逐步形成了债权业务、股权业务、资产管理和资本运作齐头并进的业务格局。

债权投资业务，主要包括房地产基金、小额贷款及融资租赁业务。房地产基金业务，面对疫情造成的诸多困难及时调整经营策略，一方面聚焦北上广深、重点省会城市和新崛起准一线城市，加大核心区域项目拓展；另一方面加大存量项目风险排查工作，确保产品按期兑付。小额贷款业务进一步发挥服务实体经济的功能，四家小贷公司重点结合不同区域需求开发新产品，特别是针对疫情开发出“抗疫贷”新产品，进一步增强了核心竞争力。融资租赁业务深耕细分行业，持续挖掘教育、医疗等潜力行业，在供应链金融上迈出重要一步。

股权投资业务，不断提升募投管退的全流程运作能力。募资方面，坚持基金化运作模式，重点发力社会化募资。投资方面，聚焦消费升级和科技创新两大主题，先后投资了一批有影响力的细分领域龙头公司。投后管理方面，将自身优势匹配到投资中，对已投资项目进行多方位赋能。退出方面，推动一批前期投资项目登陆不同层次资本市场，取得良好投资收益。

资产管理和资本运作业务，主要包括资产管理、并购重组和产业基金。一是大力抓并购业务，重点把握“健康投资+文化消费”的机会，关注医疗健康、文化娱乐、新型商旅等消费领域的成长型企业，寻找并初步储备了一批并购标的。二是联合外部机构，在公司重点发力的战略方向设立专项并购基金。三是进一步打造产融结合平台，不断挖掘和盘活公司体系内的存量资产。

同时，公司顺应数字化发展趋势，提出以数字科技重塑产业内核，并在此基础上设立绿地数科集团，升级打造不动产使用权流转平台、产业生态孵化平台和 G 优会员权益服务平台三大平台。此外，2020 年 12 月 4 日，绿地金融牵头的财团成功获得新加坡数字批发银行牌照，在获取核心牌照方面实现关键一跃。

（2）行业情况

2020 年，新冠肺炎疫情席卷全球，对各国经济造成了重大冲击。在疫情防控常态化的背景下，全球经济从下半年开始渐进复苏，但恢复到疫情前的状态仍需要一两年的时间，全年负增长已成定局。在保就业、稳增长的基调下，2020 年以来央行加码货币政策，全年 M2 和社融增速明显高于名义 GDP 增速，全年维持流动性较为充裕的局面。但随着国内疫情率先基本得到控制，央行货币政策正在从危机模式逐步回归常态化，货币政策边际上有所收敛，基调重新转向稳健中性。货币宽松的下半场将更加注重宽信用，更加注重流动性直达实体经济，避免“大水漫灌”，力求“精准滴灌”，降低实体经济融资成本。

4.消费

顺应中国消费升级的中长期趋势，公司不断推进“大消费”战略，特别是重点发展与中产阶级生活方式息息相关的中高端消费业态，主要包括商贸、酒店旅游、汽车服务等。

（1）商贸

①主要业务及经营模式

在国家推进新一轮对外开放、促进消费升级、推进贸易高质量发展、举办进口博览会等背景下，公司以绿地全球商品贸易港为核心平台，围绕引资源、扩进口、促消费，提升产业规模和发展能级，加快打造消费全产业链生态链。

高能级打造绿地全球商品贸易港核心平台。公司立足“建平台、引客商、促成交、发新品、优服务、做延伸”，整合上游采购、贸易服务、展示交易、物流仓储、零售分销等功能服务，全力打造“绿地全球商品贸易港”核心平台，使之成为国内最具规模、最具影响力及竞争力的进口商品集散地、首发地。

加速零售全国化布局。加快业务提质增效，加强营运流程标准化，优化商品丰富度，进一步提高供应链能级，积极部署智能零售，加快拓展线上业务，持续提升服务质量。截至 2020 年 12 月末，已在全国 23 个城市开业近 100 家零售门店。

抢抓海外优势资源。依托贸易港平台优势，优化全球供应链，巩固肉食、水产、水果、粮油、酒饮、休闲食品等核心品类进口规模；与法国独立珠宝品牌卡洛芙合作，以独家授权商身份推动品牌在国内首发；以展团方式组织海外 17 个轻奢小众品牌参展进博会，助力品牌落户并开业首店，同时积极推动海外供应链投资落地。

加快投拓物流项目。聚焦长三角、京津冀、成渝、长株潭、武汉、西安、郑州等重点区域，依托商贸零售全产业链布局能力，加快优质商贸物流项目拓展，提高供应链管理能力，持续培育经营能力。

②行业情况

贸易端。商务部《中国对外贸易形势报告》（2020 年秋季）指出，我国重点商品进口增势明显，进口商品结构更加优化；2020 年前十个月，消费类产品增势明显，农产品进口增长 16.4%，其中粮食、肉类（包含杂碎）、食用植物油、大豆进口量分别增长 28.5%、68.8%、2.7%和 17.7%。同时，第三届中国国际进口博览会成为疫情防控常态化条件下我国举办的一场规模最大、参展国别最多、线上线下结合的国际经贸盛会，传递出坚定扩大开放、共享中国大市场的积极信号，为实施扩大内需战略、加快形成双循环新发展格局提供了有力支撑。

消费端。根据国家统计局数据，2020 年社会消费品零售总额 39.2 万亿元，最终消费占 GDP 比重达到 54.3%，消费仍然是经济稳定运行的“压舱石”。同时，随着我国统筹推进疫情防控和经济社会发展工作取得积极成效，消费转型升级加快推进，后疫情时代消费新模式、新业态不断涌现，叠加前期各项促消费政策效果，消费市场有望延续回升态势。

（2）酒店旅游

①主要业务及经营模式

公司自 2005 年就涉足酒店旅游业，已具有相当的规模和实力。自 2018 年起，公司酒店旅游业进一步向“酒店、旅游、会展”转型升级。

酒店方面，公司现拥有“铂瑞”、“铂骊”、“铂派”、“柔和”、“魔奇”等十大品牌序列，涵盖标准酒店、特色酒店和小镇酒店三大类型，可满足商务、会议、休闲、度假等不同的细分市场的需求，品牌架构日趋完善，品牌知名度不断提升。截止 2020 年 12 月底，公司拥有营运酒店 45 家，客房总数 12246 间，其中自营酒店 30 家，海外酒店 2 家。同时，公司不断加快自主品牌输出管理步伐，积极抢占全球市场，成为了国内屈指可数的以轻资产输出拓展海外市场的酒店旅游集团。截止 2020 年 12 月底，公司投资和管理的酒店项目已遍布国内及亚洲、澳洲、美洲、欧洲、非洲等全球多国约 100 座城市。未来，公司将顺应国家“一带一路”战略，不断扩大酒店项目全球版图。此外，将继续保持同洲际、万豪（喜达屋）、美利亚等国际知名酒店管理集团的良好战略合作关系。

旅游方面，首个微旅游度假目的地于 5 月在上海三甲港正式开园；上航国旅成功落地

遵义机场全航线合作项目，成为国内首个由旅游集团独家运营百万级以上机场所有航线的全方位航旅合作项目，有望成为旅游板块新的增长点。

会展方面，在“第三届中国进口博览会”期间，十大绿地国际会展展馆正式发布；绿地巴塞罗那和绿地汉诺威两家合资会展公司各项工作正常开展；南昌国际博览中心于 4 月由绿地巴塞罗那会展公司接管，加速成为绿地会展在江西的新名片。

