
绿地控股集团有限公司

公司债券中期报告

（2022 年）

二〇二二年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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，并仔细阅读相关公开信息及募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	16
四、 资产情况.....	17
五、 负债情况.....	18
六、 利润及其他损益来源情况.....	19
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	19
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
九、 对外担保情况.....	19
十、 关于重大未决诉讼情况.....	20
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	20
十二、 向普通投资者披露的信息.....	20
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
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.....	20
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	20
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	20
五、 其他特定品种债券事项.....	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第六节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
附件一： 发行人财务报表.....	24

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	2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 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
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 发行人情况

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
注册资本（万元）	2,264,901.028
实缴资本（万元）	2,264,901.028
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（如有）	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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

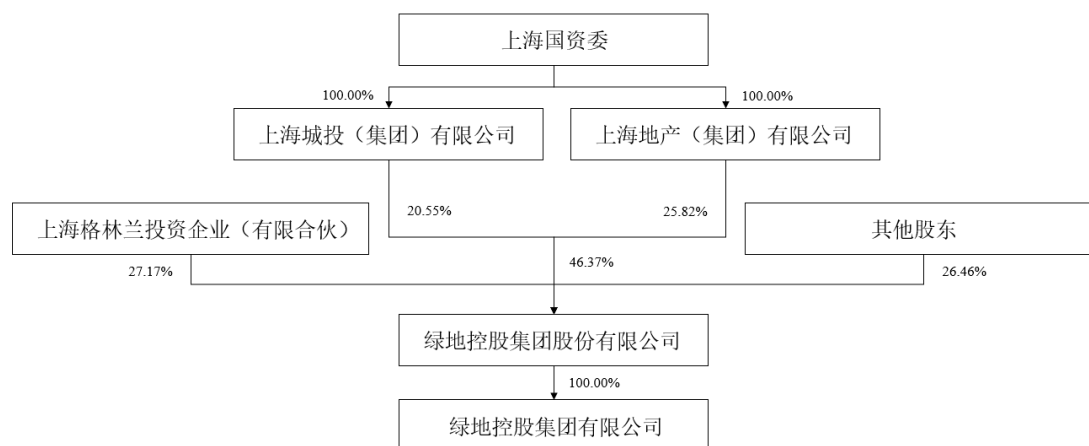
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：绿地控股集团股份有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人的

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	孙童	董事	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	耿靖	董事	2022 年 3 月	2022 年 3 月

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 7.69%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：张玉良

发行人的其他董事：张蕴、耿靖

发行人的监事：王朔好

发行人的总裁：张玉良

发行人的财务负责人：张蕴

发行人的其他高级管理人员：陈军、吴晓晖、吴卫东、任虎、陆新畬、李蓓、薛明辉、王晓东

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司是一家总部位于中国上海的跨国经营企业，同时也是跻身《财富》世界 500 强的大型综合性企业集团。多年来，公司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

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。2022 年上半年，公司实现房地产主业合同销售金额 681 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。2022 年上半年，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比 55%，商办占比 45%；合同销售面积中，住宅占比 64%，商办占比 36%。

（2） 基建

公司大基建产业抓住国家全面加强基础设施建设、构建现代基础设施体系的机遇，运用建筑工业化、数字化、智能化、绿色化发展理念，通过掌握先进技术、创新商业模式、改革体制机制、吸聚优质资源，实现内生增长与资本运作双轮驱动，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、绿色建材、设备制造、建筑材料贸易等业务领域的大基建全产业链。截至 2022 年 6 月 30 日，公司大基建板块在建项目总金额为 10485 亿元，其中：房屋建设业务 7457 亿元，占比 71%；基建工程 2653 亿元，占比 25%。

公司大基建板块具有独特的竞争优势。公司大基建板块业务范围覆盖全球 20 多个国家和地区，企业规模位居美国《工程新闻记录》（ENR）2021 年度“全球最大 250 家工程承包商”榜单第 9 位。公司大基建板块各成员企业都是所在省市的龙头企业或专业领域的领先企业，具有广泛的区域影响力和强大的区域深耕能力。公司大基建板块能够充分发挥全产业链竞争优势以及各成员企业的资源优势，通过与地产、金融、建造等关联产业联动，为业主提供综合开发、建设、运营等一揽子服务，有利于获取大市场、大客户、大项目。公司大基建板块形成了绿地集团、地方政府和管理团队的三元持股结构，具有灵活的体制机制，能够充分利用各方资源、调动各方积极性。

公司大基建板块具有较强的科技与设计能力。公司大基建产业坚持拥抱科技，走科技引领、设计驱动道路，努力打造服务主业发展、具有自身特色的行业领先技术，构筑符合国家产业方向的高端、高新、高效产业体系。在 BIM 正向设计、玄武岩纤维材料、钢结构工程、路面摊铺设备制造、塔式起重机制造、装配式部品部件生产等领域处于业内领先水平。累计获得“中国土木工程詹天佑奖”20 余项、“中国建设工程鲁班奖”100 余项、“国家优质工程奖”近 200 项。

公司大基建板块具有全面的工程资质体系。具有施工总承包特级资质 23 项，包括建筑工程 17 项、市政公用工程 3 项、公路工程 3 项；具有施工总承包一级资质 100 项，涵盖建筑、市政、机电、冶金、公路、矿山、港口与航道、水利水电等 8 个工程领域；具有专业承包一级资质 379 项，涵盖钢结构、输变电、桥梁、隧道等 19 个工程领域。

