
绿地控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、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公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

2023 年 9 月 27 日，公司披露了《绿地控股集团有限公司关于公司债券存续期间重大事项的公告》，公司下属子公司绿地全球投资有限公司（以下简称“绿地全球”）于 2023 年 9 月 4 日对其发行并由绿地集团担保的 9 支境外债券提出展期征求，该征求事项于 2023 年 9 月 26 日获得持有人会议通过，在根据展期征求方案完成包括同意费等相关款项支付后，对于展期征求债券的条款修订于 2023 年 9 月 29 日生效。

2023 年 12 月 21 日，公司披露了《绿地控股集团有限公司关于公司债券停牌及后续转让安排的公告》，因重大事项存在不确定，为维护债券投资者权益，公司申请“21 绿地 01”“21 绿地 02”自 2023 年 12 月 22 日起停牌，同时申请“21 绿地 01”（转让方式调整后现简称“H21 绿地 1”）及“21 绿地 02”（转让方式调整后现简称“H21 绿地 2”）自 2023 年 12 月 26 日起按照有关规定进行后续转让并继续停牌，具体复牌时间另行公告。转让安排具体为：本期债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变；本期债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息；本期债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务；本期债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

2023 年 12 月 29 日，公司披露了《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券 2023 年度第一次持有人会议于 2023 年 12 月 28 日召开，并审议通过了关于调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款等议案。经持有人会议审议通过，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 1 月 7 日，展期期间票面利率维持不变。此外，绿地集团通过绿地集团及其下属子公司所持有的四个项目销售净回款优先用于偿付本期债券、绿地集团下属子公司绿地金融投资控股集团有限公司为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保两类方式为“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”增加偿债保障措施。自持有人会议通过之日起，在“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”兑付日调整期间，“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”不触发《募集说明书》及《债券受托管理协议》关于违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。同日，公司披露了《绿地控股集团有限公司关于公司债券复牌的公告》，公司债券“H21 绿地 1”“H21 绿地 2”自 2024 年 1 月 2 日开市起复牌。

除上述事项外，截至 2023 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.....	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、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	31
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	31
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	31
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	31
八、 科技创新债或者双创债.....	31
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	31
十、 纾困公司债券.....	31
十一、 中小微企业支持债券.....	32
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

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
《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	2023 年 1 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日
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
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
21 绿地 01/H21 绿地 1	指	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）（债券代码为 175524.SH）
21 绿地 02/H21 绿地 2	指	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）（债券代码为 175525.SH）

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	☐ 董事 ☒ 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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

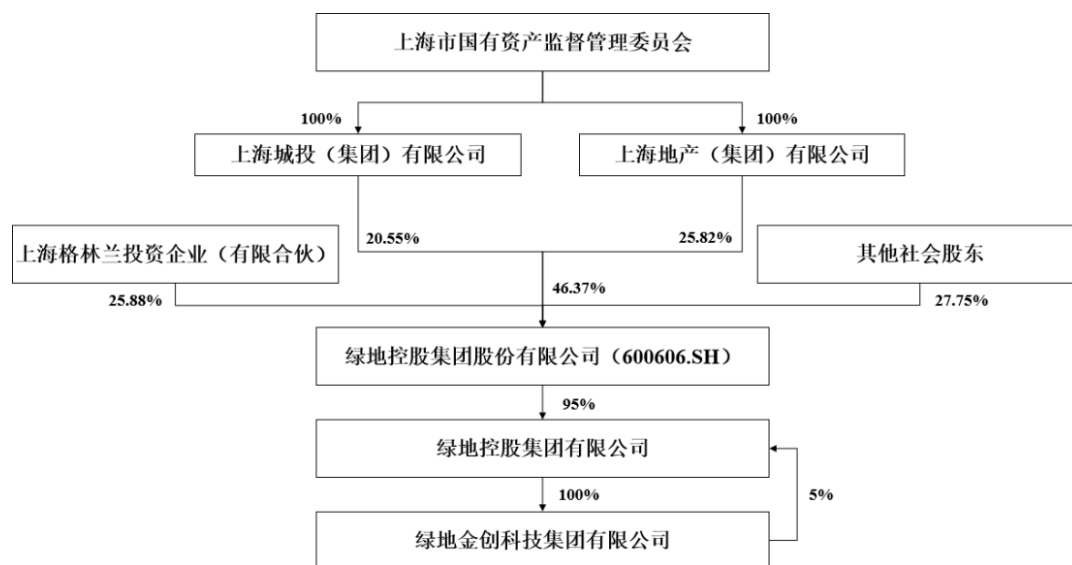
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：无实际控制人

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：95.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：不适用

发行人与控股股东、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）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

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

（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：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（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：

发行人的法定代表人：张玉良

发行人的董事长或执行董事：张玉良

发行人的其他董事：张蕴、耿靖

发行人的监事：王朔好

发行人的总经理：张玉良

发行人的财务负责人：张蕴

发行人的其他非董事高级管理人员：陈军、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、主营业务开展情况

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。2023 年度，公司实现房地产主业合同销售金额 1,115 亿元，位居行业前列。

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。2023 年度，公司房地产主业合同销售金额中，住宅占比 47%，商办占比 53%；合同销售面积中，住宅占比 57%，商办占比 43%。

（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、建筑设计、工程施工、建筑装饰、运营维护、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 2023 年 12 月 31 日，公司大基建板块在建项目总金额为 9,140 亿元，其中：房屋建设业务 6,599 亿元，占比 72%；基建工程 1,967 亿元，占比 22%。

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）2023 年度“全球最大 250 家工程承包商”榜单第 9 位。公司大基建板块核心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，灵活运用地产+施工、地产+智慧建造、文旅+施工、产业+施工、投资+施工等模式，将地产、金融、文旅、建造、产业等关联产业链动起来，打造新的商业模式，形成全产业链生态竞争优势，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、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。具有工程设计甲级资质 36 项，涵盖建筑、市政、公路、建筑幕墙、建筑智能化等领域。

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 27 项，包括建筑工程 19 项、市政公用工程 4 项、公路工程 4 项；具有施工总承包壹级资质 106 项，涵盖建筑、市政、冶金、公路、矿山、机电、电力、港口与航道、水利水电、石油化工等 10 个工程领域；具有专业承包壹级资质 387 项，涵盖钢结构、输变电、桥梁、隧道等 19 个工程领域。

2023 年，公司大基建板块获得“鲁班奖”“国家优质工程奖”“李春奖”“大禹奖”“钢结构金奖”等国家级工程奖 26 项，获得重要省级工程奖项数百项。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。

（3）金融

大金融是公司近年来重点布局的产业板块之一。公司依托自身品牌及资源优势，在严控风险的前提下，积极拥抱金融行业变革，主动调整经营策略，已形成了股权业务、债权业务、资产管理和资本运作、科技金融齐头并进的业务格局。

股权投资业务，聚焦资源优势、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，加大交叉销售力度及机构化客户转型速度，推进家族办公室等新型服务。投资方面，按照以资本经营为核心的“投行+投资”的业务逻辑，积极在公司各生态产业有关赛道储备新项目。投后管理方面，依托产业优势深化对已投项目的全方位赋能，扩大投资价值与影响力。退出方面，结合市场环境把握动态平衡，通过在适当时机的减持及退出，取得良好投资收益。

债权投资业务，主要包括城市发展基金、小额贷款及融资租赁、保理等业务。城市发展基金业务，在稳妥处置好存量业务同时，把握特殊机会投资转型机遇，重点关注基于债务重组和不良资产处置方面的特殊机会投资，构建轻资产运营模式。小额贷款业务积极铺设业务渠道，通过供应链创新业务扩大收益。融资租赁业务深耕细分行业，聚焦存量业务续作。保理业务在供应链金融上多措并举，取得积极成果。

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。一是大力抓并购重组业务，重点关注成长型企业，寻找并储备了一批并购重组标的。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并实现产业资本化。

科技金融业务，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，坚持“数实融合”，打造绿地元宇宙 G-WORLD 极宇，发展“绿地无聊猿”等数字藏品，持续迭代沉浸式购物体验等新模式，构建 Web3.0 新电商模式。绿色经济领域，践行绿色低碳发展战略，依托贵州省绿金低碳交易中心，推动建