2020 年，公司酒店旅游板块获得了多项荣誉。其中，酒店旅游集团荣获了“中国饭店集团 60 强”、“中国最佳酒店管理集团”、“2020 年度中国最具品牌价值酒店管理公司”、“最具成长性文旅集团”、“2020 年度旅游服务业最佳雇主”等称号；铂瑞品牌荣获品致排行榜“年度最佳酒店品牌”；上航国旅荣获中国旅行社协会“旅行社品牌 20 强”称号。

②行业情况

2020 年伊始，新冠肺炎疫情席卷全国乃至全球，对酒店旅游业产生了巨大冲击。下半年，随着国内防控形势逐渐好转，酒店、旅游、会展板块的国内业务依次逐步进入恢复期，但限于国外疫情持续蔓延及国内疫情防控需要，中国出入境旅游复苏尚待时日。

疫情对民众出行的消费习惯产生了深远影响。比如，消费者对酒店卫生重视程度大幅提升；国内旅游产品明显变化，和陌生人接触少的自助游、小团游、定制游受到欢迎。疫情带来的经营压力也让行业进入新一轮洗牌期。但在此背景下，市场也孕育着机遇，如兼并整合、消费者互动、新业务模式、流程自动化和加大数据运用等等。成功捕捉发展机会的企业有望在市场恢复增长的周期中占据先机，建立竞争优势。

会展方面，从 6 月份起，国内的线下展会陆续恢复。但在疫情全球扩散蔓延的背景下，2020 年的各大展会举办方，更聚焦于其自身国内展会的招商和观众的招募。同时，疫情期间，线下展会的受阻，让在线展会需求明显提升，给行业带来了新影响。经历过此次疫情以后，会展生态圈必然有一个自我恢复和竞争提升的机会窗口，积压的企业参展观展需求，短期内也需要和将得到释放。

（3）汽车服务

①主要业务及经营模式

公司汽车服务业立足于传统 4S 店业务，始终秉承客户终身化、厂商战略化、管理集中化、员工专业化的经营理念，着力培育销售服务一体化产业链，实现规模化、集约化发展，全心全意为客户提供贴心的管家式汽车服务。2020 年，更明确了企业“高端化、高效化”的发展方向。

截至 2020 年 12 月，公司共在十九个城市设立了 44 家 4S 店，主要销售的汽车品牌包括劳斯莱斯、玛莎拉蒂、保时捷、宝马、MINI、林肯、奥迪、捷豹路虎、凯迪拉克、沃尔沃、英菲尼迪、上汽荣威、东风本田、广汽本田、广汽丰田、大众斯柯达、三菱、别克、雪佛兰、一汽马自达、长安马自达、福特、东风日产等。

②行业情况

2020 年，汽车市场呈现先抑后扬的发展态势。一季度，汽车产销受疫情影响大幅下降。二季度开始，随着疫情逐渐趋缓，全行业扎实推进复工复产，伴随各地促进汽车消费政策的持续带动，汽车市场逐步复苏，月度销量同比持续保持增长。全年，全国乘用车产销分别完成 1999.4 万辆和 2017.8 万辆，虽然同比分别下降 6.5%和 6%，但降幅比上年分别收窄 2.7 和 3.6 个百分点，总体表现好于预期。从行业发展趋势来看，伴随国民经济稳定回升，消费需求还将加快恢复，中国汽车市场总体潜力依然巨大。

（二）公司未来展望

2021 年，公司将按照“把握新发展阶段、落实新发展理念、构建新发展格局”的总体要求，增强忧患意识、机遇意识和进取意识，坚持以深化改革带动发展突围，坚持以创新引领构筑发展优势，坚持以结构优化推进整体重塑，真正“在危机中育先机、于变局中开新局”，确保实现高质量发展的良好态势，为未来五年发展开好局、起好步。

2021 年工作的总体目标：一是转型有新成效。按照“地产提质量、基建上水平、消费扩规模、金融数字化、协同增动能”的要求，持续推动转型升级，确保公司主要经济指标保持平稳较快增长。二是改革有新突破。通过混改、股权多元化等改革举措，进一步增强下属企业自我驱动、自我发展的内在动力；通过项目跟投、合伙人制等手段，充分调动积极性，形成更有活力的激励体系。三是创新有新作为。推动房地产、基建、消费、金融等产业拥抱创新科技，形成技术亮点；同时，深化商业模式创新，形成发展亮点。四是团队有新提高。聚焦核心关键岗位，优化选人用人办法，全面提升核心团队的掌控力、战斗力。五是风控有新进步。对照“三条红线”的监管要求，坚定不移降负债、去杠杆，持续优化资产负债结构，按时间表节点完成三年降档目标。

2021 年，公司重点工作如下：

1.采取有力举措，推动房地产业高质量发展

房地产业要顺应行业的长期性、趋势性变化，精准施策，优化结构，苦练内功，稳定业绩增长，提升竞争优势，实现高质量发展。一是改革破冰，强化发展引擎。以实施项目跟投制为抓手，转变发展方式，优化管控架构和 workflows，推动系统性变革，增强发展动力。全面实施跟投改革。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、管理费用包干等三项制度。对战略性重大项目，鼓励团队自愿跟投。提升项目运作效能。通过跟投改革，落实利益捆绑，增强项目团队的股东意识，推动项目公司最大程度开源节流、最大程度提高运营质量、最大程度提升股东回报率。二是提升质量，去化存量，优化增量，做大流量，稳定总量。以回款为核心衡量销售业绩，狠抓回款工作，着力提升回款质量；落实严格的考核奖惩措施，全力以赴推动库存去化，促进现金回笼；着力推动新增投资结构优化调整，把资源聚焦到城市群、都市圈等中国经济的核心增长极上来，聚焦到重点省会及区域中心城市上来，着力增加住宅产品的比例；狠抓一批短平快的下沉市场流量住宅项目；坚持“一城一策、一盘一策”，灵活制定销售策略，狠抓策略执行落地，确保全年合同销售金额稳定增长。三是苦练内功，推动整体重塑。聚焦投资、营销、产品、成本、运营、服务等核心环节，持续用力、补齐短板，全面提升精细化管理水平。

2.抢抓机遇，加快基建产业发展，全面提升产业能级与核心竞争力

基建产业要立足新的历史起点，抢抓各地基建投资提速扩容的机遇，乘势而上，加快发展，做强做大。核心是推进“一优五高”六方面的工作：一是持续优化管理机制。按照“平台赋能、成员发力”的总体原则，进一步优化基建产业的运行管理机制。二是提高项目拓展能级。聚焦“大区域、大业主、大项目”，加快市场拓展，推进一批有影响力的重特大项目，着力承揽传统基建、新型基建和泛基建项目，持续增加基础设施业务占比。三是提高经营管理水平。增强总包能力，加强分包管理，打造过硬的品质品牌。进一步强化应收款清收，降低经营风险。四是提高科学技术水平。做实大基建技术研究院，搭建高效的科研体系。开展“高大精深”建筑技术攻坚，大力培育和形成装配式建筑、智能建造等新兴、前沿的技术亮点。五是提高资本资金实力。充实资本实力，打造强大的资金保障能力。优化有息负债结构，降低资产负债率。六是提高协同发展能力。发挥绿地开发建造一体化的产业链优势，推动房地产业与基建产业协同发展。同时，提高基建产业内部各成员单位、各专业板块的协同协作水平，形成发展合力。

