



绿地集团

Greenland Group

绿地控股集团有限公司

(住所: 上海市江苏路 502 号 7 楼)

**2015 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书
（面向合格投资者）**

牵头主承销商



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所: 上海市广东路 689 号)

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO., LTD

(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

签署日期: 2015 年 12 月 8 日

发行人声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本期债券的核准，并结合本公司的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，证券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》及债券募集说明书中对其其他有关本公司、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券受托管理事务报告置备于债券受托管理人处或按中国证监会或上海证券交易所要求的方式予以公布，债券持有人有权随时查阅。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

主承销商声明

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人声明

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券上市前,公司最近一期末的净资产为6,327,652.35万元(截至2015年6月30日合并报表中股东权益合计);本期债券上市前,公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为688,464.79万元(2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值),足以支付本期债券一年的利息。截至2015年6月30日,公司母公司资产负债率90.20%,合并口径资产负债率为88.21%。公司在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本期债券面向合格投资者公开发行。本期债券发行结束后,公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、本期债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定,公司的主体信用级别为AAA,本期债券的信用等级为AAA。上述级别分别反映了受评主体短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力极强;基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。但在本期债券存续期内,若因公司自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响,公司不能从预期的还款来源获得足够资金,可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

四、公司合并口径下2012年度、2013年度和2014年度经营活动产生的现金流量净额分别为301,357.33万元、-3,515,052.74万元和-5,298,436.51万元。公司经营活动产生的现金流量净额近三年减幅较大,主要是因为2013年公司加大了对房地产项目的投入所致。从长远看,大批优质项目的开发和土地储备将会对公司的盈利能力提供较好的保障,但是短期内可能会降低公司财务结构的稳健程度,同时

可能会提高公司对外融资的依赖程度。

五、2012年末、2013年末和2014年末，公司未分配利润分别为1,639,091.30万元、2,075,201.79万元和2,356,901.73万元，占所有者权益的比例分别为52.47%、49.60%和38.49%。公司未分配利润占比较高，若股东要求分红，公司将面临分红压力，公司所有者权益的结构可能会存在不稳定的风险。如果公司出现分红情况或其他情况，将会对所有者权益结构产生较大的影响。

六、2012年末、2013年末和2014年末，公司合并口径资产负债率分别为87.14%、88.76%和87.97%；剔除预收账款后的资产负债率分别为80.58%、84.87%、84.52%和84.73%¹。整体来看公司各期末的资产负债率基本保持稳定，但负债水平较高，如果未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限，可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

七、截至2014年末，公司所有权受到限制的资产账面价值合计17,493,151.45万元，主要系为银行借款设定的担保资产，包括货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产等。公司的受限资产规模较大，如果未来因流动性不足不能按时偿还银行债务，有可能导致受限资产被冻结或处置，将对公司的盈利能力和声誉造成一定不利影响。

八、2015年6月18日，经中国证监会《关于核准上海金丰投资股份有限公司重大资产重组及向上海地产（集团）有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]1226号）批准，金丰投资向绿地集团的全体股东非公开发行A股股票购买其持有的绿地集团股权。截至本募集说明书签署日，本次重大资产重组事项已完成置入资产的过户手续及相关工商变更登记事宜，本次工商变更后，金丰投资（后更名为“绿地控股”）持有绿地集团100%的股份。控股股东的变化可能会对公司管理水平、未来经营能力产生一定影响。

九、公司所处的房地产行业受宏观经济和行业政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。如果公司的营运不能适应不断变动的国内房地产行业新政策及未来政府出台的宏观政策等，公司的营运现金流量、业务前景和业绩等或会受到重大不利

¹ 剔除预收账款后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/（资产总额-预收账款）

影响。

十、受宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。鉴于本期债券期限较长，市场利率的波动将会给投资者投资收益水平带来一定程度的不确定性。

十一、凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利和义务的约定。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合信用评级将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年绿地集团经审计的年度财务报告披露日起2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，联合信用评级将作特别说明，并分析原因。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，联合信用评级有限公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

在持续跟踪评级报告出具之日后10个交易日内，联合信用评级有限公司应将跟踪评级结果等相关信息抄送监管部门、绿地集团及相关机构。绿地集团须通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）将跟踪评级结果及报告予以公布备查，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可在上交所网站查询跟踪评级结果及报告。联合信用评

级有限公司将在网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>）公布跟踪评级结果。

十四、根据公司11月4日发布的《绿地控股集团有限公司关于拟解除对上海云峰（集团）有限公司34%股权的委托管理协议及调整合并报表范围的公告》，由于云峰集团的核心主导产业—能源产业已经不再是本公司重点发展的产业领域，经公司股东第八节董事会第三次会议决议通过，同意公司与绿地资产控股解除对云峰集团34%股权的委托管理协议。在相关股权委托管理协议正式解除后，云峰集团将不再纳入绿地集团合并报表范围。委托管理关系的变更符合本公司主动收缩能源产业的发展方向，将有利于进一步优化本公司经营结构，改善本公司盈利状况。

目 录

释 义	10
第一节 发行概况.....	14
一、本期债券发行的基本情况.....	14
二、本期债券首期发行及上市安排.....	17
三、本期债券发行的有关机构.....	17
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 风险因素.....	21
一、与本期债券相关的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险.....	22
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	30
一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况.....	30
二、信用评级报告的主要事项.....	30
三、公司的资信状况.....	31
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	35
一、偿债计划.....	35
二、偿债保障措施.....	36
三、违约责任.....	38
第五节 发行人基本情况.....	40
一、发行人基本情况.....	40
二、发行人历史沿革.....	40
三、本次发行前发行人的股东情况.....	57
四、发行人的组织结构及权益投资情况.....	58
五、关联方关系及交易.....	81
六、发行人的控股股东、实际控制人情况.....	89
七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	90
八、发行人的主要业务.....	93
第六节 财务会计信息.....	136
一、会计报表编制基准及注册会计师意见.....	136
二、发行人近三年及一期财务报表.....	136
三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明.....	147
四、最近三年及一期主要财务指标.....	149
五、管理层讨论与分析.....	150

六、公司有息债务情况.....	195
七、本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化.....	197
八、其他重要事项.....	199
第七节 本次募集资金运用.....	211
一、本期债券募集资金数额.....	211
二、本期债券募集资金运用计划.....	211
三、本期债券募集资金运用对财务状况的影响.....	212
第八节 债券持有人会议.....	214
一、债券持有人行使权利的形式.....	214
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	214
第九节 债券受托管理人.....	225
一、债券受托管理人的聘任.....	225
二、债券受托管理协议的主要内容.....	225
第十节 关于涉及房地产业务用地和销售事宜的自查情况.....	234
一、关于是否存在闲置土地情形的核查.....	234
二、关于是否存在炒地情形的核查.....	234
三、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的核查.....	234
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	235
第十二节 备查文件.....	258

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/绿地集团/本公司	指绿地控股集团有限公司。
公司债券	指依照发行程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券。
本次债券/本次公司债券	指本次发行规模为不超过人民币贰佰亿元的绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券。
本期债券	指本期发行规模为不超过人民币壹佰亿元的绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）。
本期发行	指本期债券的公开发行。
募集说明书	指本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《绿地控股集团有限公司 2015 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）》。
募集说明书摘要	指本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《绿地控股集团有限公司 2015 年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》。
发行公告	指本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《绿地控股集团有限公司 2015 年公开发行公司债券发行公告》。
上交所	指上海证券交易所。
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
中国证监会/证监会	指中国证券监督管理委员会。
市国资委	指上海市国有资产管理监督委员会。
海通证券/债券受托管理人/牵头主承销商	指海通证券股份有限公司。
主承销商	指海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
债券持有人	指通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法

	方式取得并持有本期债券的合格投资者。
《债券受托管理协议》	指本期债券受托管理协议。
《债券持有人会议规则》	指本期债券持有人会议规则。
《账户及资金监管协议》	指本期债券账户及资金监管协议。
T 日	指本期债券的付息日和/或兑付日。
《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》。
金融工具列报准则	指《企业会计准则第 37 号金融工具列报（2014 年修订）》。
最近三年及一期、报告期	指 2012、2013、2014 年及 2015 年 1-6 月。
交易日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
基点	每一基点指 0.01%。
元	指人民币元。
联合信用	指联合信用评级有限公司。
锦天城	指上海市锦天城律师事务所。
瑞华	指瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。
绿地控股	指绿地控股股份有限公司，原名“上海金丰投资股份有限公司”。
金丰投资	指上海金丰投资股份有限公司，后更名为“绿地控股股份有限公司”。
上海地产集团	指上海地产（集团）有限公司。
中星集团	指上海中星（集团）有限公司。
上海城投集团	指上海城投（集团）有限公司。
上海格林兰	指上海格林兰投资企业（有限合伙）。

天宸股份	指上海市天宸股份有限公司。
平安创新资本	指深圳市平安创新资本投资有限公司。
鼎晖嘉熙	指上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）。
宁波汇盛聚智	指宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）。
珠海普罗	指珠海普罗股权投资基金（有限合伙）。
国投协力	指上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）。
绿地置业	指上海绿地置业有限公司。
合肥置业	指上海绿地集团合肥置业有限公司。
恒滨置业	指上海绿地恒滨置业有限公司。
西安置业	指上海绿地集团西安置业有限公司。
绿地湾置业	指上海绿地湾置业有限公司。
绿地能源	指上海绿地能源（集团）有限公司。
绿地建设	指上海绿地建设（集团）有限公司。
绿地建筑	指上海绿地建筑工程有限公司。
绿地商业	指上海绿地商业（集团）有限公司。
绿地酒店	指上海绿地酒店投资发展有限公司。
绿地汽车	指上海绿地汽车服务（集团）有限公司。
绿地金融/绿地金融投资控股集团/绿地金控	指绿地金融投资控股有限公司。
云峰集团	指上海云峰（集团）有限公司。
泉景地产	指济南绿地泉景地产股份有限公司。
康居置业	指上海康居置业发展有限公司。
恒申置业	指上海恒申置业有限公司。
苏州翡翠	指苏州翡翠国际社区置业有限公司。
绿地东原	指重庆绿地东原房地产开发有限公司。
城北置业	指上海绿地城北置业有限公司。
南翔置业	指上海绿地南翔置业有限公司。
上海农商行	指上海农村商业银行股份有限公司。

锦州银行	指锦州银行股份有限公司。
东方证券	指东方证券股份有限公司。
绿地香港控股	指绿地香港控股有限公司。
绿地香港投资	指绿地香港投资集团有限公司。
绿地海外投资	指绿地控股集团海外投资有限公司。
盛高置地	指盛高置地（控股）有限公司。
东洲评估	指上海东洲资产评估有限公司

本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、本期债券发行的基本情况

（一）本次发行的核准情况

经中国证监会于签发的“证监许可[2015]2658号”文核准，公司获准公开发行不超过200亿元的绿地控股集团有限公司公司债券。

2015年9月14日，公司召开董事会会议并作出决议，同意公司申请公开发行不超过人民币200亿元的公司债券。

2015年11月3日，公司股东作出决定，同意公司公开发行不超过人民币200亿元的公司债券。

（二）本期债券基本条款

1、债券名称：绿地控股集团有限公司2015年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期发行基础发行规模人民币50亿元，可超额配售不超过人民币50亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券品种和期限：本期债券分设两个品种，其中品种一为5年期固定利率债券，预设基础发行规模为10亿元；品种二为5年期固定利率债券，第3年设发行人调整票面利率选择权和投资者回售权，预设基础发行规模为40亿元。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过100亿元。

5、债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据市场询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

6、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模50亿元的基础上追加不超过50亿元的发

行额度，超额配售选择权在本期债券两个品种之间分配及互拨的额度由发行人和主承销商协商确定。

7、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在存续期的第3个计息年度末调整本期债券第4个和第5个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第35个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第3个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第4个和第5个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

8、投资人回售选择权：对于本期债券品种二，发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。若投资者行使回售选择权，则本期债券第3个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售登记期：对于本期债券品种二，投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度之日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金专项账户：发行人应在本期债券发行首日前5个交易日于监管银行处开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

12、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

13、牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

15、发行方式：本期债券发行方式为网下面向合格投资者公开发行。

16、发行对象与配售规则：本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者。本期债券配售由主承销商和发行人共同确定。

17、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式承销。

18、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照主管部门的规定进行债券的转让、质押等操作。

19、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。

20、支付金额：本期债券于每个付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额×票面年利率；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2015 年 12 月 10 日，起息日为本期债券存续期内每年的 12 月 10 日。

22、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

23、付息日：本期债券品种一和品种二付息日均为2016年至2020年每年的12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若品种二的投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

24、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和登记机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

25、兑付日：本期债券品种一和品种二兑付日均为2020年12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若品种二的投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为2018年12月10日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

26、募集资金用途：本期公司债券募集的资金部分用于补充营运资金、部分偿还公司借款。

27、拟上市地：上海证券交易所。

28、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2015年12月8日。

发行首日：2015年12月10日。

预计发行期限：2015年12月10日至2015年12月11日。

网下认购期：2015年12月10日至2015年12月11日。

（二）本期债券上市或转让安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：绿地控股集团有限公司

法定代表人： 张玉良

住所：上海市江苏路 502 号 7 楼
联系地址：上海市打浦路 700 号绿地总部大厦
联系人：侯一蕾、张晓燕
联系电话：021-23296354
传真：021-53188668-6354

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国
住所：上海市广东路 689 号
联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼 23 层
项目负责人：李一峰、陆晓静
项目其他成员 翟纯瑜、赵心悦、张臻超、李挺
联系电话：010-88027267
传真：010-88027190

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
项目负责人：杨霞、徐晨涵、姜琪
项目其他成员 赵宇驰、张玺、曲春阳、叶瀚清、段亚平、马丰明、王翔驹、李昶
联系电话：010-60833561
传真：010-60833504

（四）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

负责人：吴明德
住所：上海市花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
联系地址：上海市淮海中路 283 号香港广场 28 楼
经办律师：邵鸣、朱玮丽

联系电话： 021-23261876

传真： 021-23261999

（五）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人： 杨剑涛、顾仁荣

住所： 北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

联系地址： 上海市陆家嘴东路 166 号 18 楼

经办会计师： 宋长发、于春波

联系电话： 021-20300000

传真： 021-20300203

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人： 吴金善

住所： 天津市南开区水山公园北道 38 号爱俪园公寓 508

联系地址： 北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系人： 刘洪涛、刘畅

联系电话： 010-85172818

传真： 010-85171273

（七）申请上市或转让的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 黄红元

联系地址： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

邮政编码： 200120

（八）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人： 高斌

联系地址： 上海市浦东新区陆家嘴路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话： 021-68873878

传真： 021-68870064

200120

邮政编码：

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 8 月 5 日，海通证券持有绿地控股 A 股（600606.SH）254,000 股，占绿地控股总股本的比例微小（低于 1.00%）。

除上述情况外，本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的相对收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上交所上市。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

本公司目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流水平，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券的最终发行规模、期限、品种等条款将在债券发行前根据市场情况由主承销商和公司协商确定，可能涉及部分含权条款，可能对投资者带来一定的再投资风险。同时，公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按约定偿付贷款本息，不存在银行贷款延期偿付的状况。公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。在未来的业务经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果本公司因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本期债券投资者面临本公司的资信风险。

（六）评级风险

本次公司债券评级机构联合信用评定公司的主体信用等级为 AAA，评定本次公司债券的信用等级为 AAA。本期债券的存续期内，联合信用每年将对公司主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。在存续期内，若市场、政策、法律、法规出现重大不利变化，将可能导致公司经营状况不稳定，资信评级机构可能调低公司的资信等级，本期债券投资者的利益将会受到一定程度的不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务规模快速扩张的风险

鉴于公司所处行业的特殊性，公司资产负债率较高。同时，随着公司业务规模的不断扩张，公司资金支出增多，有息债务规模快速增长，近三年及一期末，公司总体债务余额（包括短期借款、拆入资金、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券）分别为 7,417,428.76 万元、12,980,370.63 万元、19,194,494.56 万元和 18,901,548.59 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的有息债务也不断增加，预计公司在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平，公司存在有息债务规模快速扩张的风险。

2、存货跌价及资金周转的风险

近三年及一期末，公司的存货余额分别为 15,613,661.20 万元、24,982,312.69 万元、33,597,906.07 万元和 34,359,628.44 万元，存货占总资产的比例分别为 64.25%、67.13%、66.01%和 64.01%，占比较大。公司存货余额呈增长趋势，受新开工项目增多因素影响，公司存货主要是房地产项目开发成本入账所致，公司

的存货受整体经营状况、国家宏观政策调控、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。

另一方面，公司虽保持了较为充足的货币资金，但因存货占总资产比例较高，存货流动性相对较弱，且存货的去化能力受国家宏观调控政策影响较大，因此公司存在一定的资金周转风险。

3、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，公司的流动比率分别为 1.30、1.42、1.43 和 1.53，速动比率分别为 0.34、0.36、0.38 和 0.44，速动比率较低，虽然公司保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

4、毛利率波动的风险

近三年及一期，公司实现营业收入分别为 19,841,930.97 万元、25,202,452.84 万元、26,168,169.77 万元和 8,598,655.54 万元，营业利润分别为 954,477.48 万元、1,035,112.66 万元、918,640.97 万元和 525,032.14 万元，与之相对应的毛利率分别为 11.96%、11.61%、12.71%和 13.90%。公司整体经营情况保持稳健增长，盈利能力也保持较好水平，但毛利率有所波动，2013 年毛利率较低的主要原因为公司能源及相关产业的快速扩张使能源板块收入占比上升，但该板块毛利率相对较低，从而拉低了公司整体利润率水平。

5、所有者权益结构不稳定风险

近三年及一期末，公司未分配利润分别为 1,639,091.30 万元、2,075,201.79 万元、2,356,901.73 万元和 2,491,374.89 万元，占所有者权益的比例分别为 52.47%、49.60%、38.49%和 39.37%。公司未分配利润占比较高，如果股东要求分红，公司将面临分红压力，所以公司所有者权益的结构存在不稳定的风险。如果公司出现分红情况，将会对所有者权益结构产生较大的影响。

6、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，公司的负债总额分别为 21,177,689.77 万元、33,032,307.44 万元、44,772,750.11 万元和 47,348,991.53 万元，随着公司资产规模的持续增长，公司负债总额也呈持续增长趋势。近三年及一期末，公司资产负债率分别为

87.14%、88.76%、87.97%和 88.21%，资产负债率偏高。这与公司旗下房地产和能源及贸易两大主营业务板块的行业特性有关，房地产行业前期投入较大、投入产出期较长，导致公司必须充分利用财务杠杆才能保障较为快速的发展；能源及贸易行业也是对负债经营依赖程度较高的板块，考虑到公司负债中的预收账款主要为预收房款，剔除预收账款后的近三年及一期末的资产负债率分别为 80.58%、84.87%、84.52%和 84.73%。

7、经营活动产生的现金流量下降的风险

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 301,357.33 万元、-3,515,052.74 万元、-5,298,436.51 万元和 -2,794,857.85 万元，呈递减趋势。2013 年后公司经营活动产生的现金流量为负，其主要原因是 2013 年公司加大了对房地产项目的投入，而资产的变现周期受限于存货的去化能力相对滞后。从长远来看，大批优质项目的开发及投入运营将会对公司的盈利能力提供较好的保障，但是上述情况短期内可能会降低公司财务结构的稳健程度，同时可能提高公司对外融资的依赖程度。

8、受限资产占比较大的风险

截至 2014 年末，公司所有权受到限制的资产账面价值合计 17,493,151.45 万元，占同期资产总额的比例为 34.37%，主要系为银行借款设定的担保资产，包括货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产等。整体来看，公司的受限资产规模较大，资产变现能力一般，如果未来因流动性不足不能按时偿还银行债务，有可能导致受限资产被冻结或处置，将对公司的盈利能力和声誉造成一定不利影响。

9、汇率波动的风险

公司自 2014 年开始逐步拓展海外业务，海外投资项目一般以美元和澳元结算，同时公司需要保留一定的美元、港币、欧元等银行存款以备业务之需。目前我国实行浮动汇率管理制度，汇率的变动将影响公司以外币计量的资产、负债及境外投资实体的价值，间接对公司的收益情况产生影响。随着汇率市场化改革的深入，人民币与其他币种的汇率波动将加大，公司面对在外汇结算时的汇率波动风险。

10、对外担保的风险

截至 2015 年 6 月末，公司对关联方上海海外联合投资股份有限公司的担保余额为 28,969.08 万元；对上海早陆晚玖餐饮管理有限公司的担保余额为 1,200 万元；目前上述两家公司经营正常，但若未来其经营状况恶化，公司面临一定的代偿风险。此外，公司对中国华源集团有限公司 5,000 万元的担保已处于逾期状态，华源集团目前处于债务重组阶段，公司尚未实质履行担保责任，亦未计提预计负债，公司面临一定的损失风险。

11、未决诉讼、仲裁的风险

截至 2015 年 6 月末，公司涉及多起未决诉讼和仲裁，由于公司认为 2015 年 6 月末均非很可能败诉的未决诉讼，未决诉讼形成的或有负债均为潜在义务，而非需要履行的现实义务，且需要承担的或有负债金额也无法可靠计量，因此对于未决诉讼和仲裁事项均未确认预计负债，因此公司面临一定的败诉及损失风险。

（二）经营风险

1、经营周期风险

公司是以能源、房地产、建筑为主业，酒店及商业运营、汽车销售及服务等行业为辅的综合型产业集团。公司旗下各大产业板块的收入及运营收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房、能源、固定资产投资、汽车、商旅等各项需求和投资可能同时减少，使公司的经营收益下降，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

2、房地产板块的经营风险

房地产是公司的支柱产业之一。近年来，公司在该板块的投资力度较大，项目数量增长较快，开发规模不断扩大。房地产业务规模的不断扩张，加大了公司对资金的需求，如果市场供求关系受国家宏观调控政策的影响而发生变化，房地产板块的销售风险将有所上升，可能会影响公司的投资收益和经营状况。同时，鉴于以土地和房产为主要构成的存货在公司的资产中占比较大，如果出现销售困难，则会直接导致公司资产流动性的下降。

3、能源行业的经营风险

能源行业是公司的第二大支柱产业，主要涉足石油、煤炭的运输及销售等业务。由于煤炭和石油是不可再生资源，且在开采、使用过程中会对环境有一定的破坏。随着国际化环境保护的推动以及国际污染排放标准的制定、实施等，国家逐步加大了对高新能源产业的推动。替代性产品生产规模的扩大，会对以石油、煤炭为主的传统能源行业产生一定影响。此外，能源价格的波动也会对公司的盈利能力产生一定影响。

4、行业竞争风险

2014 年，公司在房地产板块登顶行业第一，但近年来，随着国内多家大型房企的快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈，与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力；此外，能源、建筑等板块在公司主营业务收入中占比较高，该行业目前竞争激烈，且受宏观经济环境影响较大。

5、土地储备的相关风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断进行充足的土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，全国各地目前已实行土地公开出让制度，房地产企业支付地价的周期进一步缩短，这种土地供应政策的变化也加大了公司进行土地储备的资金压力。

6、海外投资的风险

公司目前海外投资的比重逐步增加，截至 2015 年 6 月 30 日，公司的海外地产投资项目合计 18 个，涉及土地面积 113.81 万平方米，预计建筑面积达 226.67 万平方米，预计总投资 145.55 亿美元。公司未来海外投资项目投入量较高，且项目涉及多个国家，在文化、政治、经济等方面均存在不确定风险。

7、跨行业经营的风险

公司涉及跨地区、跨行业经营较多，包括但不限于房地产开发、能源开采与

贸易、建筑工程施工、汽车销售、商品销售、酒店经营、园林绿化、物业管理、金融行业等。根据公司未来规划，公司将进一步扩大城市地铁投资、金融投资并购等。公司跨行业经营对其管理水平、团队建设、资源整合等方面有较高要求。

（三）管理风险

1、资产、业务和人员分散导致的管理风险

截至 2014 年末，公司共有 900 多家子公司及子公司的分支机构，位于中国各省市及直辖市。此外，公司将把海外市场作为未来发展的主要阵地，这将进一步增加公司的子、孙公司数量。公司已经建立了多项措施对子公司及孙公司进行严格的指导、监督和控制，但由于公司所处的行业特点及公司经营模式等因素，公司的资产、业务和人员相对分散，在项目管理、供应链管理等环节将对公司未来的管理体系和内控制度提出更高要求，存在一定的管理风险。

2、扩张速度较快带来的管理风险

由于公司近几年扩张速度较快，公司管理跨度相对较大，增加了实施有效管控的难度。未来，公司将利用现有的品牌优势和资本优势，通过新设或并购方式积极进行业务扩张，进一步实施跨区域、跨行业经营。随着市场竞争程度的不断增加，公司面临的各种风险也越来越大，若个别项目因管理问题出现重大负面影响，将有可能影响公司的整体经营。

3、房地产项目开发及经营风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资较大。同时，房地产开发和经营涉及的行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司的项目开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目操作能力和丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府政策影响、政府部门沟通不畅、施工方案不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等因素，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

4、控股股东变更带来的管理风险

2015年6月18日，经中国证监会《关于核准上海金丰投资股份有限公司重大资产重组及向上海地产（集团）有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]1226号）批准，金丰投资向绿地集团的全体股东非公开发行A股股票购买其持有的绿地集团股权。截至本募集说明书签署日，本次重大资产重组置入资产绿地控股集团有限公司100%股权的过户手续及相关工商变更登记工作已经完成。本次工商变更后，金丰控股（后更名为“绿地控股”）成为绿地集团的唯一股东。为维护上市公司利益和保护上市公司中小股东利益的需要，公司会对现有董事会人选进行改选，可能会对公司的整体管理带来一定影响。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

房地产开发是公司的支柱产业，该产业板块受国家宏观政策和经济周期性影响较大。一方面，在房地产行业上游供给中，土地供应受到国家和地方政府的城市规划、土地利用、环境保护等方面政策的制约，从而导致公司的成本上升。另一方面，产业和税收政策的变化使处于下游的消费者心理预期产生波动，进而导致公司的销量发生起伏。国家的政策调控将直接影响房地产企业的经营收益。同时，信贷收缩也使得房地产项目的资金成本直线上升。因此，相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响公司的经营活动及盈利能力。

2、能源行业政策风险

2012年下半年以来，煤炭行业成为了国家政策管理和产业结构调整的重点，政策措施出台较为集中，主要涉及资源保护、生态环境、安全生产、经济转型等方面，采用较为严格的准入制度、整合措施和安全标准，其目的是规范和促进我国煤炭工业健康发展，淘汰落后产能。相关政策将在一定程度上影响到公司的能源产业利润。此外，石油行业的未来市场竞争主体必然呈现多元化趋势，市场竞争将更加激烈。

3、环保政策风险

公司业务板块所涉及的基础设施建设和运营、能源开采等会不同程度地影响周边环境，产生废弃、粉尘、噪音等。虽然公司对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法

规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用的支出，进而影响公司的整体盈利水平。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况

公司聘请了联合信用评级有限公司对本公司及本期债券进行评级。根据《绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》，本公司主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评定发行人的主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

联合信用将公司主体长期信用等级划分成 9 级，除 AAA 级和 CCC 级以下（不含 CCC 级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。AAA 级表示债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

联合信用对绿地集团的评级反映了作为全国房地产行业龙头企业，公司具有丰富的房地产开发经验，在房地产行业景气度下滑的背景下，营业收入持续稳健增长，资产质量较好；公司业务覆盖全国一二三线城市，土地储备充足，开发规模很大；公司业务较为多元化，除房地产开发外，涉及房地产延伸业务、能源业务、汽车销售业务与金融业务等。同时，联合信用也关注到公司债务规模较大、负债率较高、财务费用规模较大，以及公司在建项目和库存规模相对较大等不利因素。

未来随着公司在建项目的开发完成和实现销售，公司经营规模和盈利水平有望继续提升。联合信用对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

1、优势

（1）公司是国内房地产行业龙头企业，在土地储备、开发规模和销售收入方面居于国内领先地位。

（2）公司销售收入多年保持增长，随着公司现有在售项目实现销售，以及在建项目进入销售阶段，公司收入、利润规模有望进一步提升。

（3）公司在住宅、商业地产和海外地产销售开展了新型的销售与经营模式，公司业务有望进一步拓展。

（4）公司成立合资地铁公司为地方政府修建地铁，未来有望以较低成本获得地铁沿线房地产开发土地。

（5）公司业务多元化，有一定的抗风险能力，有助于公司获得稳定的现金流。

2、关注

（1）房地产作为周期性行业受宏观调控等多重因素影响，同时房地产项目开发时间较长，涉及政府审批环节较多，存在一定的行业波动性和政策管理风险。公司作为全国布局的大型房地产企业，受地产市场调整的影响需持续关注。

（2）公司债务规模较大，资产负债率较高，利息负担较重，需关注由此带来的风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年绿地集团审计报告出具后 2 个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站和交易所网站予以公布（交易所网站公布时间不晚于联合评级网站），并同时报送发行人、监管部门等。

三、公司的资信状况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司获得主要贷款银行的授信额度为 2,270 亿元，已使用额度为 1,154 亿元，未使用额度为 1,116 亿元。

（二）近三年与主要客户业务往来履约情况

公司在近三年与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

（三）近三年一期发行的债券或其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书出具日，公司及其下属子公司近三年一期发行的债券和其他债务融资工具情况如下：

表 3-1 债务融资工具历次发行兑付情况

名称	主体评级	发行额度 (亿元)	发行时间	期限 (年)	起息日	兑付日	票面利率	备注
12 绿地能源 CP001	AA-	4	2012-10-11	1	2012-10-15	2013-10-15	5.32%	已到期
13 绿地能源 CP001	AA-	3	2013-03-20	1	2013-03-20	2014-03-20	4.95%	已到期
13 绿地能源 CP002	AA-	4	2013-03-21	1	2013-03-20	2014-03-20	4.95%	已到期
13 绿地能源 PPN001	AA-	5	2013-10-21	2	2013-10-22	2015-10-22	7.50%	已到期
14 绿地能源 PPN001	AA-	5	2014-02-17	1	2014-02-18	2015-02-18	8.80%	已到期

15 绿地能源 PPN001	AA-	5	2015-03-04	1	2015-03-05	2016-03-05	7.70%	
14 绿地债	AAA	20	2014-05-22	6	2014-05-23	2020-05-23	6.24%	
14 绿地 PPN001	AAA	10	2014-12-17	2	2014-12-18	2016-12-18	5.70%	
15 绿地 PPN001	AAA	20	2015-02-10	2	2015-02-11	2017-02-11	5.40%	
GREENLAND N1708	BB+	5	2014-08-07	3	2014-08-15	2017-08-08	4.375%	美元
GREENLAND B1801-R	BB+	15	2014-01-23	4	2014-01-24	2018-01-24	5.50%	人民币
GREENLAND B1610	BB+	7	2013-10-18	3	2013-10-11	2016-10-18	4.75%	美元
GRNL GLB B2407	BBB-	6	2014-07-03	10	2014-07-03	2024-07-03	5.875%	美元
GRNL GLB B1907	BBB-	4	2014-07-03	5	2014-07-03	2019-07-03	4.375%	美元
GRNL GLB N1710	BBB-	5	2014-10-17	3	2014-10-17	2017-10-17	3.50%	美元
GLHOLD	-	20	2014-03-10	6	2014-03-10	2020-03-10	6.00%	港币
15 绿地 MTN001	AAA	20	2015-09-15	5	2015-09-16	2020-09-16	5.30%	
GRNL GLB N1710	BBB-	3	2015-09-16	2	2015-09-16	2017-09-16	4.30%	美元

注：境外债为国际评级

绿地集团最近三年因在境内发行其他债券和债务融资工具而进行资信评级的主体级别均为 AAA，与本期债券主体评级一致。

（四）本次发行后的累计人民币公司债券余额及占比

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计人民币公司债券余额不超过 220 亿元，占本公司 2015 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益的比例不超过 34.77%，未超过本公司最近一期末净资产的 40%。

（五）公司最近三年及一期有关财务指标

1、合并报表口径

表 3-2 公司近三年一期有关财务指标

财务指标	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.53	1.43	1.42	1.30
速动比率	0.44	0.38	0.36	0.34
资产负债率（%）	88.21%	87.97%	88.76%	87.14%
利息保障倍数	5.09	4.23	5.26	5.49
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%	100%

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债
（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
（3）资产负债率=总负债/总资产
（4）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
(6) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）利息的支付

本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1、本期债券付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券兑付日为 2020 年 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资人行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 10 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事