筑领域低碳发展和节能减排。此外，积极推动绿联国际银行发展。

（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、酒店旅游会展、汽车服务等。

□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，依托进博会常年交易服务平台——绿地全球商品贸易港，通过引资源、促交易、畅流通、优服务、强品牌等方式，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、办展会、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，深度服务和对接进博会、消博会等国家级展会，使之成为立足上海、服务长三角、辐射全国的具备商贸全产业链功能的进口商品集散地、首发地。

着力锁定优势资源。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。

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，持续提升销售及客流，培育商管核心竞争力。加快轻资产管理输出，扩大管理规模及品牌影响力。

□酒店旅游会展

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”等多个品牌序列，可满足商务、会议、休闲、度假等不同细分市场的需求。截止 2023 年 12 月底，公司拥有营运酒店 43 家，客房总数 11,455 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，加速向轻资产公司转型，截至 2023 年末轻资产已签约项目数量累计近百家，客房数 2.2 万余间。

旅游方面，重点业务板块涵盖旅行社、商务差旅、航旅运营、空港服务、MICE 及目的地运营等，拥有 2 家 5A 级旅行社“上航旅游”和“上航假期”、1 家 4A 级旅行社“东航国旅”以及国央企商旅服务第一品牌“东美航旅”，是国内领先的具有航空特色的综合性旅游运营商。

会展方面，拥有南昌绿地国际博览中心、济南黄河北绿地国际会展中心、西安临空会展中心、徐州淮海国际博览中心和兰州新区丝路绿地国际会展中心 5 个会展场馆。其中，旗下南昌绿地国际博览中心在经营成熟期不断创新突破，展会承办规模屡创新高，2023 年展览面积达 130 万平方米，跻身国内会展场馆经营规模的第一梯队。

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“2022 年度全球酒店集团 225 强”、“中国饭店集团 60 强”、“2023 年年度影响力酒店集团”、“2023 年度旅游服务业卓越雇主”等称号；上航旅游集团蝉联“中国旅行社品牌 20 强”称号。

□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。

截至 2023 年 12 月末，公司共在十七个城市设立了 37 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、捷豹路虎、凯迪

拉克、沃尔沃、捷尼赛思、东风本田、广汽本田、广汽丰田、别克、雪佛兰、广汽昊铂等。

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

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

2023 年，从中央到地方先后出台了一系列政策措施，不断调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，支持房地产企业合理融资需求，力促房地产市场平稳健康发展。这些政策出台后房地产市场出现了一定的积极变化，但购房者信心和行业预期的修复尚需时日，行业整体下行态势尚未扭转，房地产市场行情仍然较为低迷。

销售规模继续下滑。2023 年，房地产行业复苏动能不足，市场短暂恢复后逐季下行，成交规模继续下滑。根据国家统计局数据，全国商品房共实现销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%；共实现销售金额 116,622 亿元，下降 6.5%。

开发投资进一步收缩。2023 年，行业流动性紧张的局面未得到有效改观。在有限资源条件下，房企重心仍在于“保交楼”，新开工继续呈现大幅收缩态势。根据国家统计局数据，全国房地产开发投资共完成 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中，房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%；房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。

土地市场依然低迷。2023 年，房企土地购置意愿依然低迷，土地市场投资方主要还是以央国企为主。全年全国 300 城土地市场成交建筑面积较 2022 年同期下降超 20%，总成交规模刷新近十年新低。

（2）基建

2023 年，内外部环境仍然十分严峻复杂，社会预期偏弱，复苏动能不足。受部分地方政府债务压力加大、上游房地产市场持续低迷等因素影响，建筑行业在市场端与资金端全面承压，困难前所未有，经营不及预期。与此同时，太阳能光伏、风电等新能源基础设施投资持续保持快速增长，给行业注入新的发展动能。

根据国家统计局数据，2023 年，全国建筑业总产值 31.6 万亿元，同比增长 5.8%，增速较 2022 年降低 0.7 个百分点。全年房地产开发投资 11.1 万亿元，同比下降 9.6%；房屋新开工面积 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%；房地产开发企业到位资金 12.7 万亿元，同比下降 13.6%。全年基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 5.9%，增速较上年放缓 3.5 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业同比增长 23.0%。此外，风电发电量同比增长 16.2%、太阳能发电量同比增长 36.7%。

（3）金融

2023 年，受内外部风险因素影响，金融市场整体呈现波动和调整态势，股票市场量价均有所下滑，基金交投活跃度下降，IPO 发行节奏放缓，金融监管持续趋严，部分金融业务的准入门槛提高。与此同时，对于金融科技创新的投入加大，包括数字支付、互联网金融、区块链等领域的创新持续推进，保持快速发展势头，并在金融行业中扮演越来越重要的角色。数字经济方面，随着国家数据局的成立，数据作为生产要素的重要性进一步提升，生产端的数字化趋势加快，为企业带来数字化转型新机遇。绿色经济方面，绿色生产生活方式加快形成，绿色产品、绿色行业发展势头良好，成为经济发展新增长点。

（4）消费

①商贸

2023 年以来，为深入实施扩大内需战略，各项稳增长、促消费措施持续发力，推动消费市场回升向好。根据国家统计局数据，全年社会消费品零售总额 471495 亿元，同比增长 7.2%，规模再创历史新高，成为拉动经济恢复的主要动能。但也要看到，居民消费能力和消费信心有待进一步提升，市场整体仍处弱复苏态势，消费基础还有待进一步稳固。

②酒店旅游会展

2023 年，在国内消费回升、出行需求明显释放和国家政策大力支持下，酒店行业迎来了强劲复苏，旅游行业重归上行通道，会展行业再次进入展会密集期，回暖态势喜人。但在内外部环境仍然严峻复杂、经济发展仍面临较大困难和挑战、消费者偏好不断变化的背景下，酒店、旅游、会展行业未来发展仍然存在诸多不确定因素。

③汽车服务

2023 年，在中央和地方促销政策、各地促销活动等共同拉动下，消费者购车需求进一步释放，乘用车市场延续良好增长态势。根据中国汽车工业协会统计数据，2023 年，全国乘用车产销分别完成 2,612.4 万辆和 2,606.3 万辆，同比分别增长 9.6%和 10.6%，连续九年超过 2,000 万辆，为稳住汽车消费基本盘发挥了重要作用。2024 年，随着国家促消费、稳增长政策的持续推进，预计汽车市场将继续保持稳中向好发展态势。

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

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。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产及相关产业	1,845.06	1,552.28	15.87	51.22	1,926.49	1,596.87	17.11	44.23
建筑及相关产业	1,456.81	1,381.55	5.17	40.44	2,095.43	1,982.27	5.40	48.11
商品销售及相關产业	128.98	116.49	9.68	3.58	171.77	157.49	8.31	3.94
其他主营业务	269.61	258.02	4.30	7.48	293.58	272.67	7.12	6.74
减：内部抵消	150.65	150.73	-0.06	4.18	198.91	195.17	1.88	4.57
其他业务	52.63	45.59	13.38	1.46	66.83	83.67	-25.19	1.53
合计	3,602.45	3,203.20	11.08	100.00	4,355.20	3,897.80	11.50	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

无。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

报告期内，房地产行业持续低迷，整体下行态势尚未扭转，公司全力推进去化、交付工作，共结转收入 1,845.06 亿元，比上年同期减少 4.23%，毛利率同比下降 1.24%。基建产业受部分地方政府债务压力加大、上游房地产市场持续低迷等因素影响，经营不及预期，共实现营业收入 1,456.81 亿元，同比下降 30.48%，营业成本同比下降 30.30%。商品销售实现收入 128.98 亿元，同比减少 24.91%，主要系建材销售规模持续减少所致。

此外，报告期内公司除房地产、建筑及商品销售等相关产业之外的其他主营业务毛利率比上年同期降低 39.59%，主要系受行业影响公司酒店旅游收入上升、毛利下降所致所致。

