
绿地控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素较募集说明书及《绿地控股集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》所提示的风险无变化。具体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 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	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、 发行人为绿色公司债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	30
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	30
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	30
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	30
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	30
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	30
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	30
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	36

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	2024 年 1 月 1 日到 2024 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
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）
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

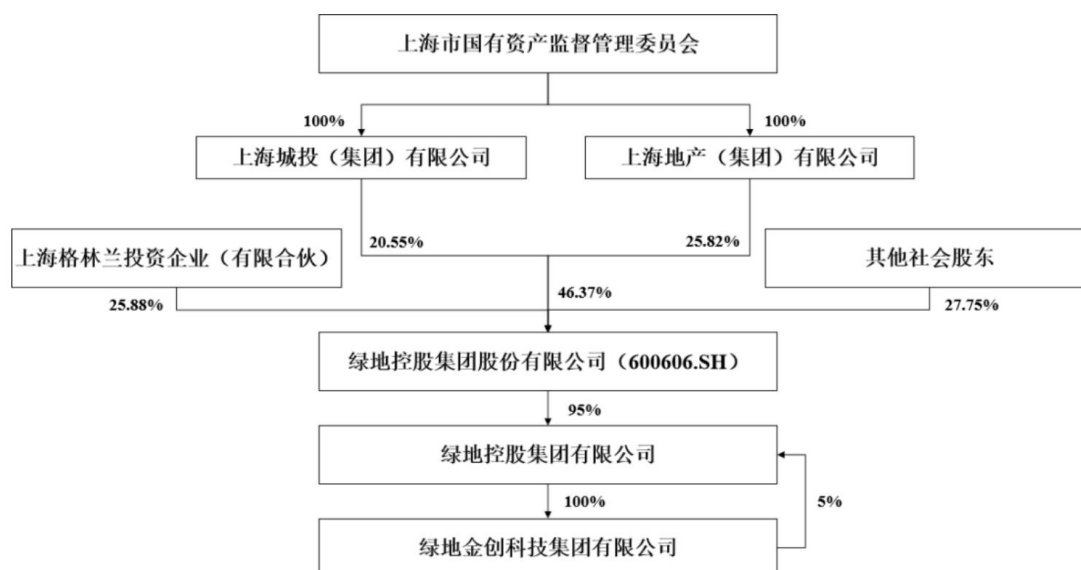
报告期末控股股东资信情况：正常

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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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的 0%。

（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。2024 年度，公司实现房地产合同销售金额 639 亿元。

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。2024 年度，公司房地产合同销售金额中，住宅占比 50%，商办占比 50%；合同销售面积中，住宅占比 59%，商办占比 41%。

（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 2024 年 12 月 31 日，公司大基建板块在建项目总金额为 6,652 亿元，其中：房屋建设业务 4,760 亿元，占比 72%；基建工程 1,559 亿元，占比 23%。

公司大基建产业业务范围覆盖全球 20 多个国家和地区，业务规模位居行业前列。公司大基建产业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、大跨度钢结构工程、旧工业厂房更

新、高速公路、大型桥梁、隧道盾构、玄武岩纤维材料研制、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、建筑智能化等领域。

公司大基建产业具有全面的工程资质体系。具有施工总承包特级资质 26 项，包括建筑工程 19 项、市政公用工程 3 项、公路工程 4 项；具有施工总承包壹级资质 147 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 396 项，涵盖钢结构、输变电、桥梁、隧道等 19 个工程领域。

公司大基建产业获得了一批荣誉奖项，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

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、数字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。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。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。数字金融业务，逐步成为新的业务增长极。数字银行业务，新加坡绿联国际银行积极开拓供应链金融等创新服务，已取得较高的市场美誉度。

（4）消费

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。

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 2024 年 12 月底，公司拥有营运酒店 36 家，客房总数 9,738 间，其中自营酒店 27 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 2024 年末轻资产已签约项目数量累计超百家，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。2024 年共承办展会 122 场次，展览面积达 162 万平方米。

截至 2024 年 12 月末，公司共在十七个城市设立了 31 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、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、路特斯等。

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

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

2024 年前三季度，市场整体延续筑底态势，尽管政策面不断调整优化，部分核心城市“四限”松绑，但楼市短暂复苏后依旧动能不足。而在 9 月 26 日中央政治局会议首次明确表态“促进房地产市场止跌回稳”后，叠加存量房贷利率下调、首付比例降低以及调整限购政策等利好消息，市场信心提振较为明显，四季度房地产市场取得了阶段性的止跌。总体而言，全年房地产市场行情仍然较为低迷。

商品房销售。2024 年前三季度，商品房销售同比下降明显，但 9.26 新政后，四季度商品房成交量出现明显复苏。从全年来看，商品房销售仍处于筑底阶段。根据国家统计局数据，全年全国新建商品房共实现销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%；共实现销售金额 96,750 亿元，下降 17.1%。

开发投资。2024 年，开发投资继续走弱，新开工、竣工双双大幅下降。根据国家统计局数据，全国房地产开发投资共完成 100,280 亿元，比上年下降 10.6%（按可比口径计算）。其中，房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%；房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。

到位资金。2024 年，房地产企业到位资金继续下滑。根据国家统计局数据，全年房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

（2）基建

2024 年，受房地产市场低迷、部分地方政府财力持续吃紧、12 省市被限制投资等不利因素叠加影响，建筑行业增长放缓。2024 年，全国建筑业完成总产值 32.65 万亿元，同比增长 3.9%，增速较上年降低 1.4 个百分点，增速连续三年下降。

房建业务规模持续萎缩。2024 年全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%；房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%；房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%；房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。