项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司营业收入和经营所产生的现金流入。

近三年及一期末，本公司合并财务报表营业收入分别为 19,841,930.97 万元、25,202,452.84 万元、26,168,169.77 万元和 8,598,655.54 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 687,642.92 万元、820,772.09 万元、556,979.36 万元和 393,453.37 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 301,357.33 万元、-3,515,052.74 万元、-5,298,436.51 万元和 -2,794,857.85 万元。公司整体盈利能力较强，受房地产市场回暖的利好影响，公司自 2013 年加快了拿地速度和加大了房地产项目的投资建设，但从长远来看，优质项目的开工和储备将进一步加强未来公司的盈利能力，从而为本期公司债券本息偿付提供了坚实基础。

同时，随着公司海外项目的不断竣工交付，公司营业务收入将进一步增加，经营净现金流也会逐年增长，预计公司未来偿债能力将进一步增加，为偿付本期公司债券本息提供了有力保障。

（四）偿债应急保障方案

银行授信额度可为偿付债券本息提供充足的资金来源。公司在国内银行间具有良好的信用记录，长期与银行保持着良好的合作关系，从未发生过任何形式的违约行为。截至2015年6月30日，本公司合并口径下银行授信额度合计2,270亿元，其中尚未使用的银行授信额度为1,116亿元。因此，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

二、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）制定债券持有人会议规则

公司已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（二）聘请债券受托管理人

公司已按照《管理办法》的规定，聘请海通证券担任本期债券的债券受托管理人，并与海通证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由海通证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（三）设立募集资金专户

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，公司将在本期债券发行前在资金监管银行处开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接受、存储、划转与本息偿付。公司在本期债券的付息日或兑付日前7个交易日（T-7日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向募集资金专项账户中划入偿债资金，资金监管银行将检查募集资金专项账户内的资金，并于当日将募集资金专项账户内的资金情况书面通知公司。

（四）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息

披露，至少包括但不限于以下内容：公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；债券信用评级发生变化；公司主要资产被查封、扣押、冻结；公司发生未能清偿到期债务的违约情况；公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；公司偿债保障措施发生重大变化；公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；公司拟变更募集说明书的约定；公司不能按期支付本息；公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；公司提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、违约责任

（一）本期债券违约的情形

- 1、公司未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；
- 2、公司明确表示或债券持有人有充足的理由相信公司无法履行到期债务；
- 3、公司被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；
- 4、发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；
- 5、在本期债券存续期间内，其他因公司自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）针对公司违约的违约责任及其承担方式

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期公司债券利息及兑付本期公司债券本金，若公司不能按时支付本期公司债券利息或本期公司债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期公司债券票面利率

上浮50%。

当公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向公司进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

投资者与发行人对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，均有权向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）申请仲裁裁决。仲裁规则应适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则，仲裁地点在上海，适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成，仲裁裁决是终局的，对各相关方均具有法律约束力。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人名称	: 绿地控股集团有限公司
英文名称	: Greenland Holding Group
注册资本	: 1,294,901.028 万元
实缴资本	: 1,294,901.028 万元
组织机构代码证	: 13220628-9
住所	: 上海市江苏路 502 号 7 楼
法定代表人	: 张玉良
成立日期	: 1992 年 7 月 17 日
信息事务负责人	: 侯一蕾
联系电话	: 021-23296354
传真	: 021-53188668-6354
邮编	: 200023
所属行业	: 房地产行业(K70)
经营范围	: 实业投资, 绿化, 仓储, 房地产, 出租汽车, 日用百货, 纺织品, 物业管理, 化工产品 (除危险品), 建材, 五金交电, 建筑施工。【企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营】
主营业务	: 房地产开发、房地产延伸产业 (包括建筑建设、酒店等业务)、能源及相关贸易、汽车销售及服务, 以及金融等产业。

二、发行人历史沿革

(一) 公司设立情况及重大变更事项

公司系由上海中星（集团）公司、上海市农业投资总公司、上海市联农股份

有限公司、上海市农口住宅建设办公室、职工持股会于 1997 年 3 月共同发起经改制设立的有限责任公司，其前身为 1992 年 7 月 17 日成立的上海市绿地开发总公司。

1、1992 年 7 月上海市绿地开发总公司设立

1992 年 6 月 24 日，上海市农业委员会、上海市建设委员会出具《关于同意建立上海市绿地总公司的批复》(沪农委[1992]第 139 号)，同意设立上海市绿地总公司，注册资本为 2,000 万元。

1992 年 7 月 11 日，中国人民建设银行上海第五支行出具《验资证明书》及《验资报告》，确认上海绿地总公司注册资本总额为 2,000 万元。

1992 年 7 月 16 日，上海市农业委员会出具《关于上海市绿地总公司更名为上海市绿地开发总公司的证明》，确认上海市绿地总公司更名为上海市绿地开发总公司。

1992 年 7 月 17 日，上海市绿地开发总公司取得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2、1997 年 3 月改制

1996 年 12 月 26 日，上海市绿地开发总公司出具《关于要求将上海市绿地开发总公司更名为上海市绿地(集团)有限公司及建立上海市绿地集团的请示》(沪绿地字[96]第 108 号)，请求更名为“上海市绿地(集团)有限公司”（以下简称“上海绿地”），改制后的净资产为 16,000 万元。

1996 年 12 月 27 日，上海市农业委员会和上海市建设委员会出具《关于同意上海市绿地开发总公司更名为上海市绿地(集团)有限公司及建立上海市绿地集团的批复》(沪农委[96]第 177 号)，同意上海市绿地开发总公司更名并确认其注册资本为 16,000 万元。

1997 年 3 月 14 日，上海市农业委员会和上海市建设委员会出具《关于同意上海市绿地(集团)有限公司设立职工持股会的批复》(沪农委[97]第 40 号)，同意设立职工持股会，向职工集资人民币 3,020.43 万元。

1997 年 3 月 21 日，上海万隆审计事务所出具《验资报告》(沪审万验字[1997]

第 18 号), 确认截至 1997 年 3 月 21 日, 上海绿地实收注册资本为 16,000 万元。

本次改制完成后, 上海绿地的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	上海中星 (集团) 公司	6,489.79	40.56%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	7.5%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.75%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	29.31%
5	上海绿地 (集团) 有限公司职工持股会	3,020.43	18.88%
	合计	16,000.00	100%

3、1998 年 11 月增资

1998 年 8 月 18 日, 上海绿地召开股东会会议, 审议同意新增注册资本 947.8004 万元, 注册资本增加至 16,947.8004 万元。

1998 年 11 月 3 日, 上海万隆审计事务所出具《验资报告》(沪审万验字[1998]第 105 号), 确认截至 1998 年 11 月 2 日, 上海绿地收到新增注册资本合计 947.8004 万元, 注册资本增加至 16,947.8004 万元。

1998 年 11 月 9 日, 上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后, 上海绿地的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	上海中星 (集团) 公司	6,489.79	38.29%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	7.08%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.54%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	27.67%
5	上海绿地 (集团) 有限公司职工持股会	3,968.23	23.41%
	合计	16,947.80	100%

4、1999 年 12 月增资

1999 年 2 月 18 日, 上海绿地召开股东会会议, 审议同意新增注册资本 7,936,477 元, 注册资本增加至 177,414,481 元。

1999 年 11 月 30 日, 上海万隆审计事务所出具《验资报告》(万业字(1999)

第 532 号), 确认截至 1999 年 11 月 30 日, 上海绿地注册资本增加至 177,414,481 元。

1999 年 12 月 23 日, 上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后, 上海绿地的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	上海中星 (集团) 公司	6,489.79	36.58%
2	上海市农业投资总公司	1,200.00	6.76%
3	上海市联农股份有限公司	600.00	3.38%
4	上海市农口住宅办	4,689.79	26.44%
5	上海绿地 (集团) 有限公司职工持股会	4,761.88	26.84%
	合计	17,741.45	100%

5、1999 年 12 月股权转让

1999 年 10 月 18 日, 上海绿地召开股东会会议, 审议同意上海市农业投资总公司将其持有的上海绿地股权转让给职工持股会。

1999 年 11 月 5 日, 上海市农业投资总公司与职工持股会就前述股权转让事宜签订《股权转让协议书》, 约定上海市农业投资总公司将所持上海绿地股权转让给职工持股会。

本次股权转让完成后, 上海绿地的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	上海中星 (集团) 公司	6,489.79	36.58%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	3.38%
3	上海市农口住宅办	4,689.79	26.44%
4	上海绿地 (集团) 有限公司职工持股会	5,961.88	33.60%
	合计	17,741.45	100%

6、2000 年 9 月增资

2000 年 2 月 18 日, 上海绿地召开股东会会议, 审议同意新增注册资本 11,923,757 元, 注册资本增加至 189,338,238 元。

2000年8月28日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2000)第647号)，确认截至2000年8月28日，上海绿地注册资本增加至189,338,238元。

2000年10月10日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	34.28%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	3.17%
3	上海市农口住宅办	4,689.79	24.77%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	7,154.25	37.78%
	合计	18,933.82	100%

7、2001年5月增资

2000年12月24日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本46,099,401元，注册资本增加至235,437,639元。

2001年3月13日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2001)第449号)，确认截至2001年3月13日，上海绿地注册资本增加至235,437,639元。

2001年5月17日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	6,489.79	27.56%
2	上海市天宸股份有限公司	600.00	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	4,689.79	19.92%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	11,764.19	49.97%
	合计	23,543.76	100%

8、2002年9月增资

2002年2月5日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本

11,764,194 元，注册资本增加至 258,981,403 元。

2002 年 8 月 6 日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2002)第 1138 号)，确认截至 2002 年 8 月 5 日，上海绿地注册资本增加至 258,981,403 元。

2002 年 9 月 28 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	7,138.76	27.56%
2	上海市天宸股份有限公司	660.00	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	5,158.76	19.92%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	12,940.61	49.97%
	合计	25,898.14	100%

9、2003 年 5 月增资

2003 年 4 月 25 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 111,362,003 元，注册资本增加至 370,343,406 元。

2003 年 5 月 20 日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2003)第 827 号)，确认截至 2003 年 5 月 19 日，上海绿地注册资本增加至 370,343,406 元。

2003 年 5 月 28 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	8,578.64	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	943.80	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	5,747.24	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	21,764.66	58.77%
	合计	37,034.34	100%

10、2004 年 6 月增资

2004 年 1 月 8 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本

37,034,241 元，注册资本增加至 407,377,747 元。

2004 年 5 月 13 日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2004)第 1115 号)，确认上海绿地注册资本增加至 407,377,747 元。

2004 年 6 月 10 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	9,436.50	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,038.18	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	6,321.96	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	23,941.13	58.77%
	合计	40,737.77	100%

11、2006 年 4 月增资

2005 年 1 月 17 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 61,106,762 元，注册资本增加至 468,484,409 元。

2005 年 6 月 14 日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2005)第 1550 号)，确认截至 2005 年 6 月 14 日，上海绿地注册资本增加至 468,484,409 元。

2006 年 4 月 26 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	10,851.98	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,193.91	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	7,270.26	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	27,532.30	58.77%
	合计	46,848.44	100%

12、2006 年 7 月增资

2006 年 1 月 17 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 117,121,102 元，注册资本增加至 585,605,511 元。

2006年6月28日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2006)第 2337 号)，确认截至 2006 年 6 月 28 日，上海绿地注册资本增加至 585,605,511 元。

2006 年 7 月 27 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	13,564.97	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,492.38	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	9,087.82	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	34,415.37	58.77%
	合计	58,560.55	100%

13、2007 年 9 月增资

2007 年 1 月 12 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 117,121,102 元，注册资本增加至 702,726,613 元。

2007 年 6 月 21 日，上海万隆众天会计师事务所出具《验资报告》(万会业字(2007)第 1369 号)，确认截至 2007 年 6 月 16 日，上海绿地注册资本增加至 702,726,613 元。

2007 年 9 月 6 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	16,277.97	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	1,790.86	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	10,905.39	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	41,298.44	58.77%
	合计	70,272.66	100%

14、2008 年 12 月增资

2008 年 1 月 12 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 210,817,985 元，注册资本增加至 913,544,598 元。

2008年2月19日，上海万隆众天会计师事务所上海分所出具《验资报告》(万会沪业字(2008)第348号)，确认截至2008年1月18日，上海绿地注册资本增加至913,544,598元。

2008年12月23日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	21,161.36	23.16%
2	上海市天宸股份有限公司	2,328.12	2.55%
3	上海市农口住宅建设办公室	14,177.00	15.52%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	53,687.98	58.77%
	合计	91,354.46	100%

15、2009年12月股权变更

2009年10月14日，上海绿地召开股东会会议，审议同意根据上海市国资委、上海市农业委员会、上海市建设和交通委员会相关文件进行股权变更。

2009年12月1日，万隆亚洲会计师事务所上海分所出具《验资报告》(万亚会沪业字(2009)第1551号)，确认截至2008年11月30日，上海绿地注册资本增加至1,557,321,005元。

2009年12月15日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）公司	46,631.49	29.94%
2	上海市天宸股份有限公司	4,598.53	2.95%
3	上海市农口住宅建设办公室	32,835.90	21.09%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	71,666.18	46.02%
	合计	155,732.10	100%

16、2010年7月增资

2010年1月16日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本

467,196,302 元，注册资本增加至 2,024,517,307 元。

2010 年 7 月 6 日，国富浩华会计师事务所上海分所出具《验资报告》(浩华沪验字(2010)第 42 号)，确认截至 2010 年 7 月 1 日，上海绿地注册资本增加至 2,024,517,307 元。

2010 年 7 月 26 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）有限公司	60,620.94	29.94%
2	上海市天宸股份有限公司	5,978.09	2.95%
3	上海市农口住宅建设办公室	42,686.67	21.09%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	93,166.03	46.02%
	合计	202,451.73	100%

17、2010 年 11 月股权划转

2010 年 9 月 16 日，中共上海市国资委委员会与上海市国资委出具《关于调整市农委所属部分企业国有资产监管关系和党组织管理关系的通知》(沪国资党委[2010]157 号)，将上海市农口住宅建设办公室持有的公司 21.09%股权划转至上海城投总公司。

2010 年 10 月 18 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意上海市农口住宅建设办公室将其持有的公司全部 21.09%股权划转至上海城投总公司，划转后上海市农口住宅建设办公室不再持有公司股权，上海城投总公司将持有公司 21.09%的股权。

2010 年 11 月 30 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股东变更完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）有限公司	60,620.94	29.94%
2	上海市天宸股份有限公司	5,978.09	2.95%

3	上海市城市建设投资开发总公司	42,686.67	21.09%
4	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	93,166.03	46.02%
	合计	202,451.73	100%

18、2010 年 12 月股权划转

2010 年 3 月 29 日，上海地产集团出具《关于上海绿地(集团)有限公司 20.1%股权划转的通知》(沪地产[2010]第 38 号)，要求中星集团根据《关于上海绿地(集团)有限公司股权调整有关情况的报告》(沪国资委产[2009]452 号)、《关于对绿地集团股权变更处理的请示》(沪农委[2009]172 号)将其持有的公司 20.1%股权划转至上海地产集团。

2010 年 11 月 16 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意中星集团将其持有的公司 20.1%股权划转给上海地产集团，划转后中星集团仍持有公司 9.84%股权，上海地产集团将持有公司 20.10%股权。

2010 年 12 月 2 日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股东变更完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	40,693.97	20.10%
2	上海中星（集团）有限公司	19,926.97	9.84%
3	上海市天宸股份有限公司	5,978.09	2.95%
4	上海市城市建设投资开发总公司	42,686.67	21.09%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	93,166.03	46.02%
	合计	202,451.73	100%

19、2011 年 6 月增资

2011 年 1 月 14 日，上海绿地召开股东会会议，审议同意新增注册资本 1,012,258,654 元，注册资本增加至 3,036,775,961 元。

2011 年 5 月 23 日，国富浩华会计师事务所上海分所出具《验资报告》(国浩沪验字(2011)第 25 号)，确认截至 2011 年 5 月 18 日，上海绿地注册资本增加至 3,036,775,961 元。

2011年6月2日，上海绿地取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，上海绿地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	61,040.95	20.10%
2	上海中星（集团）有限公司	29,890.46	9.84%
3	上海市天宸股份有限公司	8,967.14	2.95%
4	上海市城市建设投资开发总公司	64,030.00	21.09%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	139,749.05	46.02%
	合计	303,677.60	100%

20、2012年2月名称变更

2012年1月18日，上海绿地召开股东会会议，审议同意将公司名称变更为“绿地控股集团有限公司”。2012年2月20日，绿地集团取得上海市工商局出具的《准予变更登记通知书》及其换发的《企业法人营业执照》。

21、2012年10月增资及股权变更

2012年1月20日，公司召开股东会会议，审议同意按股本总额的35%向股东送股，同时增加注册资本。

2012年10月15日，公司召开股东会会议，审议同意根据上海市审计局、上海市国资委《关于绿地控股集团有限公司股权变更调查情况的报告》(沪50审社[2012]99号)进行股权变更。2012年10月20日，国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具《验资报告》(国浩验字(2012)311B172号)，确认截至2012年10月16日，公司注册资本增加至5,138,028,583元。2012年10月24日，公司取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权变更及增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	128,630.10	25.03%
2	上海中星（集团）有限公司	49,560.56	9.65%
3	上海市天宸股份有限公司	14,868.17	2.89%
4	上海市城市建设投资开发总公司	133,586.16	26.00%

5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	187,157.87	36.43%
	合计	513,802.86	100%

22、2012 年 12 月增资

2012 年 10 月 15 日，公司召开股东会会议，审议同意新增注册资本 780,704,287 元，注册资本增加至 5,908,732,870 元。

2012 年 12 月 13 日，国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具《验资报告》(国浩沪验字(2012)311C99 号)，确认截至 2012 年 12 月 12 日，公司注册资本增加至 5,908,732,870 元。

2012 年 12 月 14 日，公司取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	147,924.62	25.03%
2	上海中星（集团）有限公司	56,994.64	9.65%
3	上海市天宸股份有限公司	17,098.39	2.89%
4	上海市城市建设投资开发总公司	153,624.09	26.00%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	215,231.55	36.43%
合计		590,873.29	100%

23、2013 年 10 月增资

2013 年 1 月 21 日，公司召开股东会会议，审议同意新增注册资本 2,363,493,148 元，注册资本增加至 8,272,226,018 元。

2013 年 9 月 11 日，上海上会会计师事务所出具《验资报告》(上会师报字(2013)第 2308 号)，确认截至 2013 年 9 月 10 日，公司注册资本增加至 8,272,226,018 元。

2013 年 10 月 8 日，公司取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
----	------	---------	------

1	上海地产（集团）有限公司	207,094.47	25.03%
2	上海中星（集团）有限公司	79,792.50	9.65%
3	上海市天宸股份有限公司	23,937.75	2.89%
4	上海市城市建设投资开发总公司	215,073.72	26.00%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	301,324.17	36.43%
合计		827,222.60	100%

24、2014 年 1 月增资

2013 年 11 月 15 日，东洲评估出具《绿地控股集团有限公司拟增资的企业价值评估报告》(沪东洲资评报字(2013)第 0664139 号)，确认截至评估基准日 2013 年 6 月 30 日，公司全部股权权益价值约为人民币 4,642,671 万元。2013 年 11 月 25 日，上海市国资委对前述评估报告进行了备案。同日，公司在上海联合产权交易所公告征集投资者，最终确定深圳市平安创新资本投资有限公司（以下简称“平安创新资本”）、上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“鼎晖嘉熙”）、宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波汇盛聚智”）、珠海普罗股权投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海普罗”）、上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国投协力”）五家机构投资者为投资者。

2013 年 12 月 18 日，公司召开股东会会议，审议同意新增注册资本 2,086,982,206 元，注册资本增加至 10,359,208,224 元，新增注册资本由平安创新资本、鼎晖嘉熙、宁波汇盛聚智、珠海普罗、国投协力认缴。

2014 年 1 月 14 日，上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(上会师报字(2014)第 0028 号，确认截至 2014 年 1 月 10 日，公司注册资本增加至 10,359,208,224 元。

2014 年 1 月 17 日，公司取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，绿地集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	207,094.47	19.99%
2	上海中星（集团）有限公司	79,792.50	7.70%

3	上海市天宸股份有限公司	23,937.75	2.31%
4	上海市城市建设投资开发总公司	215,073.72	20.76%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	301,324.17	29.09%
6	上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	0.97%
7	珠海普罗股权投资基金（有限合伙）	10,498.22	1.01%
8	上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）	44,480.00	4.30%
9	宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）	40,000.00	3.86%
10	深圳市平安创新资本投资有限公司	103,720.00	10.01%
合计		1,035,920.82	100%

25、2014 年 2 月增资

2014 年 1 月 13 日，公司召开股东会会议，审议同意新增注册资本 2,589,802,056 元，注册资本增加至 12,949,010,280 元。

2014 年 2 月 12 日，上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(上会师报字(2014)第 0137 号)，确认截至 2014 年 2 月 12 日，公司注册资本增加至 12,949,010,280 元。

2014 年 2 月 20 日，公司取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	258,868.08	19.99%
2	上海中星（集团）有限公司	99,740.62	7.70%
3	上海市天宸股份有限公司	29,922.19	2.31%
4	上海市城市建设投资开发总公司	268,842.15	20.76%
5	上海绿地（集团）有限公司职工持股会	376,655.21	29.09%
6	上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00	0.97%
7	珠海普罗股权投资基金（有限合伙）	13,122.78	1.01%
8	上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）	55,600.00	4.30%
9	宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	3.86%
10	深圳市平安创新资本投资有限公司	129,650.00	10.01%

合计		1,294,901.03	100%
----	--	--------------	------

26、2014 年 5 月上海格林兰吸收合并职工持股会

2014 年 2 月 28 日，公司召开股东会会议，审议同意上海格林兰吸收合并职工持股会，绿地集团股东由职工持股会变更为上海格林兰。上海格林兰与职工持股会后续签署了《吸收合并协议》。根据该协议，吸收合并完成后，上海格林兰作为绿地集团股东继受职工持股会的全部资产、债权债务及其他一切权利、义务，上海格林兰取代职工持股会参与本次重大资产重组，成为本次交易的交易对方。

2014 年 5 月 26 日，公司就股东职工持股会变更为上海格林兰相关事宜完成工商变更登记。

本次吸收合并完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海中星（集团）有限公司	99,740.62	7.70%
2	上海地产（集团）有限公司	258,868.08	19.99%
3	上海市天宸股份有限公司	29,922.19	2.31%
4	上海市城市建设投资开发总公司	268,842.15	20.76%
5	上海格林兰投资企业（有限合伙）	376,655.21	29.09%
6	上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500.00	0.97%
7	珠海普罗股权投资基金（有限合伙）	13,122.78	1.01%
8	上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）	55,600.00	4.30%
9	宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	3.86%
10	深圳市平安创新资本投资有限公司	129,650.00	10.01%
合计		1,294,901.03	100%

（二）报告期内控股股东重大资产重组情况

2015 年 6 月 18 日，上市公司上海金丰投资股份有限公司（以下简称“金丰投资”）收到中国证券监督管理委员会下发的《关于核准上海金丰投资股份有限公司重大资产重组及向上海地产（集团）有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]1226 号），批复核准金丰投资重大资产重组及向上海地产（集

团）有限公司等发行股份购买相关资产。

2015年6月26日，金丰投资完成本次重大资产重组置入资产绿地控股集团有限公司100%股权的过户手续及相关工商变更登记工作。

本次变更登记完成后，金丰投资成为公司的唯一股东，公司成为金丰投资的全资子公司。

2015年8月13日，金丰投资更名为绿地控股股份有限公司，并办理完成工商变更登记手续。

本次重大资产重组后，绿地控股股份有限公司成为公司控股股东，持有公司100%的股权。根据2015年6月签署的《上海金丰投资股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》，东洲评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，以2013年12月31日为评估基准日，对拟置出资产，即上市公司绿地控股（原金丰投资）所有资产及负债的价值进行了评估，并出具了《拟置出资产评估报告》，相关评估结论已经上海市国资委予以备案。

根据《拟置出资产评估报告》，在资产基础法下，拟置出资产截止评估基准日2013年12月31日的评估值为221,321.91万元；在收益法下，拟置出资产截止评估基准日2013年12月31日的评估值为220,996.74万元，本次交易对拟置出资产的定价参考资产基础法的评估结果，即拟置出资产在评估基准日2013年12月31日的市场价值为221,321.91万元。

东洲评估以2014年12月31日为补充评估基准日，对拟置出资产进行了补充评估。根据《拟置出资产补充评估报告》，在资产基础法下，拟置出资产在补充评估基准日的评估值为216,618.33万元，较2013年12月31日为基准日的评估值减少4,703.58万元，扣除2014年分配2013年度红利2,125.11万元后，减少2,578.47万元。

东洲评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上市公司本次重组所涉及绿地集团100%的股权在2013年12月31日的市场价值进行了评估，并出具了《拟置入资产评估报告》，相关评估结论已经上海市国资委予以备案。因《拟置入资产评估报告》

已过 12 个月有效期，东洲评估以 2014 年 12 月 31 日为补充评估基准日，对拟置入资产进行了补充评估。

在资产基础法下，绿地集团于 2013 年 12 月 31 日的净值资产评估值为 6,673,205.00 万元；在收益法下，绿地集团全部股东权益于 2013 年 12 月 31 日的评估值为 6,683,422.0 万元；本次交易对拟置出资产的定价参考资产基础法的评估结果，即拟注入资产在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值为 6,673,205.00 万元。根据《拟置入资产补充评估报告》，在资产基础法下，拟置入资产在补充评估基准日的评估值为 7,576,914.0 万元，较 2013 年 12 月 31 日为基准日的评估值增加 903,709.0 万元。

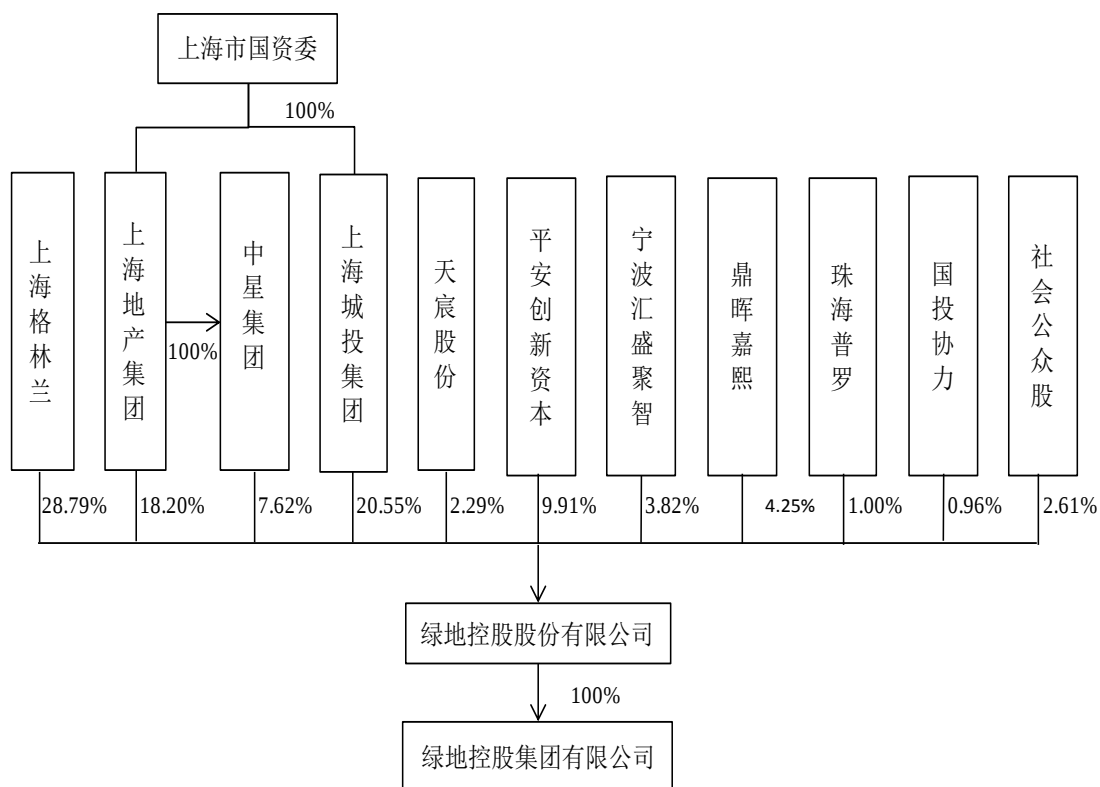
《拟置出资产评估报告》和《拟置入资产评估报告》已经上海市国资委核准备案，并分别出具了“沪国资评备[2014]第 038 号”、“沪国资评备[2014]040 号”《上海市国有资产评估项目备案表》。

经核查公司的历史沿革在重大方面符合中国法律、行政法规、规范性文件的规定。

三、本次发行前发行人的股东情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司注册资本为人民币 1,294,901.028 万元，为一人有限责任公司（法人独资），绿地控股股份有限公司持有公司 100%的股份，绿地控股原名“上海金丰投资股份有限公司”。公司股权架构如下：

图 5-1 公司股权架构图



四、发行人的组织结构及权益投资情况

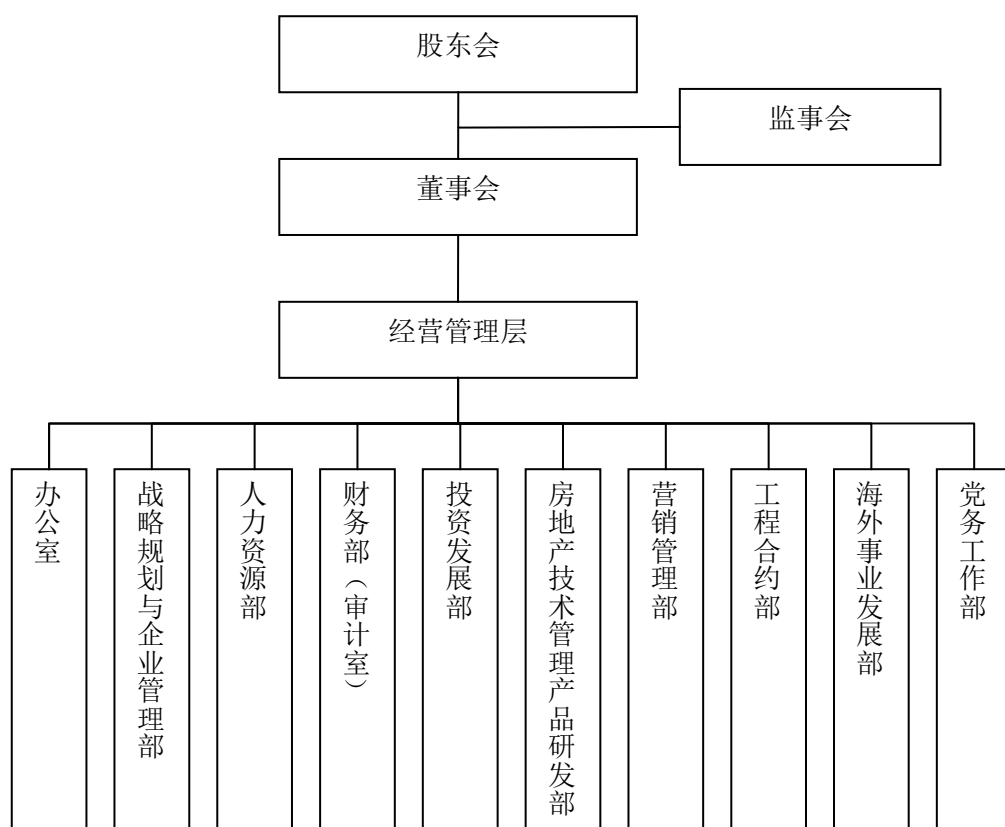
（一）公司的组织结构图

1、公司组织结构图

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了较完整的内部治理结构，且近三年以来运行状况良好。

公司的组织结构图如下：

图 5-2 公司组织结构图



2、公司下设各部门职责

（1）办公室

主要负责公司集团范围内的内外部信息处理、媒体对接、集团日常事务处理等；

（2）战略规划与企业管理部

主要负责公司集团未来发展的战略性规划及法律咨询等；

（3）人力资源部

主要负责公司集团范围内的员工招聘、员工考核与激励政策的制定和安排、人员的调配等；

（4）财务部（审计室）

主要负责公司集团范围内的资金调配、融资工作、会计事务及内部审计等；

（5）技术管理产品研发部

主要负责公司集团范围内的产品创新和技术研发等；

（6）营销管理部

主要负责公司集团范围内营销团队的管理、销售指标制定、考核和市场研究等；

（7）投资发展部

主要负责土地市场研究和对外拿地工作等；

（8）工程合约部

主要负责项目工程的管控、费用的把控、工程合理化调整等；

（9）海外事业发展部

主要负责公司海外市场的研究及发展推动。

（10）党务工作

主要负责公司党务工作的日常事务。

3、公司法人治理结构

本公司按照《中华人民共和国公司法》及有关法律、规定成立运作。根据《绿地控股集团有限公司章程》，形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。最近三年，相关机构配合良好，运行正常，决策机制更加公开、透明、高效，确保了公司的可持续发展。