3.加快金融、消费等综合产业创新转型，放大业务规模，提升发展能级，增进协同效应

抓住时代机遇，推动业态创新、模式创新、机制创新，进一步做强做优金融、消费等综合产业，切实放量、提质、增效、升级，打响市场品牌，为公司促进协同发展、增强资源配置能力提供有力支撑。

金融产业。一是加快绿地金融业务数字化、科技化转型，并以此为载体助推公司整体数字化转型。积极打造 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，大幅提升业务规模和盈利水平。二是整合牌照资源，加快开业新加坡数字银行，提升小贷等已有牌照价值，打造符合监管要求的金控公司。三是继续加强社会化募资及债权、股权

等基础业务经营。

商贸产业。以贸易港为龙头，推动商贸产业在业务规模、市场价值、竞争优势、品牌形象等方面全方位跃升。一是做强贸易港核心平台。加快与进博会签署协议，确保成为进博会授权招展商，筑牢“商贸国家队”地位，进一步扩大品牌影响力。二是围绕贸易港，推动商贸全产业链优化升级，跑通商业模式。特别是要依托贸易港资源禀赋，持续调整零售业态发展方式，打造一批以进博会商品零售和体验为特色的“高品质生活馆”。三是优化全球供应链，快速提升进口贸易的规模和能级。通过合资、合作等手段，加速实现海外优质供应链资源集聚，持续扩展进口品类，努力在肉类、水果、海鲜、酒类等领域奠定头部优势。

酒店旅游产业。抓住国家“全面促进消费”的机遇，着力推进酒店、旅游、会展等消费业态快速发展，确保“酒店进一级梯队、旅游做一流产品、会展冲一线地位”。继续推动酒店轻资产管理输出，加快酒店开业，进一步改善酒店运营管理，提高酒店项目经营效益。继续在全国复制推广微度假项目。推进旅游业务融合式发展，形成新的业务增长点。推动年内交付的5大会展场馆开业运营，做好策展、招展、联展，提升项目影响力。

健康及科创产业。整合顶尖医疗健康及科创产业资源，为房地产主业发展提供赋能。

4.强化资本经营，推进资本运作，促进转型发展

一是推进战略性并购。继续通过参与混改等形式，推进战略性并购。特别是围绕支柱性产业，开展产业链并购，获取稀缺资源，引进优秀的团队、机制和成熟业务。二是推进分拆上市工作。积极推进旗下成熟业务板块分拆上市工作。通过分拆上市，提升资本实力，完善治理结构，进一步打响市场品牌。

5.顺应国家政策导向，调整全球化发展布局

一是进一步促进海外房地产项目去化，加快资金回笼。二是积极稳妥参与“一带一路”建设。推进相关基础设施建设项目。以轻资产模式，推动酒店旅游业务在“一带一路”沿线国家和地区布点。三是优化全球供应链，扩大进口贸易规模，着力增加优质进口商品供给。

6.聚焦关键环节，进一步提升管理水平

一是降负债、去杠杆。主动转变发展方式，适应以“三条红线”为核心的房地产金融审慎管理制度，落实好已制定的路线图、时间表，实施降负债、去杠杆、优结构的工作方案，确保如期降档、达标。二是加强人才工作。优化选人用人办法，优化人才结构，优化培训体系，优化考核奖惩。三是推进管理数字化转型。推进数据开发、数据集成和数据使用，形成正向循环。四是加强风险管控。着力加强投资、资金、运营、质量、安全、法务等重点领域和关键环节的风险监测和管控，坚决守住安全发展的底线。五是加强内部管控。营造风清气正的氛围，持续强化廉洁从业管理。六是推进党建和企业文化建设。

（三）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
房地产及相关产业	1,947.83	1,433.76	26.39	43.25	1,943.26	1,407.29	27.58	45.88
建筑及相关产业	2,334.38	2,227.90	4.56	51.83	1,884.86	1,803.56	4.31	44.50

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
业								
商品销售及相 关产业	321.37	309.06	3.83	7.14	472.75	456.32	3.48	11.16
其他	293.93	267.80	8.89	6.53	299.39	265.96	11.17	7.07
内部抵 销数	-393.54	-361.28	-8.20	-8.74	-364.73	-341.26	-6.43	-8.16
合计	4,503.98	3,877.23	13.92	100.00	4,235.53	3,591.87	15.20	100.00

2.各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：同各业务板块收入成本情况。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

公司商品销售收入 2020 年较 2019 年下降 32.02%的原因为 2020 年建材销售减少，商品销售成本 2020 年较 2019 年下降 32.27%的原因为建材销售减少使得成本相应减少。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1.关于股东和股东大会：公司严格按照相关规定的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东均能充分行使表决权，并享有对公司重大事项的知情权与参与权。

2.关于董事和董事会：公司董事均能忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司董事会的人数和人员组成、董事的选聘程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司董事会下设了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，各专门委员会在公司法人治理结构中发挥了重要的作用。

3.关于监事和监事会：公司监事均能认真履行自己的职责，对公司财务以及董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行了有效地监督，维护了公司以及股东的合法权益。公司监事会的人数和人员组成、监事的选聘程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定。

4.关于信息披露和投资者关系管理：公司指定董事会秘书负责信息披露和投资者关系管理工作，切实履行信息披露义务，加强与投资者的沟通工作，充分保障了广大投资者的知情权。

5.关于公司独立运作情况：公司按照有关法律法规的要求独立运作，在人员、资产、财务、机构和业务等方面均保持了独立性。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☐是 ☒否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

（一）主要会计政策变更说明

1.会计政策变更及依据

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”）。公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则以及通知，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》(统称“原收入准则”)。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。

公司根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

2.会计政策变更的影响

公司执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位（元）

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响	会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额
资产：			
应收账款	89,928,526,846.94	-18,978,131,759.21	70,950,395,087.73
存货	669,912,243,896.26	-14,965,009,343.48	654,947,234,552.78
合同资产		39,880,052,045.23	39,880,052,045.23
其他流动资产	27,187,401,906.88	2,382,887,177.94	29,570,289,084.82
其他非流动资产	11,905,396,478.62	1,821,778,715.38	13,727,175,194.00
递延所得税资产	16,574,676,210.49	539,874,530.80	17,114,550,741.29
负债：			
预收款项	381,146,045,079.37	-381,013,787,760.12	132,257,319.25
合同负债		370,690,741,338.43	370,690,741,338.43
应交税费	30,475,436,678.53	-1,836,564,987.53	28,638,871,691.00
其他流动负债	12,076,569,519.05	25,985,242,016.62	38,061,811,535.67
递延所得税负债	2,383,655,260.97	3,925,978.13	2,387,581,239.10
股东权益			
未分配利润	45,392,619,057.69	-3,151,919,961.07	42,240,699,096.62
少数股东权益	54,249,799,777.76	3,814,742.20	54,253,614,519.96

会计政策变更对本公司母公司影响：

单体资产负债表项目	会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响	会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额
预收帐款	125,974,669.03	-125,974,669.03	
合同负债		125,974,669.03	125,974,669.03