（四） 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

综合各方面的情况来看，2024 年，外部环境总体在改善，积极有利的因素在增加。集中表现为：一是党和国家坚定不移推动经济回升向好。中央经济工作会议旗帜鲜明地提出了稳中求进、以进促稳、先立后破的总方针，并要求增强宏观政策取向的一致性，不断巩固稳中向好的基础，反映了党和国家推动经济回升向好的迫切愿望，总体有利于稳定市场信心。二是相对宽松的政策持续加码。为了稳增长、抓发展，自 2023 年以来中央在经济政策上已经作出了很多重大调整，对过去一段时间的若干政策措施进行了纠偏和完善，中央经济工作会议又进一步要求“多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策”，可以预见在宏观经济见底之前，一系列相对宽松的政策还将持续加码。三是房地产行业融资环境逐渐改善。中央金融工作会议和中央经济工作会议都明确要求积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，房地产行业融资环境逐渐改善已是大势所趋。

当然，我们也应清醒地看到，内外部形势依旧严峻复杂，很多困难的因素仍然存在。比如：一方面，当前，我国经济存在有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多等相对突出的问题，政策落地效果也存在诸多不确定性，进一步推动经济回升向好需要克服很多困难和挑战，经济复苏不可能一马平川，必将充满曲折。另一方面，在前期饱受冲击后，低迷的房地产及基建等上下游关联行业短期内难以快速全面回暖；国家对房地产行业的发展思路也有所变化，强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，商品房市场的空间有可能进一步收缩。

面对严峻复杂的外部环境，公司将坚持稳中求进、以进促稳，以“二次创业”的积极进取精神，盘活存量、增加流量、用好变量、提升质量、稳定总量，推动公司持续深化转型升级，实现高质量发展。

盘活存量。坚定不移通过创新产品、创新运营、创新商业模式，推动存量盘活，从而精耕细作、深挖潜力，支撑企业再发展。增加流量。全力推进房地产、基建等产业的应收账款清收工作，增加现金回款；推进存量资产处置去化，加大经营性物业租金收缴，增加活码资金；把握政策宽松契机，突破增量融资。用好变量。继续实施战略性瘦身，推动机构精简和人员优化，保留核心骨干人才，并通过差别化的激励，不断提振团队士气，同时加大领军人才引进力度，优化团队知识结构和能力结构，推动团队重塑再造，从而用好人这个最大的变量，适应“二次创业”的要求。提升质量。突出高质量发展要求，推动转型升级，彻底扭转“大而粗”的习惯性做法，提升专业能力，提升管理水平，提升经营质量和效益，形成“小而美”的新发展模式。稳定总量。提升老赛道、开辟新赛道，推动房地产、基建两大主业稳经营、稳局面，并紧紧依托现有业务基础和资源条件，发展协同性、带动性较强的新业务，形成新的动能，稳定业绩总量。

2024 年，公司将一方面牢牢把握外部环境中的积极有利因素，用好用足用活宽松的政策，继续狠抓重点工作攻坚突破，确保取得更多更大的工作成果；另一方面，也将直面前进中可能出现的困难挑战，坚决依托现有资源条件挖掘潜力、做深做透，通过资源重整、模式重构、团队重塑、发展重启，来提升老赛道、开辟新赛道，从而不断破局突围，推动企业整体经营稳中向好。

2024 年，公司重点工作如下：

（1）房地产业要完善专班机制，提升重点工作攻坚成效，进一步做深做透、挖掘潜力，为破局突围提供更加有力的支撑

1）狠抓销售去化。创新营销工作方法，统筹推进存量资产处置去化、住宅散售、大宗去化等工作，着力提升去化质量。一是抓存量资产处置去化。以专班机制为抓手，突破堵点、难点问题，做好产品、服务、资源、模式“四个赋能”，助力销售去化。二是抓住宅散售精准施策。落实线上营销措施，增强获客能力，扩大客户基础，提升来访量和转化效果。精准输出项目价值，形成抢占客户心智的策略打法。三是抓大宗去化。重点围绕金融机构、高利润民企、上市公司等进行客户拓展，推进市场化大单去化。

2）狠抓资产运营。切实把存量资产运营摆在战略性的位置上，狠抓推进落实，提升收益水平。一是建立台账，明确要求。围绕存量资产量大面广、类型丰富的特点，对已竣工商办、酒店、场馆、车位、角落铺面、租赁性物业等具备运营潜力的资产进行全口径梳理，逐一进行评估，明确收益率、回报率要求，严格进行考核，倒逼运营提升。二是优化体系，强化赋能。建立工作专班，拉通营销、商管、大宗、技术、工程等条线，协同作战，推动存量资产做好策划定位、产品调改、资源导入、体验升级、业态匹配等赋能工作，使其具备更好的招商运营条件，提升租金收益水平和资产价值，做到“以租带售、租售并举”。三是优选团队，市场运作。特别是对自身能力不足、前期运营不善的资产，应按照市场化运作机制，引入高水平的内外部合作方进行委托管理，提升招商运营水平。

3）狠抓交付攻坚。经过连续三年大规模交付之后，2024 年将进入保交付的深水区、收官战，全年交付目标超过 2,000 万平方米，要全面攻坚、力保交付。一是继续争取新增纾困及专项政策支持。与地方政府联动保交楼，提高现有纾困资金使用效率，并进一步争取

新增纾困、配套贷款、资产回购等专项政策支持，为项目交付提供助力。二是强化供应链资源协调。落实必要的资源保障，化解突出矛盾问题。同时，着力扩大供应商范围，提升供应链资源活力，为项目建设及交付提供保障。三是优化项目推进及交付节奏。聚焦可用资金和施工资源，对规模较大的项目划细组组，加强动态调剂，推动项目分批陆续交付。四是提升收尾品质。重点加强收尾阶段的品质标准，着力提升交付口碑。

4）狠抓回款清收。统筹推进销售回款、经营性物业租金收缴、应收款项清收等工作，促进现金回笼，收进活码资金，缓解流动性压力。一是推进销售回款。把握政策放松的窗口期，加强与银行对接，加快审批及放款，推动按揭回笼。强化考核挂钩，提升散售及大单销售回款率。二是推进经营性物业租金收缴。对具备招商条件的经营物业，通过运营赋能来扩大出租面积，提升租金水平及租金收缴率，增加现金流。三是推进应收款项清收。针对不同主体、不同类型的应收款项，在已有工作体系基础上，进一步压实责任、加大力度，丰富清收的办法和措施，确保回收。

5）狠抓产品提升。着力增强市场甄别能力和产品策划能力，推进存量项目规划调整、定位优化和翻新改造，提升产品力，提升项目价值。一是进行精准定位。开展深入细致的市场及产品调研，切实把握市场和客户的真实需求，实现产品策划及产品改造提升的精准定位，提升资源投入的有效性，严格控制试错成本。二是推进产品改造。对体量规模大、需要改造且改造后能够出业绩的项目，要通过营销、设计、工程联动拉通，加快产品翻新改造的进度，提升产品的适销性。三是加强品质管控。对重点项目，要进一步强化质量专项联合巡查，解决突出的共性问题，规范工艺工法，确保产品内涵及技术水准，努力提升市场口碑、增强客户信心。四是重视新技术推广。推进低碳数字示范项目，加快新能源、智能化技术及产品落地应用。

6）积极拓展代建业务。依托产业协同优势，充分发挥事业部的主观能动性，着力拓展一批有规模、有能级、有影响的代建项目，形成一定的业务基础和品牌影响力。

（2）基建产业要聚焦重点核心工作，努力打好攻坚战、翻身仗，坚决稳住整体局面

狠抓施工生产，稳定产值规模。以重点项目攻坚为抓手，持续加强重大工程推进、签约项目转化，推动项目高产满产。高度重视全年生产开局工作，做到重点项目建设放假不放松，奋力夺取生产开门红。拓展重点领域，强化项目承接。优化资质结构，抓紧突破公路、电力、水利水电等资质短板。抓住国家建设“三大工程”的机遇，重点围绕有国债、地方债及专项资金保障的项目，提前筹划、主动作为，确保落地一批示范性项目。把握“双碳”战略契机，做强专业公司，推动新能源业务规模再上新台阶，进一步增强竞争力、扩大影响力。推广“策划+投资+建设+运营”一体化模式，落地一批文旅施工项目。强化清收清欠，确保现金流安全。完善项目应收账款清单台账，细化客户分类管理，逐项目明确收款目标、时点和责任人，着重推进大额应收款清收。抓住政府化债的机遇，成立专班，主动出击，争取化债政策支持，推动化债资金落地。此外，稳定必要的融资规模，并调整债务结构，降低资金成本。提升项目管理，增强科技经营能力。落实工程管理体系评价办法，加快项目管理标准化建设，建立健全项目动态管控指标体系与分级预警机制。加强分包管理，强化法人管项目。加大科技与市场结合力度，建立科技与市场协作机制，加快培育科技核心竞争力。