（1）股东会²

根据公司现行有效的《公司章程》，公司股东会由全体股东组成，为公司权力机构。股东会行使的职权是：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准监事会的报告；

² 截止到募集说明书签署日，虽然发行人变更为单一股东，并不存在股东会，但是公司章程中并未对股东会相关表述进行修正，故保留。

⑤对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑥对公司的分立、合并、变更公司形式，解散和清算等作出决议；

⑦修改公司章程。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接做出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（2）董事会

公司设董事会。董事会由4名董事组成，公司设董事长一名，董事长从董事中产生。

董事会对股东会负责，董事会的职权是：

①向股东会议报告工作；

②执行股东会的决议；

③决定公司的发展规划、经营计划和投资方案；

④审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本方案；

⑦制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧决定聘任或者解聘公司总裁及其报酬事项，并根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、总会计师、财务总监及其报酬事项；

⑨对发行公司债券作出决议；

⑩制定公司的重大管理制度；

⑪决定公司对外融资、担保事宜；

⑫股东会授予的其他职权。

公司董事长为法定代表人，任期为三年。任期届满，连选可以连任。

董事长行使以下职权：

①召集和主持股东会会议和董事会会议；

②检查股东会会议和董事会会议的落实情况，并向股东会和董事会报告；

③代表公司签署有关文件；

④在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向董事会和股东会报告；

⑤股东会、董事会决议授予的其他职权。

（3）监事会

本公司设监事会，监事会由3名监事组成。其中至少1名由绿地控股集团有限公司职工代表担任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会设主席（或副主席）一名，由全体监事过半数选举产生。

监事任期为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事可以列席股东会、董事会会议。

监事会行使下列职权：

①检查公司财务；

②对董事、总裁等高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、总裁等高级管理人员提出罢免的建议；

③当董事、总裁等高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、总裁等高级管理人员予以纠正；

④提议召开临时股东会；

⑤向股东会会议提出提案；

⑥列席董事会会议；

⑦公司股东会授予的其他职权。

（4）高级管理人员

公司设总裁，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，其职权是：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案，组织实施股东会和董事会决议，定期向董事会报告工作；

③拟定公司发展规划、年度财务预算方案、决算方案，以及利润分配方案和弥补亏损方案；

④制订公司的基本管理制度和具体规章；

⑤决定公司内部管理机构设置；

⑥提请聘任或解聘公司副总裁、总会计师、财务总监；

⑦聘任或者解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

⑧董事会授予的其他职权。

公司总裁列席董事会会议。公司总裁可由董事会成员担任。

4、公司合法合规经营情况

最近三年，公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《绿地控股集团有限公司章程》的规定。

5、公司的独立性

（1）业务独立情况

公司的经营和管理完全独立于出资人；公司依据《公司法》和公司章程，独立开展生产经营活动，对公司及所属子公司的重大经营活动进行管理和控制。

（2）资产独立情况

在资产方面，公司拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的权属完整、合法。公司在资产方面不存在法律纠纷或潜在纠纷。公司的资金、资产和其他资源不存在被控制股东、实际控制人违规占用的情况。公司对各项资产均拥有独立处置权。

（3）人员独立情况

在人员方面，公司的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人。公司董事会、监事会及高级管理人员均经过适当的提名和决议确定。公司拥有独立完成业务流程所需的各专业类别和经验层次的员工，并且公司独立自主地管理有关员工劳动、人事、工资等方面的事务。

（4）财务独立情况

公司设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司依法独立做出财务决策。公司依法对其资产拥有控制支配权，未与控股股东或其他任何单位、个人共用银行账户；不存在出资人干预公司资金使用的情况。公司依法独立进行纳税申报，履行纳税义务，不存在与控股股东混合纳税的情况。

（5）机构独立情况

公司设置了健全的法人治理结构和组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运作，具有独立的生产经营和行政管理机构。公司拥有机构设置自主权，能够独立进行各项业务的开展与运作，不存在与控股股东职能部门的从属关系。公司与控股股东各自拥有独立的办公场所，不存在混合经营和合署办公的情形。

6、公司内部控制制度的建立和运行情况

公司高度重视内控制度的建设，一方面建章建制，把内部控制全面、完善覆盖到企业经营管理活动各个领域；另一方面强化执行把内控制度落到实处、切实发挥作用。具体如下：

（1）会计核算和财务管理制度

公司按照《企业会计准则》和《企业会计准则——应用指南》等规定建立了独立的内部会计控制制度，设立了独立的财务会计部门，配备了独立的财务会计人员。

为规范公司日常财务行为，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，便于公司各部门及员工对公司财务部工作进行有效地监督，同时进一步完善公司财务管理制度，维护公司及员工相关的合法权益，公司依据《中华人民共和

国会计法》、《企业会计准则》及财务制度，并结合公司具体情况制定了《绿地集团财务管理办法》。

（2）对外担保管理制度

公司制定了《绿地集团对外担保管理办法》，明确出资人和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（3）风险管理内部控制制度

风险管理工作是由公司的董事会、监事、经营管理层和公司员工共同参与，应用于公司战略发展规划的制定和公司内部业务的各个环节和部门的，用于识别可能对公司造成潜在影响的事项并在其风险偏好范围内管理风险的，为公司经营目标的实现提供合理保证的风险控制过程。为加强公司风险管理的内部控制，规范风险管理行为，根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》等法律法规，制定了《绿地集团风险管理内部控制制度》。

（4）子公司的内部控制制度

在子公司管理方面，公司在保持各子公司经营和人事相对独立基础上，通过对控股子公司委派高管人员和主要财务管理人员、及时汇总财务和经营数据以及内部审计等手段，加强对子公司的监管和协调，增强公司业务发展的整体性。

（5）内部监督控制制度

公司已经建立起涵盖集团、区域、城市公司三个层面的监督检查体系，审计监察部门和集团其它职能部门或聘请的第三方对各业务领域的控制执行情况进行定期与不定期的专项检查及评估，保证控制活动的存在并有效运行。审计监察部门执行内部反舞弊职能，并负责处理投诉和举报事宜，有效发挥其监督作用。

（6）人事管理制度

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。人力资源部每年制定相关培训计划，组织具体培训活动，培养专业人员全面的知识和技能。公司制定了《绿地集团考核管理办法》以明确规范业绩考核工作，坚持客观公正、规范透明、业绩导向原则，按期组织季度考核年度考核，使业绩考核结果能为薪酬分配、人才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

（7）对外投资管理方面

公司投资发展部与战略与企业管理部负责集团对外重大投资工作，目前已制定包括《绿地集团对外投资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布市场信息和全国各地市场分析，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效。集团总部把握投融资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导非普通项目、新进入城市、非传统住宅业务的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团总裁办公会和董事会进行决策。

7、信息披露和投资者关系管理

本期公司债券成功发行后，公司董事会办公室将负责公司的信息披露和投资者关系管理。

（二）公司重要权益投资情况

1、公司合并报表的子公司情况

截至2014年12月31日，公司合并范围子公司900余家。其中较为重要的子公司具体情况如下：

表5-3 公司部分重要子公司情况

金额单位：元

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	投资额
1	绿地集团（昆山）置业有限公司	2	江苏昆山市	房地产开发	100,000,000.00	100.00	100.00	100,000,000.00
2	上海绿地置业有限公司	2	上海嘉定区	房地产开发	939,000,000.00	100.00	100.00	939,000,000.00
3	上海顾村格林茂置业有限公司	2	上海宝山区	房地产开发	185,000,000.00	100.00	100.00	185,093,840.69
4	上海绿地康和置业有限公司	2	上海宝山区	房地产开发	420,000,000.00	100.00	100.00	420,000,000.00
5	上海绿地宝里置业有限公司	2	上海宝山区	房地产开发	600,000,000.00	100.00	100.00	600,000,000.00
6	上海绿地邻森置业有限公司	2	上海宝山区	房地产开发	560,000,000.00	100.00	100.00	560,000,000.00
7	上海真东置业有限公司	2	上海普陀区	房地产开发	1,060,000,000.00	50.00	50.00	530,000,000.00
8	上海绿地源盛置业有限公司	2	上海嘉定区	房地产开发	570,000,000.00	100.00	100.00	570,000,000.00
9	上海绿地盛坤置业有限公司	2	上海嘉定区	房地产开发	270,000,000.00	100.00	100.00	270,000,000.00
10	绿地集团嘉兴置业有限公司	2	浙江嘉兴市	房地产开发	610,000,000.00	100.00	100.00	610,000,000.00
11	绿地集团（吴江）置业有限公司	2	江苏吴江市	房地产开发	1,035,000,000.00	100.00	100.00	1,035,000,000.00
12	上海市锦绿实业发展有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	20,000,000.00	70.00	70.00	14,000,000.00
13	上海康宸房地产开发有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
14	上海锦普房地产开发有限公司	2	上海普陀区	房地产开发	5,000,000.00	100.00	100.00	5,000,000.00
15	上海绿地威廉置业有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	美元 33,180,000.00	75.00	75.00	282,129,787.10
16	上海金友投资发展有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	370,000,000.00	100.00	100.00	370,000,000.00
17	上海绿地格林茂置业有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	400,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00
18	上海绿地恒联置业有限公司	2	上海黄浦区	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	56,052,846.68
19	上海绿地科技岛置业有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	260,000,000.00	100.00	100.00	260,000,000.00
20	上海绿地滨江置业有限公司	2	上海徐汇区	房地产开发	1,010,000,000.00	100.00	100.00	1,010,000,000.00
21	上海绿地海珀置业有限公司	2	上海黄浦区	房地产开发	2,500,000,000.00	100.00	100.00	2,500,000,000.00
22	上海绿地恒滨置业有限公司	2	上海徐汇区	房地产开发	4,100,000,000.00	100.00	100.00	4,100,000,000.00
23	上海绿地康林置业有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	550,000,000.00	100.00	100.00	550,000,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	投资额
24	上海绿地澜湾置业有限公司	2	上海松江区	房地产开发	1,070,000,000.00	100.00	100.00	1,070,000,000.00
25	上海恒申置业有限公司	2	上海杨浦区	房地产开发	398,530,000.00	100.00	100.00	1,167,361,743.93
26	上海绿地新龙基置业有限公司	2	上海普陀区	房地产开发	1,030,000,000.00	100.00	100.00	1,135,552,084.52
27	上海市龙威房地产有限公司	2	上海崇明县	房地产开发	15,000,000.00	60.00	60.00	12,989,872.17
28	上海绿地实业发展有限公司	2	上海崇明县	房地产开发	35,000,000.00	100.00	100.00	35,000,000.00
29	上海绿地新漕泾建设发展有限公司	2	上海金山区	房地产开发	100,000,000.00	100.00	100.00	100,000,000.00
30	上海绿地工业投资发展有限公司	2	上海金山区	房地产开发	260,000,000.00	98.08	98.08	255,000,000.00
31	上海绿地临港建设发展有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	130,500,000.00	100.00	100.00	130,500,000.00
32	上海绿地湾置业有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	400,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00
33	上海绿地景汇置业有限公司	2	上海奉贤区	房地产开发	250,000,000.00	100.00	100.00	250,000,000.00
34	上海绿地汇置业有限公司	2	上海奉贤区	房地产开发	295,000,000.00	100.00	100.00	295,000,000.00
35	上海绿地闵佳房地产开发有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00
36	上海绿地奉贤置业有限公司	2	上海奉贤区	房地产开发	480,000,000.00	100.00	100.00	480,000,000.00
37	上海绿地松江置业有限公司	2	上海松江区	房地产开发	580,000,000.00	100.00	100.00	580,000,000.00
38	上海康居置业发展有限公司	2	上海崇明县	房地产开发	40,000,000.00	100.00	100.00	186,627,535.00
39	上海市绿地中部房地产开发有限公司	2	上海青浦区	房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00
40	上海市绿地东部房地产开发有限公司	2	上海青浦区	房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00
41	上海绿地金桥置业有限公司	2	上海浦东新区	房地产开发	20,000,000.00	60.00	60.00	12,000,000.00
42	上海绿地集团浦江森林开发有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00
43	绿地集团常熟置业有限公司	2	江苏常熟市	房地产开发	290,000,000.00	100.00	100.00	290,000,000.00
44	上海春申房地产开发有限公司	2	上海闵行区	房地产开发	10,000,000.00	49.00	49.00	4,900,000.00
45	南京国资绿地金融中心有限公司	2	江苏南京市	房地产开发	1,206,000,000.00	76.67	76.67	924,600,000.00
46	南京绿地国际商务中心有限公司	2	江苏南京市	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有表决权比例（%）	投资额
47	苏州翡翠国际社区置业有限公司	2	江苏苏州市	房地产开发	484,000,000.00	100.00	100.00	915,460,000.00
48	绿地集团镇江置业有限公司	2	江苏镇江市	房地产开发	120,000,000.00	100.00	100.00	120,000,000.00
49	上海绿地集团南昌绿都置业有限公司	2	江西南昌县	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00
50	上海绿地集团江西申昌置业有限公司	2	江西南昌市	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00
51	上海绿地集团江西申洪置业有限公司	2	江西南昌市	房地产开发	70,000,000.00	100.00	100.00	70,000,000.00
52	上海绿地集团江西申江置业有限公司	2	江西南昌市	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00
53	上海绿地集团合肥置业有限公司	2	安徽合肥市	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	60,041,178.80
54	绿地集团马鞍山置业有限公司	2	安徽马鞍山市	房地产开发	400,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00
55	绿地集团西安置业有限公司	2	陕西西安市	房地产开发	1,416,000,000.00	100.00	100.00	1,416,000,000.00
56	绿地集团浐灞实业有限公司	2	陕西西安市	房地产开发	565,000,000.00	100.00	100.00	565,000,000.00
57	绿地集团西安湖景置业有限公司	2	陕西西安市	房地产开发	600,000,000.00	100.00	100.00	600,000,000.00
58	绿地集团成都置业有限公司	2	四川成都市	房地产开发	120,000,000.00	100.00	100.00	120,000,000.00
59	河南老街坊置业有限公司	2	河南郑州市	房地产开发	610,000,000.00	100.00	100.00	610,000,000.00
60	河南绿地中原置业发展有限公司	2	河南郑州市	房地产开发	1,400,000,000.00	100.00	100.00	1,450,000,000.00
61	南京市城市建设开发（集团）有限责任公司	2	江苏南京市	城镇建设综合开发	423,511,626.67	51.85	51.85	184,945,589.69
62	绿地集团太原置业有限公司	2	山西太原市	房地产开发	200,000,000.00	100.00	100.00	200,000,000.00
63	辽宁宏伟鑫城房地产开发有限公司	2	辽宁沈阳市	房地产开发	240,000,000.00	100.00	100.00	242,000,000.00
64	天津盘龙谷文化发展有限公司	2	天津蓟县	文化艺术、房地产投资	500,000,000.00	100.00	100.00	475,000,000.00
65	上海绿地集团香河投资开发有限公司	2	河北廊坊市	房地产开发	150,000,000.00	100.00	100.00	150,000,000.00
66	北京绿地京宏置业有限公司	2	北京密云县	房地产开发	710,000,000.00	100.00	100.00	710,000,000.00
67	北京绿地京华置业有限公司	2	北京朝阳区	房地产开发	21,000,000.00	100.00	100.00	21,000,000.00
68	香港威巴有限公司	2	香港	商务咨	美元	100.00	100.00	32,513,362.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有表决权比例（%）	投资额
				询	4,012,000.00			
69	绿地集团重庆置业有限公司	2	重庆江北区	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00
70	济南绿地泉景地产股份有限公司	2	济南历下区	房地产开发	202,950,000.00	60.00	60.00	121,770,000.00
71	绿地集团山东置业有限公司	2	济南市中区	房地产开发	1,310,000,000.00	100.00	100.00	1,310,000,000.00
72	绿地辽宁投资建设控股集团有限公司	2	沈阳和平区	投资管理	86,000,000.00	95.00	95.00	164,663,400.00
73	绿地集团长春置业有限公司	2	长春绿园区	房地产开发	130,000,000.00	100.00	100.00	130,000,000.00
74	绿地集团长春绿洋置业有限公司	2	长春南关区	房地产开发	950,000,000.00	100.00	100.00	950,000,000.00
75	绿地集团吉林置业有限公司	2	吉林昌邑区	房地产开发	600,000,000.00	100.00	100.00	600,000,000.00
76	绿地集团牡丹江置业有限公司	2	黑龙江牡丹江市	房地产开发	290,000,000.00	100.00	100.00	290,000,000.00
77	武汉绿地滨江置业有限公司	2	武汉武昌区	房地产开发	1,503,000,000.00	100.00	100.00	1,503,000,000.00
78	广州绿地房地产开发有限公司	2	广州白云区	房地产开发	1,850,000,000.00	100.00	100.00	1,850,000,000.00
79	绿地地产集团有限公司	2	上海黄浦区	房地产开发	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,000,000,000.00
80	上海绿地建筑工程有限公司	2	上海浦东新区	工程施工	150,000,000.00	100.00	100.00	150,000,000.00
81	上海市绿川地产资源有限公司	2	上海金山区	房地产开发	15,000,000.00	100.00	100.00	15,000,000.00
82	上海绿地建设（集团）有限公司	2	上海虹口区	工程施工	200,000,000.00	49.00	49.00	54,912,510.82
83	上海绿地商业（集团）有限公司	2	上海青浦区	商业贸易及实业投资	420,000,000.00	100.00	100.00	420,000,000.00
84	昆山中成实业发展有限公司	2	江苏昆山市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
85	上海绿地酒店投资发展有限公司	2	上海青浦区	实业投资及管理	73,845,375.00	100.00	100.00	73,845,375.00
86	昆山联合商业发展有限公司	2	江苏昆山市	房地产开发	690,000,000.00	100.00	100.00	690,000,000.00
87	上海绿地泉盛置业有限公司	2	上海普陀区	房地产开发	220,000,000.00	100.00	100.00	220,000,000.00
88	上海绿地融盛置业有限公司	2	上海松江区	房地产开发	150,000,000.00	100.00	100.00	150,000,000.00
89	绿地汽车服务（集团）有限公司	2	上海闸北区	出租汽车及实业投资	250,000,000.00	80.00	80.00	212,819,560.65

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有表决权比例（%）	投资额
90	上海绿地体育文化发展有限公司	2	上海闸北区	体育用品销售	30,000,000.00	100.00	100.00	30,000,000.00
91	绿地能源集团有限公司	2	上海浦东新区	能源开发服务	1,636,350,000.00	100.00	100.00	1,636,350,000.00
92	上海绿之海仓储有限公司	2	上海浦东新区	仓储服务	104,949,882.00	100.00	100.00	104,949,882.00
93	上海绿安物业管理发展有限公司	2	上海青浦区	物业管理	5,000,000.00	51.00	51.00	2,550,000.00
94	绿地集团北京京尚置业有限公司	2	北京市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
95	绿地集团济南西河置业有限公司	2	山东济南市	房地产开发	790,000,000.00	100.00	100.00	790,000,000.00
96	上海绿地物业服务服务有限公司	2	上海崇明县	物业管理	5,000,000.00	100.00	100.00	5,000,000.00
97	绿地集团森茂园林有限公司	2	上海青浦区	园林设计施工及养护	100,034,480.00	60.00	60.00	21,840,000.00
98	绿地国际酒店管理集团有限公司	2	香港	酒店管理	美元 1,000,000.00	100.00	100.00	6,553,700.00
99	绿地金融投资控股集团有限公司	2	上海崇明县	投资管理	3,000,000,000.00	100.00	100.00	3,000,000,000.00
100	上海云峰（集团）有限公司	2	上海闵行区	综合	823,262,300.00	20.50	54.50	342,440,560.90
101	南昌绿地申飞置业有限公司	2	南昌高新区	房地产开发	400,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00
102	绿地集团合肥紫峰置业有限公司	2	安徽合肥市	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00
103	上海绿地集团大同市新源房地产开发有限公司	2	山西大同市	房地产开发	120,000,000.00	100.00	100.00	120,000,000.00
104	绿地控股集团海外投资有限公司	2	上海崇明县	海外投资管理	1,000,000,000.00	100.00	100.00	1,000,000,000.00
105	绿地集团襄阳置业有限公司	2	襄阳樊城区	房地产开发	411,000,000.00	100.00	100.00	411,000,000.00
106	绿地控股集团宁波江北置业有限公司	2	浙江宁波市	房地产开发	1,170,000,000.00	100.00	100.00	1,170,000,000.00
107	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司	2	湖北武汉市	房地产开发	200,000,000.00	100.00	100.00	200,000,000.00
108	绿地控股集团宁波绿地置业有限公司	2	浙江宁波市	房地产开发	896,600,000.00	100.00	100.00	896,600,000.00
109	绿地控股集团（浙江）房地产开发有限公司	2	浙江杭州市	房地产开发	900,000,000.00	100.00	100.00	900,000,000.00
110	绿地集团南京宝地置业有限公司	2	江苏南京市	房地产开发	820,000,000.00	100.00	100.00	820,000,000.00
111	绿地集团北京京永置业有限公司	2	北京市	房地产开发	100,000,000.00	70.50	70.50	70,500,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权比例 (%)	投资额
112	绿地集团北京京腾置业有限公司	2	北京市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
113	绿地集团北京京坤置业有限公司	2	北京市	房地产开发	30,000,000.00	100.00	100.00	30,000,000.00
114	北京宁科置业有限责任公司	2	北京市	房地产开发	30,000,000.00	50.00	50.00	15,000,000.00
115	绿地集团荆州置业有限公司	2	湖北省荆州市	房地产开发	180,000,000.00	100.00	100.00	180,000,000.00
116	绿地集团南京峰创置业有限公司	2	江苏省南京市	房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00
117	重庆绿地东原房地产开发有限公司	2	重庆市	房地产开发	50,000,000.00	60.00	60.00	44,863,689.98
118	绿地控股集团青岛置业有限公司	2	山东省青岛市	房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00
119	绿地集团海口置业有限公司	2	海南省海口市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
120	沈阳绿地香颂置业有限公司	2	辽宁省沈阳市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
121	绿地集团北京京纬置业有限公司	2	北京市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
122	北京远腾置业有限公司	2	北京市	房地产开发	20,000,000.00	50.00	50.00	10,000,000.00
123	绿地集团三亚置业有限公司	2	海南省三亚市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
124	绿地控股集团（上海）国际投资有限公司	2	上海浦东新区	投资管理	-	100.00	100.00	-
125	上海绿地城市建设发展有限公司	2	上海虹口区	投资管理	-	49.00	49.00	-
126	绿地集团北京京浩置业有限公司	2	北京市	房地产开发	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00
127	绿地地铁投资发展有限公司	2	上海崇明县	地铁投资	3,500,000.00	100.00	100.00	3,500,000.00
128	北京京鑫置业有限公司	2	北京市	房地产开发	10,000,000.00	50.00	50.00	5,000,000.00

其中注册资本超过 10 亿元或重要子公司具体情况如下：

（1）绿地集团（吴江）置业有限公司

公司成立于 2011 年 11 月 3 日，注册资本 103,500.00 万元人民币，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为吴江区松陵镇滨湖新城 B2 地块一期（一号楼）。公司为房地产行业，主要经营活动为房地产开发。公司经营范围：房地产开发，销售，室内装潢，物业管理，建筑装潢材料，金属材料（除专控），机电设备，机械设备配件等。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 737,561.03 万元，总负债为 615,466.47 万元，净资产为 122,094.56 万元，2014 年该公司营业收入为 106,251.67 万元，实现净利润 10,330.17 万元。

（2）上海绿地滨江置业有限公司

公司成立于 2009 年 6 月 10 日，注册资本 158,110.00 万元人民币，绿地集团持股 100%。注册地址：上海市徐汇区龙华中路 600 号 2002 室。公司经营范围为房地产开发经营，从事货物及技术的进出口业务，物业管理。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

公司目前主要负责上海斜土街道 107 街坊商办楼项目，截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 350,088.84 万元，总负债为 129,839.43 万元，净资产为 220,249.41 万元，2014 年该公司营业收入为 30,966.51 万元，实现净利润-910.94 万元。

（3）上海绿地海珀置业有限公司

公司成立于 2008 年 2 月 21 日，注册资本 250,000.00 万元人民币，绿地集团持有 100%股权。注册地址：上海市卢湾区龙华东路 810 号。公司经营范围为房地产开发经营、从事货物及技术的进出口业务和停车场（库）经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

海珀置业主要负责“绿地卢湾滨江CBD”项目的开发建设，该项目位于上海市黄浦区（原“上海市卢湾区”）打浦路，地块总面积为54,372 平方米，总建筑面积约28.8万平方米，包括海珀日晖住宅、外滩商业中心、绿地万豪酒店和写字楼等。截至2014年12月31日，该公司总资产为953,220.64万元，总负债为672,743.89 万元，净资产为280,476.75万元，2014年该公司营业收入为25,205.37万元，实现净利润-22,959.91万元。

（4）上海绿地恒滨置业有限公司

公司成立于 2009 年 10 月 30 日，注册资本 410,00.00 万元，绿地集团持有 100%股权。公司注册地址：上海市徐汇区龙华中路 600 号 2001 室。公司经营范围为房地产开发经营、建造、出租、出售；物业管理；货物及技术的进出口业务（涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

恒滨置业主要负责位于上海市徐汇区斜土街道 107 街坊（龙华路 1960 号地块）的“海珀旭辉”项目，该项目总建设用地为 9.02 万平方米，总建筑面积为 45.94 万平方米，可售面积约 29.24 万平方米。截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,214,702.17 万元，总负债为 701,141.60 万元，净资产为 513,560.57 万元，2014 年该公司营业收入为 480,423.35 万元，实现净利润 59,116.42 万元。

（5）上海绿地澜湾置业有限公司

公司成立于 2009 年 10 月 28 日，注册资本 107,000.00 万元人民币，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为上海是松江区新桥镇新南路 875 弄 17 号。公司为房地产企业，经营范围为房地产开发、经营。（企业涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

公司主要负责绿地新南路壹号别墅项目，项目地处徐家汇南莘闵城市别墅区内，包含 10 万平综合商业体，24 万平别墅社区。截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 383,909.17 万元，总负债为 241,620.13 万元，净资产为 142,289.05 万元，2014 年该公司营业收入为 44,934.02 万元，实现净利润-1,948.84 万元。

（6）上海绿地新龙基置业有限公司

公司成立于 2005 年 5 月 15 日，注册资本 103,000.00 万元人民币，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为上海市普陀区宁夏路 201 号 2601 室。经营范围为房地产开发、经营，物业管理，批发、零售建筑材料，木材制品，金属材料；游泳池（限分支机构经营）、网球、篮球等。（企业涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 576,318.23 万元，总负债为 404,771.87 万元，净资产为 171,546.36 万元，2014 年该公司营业收入为 15,483.23 万元，实现净利润-4,430.07 万元。

（7）南京国资绿地金融中心有限公司

南京国资绿地金融中心有限公司系于 2003 年 12 月 19 日由绿地控股集团有限公司、南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司、上海绿地商业（集团）有限公司共同出资组建。公司注册资本 120,600.00 万元人民币，绿地集团持有 76.67% 股权。公司注册地为南京市鼓楼区中山北路 2 号，经营范围为房地

产开发、房产租赁、房产销售、物业管理、停车管理服务、商业管理、酒店管理、企业管理和商铺租赁等。

公司目前主要负责绿地金融中心内紫峰购物广场和绿地洲际酒店的经营管理。截至2014年12月31日,该公司总资产为307,112.39万元,总负债为193,364.30万元,净资产为113,748.09万元,2014年该公司营业收入为33,655.88万元,实现净利润-6,130.19万元。

（8）绿地集团西安置业有限公司

绿地集团西安置业有限公司系由绿地控股集团有限公司与上海绿地商业(集团)有限公司于2004年2月23日共同出资组建,注册资本为141,600.00万元,绿地集团持有100%股权。注册地址:西安市高新区丈八东路都市之门D座20层。经营范围:房地产开发、销售;房地产咨询、中介、租赁和物业管理;建筑材料、建筑五金、金属材料、木材制品的销售。(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)。

西安置业主要负责开发“绿地世纪城”项目,该项目位于西安市高新区,总占地面积约1,100亩,规划建筑面积约190万平方米。同时,西安置业还出资设立了绿地集团西安北城实业有限公司、绿地集团银川置业有限公司、绿地集团西安雁南置业有限公司、绿地集团延安置业有限公司、西安绿地商业运营管理有限公司、西安绿地笔克国际会展有限公司等房地产项目公司,分别负责西安以及西北地区其他地市的房地产项目开发。截至2014年12月31日止,该公司总资产为2,453,316.55万元,负债合计2,198,563.48万元,所有者权益合计254,753.07万元。2014年该公司营业收入为336,681.83万元,实现净利润-15,345.04万元。

（9）河南绿地中原置业发展有限公司

河南绿地中原置业发展有限公司系于2006年8月7日由绿地控股集团有限公司和格龙希玛国际有限公司共同出资组建,注册资本140,000.00万元人民币,绿地集团持有100%股权。注册地址:郑州市郑东新区商务外环路13号4层410号。公司所处行业为房地产行业,主要经营活动为房地产开发及销售。公司经营范围:房地产开发、经营、销售、租赁及相关业务和配套服务(涉及许可证的须凭证经营)。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 463,550.98 万元，总负债为 256,076.88 万元，净资产为 207,474.10 万元，2014 年该公司营业收入为 4,658.97 万元，实现净利润-308.12 万元。

（10）绿地集团山东置业有限公司

公司成立于 2009 年 9 月 10 日，注册资本 131,000.00 万元，绿地集团持有 100%股权。公司注册地址为济南市市中区七里山南村七里山办事处四楼。公司所处行业为房地产行业，主要经营房地产开发和销售。经营范围：房地产开发、销售，物业管理（以上凭资质证经营）；对房地产行业进行投资；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 499,751.28 万元，总负债为 318,703.35 万元，净资产为 181,047.93 万元，2014 年该公司营业收入为 64,202.72 万元，实现净利润 6,957.60 万元。

（11）武汉绿地滨江置业有限公司

武汉绿地滨江置业有限公司系绿地控股集团有限公司与绿地地产集团有限公司共同出资设立的有限责任公司。公司成立于 2010 年 12 月 2 日，注册资本 150,300 万元人民币，绿地集团持有 100%股权。公司注册地址为武汉市武昌区诚善里 47 号。公司经营范围包括房地产开发；商品房销售；房地产咨询服务；房地产经纪服务；物业管理；建筑工程、装饰工程、园林绿化工程施工；自营和代理货物及技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物及技术）；建筑材料、五金交电、金属材料、木制品、日用百货批发零售。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

公司主要业务板块为房地产板块，截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,092,026.68 万元，总负债为 875,956.90 万元，净资产为 216,069.78 万元。2014 年该公司营业收入为 255,542.48 万元，实现净利润 39,053.82 万元。

（12）广州绿地房地产开发有限公司

公司成立于 2011 年 1 月 11 日，由绿地控股集团有限公司出资组建，目前公司注册资本 185,000.00 万元人民币，绿地集团持有 100%股权。公司注册地址：广州市白云区石榴桥路 77 号 3 楼 302 铺之 310 室。公司为房地产企业，业务性

质为房地产开发经营，经营范围为房地产开发经营。

目前公司主要负责广州白云绿地中心的项目建设和经营。截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,492,016.74 万元，总负债为 2,136,552.65 万元，净资产为 355,464.09 万元。2014 年该公司营业收入为 619,115.52 万元，实现净利润 35,808.66 万元。