（二）主要会计估计变更说明

公司本期无应披露的会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

公司本期无应披露的重要前期差错更正事项。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	13,998.46	11,469.54	22.05	-
2	总负债	12,420.62	10,120.03	22.73	-
3	净资产	1,577.84	1,349.50	16.92	-
4	归属母公司股东的净资产	851.82	807.00	5.55	-
5	资产负债率（%）	88.73	88.23	0.56	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	88.66	88.20	0.52	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
7	流动比率	1.20	1.23	-2.01	-
8	速动比率	0.49	0.42	18.55	-
9	期末现金及现金等价物余额	862.33	786.53	9.64	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	4,557.53	4,278.23	6.54	-
2	营业成本	3,900.71	3,616.62	7.86	-
3	利润总额	306.97	309.38	-0.78	-
4	净利润	211.43	212.96	-0.72	-
5	扣除非经常性损益后净利润	205.07	192.48	6.54	-
6	归属母公司股东的净利润	149.77	142.33	5.23	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	398.49	384.80	3.56	-
8	经营活动产生的现金流净额	447.22	193.08	131.62	业务规模扩大，现金流入增加
9	投资活动产生的现金流净额	-18.92	-155.19	-87.81	企业间借款收回的资金增加
10	筹资活动产生的现金流净额	-349.19	49.87	-800.15	偿还债务增加，新增借款减少
11	应收账款周转率	4.78	5.65	-15.46	-
12	存货周转率	0.56	0.57	-2.09	-
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.13	-15.38	-
14	利息保障倍数	2.02	2.06	-2.02	-
15	现金利息保障倍数	3.91	2.75	41.97	业务规模扩大，经营活动产生的现金流量净额增加
16	EBITDA 利息倍数	2.19	2.22	-1.39	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《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（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	1,034.70	889.00	16.39%	-
应收账款	1,007.84	899.29	17.68%	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
预付款项	330.91	350.90	-5.70%	-
其他应收款	982.37	867.15	13.29%	-
存货	7,239.70	6,699.12	9.08%	-
固定资产	538.21	419.92	28.17%	-

2.主要资产变动的原因

见上表。

（二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：3,387.26 亿元

具体情况如下：

项目	期末账面价值（亿元）	受限原因
货币资金	172.37	截至 2020 年 12 月 31 日，货币资金中受限的资金为 172.37 亿元，其中：期末银行存款中使用受限制的金额为 124.90 亿元，其他货币资金中使用受限制的金额为 47.47 亿元
交易性金融资产	1.95	用于借款抵押质押
应收账款	4.00	用于借款抵押质押
存货	2,630.29	用于借款抵押质押
长期股权投资	168.10	用于借款抵押质押
投资性房地产	23.35	用于借款抵押质押
固定资产	213.82	用于借款抵押质押
在建工程	1.31	用于借款抵押质押
无形资产	3.78	用于借款抵押质押
长期应收款	8.64	用于借款抵押质押
其他非流动资产	159.66	用于借款抵押质押
合计	3,387.26	--

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	3,027.16	1,996.24	51.64%	新增合并广西建工，及应付工程款增加
合同负债	4,213.59	-	-	执行新收入准则，

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				新增列报科目
其他应付款	795.88	752.30	5.79%	-
一年内到期的非流动负债	743.48	868.84	-14.43%	-
长期借款	1,677.40	1,373.03	22.17%	-

2.主要负债变动的原因

见上表。

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☒适用 ☐不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：403 亿元

具体内容：

其中境外债券 351 亿元，境外贷款 52 亿元。

（三）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2020 年 12 月 31 日，短期借款中质押借款期末余额为 17.03 亿元，抵押借款为 50.00 亿元；长期借款中质押借款期末余额为 194.57 亿元，抵押借款为 1,474.35 亿元。

（六）所获银行授信情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司获得主要贷款银行授信额度为 4,180 亿元，已使用额度为 1,815 亿元，未使用额度为 2,365 亿元

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：6.36 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况—审计报告辅助

报告期末对外担保的余额：71.12 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-58.66 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☒适用 ☐不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及其下属公司存在尚未了结的重大诉讼、仲裁具体情况如下：

1、绿地集团芜湖置业有限公司诉芜湖镜湖建设投资有限公司建设工程施工合同纠纷案件

2017 年 11 月 28 日，镜湖建投公司向芜湖市中级人民法院提起诉讼，依据《镜湖新城代建房建设合同》的约定，要求代建房地块超合同约定面积的 26,000 平方米产权归属其所有，并就前期代芜湖公司垫付工程款产生的资金占用费 2.22 亿元要求芜湖公司立即支付。针对该案，芜湖公司就本案向镜湖建投公司提起反诉要求其按照 3,000 元每平方的价格支付 2.6 万方面积的代建房款及逾期付款违约金。芜湖市中院于 2019 年 1 月作出一审判决，支持镜湖区建投关于资金占用费的主张，同时支持芜湖公司要求镜湖区建投就超面积部分按 3,000 元每平方回购的反诉请求，但未支持逾期付款违约金；其后芜湖公司提出上诉，安徽省高院于 2019 年 6 月作出二审裁定，以事实理由不清为由撤销芜湖中院一审判决并发回重审；芜湖中院于 2020 年 11 月作出发回重审的一审判决，与第一次一审判决内容一致；后芜湖公司再次上诉。

截至报告之日，本案件正在二审审理过程中。

2、黑龙江省鸿晖建筑工程有限公司诉绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司施工合同纠纷案

2011 年 8 月，绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司（以下简称“绿洋公司”）在哈尔滨平房区哈南工业新区开发建设“绿地世纪城”住宅小区工程项目。黑龙江省鸿晖建筑工程有限公司（以下简称“鸿晖公司”）参加工程投标活动，并与绿洋公司分别签订相关协议。双方因工程款结算及支付存在争议，鸿晖公司起诉绿洋公司要求支付工程款 106,852,606.93 元，并支付欠款利息 6,571,435.33 元。一审法院驳回原告请求。鸿晖公司上诉至最高院。最高院认为上诉人鸿晖公司的诉请是要求绿洋公司支付拖欠工程款，原审没有对双方之间是否拖欠工程款做出认定，属于认定基本事实不清，裁定发回重审。2019 年 7 月鸿晖公司申请对其施工阶段工程进行造价鉴定。

截至报告之日，该案还在重审过程中。

3、沈阳尊荣置业发展有限公司诉沈阳辰宇建设集团有限责任公司施工合同纠纷案件

沈阳尊荣置业发展有限公司与沈阳辰宇建设集团有限责任公司于 2011 年 9 月签订世纪风景汇 A、B 两座的施工合同。在沈阳辰宇建设集团有限责任公司完成施工后，双方因施工过程中的设计、装修以及备案等问题产生争议。沈阳尊荣置业发展有限公司于 2018 年 7 月向法院提起诉讼，要求沈阳辰宇建设集团有限责任公司支付逾期竣工违约金、工程款及利息、工程质保金等诉请总计为 18,927.12 万元。沈阳辰宇公司同时向法院提出反诉，要求沈阳尊荣置业发展有限公司支付各项赔偿款共计 7,447.784235 万元。2019 年 11 月 22 日，一审法院作出判决，判令辰宇公司向尊荣公司支付 1,000 万元，及利息、交付备案要求的各项竣工验收合格资料等，并向尊荣公司开具 6,500 万元工程款发票，驳回其他主诉、反诉诉讼请求。目前辰宇公司已提起上诉。