（3）金融产业要围绕主营业务线，聚焦重点项目，狠抓攻坚突破，确保取得预期成果

强化资本经营业务。提升产业运营水平，加快推进产业资本化项目的进程，确保落地见效。开拓供应链金融业务。大力开拓聚焦特定场景的大宗供应链金融业务。提升供应链金融科技平台实时交互性，为外部客户提供数字赋能，快速复制模式，发挥标杆效应。开拓个贷不良资产解决科技业务。拓宽不良资产业务渠道，收购优质个贷不良资产包，推进外部合作，挖掘市场并购重组机遇，做大业务规模。开拓数字经济业务。提升各科技平台业务能级。推动数字银行拓展供应链融资业务。

（4）其他综合产业要进一步把握市场机遇，创新商业模式，提升发展能级与核心竞争力

能源产业。积极发挥体制机制优势，进一步做强电力煤炭储备和保供平台的基础功能。在稳定上游优质资源的同时，全力拓展下游客户，不断提升市场份额。汽车产业。适应我国汽车市场发生的结构性变化，推进业务转型发展。大力发展与自身战略相匹配的高层次汽车品牌，进一步优化品牌组合；加快布局新能源汽车等新产品、新业态，增强发展动能；全力在销售、售中、售后服务过程中全方位挖掘盈利点，提升经营效益。商贸产业。抓住上海打造“丝路电商”桥头堡的政策机遇，发展跨境贸易业务。发挥贸易港主场优势，加大优质品牌和业态的引进力度，进一步做好进博会文章，放大业务规模。把握全年重要的促消费时点，持续输出进博集市等创新消费业态，提升业务流量。酒店旅游产业。酒店业务，要把商业模式创新放在更加重要的位置，统筹推进顶层商业模式创新与实体单店经营，不断提升经营效益。旅游业务，深耕航旅运营，创新旅游目的地运营，拓展商务差旅，推进旅行社业务，推动业务恢复性增长。会展业务，充分发挥场馆优势，提升办展频次与能级，同时抓住各地发展流量经济的机遇，积极开拓演艺、节庆、娱乐、培训等多元业态，打造场馆综合性运营模式。

（5）围绕重点领域，进一步提升综合管理水平

着力加强融资工作。抓住金融政策宽松的契机，积极优化负债结构，逐步恢复正常的融资功能。加大沟通谈判力度，推动更多银行下调贷款利率，减少利息支出，压降财务费用。推动团队重塑再造。结合实际情况，继续实施战略性瘦身，推动机构精简和人员优化；同时，坚决实施差别化的薪酬调整和激励机制，着力稳定核心骨干团队。适应公司“提升老赛道、开辟新赛道”的战略导向，既着力盘活内部人才资源，又加大领军人才引进力度，持续优化调整团队结构，为企业在新时期的发展提供人才支撑。加强企业基础管理。着力强化法务管理。加强法务团队和工作体系建设，配齐力量推进“两降一减”专项行动。完善考核奖惩。进一步完善以攻坚为导向、以解决问题的成果和质量为评价标准的考核奖惩制度，保障攻坚任务落实。加强安全生产管理。严格落实安全生产责任制，坚决守住不发生较大以上安全生产事故和消防安全事故的底线。推进党建及企业文化建设。强化党的政治引领和思想引领，提高干部员工的政治素质、思想素质和业务素质，发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员干部先锋模范作用。强化廉洁从业建设，打造忠诚干净担当的高素质、专业化团队。以系列主题活动为载体，持续加强优秀企业文化建设，不断凝聚起攻坚克难、拼搏奋进的强大力量。

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

2023 年，从中央到地方先后出台了一系列政策措施，不断调整优化房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，支持房地产企业合理融资需求，行业政策环境不断改善。但也要看到，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，国家对房地产行业的发展思路有所变化，首提加快推进保障性住房等三大工程建设，构建房地产发展新模式。公司将顺应政策导向，持续深化转型升级，以更好应对政策调整可能带来的影响，保障企业长期稳定发展。

（2）市场风险

2023 年，受内外部环境不确定性增大、市场整体走向不明朗等多种因素影响，房地产行业复苏动能不足，市场短暂恢复后逐季下行，整体行情仍然较为低迷。2024 年，推动房地产行业向好的积极因素在增加，但也应清醒地认识到，内外部形势依旧严峻复杂，房地产行业可能需要更长时间企稳恢复。公司将直面可能面临的困难和挑战，坚决依托现有资源条件，狠抓重点工作攻坚克难，提升老赛道、开辟新赛道，不断破局突围，推动企业整体经营稳中向好。

（3）财务风险

历经持续三年的困难环境，房地产行业流动性紧张的局面尚未得到有效改观。随着中

央明确要求积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，预计房地产行业融资环境将逐步改善。公司将牢牢守住现金流安全的底线，一方面根据市场情况动态调整经营及销售策略，进一步加大去化力度，加速资金回笼；另一方面抓住融资宽松的契机，多方拓宽融资渠道，积极优化负债结构，不断改善流动性。

（4）汇率风险

2023 年，人民币对美元汇率总体呈现宽幅震荡态势、较一篮子货币汇率保持基本稳定。2024 年，国家将坚定不移推动经济回升向好，美欧等主要发达经济体有望启动降息周期，预计人民币对美元汇率将继续在合理均衡水平上保持双向波动态势。公司将进一步加强汇率风险管理，适时采取汇率避险措施，有效规避经营活动中面临的汇率风险。

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的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

报告期内，发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与控股股东、实际控制人相互独立。

（三） 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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	1.88
出售商品/提供劳务	28.31
作为出租房本期确认的租赁收入	0.32
作为承租方本期确认的租赁费用	0.31
作为承租方承担的租赁负债利息支出	0.00
作为承租方本期增加的使用权资产	0.18
关键管理人员报酬	0.27

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	32.29
资金拆借，作为拆入方	130.42

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 1,710.17 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（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	H21 绿地 1
3、债券代码	175524.SH
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 7 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H21 绿地 2
3、债券代码	175525.SH
4、发行日	2021 年 1 月 5 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 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	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175524.SH、175525.SH
债券简称	H21 绿地 1、H21 绿地 2
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023 年 1 月 7 日，“21 绿地 01”和“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 01”和“21 绿地 02”票面利率保持不变，投资者回售“21 绿地 01”合计 1.00 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 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

√ 适用 □ 不适用

债券代码：175524.SH

债券简称	H21 绿地 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	无增信。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。根据《募集说明书》的约定，“H21 绿地 1”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
变更原因	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，关于调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款等议案获得审议通过
变更取得有权机构批准情况	已获持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响

债券代码：175525.SH

债券简称	H21 绿地 2
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	无增信。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。根据《募集说明书》的约定，“H21 绿地 2”到期日为 2024 年 1 月 7 日，债券期限为 3 年期（附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
变更原因	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，关于调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款等议案获得审议通过
变更取得有权机构批准情况	已获持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175524.SH

债券简称	H21 绿地 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经持有人会议审议通过，“H21 绿地 1” 本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。展期期间正常付息，票面利率维持 7.00%不变，付息日为 2024 年至 2027 年每年的 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。 在“H21 绿地 1” 兑付日调整期间，绿地集团可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 1” 部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。 增加如下偿债保障措施： 1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金(以下简称“净回款资金”)优先用于偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券时，按照“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 本金存续规模比重进行分配。 2、绿地集团下属子公司绿地金融投资控股集团有限公司（以下简称“绿地金控”）为“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本年度报告出具日，绿地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无