（13）绿地地产集团有限公司

公司成立于 2010 年 3 月 26 日，注册资本 100,000.00 万元人民币，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址：上海市卢湾区打浦路 688 号。绿地地产集团有限公司属于房地产行业，其经营范围为：房地产综合开发经营、租赁、物业管理，房地产咨询（不得从事经纪业务），建筑施工（凭相关资质许可证经营）、园林绿化工程、室内装潢，建筑材料、五金、金属材料、木制品、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 20,378,973.69 万元，总负债为 19,366,593.50 万元，净资产为 1,012,380.19 万元，2014 年该公司营业收入为 3,083,935.84 万元，实现净利润 1773,49.10 万元。

（14）绿地能源集团有限公司

绿地能源集团有限公司于 2005 年 10 月 10 日由绿地控股集团有限公司和上海绿地投资经营有限公司共同出资组建。公司注册资本 263,635.00 万元，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为浦东新区浦电路 438 号 606B 室。经营范围包括矿产品、焦煤、焦炭、燃料油（不含化学危险品）、化工产品（除危险品）、石油制品、建筑材料、金属材料、装潢材料、纸制品的销售，房地产开发经营，能源开发领域内的“四技”服务，从事货物和技术的进出口业务，仓储（除危险品），商务咨询（除经纪）；煤炭批发；危险化学品经营（详见许可证）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,363,130.59 万元，总负债为 1,297,365.06 万元，净资产为 65,765.53 万元，2014 年该公司营业收入为 5,131,548.66 万元，实现净利润-112,350.27 万元。

（15）绿地金融投资控股集团有限公司

绿地金融投资控股集团有限公司系于 2011 年 4 月 18 日由绿地控股集团有限公司出资设立，目前公司注册资本为 300,000.00 万元，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为上海市崇明县潘园公路 1800 号 2 号楼 888 室（上海泰和经济开发区）。公司主营业务为金融资产投资和资产管理，其经营范围包括金融资产投资、资产管理、投资管理、商务咨询与服务（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,333,245.44 万元，总负债为 735,856.16 万元，净资产为 597,389.28 万元，2014 年该公司营业收入为 69,784.24 万元，实现净利润 31,191.70 万元。

（16）绿地控股集团海外投资有限公司

公司系于 2012 年 8 月 15 日由绿地控股集团有限公司和绿地金融投资控股有限公司共同出资组建，注册资本为 100,000.00 万元，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为上海市崇明县潘园公路 1800 号 2 号楼 2099 室（上海泰和经济开发区），所处行业为房地产行业。公司主要经营活动为房地产开发与经营，属于房地产板块。公司经营范围包括：海外投资管理、咨询、海外实业投资（除金融、证券等国家专项审批项目），房地产投资（除房地产经济），酒店管理，商务咨询，企业管理咨询，文化艺术交流规划咨询，展览展示服务，会务服务，公关活动策划，电子商务等。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,212,416.87 万元，总负债为 2,080,519.00 元，净资产为 131,897.87 万元。2014 年该公司营业收入为 146,330.69 万元，实现净利润 5,778.30 万元。

（17）绿地控股集团宁波江北置业有限公司

公司成立于 2012 年 12 月 18 日，由绿地控股集团有限公司出资组建，注册资本为 117,000.00 万元，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为宁波市江北区新都路 85 号，所处行业为房地产行业。公司经营范围包括房地产开发、销售；室内装潢；物业管理；建筑装饰材料；金属材料；机电设备和机械设备配件的批发和零售等。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 372,144.94 万元，总负债为

255,248.67 万元，净资产为 116,986.27 万元，2014 年该公司营业收入为 0 元，实现净利润 332.67 万元。

（18）上海绿地置业有限公司

公司成立于 2007 年 4 月 5 日，目前注册资本为 93,900.00 万元。公司注册地址为上海市嘉定区江桥镇华江路 895 号 2 幢，经营范围包括房地产开发、销售，室内装潢，物业管理，建筑装潢材料、金属材料（除专控）、机电设备、机械设备配件的销售等。

绿地置业主要负责位于上海市嘉定区江桥镇的“大型居住社区江桥基地 C-2 地块经济适用房项目”的开发建设。同时，绿地置业出资设立了上海绿地嘉定置业有限公司、上海绿地杨浦置业有限公司、上海绿地宝山置业有限公司、上海绿地城北置业有限公司、上海绿地南翔置业有限公司、上海莱蒙置业有限公司、上海绿地源嘉置业有限公司等房地产项目公司，分别负责嘉定区以及上海北块地区的房地产项目及保障房项目的开发。截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,407,975.76 万元，总负债为 2,272,844.74 万元，净资产为 135,131.02 万元，2014 年该公司营业收入为 25,149.64 元，实现净利润 1,186.73 万元。

（19）绿地集团长春绿洋置业有限公司

公司成立于 2007 年 9 月 17 日，注册资本为 95,000.00 万元。公司注册地址为长春市南关区南环路 190 号，所属行业为房地产开发行业。公司的经营范围包括房地产开发经营（凭资质证经营），房地产咨询，经销建筑材料、五金、木制品、金属材料等。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 586,170.41 万元，总负债为 431,594.19 万元，净资产为 154,576.22 万元，2014 年该公司营业收入为 207,835.08 万元，实现净利润 24,335.52 万元。

（20）绿地控股集团（浙江）房地产开发有限公司

公司成立于 2013 年 2 月 1 日，注册资本 90,000.00 万元，绿地集团持有 100% 股权。公司注册地址为杭州市长乐路 9 号楼一楼 102 室。公司所处行业为房地产行业，主要经营活动为房地产开发、销售。公司经营范围包括房地产开发经营、室内装潢、物业管理、建筑装潢材料、机电设备、金属材料、机电设备配件的销

售。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 411,674.33 万元，总负债为 324,569.10 万元，净资产为 87,105.23 万元，2014 年该公司营业收入为 0 万元，实现净利润-2,545.65 万元。

2、公司重要的合营、联营企业情况

表 5-4 公司重要合营、联营企业情况

序号	企业名称	参股方式	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司	合营	50.00	50.00
2	北京智地顺达房地产开发有限公司	合营	50.00	50.00
3	上海中油浦东石油销售有限公司	合营	50.00	50.00
4	上海新华发行集团有限公司	合营	39.00	39.00
5	海南天源利丰实业有限公司	联营	50.10	50.10
6	无锡地久置业有限公司	联营	20.00	20.00
7	成都市保蓉房地产开发有限公司	联营	49.00	49.00
8	上海万久绿合置业有限公司	联营	22.00	22.00

（1）上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司

上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司于 2006 年 2 月 28 日由上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司和上海绿地商业（集团）有限公司共同组建，注册资本金为 47,000.00 万元。公司注册地址为上海市青浦区嘉松中路 5369 号，主要经营范围为本市场内家具、家居用品、建筑装饰材料经营者提供市场管理服务，展览展示服务，实业投资，投资管理，室内装潢，货运代理，商务信息咨询，销售家具，家居用品，厨房用品，卫生洁具，灯饰，日用百货，工艺礼品，建材，五金交电，电线电缆，化工产品为原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 178,994.26 万元，总负债为 123,600.46 万元，净资产为 55,393.80 万元，2014 年该公司营业收入为 28,539.58 万元，实现净利润-1,713.13 万元。

（2）无锡地久置业有限公司

无锡地久置业有限公司于 2010 年 10 月 25 日由晋尚有限公司及上海御桥公

房资产置业有限公司共同出资组建，注册资本为 14,960.00 万美元。公司注册地址为无锡市清扬路 333 号 1902 室，主要经营业务为普通房地产开发和经营，物业管理。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 113,997.11 万元，总负债为 23,379.28 万元，净资产为 90,617.83 万元，2014 年该公司营业收入为 79,590.91 万元，实现净利润-2,888.13 万元。

（3）成都市保蓉房地产开发有限公司

公司于 2009 年 8 月 7 日成立，公司原由保利房地产（集团）股份有限公司出资设立，注册资本为 5,000.00 万元。2009 年 9 月保利房地产（集团）股份有限公司转让 49% 股权给绿地集团。公司注册地址为成都市武侯区人民南路三段 2 号汇日央扩国际广场 21 层 1、5 号。公司经营范围包括房地产开发；土地整理；城市基础设施建设；房屋销售；房屋经纪；房屋拆迁；工程施工；建筑工程设计施工；道路与土方工程施工；室内装饰装修工程设计与施工；冷气工程设计与施工及管道安装；物业管理；酒店管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 143,672.12 万元，总负债为 81,427.89 万元，净资产为 62,244.23 万元，2014 年该公司营业收入为 21,612.85 万元，实现净利润 6,672.90 万元。

（4）上海万久绿合置业有限公司

上海万九绿合置业有限公司于 2013 年 4 月 11 日由绿地地产集团有限公司、上海万科房地产有限公司、上海玖致酒店管理有限公司以及广州港捷企业管理有限公司共同出资组建，目前注册资本 180,000.00 万元。公司的经营范围为地产开发经营；物业管理，建筑装饰装修建设工程设计与施工；建筑装潢材料；五金交电；水暖器材销售（涉及许可的，凭许可证经营）。

截至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产为 688,593.82 万元，总负债为 510,490.41 万元，净资产为 178,103.41 万元，2014 年该公司营业收入为 0 万元，实现净利润-1,226.28 万元。

五、关联方关系及交易

（一）关联方关系

1、本公司控股股东及实际控制人

绿地控股持有本公司 100%的股份，为公司的控股股东。绿地控股的两大国有股东—上海地产集团（含其子公司中星集团）和上海城投集团的实际控制人均为上海市国资委，但两家公司合计持有的绿地股份的股份比例合计未超过 50%，不能对绿地股份形成控制关系；同时，根据上海市国资委出具的说明，上海地产集团与上海城投集团依据自身的判断独立行使表决权等股东权利，互不干涉、互不影响，不作为一致行动人行使股东权利，上海地产集团及上海城投集团不构成一致行动关系。因此，在企业治理结构中，上述两大国有股东与绿地控股其他股东均是相互独立的主体，任何股东均不存在控制绿地控股及董事会的情况，绿地集团无实际控制人。

2、子公司情况

详见本募集说明书第五节发行人基本情况，第四章重要权益投资情况。

3、合营及联营公司情况

详见本募集说明书第五节发行人基本情况，第四章重要权益投资情况。

4、其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海现代农业综合服务中心有限公司	其他关联方
上海市锦绿建筑工程有限公司	其他关联方
江苏润城房地产置业有限公司	其他关联方
上海瀛通绿地置业发展有限公司	其他关联方
上海绿威商务服务有限公司	其他关联方
上海绿地投资经营有限公司	其他关联方
上海夏电贸易有限公司	其他关联方
上海申绿广告传媒有限公司	其他关联方
上海绿地物业发展有限公司	其他关联方
丹东海珠煤业新型节能锅炉制造有限公司	其他关联方
上海汇业房地产开发有限公司	其他关联方
上海中星（集团）有限公司	绿地控股股东
上海地产（集团）有限公司	绿地控股股东

关联方名称	与本公司的关系
上海市天宸股份有限公司	绿地控股股东
上海市城市建设投资开发总公司	绿地控股股东
上海格林兰投资企业（有限合伙）	绿地控股股东
上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	绿地控股股东
珠海普罗股权投资基金（有限合伙）	绿地控股股东
上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）	绿地控股股东
宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）	绿地控股股东
深圳市平安创新资本投资有限公司	绿地控股股东

（二）关联方交易

1、关联交易的决策及定价机制

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济规则，交易双方协商确定关联交易价格。

2、关联方资金拆借

2014 年度及 2015 年 1-6 月，公司与关联方资金拆入、拆出情况如下：

单位：万元

关联方	2015 年 1-6 月	2014 年	说明
拆入：			
上海格林兰投资企业（有限合伙）	-	88,000.00	股东借款
拆出：		-	
盐城绿地浩盈置业有限公司	700.00	1,500.00	借款
上海恺熠置业有限公司	-	9,187.41	合作经营投入
上海恺誉房地产开发有限公司	3,218.90	20,315.00	合作经营投入
上海恺畅房地产开发有限公司	-	23,580.00	合作经营投入
上海恺日房地产开发有限公司	600.00	10,110.00	合作经营投入
上海恺崇房地产开发有限公司	-	8,385.00	合作经营投入
上海华逸房地产开发经营有限公司	-	6,878.87	合作经营投入
北京复鑫置业有限公司	-	75,801.60	合作经营投入
上海万九绿合置业有限公司	-	93,127.74	合作经营投入
广州越鸿房地产开发有限公司	44.72	4,471.94	合作经营投入
佛山市南海区万瑞投资有限公司	-	164,507.87	合作经营投入

关联方	2015 年 1-6 月	2014 年	说明
佛山市彩管置业有限公司	41.86	95.96	合作经营投入
北京锦昊万华置业有限公司	-	47,403.68	合作经营投入
北京万科东地房地产开发有限公司	1,088.41	1,071.00	合作经营投入
上海朝智实业有限公司		2,636.47	合作经营投入
长沙上城置业有限公司	995.31	66,035.71	合作经营投入
西安陆港绿地置业有限公司	23,982.06	3,819.09	合作经营投入
海南天泓基业房地产开发有限公司	-	38,874.27	合作经营投入
海南天源利丰实业有限公司	-	21,014.43	合作经营投入
海南天泓基业实业有限公司	-	13,188.47	合作经营投入
海南天泓基业投资有限公司	-	30,539.81	合作经营投入
绿地集团北京京晟置业有限公司	94,496.11	-	
合计	125,167.37	642,544.33	

3、关联方应收应付款项余额

(1) 应收账款

单位：万元

关联方名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司	214.42	214.42	工程款、代理费
合计	214.42	214.42	-

(2) 预付款项

单位：万元

关联方名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
上海市锦绿建筑工程有限公司	4,673.48	4,673.48	建筑工程预付款
合计	4,673.48	4,673.48	-

(3) 其他应收款

单位：万元

关联方名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
上海瀛通绿地置业发展有限公司	2,900.00	2,900.00	合作经营投入：对所投资项目公司进行资金投入，以供房地产项目开发所需
上海长绿置业有限公司	0.32	0.32	报销款

关联方名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
上海绿地途乐汽车销售有限公司	331.70	331.70	对所投资公司进行资金投入,以供汽车销售业务开展
上海云峰交运汽车销售服务有限公司	-	529.50	培训费
盐城绿地浩盈置业有限公司	700.00	585.14	提供借款,以供房地产项目公司开发所需
江西前湖迎宾馆酒店经营管理有限公司	694.31	1,559.71	对所投资公司进行资金投入,以供酒店营运所需
上海恺熠置业有限公司	-	9,187.41	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海恺誉房地产开发有限公司	23,533.90	20,315.00	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海恺畅房地产开发有限公司	23,580.00	23,580.00	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海恺日房地产开发有限公司	10,710.00	10,110.00	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海恺崇房地产开发有限公司	8,385.00	8,385.00	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海华逸房地产开发经营有限公司	6,121.49	6,878.87	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
北京复鑫置业有限公司	75,801.60	75,801.60	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
上海万九绿合置业有限公司	93,127.74	93,127.74	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需

关联方名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	形成原因
广州越鸿房地产开发有限公司	4,516.66	4,471.94	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
佛山市南海区万瑞投资有限公司	72,354.95	164,507.87	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
佛山市彩管置业有限公司	137.83	95.96	外派管理人员的工资、社保金
北京锦昊万华置业有限公司	30,903.68	47,403.68	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
北京万科东地房地产开发有限公司	2,159.41	1,071.00	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
上海中油浦东石油销售有限公司	0.07	0.07	停车卡押金
上海朝智实业有限公司	2,636.47	2,636.47	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
长沙上城置业有限公司	67,031.02	66,035.71	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
西安陆港绿地置业有限公司	27,801.15	3,819.09	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
海南天泓基业房地产开发有限公司	-	38,874.27	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
海南天源利丰实业有限公司	21,014.43	21,014.43	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需
海南天泓基业实业有限公司	13,188.47	13,188.47	合作经营投入: 对所投资项目公司进行资金投入, 以供房地产项目开发所需

关联方名称	2015年6月30日	2014年12月31日	形成原因
海南天泓基业投资有限公司	-	30,539.81	合作经营投入:对所投资项目公司进行资金投入,以供房地产项目开发所需
绿地集团北京京晟置业有限公司	94,496.11	-	-
合计	587,014.21	646,950.77	-

(4) 其他应付款

单位：万元

关联方名称	2015年6月30日	2014年12月31日	形成原因
上海绿地投资经营有限公司	2,639.58	2,639.58	股权转让款
上海格林兰	2,904.03	90,904.03	股东借款
上海城投集团	1,200.00	1,200.00	高架占地补偿费
成都市保蓉房地产开发有限公司	24,181.19	24,181.19	资金预分配
上海绿地途乐汽车销售有限公司	288.38	288.38	归还股东投入资金
上海长绿置业有限公司	2,903.20	2,903.20	报销款、资金预分配
上海新华发行集团有限公司	2,591.25	2,591.25	拆迁补偿款
无锡地久置业有限公司	5,450.00	5,450.00	资金预分配
上海中油浦东石油销售有限公司	2100.00	1,751.90	租赁押金、月末上缴股东资金
上海华逸房地产开发经营有限公司	-	14.67	代缴个人所得税
江苏润城房地产置业有限公司	-	3,000.00	资金预分配
上海汇业房地产开发有限公司	-	1,925.73	资金预分配
上海恺熠置业有限公司	1,252.60	1,964.18	归还股东投入资金
广州绿地白云置业有限公司	27,936.53	20,867.50	资金预分配
上海市五角场云通置业有限公司	720.00	720.00	资金预分配

关联方名称	2015年6月30日	2014年12月31日	形成原因
北京智地顺达房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	资金预分配
北京复鑫置业有限公司	400.00	400.00	归还股东投入资金
海南天泓基业投资有限公司	-	4,784.95	归还股东投入资金
海南天泓基业实业有限公司	-	112,392.80	归还股东投入资金
海南天源利丰实业有限公司	-	50,121.30	归还股东投入资金
合计	89,566.76	343,100.65	-

4、关联担保

截至2015年6月30日，公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

截至2015年6月30日，公司为关联方提供担保的明细如下：

单位：元

被担保方	担保起始金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海海外联合投资股份有限公司	261,330,828.33	2006.06.12	2017.06.13	否
上海海外联合投资股份有限公司	20,250,000.00	2014.08.27	2017.06.15	否
上海海外联合投资股份有限公司	8,110,000.00	2014.08.27	2017.07.15	否

注：截至2014年末，公司持有上海海外联合投资股份有限公司11.765%的股份。

六、发行人的控股股东、实际控制人情况

（一）控股股东

截至本募集说明书签署日，公司控股股东为绿地控股股份有限公司，持有绿地集团100%的股权，绿地控股原名为“上海金丰投资股份有限公司”。

金丰投资成立于1991年12月10日，注册资本人民币518,320,089元，主要经营业务：新型建材、楼宇设备的研制、开发、生产、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，实业投资，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，休闲服务，国内贸易（除专项规定外），房地产经纪（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

根据经审计的2014年12月31日合并财务报表口径，金丰投资总资产为744,930.45万元，总负债557,395.21万元，净资产为186,506.87万元，2014年经审计的营业收入为11,027.97万元，净利润为-35,521.58万元。

2015年6月18日，金丰投资收到中国证监会下发的《关于核准上海金丰投资股份有限公司重大资产重组及向上海地产（集团）有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]1226号）。

2015年6月26日，上述重大资产重组事项完成相关过户手续和工商变更登记，本次变更后，金丰投资成为绿地集团的唯一股东。

2015年8月12日，金丰投资发布公告，经公司第八届董事会第一次会议和2015年第一次临时股东大会审议通过，选举张玉良为公司第八届董事会董事长。根据公司章程规定，董事长为公司的法人代表。公司注册资本更新为人民币1,216,815.4385万元，主营业务为实业投资，房地产开发经营、租赁、置换，住宅及基础设施配套建设，酒店管理，城市轨道交通工程，金融信息服务（不含金融业务），绿化工程，能源领域内的技术服务，汽车销售服务，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经公司第七届董事会第六十二次会议和2015年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“上海金丰投资股份有限公司”变更为“绿地控股股份有限公司”，并于2015年8月13日经上海市工商行政管理局批准完成工商变更登记。

根据未经审计的2015年6月30日合并财务报表口径，绿地控股总资产为53,676,643.88万元，总负债47,348,991.53万元，净资产为6,327,652.35万元，根据未经审计的2015年6月30日合并财务报表口径的营业收入为8,612,346.07万元，净利润为393,528.68万元。

截止2015年6月末，控股股东所持公司股份不存在被质押情况。

（二）公司实际控制人

截至2015年6月末，公司无实际控制人，系上海市国资系统中的多元化混合所有制企业。公司控股股东绿地控股各股东中，上海地产集团及其全资子公司中星集团、上海城投集团、上海格林兰持股比例较为接近、且均不超过30%。上述股东中没有任何一个股东能够单独对绿地集团形成控制关系。

七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员情况

根据《公司章程》设置机构，董事会由4名董事组成，监事会由3名监事组成，非董事高级管理人员8人。董事、监事及公司高级管理人员的设置符合《公司法》及《公司章程》的规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 5-5 公司董事、监事及高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	学历	在本公司任职情况	任职期限
1	张玉良	男	本科	董事长、总裁	1997.3-至今
2	许敬	男	大专	董事、执行副总裁	2012.1-至今
3	张蕴	女	本科	董事、执行副总裁	2007.1-至今
4	田波	男	本科	董事、副总裁	2010.12-至今
5	黄健	女	本科	监事	2015.10-至今
6	李伟	男	博士	监事	2015.10-至今
7	王朔好	女	本科	监事	2015.10-至今
8	吴晓晖	男	硕士	副总裁、纪委书记	2015.2--至今

9	费军	男	硕士	执行副总裁	2014.1-至今
10	陈军	男	硕士	执行副总裁	2014.1-至今
11	孙志文	男	硕士	执行副总裁	2014.1-至今
12	陈磊	男	本科	副总裁	2014.1-至今
13	樊华	男	本科	副总裁	2014.1-至今
14	吴卫东	男	硕士	副总裁	2015.4-至今
15	耿靖	男	博士	副总裁	2015.7-至今

公司现有的董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

1、张玉良，男，1956年出生，本科学历，高级经济师。现任公司董事长、总裁。曾任上海市嘉定区江桥镇镇党委委员、副书记，上海市农委机关主任科员、住宅办副主任等职务。

2、许敬，男，1957年出生，大专学历。现任公司董事、执行副总裁。曾任上海建工集团五公司项目经理，绿地花园房产公司工程部经理、党支部书记，公司房地产事业部总经理、总裁助理、副总裁等职务。

3、张蕴，女，1970年出生，本科学历。现任公司董事、执行副总裁。曾任绿地集团房地产市场营销部销售经理、总经理助理及副总经理，上海绿地资产管理有限公司总经理，绿地集团资产经营、商业事业部总经理，上海绿地商业（集团）有限公司董事长、总经理，公司总裁助理、副总裁等职务。

4、田波，男，1959年出生，本科学历。现任公司董事、副总裁，兼任公司中原房地产事业部总经理。曾在上海市长宁区民防办公室、上海市长宁区公房资产经营公司等处任职。

5、黄健，女，1959年出生，本科学历。1980年至1984年，任上海第一棉纺厂南纺车间团支部书记。1984年至1992年，任上海纺联服装设计中心厂党支部书记。1992年加入绿地集团后至今，先后担任绿地集团办公室主任、党委副书记兼工会主席等职。现任绿地控股集团有限公司党委副书记、工会主席、监事。

6、李伟，男，1973年出生，博士研究生。现任公司监事、战略管理部常务副总经理。2002年至2003年任戴德梁行（上海）有限公司助理经理，2003年加入绿地集团。

7、王朔妤，女，1971年出生，本科学历。现任公司监事、人力资源常务副总经理，1995年加入绿地集团。

8、吴晓晖，男，1966年出生，硕士研究生学历。现任公司副总裁，兼纪委书记。曾任上海市公安局交警总队事故处科长、副处长，上海市公安局交警总队政治处主任兼监察室主任，上海市人大常委会内务司法委员会主任委员助理，上海市人大常委会主任秘书等职务。

9、费军，男，1964年出生，EMBA，高级工程师。现任公司执行副总裁，兼房地产业一部总经理。曾任职于华东电力设计院、香港恒隆集团，曾任上海中远三林置业集团（现为三林万业（上海）企业集团有限公司）房地产业部总经理，绿地集团总裁助理、绿地集团副总裁等职务。

10、陈军，男，1975年出生，硕士研究生学历。现任公司执行副总裁，兼任西北房地产业部总经理，绿地香港控股董事局主席、总裁。曾任绿地集团成都房地产业部总经理助理，西安房地产业部总经理助理，西安房地产业部副总经理，西安（西北）房地产业部总经理，绿地集团总裁助理，绿地集团副总裁，绿地香港控股董事局主席、总裁等职务。

11、孙志文，男，1969年出生，硕士研究生学历。现任公司执行副总裁，兼任江西房地产业部总经理、西南房地产业部总经理。曾任绿地集团合肥房地产业部总经理助理，南昌房地产业部总经理助理，南昌房地产业部副总经理，南昌（江西）房地产业部总经理，成都（西南）房地产业部总经理，绿地集团总裁助理，绿地集团副总裁等职务。

12、陈磊，男，1973年出生，本科学历。现任公司副总裁，兼任投资发展部总经理。曾任上海中原国际房地产代理有限公司物业顾问、高级物业顾问、策划部主管、策划部经理，绿地集团市场营销部研展部负责人、策划部副经理，绿地集团市场发展部总经理助理、副总经理、总经理，绿地集团投资发展部总经理等职务。

13、樊华，男，1964年出生，本科学历。现任公司副总裁，兼任东北房地产业部总经理。曾任职于国营二三四厂、山东省建委、中海地产、上海合生房地

产公司等处。曾任绿地集团长春房地产事业部常务副总经理、总经理，绿地集团东北房地产事业部总经理等职务。

14、吴卫东，男，1970年出生，硕士研究生学历。现任公司副总裁，兼任绿地地铁投资发展有限公司董事长。1992年至1999年，任上海建工集团第三建筑工程有限公司项目经理，2000年至2001年先后任上海毕业建筑安装公司副总经理、上海刚泰置业有限公司总经助理兼工程部经理。2001年加入绿地集团后2014年，先后担任绿地新龙基置业有限公司项目经理、绿地合肥置业有限公司总经理助理、江西申昌置业有限公司常务副总经理、南昌房地产事业部总经理、房地产业一部总经理、集团执行副总裁兼房地产业二部总经理等职。

15、耿靖，男，1974年出生，博士学历。现任公司副总裁，兼任绿地金融投资控股集团有限公司董事长、总经理。1998年至2001年任中国光大银行上海分行淮海支行行长助理，2001年至2007年先后担任上海银行张杨支行行长，上海银行浦东分行公司金融部总经理，上海银行总行营业部副总经理，爱建证券有限公司董事、常务副总裁（主持工作），上海爱建信托投资有限责任公司常务副总经理（主持工作），2007年至2014年任长江养老保险股份有限公司副总裁。

（二）公司董事、监事、高级管理人员外部兼职情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员无兼职情况。

八、发行人的主要业务

（一）主营业务概况

绿地集团是中国第一家跻身《财富》世界 500 强的以房地产为主业的综合性企业集团。绿地集团作为上海市混合所有制特大型企业集团，在 2015 年《财富》世界 500 强排名中位居第 258 位。2008 年“绿地”商标被国家工商总局正式认定为中国驰名商标。

绿地集团目前已形成“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的多元化产业布局。绿地集团主营业务包括房地产开发主业、房地产延伸产业（包括建筑建设、酒店等业务），绿地集团还涉足能源及相关贸易、汽车销售及服务，以及金融等产业。未来公司计划以房地产业务为基础，以“大基建”、“大金融”和

“大消费”为核心，构建多元化的业务体系。

（二）主营业务经营情况

近年来，绿地集团主营业务经营业绩良好，主营业务收入保持较快增长，上升趋势较为明显。其中房地产主业和能源及相关贸易产业是公司主要的收入及利润贡献点。

表 5-6 公司最近三年及一期营业收入构成

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	3,653,214.96	42.49%	11,217,680.15	42.87%
建筑及相关产业	1,181,884.71	13.74%	2,501,897.75	9.56%
商品销售及相关产业	161,850.49	1.88%	3,001,839.29	11.47%
能源及相关产业	3,006,785.33	34.97%	10,220,654.58	39.06%
汽车及相关产业	379,201.42	4.41%	706,274.38	2.70%
物业及相关产业	10,616.74	0.12%	55,725.89	0.21%
酒店及相关产业	58,419.82	0.68%	148,358.45	0.57%
其他收入	146,682.08	1.71%	449,461.94	1.72%
减：主营业务收入内部抵消数*	-	-	2,133,722.65	8.15%
营业收入小计	8,598,655.54	100.00%	26,168,169.77	100.00%

（续表）

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	9,230,621.90	36.63%	6,519,391.24	32.86%
建筑及相关产业	2,075,472.45	8.24%	1,922,342.49	9.69%
商品销售及相关产业	3,321,969.43	13.18%	3,176,836.30	16.01%
能源及相关产业	11,224,594.50	44.54%	8,051,199.68	40.58%
汽车及相关产业	592,513.58	2.35%	517,292.22	2.61%
物业及相关产业	79,900.00	0.32%	57,499.19	0.29%
酒店及相关产业	100,220.30	0.40%	78,024.96	0.39%
其他收入	406,415.75	1.61%	274,277.59	1.38%
减：主营业务收入内部抵消数*	1,829,255.06	7.26%	754,932.71	3.80%
营业收入小计	25,202,452.85	100.00%	19,841,930.96	100.00%

注：2015 年上半年度，公司营业收入为扣除内部抵消数后所得值，主要系公司仅对一整年度经审计的营业收入进行全球范围的内部抵消数统计。

表 5-7 公司最近三年及一期营业成本构成

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	2,721,828.01	36.77%	8,435,325.04	36.93%
建筑及相关产业	1,092,204.63	14.75%	2,353,764.25	10.30%
商品销售及相关产业	137,816.16	1.86%	2,993,806.48	13.11%
能源及相关产业	2,961,236.87	40.00%	10,106,528.66	44.24%
汽车及相关产业	358,430.00	4.84%	676,000.95	2.96%
物业及相关产业	8,430.65	0.11%	31,833.49	0.14%
酒店及相关产业	9,647.60	0.13%	38,548.78	0.17%
其他成本	113,707.36	1.54%	320,333.41	1.40%
减：主营业务成本内部抵消数*	-	-	2,113,255.39	9.25%
营业成本小计	7,403,301.28	100.00%	22,842,885.67	100.00%

（续表）

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	6,782,517.46	30.45%	4,610,070.50	26.39%
建筑及相关产业	1,949,341.89	8.75%	1,779,879.34	10.19%
商品销售及相关产业	3,314,823.50	14.88%	3,166,079.09	18.12%
能源及相关产业	11,109,363.77	49.87%	7,938,355.46	45.44%
汽车及相关产业	564,385.05	2.53%	489,709.28	2.80%
物业及相关产业	52,065.02	0.23%	39,696.69	0.23%
酒店及相关产业	18,302.98	0.08%	17,892.58	0.10%
其他成本	266,558.76	1.20%	179,137.29	1.03%
减：主营业务成本内部抵消数*	1,780,401.77	7.99%	751,932.71	4.30%
营业成本小计	22,276,956.66	100.00%	17,468,887.52	100.00%

注：2015 年上半年度，公司营业成本为扣除内部抵消数后所得值，主要系公司仅对一整年度经审计的营业收入进行全球范围的内部抵消数统计。

表 5-8 公司最近三年毛利构成情况

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度			2014 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
房地产及相关产业	931,386.95	25.49%	77.92%	2,782,355.11	24.80%	83.67%
建筑及相关产业	89,680.08	7.59%	7.50%	148,133.50	5.92%	4.45%
商品销售及相关产业	24,034.33	14.85%	2.01%	8,032.81	0.27%	0.24%
能源及相关产业	45,548.46	1.51%	3.81%	114,125.92	1.12%	3.43%
汽车及相关产业	20,771.42	5.48%	1.74%	30,273.43	4.29%	0.91%
物业及相关产业	2,186.09	20.59%	0.18%	23,892.40	42.87%	0.72%
酒店及相关产业	48,772.22	83.49%	4.08%	109,809.67	74.02%	3.30%

其他产业	32,974.72	22.48%	2.76%	129,128.54	28.73%	3.88%
营业毛利润	1,195,354.27	13.90%	100.00%	3,325,284.12	12.71%	100.00%
综合毛利率	-	24.95%	-	-	24.96%	-