基建投资保持平稳增长。2024 年全国基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 4.4%，高于固定资产投资整体增速（3.2%），对经济增长起到托底作用。从行业看，水利管理、航空运输、铁路运输等成为主要增长点，受益于高标准农田建设、防洪工程等政策支持，水利管理业投资增长 41.7%；受益于铁路发展基金和民航需求恢复，铁路运输业投资增长 13.5%，航空运输业投资增长 20.7%；另外，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 23.9%。

（3）金融

资本市场方面。2024 年中国资本市场延续了结构性分化的特点，IPO、并购重组等领域呈现出新的发展机遇，科技创新企业成为 IPO 市场的主力军，尤其在半导体、人工智能、新能源等领域。在宏观经济结构调整的背景下，并购重组市场呈现出明显的产业升级特征，国资国企改革、高端制造业、产业链强链、补链等领域成为并购热点。随着经济结构调整的深入推进，部分传统产业面临产能过剩和债务压力，不良资产重组市场也迎来了新机遇。

数字经济方面。2024 年数字经济继续保持高速增长态势，展现出强大的创新活力和市场潜力。区块链技术、数字货币等创新应用不断涌现，特别是在普惠金融领域，数字技术的应用显著提升了金融服务的可及性和效率，助力小微企业和个体工商户解决融资难等问题。供应链金融作为数字经济与实体经济深度融合的重要领域，智能化水平显著提升，企业融资效率和风险控制能力双双增强。特别是在全球供应链不稳定的大背景下，数字化供应链金融成为企业稳定运营的重要保障。

绿色经济方面。2024 年，中国碳交易市场规模进一步扩大，建筑领域碳信用的交易量显著增加。作为实现碳中和目标的重要举措，2024 年，中国建筑绿色节能改造市场需求持续增长。越来越多的企业将碳中和纳入发展战略，积极采取行动减少碳排放。同时，碳中

和也成为企业提升品牌形象和市场竞争力的重要手段。在国家“双碳”目标指引下，绿色经济业务有望迎来较快增长。

（4）消费

1）商贸

2024 年，一系列扩内需促消费政策发力显效，消费市场在新业态新热点带动下实现平稳增长，服务消费需求不断释放，基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，线上消费保持较快增长。根据国家统计局数据，全年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。尽管消费市场总体保持平稳增长态势，但也要看到，国内有效需求仍显不足，居民消费能力和意愿有待提升，部分商品销售和服务消费较为低迷，消费回升向好基础仍需巩固。

2）酒店旅游会展

酒店业。2024 年，随着旅游和商务出行的逐步恢复，市场需求有所回升，尤其是热门旅游城市和一线城市的酒店表现较为突出。然而，由于近年来酒店行业供给远大于需求，市场竞争异常激烈，酒店纷纷通过“以价换量”的方式提升出租率，利润空间受到很大挤压。此外，消费者对酒店的需求也在发生变化，更加注重个性化、体验感和性价比，这对酒店的运营和服务提出了更高要求，需要在提升服务质量和控制成本之间找到平衡，才能在中市场中站稳脚跟。

旅游业。2024 年，尽管面临经济下行、就业压力和市场竞争等挑战，旅游业在国家政策支持、社会需求多样化、科技创新和平台流量的推动下，展现出了很大的活力和发展潜力。国际旅游的强劲恢复又为旅游业注入了新动力。同时，数字化已成为文旅高质量发展的关键，促使企业通过科技提升效率和优化体验，实现转型升级。

会展业。2024 年，会展业整体表现差强人意。年初，整个行业都对 2024 年的会展市场充满期待，然而，全年会展市场并未如预期般蓬勃，反而呈现出“小年”的特点。宏观环境和产业逻辑的转变，使得整个会展业都在思考更合理的商业模式，各会展企业不约而同地朝着市场化、国际化和品牌化的方向开展变革和积极行动。

3）汽车服务

2024 年，一系列政策持续发力显效，各地多措并举激发车市终端消费活力，汽车市场整体保持了稳中向好发展态势。根据中国汽车工业协会统计数据，全国乘用车产销持续增长，全年分别完成产销 2,747.7 万辆和 2,756.3 万辆，同比分别增长 5.2%和 5.8%，为稳住汽车消费基本盘发挥了积极作用。

2025 年，国内消费信心不足的问题依然突出，企业经营压力仍将持续加大，汽车行业经济运行依然面临不少困难和挑战，但相信随着国家促消费系列政策出台落地，汽车市场潜力将会进一步释放，继续保持平稳运行。

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，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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

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	1,062.03	923.23	13.07	44.13	1,845.06	1,552.28	15.87	51.22
建筑及相关产业	1,071.51	1,021.20	4.70	44.53	1,456.81	1,381.55	5.17	40.44
商品销售及相关产业	53.81	51.22	4.81	2.24	128.98	116.49	9.68	3.58
其他主营业务	249.70	236.59	5.25	10.38	269.61	258.02	4.30	7.48
减：内部抵消	87.00	87.39	-0.45	3.62	150.65	150.73	-0.06	4.18
其他业务	56.35	43.03	23.64	2.34	52.63	45.59	13.38	1.46
合计	2,406.40	2,187.88	9.08	100.00	3,602.45	3,203.20	11.08	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）分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

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。

2024 年度受行业低迷影响，公司房地产结转规模、基建产业营收规模同比均有较大幅度下降，对应营业成本同步下降。

2024 年度受行业低迷影响，公司商品销售及相关产业营收规模同比均有较大幅度下降，对应营业成本同步下降。

（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

2025 年，公司重点工作如下：

（1）房地产业要把握政策和市场机遇，坚定不移推进盘活去化等重点工作攻坚，确保取得更大的突破，进一步扭转局面

加快推进盘活去化。把握政策和市场机遇，以提升资产价值、增加活码资金为导向，通过加快主力项目散售、狠抓大单去化、加速政府回购、推广租赁权销售等方式，“一项目一策”优化盘活方案，高质量推进盘活去化工作。此外，聚焦高能级城市核心地段的存量未开发住宅项目，整合公司资源，全面推进产品设计优化与改造提升，打造若干高品质“明星项目”，重塑市场口碑。