截至报告之日，该案还在二审审理之中。

4、张新文、芦小明诉长沙市建筑工程有限责任公司、长沙绿地星城置业有限公司施工合同纠纷案

长沙市建筑工程有限责任公司与长沙绿地星城置业有限公司签订《建设施工合同》及《补充协议》，约定由长沙市建筑工程有限责任公司承包长沙绿地星城置业有限公司长沙绿地香树花城项目一期一标建筑安装工程，合同暂定总金额 159,319,700 元。2017 年 12 月长沙市建筑工程有限责任公司递交了结算资料，申请结算金额为 213,228,923.33 元，较合同金额增加 53,909,223.33 元，长沙市建筑工程有限责任公司与长沙绿地星城置业有限公司对该结算金额存在分歧，结算款项未进行支付。实际施工人张新文、芦小明申请仲裁，要求长沙市建筑工程有限责任公司支付工程款 220,008,640.71 元，并要求长沙绿地星城置业有限公司承担连带责任。鉴于长沙绿地星城置业有限公司与实际施工人张新文、芦小明没有

任何合同关系，也没有仲裁协议，长沙绿地星城置业有限公司作为原告向长沙市中级人民法院主动提起诉讼，要求法院判决确认《建设工程施工合同》中的仲裁条款无效。2020 年 7 月 20 日，长沙中院作出裁定，驳回长沙绿地星城置业有限公司诉请。2020 年 11 月 30 日本案已在长沙市仲裁委开庭审理。

截至报告之日，该案还在仲裁之中。

5、天津天房鼎信建设发展有限公司诉天津市建工工程总承包有限公司、天津市建筑构件工程有限公司等侵权责任纠纷案件

天津天房鼎信建设发展有限公司与被告天津建工总包、志成公司、杰美佳业公司、建筑构件公司、天宏公司、禄鑫源公司、硕隆公司签订了预拌混凝土买卖合同，工程建设过程中，经天津市建设工程质量安全监督管理总队抽查，发现项目现场回弹混凝土强度不符合设计要求。天津天房鼎信建设发展有限公司根据检测报告及专家组的意见，决定将涉案项目地下基础垫层以上建筑全部拆除，并向已经签署购房合同的买房人支付了补偿金。由此天津天房鼎信建设发展有限公司要求混凝土供应单位、检测单位、劳务分包单位、监理单位按照比例承担侵权责任，赔偿因混凝土强度不满足设计要求而给原告造成的项目退房业主解除购房合同补偿金和购房业主继续履行购房合同补偿金损失及检测费、公证费和服务费损失 58,580,550 元及 25,105,950 元，合计 83,686,500 元。一审法院分别于 2019 年 3 月 18 日、2019 年 3 月 29 日、2019 年 7 月 12 日、2019 年 10 月 21 日组织了四次庭审。

截至报告之日，该案还在一审审理之中。

6、威海经济技术开发区长峰房地产开发有限公司诉本溪华夏房地产综合开发有限责任公司、任美萍合资、合作合同纠纷案件

原告威海长峰房地产于 2008 年 11 月 29 日与本溪华夏房地产综合开发有限责任公司、任美萍等签订合同书，转让威海长峰馨安苑项目部分楼，认为华夏房地产及任美萍一直存在欠付费用，遂于 2019 年 9 月 30 日向法院提起诉讼，要求判令支付欠款本金及利息 5,634.00048 万元。一审法院于 2020 年 10 月 12 日作出判决，判令由被告任美萍向威海经济技术开发区长峰房地产开发有限公司承担责任，本溪华夏房地产综合开发有限责任公司不承担责任。一审判决后被告任美萍不服，已向山东省高级人民法院提起上诉。

截至报告之日，该案在二审审理中。

7、上海铭源投资管理有限公司诉绿地集团扬州铭源置业有限公司、上海市绿地东部房地产开发有限公司、绿地集团常熟置业有限公司股权盈余分配案件

上海铭源投资有限公司持有绿地集团扬州铭源置业有限公司 30% 股权，在与绿地集团扬州铭源置业有限公司其他股东上海市绿地东部房地产开发有限公司、绿地集团常熟置业有限公司就绿地集团扬州铭源置业有限公司盈余分配不能达成一致，遂向法院提起诉讼，要求按其持股比例分配盈余约人民币 1.4 亿元，上海市绿地东部房地产开发有限公司、绿地集团常熟置业有限公司承担赔偿责任。

截至报告之日，该案还在一审审理之中。

8、浦项置业（北京）有限公司诉绿地控股集团有限公司合同纠纷案件

申请人浦项置业（北京）有限公司与被申请人绿地控股集团有限公司与案外人浦项建设株式会社于 2012 年 8 月 29 日签订《合作开发基本框架协议》，约定共同合作开发 1008-629 地块。合作过程中，案外人浦项建设株式会社通过增资方式取得申请人的股权，增资用于清偿被申请人为申请人垫付的土地款等费用。申请人主张土地总价款的分摊方式发生变更，1008-629 地块分摊的土地款减少 32,814,064.3 元，该款项被冲抵至其他地块，故要求被申请人返还相关款项。双方协商难以达成一致，申请人于 2016 年起诉至北京市第三中级人民法院，该案于 2019 年 7 月经北京市高级人民法院终审判决驳回申请人全部诉讼请求结案，现申请人于 2019 年 9 月 20 日向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求绿地控股集团支付 6,721.571159 万元费用，并承担全部仲裁费用。

截至报告之日，该案还在仲裁裁决之中。

9、东亚联合控股（集团）有限公司诉开封绿地置业有限公司、河南老街坊置业有限公司建设工程合同纠纷案件

2015 年 7 月，原告与被告开封绿地置业有限公司签订《施工总承包合同》。合同签订后，原告对约定工程项目先后进行施工，双方在工程款的结算方面存在争议，原告向法院提起诉讼，要求支付工程款及利息合计 8,782.92682 万元。

截至报告之日，该案还在审理之中。

10、沈阳新天地供热有限公司诉沈阳绿地置业有限公司建设工程合同纠纷案件

原告沈阳新天地供热有限公司与被告沈阳绿地置业有限公司双方就供热工程签订《辽宁省国际会议中心供热工程协议书》，合同履行后，工程涉及项目有部分区域停缓建，无法确定施工面积，尚未结算。双方无法达成一致意见，原告沈阳新天地供热有限公司向法院提起诉讼，要求被告沈阳绿地置业有限公司支付工程款及利息合计 5,634.78481 万元。一审法院于 2020 年 11 月 9 日作出判决，判定被告沈阳绿地置业有限公司向原告沈阳新天地供热有限公司支付工程款 3,705.67 万元及相应利息。被告沈阳绿地置业有限公司不服该判决，已向辽宁省高院提起上诉。

截至报告之日，该案还在二审审理之中。

11、西安碧江置业有限公司诉绿地集团西安盛都置业有限公司、绿地集团西安置业有限公司合资合作开发房地产纠纷案件

2017 年 8 月绿地集团西安盛都置业有限公司与西安碧江置业有限公司签订合作协议，约定绿地集团西安盛都置业有限公司转让绿榕置业 50% 股权。其后，双方未能就股权转让具体金额达成一致，碧江置业逐起诉至法院要求绿地集团西安盛都置业有限公司进行股权变更，原告诉请股权价值约 27,456.5 万元。