（续表）

项目	2013 年度			2012 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
房地产及相关产业	2,448,104.44	26.52%	83.68%	1,909,320.74	29.29%	80.46%
建筑及相关产业	126,130.56	6.08%	4.31%	142,463.15	7.41%	6.00%
商品销售及相关产业	7,145.93	0.22%	0.24%	10,757.21	0.34%	0.45%
能源及相关产业	115,230.73	1.03%	3.94%	112,844.22	1.40%	4.76%
汽车及相关产业	28,128.53	4.75%	0.96%	27,582.94	5.33%	1.16%
物业及相关产业	27,834.98	34.84%	0.95%	17,802.50	30.96%	0.75%
酒店及相关产业	81,917.32	81.74%	2.80%	60,132.38	77.07%	2.53%
其他产业	139,856.99	34.41%	4.78%	95,140.30	34.69%	4.01%
营业毛利润	2,925,496.18	11.61%	100.00%	2,373,043.45	11.96%	100.00%
综合毛利率	-	26.81%	-	-	27.71%	-

其中：各明细毛利率=（各明细营业收入-各明细营业支出）/各明细营业收入

毛利占比=各明细毛利金额/毛利润金额

综合毛利率=Σ（各明细毛利率*毛利占比）

公司房地产及其相关业务营业收入、毛利润率近三年保持稳定增长，是公司的核心盈利来源。同时依据公司制定的“大基建”、“大金融”和“大消费”这三大未来战略重心，相关业务在主营业务中的占比预计将逐步年上升。同时，虽然能源及其相关业务目前仍为公司主营业务之一，但是预计未来在公司主营业务中所占的比重将逐步缩小。

1、房地产开发业务

（1）房地产业务概览

作为国家住建部批准的房地产一级资质企业，绿地集团自 1992 年成立至今始终将房地产开发业务作为核心主导业务。其房地产开发业务涵盖多种开发业态，包括商品住宅、商务写字楼、商业用房、社区配套、城市综合体、产业园区地产、保障房、经济适用房等。绿地集团通过不断创新业务模式，积极调整产品结构，逐步形成超高层、城市综合体、产城一体化和住宅四种功能性产品分类。

目前，绿地集团已成为中国房地产行业领军企业之一。绿地集团房地产主业开发规模、产品类型、品质品牌均处于全国领先地位，特别在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发领域遥遥领先。2014 年，绿地集团房地产

业务实现预销售面积 2,115 万平方米、预销售金额 2,408 亿元，均为行业第一名；目前建成和在建超高层城市地标建筑 23 幢，其中 4 幢高度位列世界排名前十。截至 2014 年底，绿地集团房地产开发项目已遍布全国 29 个省市自治区、80 余个城市，同时，已成功进入美国、澳大利亚、加拿大、英国、德国、韩国等四大洲九国十三城，成为中国房地产行业的全球化经营领跑者。

表 5-9 近三年及一期公司房地产业务开发经营数据情况

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1~6 月
新开工面积（万平方米）	1,455.00	2,914.00	3,104.00	1,332.00
竣工面积（万平方米）	1,060.00	1,443.00	1,542.00	423.00
施工面积（万平方米）	5,200.00	6,509.00	8,233.00	7,818.00
协议销售面积（万平方米）	1,179.44	1,629.34	2,115.46	758.67
协议销售金额（亿元）	1,050.75	1,607.00	2,407.88	826.68
协议销售均价（万元/平方米）	0.89	0.99	1.14	1.09
结转销售收入（亿元）	651.94	922.89	1,121.74	365.32

从项目开发来看，报告期内公司房地产业务扩张较快，新开工项目面积年复合增长 46.06%。随着 2013 年房地产市场景气度明显回升，公司新开工项目面积达 2,914.00 万平方米，较上年增长 100.27%，新增项目主要分布在一线城市、省会城市和经济较为发达的二线城市。2014 年公司新开工项目面积 3,104.00 万平方米，较上年增长 6.52%，同比增速放缓，主要原因受 2014 年房地产市场需求增速放缓的影响；2014 年新增项目地区分布较年初比更趋于向一线城市和华东经济发达地区集中。2015 年 1~6 月，新增项目开工面积 1,332.00 万平方米。

从销售情况来看，2012 年公司实现协议销售金额 1,050.75 亿元、销售面积 1,179.44 万平方米；2013 年，房地产行业宏观调控持续进行刚需和改善性住房市场有所回暖，公司重点布局区域住宅新增供应量大幅增加；同时，一线城市和二线城市省会城市商业房地产销售情况较好，公司当年实现协议销售金额 1,607.00 亿元、协议销售面积 1,629.34 万平方米，协议销售金额较年初增长 52.94%。2014 年房地产市场进入调整期，下半年随着政策逐渐宽松导致市场回暖，公司全年实现协议销售面积 2,115.46 万平方米，协议销售金额 2,407.88 亿元，协议销售金额较上年增长 49.84%，增长率有所放缓。2015 年 1~6 月，协议销售金额 826.68 亿元，

协议销售面积 758.67 万平方米。

表 5-10 近三年及一期公司房地产项目业态分布（销售金额）

金额单位：亿元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1~6 月	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
住宅	645.23	61.41%	924.45	57.53%	1,112.47	46.20%	477.20	57.72%
办公	269.22	25.62%	435.15	27.08%	641.13	26.63%	219.48	26.55%
商铺	136.30	12.97%	247.40	15.40%	654.28	27.17%	130.00	15.73%
合计	1,050.75	100%	1,607.00	100%	2,407.88	100%	826.68	100%

从公司开发项目业态分布看，住宅类项目是公司房地产开发的主要项目，2015 年 1-6 月，公司房地产开发合同销售金额住宅占比 57.72%、办公占比 26.55%、商铺占比 15.73%。办公类项目是公司开发的重要项目，目前以各地的绿地中心为主要开发项目，报告期内公司办公项目销售稳步增长，占比较为稳定。公司商铺类项目销售增长很快，商铺类合同销售金额占比逐年增长，主要原因系住宅限购后居民持有物业资产向商铺转移。

近年来，绿地集团紧跟经济全球化趋势，稳健推进海外拓展步伐，力争成为全国房地产行业的全球化经营领跑者。此外，绿地集团于 2013 年 8 月通过资本运作，成功控股香港联交所上市公司“绿地香港（00337）”，将其打造成绿地集团重要的境外融资平台，以实现集团全球资源整合的战略新布局。

（2）房地产业务经营模式

①采购模式：

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包，工程物资的采购等方面。绿地集团已形成了稳定的长期合作供应链资源，根据项目定位，从优质地块、国际知名设计团队、一流建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。

②发展模式：

绿地集团坚持想政府所想、做市场所需的业务发展模式，充分重视和研究国家地方的政治经济以及财政货币等政策动态和经济增长发展态势，以战略性的思维抓住发展机会，形成了超高层、高铁商务区、商业地产、酒店会展、产业园开

发等特色优势业务。绿地集团房地产开发业务坚持规模化、标准化、品牌化、产品组合化、高周转运作模式，在开发规模、区域布局、产品多元化、项目抗风险和盈利能力等方面具有明显优势。绿地集团房地产开发实行标准化生产模式，在市场发展、产品定位、规划设计、成本策划、招标采购、工程实施、物业管控等方面形成了全系列标准化流程和标准，内容涵盖了拿地标准、业态配比、产品客户细分、产品档次系列、标准工期、部品标准化、标准化成本以及品牌标准化推广等多方面。

③组织管控模式：

绿地集团实行集团总部、事业部、城市公司（项目公司）三级管控模式。集团总部战略管理和战略操作指导服务优势明显，事业部制效率高、经营责任明确，城市公司（项目公司）执行力强。集团按照专业条线加强专业人才和专业能力提升，建立了条线总监和项目经理序列管理，并开展事业部和条线的双维度绩效考核，有效保证年度战略经营目标的实现。项目计划、成本控制、财务、营销等主要生产条线较早使用信息化系统，企业ERP信息化系统正进一步升级，信息化系统提供了开工、开盘、竣工、交付、销售、回款、成本等项目生产运营动态数据的决策支撑。绿地集团资金管控实施总对总额度控制，财务部门通过自有资金、银行、销售回款等获得渠道开展融资活动，有效保证开发项目的顺利推进。

④运营模式：

绿地集团房地产开发业务，主要承担房地产开发项目全程组织管理工作，通过输出管理形成集成化规模化生产能力。绿地集团日常运营管理工作主要包括：

方案管理：获取土地使用权后，绿地集团项目公司营销部门进行市场调研，进行产品定位，形成开发产品的设计要求，在此基础上制定开发项目产品的设计任务书，在设计任务书要求范围内由相应的设计单位完成开发项目的具体方案设计工作。

报批报建：获取正式的开发项目设计方案以及其他相关程序完成后，由绿地集团房地产项目公司向各政府主管部门报批报建，并办理项目建设施工所需证照。

施工发包：项目公司将建设施工任务发包给合格承包商完成建设施工任务，主要包括施工总承包和专业分包两种方式。项目公司可将建筑工程的全部施工任

务发包给施工总承包公司，由施工总承包单位组织力量完成施工任务；也可将建筑工程主体施工任务发包给相关施工总承包单位，把地基与基础工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程等专业工程施工任务另行发包给专业承包商完成施工任务。

进度把控：建设施工单位开始施工后，项目公司根据施工单位编制的施工组织计划以及现场巡查结果，编制项目月度进度表，从整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。

质量、安全、环保管理：通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。绿地集团通过制订实施项目产品定位会、项目启动会、项目目标成本、工程管理实施规划、开盘准备会、竣工验收会议等制度保证项目运营质量，集团通过营销月度会议、季度工程推进会议、建立月度动态通报制度、运营节点考核等提高生产运营能力和质量。

⑤定价模式：

房地产的价格同时受到众多因素的影响，绿地集团的房地产项目定价主要在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相结合的方法实施定价过程。

⑥销售模式：

协议期内，绿地集团开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。绿地集团由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，包括产品定位、企划推广、销售业务三个专业条线，对房产营销的全过程实施管控。

（3）公司主要在建项目情况

截止到2014年12月31日，公司主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	项目公司	产品类型	地点	土地面积(m ²)	合同约定建筑面积(m ²)	预计可售面积(m ²)
1	南昌国际博览城	南昌绿地申博置业有限公司	综合	江西省	1,649,609.64	3,221,835.06	2,602,697.62
2	盘龙谷项目	天津盘龙谷文化发展有限公司	综合	天津市	990,924.36	334,754.61	222,166.53
3	徐州商务城	绿地地产集团徐州新诚置业有限公司	综合	江苏省	939,550.00	2,423,980.00	2,110,810.27
4	绿地镜湖世纪城	绿地集团芜湖置业有限公司	住宅、商业办公、综合	安徽省	932,595.44	962,785.05	1,580,220.64
5	绿地世纪家园 1-29、33、36、38、54-73、102-178、181-188、学校、幼儿园	绿地集团（昆山）东城置业有限公司	综合	江苏省	564,044.00	1,410,110.00	1,198,812.86
6	绿地世纪城	绿地地产集团无锡置业有限公司	综合	江苏省	505,754.20	758,631.30	746,985.64
7	黄山太平湖国际公寓三、四期、展示中心	黄山盛高置地发展有限公司； 黄山盛高半岛房地产发展有限公司	旅游服务	安徽省	468,168.41	-	234,084.00
8	淮安绿地世纪城一期、二期、六期	绿地集团淮安置业有限公司	综合	江苏省	389,308.40	622,893.44	604,748.53
9	太原半山国际花园项目-二期-五期	山西绿地得一置业有限公司	综合	山西省	372,912.22	114,887.40	381,240.22
10	徐州绿地之窗	绿地地产集团徐州东部置业有限公司	综合	江苏省	364,538.00	1,324,053.70	1,165,704.99
11	昆山东方绿地肿瘤医院	昆山中成实业发展有限公司	综合	江苏省	360,000.00	8,711.03	-
12	绿地未来城	南昌绿地申飞置业有限公司	综合	江西省	359,470.00	812,662.00	623,681.72
13	黄山太平湖国际公寓一、二期	黄山盛高半岛房地产发展有限公司	综合、住宅	安徽省	355,845.79	-	134,488.00
14	悦城项目	南昌九龙湖置业有限公司	综合	江西省	348,512.73	761,813.68	764,697.00
15	维修车间	黄山盛德房地产发展有限公司	住宅	安徽省	331,258.93	165,629.47	165,629.47

序号	项目名称	项目公司	产品类型	地点	土地面积(m ²)	合同约定建筑面积(m ²)	预计可售面积(m ²)
16	绿地金山城	上海绿地工业投资发展有限公司	住宅	上海市	308,906.40		391,277.09
17	绿地海域·岛屿墅和新里海德公馆	哈尔滨广信志华房地产开发有限公司	住宅	黑龙江省	295,013.70	399,215.21	343,660.02
18	绿地中心	绿地集团成都蜀峰房地产开发有限公司	综合	四川省	294,408.97	1,350,908.00	1,358,750.20
19	绿地中心及配套建筑	绿地集团西安置业有限公司	商业办公	陕西省	285,123.10	1,184,790.12	480,072.73
20	佛山张槎项目	佛山铂晟置业有限公司	商业	广东省	266,793.49	720,319.00	852,189.00
21	海富城市花园	上海富润房地产发展有限公司	住宅	上海市	259,824.00	514,485.00	263,741.00
22	东望景苑	无锡绿地东部置业有限公司	综合	江苏省	258,900.00	473,385.00	458,385.00
23	西城国际花都	绿地集团合肥万峰置业有限公司	商业、办公、住宅	安徽省	226,858.00	683,811.67	686,329.00
24	抚顺绿地剑桥二期	抚顺绿地置业有限公司	住宅	辽宁省	222,735.00	491,561.00	352,973.03
25	重庆国际贸易港城项目	重庆绿地申港房地产开发有限公司	商业、办公、住宅	重庆市	212,018.00	848,072.00	863,529.86
26	绿地花都	绿地集团成都申蓉房地产开发有限公司	综合	四川省	208,429.21	1,151,607.53	1,109,810.25
27	山水天城 1.2 期	绿地集团延安置业有限公司	综合	陕西省	201,636.00	201,636.00	205,124.00
28	嘉定城北站大型居住社区建造经济适用房项目 1-8	上海绿地城北置业有限公司	住宅	上海市	199,790.70	598,845.00	598,845.00
29	滨湖新城学院河南侧西地块	绿地集团（吴江）置业有限公司	住宅	江苏省	199,781.70	209,770.79	207,018.00
30	滨水花都	合肥市康健房地产开发有限公司	住宅	安徽省	194,414.82	123,352.00	469,134.00
31	龙池翠洲	南京城开万泰房地产开发有限公司	住宅、商业及配套	江苏省	193,243.00	251,215.90	262,140.65
32	长沙绿地香树花城	长沙绿地星城置业有限公司	住宅	湖南省	190,924.60	572,773.80	565,388.36

序号	项目名称	项目公司	产品类型	地点	土地面积(m ²)	合同约定建筑面积(m ²)	预计可售面积(m ²)
33	新里项目（A、B、C区）	绿地集团长春绿洋置业有限公司	住宅、商业办公	吉林省	188,184.00	454,891.88	552,646.41
34	绿地国际花都	丹东绿地置业有限公司	住宅	辽宁省	187,154.31	318,189.00	108,422.97
35	绿地玫瑰城	南昌绿地申荣置业有限公司	综合	江西省	186,523.00	484,188.00	486,004.08
36	徐泾镇会展中心3地块	上海恺泰房地产开发有限公司	综合	上海市	184,292.80	552,878.40	542,658.96
37	泰州绿地世纪城（10-1号地块）	绿地地产集团泰州东部置业有限公司	综合	江苏省	183,872.00	522,005.00	460,230.90
38	上海滩花园；南充绿地城	南充绿地申川置业有限公司	综合	四川省	181,874.00	646,647.30	643,934.12
39	沈阳国宾府项目269地块 国宾府一、二期	沈阳绿地置业有限公司	住宅	辽宁省	179,440.89	181,235.30	123,794.41
40	抚顺绿地剑桥一期	抚顺绿地置业有限公司	住宅	辽宁省	178,905.00	232,577.00	203,168.11
41	02地块绿地商业生活广场；04地块尚锦汇商业广场；01、05地块	扬州珠宝城实业有限公司	商业办公	江苏省	174,629.00	286,210.00	225,721.00
42	常州绿地香颂花园	常州绿地香颂置业有限公司	住宅、商业	江苏省	174,555.30	436,388.25	385,549.54
43	绿地生态国际城二期（14、15地块）	绿地集团西安湖景置业有限公司	综合	陕西省	171,472.90	377,240.38	391,376.84
44	绿地城	绿地集团成都新都置业有限公司	综合	四川省	170,411.46	830,000.00	846,442.00
45	海外滩一三四期	重庆绿地申浦房地产开发有限公司	综合	重庆市	169,152.00	452,430.94	634,008.40
46	盛高·日出东山一期	山西盛高置地发展有限公司	综合	山西省	168,995.30	168,995.30	137,468.00
47	吉林绿地世纪城一期国际花都	绿地集团吉林置业有限公司	住宅	吉林省	168,439.62	332,190.00	217,571.95
48	连云港绿地世纪城B3-4地块	绿地集团连云港东部置业有限公司	综合	江苏省	167,186.00	367,809.00	159,955.92
49	绿地中央广场	绿地集团蚌埠金源置业有限公司	住宅、商业办公	安徽省	166,252.23	914,387.27	538,436.04

序号	项目名称	项目公司	产品类型	地点	土地面积(m ²)	合同约定建筑面积(m ²)	预计可售面积(m ²)
50	佛山里水项目	佛山嘉逸置业有限公司	住宅	广东省	164,509.80	519,949.50	395,674.00

（4）公司储备及拟建项目情况

截至2014年底，公司土地储备共计18,052,080.74平方米，其中主要明细如下：

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积 (m ²)	合同约定建筑 面积(m ²)
1	兰州绿地智慧金融城（未分期）	绿地集团兰州新区置业有限公司	暂定	兰州市兰州新区	商业居住用地	1,004,343.50	3,461,313.56
2	长安绿地城	绿地集团西安常盛置业有限公司	暂定	西安市长安区	商服、住宅	419,065.40	1,028,270.00
3	绿地城	长春滨湖房地产开发有限公司	暂定	长春市高新区	其他普通商品住房用地，其他商服用地	329,588.00	501,092.00
4	2005-18 地块	黄山康桥半岛房地产发展有限公司	无	黄山市黄山区	综合用地、住宅用地	303,742.38	合同未约定建筑面积
5	济宁绿地国际城	山东山塑置业有限公司	暂定	济宁市市中区	其他商服用地，其他普通商品住房用地	295,182.00	569,481.97
6	苏州相城高铁新城	苏州非凡城市置业有限公司	暂定	苏州市相城区	批发零售、商务金融、城镇住宅用地	283,537.00	570,821.00
7	盘谷艺城拟建项目（2、3、4、5）	上海绿地集团天津文化发展有限公司	四级	天津市蓟县	居住、文化娱乐、教育科研、商务金融用地	246,973.50	合同未约定建筑面积
8	凤垭山 3#地块	南充绿地申嘉置业有限公司	暂定三级	南充市嘉陵区	居住兼容商业用地	195,887.00	215,476.00
9	唐冶绿地城项目住宅地块	绿地地产济南东城置业有限公司	无	济南市历城区	其他普通商品住房用地	185,750.90	650,128.15
10	襄阳绿地中央广场 A 地块	绿地集团襄阳置业有限公司	暂定	襄阳市樊城区	住宅、商业	181,774.00	519,876.00
11	密云县水源路项目	绿地集团北京经纬置业有限公司	暂定	北京市密云县	公建混合住宅用地，其它类多功能用地	180,529.00	439,794.00
12	秋枫路项目	苏州泊萃湾置业有限公司	暂定	苏州市太湖新城	住宅、配套商服用地	173,214.50	190,535.95
13	凤垭山 4#地块	南充绿地申嘉置业有限公司	暂定三级	南充市嘉陵区	居住兼容商业用地	170,565.00	187,621.50
14	盛高·日出东山二期	山西盛高置地发展有限公司	四级	太原市小店区	科教用地，其他商服用地，高档住宅用地	166,373.00	166,373.00
15	绿地湖滨国际城二期	河南绿地新城置业有限公司	暂定	郑州市二七区	商服用地、城镇住宅用地	161,481.07	588,689.52
16	长春绿地海城·中央墅 C 区	绿地地产集团长春海城房地产开发有限公司	暂定	长春市南关区	其他商服用地；其他普通商品住房用地	160,674.00	241,011.00

17	泰州绿地世纪城（10-2 号地块）	绿地地产集团泰州东部置业有限公司	暂定二级	泰州市医药产业高新技术开发区	其他普通商品住房用地	157,893.00	451,532.00
18	国际花都香堤九里	绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司	三级	哈尔滨市平房区	商服用地，其他普通商品住房用地	157,800.47	378,609.00
19	吉林绿地世纪城四期香榭里舍	绿地集团吉林置业有限公司	四级	吉林市昌邑区	商住用地	154,150.78	373,300.00
20	绿地城（海珀·兰轩二期）	绿地集团银川学府置业有限公司	暂定	银川市金凤区	其他普通商品住房用地、批发零售用地	147,338.26	176,806.00
21	泰晤士新城二期	河南绿地御湖置业有限公司	暂定	新乡市平原新区	其他普通商品住房用地；其他商服用地	146,208.84	218,400.00
22	哈尔滨广告产业园	绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司	三级	哈尔滨市平房区	工业用地	145,538.10	116,430.00
23	三亚红沙棕榈滩	绿地集团三亚置业有限公司	暂定	三亚市吉阳区	商住	142,187.74	269,166.66
24	安庆*迎江世纪城四期	绿地集团安庆置业有限公司	暂定	安庆市迎江区	其他普通商品住房用地、批发零售用地	141,428.54	487,223.92
25	凤垭山 2#地块	南充绿地申嘉置业有限公司	暂定三级	南充市嘉陵区	居住兼容商业用地；幼儿园独立用地	138,174.00	171,468.00
26	国际花都一期 B 区	绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司	三级	哈尔滨市平房区	其他普通商品住房用地、其他商服用地	137,535.92	231,982.00
27	8-4 地块	绿地集团镇江置业有限公司	暂定二级	江苏省镇江市	城镇住宅、商服及公共设施用地	136,687.00	285,400.00
28	唐冶绿地城项目商业地块	绿地地产济南东城置业有限公司	无	济南市历城区	商务金融用地	134,857.50	472,001.25
29	松江佘山项目	上海绿地松煜置业有限公司	暂定	上海市松山区	普通商品房	134,486.40	135,831.26
30	绿地世纪城 16 号地块项目	上海绿地集团大同市新源房地产开发有限公司	四级	大同市御东新区	其他普通商品住房	132,373.00	350,000.00
31	2008-27 地块	黄山盛衡房地产发展有限公司	无	黄山市黄山区	综合用地、住宅用地	131,549.59	105,239.67
32	华北食品城	上海绿地集团香河投资开发有限公司	四级	河北省廊坊市香河县	其他商服用地	124,884.00	172,298.00
33	东莞常平项目（绿地大都会）	东莞弘景置业有限公司	无	东莞市常平镇	商服用地；普通商品住房用地	120,685.00	292,972.60
34	绿地齐鲁之门项	绿地地产（济南）有限	三级	济南市槐	其他普通商品住	118,865.00	487,346.50

	目西 a	公司		荫区	房用地		
35	会展中心	上海绿地集团江西申江置业有限公司	暂定	南昌市红谷滩区	图书展览用地（会展中心）	118,775.77	118,775.77
36	行政总部大厦	绿地集团哈尔滨绿洋置业有限公司	三级	哈尔滨市平房区	商务金融用地	117,851.10	176,776.00
37	本溪绿地中央广场二期（A01-3地块）	绿地本溪置业有限公司	暂定	本溪市明山区	批发零售用地；其他普通商品住房用地	115,600.00	289,000.00
38	绿地国际生态城 A 区	大连绿地新城置业有限公司	暂定	大连市金州区	城镇住宅用地	114,533.00	288,483.00
39	国际花都	长春月峰房地产开发有限公司	暂定	长春市净月高新技术产业开发区	其他普通商品住房用地；其他商服用地	114,175.00	228,350.00
40	抚顺绿地中心	抚顺绿地商业广场房地产开发有限公司	暂定	抚顺市经济开发区	中低价位中小套型普通商品住房用地；其他商服用地；其他普通商品住房用地	110,361.00	662,166.00
41	长沙绿地湖湘中心	长沙绿地麓山新城置业有限公司	暂定	长沙市岳麓区	其他商服用地；其他普通商品住房用地	110,185.87	411,946.67
42	象山路旧城改造	南昌绿地申飞置业有限公司	暂定	南昌市西湖区	商业、商务、居住用地	106,722.00	352,182.60
43	抚顺泰晤士广场（2010-13-11 号地块）	抚顺绿地置业有限公司	三级	抚顺市经济开发区	其他商服用地	104,285.00	208,570.00
44	2007-25C 地块	黄山盛志酒店发展有限公司	无	黄山市黄山区	综合用地	102,989.95	合同未约定建筑面积
45	绿地·国博广场项目	武汉新绿置业有限公司	暂定	武汉市汉阳区	文化娱乐用地、商服用地	102,949.18	300,000.00
46	2008-25 地块	黄山盛德房地产发展有限公司	无	黄山市黄山区	住宅用地	101,826.28	50,913.14
47	2007-25B 地块	黄山盛远酒店发展有限公司	无	黄山市黄山区	综合用地	100,994.09	合同未约定建筑面积
48	大庆（绿地）经贸中心	绿地集团大庆置业有限公司	三级	大庆市高新区	商务金融用地，地下车库	100,984.40	262,559.44
49	阜新绿地剑桥（B 地块）	阜新绿地顺天置业有限公司	暂定	阜新市细河区	其他普通商品住房	100,449.49	251,123.70
50	2008-23 地块	黄山盛杰房地产发展有限公司	无	黄山市黄山区	综合、住宅用地	100,257.79	50,128.90

（5）房地产业务资质情况

公司于2001年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2001]120号）。本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

（6）房地产业务海外发展情况

近年来，绿地集团作为世界500强企业，逐步实践海外房地产项目的运营及开发，利用自身长期积累的成熟商业模式和品牌知名度先后在亚洲、北美、西欧和澳大利亚等地开展了诸多项目，主要包括韩国健康旅游城项目、绿地济州梦想大厦、悉尼绿地中心、绿地墨尔本赛马场住宅项目、莱卡特区乔治大街项目、北悉尼太平洋公路项目、悉尼Bathurst街项目、伦敦RAM啤酒厂住宅项目、伦敦金丝雀码头高层公寓项目、纽约绿地大西洋广场和洛杉矶绿地中心、马来西亚金海湾项目、泰国芭提雅项目。其中，韩国健康旅游城项目的住宅项目“绿地汉拿山小镇”已启动首批产品交付。

2、能源及相关业务

（1）能源及相关业务概览

能源板块目前已形成了煤炭生产、加工、储运、分销及油化产品仓储、运输、贸易、零售等较为完备的产业链。绿地集团在内蒙古、山西拥有多座煤矿资源，地质储量超2亿吨，年配送额超5,500万吨，是上海市经信委指定的上海地区主要供煤企业。

公司能源业务主要经营主体为绿地能源和云峰集团。

上海绿地能源集团系上海绿地集团多元化经营的全资企业，由原绿地石油经营企业重组，2005年10月10日组建成立。公司业务早期起始于1999年公司与中石油的业务合作，通过成立合作公司、收购加油站等开展经营，2000年开始，公司成立批发公司，批发引进油品销售给已收购的加油站。2005年最终成立目前的绿地能源集团，通过收购船务、煤炭等公司的形式进行业务扩张。云峰集团原隶属于上海警备区，1998年11月云峰集团由上海绿地集团托管，正式完成军队向地方的移交，同年12月将云峰实业公司改制为上海云峰（集团）有限公司，并以此为

核心组建云峰集团。公司为以能源贸易为主、其他行业少量经营的多元化集团公司。

以上两家能源板块的核心集团公司，均是经营石油、煤炭的专业性企业，拥有长期从事石油、煤炭经营管理的专业团队，在石油煤炭行业已建立了良好的市场信誉，并赢得了众多的合作伙伴，有着良好的经营业绩和发展前景。绿地集团能源贸易产品包括煤炭产品、油化产品（包括汽油、柴油、燃料油以及化工品）及综合产品等，采用以批发为主及订单制的贸易模式，以及与核心客户长期合作的运作模式，公司有效地控制了价格波动、库存管理及信用等方面的风险。

绿地集团近年来积极向能源上游和核心资源环节延伸，在产品深加工领域，拥有辽宁丹东煤炭深加工项目和浙江舟山石油产供销一体化基地，大幅提升能源产品附加值与核心竞争力。在煤炭和油品贸易、配送领域，绿地集团在舟山与上海分别拥有大型油库、停泊码头；并依靠自有运力，通过运输板块油轮，沿海沿江运送贸易商品。

（2）主要采购模式

公司的能源贸易的经营模式主要为以批发为主及订单制的贸易模式，通过采购与销售价差赚取贸易利润，即公司的下游贸易中心接到下游客户订单后，适当估算运输成本和预留利润后，向上游采购运输中心发出订单，由上游采购运输中心负责寻找货源。上游采购运输中心确认货源后，下游贸易中心向客户收取预付的订金，再由上游采购运输中心负责运输。其中与上、下游客户结算均采用预付款为10%~100%。

采用订单制贸易模式的优点主要在于：有利于锁定贸易毛利润，规避价格风险；有利于及时审慎地调整销售客户结构，以老客户及长期合作关系为主，控制信用风险；有利于减少采购中间环节，主要向一级供应商采购，防止资金风险及价格风险；有利于减少库存量，最大程度减少跌价损。

（3）经营情况

公司能源业务主要经营主体为绿地能源和云峰集团。其中绿地能源的业务主要涵盖石油、煤炭、航运三大分板块，涉及相关能源业务的企业包括：煤炭销售

企业4家，油品销售企业3家，航运企业2家，综合企业1家，矿业投资企业1家，加油站3家以及2家成员单位。云峰集团的能源业务主要包括煤炭、石油、化工三个板块，其中煤炭为云峰集团的核心业务。受制于国家对能源消费结构的调整和“总量控制”的政策影响，2013年以来，能源产业经济指标有一定下降。此外，公司拥有2.7万吨散装煤炭船2艘，2.6万吨散装煤炭船1艘，拥有7,000至9,700吨散装货轮3艘，为公司未来扩大能源业务、组建配送中心奠定了基础。

公司能源产业经过十多年发展，从以贸易为主的起步阶段，已转向集生产、加工、储备、运输、销售于一体的强势产业集群。绿地能源与中煤集团、中能源集团加强煤炭贸易合作，在北京、武汉设立办事处，在武汉、丹东建立煤炭中转基地，煤炭和油品贸易、配送渠道不断拓宽。云峰集团已形成煤炭开采、加工、运输、销售一体化与石油化工生产、储存、运输、销售一体化两条较为完整的产业链，正快速成长为全国性的以煤炭、石油、化工、燃气为产品的综合性能源领域的新锐力量。

经过多年的发展，公司能源板块已经形成了较为完善的产业链，销售规模稳定增长，可预期的中长期内，能源板块仍为绿地集团的核心业务板块，是收入占比较大的业务板块。

2012年至2014年，发行人合并范围的能源及相关产业板块的毛利分别为112,844.22万元、115,230.73万元和114,125.92万元，毛利率分别为1.40%、1.03%和1.12%；商品销售及相关产业板块的毛利分别为10,757.21万元、7,145.93万元和8,032.81万元，毛利率分别为0.34%、0.22%和0.27%。

发行人下属从事能源业务的主要子公司为绿地能源和云峰集团，报告期内绿地能源和云峰集团主要产品采购及销售情况如下：

能源板块		2015年6月末				2014年			
		销售（万吨）	销售单价（万元/吨） ³	采购量（万吨）	采购成本（万元/吨）	销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	采购量（万吨）	采购成本（万元/吨）
绿地能源	煤炭产品	1,741.96	0.04	1,698.23	0.04	6,387.54	0.05	6,434.23	0.05
	油化工产品	125.54	0.45	114.28	0.44	225.54	0.72	235.45	0.71
云峰集团	煤炭产品	949.27	0.08	949.27	0.08	3,099.89	0.11	3,099.89	0.11
	油化工产品	186.75	0.36	186.75	0.36	416.25	0.52	416.25	0.52
		2013年				2012年			
		销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	采购量（万吨）	采购成本（万元/吨）	销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	采购量（万吨）	采购成本（万元/吨）
绿地能源	煤炭产品	6,203.41	0.06	6,244.18	0.06	4,300.24	0.06	4,356.21	0.06
	油化工产品	245.33	0.73	265.28	0.71	249.30	0.84	253.21	0.83
云峰集团	煤炭产品	2,456.55	0.10	2,456.55	0.10	1,226.46	0.10	2,026.46	0.10
	油化工产品	499.45	0.55	499.45	0.55	385.85	0.52	455.85	0.52