对债券持有人利益的影响（如有）	重大不利影响
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：175525.SH

债券简称	H21 绿地 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经持有人会议审议通过，“H21 绿地 2” 本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。展期期间正常付息，票面利率维持 6.50% 不变，付息日为 2024 年至 2027 年每年的 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。 在“H21 绿地 2” 兑付日调整期间，绿地集团可根据自身资金情况、偿债保障措施情况，提前兑付“H21 绿地 2” 部分或全部本金及对应期间利息，提前兑付事项无需另行履行持有人会议程序。 增加如下偿债保障措施： 1、绿地集团及其下属子公司宁波余姚临湾置业有限公司、上海真东置业有限公司、北京绿地京城置业有限公司、上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司已于 2023 年 12 月 29 日出具《承诺函》，承诺宁波余姚临湾置业有限公司所持有的“宁波市余姚市临山镇中心商住项目”、下属子公司上海真东置业有限公司所持有的“普陀缤纷城”、下属子公司北京绿地京城置业有限公司所持有的项目“大兴缤纷城”、下属子公司上海云峰（集团）警虹经济发展有限公司所持有的项目“同心路 1-8 栋全栋”销售净回款优先用于“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期公司债券的偿付，即：在“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券本息未足额兑付前，前述四个项目通过经营或处置产生的收入扣除必要开支（包括但不限于因项目资产运营发生的正常开支、偿还抵押权人相应的融资贷款本息及相关费用、出售资产而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规、政府主管部门要求或司法判决而发生的其他支出）后的剩余资金(以下简称“净回款资金”)优先用于偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券，方式包括：A、偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 的本金和利息；B、向“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 的持有人发起债券回购；C、提前偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 部分或全部本金及对应利息。绿地集团使用净回款资金偿付“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 两期债券时，按照“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 本金存续规模比重进行分配。 2、绿地集团下属子公司绿地金融投资控股集团有限公司（以下简称“绿地金控”）为“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保，提供保证的范围包括“H21 绿地 1”、“H21 绿地 2” 本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。截至本年度报告出具日，绿

	地集团、绿地金控已完成担保协议的签署。
增信机制、偿债计划及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）	调整本期债券本息兑付安排、增加偿债保障措施及豁免相关条款，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√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	上海市浦东新区民生路 118 号滨江万科中心 9 楼
签字会计师姓名	刘美玉、俞颖

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175524.SH、175525.SH
债券简称	H21 绿地 1、H21 绿地 2
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	王翔驹、葛馨、翟逸轩、王翺鹏
联系电话	010-60837875

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175524.SH、175525.SH
债券简称	H21 绿地 1、H21 绿地 2
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

（四）报告期内中介机构变更情况

□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

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变

更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（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 2022 年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》，规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司于 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，对首次执行日租赁负债和使用权资产产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异对比较报表及累积影响数进行了追溯调整。对 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本公司在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

2. 会计政策变更的影响

该事项对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度合并财务报表影响如下（对母公司单体财务报表无影响）：

单位：元

合并资产负债表项目	变更前 2022 年 12 月 31 日	变更后 2022 年 12 月 31 日	影响数
递延所得税资产	21,134,118,012.93	21,195,163,711.96	61,045,699.03
递延所得税负债	2,645,136,773.29	2,713,548,121.54	68,411,348.25
未分配利润	47,182,032,249.27	47,179,922,707.86	-2,109,541.41
少数股东权益	75,526,079,405.39	75,520,823,297.58	-5,256,107.81

（续）

合并利润表项目	变更前 2022 年度	变更后 2022 年度	影响数
所得税费用	4,203,824,013.62	4,181,157,837.21	-22,666,176.41
归属于母公司股东的净利润	1,188,918,072.59	1,207,424,051.34	18,505,978.75
少数股东损益	3,487,003,198.27	3,491,163,395.93	4,160,197.66
年初未分配利润	50,727,376,071.84	50,706,760,551.68	-20,615,520.16

（二）主要会计估计变更说明

无。

（三）前期会计差错更正

无。

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） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	371.22	597.53	-37.88	期末货币资金减少
交易性金融资产	72.67	114.15	-36.34	出售交易性金融资产所致
衍生金融资产	0.04	-	-	金融投资业务增加
应收票据	8.54	29.46	-71.00	应收票据到期收回
应收账款	813.34	1,085.44	-25.07	不涉及
应收款项融资	3.70	4.43	-16.59	不涉及
预付款项	122.23	81.11	50.71	预付工程款增加
其他应收款	906.21	840.64	7.80	不涉及
存货	5,678.98	6,832.74	-16.89	不涉及
合同资产	1,742.84	1,713.58	1.71	不涉及
持有待售资产	22.70	0.77	2,847.39	因经营需要，由投资性房地产转放存货，等待出售
一年内到期的非流动资产	118.16	15.68	653.47	其他债权投资一年内到期重分类所致
其他流动资产	254.65	332.24	-23.35	不涉及
发放贷款及垫款	10.96	3.01	263.91	金融业务有所增加
债权投资	13.89	5.11	171.79	转入一年内到期的债权投资比上年同期减少
其他债权投资	26.51	136.40	-80.56	重分类至一年内到期的非流动资产
长期应收款	19.54	20.71	-5.66	不涉及
长期股权投资	420.96	402.82	4.50	不涉及
其他权益工具投资	58.19	54.86	6.05	不涉及
其他非流动金融资产	53.60	44.89	19.42	不涉及
投资性房地产	150.11	225.37	-33.39	部分拟出售投资性房地产转入存货
固定资产	477.51	507.43	-5.90	不涉及
在建工程	38.06	35.71	6.57	不涉及
生产性生物资产	0.15	0.16	-5.98	不涉及
使用权资产	58.99	69.29	-14.86	不涉及
无形资产	124.92	130.84	-4.52	不涉及
开发支出	0.02	0.05	-65.79	完成开发转入无形资产所致
商誉	31.09	34.00	-8.55	不涉及

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期待摊费用	5.88	6.42	-8.44	不涉及
递延所得税资产	200.99	211.95	-5.17	不涉及
其他非流动资产	132.59	117.03	13.30	不涉及

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 （非受限价值）	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	371.22	132.81	-	35.78
交易性金融资产	72.67	10.68	-	14.69
应收票据	8.54	0.09	-	1.11
应收账款	813.34	43.27	-	5.32
应收款项融资	3.70	4.00	-	108.25
存货	5,678.98	1,763.11	-	31.05
合同资产	1,742.84	1.84	-	0.11
其他非流动资产	132.59	46.25	-	34.88
其他债权投资	26.51	19.00	-	71.66
长期股权投资	420.96	227.85	-	54.13
其他权益工具投资	58.19	0.00	-	0.01
其他非流动金融资 产	53.60	8.22	-	15.34
投资性房地产	150.11	24.46	-	16.29
固定资产	477.51	250.27	-	52.41
在建工程	38.06	0.67	-	1.75
无形资产	124.92	103.43	-	82.80
合计	10,173.74	2,635.96	—	—

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 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名 称	账面价值	评估价值 （如有）	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
存货	5,678.98	-	1,763.11	借款抵押	无重大不利 影响
长期股权投 资	420.96	-	227.85	借款抵押、 司法冻结	无重大不利 影响

固定资产	477.51	-	250.27	借款抵押	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

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、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