（3）金融

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、科技金融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、保理等业务。房地产基金业务，在稳妥处置好存量业务同时，着重向特殊机会投资转型，重点关注基于债务重组和偿债压力不良资产处置方面的投资机会以及以物流地产为底层资产的 Reits 产品带来的资产证券化机会。小额贷款业务全面推动转型升级，着力打造区域性总部。融资租赁深耕细分行业，保理业务在供应链金融上多措并举，取得积极成果。

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，重点布局与公司现有场景相关的数字经济。投后管理方面，将自身优势匹配到投资中，对已投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，重点关注成长型企业，寻找并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。

科技金融方面，不动产使用权流转平台（A 端平台）、供应链金融平台（B 端平台）和 G 优会员权益服务平台（C 端平台）三大平台全面提速。同时，公司围绕培育新动能，前瞻布局新的经济增长点。数字经济领域，“无聊猿”系列数字藏品引发强烈关注，基于绿地标志性商业场景而打造的绿地元宇宙——G-WORLD 极宇正式上线。绿色经济领域，贵州省绿金低碳交易中心正式揭牌，并发布绿色低碳发展战略。此外，新加坡数字批发银行牌照取得重大进展，绿联国际银行正式开业。

（4）消费

①商贸

在我国加快构建国内国际双循环相互促进的新发展格局背景下，公司以服务对接进博会为出发点和落脚点，依托绿地全球商品贸易港核心平台，引资源、促交易、畅流通、优服务、强品牌，持续提升发展能级，满足居民消费升级需求。

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。

抢抓海外优势资源。依托贸易港平台优势，优化全球供应链，扩大和丰富食品及农产品、消费品等进口品类，助力海外客商快速进入全国市场。

加快提升商业运营能级。加强商业综合体运营管理，优化商业资源配置，着力打造区域型的明星购物中心。加快轻资产管理输出，优化调整零售化布局。

②酒店旅游

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，可满足商务、会议、休闲、度假等不同的细分市场的需求，品牌知名度不断提升。截止 2022 年 6 月底，公司拥有营运酒店 45 家，客房总数 12496 间，其中自营酒店 31 家，海外酒店 1 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。截止 2022 年 6 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、欧洲等全球多国约 100 座城市。

旅游、会展方面，在原有经营模式遭受疫情冲击的情况下，积极调整转型。旅游，围绕“旅游+”产品打造、数字文旅产品研发、主题基地等内容，主打目的地运营。会展，西安临空会展中心于 6 月 24 日举行首展及开馆仪式，南昌绿地国际博览中心、徐州淮海国际博览中心积极开拓非展业务，多措并举提高收入。

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”、“最具成长性文旅集团”、“2021 年度旅游服务业卓越雇主”等称号；铂瑞品牌荣获“2021 年度中国最受欢迎酒店品牌”；上航旅游集团蝉联“中国旅行社品牌 20 强”称号。

③汽车服务

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。自 2020 年始，更明确了企业“高端化、高效化”的发展方向。

截至 2022 年 6 月末，公司共在十九个城市设立了 43 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、阿尔法罗密欧、林肯、奥迪、捷豹路虎、凯迪拉克、沃尔沃、捷尼赛思、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、别克、雪佛兰、一汽马自达、长安马自达等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房地产

上半年，国内疫情多点爆发，宏观经济下行压力加大，原本疲弱的楼市雪上加霜，行业流动性压力进一步加剧。为了促进房地产行业良性循环和健康发展，政策层面出台了一系列相对宽松的措施，但效果并不明显，行业回暖尚待时日。

销售。上半年，楼市延续去年下半年以来的疲弱，销售普遍承压，行业成交规模大幅下滑。全国商品房共实现销售面积 68923 万平方米，同比下降 22.2%；共实现销售金额 66072 亿元，同比下降 28.9%。

土地。上半年，楼市持续低迷，行业信心严重不足，土地市场成交规模大幅萎缩。央企及地方平台公司成为拍地主力，民企鲜见身影。房地产开发企业土地购置面积共 3628 万平方米，同比下降 48.3%；土地成交价款共 2043 亿元，同比下降 46.3%。

开发投资。上半年，行业资金链极度紧张，投资意愿十分低迷。新开工、竣工同比均明显下滑，保交付成为房企重中之重的工作。全国房地产开发投资共完成 68314 亿元，同比下降 5.4%。其中，房屋新开工面积 66423 万平方米，同比下降 34.4%；房屋竣工面积 28636 万平方米，同比下降 21.5%。

（2）基建

2022 年上半年，受国际地缘政治冲突加剧、国内疫情多点爆发等超预期不利因素影响，中国经济持续下行，需求收缩、供给冲击、预期转弱的压力更加凸显，特别是房地产投资持续萎缩，同比下降 5.4%，导致建筑行业经历了前所未有的困难与挑战。与此同时，中央财经委第十一次会议，做出了全面加强基础设施建设、构建现代基础设施体系的战略部署，各级政府纷纷推出规模庞大的基础设施投资计划，有望促进基建行业新一轮发展。

2022 年上半年，全国建筑业总产值 12.9 万亿元，同比增长 7.6%；全国建筑业房屋建筑施工面积 120.7 亿平方米，同比增长 1.2%。2022 年上半年基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 7.1%，增速比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，连续两个月回升。其中，信息传输业投资增长 20.6%，水利管理业投资增长 12.7%，公共设施管理业投资增长 10.9%，生态保护和环境治理业投资增长 4.8%。