绿地集团和云峰集团均以煤炭产品为主，包括电煤及其他煤种。绿地能源的油化工产品主要包括汽柴油、苯乙烯、纯苯等。云峰集团的主要油化工产品主要包括燃料油、柴油、沥青等。

³销售单价和采购成本的单位为（万元/吨），因该板块毛利率较低，由于四舍五入的原因，部分成本与收入数据列示相同。

（4）主要产品上下游产业链情况

近三年，能源及相关贸易行业销售前五名的客户如下：

年度	序号	公司名称	销售金额 (万元)	占销售收入比例
2014 年	1	安徽省新龙图贸易进出口有限公司	403,699.38	1.54%
	2	上海冬升电力燃料有限公司	360,620.49	1.38%
	3	开滦（集团）蔚州矿业有限责任公司	249,288.27	0.95%
	4	中国石化化工销售有限公司华东分公司	198,572.77	0.76%
	5	中国煤炭工业秦皇岛进出口有限公司	115,108.44	0.44%
2013 年	1	开滦（集团）蔚州矿业有限责任公司	474,243.42	1.88%
	2	安徽省新龙图贸易进出口有限公司	242,578.26	0.96%
	3	永城煤电控股集团上海有限公司	192,017.73	0.76%
	4	新兴重工（天津）国际贸易有限公司	185,326.29	0.74%
	5	上海冬升电力燃料有限公司	169,305.06	0.67%
2012 年	1	开滦（集团）有限责任公司煤炭运销经营部	169,878.07	0.86%
	2	上海路港燃料有限公司	164,556.11	0.83%
	3	开滦集团国际物流有限责任公司进出口分公司	164,207.92	0.83%
	4	华能湖南岳阳发电有限责任公司	113,302.51	0.57%
	5	华能上海石洞口发电有限责任公司	113,025.55	0.57%

公司的能源贸易业务主要通过下属绿地能源集团和云峰集团开展，因此一下分别对绿地能源集团、云峰集团前五名供应商合计采购金额及占营业成本的比例进行说明。

最近三年，绿地能源集团向前五名供货商采购的情况如下：

年度	向前五名供应商合计采购金额（万元）	合计占营业成本比例(%)
2014年	688,188.71	13.56%
2013年	748,494.07	13.41%
2012年	733,257.14	15.45%

最近三年，云峰集团向前五名供货商采购的情况如下：

年度	向前五名供应商合计采购金额（万元）	合计占营业成本比例(%)
2014年	547,870.51	8.06%
2013年	600,928.14	7.50%

2012年	734,181.13	9.17%
-------	------------	-------

（5）相关业务资质情况

绿地下属主要子公司中主要经营能源业务的绿地能源集团有限公司获得成品油批发经营批准证书、危险化学品经营许可证及非药品类易制毒化学品经营备案证明；上海建友石化产品有限公司及上海中油浦东石油销售有限公司均拥有成品油批发经营批准证书和危险化学品经营许可证；上海云峰（集团）有限公司获得成品油批发经营批准证书。上海中油云峰航运石油供应有限公司拥有成品油零售经营批准证书、水路运输许可证；上海澄盛加油站有限公司拥有成品油批发经营批准证书、危险化学品经营许可证。

3、建筑及相关业务

（1）建筑及相关业务概览

绿地集团建筑建设板块具有国家认定的房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、冶炼工程施工总承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、炉窑工程专业承包、机电设备安装工程专业承包等七个国家一级资质，拥有设计研究院和现代化钢结构生产基地等。集团建筑建设板块相继获得了国家优质工程金奖、鲁班奖、詹天佑金奖、天府杯金奖、白玉兰奖、全国五一劳动奖状、全国工人先锋号、全国优秀施工企业、全国“安康杯”竞赛优胜单位、全国实施卓越绩效模式先进企业、上海市重大工程建设金杯、上海市质量管理奖等一系列奖项或荣誉称号。逐步形成了建筑安装、钢结构制造、工程设备加工并举的产业结构，先后承建或参建了东方明珠广播电视塔、上海科技馆、上海国际会议中心、九寨天堂国际会议度假中心、宝钢集团一钢不锈钢工程、上海外高桥港区等标志性项目，在圆满完成一大批世博会场馆和市政配套工程建设、都江堰市灾后重建任务后，又开启了援疆工程建设项目。

绿地集团建筑业务的主要实施主体为公司下属子公司上海绿地建设（集团）有限公司和上海绿地建筑工程有限公司。绿地建设前身为具有50年历史的原宝钢集团旗下“上海宝钢建设有限公司”，是一家拥有深厚技术基础和辉煌历史业绩的大型老牌国有企业，在全国冶金行业建筑施工企业范围内享有盛誉。2004年，

经中央国资委批准，宝钢集团正式在上海联合产权交易所挂牌对宝钢建设股权进行转让，绿地集团作为受让方收购宝钢建设60%股权，并于之后正式更名为“上海绿地建设（集团）有限公司”。

（2）营运模式

根据中标项目的不同，绿地集团建筑业务可提供施工总承包、专业承包等不同层次的服务。绿地集团建筑业务主要投标项目为施工总承包项目。

施工总承包：在施工总承包模式下，建筑工程发包人（业主方、建设单位）将全部施工任务发包给绿地集团建筑建设业务相应公司，由相应建筑公司作为施工总承包单位组织力量完成施工任务。其中，建筑工程的主体结构施工由绿地集团建筑建设业务相应公司自行完成，非主体结构的部分施工任务经业主方同意或相关合同约定，可分包给其他符合资质的专业承包商完成。

专业承包：绿地集团建筑建设业务相应公司作为专业承包商，从项目工程的发包人（业主单位或其他施工总承包单位）处接受工程项目的专业工程任务并完成相应的施工活动。如地基与基础工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程等。但是绿地集团承接此类专业承包施工项目较少。

运营管理：绿地集团建筑业务一般实行“公司总部（主要为相应一级资质建筑公司）——建筑分公司（或项经部、工程管理部等）——项目部（项目经理）”三级管理模式。项目部（项目经理）层面对拟投标项目进行初审、组织施工、质量检验及客户维护等；分公司层面全面负责所在区域的工程质量、安全生产、工程进度的监督管理；建筑业务公司总部负责项目的最终审批，并定期对分公司的业务及指标完成情况进行检查。

（3）采购模式

建筑施工业务采购按照采购主体大致可以分为业主方（甲方）自行采购、“甲指乙供”、承包方（乙方）自行采购三种模式；按照采购的对象大致可以分为工程物资采购和专业分包、劳务分包。一般而言，业主方自行采购，主要是建设单位自行采购电梯、配电设备、公用配套设施等大型设备；在“甲指乙供”模式下，业主方与承包商约定某些物资的采购要求，并由承包商负责实施，如业主方指定

某些供应商品品牌、指定相应商品价格等。

绿地集团建筑业务的采购情况：

①设备物资的采购或租赁根据重要性及其对工程的影响，设备物资采购可分为总部采购与项目经理（部）采购。一般的小型材料由项目经理（部）自行组织采购，并由相应负责人审批（凭合同），同时建筑业务公司总部派专门的材料员监督实施；对于金额重大的材料采购或大型设备租赁，主要由建筑建设业务公司总部统一负责实施。

②业务分包：绿地集团建筑业务相应公司作为总承包商，可在取得建设单位（业主）的同意或相关合同约定的情况下，把建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、空调安装工程、建筑防水工程、金属门窗工程等专业工程分包给合适的专业承包商，由专业承包商完成相应的施工任务；把建筑工程劳务部分分包给具有相应资质、长期合作的劳务公司完成相应的施工任务。

4、商品销售及相关产业板块

绿地集团商品销售及相关产业板块主营业务收入的形成，主要为公司配套能源、建设等主体板块形成的相关纯贸易收入，主要包括公司下属子公司进行化工产品、建筑材料等商品贸易类业务，其中化工业务商品贸易的主要经营单位为公司子公司云峰集团和能源集团，主要销售商品为甲苯、二甲苯、苯乙烯等；此外，还包括建筑材料为主的纯贸易业务，主要经营单位为公司子公司建设集团、主要销售商品为混凝土，钢材等建筑材料。

公司主要采用以销定产等方式进行商品贸易业务。上游供应商主要为中钢集团上海有限公司、上海上实国际贸易（集团）有限公司等大型化工和建材原材料供应商，供应渠道稳定，下游客户主要为上海尚锦企业发展有限公司、上海申特型钢有限公司等。

发行人贸易销售板块主要为配套建筑、能源等主体板块所销售的相关化工类及建筑类商品，2012年-2014年度及2015年1-6月，公司商品销售板块收入占营业收入的比例分别为16.01%、13.18%、11.47%和1.88%，商品销售板块成本占营业成本的比例分别为18.12%、14.88%、13.11%和1.86%，均呈逐年下降趋势。近年来国内原油、煤炭、钢材等原材料价格持续走弱，公司化工类及建筑类产品采购成本与销售收入也逐年降低。报告期内公司主要产品销售、生产及采购情况如下：

商品销售板块	2015年6月末				2014年			
	销售（万吨）	销售单价（万元/吨） ⁴	生产量（万吨）	采购成本（万元/吨）	销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	生产量（万吨）	采购成本（万元/吨）
化工类产品	24.23	0.47	24.23	0.47	220.27	0.53	220.27	0.53
建筑类产品	-	-	-	-	389.80	0.25	389.58	0.22
	2013年				2012年			
	销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	生产量（万吨）	采购成本（万元/吨）	销售（万吨）	销售单价（万元/吨）	生产量（万吨）	采购成本（万元/吨）
化工类产品	348.62	0.55	348.62	0.55	304.45	0.61	304.45	0.61
建筑类产品	276.53	0.27	275.82	0.27	302.08	0.32	302.08	0.31

⁴销售单价和采购成本的单位为（万元/吨），因该板块毛利率较低，由于四舍五入的原因，部分成本与收入数据列示相同。

5、汽车销售及服务业务

（1）汽车销售业务概览

绿地集团汽车业务板块由绿地汽车服务（集团）有限公司（简称“绿地汽车”）和上海云峰集团汽车产业发展有限公司（简称“云峰汽车”）双线独立管控。绿地集团汽车业务板块经过几年的快速发展，已经拥有宝马、凯迪拉克、别克、大众、丰田、本田、现代、三菱、雪铁龙等17个品牌36家4S店，另有涉及汽贸、汽配、汽修、二手车经营等业务的8家汽车服务公司。在经营过程中，绿地集团汽车业务秉承客户终身化、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，誓志打造成顾客信赖、员工满意、厂商认可的汽车服务品牌，积极借助绿地集团的优势，有效整合绿地集团的品牌资源、土地资源及客户资源，立足上海、辐射全国，全新全意为客户提供贴心的管家式汽车服务。

绿地汽车是ISO9001:2008质量管理体系认证单位，连续七年入选中国车市风云榜上海著名汽车销售企业，自2009年起，连续入围中国汽车流通协会发布的中国汽车经销商百强排行榜前50强。

云峰汽车在母公司绿地集团的指导下，围绕云峰集团“释放无限梦想、领创无限价值、成就无限可能”的发展愿景，秉承“营造美好生活”的企业使命，立足传统4S店业务，积极探索汽车服务业新的商业模式和管理模式，力争在2013年的汽车经销商百强排行榜上迈进全国50强。近三年及一期，绿地集团汽车业务板块销售量保持高速增长。

6、其他业务

除了一大支柱产业、四大综合产业外，作为一家大型综合性企业集团，绿地集团在酒店、金融、绿化等行业均具有一定规模和较强实力。

（1）酒店运营

酒店运营是绿地集团重点发展的产业板块之一，绿地集团自2005年涉足酒店产业，凭借雄厚的资本实力与开放包容的国际化视野，先后与洲际、万豪、喜达屋、朗廷、豪生等国内外知名酒店管理集团及品牌缔结战略合作关系，并推出全

新自有高端酒店品牌铂瑞和铂骊。该板块的主要实施主体为上海绿地酒店投资发展有限公司为主的绿地国际酒店管理集团（以下简称“酒店集团”）。目前建成酒店25个（其中自有品牌酒店5家），房间总数超过7,000间，在建酒店46家其中自有品牌酒店39家）。

（2）绿化园林

绿化业务方面，公司旗下上海绿地集团森茂园林有限公司（以下简称“森茂园林”）具有城市园林绿化施工国家一级资质，从成立至今，承建的工程遍布全国26个城市。

（3）金融产业

金融产业方面，绿地集团投资入股上海农商行、锦州银行、东方证券等多家金融机构，并发起成立了上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司，注册资本达10亿元，是国内规模最大的小额贷款公司之一。目前，绿地集团已组建成立了绿地金融投资控股集团，计划收购相关金融牌照，积极打造金融全产业链。金融产业是绿地集团未来重点发展的产业板块之一，有望成为继能源、地产产业之后，公司的次支柱产业。

（4）地铁投资产业

绿地地铁主要以多种投资模式，牵头战略合作伙伴组成联合体，在全国多地开展轨道工程投资建设业务，同时积极参与地铁沿线区域的城市综合开发。绿地“轨道工程+区域功能”的整体开发模式，不仅将减轻政府财政的回购资金压力，更将带动轨道交通及沿线功能的综合开发，实现多方共赢。首个投资项目成功落子徐州地铁3号线，为徐州主城区东北、西南走向的骨干线路，全长17.3公里，拟设地下站15座，项目总投资约117亿元，计划2016年开工，2020年建成。南京地铁5号线、重庆地铁9号线亦正式启动。

（三）所处行业现状和发展分析

1、房地产行业

房地产行业既是中国经济发展的重要支柱产业，也是直接关系国民生活利益

的民生产业。受到全社会收入水平逐渐提高的影响，居民对住房的需求不断上升，房地产行业得以快速发展，已初步形成与国民经济相互关联的发展格局。

（1）房地产行业发展概况

我国的房地产市场自1999年住房制度改革以来进入了高速发展期。金融危机后，我国房地产行业于2008年底和2009年初陷入低谷。随着2009年国家刺激房地产消费政策的出台，回暖拐点出现于当年下半年，物业价格和交易量开始大幅回升。2010年以来，国家及地方政府采取了一系列调控措施以遏制房价上涨过猛以及房地产投机行为，促进房地产行业健康平稳发展。

根据国家统计局数据显示，截至2014年底，我国全年房地产开发投资达95,036亿元，比上年同比增长10.5%，同比增速为近六年的最低值。2014年，我国房地产总竣工面积为10.75亿平方米，同比增长5.9%；房屋施工面积为72.65亿平方米，同比增长9.2%；全国商品房销售面积为12.06亿平方米，但较2013年同比下降7.6%，主要系房地产行业短期内出现调整。2014年，我国商品房销售额为76,292亿元，较上年下降了6.31%。截至2014年底，我国商品房销售价格为6,326元/平方米，较上年同比增长1.46%，但增幅明显低于2007年至2014年复合增长率。

（2）行业政策对房地产行业的影响

近年来，出于改善民生及促进社会和谐稳定，政府针对国内房地产市场出台了一系列调控政策，投资、投机性购房得到了有效抑制，房地产市场逐步平稳。

2013年2月20日，国务院常务会议出台五项加强房地产市场调控政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划和加强市场监管。2014年5月，各主要城市先后放松限购政策，截至2014年12月底，仅有北京、上海、广州、深圳和三亚继续执行限购政策。2014年9月30日，中国人民银行下发通知，修改了首套房贷的认定标准并对贷款利率进行调整。2015年3月，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，有效支持居民自住和改善性住房需求，促进

房地产市场平稳健康发展。随着我国宏观经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

（3）房地产行业发展前景

截至 2014 年年底，我国的城镇化率是 55%，离达到 70%基本完成城镇化的任务还有很大的差距，直到 2030 年，我国都将处在城镇化快速推进阶段，房地产行业会有较好的发展前景。在金融服务经济实体的大环境下，市场供需关系将更趋良性，房地产行业融资环境宽松可期。

近年来，国家限购政策和信贷政策的放松，有利于释放大量的改善型需求，促进房地产市场的回暖。2015 年《政府工作报告》中明确提出“支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。截至 2015 年 8 月，央行先后三次降息三次降准为市场注入了较强的流动性。这些被业界视为利好消息。从购房者的角度来看，购房成本在一定程度上降低，购房需求随之上升。从开发商的角度来看，宽松的资金面有利于降低融资难度，缓解资金链压力，提升行业下行阶段公司的财务支撑能力。长期来看，房地产调控思路的变化将对房地产市场走势及增长格局产生重要影响，归纳以下三个方面：

一是增长速度由过去十五年间的“超高速增长”转变为“中高速增长”。随着经济增速的放缓、人口老龄化的到来以及供求矛盾的逐渐缓和，房地产市场发展的动能因素正在减弱，但城镇化及居民收入增长等基本需求因素依然起着重要作用，滋生房地产泡沫的制度因素还未得到根除，两方面共同作用将使房地产市场保持中高速增长态势。

二是房价将由此前的“单边上扬”转变为“双向波动”。市场化调控本身就意味着价格的双向变化。过去十五年间，由于住房需求的加速启动、投机需求的大量累积以及大量“政策套利”行为，房地产市场呈现一路单边上扬态势（除个别年份外），未来随着供需矛盾的缓解，土地财政问题的解决，投机需求进一步膨胀的可能性减小，部分地区房地产价格下行压力明显加大。

三是不同区域的房地产市场将由此前的“同涨同跌”转变为“差异化增长”。差异化调控思路的新变化，意味着不同区域的房地产市场更多由城镇化模式、产业化速度、人口分布、供需结构决定，而不是仅由信贷条件等因素决定，差异化增长将成为常态。此外，我国房地产市场的基本格局已由过去十五年间的“总量不

足”变成了“结构性失衡”（保障性住房不足和极少数人过度占有房地产资源），全国房价“同涨同跌”的基本环境因素已发生变化。

2、能源行业

能源行业主要可以细分为煤炭行业和石油行业。我国是世界第一大煤炭生产国与消费国，第三大煤炭资源储量国。近年来，石油产品在能源消费及化工业中所占的比重迅速上升，目前已经成为影响我国经济增长的重要因素。

（1）煤炭

①煤炭行业发展概况

由于我国存在富煤贫油少气的资源赋存格局，煤炭长期以来一直是我国最主要的一次性能源来源，在目前石油对外依存度高达60%的背景下，煤炭行业的健康稳定发展关系着我国的能源战略安全。截至2014年底，我国能源消费总量为42.6亿吨标准煤，比上年增长2.2%，煤炭消费量占能源消费总量的66.0%，同比下降2.9%。2015年上半年，由于煤炭供需矛盾突出，我国煤价下跌。

当前煤炭经济运行遇到的困难是多因素的耦合。既有宏观经济调整、国内煤炭需求增幅回落的影响，也有近年来大规模投资、产能建设超前的问题，还有市场预期的因素。此外，世界经济低迷、全球煤炭产能过剩、煤炭进口持续增长也给我国煤炭行业带来了不小的冲击。近年来我国能源基础设施不断完善，煤炭转化、转运、输送能力大幅提升，国家大力推动节能减排、加强生态文明建设，这些对煤炭消费的总量有较大影响。

②行业政策对煤炭行业的影响

近年来，煤炭行业是国家政策管理和产业结构调整的重点，政策措施出台较为集中，主要涉及资源保护、生态环境、安全生产、经济转型等方面，采用较为严格的准入制度、整合措施和安全标准，其目的是规范和促进我国煤炭行业健康发展。

2012年3月22日，国家发改委发布《煤炭工业发展“十二五”规划》，确定主要目标为加快转变煤炭工业发展方式，构建新型煤炭工业体系，促进煤炭工业健康发展，推进煤矿企业兼并重组。2012年6月3日，国家发改委发布了《煤炭矿区总体规划管理暂行规定》，其总体目标是规范国内煤炭开发秩序，保护和合理利用煤炭资源。2014年政府公布的《能源发展战略行动计划（2014-2020年）》提

出，坚持“节约、清洁、安全”的战略方针，加快构建清洁、高效、安全、可持续的现代能源体系。

由于经济增长速度低于预期，政府开始密集出台稳增长政策，批准了大量基建项目，还大力推进“一带一路”政策，帮助国内过剩产能输出。近年来，国家主要有三面的措施：其一是加快淘汰落后产能。2014年，我国实际关闭退出产能5000万吨，2015年5月能源局和发改委继续下发通知推进淘汰落后产能，预计淘汰煤矿1254座，淘汰产能7779万吨，其中直接关闭1052座煤矿，压缩产能6391万吨，升级改造1388万吨。其二是严格执行核定产能。由于煤炭行业历来普遍超核定能力生产，超能力生产加剧了煤炭供需失衡矛盾，为此，发改委和能源局于2015年5月下发了《关于严格治理煤矿超能力生产的通知》，开展严格治理煤矿超能力生产专项活动。其三是清费立税，降低行业整体税费负担。据国家税务局的最新统计数据，我国煤炭资源税为65.89亿元，比从量定额方式征收的资源税增加48.17亿元，同时，清理涉煤收费基金70.51余元，清费幅度明显高于增税幅度。

③煤炭行业发展前景

长期来看，未来我国煤炭供给主要受四个方面影响，一是已有产能，二是落后产能及老旧矿井淘汰和改建，三是新增产能释放，四是煤炭进口。2015年，国家治理违法违规煤矿建设生产，部分煤炭企业主动减产限产，煤炭产量出现下降。但近10年来投资形成的大量新增产能正处于集中释放期，预计未来调控煤炭产量的工作依然十分繁重。此外，煤炭进口压力依然存在。2015年上半年，受煤炭价格和国家煤炭进出口政策调整的影响，煤炭进口明显减少。但当前国际煤炭市场供大于求的问题十分突出，国际煤价持续处于低位，加之国际油价、汇率变化以及中澳自由贸易协定签订等因素影响，不排除未来煤炭价格持续走低。

（2）石油

①石油行业发展概况

随着中国经济的快速发展，石油在中国能源消费及化工业中所占的比重迅速上升，目前已经成为影响中国经济增长的重要因素之一。作为重要的战略性支柱产业，石油及石化行业具有技术密集型和资金密集型双重特征，行业进入壁垒较高。

②行业政策对石油行业的影响

近年来，国家相关部门出台了一系列石油化工行业的产业政策，从宏观经济、工业发展、产业导向、税收财政等多个层面对石油化工行业进行了规范和引导。政策层面聚焦的问题与石油化工行业发展的热点紧密结合，覆盖了框架设计、产能过剩、新兴能源、环保节能、化学品防控等热点问题。

国务院办公厅 2011 年 1 月发布了国务院关于印发《能源发展“十二五”规划》，提出 2015 年能源发展的主要目标包括：实施能源消费强度和消费总量双控制；适度超前部署能源生产与供应能力建设；优化能源结构；加强生态环境保护；推进能源体制机制改革。从规划的内容来看，石油行业未来将在可持续发展方面继续加大工作力度。

2014 年 10 月 11 日，财政部、国税总局发布《关于调整原油、天然气资源税有关政策的通知》，在全国范围统一将煤炭、原油、天然气矿产资源补偿费率降为零，原油、天然气矿产资源税适用税率由 5%提高至 6%。从 2014 年 12 月 1 日起，在全国范围内实施煤炭资源税从价计征改革，税率幅度为 2%-10%，实现税改由“税费并存”到“清费立税”的改变，规范了税收行为，体现了税制改革方向，在一定程度上减轻了企业的负担，引导企业合理开发利用资源，将对石油等能源行业的可持续发展产生深远影响。

③石油行业发展前景

原油、成品油管道主要分布在东北、西北和华东地区。由于石油主要的分布地与需要用石油的地方的距离性，因此，石油运输具有广阔的发展前景。

由于目前可替代原有的天然气仍然无法满足全球能源需求的缺口，预计未来石油仍然将作为全球主要能源之一，因此未来石油行业的发展前景仍然乐观。

3、建筑行业

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。由于固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的规模，因此建筑业发展速度与固定资产投资增速密切相关。

（1）建筑行业发展概况

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

近几年来，中国建筑业市场呈现出以下三个特点：

①充分竞争性行业，即市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低；

②专业化分工不足，竞争同质化明显，即经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应；

③大型建筑企业的竞争优势较为明显，即占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。

截至 2014 年底，我国全社会建筑业增加值 44,725 亿元，比上年同比增长 8.9%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 6,913 亿元，较上年增长 13.7%，其中国有及国有控股企业 1,639 亿元，同比增长 11.7%。

（2）行业政策对建筑业的影响

为深入贯彻落实党的十八大和十八届三中全会精神，推进建筑业发展和改革，住房城乡建设部于 2014 年下发《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》（以下简称《意见》）。《意见》明确创新和改进政府对建筑市场、质量安全的监督管理机制，要求政府加强事中事后监管，强化市场和现场联动。

“一带一路”是“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的简称。2015 年 3 月 28 日，国家发改委、外交部等联合发布《推动共建海上丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》（简称《愿景与行动》），给我国的建筑行业带来了以下机遇：

①基础设施互联互通

《愿景与行动》明确提出基础设施互联互通是“一带一路”建设的优先领域。建筑企业应抓住交通基础设施的关键通道、关键节点和重点工程，配套完善道路安全防护设施和交通管理设施设备，提升道路通达水平。

②基础建设投资金额巨大

目前各地“一带一路”拟建、在建基础设施规模已经超过 1 万亿元，跨国投资规模约 524 亿美元。2015 年各省两会政府工作报告中关于“一带一路”基建投资项目总规模已经达到 1.04 万亿元，投资项目多为铁路、公路、机场、水利建设。

③加快建筑业“走出去”步伐

据初步估计，未来十年中国对一带一路地区的出口占比有望提升至1/3左右，中国在一带一路上的总投资有望达到5万亿美元。中国的建筑类企业不仅要在国内抓住“一带一路”建设的契机，更要借助中国投资海外的契机，大踏步走出去。

（3）建筑行业发展前景

“一带一路”战略作为国家三大战略之首，是 2015 年中央经济工作的核心，建筑及建筑类配套行业作为“互联互通”项目及“一带一路”国家产能建筑的重要执行者将首先受益。随着丝路基金、亚投行等政策性金融机构建立，后续订单承接和生效也将加快，行业前景良好。

据测算，未来十年每年亚洲基础设施的投资资金规模约 8000 亿美元，而国内基建投资也将继续维持高位。内外互补需求给我国建筑行业带来了新的机遇。今后几年，城镇化建设、农村建设、铁路建设、机场建设等将为建筑业的发展打开广阔的空间，预计投资规模达到 15 万亿至 20 亿万左右。由于实施产融结合战略，从传统的施工向投资建设一体化发展，未来建筑行业的利润率也将有所上升。我国建筑行业应全面改变传统发展方式，推进建筑产业现代化，促进建筑业可持续发展。

4、汽车行业

目前我国人均汽车保有量仍处于较低水平，未来随着我国经济继续稳定增长及城市化进程的不断加快，居民人均可支配收入将继续增加，首次轿车购买和旧车升级的需求将会继续增加。但汽车销量与保有量的不断增长也使得环境、能源和交通等问题日益凸显，汽车限购城市不断增加，对新车需求形成了一定的制约。预计未来我国新车销售将进入总量较高的平稳发展阶段，而附加值较高的汽车维修养护行业将成为我国汽车经销商的主要利润增长点。

（1）汽车行业发展概况

2015 年上半年，汽车总体销量增长平稳。整体销量增速下降，呈现车型结

构和系别结构分化的形态。1-5月，我国汽车产销1024.44万辆和1044.62万辆，同比增长3.18%和2.11%，比1-4月回落0.94个百分点，比上年同期回落6.19个百分点。其中，整车制造业行业收入、利润增速下滑，零部件企业盈利状况强于整车制造业。但整个汽车行业仍处于发展周期，主要因为以下三点：其一，汽车行业的整体需求尚可。狭义乘用车需求主要受政策和居民收入水平影响，其中打压政策较难出台，而居民收入水平呈现平稳上升趋势；其二，行业供需基本平衡。由于产能扩张速度放缓，15年产能增速较14年进一步降低；其三，汽车行业原材料成本维持低位。

（2）行业政策对汽车行业的影响

“调结构、补短板、淡化量、重民生”是汽车行业政策的主旋律。在保增长的大背景下，刺激或打压汽车行业的总体政策较难出台。但节能减排、国企改革相关政策应给予重点关注，例如汽车拆解、燃油消费税调整等。其中，在2015年《政府工作报告》中以下几点汽车政策值得给予关注：一，治理机动车尾气。其中包括提高油的标准与质量，推广新能源汽车，淘汰黄标车；二，在全国基本实现高速公路电子不停车收费联网；三，实施走出去战略，鼓励企业参与境外基础设施建设和产能合作，推动铁路、电力、通信、工程机械以及汽车、飞机、电子等中国装备走向世界，促进冶金、建材等产业对外投资。

（3）汽车行业发展前景

传统汽车增长面临拐点，智能互联为汽车行业注入新的活力。在宏观经济新常态背景下，我国汽车工业已经进入低速增长期，且正遭遇转型阵痛期、增速换挡期和此前高速增长的消化期。但是在汽车互联的发展趋势下，同时随着汽车保有量的增长，零部件企业和后市场企业面临着新的机遇。国内企业有望在汽车电子后装市场和连锁维修保养市场率先获得发展机会。在此，汽车销售与汽车后市场的关系正在发生重大的转变，汽车后市场正在由后台走向前台，传统市场正在快速向综合型超大型市场转型升级。同时，销售与后市场正在开拓汽车电子商务，与互联网的合作将越来越广泛深入，外商介入将加快。

5、其他行业

（1）金融行业

①金融行业发展概况

金融是现代经济的核心，具有优化资金配置和调节、反映、监督经济的作用，关系到经济发展和社会稳定，在国民经济中处于牵一发而动全身的地位。结合公司主营业务，金融行业可细分为金融资产管理和小额贷款两大类。

金融资产市场已成为最活跃、最具生命力、参与者最多、产品最为丰富的金融服务市场主力军。伴随近年来资管行业和资本市场的发展，资管发生了三大转变。第一，资产管理业务模式由传统的债权投资向全市场资产配置进行转变、从传统信用风险管理向全面风险管理进行转变、由传统固定利率方式向固定加浮动收益模式转变。第二，客户经营模式的转变。第三，银行同业合作模式的转变，整个资管市场参与者都在不断合作和融合，从而促进资管业务合作与创新。

小额贷款公司自 2005 年在五省（区）启动试点和 2008 年在全国范围内试点以来，由于切合了市场需求，获得了快速发展。全国小额贷款公司数量和贷款余额规模不断扩大，对促进中小企业及中低收入人群贷款融资起到了积极作用。小额贷款公司提供的普惠金融服务能给弱势群体一个改变命运的机会，对减少贫富差距、促进社会和谐有重要作用。

②行业政策对金融行业的影响

近年来，我国金融业发展健康平稳，金融业为我国实体经济服务的能力不断提升，融资结构进一步得到优化，直接融资比重显著提高，金融业对“三农”和中小企业等经济薄弱环节的支持力度显著加强，较好地满足了实体经济对信贷资金的合理需求，金融业支持国民经济发展的力度进一步增强，主要体现在：

中国金融资产管理公司的主要法律法规分为国务院出台的基本法律法规和行业规章，国务院出台的法律法规主要有《金融资产管理公司条例》。行业规章主要有银监会出台的《金融资产管理公司并表监管指引（试行）》和财政部出台的《金融资产管理公司资产处置管理办法（修订）》、《金融企业不良资产批量转让管理办法》。行业规章主要涉及行业管理、公司治理、业务操作、风险防范等方面。

针对小微企业融资难等问题，国家出台了一系列引导政策，监管部门也从信贷政策和监管政策上给予引导，各家商业银行在为中小企业服务上做了许多努力。主要法律法规包括《关于小额贷款公司试点的指导意见》、《关于印发〈贷款公司管理暂行规定〉的通知》、《关于印发〈贷款公司组建审批工作指引〉的通知》、