否

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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 187.3 亿元和 170.8 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.9%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	17.80	17.80	10.42%
银行贷款	0.95	1.78	39.59	40.88	83.20	48.71%
非银行金融机构贷款	-	-	-	5.30	5.30	3.10%
其他有息债务	-	-	-	64.50	64.50	37.76%
合计	0.95	1.78	39.59	128.48	170.80	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 17.8 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 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,178 亿元和 2,148 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.4%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10	11	36	57	3%
银行贷款	47	352	410	913	1,722	80%
非银行金融机构贷款	-	35	29	18	82	4%
其他有息债务	-	2	3	282	287	13 %
合计	47	399	453	1,249	2,148	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.3 亿元，企业债券余额 2 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10 亿元，且共有 11 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 222 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 （如为公司信用类债券的， 则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
短期借款	-	-	3.8	本息均逾期	-	3.8	沟通解决方案中
短期借款	-	银行	0.49	本息均逾期	-	0.49	已结清
长期借款	-	银行	0.95	本金逾期	-	0.95	已结清
长期借款	-	银行	2.53	本息均逾期	-	2.53	分批还款方案
长期借款	-	银行	1.48	本息均逾期	-	1.48	重组及置换方案沟通中
长期借款	-	银行	2.45	本息均逾期	-	2.45	分批还款方案

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
长期借款	-	非银行金融机构	0.46	本息均逾期	-	0.46	沟通解决方案中
长期借款	-	银行	0.82	本息均逾期	-	0.82	分批还款方案
长期借款	-	银行	0.5	本息均逾期	-	0.5	沟通解决方案中
长期借款	-	银行	0.61	本息均逾期	-	0.61	分批还款方案
长期借款	-	银行	4.25	本息均逾期	-	4.25	贷款重组方案沟通中
长期借款	-	银行	0.26	本金逾期	-	0.26	贷款重组方案落实中
长期借款	-	银行	1.85	本息均逾期	-	1.85	双方已协商一致
长期借款	-	-	20.25	本息均逾期	-	20.25	贷款重组方案沟通中
长期借款	-	银行	1.45	本息均逾期	-	1.45	贷款重组方案沟通中
长期借款	-	银行	2.89	本息均逾期	-	2.89	贷款重组方案沟通中
长期借款	-	非银行金融机构	0.76	本息均逾期	-	0.76	双方已协商一致
长期借款	-	银行	1.19	本息均逾期	-	1.19	已结清
长期借款	-	非银行金融机构	0.12	本息均逾期	-	0.12	双方已协商一致

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	311.05	299.63	3.81	不涉及
吸收存款及同业存放	18.11	0.91	1,898.08	金融业务有所增加
衍生金融负债	0.00	-	-	金融业务所有增加
应付票据	145.57	251.11	-42.03	应付票据到期兑付
应付账款	3,800.61	4,101.24	-7.33	不涉及
预收款项	5.71	8.90	-35.85	预收租赁款下降
合同负债	2,541.29	3,738.51	-32.02	房地产项目结转使得合同负债减少
应付职工薪酬	23.72	24.38	-2.72	不涉及
应交税费	493.29	453.24	8.84	不涉及
其他应付款	839.23	693.51	21.01	不涉及
持有待售负债	22.38	-	-	持有待售资产转存货待售, 其对应的负债转持有待售负债
一年内到期的非流动负债	683.02	801.04	-14.73	不涉及
其他流动负债	340.68	440.97	-22.74	不涉及
长期借款	749.38	682.58	9.79	不涉及
应付债券	270.26	286.21	-5.57	不涉及

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
租赁负债	55.90	58.94	-5.15	不涉及
长期应付款	41.87	112.09	-62.65	重分类至一年内到期的 长期应付款
预计负债	8.92	7.64	16.82	不涉及
递延收益	8.92	9.49	-6.01	不涉及
递延所得税负债	26.65	27.14	-1.77	不涉及
其他非流动负债	144.59	57.97	149.44	非金融机构贷款有所增 加

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-60.83 亿元

报告期非经常性损益总额：6.82 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 20%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

☐适用 ☒不适用

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：136.42 亿元

报告期末对外担保的余额：106.72 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-29.7 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：0 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、未决诉讼

截至报告期末，公司尚存在的重大未决诉讼情况如下：

单位：万元

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额
A 公司	本公司及本公司之子公司	施工合同	一审已判决,和解中	133,564.00
B 公司	本公司及本公司之子公司	损害债权人利益纠纷	二审阶段	117,555.00
A 银行	本公司及其他单位（非公司下属公司）	证券虚假陈述侵权纠纷	一审阶段	80,000.00
A 信托	本公司之子公司	借款合同	二审阶段	73,961.00
C 单位	本公司之子公司	合同纠纷	二审阶段	67,801.60
D 公司	本公司之子公司	施工合同	二审阶段	59,529.00
E 公司	本公司及本公司之子公司	股权转让	一审阶段	49,377.00
F 公司	本公司之子公司	股份纠纷	二审阶段	48,020.00
B 银行	本公司之子公司	借款合同	一审阶段	44,800.00
G 公司	本公司之子公司	合同纠纷	二审阶段	44,745.13
H 公司	本公司之子公司	项目代建合同	一审阶段,已提起反诉	42,633.00
I 单位	本公司之子公司	借款合同	一审阶段	38,000.00
J 公司	本公司之子公司	合同纠纷	二审阶段	33,978.00
K 单位	本公司之子公司	合同	二审阶段	30,000.00
C 银行	本公司及本公司之子公司	借款合同	一审阶段,目前双方已达成调解	28,301.00
L 公司	本公司之子公司	施工合同	一审阶段,已提起反诉	26,800.00
M 公司	本公司及本公司之子公司	施工合同	一审阶段	25,339.00
N 公司	本公司之子公司	民间借贷	一审阶段	21,406.49
O 公司	本公司之子公司	资产收购	一审已判决,上诉过程中	20,000.00

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额
P 公司等	本公司之子公司	股权转让	一审阶段	19,486.00
Q 公司	本公司之子公司	合同纠纷	二审阶段	19,423.00
D 银行	本公司之子公司	借款合同	二审已开庭,经沟通已与原告达成和解意向	18,525.00
R 公司	本公司之子公司	施工合同	司法鉴定中	17,483.00
A 个人	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	17,195.00
E 银行	本公司之子公司	借款合同	一审阶段	16,845.70
F 银行	本公司之子公司	借款合同	一审阶段	15,664.00
S 公司	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	15,588.00
G 银行	本公司之子公司	借款合同	一审阶段	14,405.23
T 公司	本公司之子公司	施工合同	仲裁中	13,279.00
U 公司	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	13,066.00
V 公司	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	13,030.00
W 公司	本公司及本公司之子公司	施工合同	二审阶段	12,461.00
B 个人	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	11,650.00
C 个人	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	11,588.00
X 公司	本公司之子公司	股权转让合同	二审阶段	11,499.00
H 银行	本公司之子公司	借款合同	二审阶段	11,400.00
Y 公司	本公司之子公司	施工合同	二审已上诉	10,400.00
Z 公司	本公司之子公司	施工合同	一审阶段	10,283.83

二、债券展期

1、H21 绿地 1

H21 绿地 1（原 21 绿地 01）原期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2023 年 1 月，部分投资者行使回售选择权，回售金额为 1 亿元，回售后 21 绿地 01 债券余额变更为 9 亿元。2023 年 12 月，经持有人会议审议通过，21 绿地 01 本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、H21 绿地 2

H21 绿地 2（原 21 绿地 02）原期限为 3 年，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2022 年 1 月，部分投资者行使回售选择权，回售金额为 7.2 亿元，回售后 21 绿地 02 债券余额变更为 8.8 亿元。2023 年 12 月，经持有人会议审议通过，21 绿地 02 本金展期 3 年，到期一次还本，兑付日调整为 2027 年 1 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

3、境外债券

报告期内，公司全资子公司绿地全球投资有限公司对其发行的 9 只境外债券（剩余未偿还面值共计 29.28 亿美元）于 2023 年 9 月进行展期征求，展期征求事项召开了持有人会

议并获通过，展期征求事项为对其 9 只境外债券展期四年。在根据展期征求方案完成包括同意费等相关款项后。对于展期征求债券的条款修订已于 2023 年 9 月 26 日生效。根据展期公告，9 只债券于 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间的应付利息将以实物利率（"Paid-in-kind" interest rate）进行计算。实物利率为当前票面利率加 1%，于计息期间无需支付相关利息，待实物利息计息期间后，与面值本金合计计算支付应付利息。