全面提升资产运营。坚持以高质量运营赋能资产价值提升与盘活去化工作，进一步提升资产运营质量。推进低效项目焕新。梳理重点低效运营项目，“一盘一策”制定提质增效方案，通过引入主力店、主题乐园，更换运营商等方式，推动一批项目焕新开业。推进闲置及拟竣工资产开业。全面挖掘可运营闲置资产，加大内外部招商资源、运营资源整合落地力度，通过实施精细化、差异化策略，引入新兴前沿业态、顶级运营商，推进资产有效利用。加强运营能力建设。重塑运营考核机制，实行运营收益和个人收入强挂钩，提高人效及收益产出比。搭建运营数字化管理系统，提升精细化管理水平。

继续开展交付攻坚。按照市场化导向，推进项目建设及交付。坚持以盘活促进交付。充分结合项目实际、资源实际，“一项目一策”推进，重点推进城市地标项目以及大体量住宅项目交付。用活用好政策资源。增强供应链活力。紧抓关键人和工序，做好资源统筹、精准滴灌，加快工程进度。新增供应一批标杆项目。在对市场进行深度、精准研判的基础上，选定一批市场活性好的停缓建项目，集中资源盘活，增加一批新增供应。

全力推动产品提升与模式创新。适应房地产行业“存量与增量并行、开发与经营并举”的新形势新要求，加快构建发展新模式。一方面，牢固树立“产品为王”的理念，打造绿地“好房子”。全面把握城市和建筑科技化、智能化、健康化、低碳化的趋势，按照住建部“好房子”标准，打造绿色、低碳、智能、安全的标杆产品，并积极提升成本、功能、价格的匹配性，推动产品供给从“有没有”向“好不好”转型。另一方面，加快探索相对轻资产化的新业务新模式，落实一批新的增量项目。

（2）基建产业要深入推进变革调整，稳总量、提质量，努力实现恢复性增长

稳定经营业绩。以稳生产、稳产值为核心抓手，努力实现产值与经营业绩“正增长”。加力推动新签项目快开工、资金有保障项目快上量、重大项目快推进、停工项目快复工、收尾项目快竣工，助推产值转化和上量。把握绿色、低碳、智能、安全的“好房子”发展趋势，加快相关建造技术积累，打造专业团队与管理体系，增强核心竞争力。

狠抓业务承接。抓住财政宽松机遇，在重点战略性领域，提前对接布局，加快项目落地。整合设计、施工、运营等全产业链资源，提升城市更新业务能力与规模；与能源企业合作，组建专业团队，参与新能源项目的投资、建设与运营；通过 EPC+O 模式，拓展智慧高速、5G 基站等新基建业务；加快推进“文旅+施工”“新能源+施工”等集成服务业务，努力实现量的突破；扩大与建筑央企合作，加快承接传统基建领域重大工程；稳定并扩大优质合伙人队伍，严格管控合作风险。

（3）综合产业要抓住全方位扩内需的机遇，持续提升发展能级与核心竞争力，努力实现量质齐升

金融产业。存量股权及债权投资项目，要加快落实退出安排；数字金融业务要积极把握海外数字资产发展机遇，构建数字金融生态；供应链金融业务要着力扩大新业务规模和场景；产业资本化工作加快推进。能源产业。继续强化煤炭储备和保供平台建设，巩固上游资源，扩大下游客户，延伸产业链，放大规模。利用品牌和平台、稳定的采销渠道、南北双港联动的物流等优势，打造高质量的采储运销一条龙服务体系，持续提高终端市场份额。商贸产业。建立进出口贸易新模式。创新总代、入股等合作手段，锁定一批价格好、

品质好、需求高的上游资源。全力拓展和压实下游渠道，在一批优势品类、优势国别上实现进出口贸易链路双向打通和规模放大。持续打造国别商贸高地。输出进博集市业态，围绕直播电商、新品首发、爆款孵化等，深挖进口消费增量。酒店旅游产业。全面落实深化改革方案，加快补短板、提效益；加快轻资产品牌输出，增加酒店周边产品收入，提升增收创效能力。上航旅游加快商业模式创新，推动免签入境游、国内游等业务实现开创性增长、全方位提升，业务规模全面上台阶。汽车产业。持续推进品牌转型升级，深入推进门店优化与瘦身降本，加快转型发展。

此外，加快拓展新赛道业务增量。通过资源重整、引入外部资本成立合资公司、搭建发展平台、引进专业团队等方式，加快拓展新能源汽车出口等新赛道业务。

（4）把握量化宽松机遇，狠抓回款及融资工作，进一步改善现金流状况

加快清收回款。创新清收方法，深入推进专项清收追讨行动，提升回款实效，增加活码资金。稳定存量融资。争取金融机构与地方政府支持，把握各项利好政策，稳定存量融资。突破新增融资。全力争取“白名单”支持，在项目数量和融资金额上实现更大突破；抓住金融政策宽松的契机，扩大其他产业融资规模。降低资金成本。推动合作银行全面下调贷款利率，调整付息周期和付息方式，减少财务费用。

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

2024 年，房地产政策延续宽松主基调，国家出台了放松限购限贷、下调首付比例、降低贷款利率等一系列利好政策，特别 9 月 26 日中央政治局会议首次明确表态“促进房地产市场止跌回稳”，释放了强烈的维稳信号。但也应看到，政策落地效果仍有待观察。公司将加强政策研究与市场分析，积极研判行业发展趋势，持续深化转型升级，推动企业长期稳定发展。