（3）金融

2022 年上半年，国内疫情多点爆发，宏观经济下行压力加大，同时国际地缘政治冲突加剧，欧美央行纷纷加息缩表，金融市场波动加大。为了稳住经济大盘，国家出台了一揽子政策措施并全力督促落地见效。货币政策坚持稳健取向，保持流动性合理充裕，加大对实体经济的支持力度，对小微企业、科技创新、绿色发展的支持仍然是货币政策发力重点。看好数字经济、绿色经济和消费修复三大方面的结构性机会。

（4）消费

①商贸

上半年，受疫情多点散发、经济下行压力加大等因素影响，消费市场受到较大冲击。根据国家统计局数据，上半年社会消费品零售总额 210432 亿元，同比下降 0.7%。但随着疫情防控形势向好以及促消费政策发力显效，消费市场逐步回暖，6 月份市场销售在 3、4、5 月份连续下降后增速转正。下阶段，预计在一系列支持市场主体、提升居民消费意愿和能力、释放居民消费潜力的促消费政策推动下，消费市场将持续恢复。

②酒店旅游

上半年，全国多地疫情反复，跨省旅游出行几近停摆，给酒店、旅游、会展产业造成了巨大冲击。面对前所未有的挑战，酒店旅游行业企业积极开展自救和互助，面向市场新需求，拓展新业务模式，抢占新商业空间；同时最大程度开源节流，度过困难阶段。

③汽车服务

2022 年以来，我国汽车产业总体面临的压力较大。虽然前两个月开局良好，但 3 月以后国内多地疫情呈快速多发态势，导致部分汽车整车及供应链配套工厂停产，同时芯片、钢材、铝材、电池等原材料价格持续上涨，行业下行压力加大。随着 5-6 月全国高效统筹疫情防控和经济社会发展成效的不断显现，汽车产业链供应链逐步畅通，同时中央陆续出台了一系列促消费、稳增长的政策措施，地方随之出台了多种促进汽车消费的配套政策，汽车销售市场快速回暖。上半年，全国乘用车产销分别完成 1043.4 万辆和 1035.5 万辆，同比分别增长 6.0%和 3.4%。

（5）公司的竞争优势

经过多年的发展，公司已经形成了自身独特的综合竞争优势，为企业持续成长提供了坚强的支撑和保障。主要表现在以下几个方面：一是核心主业优势。公司是中国房地产行业的龙头企业，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、现代产业园等领域具有较强竞争力，开发规模、产品类型、品质品牌均处于全国行业领先地位。公司基建产业板块也具有较强的竞争优势，跻身 ENR“全球最大 250 家工程承包商”榜单第 9 位，旗下成员企业均为所在省市的龙头企业或专业领域的领先企业，具有广泛的区域影响力和强大的区域深耕能力。二是多元发展优势。公司依托房地产、基建的主业优势，积极发展金融、消费等产业集群，并取得了明显的进展，为公司发挥协同效应、平衡经济

波动、实现持续增长提供了较好的基础。三是国际化优势。公司坚持“走出去”与“引进来”同步发展，不断提高企业国际化水平，为公司整合全球资源、助力企业发展提供了有力的支撑。四是产融结合优势。公司坚持产业经营与资本经营并举发展，实体产业与金融、投资等实现了较好的协同效应。五是体制机制优势。公司是国内国有企业混合所有制改革的先行者，已经形成了涵括国有资本、员工持股、社会资本在内的多元持股、多方共赢的企业格局，充分激发了企业发展的动力、活力和竞争力。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

上半年，外部环境极为严峻，困难前所未有的。国内疫情出现重大反复，多点爆发，扩散蔓延，尤其是公司大本营所在地上海的疫情长时间高位流行，导致社会全面封控，严重影响了企业正常生产经营；在国内疫情和国际地缘政治动荡的叠加影响下，我国经济持续下行，需求收缩、供给冲击、预期转弱的压力更加凸显；为促进房地产行业良性循环与健康发展，政策层面出台了一系列相对宽松的措施，但落地见效尚需时日，市场持续低迷。上述外部环境对公司生产经营和偿债能力产生了一定不利影响，在这种背景下，公司围绕“聚焦、转型、再造、强体”的主线，全力推进稳增长、控成本、防风险等各项重点难点工作，总体取得了一定的成果，保持了企业大局稳定。

（二） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2022 年，公司的总体目标任务是“稳增长、调结构、提质量、控风险”，确保公司发展稳中加固、稳中提质、稳中向好。特别是要重点抓好房地产、基建、金融等“三驾马车”的发展与转型，全力以赴稳定主要经济指标。

公司全年工作的重心是，深刻把握内外部环境发生的重大变化，以问题为导向，围绕“聚焦、转型、再造、强体”的主线，采取较大力度的改革举措，推动公司发展质量和效益迈上新的台阶。

一是聚焦。即对资源配置实施战略性重组和聚焦，推动优势资源向优势产业、优势区域和优势团队集中。产业聚焦。集中资源，集中精力，把房地产、基建、金融“三驾马车”发展好。区域聚焦。推动房地产和基建的区域布局调整。房地产业集中资源在有市场空间的高能级核心城市发展。基建产业在有比较优势的区域深耕，并专注于发展优势专业业务。资源聚焦。以更大的决心和力度，开展资源盘活专项行动，通过去化存量、回收应收款、处置低效业务，来集聚资源，为转型发展创造条件。