《关于村镇银行、贷款公司、农村资金互助社、小额贷款公司有关政策的通知》。

③金融行业发展前景

未来几年，我国的金融业将面临巨大变革，具体表现如下：

就金融资产管理而言，各类机构今后将逐步过渡到为客户提供配置全方面的资产管理服务方面。目前来看，我国金融资产管理处于快速发展阶段，普遍以客户最关注的收益为主。在此，国外以客户资产配置平衡为主要目标的理财方式将成为我国金融资产管理的标杆。

随着我国持续加大“三农”投入和扶持中小微企业融资的展开，小额信贷行业面临巨大的市场需求和良好的政策环境，并有望快速崛起，成为金融市场上的重要力量。预计 2015 年，我国小额贷款公司数量或将突破 10000 家，小额贷款公司实收资本将突破 10000 亿，批发融资将突破 5000 亿，贷款额度有望突破 15000 亿。作为金融业的补充主体，新兴的小额贷款行业虽然收到政策的扶持，但目前仍未形成较强大的行业规模，小额贷款机构普遍规模较小，缺乏抗风险能力和发展后劲。从放贷主体构成来看，国有商业银行及股份制银行的房贷份额占绝对优势，而小额贷款机构所占比例较少，具有较广阔的提升空间。

（2）酒店及商业运营行业

社会的快速发展，科技、文化和交通的发达，带来了商务、旅游的日益繁荣，以及酒店行业的飞速发展。作为旅游业的重要子行业，酒店业已成为社会消费品零售业中增幅较大的行业之一。

①酒店及商业运营行业行业发展概况

近年来，随着人民生活水平的不断提高，我国旅游人数和人均消费量不断攀升，酒店业发展迅速。

旅游消费方面，国内消费升级和带薪休假制度的出台推动着国内游的游客人次与人均花费同步增长，现代交通工具提供的更为快捷舒适的运输服务也使交通对旅游的瓶颈约束效应越来越小，使得观光游得以继续发展，而休闲度假游也将逐步兴起。

商务出行方面，伴随中国经济快速发展的步伐，我国会议市场的不断壮大，逐步形成了公司会议市场、社会会议市场、事业单位会议市场和具有中国

特色的政府会议市场格局。会议场馆的选择上也趋于多样化，由于酒店所具有的地理位置、会议设施及合理价格等优势，使其承办会议所占的比例在不断的上升。承办会议规模从小向大发展。服务方式也从单一的会议场所提供转变为会议承办。

全球经济一体化和我国经济的持续快速增长拉动了商务差旅和会展酒店的需求。截至 2014 年底，我国国内游客 36.1 亿人次，较上年增长 10.7%，国内旅游收入 30312 亿元，同比增长 15.4%。入境游客 12849 万人次，其中，外国人 2636 万人次，增长 0.3%；在入境游客中，过夜游客 5562 万人次，与上年基本持平。2014 年，我国国际旅游外汇收入 569 亿美元，增长 10.2%。随着海外游客数量的激增，越来越多的国际会议和展览选择中国作为目的地，给我国酒店行业带来前所未有的发展机会。

②行业政策对酒店及商业运营的影响

随着政府先后出台“八项规定”和“六项禁令”，提出“厉行勤俭节约、抵制铺张浪费”的要求后，全国各大城市高档酒店入住率明显下降，酒店行业深受影响。2014 年，《中华人民共和国旅游法》正式实施。其中，第五十条规定：旅游经营者取得相关质量标准等级的，其设施和服务不得低于相应标准；未取得质量标准等级的，不得使用相关质量等级的称谓和标识。这条规定将在极大程度上对规范酒店业的标准等级评定起到了积极的作用。此外，随着旅游产品价格增加及自由出行比例的增加，经济型酒店迎来了更多的客流，但对承受了较多旅行社团体业务的星级酒店而言，旅游产品价格的大幅上涨会影响对价格敏感度高的消费者的出游意愿。面对如此政策形势，各家星级酒店在重新进行市场定位后，开拓多种途径、细分多种市场，进行了业务转型。

③酒店及商业运营行业发展前景

据联合国世界旅游组织预测，到 2020 年，中国旅游入境人数将达到 2.1 亿人次，国际旅游外汇收入 580 亿美元，国内旅游收入 2.1 万亿人民币，旅游业总收入将超过 2.5 万亿人民币，相当于国内生产总值的 8%-11%，旅游业将真正成为中国国民经济中的支柱产业之一。这些为酒店业的发展提供了机遇和挑战。传统酒店行业应接轨大数据时代，利用先进科技手段，降低劳动力成本和原材料成本，调整传统管理思路，进行业务转型。

（四）公司的行业地位

绿地集团是中国综合性地产领军企业。自1992年成立以来，在国内外市场环境不断发生变化和企业竞争日益激烈的形势下，始终保持行业中的领先地位。“绿地”商标也被国家工商总局认定为中国驰名商标。绿地集团在2015《财富》世界企业500强中位列第258位，在由中国企业联合会、中国企业家协会发布的2015年“中国企业500强”中位列47位。绿地集团连续15年、绿地建设连续11年获“上海市重大工程实事立功竞赛优秀公司”称号。2010年英国皇家特许建造学会（CIOB）向绿地集团颁发“CIOB 杰出建设项目管理奖”，这是CIOB首次评选中国区杰出建筑项目管理奖。2014年全年，绿地集团地产板块实现预销售2408亿元，超越万科登顶全国第一。

能源产业方面，公司及其下属子公司绿地能源属于地方性国有大型能源贸易公司，虽然在全国范围内的贸易规模不及神华集团、中石油、中石化等大型能源类央企，但凭借其特有的地缘优势在上海乃至长三角地区树立了良好的品牌知名度，占据了较大的市场份额。

金融产业方面，虽然截至2013年底，公司的整体业务规模较小，但绿地集团已将金融产业确定为公司将来重点发展的产业板块之一。绿地集团已在上海、宁波、重庆、南昌、青岛等中心城市设立一批小额贷款公司，并入股了上海农商行、锦州银行、东方证券等多家金融机构。

建筑施工方面，公司下属绿地建设具有国家认定的房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、冶炼工程施工总承包、钢结构工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、炉窑工程专业承包、机电设备安装工程专业承包七个国家一级资质，拥有设计研究院和现代化钢结构生产基地等。绿地建设先后获得国家优质工程金奖、鲁班奖、詹天佑金奖、天府杯金奖、白玉兰奖、全国五一劳动奖状、全国工人先锋号、全国优秀施工企业、全国“安康杯”竞赛优胜单位、全国实施卓越绩效模式先进企业、上海市重大工程建设金杯、上海市质量管理奖等一系列奖项或荣誉称号。同时，公司旗下另一家建筑企业，绿地建筑于2000年2月通过ISO9001：2000质量标准体系认证，并拥有国家建设部批准的房屋建筑施工总承包一级资质，以及国家市政公用工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专

业承包二级、土石方工程专业承包二级以及地基与基础工程二级资质。总体而言，公司在建筑施工业方面处于行业领先地位。

酒店及商业运营方面，公司主要通过旗下子公司绿地酒店进行酒店的运营及管理，另通过旗下子公司绿地商业在全国范围内进行商业地产项目的开发、经营和管理工作。目前，公司拥有建成及在建高星级酒店70余家，资产规模突破300亿；管理的商业地产项目已遍布上海、南京、重庆、西安、郑州等20个大中型城市，商业运营与酒店产业已成为推动绿地主业发展的强力引擎，商业地产总规模已突破2000万平方米，持有型购物中心面积达400万平方米，项目规模、功能定位和商业品质均处于全国领先地位。

此外，在汽车销售及服务方面，绿地汽车近年来连续荣获了“2006年度上海市著名汽车销售企业”、“2007年度最佳汽车销售服务品牌”、“2008年度上海最佳汽车销售企业”、“2008年度最具品牌影响力企业”等殊荣，并在中国汽车流通协会发布的“2012年度中国汽车经销商集团百强排行榜”中位列第46位。

（五）公司面临的行业竞争及竞争优势

1、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

（2）房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

（3）房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，

市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

（4）房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

2、公司的竞争优势

绿地集团经过20年余的发展创新，形成了以房地产开发为主导，以能源为第二支柱产业，其它综合性产业为有力辅助的多元化经营格局。公司在政府支持、经验资质、资源获取、多元化经营、品牌建设等方面有着得天独厚的优势。

公司具有深厚、强大的政府支持背景和优势。作为上海市政府重点扶持的大型国有企业集团之一，绿地集团自成立以来，一直获得上海市政府及相关主管部门的大力支持。随着绿地集团业务在全国范围的全面开展，国际化进程的不断推进，这一优势将得以进一步显现。

作为以房地产为核心产业的综合性企业集团，绿地集团近两年积极获取土地，在全国拥有较为充足的土地储备，开发规模在全国同类企业中位居前列。截至2014年底，公司土地储备共计18,052,080.74平方米。在当前城市土地资源大量稀缺的环境下，丰富的土地资产为公司的长远发展提供了坚实的保障。

自成立至今，绿地集团在旗下各行业积累了丰富的经验。尤其是建筑业务方面，绿地集团下属主要建筑施工企业上海绿地建设（集团）有限公司前身为有50年历史的“上海宝钢建设有限公司”，自成立以来一直是上海冶金行业建筑施工企业之翘楚，具有深厚的技术基础、光荣的建设传统和辉煌的历史业绩。绿地建设具有国家认定的房屋建筑工程施工总承包、建筑装饰装修工程专业承包、市政公用工程施工总承包、机电设备安装工程专业承包、钢结构工程专业承包等多项一级资质，先后获得过“中国建设工程鲁班奖”、“国家优质工程金奖”、“中国建筑钢结构金奖”、“中国市政金杯示范工程”、“中国土木工程詹天佑金奖”、“全国优

秀施工”，等多项业内最高荣誉，具有极高的专业技术水准和丰富的建筑施工经验。

目前公司在房地产、能源、建筑、酒店及商业运营、汽车销售与服务等多个板块开展业务，具有较强的多元化经营优势。多元化经营可以有效降低公司受经济周期性波动的影响，增强公司的抗风险能力，有助于公司分散经营风险，提升其核心竞争力。

公司经过多年的发展，树立了良好的品牌形象。“绿地”品牌相继被上海市工商行政管理局和国家工商总局认定为“上海市著名商标”、“中国驰名商标”，并列上海市十大“最有影响力的上海服务商标”之一。公司的产品和业务已被社会广泛认可，具有强大的品牌效应和市场号召力。

（六）经营方针及战略

绿地集团中期发展目标是在2015年跻身世界企业200强，到2020年跻身世界企业100 强行列。真正将绿地集团打造成一家持续成长、效益卓著、全球经营、多元发展、不断创新、受人尊重的跨国公司。

能源产业方面，集团顺应中国经济结构调整和能源消费结构优化的趋势，推动集团能源产业向生产性服务业转型升级。第一，优化资产结构与业务结构。在基本稳定能源产业业务规模的基础上，进一步优化能源产业的资产结构和业务结构；对生产、加工等重资产业务，通过股权合作方式逐渐退出；对无法盈利且风险较大的贸易业务，逐渐收缩。第二，转变能源产业发展方式，逐渐改变过去的传统重化型、投资拉动型、资金推动型业务模式，逐步向环保洁净能源和服务型业务转型。

具体到业务板块方面，油化业务重点建设油品仓储基地，配合油化贸易业务的中转和调运；与上游石化资源企业建立紧密型合作，确保油品供应渠道稳定。在此基础上，发展一批油化商品销售公司，拓展一批加油站网点，确保油品销售渠道的畅通，以上海为基地辐射长三角。收购和扩建地方炼油厂，掌握油品和化工产品的资源配置权。煤炭业务重点推进在内蒙古、山西和新疆等地的煤矿资源收购和整合，新开辟山东、广东、福建等地区发运点建设，加速发挥煤炭加工基

地和仓储基地效益；坚持“主渠道、大客户”的经营策略和“资源控制和终端用户”的经营模式，扩大贸易规模，提升盈利能力，其中煤炭开采、加工和贸易对利润的贡献度可能提高至80%左右。

房地产业务方面，集团将重点培育城市综合开发产业集群，继续坚持把房地产业作为企业未来发展的核心基石，从偏重规模向偏重盈利转变，从偏重开发向开发运营并重转变，从偏重国内开发向全球开发转变。

建筑产业方面，集团将在原有的业务基础上，提高建筑产业的核心竞争力，向建筑产业链高端领域延伸，进一步扩展业务范围；商业销售方面，集团进一步加强海外资源的获取平台，打造商品进出口平台；酒店和旅游产业方面，集团抓住国家鼓励发展旅游业的政策契机，着力推动酒店产业快速发展，并以酒店产业为依托，逐渐延伸产业链条，大力发展大旅游产业。

2015年开始，绿地集团将持续以“转型+金融+互联网”的战略推进各业务的迅速发展，力争到年末实现4500亿元业务经营收入目标。绿地凭借房地产板块产品结构转型，有效平抑了2014年全年的房地产市场波动风险，住宅与商办比例保持合理配比。住宅产品实现预销售额1112亿元，占比46%；商办产品预销售额1296亿元，占比54%。值得关注的是，绿地地产业务的转型还体现在销售区域上逐步加大海外项目投资，海外预售收入已从2013年的30亿元飙升至153亿元，大幅增加467%；海外预售面积42万平方米，增幅达到568%。

集团目前正着力搭建金融产业平台与互联网平台。积极探索房地产金融化，进一步引入金融力量和金融手段进行房地产开发，探索资产证券化、基金管理等形式多样的大宗资产定制和变现方式。据统计，绿地全年销售额中微信端来访成交客户占比约5%。此外，合作设立的“平安绿地好房宝”、“腾讯绿地宝”等理财产品，也有力助推房地产的去化率。同时，集团目前正在与中国平安、阿里巴巴合作地产金融新产品，不久或将面世。集团力争实现“传统营销模式”向“互联网营销模式”的转型升级。

除以上传统优势业务板块转型之外，集团未来5年将重点投资及培育新兴产业，集团将依托品牌优势和产融结合优势，开展资本经营。包括有序推进集团整体上市工作；继续有选择性地参与国有企业混合所有制改革；争取完成海外大宗

贸易渠道的收购；积极开展移动互联网等战略性新兴产业投资等。

第六节 财务会计信息

本节的财务数据及有关分析说明反映了本公司最近三年经审计的及最近一期未经审计的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度经审计的财务报告及 2015 年上半年度未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。本公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报告，以及本募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

以下分析所涉及的财务数据及口径若无特别说明，均依据公司最近三年经审计的和最近一期经审计的财务会计资料，按合并报表口径披露。

一、会计报表编制基准及注册会计师意见

本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所审计，并出具瑞华审字[2015]31100043 号标准无保留意见的审计报告。瑞华会计师事务所认为：公司编制的财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制，真实、完整地反映了公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况，2012 年度、2013 年度及 2014 年度的合并及公司经营成果以及公司现金流量等有关信息。

二、发行人近三年及一期财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

本公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 6-1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
货币资金	3,393,319.19	3,649,062.28	2,834,325.95	2,271,036.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	317,946.86	111,603.37	18,308.08	1,506.71
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	14,780.02	172,283.72	180,203.16	92,438.50
应收账款	1,718,919.85	1,862,963.20	995,574.31	579,588.74
预付款项	3,059,989.36	2,700,865.32	1,852,964.67	947,497.04
应收利息	5,198.42	3,896.89	691.57	403.99
应收股利	108,194.18	3,685.01	6,755.23	13,950.64
其他应收款	3,771,502.20	2,889,052.18	1,882,674.35	1,049,628.22
存货	34,359,628.44	33,597,906.07	24,982,312.69	15,613,661.20
划分为持有待售的金融资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	587,403.87	222,287.41	184,933.59	75,253.90
其他流动资产	818,269.85	793,898.94	524,159.41	436,900.05
流动资产合计	48,155,152.25	46,007,504.40	33,462,903.03	21,081,865.37
发放贷款及垫款	-	9,459.75	131.84	13,564.49
可供出售金融资产	506,733.43	277,633.91	249,864.55	156,078.14
持有至到期投资	140,559.10	25,010.00	40,015.50	85,265.50
长期应收款	49,638.03	59,609.63	70,362.76	-
长期股权投资	560,998.17	444,144.87	326,014.74	242,990.44
投资性房地产	1,685,512.36	1,503,954.47	1,049,614.16	920,962.46
固定资产	914,642.51	929,364.82	732,883.92	531,403.21
在建工程	378,095.02	290,003.74	187,493.04	186,565.73
工程物资	3,636.06	3,636.01	4,374.44	4,180.94
固定资产清理	2,465.32	19.90	3.21	1.91
生产性生物资产	-	-	2.03	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	480,951.72	471,610.75	479,713.49	542,125.37
开发支出	-	-	-	-
商誉	128,556.58	128,556.58	154,127.59	149,435.26
长期待摊费用	150,787.91	122,196.33	123,207.04	121,586.10
递延所得税资产	330,603.96	314,668.01	263,359.77	212,592.29
其他非流动资产	188,311.46	308,492.96	72,017.93	53,174.35
非流动资产合计	5,521,491.63	4,888,361.75	3,753,186.01	3,219,926.17
资产总计	53,676,643.88	50,895,866.15	37,216,089.04	24,301,791.54
短期借款	2,544,924.01	2,647,985.03	2,407,419.11	1,509,114.02
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	20,200.00	35,000.00	25,000.00	25,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	1,572.15

衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	677,574.62	689,052.42	702,878.09	608,479.71
应付账款	4,926,285.19	7,200,512.20	5,227,156.93	3,234,812.52
预收款项	12,226,266.00	11,337,191.74	9,570,813.52	8,217,522.21
应付职工薪酬	25,200.18	25,719.57	19,731.14	14,598.64
应交税费	599,135.14	860,632.49	662,767.63	410,408.79
应付利息	47,029.38	62,744.53	15,899.65	4,634.90
应付股利	235,643.77	58,915.69	45,672.19	30,686.80
其他应付款	5,848,465.66	5,171,018.82	3,655,928.71	1,132,146.07
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,239,140.20	4,107,387.46	1,194,796.54	912,832.56
其他流动负债	50,000.00	50,000.00	120,000.00	130,000.00
流动负债合计	31,439,864.15	32,246,159.93	23,648,063.52	16,231,808.37
长期借款	12,893,977.16	9,857,174.61	8,700,695.55	4,840,482.18
应付债券	2,805,043.55	2,496,947.47	532,459.43	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	101,174.83	103,346.96	90,293.85	79,781.08
长期应付职工薪酬	2,499.67	-	-	-
专项应付款	593.75	1,645.15	1,051.40	950.85
预计负债	-	-	70.00	-
递延收益	17,119.06	17,597.54	11,415.32	12,223.58
递延所得税负债	88,639.36	49,798.45	48,162.36	12,297.70
其他非流动负债	80.00	80.00	96.00	146.00
非流动负债合计	15,909,127.38	12,526,590.18	9,384,243.92	4,945,881.39
负债合计	47,348,991.53	44,772,750.11	33,032,307.44	21,177,689.77
实收资本	1,294,901.03	1,294,901.03	827,222.60	590,873.29
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	849,211.85	793,923.23	97,134.27	99,207.83
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-31,067.26	-29,675.16	6,434.94	6,199.89
其中：外币报表折算差额	-57,617.89	-38,793.62	6,434.94	6,199.89
专项储备	1,148.53	1,143.86	1,143.86	1,232.67
盈余公积	231,253.90	231,253.90	214,035.26	169,733.10
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	2,491,374.89	2,356,901.73	2,075,201.79	1,639,091.30
归属于母公司所有者权益合计	4,836,822.95	4,648,448.58	3,221,172.72	2,506,338.07
少数股东权益	1,490,829.40	1,474,667.46	962,608.88	617,763.71
所有者权益合计	6,327,652.35	6,123,116.04	4,183,781.60	3,124,101.77

负债和所有者权益总计	53,676,643.88	50,895,866.15	37,216,089.04	24,301,791.54
------------	---------------	---------------	---------------	---------------

2、合并利润表

表 6-2 合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	8,612,346.07	26,195,509.65	25,218,185.62	19,856,151.23
其中：营业收入	8,598,655.54	26,168,169.77	25,202,452.84	19,841,930.97
利息收入	13,538.03	27,110.62	15,360.09	13,883.32
已赚保费	-	-	-	-
手续费以及佣金收入	152.51	229.26	372.69	336.94
二、营业总成本	8,358,210.32	25,309,197.43	24,243,108.13	18,950,365.98
其中：营业成本	7,403,301.28	22,842,885.66	22,276,956.66	17,468,887.52
利息支出	894.36	1,775.22	1,544.50	1,514.04
手续费及佣金支出	14.66	1.62	0.96	0.70
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	356,311.75	1,122,070.58	878,474.32	650,723.28
销售费用	220,621.55	490,649.78	337,116.57	267,219.41
管理费用	255,155.11	483,861.08	357,278.04	315,760.24
财务费用	104,341.93	262,269.48	269,659.10	207,412.50
资产减值损失	17,569.68	105,684.01	122,077.98	38,848.30
加：公允价值变动收益	136,039.33	13,125.06	3,341.61	123.01
投资收益	134,857.06	19,203.69	56,693.56	48,569.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,719.74	867.83	19,253.12	50,138.35
三、营业利润	525,032.14	918,640.97	1,035,112.66	954,477.48
加：营业外收入	26,749.61	50,617.85	189,047.84	61,633.08
其中：非流动资产处置利得	3,245.31	6,216.34	19,278.99	6,266.16
减：营业外支出	12,710.11	42,160.00	29,692.51	30,207.79
其中：非流动资产处置损失	29.51	382.36	629.43	3,495.06
四、利润总额	539,071.64	927,098.82	1,194,467.98	985,902.77
减：所得税费用	145,542.96	387,040.34	372,425.66	313,232.14
五、净利润	393,528.68	540,058.48	822,042.32	672,670.62
归属母公司所有者的净利润	393,453.37	556,979.36	820,772.09	687,642.92
少数股东损益	75.31	-16,920.88	1,270.23	-14,972.30

六、其他综合收益的税后净额	-1,396.84	-36,688.21	1,526.22	1,220.44
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-36,110.09	235.05	751.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,396.84	-36,110.09	235.05	751.21
其中：1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金额资产公允价值变动损益	17,432.17	9,118.46	-	110.52
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-18,829.01	-45,228.55	235.05	640.69
6、其他				
归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-578.12	1,291.17	469.23
七、综合收益总额	392,131.84	503,370.27	823,568.54	673,891.06
归属母公司的所有者综合收益总额	392,061.27	520,869.27	821,007.14	688,394.13
归属少数股东的综合收益总额	70.57	-17,499.00	2,561.41	-14,503.07
八、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3、合并现金流量表

表 6-3 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	10,003,050.00	28,262,289.10	27,948,411.17	22,385,235.39
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-15,000.00	10,000.00	-	10,080.00

收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	14,080.84	27,031.18	15,506.60	13,147.73
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	17,697.23	65,530.95	15,597.22	6,247.46
收到其他与经营活动有关的现金	2,404,270.42	8,793,650.32	10,129,609.32	7,159,990.41
经营活动现金流入小计	12,424,098.50	37,158,501.55	38,109,124.30	29,574,700.99
购买商品、接受劳务支付的现金	11,651,915.57	32,098,130.31	31,287,626.07	21,558,997.99
客户贷款及垫款净增加额	-12,584.71	78,989.04	9,816.78	13,553.71
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	748.66	1,776.89	1,906.42	2,017.45
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	237,797.24	388,240.65	297,060.87	237,085.60
支付的各项税费	904,623.95	1,774,486.72	1,313,362.86	1,020,389.27
支付其他与经营活动有关的现金	2,436,455.64	8,115,314.44	8,714,404.04	6,441,299.64
经营活动现金流出小计	15,218,956.35	42,456,938.05	41,624,177.04	29,273,343.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,794,857.85	-5,298,436.51	-3,515,052.74	301,357.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	172,965.56	850,558.36	340,158.56	110,629.64
取得投资收益收到的现金	40,505.97	51,165.05	12,526.90	6,668.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,415.52	14,705.13	2,677.65	803.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,640.76	-	19,346.13
收到其他与投资活动有关的现金	101,444.39	823,155.13	505.55	
投资活动现金流入小计	318,331.44	1,743,224.43	355,868.67	137,448.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	177,261.63	163,064.17	99,416.20	211,260.94
投资支付的现金	374,540.16	559,365.62	555,104.81	259,315.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,800.00	39,817.60	128,903.18	15,963.44
支付其他与投资活动有关的现金	456,333.42	1,203,723.35	45,805.01	1,936.00
投资活动现金流出小计	1,017,935.21	1,965,970.74	829,229.20	488,475.96
投资活动产生的现金流量净额	-699,603.77	-222,746.31	-473,360.53	-351,027.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	61,633.37	1,360,238.20	637,593.66	94,594.62
其中：子公司吸收少数股东投资收	61,633.37	418,021.00	637,593.66	17,524.19

到的现金				
取得借款收到的现金	7,307,081.23	10,134,041.60	9,511,749.78	5,134,307.29
发行债券收到的现金	200,000.00	2,090,086.64	110,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,423.90	107,369.78	194,582.94	22.93
筹资活动现金流入小计	7,676,138.51	13,691,736.21	10,453,926.39	5,228,924.85
偿还债务支付的现金	3,722,390.22	6,044,014.29	5,192,968.46	3,870,177.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	811,803.65	1,364,651.60	839,378.18	623,730.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,915.16	74,250.03	5,177.31	30,925.80
支付其他与筹资活动有关的现金	54,146.80	119,079.47	93,420.46	39,341.11
筹资活动现金流出小计	4,588,340.67	7,527,745.35	6,125,767.10	4,533,248.79
筹资活动产生的现金流量净额	3,087,797.84	6,163,990.86	4,328,159.28	695,676.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	673.81	-2,772.16	-4.53
五、现金及现金等价物净增加额	-406,663.78	643,481.86	336,973.86	646,001.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,087,883.87	2,444,402.01	2,107,428.15	1,461,427.03
六、期末现金及现金等价物余额	2,681,220.09	3,087,883.87	2,444,402.01	2,107,428.15

（二）最近三年一期母公司财务报表

本公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年度 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表 6-4 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	717,156.31	1,001,786.79	668,016.61	462,256.92
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	-	-	1,158.39	1,411.46
预付款项	20,288.41	20,288.41	28,617.71	28,718.19
应收利息	-	-	-	-
应收股利	1,752,730.89	1,393,787.73	1,188,823.57	734,394.45

其他应收款	17,433,593.55	14,756,480.23	10,125,103.04	5,815,565.89
存货	97,895.08	28,586.25	42,927.74	43,340.38
划分为持有待售的金融资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	214.74	197.82	-	-
流动资产合计	20,021,878.97	17,201,127.23	12,054,647.06	7,085,687.29
可供出售金融资产	57,559.16	57,559.16	64,239.68	56,946.15
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	5,049,336.79	5,346,292.04	4,625,292.26	4,262,327.80
投资性房地产	20,374.47	20,420.86	4,604.69	4,697.46
固定资产	3,730.89	3,750.20	3,907.67	4,292.28
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	103.89	123.00	65.19	36.22
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	12,419.81	12,485.45	12,008.13	11,230.40
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	5,143,525.01	5,440,630.69	4,710,117.61	4,339,530.32
资产总计	25,165,403.98	22,641,757.92	16,764,764.67	11,425,217.61
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	208,000.00	243,000.00	243,000.00	148,000.00
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	8,119.98	8,105.03	8,155.91	9,245.96
预收款项	143,224.94	12,892.83	14,049.31	13,710.47
应付职工薪酬	70.77	208.51	267.52	408.06
应交税费	25,414.62	16,495.52	16,682.11	6,659.05
应付利息	8,441.75	9,661.28	-	-
应付股利	217,184.42	27,390.19	12,777.39	2,287.23
其他应付款	20,487,332.61	18,745,153.33	14,505,565.60	10,243,327.26
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	856,456.80	772,164.93	47,100.00	108,100.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	21,954,245.88	19,835,071.62	14,847,597.83	10,531,738.03

非流动负债：				
长期借款	247,700.00	299,005.07	795,900.00	150,300.00
应付债券	497,340.17	297,940.17	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	745,040.17	596,945.24	795,900.00	150,300.00
负债合计	22,699,286.05	20,432,016.86	15,643,497.83	10,682,038.03
所有者权益：				
实收资本	1,294,901.03	1,294,901.03	827,222.60	590,873.29
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	752,728.94	752,728.94	45,139.28	44,940.76
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	231,253.90	231,253.90	214,035.26	169,733.10
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	187,234.06	-69,142.81	34,869.69	-62,367.56
所有者权益合计	2,466,117.93	2,209,741.06	1,121,266.84	743,179.58
负债和所有者权益总计	25,165,403.98	22,641,757.92	16,764,764.67	11,425,217.61

2、母公司利润表

表 6-5 母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	8,504.93	43,150.69	121,123.13	6,319.69
减：营业成本	46.39	17,007.26	45,972.62	3,058.85
营业税金及附加	411.45	416.76	13,204.88	125.84
销售费用	183.42	661.91	614.11	385.10
管理费用	5,565.95	13,148.47	7,462.02	6,248.91
财务费用	-4,431.44	76,007.78	48,900.97	29,904.81

资产减值损失	4,937.47	7,589.77	435.03	2,212.32
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	521,221.18	243,551.89	485,397.93	581,378.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,951.24	2,962.52	5,869.26
二、营业利润	523,012.88	171,870.64	489,931.42	545,762.29
加：营业外收入	1,042.09	66.31	5,334.51	4,263.13
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	100.00	227.93	0.40	433.13
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	523,954.97	171,709.03	495,265.53	549,592.29
减：所得税费用	8,597.90	-477.31	-797.86	-463.56
四、净利润	515,357.07	172,186.34	496,063.39	550,055.85
五、其他综合收益的税后净额				110.52
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				110.52
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				110.52
2、可供出售金额资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
六、综合收益总额	515,357.07	172,186.34	496,063.39	550,166.38

3、母公司现金流量表

表 6-6 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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		35,832.68	133.85	1,084.82
收到的税费返还			2,065.09	
收到其他与经营活动有关的现金	7,195,269.76	12,814,585.44	17,633,278.12	6,767,308.82
经营活动现金流入小计	7,195,269.76	12,850,418.12	17,635,477.05	6,768,393.64
购买商品、接受劳务支付的现金	4,194.62	4,199.35	6,119.88	8,510.44
支付给职工以及为职工支付的现金	489.12	747.19	1,635.95	1,258.51
支付的各项税费	93.99	1,098.59	3,766.39	11,986.08
支付其他与经营活动有关的现金	7,472,564.54	13,233,562.05	17,712,786.84	6,163,890.17
经营活动现金流出小计	7,477,342.27	13,239,607.17	17,724,309.07	6,185,645.20
经营活动产生的现金流量净额	-282,072.51	-389,189.05	-88,832.02	582,748.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		142,001.69	51,518.09	19,482.17
取得投资收益收到的现金	24,613.27	34,621.65	23,080.39	49,749.41
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				1,390.59
投资活动现金流入小计	24,613.27	176,623.34	74,598.48	70,622.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236.93	327.70	347.28	786.17
投资支付的现金	119,604.00	648,668.28	451,540.00	409,905.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	119,840.93	648,995.99	451,887.28	410,691.17
投资活动产生的现金流量净额	-95,227.67	-472,372.65	-377,288.81	-340,069.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		938,267.20		77,070.43
取得借款收到的现金	260,000.00	551,600.00	963,000.00	208,000.00
发行债券收到的现金	200,000.00	297,990.00		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	460,000.00	1,787,857.20	963,000.00	285,070.43
偿还债务支付的现金	242,013.20	283,430.00	283,400.00	215,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,691.08	334,176.32	159,449.48	133,329.04
支付其他与筹资活动有关的现金	4,626.02	2,310.00		2,546.62
筹资活动现金流出小计	377,330.31	619,916.32	442,849.48	351,275.66
筹资活动产生的现金流量净额	82,669.69	1,167,940.88	520,150.52	-66,205.23
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	-294,630.48	306,379.18	54,029.69	176,474.20
加：期初现金及现金等价物余额	822,665.79	516,286.61	462,256.92	285,782.72
六、期末现金及现金等价物余额	528,035.31	822,665.79	516,286.61	462,256.92