（2）市场风险

2024 年，虽然政策环境延续宽松，四季度房地产市场取得了阶段性的止跌，但总体而言，市场仍处于筑底阶段，行业面临的困难和挑战仍然很大。2025 年，宏观政策将持续向好，但微观困难仍然不少。公司将坚持“稳中求进、以进促稳、转型突破”的工作总基调，以“二次创业”的积极进取精神，不断提升老赛道、开辟新赛道，努力实现经营止跌回稳、转型快速推进、改革全面突破，奋力开创新的发展局面。

（3）财务风险

2024 年，行业整体仍处于筑底阶段，流动性紧张的局面未得到有效改观。2025 年，预期在更加积极的财政和适度宽松的货币政策加力稳经济、保就业之下，房地产行业融资环境将进一步改善。公司将加强清收回款，强化流动性管理，推动融资突破，降低融资成本，守住现金流安全的底线。

（4）汇率风险

2024 年，由于中美利差持续“倒挂”，虽然人民币对美元汇率保持韧性，但始终存在调整压力。2025 年，国际形势更加错综复杂，可能会加剧人民币汇率的波动。但总体而言，人民币汇率将继续在合理均衡水平上保持基本稳定。公司将高度关注外部环境变化及汇率走势，持续提升自身风险管理能力，尽力防范汇率波动带来的风险。

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	1.40
出售商品/提供劳务	9.22
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	0.18

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	27.51
资金拆借，作为拆入方	115.69

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人作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 1,617.02 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、2025 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	匹配成交,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、2025 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	匹配成交,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	否
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）	发行人调整票面利率选择权： 对于“H21 绿地 1”，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于“H21 绿地 2”，发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券第 2 年的票面利率；发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，则第 2 年票面利率仍维持第 1 年的票面利率不变；发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，则第 3 年票面利率仍维持第 2 年的票面利率不变。 投资者回售选择权： 对于“H21 绿地 1”，发行人发出关于是否调整本期

	债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。对于“H21 绿地 2”，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个计息年度付息日和第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 报告期内，上述选择权条款未触发或执行。
--	--

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发生调整

☐ 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

（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对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内未发生变化
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	按照约定执行

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）	报告期内未发生变化
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	按照约定执行

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	宋智泉、姜彦雯

（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
联系电话	010-60837875

（三） 资信评级机构

☐适用 ☒不适用

（四） 报告期内中介机构变更情况

☒适用 ☐不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
175524.SH	资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	-	2024 年 6 月 12 日	绿地集团决定终止中诚信国际对其主体及“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”债项的评级工作	经 公 司 内 部 审 批 程 序 通过	无 重 大 不 利 影 响
175525.SH	资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	-	2024 年 6 月 12 日	绿地集团决定终止中诚信国际对其主体及“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”债项的评级工作	经 公 司 内 部 审 批 程 序 通过	无 重 大 不 利 影 响

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。

（1） 会计政策变更

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。

2023 年 10 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》，明确了企业对于贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件，该等契约条件影响资产负债表日流动性的划分。资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估，影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分；企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

无。

（3）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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
中国绿地博大绿泽集团有限公司	园林绿化工程施工、风景园林设计等	2,217.93	-10,450.52	268,354.33	77,352.41	新增	债转股
绿地集团德阳旌开置业有限公司	房地产开发与经营；房地产中介服务；房屋租赁等	-	-155.96	49,611.66	-857.29	减少	表决权被稀释
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	房地产开发，房屋经纪，销售；建筑材料、五金等	616.22	-2,362.92	85,866.99	73,324.14	减少	表决权被稀释
成都绿地德仁	健康咨询；销	1,337.21	-192.15	2,855.07	-754.55	减少	股权转

堂健康管理有 限公司	售：药品、医疗 器械、化妆品等						让
宁波象保合作 区翰墨置业有 限公司	房地产开发经 营；室内外装潢 工程设计、施工 等	-	-41.79	11,024.96	4,865.26	减少	股权转 让
上海绿地腾创 置业有限公司	企业管理咨询； 物业管理；建筑 材料销售等	-	-120.87	13,003.81	10,644.18	减少	股权转 让
绿地地不佬私 人有限公司	房地产开发与经 营；房屋租赁等	25.22	-41.90	84,278.35	-4,632.27	减少	清算
绿地集团富平 绿荣置业有限 公司	房地产开发、销 售；房地产咨 询、中介、租赁 和物业管理等	-	-11.98	3,434.61	585.72	减少	股权转 让

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：
无重大不利影响。

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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动 比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	-	258.55	-30.35	期末货币资金减少
交易性金融资产	-	74.26	2.20	不涉及
衍生金融资产	-	0.06	75.68	业务增加
应收票据	-	5.67	-33.66	票据收回
应收账款	-	671.94	-17.39	不涉及
应收款项融资	-	1.71	-53.73	应收款回收融资相 应减少
预付款项	-	140.77	15.17	不涉及
其他应收款	-	1,050.12	15.88	不涉及
存货	开发成本、开 发产品、合同 履约成本等	5,025.52	-11.51	不涉及
合同资产	房屋建设工程 、基础设施建 设工程、其他 建筑工程等	1,605.75	-7.87	不涉及
持有待售资产	-	22.70	0.00	不涉及
一年内到期的非 流动资产	-	23.65	-79.98	重分类至其他债权 投资所致
其他流动资产	-	239.88	-5.80	不涉及
发放贷款及垫款	-	25.02	128.29	业务增加
债权投资	-	4.70	-66.18	调整至一年内到期 的非流动资产
其他债权投资	-	133.07	401.99	一年内到期的非流