二是转型。即以质量和效益为中心，全面推动转型升级，矢志不移谋求高质量发展。积极转变思想观念，转变考核机制，转变发展方式，从上到下牢固树立起质量和效益的观念，引导全员追求高质量的经济指标、高质量的运营管理、高质量的产品服务、高质量的市场口碑、高质量的内在价值；真正把“练内功”视为立身之本，使企业发展从依靠经济高速增长、行业大扩张等红利，转变到依靠精准把握市场、创新产品供给、打造精良品质、提升运营管理及服务水平上来。

三是再造。即适应新的时代条件，推动商业模式、组织架构和人才团队重塑再造，增强内生发展动能。商业模式再造。房地产业顺应存量市场要求，全力打造好产品、好运营、好服务。基建产业充分发挥品牌、资本、市场、管理、科技、人才等资源优势，向建筑总承包商、总集成商、总服务商转变。组织架构再造。推动组织架构与业务规模相匹配、与高质量发展相适应，打造平台精、一线强、流程短、效率高的组织架构体系。人才团队再造。着力提拔优秀人才，选拔和培养青年干部队伍。

四是强体。即苦练内功，强身健体，夯实加固高质量发展的基础。强资产质量。优化资产负债结构，形成健康、强劲的企业资产负债表，增强企业发展的韧性和回旋余地，为未来更好发展创造条件。强管理水平。推进“管理提升行动”，不断改进提升薄弱环节。把“管理提升行动”作为牵引和抓手，突破瓶颈问题，提升管理水平，增强核心竞争力。强企

业文化。增强核心文化的穿透力，发挥领导干部带头作用，身先士卒、率先垂范，深入一线开展攻坚，为新阶段的新发展作出贡献。

2022 年，公司重点工作如下：

第一，推动房地产业转变发展方式，苦练内功，提升核心竞争力。积极调整开发模式，优化区域布局，为长期发展奠定基础。以回款为核心，推进存量去化，进一步盘活资源，回笼资金。聚焦重点项目，加快工程推进，保障项目交付。以市场为导向，顺应客户需求从“有没有”向“好不好”转变的趋势，着力提升产品品质，强化运营服务，真正为客户创造价值。继续推进海外房地产业务“去化、减量、回款”，加快轻资产转型。

第二，推动基建产业稳增长、优模式、调结构，促进高质量发展。把握国家“适度超前开展基础设施投资”的机遇，确保全年业绩稳中有增、稳中提质。优化经营模式，加快向建筑总承包商、总集成商、总服务商转型。调整业务结构，提升基建、公建项目占比，降低传统房建项目占比，压缩投垫资较大的重资产业务。下更大的力气推动项目精细化管理，提升项目管理水平。加强应收账款清收。加大科研投入，进一步增强科技实力。

第三，推动金融产业转型升级，进一步做强做优。继续推进债权、股权、资本运作等基础业务稳定经营。推进绿地数科港股上市工作，加快推动新加坡数字银行正式开业，重点提升金融科技业务的占比。进一步打造 ABC 三大平台。围绕数字经济和绿色经济，开展新兴业务探索。

第四，进一步推动消费等其他综合产业转型调整。商贸产业，做好贸易港等功能性业务，继续服务进博会等国家战略。围绕贸易港资源优势进行业务调整，推进以进博会商品为特色的零售及批发业务。酒店旅游产业。进一步改善酒店及旅游业务的运营管理水平，提高经营效益。发挥会展的功能性作用，支持场馆运营。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策风险

上半年，国内疫情多点爆发，宏观经济下行压力加大，原本疲弱的楼市雪上加霜，行业流动性压力进一步加剧。为了促进房地产行业良性循环和健康发展，政策层面陆续出台了一系列相对宽松的措施，市场信心有所修复。公司将紧抓政策回暖、市场复苏等契机，主动调结构、优布局，持续推动转型升级，保障公司长期平稳、健康、可持续发展。

（2）市场风险

上半年，国内疫情多点爆发，国际地缘政治冲突加剧，我国经济需求收缩、供给冲击、预期转弱的压力更加凸显，房地产行业尽管利好政策频出但效果较为有限，市场持续低迷，企业面临着前所未有的困难与挑战。在这种背景下，公司将坚决把防风险、稳发展放在重要位置，紧紧围绕“聚焦、转型、再造、强体”的主线，切实提升发展质量，为公司持续成长提供有力支撑。

（3）财务风险

自“三条红线”政策出台以后，房地产市场流动性持续收紧。上半年，虽然政策层面已明确提出支持房地产企业合理融资需求，但房地产行业总体融资环境未有明显改善，整个行业及产业链上下游仍面临严峻的资金压力。公司将继续把现金流安全放在突出位置，全面加强资金统筹与资金平衡，不断优化资产负债，提升整体抗风险能力和经营韧性，保障企业经营的健康稳定和良性循环。

（4）汇率风险

上半年，外部环境错综复杂。国际地缘政治冲突加剧，欧美央行纷纷转向加息缩表，国内经济下行压力加大，人民币汇率先涨后跌、宽幅波动。展望下半年，随着疫情好转以及稳经济一揽子政策措施加速落地见效，国内经济有望逐渐复苏回暖，人民币汇率仍将在合理均衡水平上保持基本稳定。公司将密切关注汇率走势，提升自身风险管理能力，尽力规避汇率波动对公司的影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司按照《公司法》中有关关联交易的相关要求定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。按照《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性。在关联交易定价方面按照市场化定价原则和市场经营规则，交易双方协商确定关联交易价格。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐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