截至报告之日，该案还在审理之中。

12、上海大田供应链发展有限公司诉上海良玉贸易发展有限公司民间借贷争议案件

2014 年 5 月 30 日，申请人上海大田供应链发展有限公司与被申请人上海良玉贸易发展有限公司及案外人上海蒲衡国际贸易发展有限公司签订了《三方协议》。基于《三方协议》，大田供应链与良玉贸易签订了 6 份《采购订单》，并由大田供应链向良玉贸易支付了货款计人民币 3,680 万元，但蒲衡贸易在约定期限内并未向大田供应链支付同等金额的货款，也未交付货物。申请人大田供应链于 2019 年 10 月提请仲裁，要求良玉贸易偿还本金、利息及违约金合计 6,544.1 万元。

截至报告之日，该案还在仲裁裁决之中。

13、开平住宅建筑工程集团有限公司诉河南广海房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案。

原告开平住宅建筑工程集团有限公司与河南广海房地产开发有限公司签署《地块二期施工总承包合同》，双方一直未能就工程结算款项达成一致意见，不能确定最终工程款，原告遂于 2020 年向法院提起诉讼，要求河南广海房地产开发有限公司支付工程款 90,130,340.53 及相应利息暂计 17,629,494.41 元，合计 107,759,834.94 元。2020 年 10 月 21 日，一审法院作出判决，判令河南广海房地产开发有限公司向开平住宅建筑工程集团有限公司支付 4,589.926252 万元工程款及相应利息。河南广海房地产开发有限公司不服一审判决，已向河南省高院提起上诉。

截至报告之日，该案还在二审审理之中。

14、利海生态旅游开发股份有限公司诉河南广海房地产开发有限公司、河南瑞海房地产开发有限公司、河南绿地中心置业有限公司、河南老街坊置业有限公司、广东宇胜置地集团有限公司合同纠纷案

2016 年 2 月 4 日，原告利海生态旅游开发股份有限公司与广东宇胜置地集团有限公司、中融信托、河南老街坊置业有限公司、河南广海房地产开发有限公司等共同签订了《股权转让协议》，在协议履行过程中，各方于 2017 年 3 月 12 日签订《备忘录》及《支付约定》。原告认为五被告未能按照协议约定足额支付补偿款，违背了相关协议约定，向法院提起诉讼，要求五被告共同返还 12,800 万并承担逾期利息的违约责任，合计 58,584.02 万元。河南老街坊、河南广海已向法院提出了管辖权异议申请。

截至报告之日，该案还在审理之中。

15、北京建工集团有限责任公司诉绿地集团佛山顺德绿安置业有限公司建设工程施工合同纠纷案

北京建工集团有限公司与绿地集团佛山顺德绿安置业有限公司就“佛山绿地大良云近东项目工程”签订《施工总承包工程合同》，后双方不能就二期标段复工达成一致，双方签订了《佛山绿地大良云近东项目施工总承包工程解除协议》，双方在工程款结算方面存在争议，北京建工集团有限公司向法院提起诉讼，要求绿地集团佛山顺德绿安置业有限公司支付工程款及利息合计 11,119.367303 万元。绿地集团佛山顺德绿安置业有限公司同时向法院提出反诉，要求原告承担对已支付款项开具增值税发票的税金 243.778869 万元。

截至报告之日，本案件还在审理之中。

16、中宏建设集团有限公司诉绿地控股集团武汉汉南置业有限公司建设工程施工合同纠纷案

中宏建设集团有限公司与绿地控股集团武汉汉南置业有限公司于 2016 年 6 月 28 日签订《湖北省建设工程施工合同》，约定将武汉绿地汉南新城欧洲风情小镇一期项目及七区项目交由中宏建设集团有限公司承建。项目竣工验收后，双方在工程款支付方面存在争议。中宏建设集团有限公司于 2020 年 7 月 17 日向法院提起诉讼，要求绿地控股集团武汉汉南置业有限公司支付工程款及利息合计 12,891 万元。

截至报告之日，本案件还在审理之中。

17、通州建总集团有限公司诉武汉申智成置业有限公司、绿地地产集团武汉置业有限公司建设工程施工合同纠纷案

2016 年 8 月 1 日，通州建总集团有限公司与武汉申智成置业有限公司签订了关于香树花城地块的《建设工程施工合同》。合同履行过程中，双方在工程费用审计方面存在争议，通州建总集团有限公司认为武汉申智成置业有限公司未足额支付工程款，故于 2020 年 8 月 27 日向武汉仲裁委员会申请仲裁，要求武汉申智成置业有限公司、绿地地产集团武汉置业有限公司支付工程款及相应利息合计 12,581.02056 万元。

截至报告之日，本案件还在仲裁之中。

18、武汉正煊节投置业合伙企业（有限合伙）诉武汉申智成置业有限公司、绿地地产集团武汉置业有限公司合同纠纷案

武汉正煊节投置业合伙企业（有限合伙）于 2017 年 12 月 28 日与武汉申智成置业有限公司签订了《定制开发合同》。合同签订后，双方在履行过程中，武汉正煊节投置业合伙企业（有限合伙）认为武汉申智成置业有限公司存在拖欠应退款项且预售证取得时间与合同约定不符等情况，致使其巨大损失，于 2020 年 7 月 1 日向法院起诉，要求武汉申智成置业有限公司及绿地地产集团武汉置业有限公司赔偿损失及违约金合计 25,911.071843 万元。

截至报告之日，本案件还在审理之中。

19、邓一宝诉广西建工第一建筑工程集团有限公司、广西建工第一建筑工程集团有限公司第六分公司建设工程施工合同纠纷案

因百色城东客运站项目建设工程合同纠纷，邓一宝起诉广西建工第一建筑工程集团有限公司、广西建工第一建筑工程集团有限公司第六分公司，要求两被告向原告支付工程款

、违约金及利息等，涉案标的 19,922.39 万元。

截至报告之日，本案件还在一审审理之中。

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、其他重大事项的信息披露

无。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2020）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：绿地控股集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	103,470,214,391.00	88,900,104,738.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	12,938,636,597.93	11,106,205,822.14
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		6,397,074.94
应收票据	2,836,777,792.90	1,679,904,506.10
应收账款	100,783,547,954.58	89,928,526,846.94
应收款项融资	947,838,069.18	154,695,697.48
预付款项	33,091,014,987.61	35,089,806,127.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	98,237,150,926.82	86,715,300,055.80
其中：应收利息	5,661,370.40	15,555,908.63
应收股利	378,969,465.38	565,713,616.13
买入返售金融资产		
存货	723,969,776,449.50	669,912,243,896.26
合同资产	112,613,865,600.29	
持有待售资产		63,488,975.16
一年内到期的非流动资产	3,761,013,784.29	3,715,944,046.64
其他流动资产	36,333,552,935.11	27,187,401,906.88
流动资产合计	1,228,983,389,489.21	1,014,460,019,695.17
非流动资产：		
发放贷款和垫款	466,147,926.74	435,554,529.21
债权投资	2,991,641,772.69	3,360,953,404.17
可供出售金融资产		
其他债权投资	5,772,814,304.62	5,147,725,308.79
持有至到期投资		
长期应收款	5,065,821,453.36	4,201,640,789.70
长期股权投资	27,734,814,156.56	22,115,376,571.19
其他权益工具投资	2,414,609,962.66	2,518,888,336.06