三、评级调整情况

1、境内评级

2023 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《绿地控股集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2023）》，维持发行人主体评级为 AAA，展望为稳定，H21 绿地 1、H21 绿地 2 债项评级为 AAA。除此之外，目前境内评级机构暂未提出评级调整。

2、境外评级

2023 年 7 月 28 日，穆迪（MOODY's）将发行人的公司家族评级（CFR）从“Caa2”下调至“Ca”，评级展望仍为“负面”。同时，穆迪将绿地全球投资有限公司（Greenland Global Investment Limited，简称“绿地全球”）中期票据计划的有支持高级无抵押债务评级从(P)Caa3 下调至(P)C，绿地全球高级无抵押票据的有支持高级无抵押债务评级从 Caa3 下调至 C。

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年度报告、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，www.sse.com.cn

。

（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（2023 年）》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,121,566,110.59	59,753,315,638.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,266,734,377.63	11,414,576,825.41
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	3,632,286.02	-
应收票据	854,422,543.09	2,945,790,105.17
应收账款	81,333,832,069.12	108,543,967,582.08
应收款项融资	369,512,834.32	442,982,899.90
预付款项	12,223,426,063.52	8,110,569,195.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	90,621,321,619.89	84,064,106,579.58
其中：应收利息	3,828,680.56	5,746,654.51
应收股利	565,583,187.52	432,638,732.21
买入返售金融资产		
存货	567,898,224,871.66	683,274,274,499.44
合同资产	174,284,331,128.79	171,358,318,997.34
持有待售资产	2,269,767,304.09	77,009,284.57
一年内到期的非流动资产	11,816,278,608.32	1,568,245,181.44
其他流动资产	25,464,890,905.03	33,224,276,548.68
流动资产合计	1,011,527,940,722.07	1,164,777,433,337.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款	1,095,836,236.11	301,129,347.09
债权投资	1,388,874,413.71	511,003,670.40
可供出售金融资产		
其他债权投资	2,650,949,702.67	13,639,765,874.55
持有至到期投资		
长期应收款	1,954,100,869.27	2,071,416,063.99
长期股权投资	42,096,266,865.52	40,282,390,896.54
其他权益工具投资	5,818,519,378.86	5,486,334,606.45

其他非流动金融资产	5,360,347,773.74	4,488,519,737.81
投资性房地产	15,011,033,327.04	22,537,188,404.30
固定资产	47,751,062,397.92	50,742,528,802.84
在建工程	3,805,770,066.53	3,571,273,688.30
生产性生物资产	14,684,535.53	15,618,397.49
油气资产	-	-
使用权资产	5,899,450,154.35	6,929,383,860.87
无形资产	12,492,377,615.97	13,084,369,303.45
开发支出	1,826,922.85	5,339,759.53
商誉	3,108,942,691.33	3,399,581,600.47
长期待摊费用	587,899,865.41	642,064,302.37
递延所得税资产	20,098,540,051.79	21,195,163,711.96
其他非流动资产	13,259,084,664.57	11,702,900,119.09
非流动资产合计	182,395,567,533.17	200,605,972,147.50
资产总计	1,193,923,508,255.24	1,365,383,405,485.48
流动负债：		
短期借款	31,105,314,556.55	29,962,707,484.09
向中央银行借款		
拆入资金	-	-
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	221,198.38	-
应付票据	14,556,749,930.74	25,111,247,920.52
应付账款	380,060,906,685.97	410,124,095,857.95
预收款项	571,196,941.33	890,410,074.91
合同负债	254,129,192,635.62	373,850,658,451.54
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放	1,811,066,393.13	90,640,362.28
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,371,625,218.18	2,437,990,740.76
应交税费	49,329,164,661.11	45,324,066,471.18
其他应付款	83,923,347,164.39	69,350,550,194.45
其中：应付利息	915,872,839.88	-
应付股利	5,077,710,730.87	4,878,505,919.29
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	2,237,757,648.94	-
一年内到期的非流动负债	68,302,119,060.96	80,103,507,061.99
其他流动负债	34,068,182,016.79	44,096,664,835.66
流动负债合计	922,466,844,112.09	1,081,342,539,455.33

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	74,938,043,526.63	68,257,765,632.81
应付债券	27,025,730,487.89	28,620,885,123.69
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	5,590,284,906.51	5,894,122,280.75
长期应付款	4,186,662,499.14	11,209,108,818.33
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	892,351,875.02	763,857,520.50
递延收益	891,604,297.94	948,575,635.68
递延所得税负债	2,665,434,305.59	2,713,548,121.54
其他非流动负债	14,458,911,323.41	5,796,636,331.69
非流动负债合计	130,649,023,222.13	124,204,499,464.99
负债合计	1,053,115,867,334.22	1,205,547,038,920.32
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	10,018,942,647.24	9,792,891,621.61
减：库存股	1,132,450,514.00	1,132,450,514.00
其他综合收益	-3,655,969,819.93	-2,889,025,602.94
专项储备	1,727,666,880.31	1,933,041,849.06
盈余公积	6,782,152,925.99	6,782,152,925.99
一般风险准备		
未分配利润	37,593,192,309.68	47,179,922,707.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	73,982,544,709.29	84,315,543,267.58
少数股东权益	66,825,096,211.73	75,520,823,297.58
所有者权益（或股东权益）合计	140,807,640,921.02	159,836,366,565.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,193,923,508,255.24	1,365,383,405,485.48

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

母公司资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	47,763,454.49	78,971,122.67

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	178,747,375,728.25	182,350,453,042.05
其中：应收利息	-	-
应收股利	43,260,233,487.47	43,856,557,311.27
存货	72,147,480.66	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	1,000,000.00	500,000.00
其他流动资产	127,974,500.34	126,849,086.34
流动资产合计	178,996,261,163.74	182,590,019,430.39
非流动资产：		
债权投资	273,375,216.70	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	1,999,500,000.00	2,000,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	108,081,126,201.13	110,979,161,629.57
其他权益工具投资	11,408,283.06	108,824,983.06
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	124,339,286.03	148,076,088.16
固定资产	341,117,295.01	359,003,495.91
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	745,812.55	619,330.71
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	111,479,863,321.59	114,244,436,754.52
资产总计	290,476,124,485.33	296,834,456,184.91
流动负债：		
短期借款	2,386,830,136.99	5,542,337,214.62

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	197,456,622.99	87,942,655.49
预收款项	-	-
合同负债	155,319,088.99	194,224,987.13
应付职工薪酬	-	-
应交税费	326,221,339.98	191,032,293.88
其他应付款	232,953,002,596.94	237,472,091,619.28
其中：应付利息	-	-
应付股利	4,016,907,169.44	4,016,907,169.44
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	6,429,928,082.18	1,535,450,000.00
其他流动负债	191,886,809.60	105,524,495.10
流动负债合计	242,640,644,677.67	245,128,603,265.50
非流动负债：		
长期借款	4,133,510,000.00	7,357,400,000.00
应付债券	3,898,700,000.01	3,897,609,041.10
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	542,594,786.86	532,594,786.86
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00
递延收益	6,000,000.00	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	273,375,216.70	-
非流动负债合计	8,904,180,003.57	11,837,603,827.96
负债合计	251,544,824,681.24	256,966,207,093.46
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	8,314,846,994.76	8,314,846,994.76
减：库存股	-	-
其他综合收益	-131,996,655.77	-18,398,347.00
专项储备	-	-
盈余公积	6,782,152,925.99	6,782,152,925.99
未分配利润	1,317,286,259.11	2,140,637,237.70

所有者权益（或股东权益）合计	38,931,299,804.09	39,868,249,091.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	290,476,124,485.33	296,834,456,184.91