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 134.28 亿元，其中公司信用类债券余额 18.80 亿元，占有息债务余额的 14%；银行贷款余额 89.87 亿元，占有息债务余额的 67%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 25.61 亿元，占有息债务余额的 19%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	-	-	18.80	18.80
银行贷款	-	8.24	29.96	51.67	89.87
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息负债	-	4.85	0.76	20	25.61
合计	-	13.09	30.72	90.47	134.28

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 18.80 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、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）
2、债券简称	21 绿地 01
3、债券代码	175524
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 1 月 7 日
7、到期日	2024 年 1 月 7 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	同时采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	21 绿地 02
3、债券代码	175525
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 1 月 7 日
7、到期日	2024 年 1 月 7 日
8、债券余额	8.80
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	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
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	同时采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：175524、175525

债券简称：21 绿地 01、21 绿地 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

2022 年 1 月 7 日，“21 绿地 02”触发了调整票面利率选择权和回售选择权，发行人选择“21 绿地 02”票面利率保持不变，投资者回售“21 绿地 02”合计 7.20 亿元，发行人已兑付回售部分本金。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☐ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

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

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应收款项融资	21.29	0.16	15.61	36.40
预付款项	118.58	0.87	188.07	-36.95
发放贷款及垫款	3.47	0.03	6.49	-46.51
债权投资	23.31	0.17	15.09	54.46
开发支出	0.11	0.00	0.21	-47.86

发生变动的的原因：

应收款项融资：票据融资业务增加。

预付款项：预付工程款结转成本增加。

发放贷款及垫款：小贷业务因期限重分类到了一年内到期的非流动资产。

债券投资：金融板块产业基金投资增加。

开发支出：下属子公司信息化平台支出减少。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	16,068,477,916.48	-	-	25.38
应收账款	850,467,790.48	-	-	0.68
存货	192,916,114,877.15	-	-	27.65
合同资产	3,633,677,986.52	-	-	2.36
其他非流动资产	875,998,220.65	-	-	14.68
长期应收款	707,801,888.29	-	-	42.80
其他债券投资	1,901,000,000.00	-	-	26.51
长期股权投资	14,866,394,319.92	-	-	43.13
投资性房地产	7,554,257,784.70	-	-	39.19
固定资产	23,253,757,997.96	-	-	47.00
无形资产	10,195,264,274.56	-	-	79.52
合计	272,823,213,056.71	-	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受限资产名	账面价值	评估价值	受限金额	受限原因	对发行人可
-------	------	------	------	------	-------

称		（如有）			能产生的影响
存货	192,916,114,877.15	-	-	用于借款抵押质押	无重大不利影响
固定资产	23,253,757,997.96	-	-	用于借款抵押质押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

☐不适用 ☒适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
拆入资金	0.10	0.00	0.20	-50.08
预收款项	22.45	0.19	8.07	178.16

发生变动的的原因：

拆入资金：小贷公司同业拆借归还。

预收款项：租赁预收款有所增加。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☒不适用 ☐适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☒不适用 ☐适用

（四） 有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：2,406 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 2,228 亿元，有息债务同比变动-7.4%。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 372.97 亿元，占有息债务余额的 16.7%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 111.59 亿元；银行贷款余额 1,690.74 亿元，占有息债务余额的 75.9%；非银行金融机构贷款 57.79 亿元，占有息债务余额的 2.6%；其他有息债务余额 106.60 亿元，占有息债务余额的 4.8%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	111.59	103.37	158.01	372.97
银行贷款	-	355.43	360.86	974.45	1,690.74
非银行金融机构贷款	-	34.89	7.57	15.33	57.79
其他有息负	-	19.39	25.01	62.20	106.60

债					
合计	-	521.30	496.81	1209.99	2,228.10

截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 258.29 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 67.09 亿元人民币。

（五） 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：

☒ 不适用 ☐ 适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：91.38 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.76 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：☐ 适用 ☒ 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 是 ☒ 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：157.72 亿元

报告期末对外担保的余额：140.13 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-17.59 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：139.63 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 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、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、子公司美元债展期相关情况

2022 年 5 月 27 日，绿地集团就其下属子公司绿地全球投资有限公司发行的 2022 年 6 月 25 日到期的 5 亿美元境外债券“绿地集团 6.75% N20220625”向债券持有人提出债券条款修订及违约豁免同意征求，方案的主要内容包括：（1）将债券到期的期限延长 1 年至 2023 年 6 月 25 日；（2）在原到期日即 2022 年 6 月 25 日偿还 10% 的本金，并支付当期全部利息；（3）加入发行人赎回权，在到期前任何时间可以部分或全额赎回该债券；（4）对同意本次展期的持有人一次性额外支付同意费 1%。

根据发行人及其子公司在境外发布的公告，本次征求已获足够比例持有人同意，债券条款的修订及违约豁免已生效。

截至本报告出具日，虽然发行人下述子公司美元债展期征求已获持有人投票通过并生效，发行人及下述子公司境外债未发生违约，但上述情况反映了发行人当前流动性较为紧张，资金压力较大，对再融资能力、偿债能力带来较大不利影响。

二、绿地集团境外评级调整情况

绿地集团及下属子公司近期境外评级调整情况如下：

2022 年 5 月 30 日，穆迪将绿地集团的公司家族评级（CFR）从“B2”下调至“Caa2”；将绿地全球中期票据（MTN）计划的有支持高级无抵押评级从“(P)B3”降至“(P)Caa3”；将绿地全球的高级无抵押票据的有支持高级无抵押评级从“B3”下调至“Caa3”；将绿地香港的 CFR 从“B2”下调至“B3”；将绿地香港 MTN 计划的有支持高级无抵押评级从“(P)B3”降至“(P)Caa1”；将绿地香港美元票据的有支持高级无抵押评级从“B3”下调至“Caa1”。与此同时，穆迪将上述所有评级展望从评级观察名单调整为负面。