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				动资产重分类所致
长期应收款	-	65.79	236.67	新增合并范围
长期股权投资	-	393.80	-6.45	不涉及
其他权益工具投资	-	49.11	-15.59	不涉及
其他非流动金融资产	-	55.88	4.25	不涉及
投资性房地产	-	158.86	5.83	不涉及
固定资产	-	425.54	-10.88	不涉及
在建工程	-	39.47	3.72	不涉及
生产性生物资产	-	0.14	-6.36	不涉及
使用权资产	-	51.87	-12.08	不涉及
无形资产	-	125.09	0.13	不涉及
开发支出	-	0.03	67.57	软件投入增加
商誉	-	22.77	-26.77	不涉及
长期待摊费用	-	5.22	-11.18	不涉及
递延所得税资产	-	185.02	-7.94	不涉及
其他非流动资产	-	137.15	3.44	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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	258.55	85.14	-	32.93
交易性金融资产	74.26	34.73	-	46.77
应收票据	5.67	0.23	-	4.06
应收账款	671.94	47.08	-	7.01
应收款项融资	1.71	4.00	-	233.92
存货	5,025.52	1,698.99	-	33.81
合同资产	1,605.75	3.18	-	0.20
其他非流动资产	137.15	11.71	-	8.54
其他债权投资	133.07	18.97	-	14.26
长期股权投资	393.80	461.72	-	117.25
其他权益工具投资	49.11	0.00	-	0.00
其他非流动金融资产	55.88	8.21	-	14.69
投资性房地产	158.86	52.70	-	33.17
固定资产	425.54	240.87	-	56.60
在建工程	39.47	0.77	-	1.95
无形资产	125.09	107.88	-	86.24
长期应收款	65.79	20.85	-	31.69

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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（%）
合计	9,227.15	2,797.04	—	—

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	5,025.52	-	1,698.99	借款抵押	无重大影响
长期股权投资	393.80	-	461.72	借款质押、司法冻结	无重大影响
固定资产	425.54	-	240.87	借款抵押	无重大影响

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 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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 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 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%，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 170.8 亿元和 197.4 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.6%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	0	19	19	9.63%
银行贷款	0	33.1	69.7	102.8	52.08%
非银行金融机构贷款	0	0	5.6	5.6	2.84%
其他有息债务	0	18.8	51.2	70	35.46%
合计	0	51.9	145.5	197.4	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 2025 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 2,147.69 亿元和 2,291.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.70%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	2.49	20.27	260.04	282.8	12.34%
银行贷款	159.37	920.8	788.54	1,868.71	81.54%
非银行金融机构贷款	5.15	64.04	9.15	78.34	3.42%
其他有息债务	2.86	17.51	41.43	61.79	2.7%
合计	169.86	1,022.63	1,099.15	2,291.64	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 30.3 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.49 亿元，且共有 10.54 亿元公司信用类债券在 2025 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 234.21 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 12.05 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
有息债务	各下属子公司	银行类金融机构	159.37	本金逾期	流动性不足	159.37	销售回笼、资产处置、债务重组等形式
有息债务	各下属子公司	非银金融机构	10.49	本金逾期	流动性不足	10.49	销售回笼、资产处置、债务重组等形式

（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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	373.03	311.05	19.93	不涉及
吸收存款及同业存放	40.31	18.11	122.55	应付票据到期兑付
衍生金融负债	0.00	0.00	-28.63	不涉及
应付票据	66.80	145.57	-54.11	应付票据到期兑付
应付账款	3,451.69	3,800.61	-9.18	不涉及
预收款项	6.74	5.71	17.98	不涉及
合同负债	1,899.47	2,541.29	-25.26	不涉及
应付职工薪酬	24.13	23.72	1.76	不涉及
应交税费	563.76	493.29	14.29	不涉及
其他应付款	1,029.33	839.23	22.65	不涉及
持有待售负债	22.38	22.38	0.00	不涉及
一年内到期的非流动负债	803.87	683.02	17.69	不涉及
其他流动负债	298.36	340.68	-12.42	不涉及
长期借款	698.66	749.38	-6.77	不涉及
应付债券	260.04	270.26	-3.78	不涉及
租赁负债	52.41	55.90	-6.26	不涉及
长期应付款	103.84	41.87	148.02	一年内到期的非流动负债重分类所致
预计负债	11.84	8.92	32.66	诉讼增加
递延收益	7.88	8.92	-11.67	不涉及
递延所得税负债	29.49	26.65	10.62	不涉及
其他非流动负债	105.53	144.59	-27.01	不涉及

（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：-157.87 亿元

报告期非经常性损益总额：-18.66 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

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

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

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

亏损情况	2024 年度，公司净利润为-196.35 亿元，亏损金额达到上年末（2023 年末）净资产的 13.94%。
亏损原因	行业低迷。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大影响。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：106.72 亿元

报告期末对外担保的余额：100.96 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-5.76 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：100.96 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合并口径净资产的 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²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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐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

1、重大未决诉讼

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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额（万元）
A 公司	本公司及本公司之子公司	融资租赁合同纠纷案件	一审审理中	204,906.37
B 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	83,310.79
A 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	诉前调解中	72,881.12
B 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	69,800.00
A 单位	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	二审审理中	67,801.60
C 公司	本公司之子公司	合作经营合同纠纷案件	一审审理中	67,796.00
D 公司	本公司及本公司之子公司	债权投资仲裁案件	仲裁审理中	64,374.35
E 公司	本公司之子公司	股权转让纠纷案	一审审理中	63,023.62
F 公司	本公司	股权转让纠纷案	待二审开庭	49,377.00
G 公司	本公司之子公司	股权转让纠纷案	二审审理中	48,026.85
C 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	45,500.00
D 银行	本公司及本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	44,745.37
E 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	42,145.04
H 公司	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	35,278.37
F 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	二审上诉中	32,199.86
G 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	调解中	29,589.30
I 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	27,779.15
J 公司	本公司之子公司	建设工程施工合同纠纷案	二审上诉中	26,371.97
H 银行	本公司及本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	26,128.00
K 公司	本公司及本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	25,339.81
L 公司	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	23,567.12
M 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审司法鉴定中	22,678.98
N 公司	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	22,367.12
I 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	21,000.00
J 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	二审审理中	19,900.00
O 公司	本公司之子公司	买卖合同纠纷案件	一审审理中	19,297.20
K 银行	本公司及本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	18,656.55
P 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审未开庭	18,076.10
Q 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	18,008.03
A 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	17,668.00