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	360,312,175,286.70	435,908,718,016.12
其中：营业收入	360,245,015,714.79	435,519,652,368.95
利息收入	66,535,276.35	385,679,429.78
已赚保费		
手续费及佣金收入	624,295.56	3,386,217.39
二、营业总成本	351,096,350,882.71	424,915,804,900.71
其中：营业成本	320,319,752,380.44	389,780,272,026.18
利息支出	14,172,887.47	3,396,517.45
手续费及佣金支出	644,225.63	60,314.36
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	7,345,907,371.18	8,902,023,968.70
销售费用	5,022,815,817.28	6,281,302,676.05
管理费用	9,483,315,561.86	11,204,369,977.31
研发费用	1,443,483,471.24	1,595,686,140.99
财务费用	7,466,259,167.61	7,148,693,279.67
其中：利息费用	8,195,535,007.95	7,209,471,146.73
利息收入	1,107,501,142.92	964,734,925.09
加：其他收益	334,639,256.61	446,780,884.52
投资收益（损失以“－”号填列）	1,918,656,876.64	3,080,604,361.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	285,041,921.79	1,298,577,897.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,639,923.81	-3,096,062.11
汇兑收益（损失以“－”号填列）	308,291.45	-839,709.99
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以	210,763,913.63	-520,731,015.65

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-1,250,231,640.00	-537,281,976.09
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-13,772,413,971.69	-3,261,989,029.29
资产处置收益（损失以“－”号填列)	161,907,108.26	21,034,519.60
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	-3,180,545,761.11	10,220,491,149.71
加：营业外收入	434,324,310.88	889,667,318.81
减：营业外支出	3,337,159,934.71	2,230,413,184.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	-6,083,381,384.94	8,879,745,284.48
减：所得税费用	4,961,270,289.37	4,181,157,837.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-11,044,651,674.31	4,698,587,447.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-11,044,651,674.31	4,698,587,447.27
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)	-9,579,763,792.68	1,207,424,051.33
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-1,464,887,881.63	3,491,163,395.93
六、其他综合收益的税后净额	-761,360,917.55	-390,042,977.74
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-766,944,216.99	-552,630,824.92
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-108,161,133.62	27,555,465.15
（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	-12,383,382.86	33,717,702.38
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-95,777,750.76	-6,162,237.23
（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	-658,783,083.37	-580,186,290.07
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-3,798,225.91	-21,015,971.13
（2）其他债权投资公允价值变动	-11,063,678.68	686,565.09

(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	42,656,458.60	39,654.41
(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	-686,577,637.38	-559,896,538.44
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,583,299.44	162,587,847.18
七、综合收益总额	-11,806,012,591.86	4,308,544,469.53
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,346,708,009.67	654,793,226.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,459,304,582.19	3,653,751,243.11
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。

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,812,007,914.36	1,816,290,421.96
减：营业成本	50,926,443.19	4,293,047.28
税金及附加	125,712,917.87	1,589,840.49
销售费用	3,813,676.71	3,234,297.69
管理费用	115,426,211.05	122,943,524.17
研发费用	10,876.10	4,662,759.34
财务费用	1,171,483,721.69	981,330,169.05
其中：利息费用	1,247,492,532.16	985,933,068.96
利息收入	78,111,081.58	23,200,440.12
加：其他收益	3,705,716.44	81,965,703.02
投资收益（损失以“－”号填列）	893,535,512.70	5,127,512,205.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	421,462,246.88	-58,218,369.43

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）	-19,257,290.87	72,575,045.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,168,925,244.73	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	130,071,970.79	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-816,235,267.92	5,980,289,737.88
加：营业外收入	65,000.00	36,296.70
减：营业外支出	7,180,710.67	16,661.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-823,350,978.59	5,980,309,373.58
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-823,350,978.59	5,980,309,373.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-823,350,978.59	5,980,309,373.58
（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	-113,598,308.77	12,701,731.25
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-109,800,082.86	33,717,702.38
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	-12,383,382.86	33,717,702.38
3.其他权益工具投资公允价值变动	-97,416,700.00	-
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	-3,798,225.91	-21,015,971.13
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-3,798,225.91	-21,015,971.13
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	-936,949,287.36	5,993,011,104.83
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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	270,767,299,899.55	344,515,177,052.69
客户存款和同业存放款项净增加额	1,679,873,501.53	85,205,632.77
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	67,349,372.83	442,626,774.49
拆入资金净增加额	300,000.00	34,000,000.00
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	1,123,757,060.36	3,824,327,265.36
收到其他与经营活动有关的现金	100,836,472,094.51	123,375,564,069.17
经营活动现金流入小计	374,475,051,928.78	472,276,900,794.48
购买商品、接受劳务支付的现金	256,930,458,768.08	301,064,424,850.03
客户贷款及垫款净增加额	699,333,514.83	-153,708,356.44
存放中央银行和同业款项净增	1,679,703,509.52	-3,581,604.15

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	15,680,549.98	2,664,184.65
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	10,181,008,904.31	13,370,957,319.07
支付的各项税费	9,115,250,903.03	21,938,890,074.80
支付其他与经营活动有关的现金	97,925,821,867.63	108,641,386,487.03
经营活动现金流出小计	376,547,258,017.38	444,861,032,954.99
经营活动产生的现金流量净额	-2,072,206,088.60	27,415,867,839.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,556,991,761.46	3,631,550,750.11
取得投资收益收到的现金	418,155,959.97	1,289,758,731.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105,339,693.69	1,851,096,201.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	506,107,178.58	3,468,851,497.98
收到其他与投资活动有关的现金	8,977,827,970.43	15,138,907,209.02
投资活动现金流入小计	14,564,422,564.13	25,380,164,389.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	404,419,531.93	2,770,561,813.99
投资支付的现金	4,934,551,605.23	8,267,740,677.08
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	-	12,605,594.67
支付其他与投资活动有关的现金	9,866,931,507.19	14,014,805,637.27
投资活动现金流出小计	15,205,902,644.35	25,065,713,723.01
投资活动产生的现金流量净额	-641,480,080.22	314,450,666.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	140,569,000.00	290,311,174.58
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	134,739,000.00	290,311,174.58
取得借款收到的现金	45,499,337,125.17	49,788,499,491.21
发行债券收到的现金	1,300,000,000.00	2,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现	11,179,342,012.64	11,613,369,225.03

金		
筹资活动现金流入小计	58,119,248,137.81	64,042,179,890.82
偿还债务支付的现金	54,030,132,695.14	84,168,843,170.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,603,141,813.39	12,910,971,212.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	701,331,197.16	745,420,197.13
支付其他与筹资活动有关的现金	11,051,828,075.75	13,332,936,468.88
筹资活动现金流出小计	74,685,102,584.28	110,412,750,851.88
筹资活动产生的现金流量净额	-16,565,854,446.47	-46,370,570,961.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37,596,474.53	121,847,301.24
五、现金及现金等价物净增加额	-19,241,944,140.76	-18,518,405,154.04
加：期初现金及现金等价物余额	43,082,061,257.25	61,600,466,411.29
六、期末现金及现金等价物余额	23,840,117,116.49	43,082,061,257.25

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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,144,162,689.17	11,051,240,035.44
经营活动现金流入小计	2,144,162,689.17	11,051,240,035.44
购买商品、接受劳务支付的现金	17,715,750.37	-
支付给职工及为职工支付的现金	-	5,244,930.28
支付的各项税费	7,524.05	5,744,805.97
支付其他与经营活动有关的现金	1,638,888,637.87	15,234,823,767.40
经营活动现金流出小计	1,656,611,912.29	15,245,813,503.65
经营活动产生的现金流量净额	487,550,776.88	-4,194,573,468.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	99,978,425.65

取得投资收益收到的现金	-	7,392,235.03
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	-	107,370,660.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	529,220.33
投资支付的现金	-	20,000,000.00
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	-	20,529,220.33
投资活动产生的现金流量净额	-	86,841,440.35
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	888,000,000.00	8,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,256,900.00	122,367,607.00
筹资活动现金流入小计	898,256,900.00	8,222,367,607.00
偿还债务支付的现金	1,184,000,000.00	3,339,486,336.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	201,181,258.91	844,314,436.05
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,829,000.00
筹资活动现金流出小计	1,385,181,258.91	4,185,629,772.99
筹资活动产生的现金流量净额	-486,924,358.91	4,036,737,834.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	312.67
五、现金及现金等价物净增加额	626,417.97	-70,993,881.18
加：期初现金及现金等价物余额	2,741,243.94	73,735,125.12
六、期末现金及现金等价物余额	3,367,661.91	2,741,243.94

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