2022 年 5 月 30 日，标普将绿地集团的长期发行人信用评级从“B-”下调至“CC”。将绿地集团下属子公司发行的未偿高级无抵押票据的发行评级从“CCC+”下调至“C”。与此同时，标普将绿地集团移除负面影响信用观察名单。

2022 年 6 月 22 日，基于绿地集团将对 2022 年 6 月 25 日到期的 5 亿美元高级无抵押票据进行展期，标普将这笔交易视作不良债务重组并将绿地集团的长期发行人信用评级由“CC”下调至“SD”。

2022 年 6 月 29 日，标普将绿地集团的长期发行人信用评级从“SD”上调至“CCC-”，展望“负面”。将绿地集团下属子公司发行的未偿高级无抵押票据的发行评级从“C”上调至“CC”。本次评级上调基于绿地集团完成了对其 5 亿元高级无抵押票据的一年展期。

绿地集团境内主体评级为 AAA，21 绿地 01、21 绿地 02 债项评级为 AAA，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。截至本报告出具日，绿地集团境内主体评级及 21 绿地 01、21 绿地 02 债项评级未发生变化。

第六节 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，发行人公司债券信息披露文件备置地为上海市黄浦区打浦路 700 号。

（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中期报告（2022 年）》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

2022 年 06 月 30 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	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	63,309,874,157.05	82,689,386,878.19
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	10,933,165,280.25	11,146,046,410.16
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	3,788,273,874.58	5,000,877,833.43
应收账款	124,602,176,499.97	117,058,018,026.23
应收款项融资	2,129,431,836.07	1,561,132,435.91
预付款项	11,857,794,853.25	18,807,410,318.27
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	69,045,059,143.92	96,022,772,388.97
其中：应收利息	8,763,495.86	8,957,319.76
应收股利	429,199,636.95	463,042,110.79
买入返售金融资产	-	-
存货	697,637,747,209.09	773,150,954,529.27
合同资产	153,655,658,395.73	143,828,293,978.96
持有待售资产	738,264,217.02	738,264,217.02
一年内到期的非流动资产	3,667,774,777.33	3,755,612,941.22
其他流动资产	40,878,038,809.08	40,319,536,424.38
流动资产合计	1,182,243,259,053.34	1,294,078,306,382.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款	347,432,298.07	649,482,082.71
债权投资	2,331,060,884.64	1,509,162,267.99
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	7,169,803,283.67	6,947,377,800.88
持有至到期投资	-	-
长期应收款	1,653,563,683.98	1,644,826,964.64
长期股权投资	34,470,200,375.39	34,181,872,727.94
其他权益工具投资	5,536,509,250.76	5,393,691,248.94

其他非流动金融资产	5,149,021,169.56	4,994,067,124.85
投资性房地产	19,276,437,207.92	20,798,569,832.49
固定资产	49,471,612,105.84	49,571,896,193.84
在建工程	2,483,688,841.12	2,200,694,365.44
生产性生物资产	16,085,328.47	16,552,259.45
油气资产	-	-
使用权资产	5,720,469,636.25	6,134,001,986.59
无形资产	12,821,547,231.40	12,674,234,756.76
开发支出	10,762,076.97	20,641,962.19
商誉	3,399,429,754.14	3,399,429,754.14
长期待摊费用	709,548,975.73	773,211,220.19
递延所得税资产	20,992,232,326.77	21,211,539,316.34
其他非流动资产	5,968,567,406.68	6,446,470,008.31
非流动资产合计	177,527,971,837.36	178,567,721,873.69
资产总计	1,359,771,230,890.70	1,472,646,028,255.70
流动负债：		
短期借款	27,824,204,401.98	24,444,584,000.52
向中央银行借款	-	-
拆入资金	10,000,000.00	20,031,777.77
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	29,649,095,632.46	31,450,735,536.41
应付账款	309,489,198,629.85	384,343,094,758.03
预收款项	2,244,849,834.14	807,043,306.24
合同负债	453,063,719,604.93	463,991,334,307.39
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	1,493,172,733.68	2,121,920,825.27
应交税费	46,274,019,479.80	40,661,353,585.95
其他应付款	60,789,404,372.90	78,420,129,674.73
其中：应付利息	-	-
应付股利	2,926,184,685.97	6,925,362,966.58
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	71,967,618,105.90	75,718,831,099.42
其他流动负债	54,141,799,996.05	55,775,012,902.88
流动负债合计	1,056,947,082,791.69	1,157,754,071,774.61

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	93,948,348,331.05	105,057,819,378.62
应付债券	19,638,814,211.46	26,154,430,219.46
其中：优先股	-	-
永续债	1,271,519,583.31	1,760,076,388.88
租赁负债	4,692,834,544.48	4,933,663,850.13
长期应付款	5,397,112,363.58	5,042,536,370.94
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	746,537,076.21	728,824,548.12
递延收益	1,071,120,354.27	1,050,937,178.10
递延所得税负债	3,224,407,099.31	3,137,707,597.80
其他非流动负债	4,071,096,519.62	4,275,963,764.95
非流动负债合计	132,790,270,499.98	150,381,882,908.12
负债合计	1,189,737,353,291.67	1,308,135,954,682.73
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	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	9,772,809,190.10	9,770,247,338.30
减：库存股	-	-
其他综合收益	-2,833,893,188.17	-2,449,727,666.77
专项储备	1,998,494,581.45	1,711,713,440.11
盈余公积	6,184,121,988.63	6,184,121,988.63
一般风险准备	-	-
未分配利润	54,969,608,358.44	50,727,376,071.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	92,740,151,210.45	88,592,741,452.11
少数股东权益	77,293,726,388.58	75,917,332,120.86
所有者权益（或股东权益）合计	170,033,877,599.03	164,510,073,572.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,359,771,230,890.70	1,472,646,028,255.70