诉讼主体	被告主体	案件	目前进展	金额（万元）
R 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	17,483.14
S 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	诉前调解中	17,231.15
B 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	17,195.33
L 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	二审审理中	16,936.43
M 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	待二审开庭	16,301.59
T 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	15,588.22
U 公司	本公司及本公司之子公司	对外追收债权纠纷案件	一审审理中	15,550.64
V 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	诉前调解中	15,329.16
C 个人	本公司之子公司	劳务合同纠纷案件	一审审理中	15,000.00
D 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	14,676.46
N 银行	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	二审审理中	14,405.23
W 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	调解中	13,651.00
E 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	二审审理中	12,787.03
B 单位等	本公司之子公司	金融借款合同纠纷案件	一审审理中	12,165.27
X 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	12,027.33
F 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	待二审立案	11,650.83
G 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	二审上诉中	11,588.99
Y 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审阶段	11,506.54
Z 公司	本公司之子公司	股权转让纠纷案	二审阶段	11,499.00
AA 公司	本公司之子公司	买卖合同纠纷案件	待二审开庭	10,640.33
AB 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	二审审理中	10,283.83
AC 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	诉前调解中	10,215.20
I 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	10,200.00
AD 公司	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审待开庭	10,132.88
J 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	10,085.15
K 个人	本公司之子公司	建设工程合同纠纷案件	一审审理中	10,041.09

2、终止主体及相关债券债项评级

（1）评级机构名称

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。

（2）终止对象

此次终止对象涉及本公司主体及下述债券的债项信用评级：

（3）终止前的评级结论

根据中诚信国际于 2024 年 6 月 12 日发布的《中诚信国际关于终止绿地控股集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》（信评委公告[2024]204 号），终止前绿地集团主体信

用等级为 AAA，评级展望为稳定，上述债项信用等级为 AAA。

（4）终止时间及原因

因绿地集团决定终止中诚信国际对其主体及“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”债项的评级工作，未来将不再提供评级所需资料。绿地集团已向中诚信国际发送《评级机构终止合作告知函》。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自 2024 年 6 月 12 日起，中诚信国际终止对绿地集团主体信用评级及“H21 绿地 1”和“H21 绿地 2”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

本公司已于 2024 年 6 月 13 日就上述事项披露《绿地控股集团有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》。

3、子公司债务相关情况

本公司已于 2024 年 8 月 22 日披露《绿地控股集团有限公司关于子公司债务相关情况的公告》，截至本定期报告披露日无重大变化。

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，
<http://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（2024 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 2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	25,854,779,669.24	37,121,566,110.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,426,487,284.63	7,266,734,377.63
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	6,381,051.07	3,632,286.02
应收票据	566,789,556.35	854,422,543.09
应收账款	67,193,905,561.05	81,333,832,069.12
应收款项融资	170,970,724.69	369,512,834.32
预付款项	14,077,390,939.66	12,223,426,063.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	105,011,558,707.58	90,621,321,619.89
其中：应收利息	3,828,680.56	3,828,680.56
应收股利	464,161,671.53	565,583,187.52
买入返售金融资产		
存货	502,551,500,060.40	567,898,224,871.66
合同资产	160,574,837,810.10	174,284,331,128.79
持有待售资产	2,269,767,304.09	2,269,767,304.09
一年内到期的非流动资产	2,365,145,986.37	11,816,278,608.32
其他流动资产	23,988,378,742.53	25,464,890,905.03
流动资产合计	912,057,893,397.76	1,011,527,940,722.07
非流动资产：		
发放贷款和垫款	2,501,705,976.36	1,095,836,236.11
债权投资	469,778,113.47	1,388,874,413.71
可供出售金融资产		
其他债权投资	13,307,476,076.43	2,650,949,702.67
持有至到期投资		
长期应收款	6,578,827,023.16	1,954,100,869.27
长期股权投资	39,380,025,447.69	42,096,266,865.52
其他权益工具投资	4,911,192,378.82	5,818,519,378.86

其他非流动金融资产	5,587,980,774.81	5,360,347,773.74
投资性房地产	15,885,753,690.90	15,011,033,327.04
固定资产	42,553,999,844.56	47,751,062,397.92
在建工程	3,947,224,472.50	3,805,770,066.53
生产性生物资产	13,750,673.57	14,684,535.53
油气资产	-	-
使用权资产	5,187,052,681.10	5,899,450,154.35
无形资产	12,508,515,419.75	12,492,377,615.97
开发支出	3,061,327.57	1,826,922.85
商誉	2,276,620,792.70	3,108,942,691.33
长期待摊费用	522,177,662.19	587,899,865.41
递延所得税资产	18,501,950,797.41	20,098,540,051.79
其他非流动资产	13,715,141,399.26	13,259,084,664.57
非流动资产合计	187,852,234,552.25	182,395,567,533.17
资产总计	1,099,910,127,950.01	1,193,923,508,255.24
流动负债：		
短期借款	37,303,219,697.01	31,105,314,556.55
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	157,866.94	221,198.38
应付票据	6,679,595,907.38	14,556,749,930.74
应付账款	345,168,583,749.54	380,060,906,685.97
预收款项	673,907,498.20	571,196,941.33
合同负债	189,946,732,581.85	254,129,192,635.62
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放	4,030,586,119.21	1,811,066,393.13
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,413,287,171.33	2,371,625,218.18
应交税费	56,376,152,249.27	49,329,164,661.11
其他应付款	102,932,745,914.04	83,923,347,164.39
其中：应付利息	2,593,683,100.42	915,872,839.88
应付股利	4,842,149,795.46	5,077,710,730.87
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	2,237,757,648.94
一年内到期的非流动负债	80,386,813,731.85	68,302,119,060.96
其他流动负债	29,836,168,652.21	34,068,182,016.79
流动负债合计	857,985,708,787.77	922,466,844,112.09