其他非流动金融资产	2,874,221,770.61	1,810,201,772.40
投资性房地产	14,626,664,661.36	15,762,570,552.80
固定资产	53,821,162,317.41	41,991,727,915.87
在建工程	3,242,570,600.24	1,753,968,651.65
生产性生物资产	17,486,121.41	
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,957,697,676.51	1,894,335,489.20
开发支出	27,183,304.28	2,283,561.42
商誉	3,481,183,626.11	1,457,374,195.83
长期待摊费用	2,126,262,201.78	1,560,847,744.78
递延所得税资产	18,575,166,539.81	16,574,676,210.49
其他非流动资产	22,667,241,823.20	11,905,396,478.62
非流动资产合计	170,862,690,219.35	132,493,521,512.18
资产总计	1,399,846,079,708.56	1,146,953,541,207.35
流动负债：		
短期借款	31,874,052,392.41	29,684,993,719.06
向中央银行借款		
拆入资金	30,047,666.66	
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	25,579,038,730.59	11,157,150,858.05
应付账款	302,715,599,338.18	199,623,965,291.32
预收款项	172,402,701.86	381,146,045,079.37
合同负债	421,359,080,626.98	
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	1,901,601,246.89	1,186,912,381.45
应交税费	35,887,649,843.55	30,475,436,678.53
其他应付款	79,587,928,787.48	75,229,595,602.67
其中：应付利息		
应付股利	911,292,934.45	527,256,000.51
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	74,348,311,364.05	86,884,188,405.04
其他流动负债	49,594,638,735.63	12,076,569,519.05
流动负债合计	1,023,050,351,434.28	827,464,857,534.54

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	167,739,609,433.83	137,302,823,179.66
应付债券	39,280,526,909.97	39,470,654,731.31
其中：优先股		
永续债	2,582,687,243.12	
租赁负债		
长期应付款	6,398,776,450.27	1,746,879,756.11
长期应付职工薪酬		
预计负债	345,708,708.12	221,671,282.31
递延收益	986,681,718.73	832,903,099.24
递延所得税负债	3,388,739,728.56	2,383,655,260.97
其他非流动负债	872,014,645.11	2,579,819,442.28
非流动负债合计	219,012,057,594.59	184,538,406,751.88
负债合计	1,242,062,409,028.87	1,012,003,264,286.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	22,649,010,280.00	22,649,010,280.00
其他权益工具		2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		2,000,000,000.00
资本公积	8,467,845,609.36	8,955,979,788.91
减：库存股		
其他综合收益	-2,965,732,101.43	-3,892,554,986.42
专项储备	1,205,142,027.09	647,245,821.61
盈余公积	5,847,180,985.88	4,948,177,181.38
一般风险准备		
未分配利润	49,978,381,844.60	45,392,619,057.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	85,181,828,645.50	80,700,477,143.17
少数股东权益	72,601,842,034.19	54,249,799,777.76
所有者权益（或股东权益）合计	157,783,670,679.69	134,950,276,920.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,399,846,079,708.56	1,146,953,541,207.35

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

2020 年 12 月 31 日

编制单位:绿地控股集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,923,752,501.23	6,499,710,259.95
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	170,606,079.03	170,606,079.03
其他应收款	220,619,897,224.33	265,295,156,956.37
其中：应收利息		
应收股利	37,122,551,273.72	33,493,427,744.61
存货	33,246,179.33	33,246,179.33
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	34,367,284.42	27,827,997.63
流动资产合计	222,781,869,268.34	272,026,547,472.31
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	109,065,749,623.55	96,676,245,397.54
其他权益工具投资	108,824,983.06	108,924,983.06
其他非流动金融资产	53,000,000.00	53,000,000.00
投资性房地产	171,208,176.13	175,886,262.67
固定资产	378,279,071.44	388,978,377.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	619,161.48	2,257,747.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	648,251,227.11	648,251,227.11
其他非流动资产		
非流动资产合计	110,425,932,242.77	98,053,543,995.89
资产总计	333,207,801,511.11	370,080,091,468.20
流动负债：		

短期借款	3,787,575,642.36	5,102,195,642.36
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		
应付账款	87,942,655.49	91,997,224.99
预收款项		125,974,669.03
合同负债	125,974,669.03	
应付职工薪酬	405,275.95	403,275.95
应交税费	151,168,398.39	152,620,855.48
其他应付款	271,225,847,373.03	298,368,064,289.23
其中：应付利息		
应付股利	16,907,169.44	47,690,731.08
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,980,232,545.76	13,488,244,300.97
其他流动负债	846,982.59	
流动负债合计	286,359,993,542.60	317,329,500,258.01
非流动负债：		
长期借款	7,468,307,086.33	6,220,507,086.33
应付债券		8,610,568,480.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	520,616,512.74	
长期应付职工薪酬		
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00
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	8,038,923,599.07	14,881,075,566.99
负债合计	294,398,917,141.67	332,210,575,825.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	22,649,010,280.00	22,649,010,280.00
其他权益工具		2,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		2,000,000,000.00
资本公积	7,608,906,852.39	7,608,915,798.92
减：库存股		
其他综合收益	-22,861,666.72	-47,417,732.89
专项储备		
盈余公积	5,847,180,985.88	4,948,177,181.38

未分配利润	2,726,647,917.89	710,830,115.79
所有者权益（或股东权益）合计	38,808,884,369.44	37,869,515,643.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	333,207,801,511.11	370,080,091,468.20

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
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	456,061,993,595.40	428,082,628,084.53
其中：营业收入	455,753,123,320.20	427,822,706,143.58
利息收入	305,048,793.34	249,011,758.59
已赚保费		
手续费及佣金收入	3,821,481.86	10,910,182.36
二、营业总成本	427,242,293,454.85	402,124,650,792.00
其中：营业成本	390,071,159,077.65	361,662,154,062.57
利息支出	2,351,555.61	4,696,562.44
手续费及佣金支出	20,894.58	22,083.88
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	11,665,408,908.91	14,804,373,633.13
销售费用	8,181,712,746.61	8,449,433,749.11
管理费用	11,673,022,849.28	11,105,194,932.06
研发费用	1,182,333,389.94	1,012,828,336.84
财务费用	4,466,284,032.27	5,085,947,431.97
其中：利息费用	6,093,887,247.40	4,818,748,874.31
利息收入	964,770,928.95	715,872,488.58
加：其他收益	387,631,888.49	315,502,978.00
投资收益（损失以“－”号填列）	4,773,174,034.82	8,863,820,706.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,847,400,101.16	1,952,997,536.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,927,322.18	8,491.40
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“－”	2,061,332,365.64	2,235,987,900.04