公司负责人：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

2022 年 06 月 30 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	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	170,962,058.21	230,369,228.60

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	-	-
其他应收款	208,766,353,043.78	213,869,072,237.00
其中：应收利息	-	-
应收股利	40,066,557,311.27	40,880,984,917.19
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	125,301,610.66	126,235,547.23
流动资产合计	209,095,862,891.98	214,258,923,192.16
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	2,001,000,000.00	2,001,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	109,108,051,985.80	109,115,444,220.83
其他权益工具投资	108,824,983.06	108,824,983.06
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	150,222,611.79	152,369,135.44
固定资产	363,281,759.80	368,226,102.98
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	738,969.80	871,373.83
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	112,380,371,537.36	112,394,987,043.25
资产总计	321,476,234,429.34	326,653,910,235.41
流动负债：		
短期借款	3,200,000,000.00	700,000,000.00

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	-	-
应付账款	87,942,655.49	87,942,655.49
预收款项	-	-
合同负债	125,974,669.03	125,974,669.03
应付职工薪酬	336,482.00	405,275.95
应交税费	189,325,953.00	191,044,697.00
其他应付款	270,144,282,460.75	274,387,733,998.99
其中：应付利息	-	-
应付股利	16,907,169.44	5,016,907,169.44
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,939,587,396.18	4,018,194,506.85
其他流动负债	2,945,190.32	3,857,454.39
流动负债合计	275,690,394,806.77	279,515,153,257.70
非流动负债：		
长期借款	5,166,100,000.00	5,345,300,000.00
应付债券	3,183,493,692.06	4,004,484,219.18
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	76,092,123.80
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	8,399,593,692.06	9,475,876,342.98
负债合计	284,089,988,498.83	288,991,029,600.68
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	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	8,102,489,642.86	8,102,489,642.87
减：库存股	-	-
其他综合收益	-31,858,219.45	-31,858,219.45
专项储备	-	-
盈余公积	6,184,121,988.63	6,184,121,988.63
未分配利润	482,482,238.47	759,116,942.68

所有者权益（或股东权益）合计	37,386,245,930.51	37,662,880,634.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	321,476,234,429.34	326,653,910,235.41

公司负责人：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
2022 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	204,736,103,531.94	282,926,461,812.19
其中：营业收入	204,550,358,387.54	282,695,970,868.09
利息收入	184,815,568.21	220,267,676.35
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	929,576.19	10,223,267.75
二、营业总成本	196,030,341,184.64	269,812,645,802.89
其中：营业成本	178,456,364,673.44	249,171,377,779.32
利息支出	506,973.21	740,999.99
手续费及佣金支出	14,028.60	18,882.84
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	5,620,259,003.14	5,507,593,678.06
销售费用	3,283,198,020.40	4,417,606,423.70
管理费用	5,042,658,049.16	7,016,334,629.61
研发费用	551,619,788.59	812,090,432.99
财务费用	3,075,720,648.10	2,886,882,976.38
其中：利息费用	3,054,410,422.23	3,072,646,126.56
利息收入	491,223,087.35	482,119,863.97
加：其他收益	116,296,629.68	241,748,998.05
投资收益（损失以“－”号填列）	386,481,868.92	1,150,737,578.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	61,324,845.76	228,407,731.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-38,964,802.05	-47,306,607.76
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	55,048,218.53	1,706,729,601.28

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	88,207,479.91	-4,082,464.76
资产减值损失（损失以“－”号填列)	101,818,993.09	37,474,323.49
资产处置收益（损失以“－”号填列)	11,379,689.24	4,146,646.99
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	9,464,995,226.67	16,250,570,692.82
加：营业外收入	252,778,206.95	284,870,447.99
减：营业外支出	579,381,583.38	746,405,372.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	9,138,391,850.24	15,789,035,768.04
减：所得税费用	2,796,090,902.27	4,798,118,115.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	6,342,300,947.97	10,990,917,652.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	6,342,300,947.97	10,990,917,652.79
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)	4,252,629,427.74	8,232,872,604.14
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	2,089,671,520.23	2,758,045,048.65
六、其他综合收益的税后净额	-381,942,727.54	131,459,719.75
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-384,165,521.40	136,497,587.49
1.不能重分类进损益的其他综合收益	10,448,750.32	27,950,635.94
（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	10,448,750.32	27,950,635.94
（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	-394,614,271.72	108,546,951.55
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-3,463,611.63
（2）其他债权投资公允价值变动	-	893,733.33

(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	-394,614,271.72	111,116,829.85
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,222,793.86	-5,037,867.74
七、综合收益总额	5,960,358,220.43	11,122,377,372.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,868,463,906.34	8,369,370,191.63
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,091,894,314.09	2,753,007,180.91
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：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