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	69,866,093,067.43	74,938,043,526.63
应付债券	26,003,798,004.74	27,025,730,487.89
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	5,240,568,176.96	5,590,284,906.51
长期应付款	10,383,879,011.44	4,186,662,499.14
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	1,183,825,706.37	892,351,875.02
递延收益	787,519,998.68	891,604,297.94
递延所得税负债	2,948,501,218.73	2,665,434,305.59
其他非流动负债	10,552,963,231.25	14,458,911,323.41
非流动负债合计	126,967,148,415.60	130,649,023,222.13
负债合计	984,952,857,203.37	1,053,115,867,334.22
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	10,019,061,869.70	10,018,942,647.24
减：库存股	1,132,450,514.00	1,132,450,514.00
其他综合收益	-3,880,283,161.72	-3,655,969,819.93
专项储备	1,467,920,489.06	1,727,666,880.31
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	21,914,768,935.43	37,593,192,309.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	57,820,180,824.46	73,982,544,709.29
少数股东权益	57,137,089,922.18	66,825,096,211.73
所有者权益（或股东权益）合计	114,957,270,746.64	140,807,640,921.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,099,910,127,950.01	1,193,923,508,255.24

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

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	45,705,208.47	47,763,454.49

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	172,639,609,398.86	178,747,375,728.25
其中：应收利息	-	-
应收股利	43,740,756,480.21	43,260,233,487.47
存货	72,147,480.66	72,147,480.66
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	3,000,000.00	1,000,000.00
其他流动资产	127,990,373.36	127,974,500.34
流动资产合计	172,888,452,461.35	178,996,261,163.74
非流动资产：		
债权投资	283,026,639.06	273,375,216.70
可供出售金融资产		
其他债权投资	1,996,400,000.00	1,999,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	107,804,070,194.90	108,081,126,201.13
其他权益工具投资	2,199,435,314.82	11,408,283.06
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	120,651,863.90	124,339,286.03
固定资产	332,684,822.48	341,117,295.01
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	469,365.17	745,812.55
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	113,384,989,427.44	111,479,863,321.59
资产总计	286,273,441,888.79	290,476,124,485.33
流动负债：		
短期借款	1,214,652,657.54	2,386,830,136.99

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	180,148,447.55	197,456,622.99
预收款项	-	-
合同负债	280,003,182.42	155,319,088.99
应付职工薪酬	-	-
应交税费	316,688,853.59	326,221,339.98
其他应付款	228,828,671,893.08	232,953,002,596.94
其中：应付利息	114,747,945.21	-
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	6,615,792,057.92	6,429,928,082.18
其他流动负债	207,076,620.39	191,886,809.60
流动负债合计	237,643,033,712.49	242,640,644,677.67
非流动负债：		
长期借款	6,865,600,000.00	4,133,510,000.00
应付债券	3,895,600,000.02	3,898,700,000.01
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	532,594,786.20	542,594,786.86
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	6,000,000.00
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	283,026,639.06	273,375,216.70
非流动负债合计	11,632,821,425.28	8,904,180,003.57
负债合计	249,275,855,137.77	251,544,824,681.24
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	8,314,885,994.76	8,314,846,994.76
减：库存股	-	-
其他综合收益	-142,978,165.86	-131,996,655.77
专项储备	-	-
盈余公积	6,782,152,925.99	6,782,152,925.99
未分配利润	-605,484,283.87	1,317,286,259.11

所有者权益（或股东权益）合计	36,997,586,751.02	38,931,299,804.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	286,273,441,888.79	290,476,124,485.33

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
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	240,908,079,342.04	360,312,175,286.70
其中：营业收入	240,639,734,873.02	360,245,015,714.79
利息收入	256,112,129.88	66,535,276.35
已赚保费		
手续费及佣金收入	12,232,339.14	624,295.56
二、营业总成本	244,197,525,600.49	351,096,350,882.71
其中：营业成本	218,788,163,956.79	320,319,752,380.44
利息支出	49,046,536.87	14,172,887.47
手续费及佣金支出	6,585,986.38	644,225.63
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	5,294,538,469.70	7,345,907,371.18
销售费用	3,040,524,240.97	5,022,815,817.28
管理费用	7,306,583,769.64	9,483,315,561.86
研发费用	1,195,452,508.05	1,443,483,471.24
财务费用	8,516,630,132.09	7,466,259,167.61
其中：利息费用	8,680,352,545.68	8,195,535,007.95
利息收入	568,825,105.95	1,107,501,142.92
加：其他收益	444,722,093.81	334,639,256.61
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,758,202,838.25	1,918,656,876.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	119,854,424.59	285,041,921.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-18,679,699.75	-2,639,923.81
汇兑收益（损失以“－”号填列）	48,435,476.57	308,291.45
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-66,267,966.22	210,763,913.63