号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,046,593,059.64	-2,349,494,213.17
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,376,084,643.32	-3,002,392,984.76
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	24,631,946.68	-14,862,956.05
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	31,643,792,673.22	32,006,538,722.95
加: 营业外收入	921,325,394.64	863,521,646.56
减: 营业外支出	1,867,635,846.65	1,931,880,757.85
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	30,697,482,221.21	30,938,179,611.66
减: 所得税费用	9,554,126,605.91	9,642,536,623.13
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	21,143,355,615.30	21,295,642,988.53
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	21,143,355,615.30	21,295,642,988.53
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)	14,976,759,953.32	14,232,849,679.29
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	6,166,595,661.98	7,062,793,309.24
六、其他综合收益的税后净额	769,861,611.51	-992,951,028.99
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	864,382,899.50	-1,019,419,960.46
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-59,153,194.30	-376,362,948.00
(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	8,869,423.60	
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-68,022,617.90	-376,362,948.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	923,536,093.80	-643,057,012.46
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	17,176,826.44	-3,587,534.47
(2) 其他债权投资公允价值变动	171,548,235.21	-159,867,362.21
(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	734,811,032.15	-479,602,115.78
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-94,521,287.99	26,468,931.47
七、综合收益总额	21,913,217,226.81	20,302,691,959.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	15,841,142,852.82	13,213,429,718.83
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	6,072,074,373.99	7,089,262,240.71
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为: /元,上期被合并方实现的净利润为: /元。

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
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,395,509,628.88	1,219,670,622.07
减: 营业成本	4,678,086.54	9,130,022.77
税金及附加	4,709,596.15	22,264,771.52
销售费用	124,862,960.75	2,961,065.82
管理费用	94,255,824.41	95,193,739.49
研发费用	298,207.26	1,870,056.73
财务费用	2,114,636,453.94	2,124,960,686.24
其中: 利息费用	2,111,857,653.66	2,120,940,780.47
利息收入	15,956,638.30	59,419,950.48
加: 其他收益	3,402,627.65	100,126.14
投资收益(损失以“-”号填列)	10,612,905,210.49	5,933,121,211.17
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	48,953,365.61	70,792,552.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		192,920,146.51
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-14,175,991.40	-35,910,671.89
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-762,000,000.00	
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	8,892,200,346.57	5,053,521,091.43
加: 营业外收入	198,037,698.39	7,833,655.94
减: 营业外支出	100,100,000.00	5,216,380.00
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	8,990,138,044.96	5,056,138,367.37
减: 所得税费用		
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,990,138,044.96	5,056,138,367.37
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,990,138,044.96	5,056,138,367.37
(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	24,556,066.17	-6,744,457.69
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	8,869,423.60	
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	8,869,423.60	
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	15,686,642.57	-6,744,457.69
1.权益法下可转损益的其他综合收益	15,686,642.57	-6,744,457.69
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	9,014,694,111.13	5,049,393,909.68
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

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
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	454,247,114,483.83	441,732,971,947.54
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	357,968,122.64	284,361,895.57
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	824,504,086.40	314,935,150.35
收到其他与经营活动有关的现金	175,086,260,707.52	154,642,415,846.47
经营活动现金流入小计	630,515,847,400.39	596,974,684,839.93
购买商品、接受劳务支付的现金	391,845,237,437.51	382,557,296,614.09
客户贷款及垫款净增加额	628,740,336.92	-315,245,021.68
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	2,323,163.99	4,718,855.76
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	13,082,416,522.51	11,723,044,974.45
支付的各项税费	33,868,685,858.29	32,018,911,328.07
支付其他与经营活动有关的现金	146,366,629,543.05	151,677,952,986.03
经营活动现金流出小计	585,794,032,862.27	577,666,679,736.72
经营活动产生的现金流量净额	44,721,814,538.12	19,308,005,103.21

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	222,781,588,784.66	59,724,944,724.40
取得投资收益收到的现金	2,550,851,715.98	1,808,338,287.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	267,451,173.76	493,108,490.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,087,604,358.99	726,309,968.18
收到其他与投资活动有关的现金	36,782,559,229.34	23,599,062,249.53
投资活动现金流入小计	263,470,055,262.73	86,351,763,719.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,001,173,514.94	8,118,632,222.07
投资支付的现金	229,584,329,473.26	64,217,047,374.92
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	4,239,185,598.70	4,771,575,302.22
支付其他与投资活动有关的现金	22,537,391,973.54	24,763,952,183.89
投资活动现金流出小计	265,362,080,560.44	101,871,207,083.10
投资活动产生的现金流量净额	-1,892,025,297.71	-15,519,443,363.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,363,720,357.66	10,816,379,967.54
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,363,720,357.66	10,816,379,967.54
取得借款收到的现金	134,615,687,169.79	142,805,281,804.03
收到其他与筹资活动有关的现金	13,405,211,718.01	16,542,572,296.76
发行债券所收到的现金	11,676,551,859.20	16,798,022,610.86
筹资活动现金流入小计	174,061,171,104.66	186,962,256,679.19
偿还债务支付的现金	159,562,338,615.05	141,590,584,210.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,527,399,784.62	25,958,806,487.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,456,817,593.97	1,585,742,346.87
支付其他与筹资活动有关的现金	22,890,590,299.10	14,425,474,252.34
筹资活动现金流出小计	208,980,328,698.77	181,974,864,950.82
筹资活动产生的现金流量净额	-34,919,157,594.11	4,987,391,728.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-330,767,850.78	176,695,184.07
五、现金及现金等价物净增加额	7,579,863,795.52	8,952,648,652.24
加：期初现金及现金等价物余额	78,653,273,815.58	69,700,625,163.34
六、期末现金及现金等价物余额	86,233,137,611.10	78,653,273,815.58

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

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
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	4,368,982.06	100,126.14
收到其他与经营活动有关的现金	158,067,040,839.58	146,860,205,042.46
经营活动现金流入小计	158,071,409,821.64	146,860,305,168.60
购买商品、接受劳务支付的现金	4,054,569.50	11,319,313.21
支付给职工及为职工支付的现金	3,849,916.66	4,636,278.64
支付的各项税费	8,050,737.86	12,320,371.93
支付其他与经营活动有关的现金	121,194,646,112.19	136,306,532,495.24
经营活动现金流出小计	121,210,601,336.21	136,334,808,459.02
经营活动产生的现金流量净额	36,860,808,485.43	10,525,496,709.58
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	589,644,942.38	2,596,635,119.12
取得投资收益收到的现金	544,367,944.15	758,519,035.29
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	1,134,012,886.53	3,355,154,154.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	680,882.57	406,293.35
投资支付的现金	16,241,036,406.00	5,309,867,313.50
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	16,241,717,288.57	5,310,273,606.85
投资活动产生的现金流量净额	-15,107,704,402.04	-1,955,119,452.44
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	8,575,000,000.00	10,159,620,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	865,365,759.78	1,063,876,000.00
筹资活动现金流入小计	9,440,365,759.78	11,223,496,000.00
偿还债务支付的现金	23,126,312,089.26	6,893,482,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,232,183,501.47	11,389,157,002.81
支付其他与筹资活动有关的现金	4,301,736,879.19	230,687,982.00

筹资活动现金流出小计	35,660,232,469.92	18,513,326,984.81
筹资活动产生的现金流量净额	-26,219,866,710.14	-7,289,830,984.81
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	-4,466,762,626.75	1,280,546,272.33
加：期初现金及现金等价物余额	6,158,622,277.95	4,878,076,005.62
六、期末现金及现金等价物余额	1,691,859,651.20	6,158,622,277.95

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

附件二 担保人财务报表

不适用。