2022 年 1—6 月

元 单位:元币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	11,482,769.78	7,563,578.06
减：营业成本	10,992,919.31	9,531,179.91
税金及附加	811,474.80	7,651,999.26
销售费用	1,656,394.88	161,588,605.59
管理费用	30,218,615.80	39,899,426.56
研发费用	3,297,042.41	953,713.14
财务费用	360,845,915.70	522,372,283.56
其中：利息费用	366,212,365.00	535,278,549.19
利息收入	1,203,633.50	13,555,701.54
加：其他收益	165,703.02	54,365.85
投资收益（损失以“－”号填列）	115,572,394.08	266,030,191.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-

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）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（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）	-280,601,496.02	-468,349,072.13
加：营业外收入	35,916.70	40,500.04
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-280,565,579.32	-468,308,572.09
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-280,565,579.32	-468,308,572.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-280,565,579.32	-468,308,572.09
（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	-280,565,579.32	-468,308,572.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：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

2022年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	181,475,024,871.74	287,161,375,212.54
客户存款和同业存放款项净增加额	80,304,356.85	23,084.00
向中央银行借款净增加额	-	1,952,948.61
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	18,397.00
收到原保险合同保费取得的现金	-	705,700.00
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	222,681,235.80	287,609,348.29
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	2,932,731,713.18	1,048,954,444.10
收到其他与经营活动有关的现金	87,119,113,533.48	95,946,500,811.07
经营活动现金流入小计	271,829,855,711.05	384,447,139,945.61
购买商品、接受劳务支付的现金	154,505,052,149.22	245,031,631,519.52
客户贷款及垫款净增加额	-	134,673,287.49
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	10,064,000.00	412.00
支付利息、手续费及佣金的现金	15,262,015.83	83,651,073.67
支付保单红利的现金	14,141.72	5,199.46
支付给职工及为职工支付的现金	6,849,449,242.81	6,799,643,808.35
支付的各项税费	10,591,053,881.98	19,622,129,824.45
支付其他与经营活动有关的现金	86,788,931,121.73	84,178,605,343.64
经营活动现金流出小计	258,759,826,553.29	355,850,340,468.58
经营活动产生的现金流量净额	13,070,029,157.76	28,596,799,477.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,372,873,868.30	3,633,956,411.61
取得投资收益收到的现金	427,674,120.11	198,826,707.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,704,210.95	62,588,671.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,162,034.46	1,123,922,147.35
收到其他与投资活动有关的现金	6,179,162,202.71	8,857,266,604.68
投资活动现金流入小计	8,032,576,436.53	13,876,560,542.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	890,081,458.02	3,451,892,514.15
投资支付的现金	1,969,602,775.26	4,408,639,776.64
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	-	2,577,447,510.46
支付其他与投资活动有关的现金	6,198,901,564.48	12,211,721,652.33
投资活动现金流出小计	9,058,585,797.76	22,649,701,453.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,009,361.23	-8,773,140,911.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,018,359,218.71	1,412,369,612.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,018,359,218.71	1,412,369,612.85
取得借款收到的现金	26,903,827,372.29	52,806,492,283.45
收到其他与筹资活动有关的现金	5,878,391,470.51	4,939,888,876.97

筹资活动现金流入小计	33,800,578,061.51	59,158,750,773.27
偿还债务支付的现金	46,080,374,613.49	81,518,814,281.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,395,914,792.32	9,758,434,848.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	161,477,836.11	840,357,075.71
支付其他与筹资活动有关的现金	7,751,641,989.40	4,851,403,978.19
筹资活动现金流出小计	60,227,931,395.21	96,128,653,107.98
筹资活动产生的现金流量净额	-26,427,353,333.70	-36,969,902,334.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	24,263,366.45	-37,766,356.72
五、现金及现金等价物净增加额	-14,359,070,170.72	-17,184,010,125.59
加：期初现金及现金等价物余额	61,600,466,411.29	86,233,137,611.07
六、期末现金及现金等价物余额	47,241,396,240.57	69,049,127,485.48

公司负责人：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

2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	-	334,416,107.50
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,465,536,912.05	33,660,629,461.61
经营活动现金流入小计	7,465,536,912.05	33,995,045,569.11
购买商品、接受劳务支付的现金	8,646,381.64	9,162,185.35
支付给职工及为职工支付的现金	19,731,718.40	37,409,463.43
支付的各项税费	6,485,290.38	69,893,399.78
支付其他与经营活动有关的现金	6,585,206,559.65	27,033,042,861.95
经营活动现金流出小计	6,620,069,950.07	27,149,507,910.51
经营活动产生的现金流量净额	845,466,961.98	6,845,537,658.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,324,392.00	710,200,731.97
取得投资收益收到的现金	7,392,235.03	74,940,228.98
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	14,716,627.03	785,140,960.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,077,148.34
投资支付的现金	-	428,500,000.00
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	-	429,577,148.34
投资活动产生的现金流量净额	14,716,627.03	355,563,812.61
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	2,700,000,000.00	3,460,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	33,120,000.00	-
筹资活动现金流入小计	2,733,120,000.00	3,460,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,175,609,788.06	11,222,418,337.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	443,980,971.34	952,514,334.33
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	3,619,590,759.40	12,174,932,671.47
筹资活动产生的现金流量净额	-886,470,759.40	-8,714,932,671.47
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	-26,287,170.39	-1,513,831,200.26
加：期初现金及现金等价物余额	73,735,125.12	1,691,859,651.20
六、期末现金及现金等价物余额	47,447,954.73	178,028,450.94

公司负责人：张玉良主管会计工作负责人：张蕴会计机构负责人：吴正奎