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-2,217,778,948.11	-1,250,231,640.00
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-6,290,943,631.11	-13,772,413,971.69
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-36,250,648.89	161,907,108.26
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	-13,165,732,720.65	-3,180,545,761.11
加：营业外收入	561,736,181.18	434,324,310.88
减：营业外支出	3,183,409,750.19	3,337,159,934.71
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	-15,787,406,289.66	-6,083,381,384.94
减：所得税费用	3,847,206,090.69	4,961,270,289.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-19,634,612,380.35	-11,044,651,674.31
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-19,634,612,380.35	-11,044,651,674.31
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)	-15,396,246,030.53	-9,579,763,792.68
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-4,238,366,349.82	-1,464,887,881.63
六、其他综合收益的税后净额	-365,571,311.37	-761,360,917.55
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-352,592,555.19	-766,944,216.99
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-6,329,289.39	-108,161,133.62
（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
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-6,329,289.39	-95,777,750.76
（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	-346,263,265.80	-658,783,083.37
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-6,481,510.09	-3,798,225.91
（2）其他债权投资公允价值变动	108,463.14	-11,063,678.68
（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
（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	-339,890,218.85	-686,577,637.38
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-12,978,756.18	5,583,299.44
七、综合收益总额	-20,000,183,691.72	-11,806,012,591.86
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,748,838,585.72	-10,346,708,009.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,251,345,106.00	-1,459,304,582.19
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	344,148,757.04	1,812,007,914.36
减：营业成本	144,599,453.92	50,926,443.19
税金及附加	2,445,752.89	125,712,917.87
销售费用	2,210,420.48	3,813,676.71
管理费用	70,408,368.02	115,426,211.05
研发费用	2,000.00	10,876.10
财务费用	1,058,498,787.05	1,171,483,721.69
其中：利息费用	1,247,492,532.16	1,247,492,532.16
利息收入	78,111,081.58	78,111,081.58
加：其他收益	249,139.12	3,705,716.44
投资收益（损失以“－”号填列）	-845,245,957.95	893,535,512.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,715,231.05	421,462,246.88

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）	-95,265,730.83	-19,257,290.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-45,000,000.00	-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）	-1,919,278,574.98	-816,235,267.92
加：营业外收入	66,833.36	65,000.00
减：营业外支出	3,558,801.36	7,180,710.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,922,770,542.98	-823,350,978.59
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,922,770,542.98	-823,350,978.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,922,770,542.98	-823,350,978.59
（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	-10,981,510.09	-113,598,308.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-10,160,680.74	-109,800,082.86
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
3.其他权益工具投资公允价值变动	-10,160,680.74	-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	-820,829.35	-3,798,225.91
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-820,829.35	-3,798,225.91
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	-1,933,752,053.07	-936,949,287.36
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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	175,520,039,670.21	270,767,299,899.55
客户存款和同业存放款项净增加额	2,246,667,971.73	1,679,873,501.53
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	272,393,781.56	67,349,372.83
拆入资金净增加额	-	300,000.00
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	513,941,261.52	1,123,757,060.36
收到其他与经营活动有关的现金	69,167,498,072.78	100,836,472,094.51
经营活动现金流入小计	247,720,540,757.80	374,475,051,928.78
购买商品、接受劳务支付的现金	172,917,077,301.49	256,930,458,768.08
客户贷款及垫款净增加额	1,400,858,106.37	699,333,514.83
存放中央银行和同业款项净增加额	326,908,477.45	1,679,703,509.52
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	62,818,018.96	15,680,549.98
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	7,760,851,007.84	10,181,008,904.31
支付的各项税费	6,519,236,142.69	9,115,250,903.03
支付其他与经营活动有关的现金	62,068,963,441.85	97,925,821,867.63
经营活动现金流出小计	251,056,712,496.65	376,547,258,017.38

经营活动产生的现金流量净额	-3,336,171,738.85	-2,072,206,088.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,875,187,265.13	4,556,991,761.46
取得投资收益收到的现金	462,136,952.01	418,155,959.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	879,047,222.37	105,339,693.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	36,489,439.66	506,107,178.58
收到其他与投资活动有关的现金	3,094,097,514.09	8,977,827,970.43
投资活动现金流入小计	6,346,958,393.26	14,564,422,564.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	486,319,835.93	404,419,531.93
投资支付的现金	771,604,334.62	4,934,551,605.23
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	14,224,865.01	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,451,749,985.44	9,866,931,507.19
投资活动现金流出小计	7,723,899,021.00	15,205,902,644.35
投资活动产生的现金流量净额	-1,376,940,627.74	-641,480,080.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	33,199,252.45	140,569,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	33,199,252.45	134,739,000.00
取得借款收到的现金	45,470,598,400.68	45,499,337,125.17
发行债券收到的现金		1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,839,925,075.78	11,179,342,012.64
筹资活动现金流入小计	47,343,722,728.91	58,119,248,137.81
偿还债务支付的现金	39,285,911,225.27	54,030,132,695.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,567,168,601.82	9,603,141,813.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	748,196,498.01	701,331,197.16
支付其他与筹资活动有关的现金	3,619,539,056.04	11,051,828,075.75
筹资活动现金流出小计	49,472,618,883.13	74,685,102,584.28
筹资活动产生的现金流量净额	-2,128,896,154.22	-16,565,854,446.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	342,673,546.35	37,596,474.53
五、现金及现金等价物净增加额	-6,499,334,974.46	-19,241,944,140.76
加：期初现金及现金等价物余额	23,840,117,116.49	43,082,061,257.25
六、期末现金及现金等价物余额	17,340,782,142.03	23,840,117,116.49

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

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	804,835.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	526,925,985.83	2,144,162,689.17
经营活动现金流入小计	527,730,820.83	2,144,162,689.17
购买商品、接受劳务支付的现金	15,473,306.68	17,715,750.37
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		7,524.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,474,564,048.12	1,638,888,637.87
经营活动现金流出小计	2,490,037,354.80	1,656,611,912.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,962,306,533.97	487,550,776.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	318,500.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	318,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	14,000,000.00	
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	14,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-13,681,500.00	
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	2,199,000,000.00	888,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,256,900.00
筹资活动现金流入小计	2,199,000,000.00	898,256,900.00
偿还债务支付的现金	200,500,000.00	1,184,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,746,195.53	201,181,258.91

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	226,246,195.53	1,385,181,258.91
筹资活动产生的现金流量净额	1,972,753,804.47	-486,924,358.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,234,229.50	626,417.97
加：期初现金及现金等价物余额	3,367,661.91	2,741,243.94
六、期末现金及现金等价物余额	133,432.41	3,367,661.91

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