三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明

（一）公司 2012 年合并范围的变更情况

2012 年合并范围新增子公司 6 家，新增子公司情况如下表所示：

表 6-7 2012 年公司新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	变动原因
1	南昌绿地申飞置业有限公司	新设子公司
2	绿地集团合肥紫峰置业有限公司	新设子公司
3	上海绿地集团大同市新源房地产开发有限公司	新设子公司
4	绿地控股集团海外投资有限公司	新设子公司
5	绿地集团襄阳置业有限公司	新设子公司
6	绿地控股集团宁波江北置业有限公司	新设子公司

（二）公司 2013 年合并范围的变更情况

2013 年合并范围新增子公司 15 家，新增子公司情况如下表所示：

表 6-8 2013 年公司新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	变动原因
1	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司	新设子公司
2	绿地控股集团宁波绿地置业有限公司	新设子公司
3	绿地控股集团（浙江）房地产开发有限公司	新设子公司
4	绿地集团南京宝地置业有限公司	新设子公司
5	绿地集团北京京永置业有限公司	新设子公司
6	绿地集团北京京腾置业有限公司	新设子公司
7	绿地集团北京京坤置业有限公司	新设子公司
8	北京宁科置业有限责任公司	新设子公司
9	绿地集团荆州置业有限公司	新设子公司
10	绿地集团南京峰创置业有限公司	新设子公司
11	绿地集团北京京尚置业有限公司	新设子公司
12	绿地集团济南西河置业有限公司	新设子公司
13	绿地控股集团青岛置业有限公司	新设子公司
14	绿地集团海口置业有限公司	新设子公司
15	沈阳绿地香颂置业有限公司	新设子公司

2013 年合并范围减少子公司 3 家，减少子公司情况如下表所示：

表 6-9 2013 年公司不再纳入合并范围的主体

金额单位：万元

序号	企业名称	股权处置价款	持股比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	上海中油浦东石油销售有限公司	--	50.00	--	--	董事会成员占比例降到半数以下	--
2	上海科瑞物业管理发展有限公司	1,060.80	51.00	转让	2013/10/30	实际丧失对上海科瑞物业管理发展有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期	299.17
3	上海永绿置业有限公司	3,431.88	51.00	转让	2013/10/30	实际丧失对上海永绿置业有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期	585.49

表 6-10 公司 2013 年发生的非同一控制下企业合并

金额单位：万元

序号	公司名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
1	重庆绿地东原房地产开发有限公司	2013/1/1	1,000.00	20.00	收购	2013/1/1	取得控制权	4,670.67	691.88
2	绿地香港控股有限公司	2013/8/27	238,261.24	60.00	收购	2013/8/27	取得控制权	154,272.41	-18,277.99

（三）公司 2014 年合并范围的变更情况

2014 年合并范围新增子公司 8 家，新增子公司情况如下表所示：

表 6-11 2014 年公司新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	变动原因
1	绿地集团北京京纬置业有限公司	新设子公司
2	北京远腾置业有限公司	新设子公司
3	绿地集团三亚置业有限公司	新设子公司
4	绿地控股集团（上海）国际投资有限公司	新设子公司
5	上海绿地城市建设发展有限公司	新设子公司

6	绿地集团北京京浩置业有限公司	新设子公司
7	绿地地铁投资发展有限公司	新设子公司
8	北京京鑫置业有限公司	新设子公司

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）公司最近三年及一期主要财务指标

表 6-12 公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.53	1.43	1.42	1.30
速动比率	0.44	0.38	0.36	0.34
资产负债率	88.21%	87.97%	88.76%	87.14%
财务指标	2015 年上半年	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务利润率	13.33%	12.60%	11.37%	11.89%
总资产收益率	0.73%	1.06%	2.21%	2.77%
净资产收益率	6.22%	8.82%	19.65%	21.53%
存货周转率（次/年）	-	0.78	1.10	1.12
净资产周转率（次/年）	-	5.08	6.90	6.36
总资产周转率（次/年）	-	0.59	0.82	0.82
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
- 5、总资产收益率=净利润/资产总计
- 6、净资产收益率=净利润/所有者权益合计
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货余额
（其中 2012 年存货按照期末余额计算）
- 8、净资产周转率=营业总收入/平均所有者权益合计余额
（其中 2012 年所有者权益合计按照期末余额计算）
- 9、总资产周转率=营业总收入/平均资产总计余额
（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司董事会成员和管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，从合并财务报表口径对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

（一）合并财务报表口径下的财务分析

1、资产结构分析

表 6-13 公司最近三年及一期资产构成

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	48,155,152.25	89.71%	46,007,504.40	90.40%	33,462,903.03	89.92%	21,081,865.37	86.75%
非流动资产	5,521,491.63	10.29%	4,888,361.75	9.60%	3,753,186.01	10.08%	3,219,926.17	13.25%
资产总额	53,676,643.88	100.00%	50,895,866.15	100.00%	37,216,089.04	100.00%	24,301,791.54	100.00%

（1）资产总体情况

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的流动资产分别为 21,081,865.37 万元、33,462,903.03 万元、46,007,504.40 万元及 48,155,152.25 万元；非流动资产分别为 3,219,926.17 万元、3,753,186.01 万元、4,888,361.75 万元及 5,521,491.63 万元；资产总额分别为 24,301,791.54 万元、37,216,089.04 万元、50,895,866.15 万元及 53,676,643.88 万元。2012 年—2014 年，公司资产规模复合增长率为 27.94%，2015 年上半年度公司资产规模较 2014 年上升 5.46%，报告期内公司资产规模始终处于上行态势，主要系公司房地产业务的全国性布局的不断推进，房地产项目开发面积、竣工面积及销售面积逐年快速递增和股东的增资扩股所致。

公司资产中，流动资产占比远高于非流动资产，截至报告期内各期末，流动资产占总资产的比重分别为 86.75%、89.92%、90.40%和 89.71%，其中存货占流动资产比重分别为 74.06%、74.66%、73.03%和 71.35%，始终处于较高占比，且主要为房地产企业存货，与公司主营房地产业务的特点相匹配。

综上所述，公司资产结构较为稳定，同时流动资产占比较高，考虑到公司流

动资产中应收账款和存货变现能力较强，且货币资产具有一定规模，短期内现金较为充足，流动性具有较强的保障。

表 6-14 公司最近三年及一期资产构成明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,393,319.19	6.32%	3,649,062.28	7.17%	2,834,325.95	7.62%	2,271,036.39	9.35%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	317,946.86	0.59%	111,603.37	0.22%	18,308.08	0.05%	1,506.71	0.01%
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	14,780.02	0.03%	172,283.72	0.34%	180,203.16	0.48%	92,438.50	0.38%
应收账款	1,718,919.85	3.20%	1,862,963.20	3.66%	995,574.31	2.68%	579,588.74	2.38%
预付款项	3,059,989.36	5.70%	2,700,865.32	5.31%	1,852,964.67	4.98%	947,497.04	3.90%
应收利息	5,198.42	0.01%	3,896.89	0.01%	691.57	微小	403.99	微小
应收股利	108,194.18	0.20%	3,685.01	0.01%	6,755.23	0.02%	13,950.64	0.06%
其他应收款	3,771,502.20	7.03%	2,889,052.18	5.68%	1,882,674.35	5.06%	1,049,628.22	4.32%
存货	34,359,628.44	64.01%	33,597,906.07	66.01%	24,982,312.69	67.13%	15,613,661.20	64.25%
划分为持有待售的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	587,403.87	1.09%	222,287.41	0.44%	184,933.59	0.50%	75,253.90	0.31%
其他流动资产	818,269.85	1.52%	793,898.94	1.56%	524,159.41	1.41%	436,900.05	1.80%
流动资产合计	48,155,152.25	89.71%	46,007,504.40	90.40%	33,462,903.03	89.92%	21,081,865.37	86.75%
发放贷款及垫款	-	-	9,459.75	0.02%	131.84	微小	13,564.49	0.06%
可供出售金融资产	506,733.43	0.94%	277,633.91	0.55%	249,864.55	0.67%	156,078.14	0.64%
持有至到期投资	140,559.10	0.26%	25,010.00	0.05%	40,015.50	0.11%	85,265.50	0.35%
长期应收款	49,638.03	0.09%	59,609.63	0.12%	70,362.76	0.19%	-	-
长期股权投资	560,998.17	1.05%	444,144.87	0.87%	326,014.74	0.88%	242,990.44	1.00%
投资性房地产	1,685,512.36	3.14%	1,503,954.47	2.95%	1,049,614.16	2.82%	920,962.46	3.79%
固定资产	914,642.51	1.70%	929,364.82	1.83%	732,883.92	1.97%	531,403.21	2.19%
在建工程	378,095.02	0.70%	290,003.74	0.57%	187,493.04	0.50%	186,565.73	0.77%
工程物资	3,636.06	0.01%	3,636.01	0.01%	4,374.44	0.01%	4,180.94	0.02%
固定资产清理	2,465.32	微小	19.90	微小	3.21	微小	1.91	微小
生产性生物资产	-	-	-	-	2.03	微小	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	480,951.72	0.90%	471,610.75	0.93%	479,713.49	1.29%	542,125.37	2.23%
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	128,556.58	0.24%	128,556.58	0.25%	154,127.59	0.41%	149,435.26	0.61%

长期待摊费用	150,787.91	0.28%	122,196.33	0.24%	123,207.04	0.33%	121,586.10	0.50%
递延所得税资产	330,603.96	0.62%	314,668.01	0.62%	263,359.77	0.71%	212,592.29	0.87%
其他非流动资产	188,311.46	0.35%	308,492.96	0.61%	72,017.93	0.19%	53,174.35	0.22%
非流动资产合计	5,521,491.63	10.29%	4,888,361.75	9.60%	3,753,186.01	10.08%	3,219,926.17	13.25%
资产总计	53,676,643.88	100.00%	50,895,866.15	100.00%	37,216,089.04	100.00%	24,301,791.54	100.00%

（2）流动资产结构及变动分析

公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。上述资产在报告期内总计为 20,461,411.59 万元、32,547,851.97 万元、44,699,849.05 万元和 46,303,359.04 万元，占公司总资产的比重为 84.20%、87.46%、87.83%和 86.26%，是公司资产的重要组成部分。

① 货币资金

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的货币资金分别为 2,271,036.39 万元、2,834,325.95 万元、3,649,062.28 万元和 3,393,319.19 万元，呈现逐年增长态势。2012 年—2014 年，公司货币资金复合增长率为 17.13%，2015 年上半年度公司货币资金较期初有小幅下滑，主要系公司开展正常经营活动所需所致。报告期内，货币资金占当期总资产的比重分别为 9.35%、7.62%、7.17%和 6.32%，占比则呈现下行态势，反映公司资金利用率逐渐上升。总体而言，公司货币资金余额充足，主要受益于公司销售回款情况良好、周转速度较快及良好的筹资能力。

公司的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款。截至 2015 年 6 月 30 日，公司银行存款在货币资金中的占比为 74.69%，其中存放在境外的货币资金款项总额为 488,662.44 万元，占期末货币资金总额的 14.40%，主要系公司开展海外业务资金所需。货币资金中使用受限的资金为 712,099.11 万元，占货币资金总量的 20.99%，所占比例对货币资金变现能力及使用效率均具有一定影响，主要系该部分货币资金为按揭保证金、定期存单、信用证保证金等。使用受限的资金中银行存款中使用有限制的金额为 118,668.32 万元，其他货币资金中使用有限制的金额为 593,430.79 万元。

表 6-15 截止 2015 年 6 月 30 日公司货币资金明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
现金	11,610.54	0.34%	13,079.91	0.36%
银行存款	2,534,379.57	74.69%	2,919,113.74	80.00%
其他货币资金	847,329.08	24.97%	716,868.63	19.65%
合计	3,393,319.19	100.00%	3,649,062.28	100.00%

②应收账款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的应收账款分别为 579,588.74 万元、995,574.31 万元、1,862,963.20 万元及 1,718,919.85 万元，占总资产比例为 2.38%、2.68%、3.66% 和 3.20%。公司应收账款占总资产比例相对较小，但报告期内增长速度较快。主要原因系报告期内房地产信贷政策收紧，贷款放款时间较长及商办比例提高，公司大客户采用分期付款导致应收账款余额上升。

截至 2014 年 12 月 31 日末，公司计提的应收账款坏账准备余额为 44,291.99 万元，占应收账款账面余额 2.32%，公司账龄在三年以下的应收账款占比达 98.87%。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司计提的应收账款坏账准备余额为 46,223.75 万元，占应收账款账面余额 2.69%，公司账龄在三年以下的应收账款占比达 98.24%，其中账龄为 1 年期（含 1 年期）占比为 73.16%。公司应收账款整体账龄和计提坏账规模同行业相比在平均水平以上，公司应收账款主要为公司开展房地产开发业务和能源及贸易业务中，与上下游企业产生的往来款，公司通过账龄分析与单一重大口径计提坏账规模。考虑到相关企业质量好，经营活动正常，公司应收账款周转情况及可回收性的预期良好。

表 6-16 截至 2015 年 6 月 30 日公司应收账款余额前五名明细

金额单位：万元

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额比例
南京安居建设集团有限责任公司	166,291.36	1 年以内（含 1 年）	9.67%
浙江振戎能源有限公司	37,590.28	1 年以内（含 1 年）	2.19%
上海天怀石油化工有限公司	25,294.54	1 年以内（含 1 年）	1.47%
宁波睿涌进出口有限公司-	22,541.85	1 年以内（含 1 年）	1.31%

淮安新城实验小学	19,759.38	1 年以内（含 1 年）	1.15%
合计	271,477.41		15.79%

表 6-17 截至 2015 年 6 月 30 日公司应收账款坏账准备计提情况

金额单位：万元

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占应收账款 总额的比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	23,150.00	1.21%	6,945.00	30.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,882,196.07	98.69%	35,680.24	1.90%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,909.12	0.10%	1,666.75	87.30%
合计	1,907,255.19	100.00%	44,291.99	-

（续表）

种类	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占应收账款 总额的比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	23,150.00	1.31%	6,945.00	30.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,740,084.48	98.58%	37,612.00	2.13%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,909.12	0.11%	1,666.75	87.30%
合计	1,765,143.60	100.00%	46,223.75	-

表 6-18 截至 2015 年 6 月 30 日单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：万元

应收账款（按单位）	金额	坏账准备	计提比例	计提理由
奇瑞寰球实业有限公司	23,150.00	6,945.00	30.00%	账龄较长，有无法收回可能
合计	23,150.00	6,945.00	-	-

表 6-19 截至 2015 年 6 月 30 日采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细

金额单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占账龄分析组合总额的比例	金额	计提比例
1 年以内（含 1 年）	1,487,425.56	79.03%	14,874.26	1.00%
1 至 2 年（含 2 年）	311,102.13	16.53%	15,555.11	5.00%
2 至 3 年（含 3 年）	62,319.29	3.31%	3,115.96	5.00%
3 年以上	21,349.09	1.13%	2,134.91	10.00%
合计	1,882,196.07	100.00%	35,680.24	-

（续表）

账龄	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占账龄分析组合总额的比例	金额	计提比例
1 年以内（含 1 年）	1,273,022.43	73.16%	12,730.22	1.00%
1 至 2 年（含 2 年）	326,167.45	18.74%	16,308.37	5.00%
2 至 3 年（含 3 年）	110,321.13	6.34%	5,516.06	5.00%
3 年以上	30,573.48	1.76%	3,057.35	10.00%
合计	1,740,084.48	100.00%	37,612.00	-

③预付款项

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的预付款项分别为 947,497.04 万元、1,852,964.67 万元、2,700,865.32 万元和 3,059,989.36 万元。预付款项逐年增加，主要系公司土地储备增多、预付工程款增加、能源贸易业务预付款增加所致。其中以取得房地产项目土地而预付的土地出让金占比最高。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司 1 年以内（含 1 年）预付账款金额为 1,901,632.76 万元，占预付账款总额的 62.15%，公司账龄超过 1 年的预付账款主要包括公司下属子公司上海云峰（集团）有限公司收购煤矿款尚未结算及下属房地产企业与竞得土地的原物权所有人尚未完成土地交割并取得土地所有权证所致。

表 6-20 截至 2015 年 6 月 30 日公司预付款项明细

金额单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日
----	------------------

	年末数		年初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,460,216.21	54.06%	1,456,189.78	78.59%
1 至 2 年（含 2 年）	1,021,044.31	37.80%	203,667.87	10.99%
2 至 3 年（含 3 年）	146,667.20	5.43%	115,122.54	6.21%
3 年以上	72,937.60	2.70%	77,984.48	4.21%
合计	2,700,865.32	100.00%	1,852,964.67	100.00%

（续表）

账龄	2015 年 6 月 30 日			
	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,901,632.76	62.15%	1,460,216.21	54.06%
1 至 2 年（含 2 年）	692,115.19	22.62%	1,021,044.31	37.80%
2 至 3 年（含 3 年）	322,089.26	10.53%	146,667.20	5.43%
3 年以上	144,152.15	4.71%	72,937.60	2.70%
合计	3,059,989.36	100.00%	2,700,865.32	100.00%

表 6-21 截至 2015 年 6 月 30 日公司预付款金额前五名情况

金额单位：万元

单位名称	金额	预付时间	占预付款项总额比例
长春市国土资源局	94,158.36	1年以内	3.08%
上海冬升电力燃料有限公司	36,541.37	1至2年	1.19%
常康、运博煤业有限公司	33,500.00	1年以内	1.09%
江西国金建设工程有限公司	32,139.18	1年以内	1.05%
TEBRAU BAY SDN BHD	31,076.03	1年以内	1.02%
合计	227,414.93	-	7.43%

④其他应收款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的其他应收款分别为 1,049,628.22 万元、1,882,674.35 万元、2,889,052.18 万元和 3,771,502.20 万元，分别占总资产比重为 4.32%、5.06%、5.68% 和 7.03%。公司其他应收款主要为公司与其他单位的往来款，与关联企业的往来款及土地出让保证金等。近三年及一期末，公司其他应收款逐年快速增长，主要原因为报告期内公司房地产业务快速增长，涉及项目土地保证金及往来款增长所

致，二者合计占其他应收款的 90%以上。其中，与其他单位、关联企业的往来款主要系公司近年来逐步由单独开发物业转向合作开发物业的模式，且合作开发房地产项目所需投入的资金上升幅度较快所致。考虑到该等应收账款将随着房地产合作项目的退出而逐步回收，可回收性较好，发生坏账的可能性较低。此外，竞拍土地保证金随着土地成交而转化为土地出让金价款，综合回收率非常高。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他应收款规模较 2014 年 12 月 31 日大幅增加，其中 Blackwood Enhanced Fund 与公司开展包括成立物业基金管理公司在内的相关业务所产生的往来款是期末公司应收账款规模大幅上升的主要原因之一。

表 6-22 截至 2015 年 6 月 30 日公司其他应收款明细

金额单位：万元

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,501.05	0.76%	17,781.57	79.03%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,918,598.74	98.99%	36,138.49	1.24%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,431.26	0.25%	5,558.82	74.80%
合计	2,948,531.05	100.00%	59,478.88	

(续表)

种类	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,501.05	0.59%	17,781.57	79.03%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,815,302.49	99.22%	50,392.21	1.32%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,431.26	0.19%	5,558.82	1.92%
合计	3,845,234.80	100.00%	73,732.60	

表 6-23 截至 2015 年 6 月 30 日公司其他应收款前五名单位情况

金额单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的百分比
Blackwood Enhanced Fund	往来款	520,000.00	1 年内	13.79%
南昌市财政局	保证金	99,436.67	1 至 2 年	2.64%
绿地集团北京京晟置业有限公司	往来款	94,496.11	1 年内	2.51%
上海万九绿合置业有限公司	往来款	93,127.74	1 年内	2.47%
济南市小清河开发建设投资有限公司	保证金	85,000.00	3 年以上	2.25%
合计	-	892,060.53	-	23.66%

⑤存货

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的存货分别为 15,613,661.20 万元、24,982,312.69 万元、33,597,906.07 万元和 34,359,628.44 万元，占当期资产比例分别达到 64.25%、67.13%、66.01%和 64.01%。存货主要为房地产企业存货，截至 2015 年 6 月 30 日，公司房地产企业存货规模为 32,721,192.15 万元，占公司存货的 97.34%。房地产企业存货主要由开发成本构成，开发成本占当期房地产企业存货的 91.21%。开发成本为房地产项目开发过程中涉及的实际成本，待房地产项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。公司开发成本规模较大，反映公司储备房地产项目充沛，为公司房地产业务的长期营收提供保障。公司存货逐年快速增长，主要原因为公司房地产行业阶段性回暖，公司加大项目投入、集中拿地、房地产项目快速增加。截至 2015 年 6 月 30 日，公司开发经营的拟建项目共计 216 个，在建项目 361 个。同时，由于前期房地产市场总体需求缩量，房地产行业去化率普遍未有显著提升所致，公司对开发产品做出部分减值准备。但随着房地产政策的逐步开放以及公司采取了有效的销售手段，公司的去化率水平或得到一定释放。

表 6-24 截至 2015 年 6 月 30 日公司存货明细

金额单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占存货账面价值总额比例
原材料	23,371.00	200.19	23,170.82	0.07%
在产品	875.59	-	875.59	微小
库存商品	379,403.16	8,356.82	371,046.33	1.10%
周转材料	2,210.21	0.03	2,210.18	0.01%

生产成本	3,233.32	-	3,233.32	0.01%
工程施工	476,699.23	521.55	476,177.68	1.42%
房地产企业存货	32,810,898.64	89,706.49	32,721,192.15	97.39%
合计	33,696,691.14	98,785.07	33,597,906.07	100.00%

（续表）

项目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占存货账面价值总额比例
原材料	9,345.07	200.19	9,144.88	0.03%
在产品	428.25	-	428.25	微小
库存商品	410,648.07	8,356.82	402,291.24	1.17%
周转材料	2,584.45	0.03	2,584.42	0.01%
生产成本	2,014.23	-	2,014.23	0.01%
工程施工	497,473.73	521.55	496,952.18	1.45%
房地产企业存货	33,535,919.71	89,706.49	33,446,213.23	97.34%
合计	34,458,413.52	98,785.07	34,359,628.44	100.00%

表 6-25 截至 2015 年 6 月 30 日公司房地产企业存货明细

金额单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占账面价值总额比例
开发成本	29,132,432.13	13,382.46	29,119,049.67	88.99%
开发产品	3,662,714.41	76,324.02	3,586,390.38	10.96%
出租开发产品	15,752.10	-	15,752.10	0.05%
合计	32,810,898.64	89,706.49	32,721,192.15	100.00%

（续表）

项目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占账面价值总额比例
开发成本	30,519,607.31	13,382.46	30,506,224.85	91.21%
开发产品	3,000,560.30	76,324.02	2,924,236.28	8.74%
出租开发产品	15,752.10	-	15,752.10	0.05%
合计	33,535,919.71	89,706.49	33,446,213.23	100.00%

（3）非流动资产结构及变动分析

公司的非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形

资产组成。其中近三年一期，投资性房地产和固定资产总计分别为 1,452,365.67 万元、1,782,498.08 万元、2,433,319.29 万元和 2,600,154.87，占公司总资产的比重为 5.98%、4.79%、4.78%和 4.84%。

①长期股权投资

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的长期股权投资分别为 242,990.44 万元、326,014.74 万元、444,144.87 万元和 560,998.17 万元，占总资产的 1.00%、0.88%、0.87%和 1.05%，其中 2014 年公司长期股权投资较 2013 年增长超过 36.23%，快速增长的主要动力来自于增加合营及联营公司投资及被投资公司利润变化所致。2015 年上半年，公司长期股权投资上升至 560,998.17 万元，较 2014 年末上升 26.31%，主要系公司新增包括佛山市南海区万瑞投资有限公司、银川滨河黄河大桥管理有限责任公司等合营、联营企业，并对 CPMQ And GREENLAND COMPANY LIMITED、上海青腾房地产有限公司等联营企业追加投资所致。

表 6-26 截至 2015 年 6 月 30 日公司长期股权投资明细

金额单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比
对合营企业的投资	168,587.31	37.96%
对联营企业的投资	275,557.56	62.04%
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	444,144.87	100.00%

(续表)

项目	2015 年 6 月 30 日	
	金额	占比
对合营企业的投资	219,338.07	39.10%
对联营企业的投资	341,660.10	60.90%
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	560,998.17	100.00%

②投资性房地产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015

年 6 月 30 日，公司的投资性房地产分别为 920,962.46 万元、1,049,614.16 万元、1,503,954.47 万元和 1,685,512.36 万元，分别占总资产的 3.79%、2.82%、2.95% 和 3.14%，作为公司非流动资产的主要部分，投资性房地产变化是公司非流动资产增加的主要推动因素之一。公司的投资性房地产主要为用于商业出租或酒店经营的房屋及建筑物。目前，公司所持的商业综合体和经营性酒店包括绿地万豪酒店、南京绿地洲际酒店、大兴缤纷城等。2015 年上半年，公司继续扩大对投资性房地产的投入，新增或扩建包括银川国际交流中心在内的商业配套和酒店。

表 6-27 截至 2015 年 6 月 30 日公司主要投资性房地产情况表

物业名称	物业持有人	建筑面积 (平方米)	账面价值(亿元)
卢湾海外滩	上海绿地海珀置业有限公司	49,101.3	16.97
上海绿地万豪酒店	上海绿地海珀置业有限公司	56,847.05	13.65
南京绿地洲际酒店	南京国资绿地金融中心有限公司	76,482.56	11.55
大兴缤纷城	北京绿地京城置业有限公司	50,485.94	8.25
江西前湖迎宾馆	江西绿地前湖置业有限公司	57,975.01	7.82

③固定资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的固定资产分别为 531,403.21 万元、732,883.92 万元、929,364.82 万元和 914,642.51 万元，公司固定资产持续增长，主要原因为部分项目转自用而结转固定资产和在建工程完工转增固定资产所致。公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他等。截至 2014 年末，公司所有权限制的固定资产账面价值合计 440,848.35 万元，占固定资产总额的 47.44%，主要是由于公司借款抵押所致。截至 2015 年 6 月 30 日，公司所有权限制的固定资产账面价值合计 244,213.91 万元，占固定资产总额的 26.70%，公司所有权受限的固定资产规模较 2014 年 12 月 31 日大幅下降，主要系公司偿还部分抵押贷款所致。

表 6-28 截至 2015 年 6 月 30 日公司固定资产明细

金额单位：万元

项目	账面价值	占比
----	------	----

房屋及建筑物	713,243.24	77.98%
机器设备	64,983.80	7.10%
运输工具	69,578.83	7.61%
土地资产	606.39	0.07%
电子设备	1,202.45	0.13%
办公设备	57,592.18	6.30%
酒店业家具	185.09	0.02%
其他	7,250.54	0.79%
合计	914,642.51	100.00%

④无形资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的无形资产分别为 542,125.37 万元、479,713.49 万元、471,610.75 万元和 480,951.72 万元。主要由土地使用权、采矿权和铁路经营权组成。截至 2015 年 6 月 30 日，采矿权规模为 346,718.02 万元，占公司无形资产总额的 72.09%，是影响公司无形资产规模的主要因素。

表 6-29 截至 2015 年 6 月 30 日公司无形资产明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
土地使用权	77,636.62	16.14%	79,603.96	16.88%
房屋使用权	4.23	微小	4.78	微小
软件	2,705.51	0.56%	2,565.76	0.54%
专利权	15.26	微小	15.26	微小
非专利技术	482.50	0.10%	482.50	0.10%
牌照	1,594.19	0.33%	1,600.15	0.34%
采矿权	346,718.02	72.09%	338,825.10	71.84%
特许权	143.10	0.03%	143.10	0.03%
铁路经营权	24,866.62	5.17%	25,634.62	5.44%
足球俱乐部经营权	26,785.67	5.57%	22,735.52	4.82%
合计	480,951.72	100.00%	471,610.75	100.00%

2、负债结构分析

表 6-30 公司最近三年及一期负债构成

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	31,439,864.15	66.40%	32,246,159.93	72.02%	23,648,063.52	71.59%	16,231,808.37	76.65%
非流动负债	15,909,127.38	33.60%	12,526,590.18	27.98%	9,384,243.92	28.41%	4,945,881.39	23.35%
负债总额	47,348,991.53	100.00%	44,772,750.11	100.00%	33,032,307.44	100.00%	21,177,689.77	100.00%

（1）负债总体情况

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的流动负债分别为 16,231,808.37 万元、23,648,063.52 万元、32,246,159.93 万元及 31,439,864.15 万元；非流动负债分别为 4,945,881.39 万元、9,384,243.92 万元、12,526,590.18 万元及 15,909,127.38 万元；负债总额分别为 21,177,689.77 万元、33,032,307.44 万元、44,772,750.11 万元及 47,348,991.53 万元；公司负债逐年快速增长，主要是因为随着公司业务发展，践行多元化产业发展，各项支出大幅上升所致。同时，为了满足公司发展的资金需求，公司通过银行借款，发行债券等融资渠道，加大融资规模所致。

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的资产负债率为 87.14%、88.76%、87.97%和 88.21%，始终维持在 87%以上。公司负债中，流动负债占比远高于非流动负债，截至报告期内各期末，流动负债占总负债的比重分别为 76.65%、71.59%、72.02%和 66.40%。

表 6-31 公司最近三年及一期负债构成明细

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,544,924.01	5.37%	2,647,985.03	5.91%	2,407,419.11	7.29%	1,509,114.02	7.13%
拆入资金	20,200.00	0.04%	35,000.00	0.08%	25,000.00	0.08%	25,000.00	0.12%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-	1,572.15	0.01%
应付票据	677,574.62	1.43%	689,052.42	1.54%	702,878.09	2.13%	608,479.71	2.87%
应付账款	4,926,285.19	10.40%	7,200,512.20	16.08%	5,227,156.93	15.82%	3,234,812.52	15.27%
预收款项	12,226,266.00	25.82%	11,337,191.74	25.32%	9,570,813.52	28.97%	8,217,522.21	38.80%
应付职工薪酬	25,200.18	0.05%	25,719.57	0.06%	19,731.14	0.06%	14,598.64	0.07%

应交税费	599,135.14	1.27%	860,632.49	1.92%	662,767.63	2.01%	410,408.79	1.94%
应付利息	47,029.38	0.10%	62,744.53	0.14%	15,899.65	0.05%	4,634.90	0.02%
应付股利	235,643.77	0.50%	58,915.69	0.13%	45,672.19	0.14%	30,686.80	0.14%
其他应付款	5,848,465.66	12.35%	5,171,018.82	11.55%	3,655,928.71	11.07%	1,132,146.07	5.35%
一年内到期的非流动负债	4,239,140.20	8.95%	4,107,387.46	9.17%	1,194,796.54	3.62%	912,832.56	4.31%
其他流动负债	50,000.00	0.11%	50,000.00	0.11%	120,000.00	0.36%	130,000.00	0.61%
流动负债合计	31,439,864.15	66.40%	32,246,159.93	72.02%	23,648,063.52	71.59%	16,231,808.37	76.65%
长期借款	12,893,977.16	27.23%	9,857,174.61	22.02%	8,700,695.55	26.34%	4,840,482.18	22.86%
应付债券	2,805,043.55	5.92%	2,496,947.47	5.58%	532,459.43	1.61%		0.00%
长期应付款	101,174.83	0.21%	103,346.96	0.23%	90,293.85	0.27%	79,781.08	0.38%
长期应付职工薪酬	2,499.67	0.01%	-	-	-	-	-	-
专项应付款	593.75	微小	1,645.15	微小	1,051.40	微小	950.85	微小
预计负债	-	-	-	-	70.00	微小	-	-
递延收益	17,119.06	0.04%	17,597.54	0.04%	11,415.32	0.03%	12,223.58	0.06%
递延所得税负债	88,639.36	0.19%	49,798.45	0.11%	48,162.36	0.15%	12,297.70	0.06%
其他非流动负债	80.00	微小	80.00	微小	96.00	微小	146.00	微小
非流动负债合计	15,909,127.38	33.60%	12,526,590.18	27.98%	9,384,243.92	28.41%	4,945,881.39	23.35%
负债合计	47,348,991.53	100.00%	44,772,750.11	100.00%	33,032,307.44	100.00%	21,177,689.77	100.00%

（2）流动负债结构及变动分析

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债在报告期内总计为 15,006,427.38 万元、22,056,114.81 万元、30,464,095.24 万元和 29,785,081.06 万元，占公司总负债的比重为 70.86%、66.77%、68.04%和 62.91%，是公司负债的重要组成部分。

①短期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的短期借款账面余额分别为 1,509,114.02 万元、2,407,419.11 万元、2,647,985.03 万元和 2,544,924.01 万元，分别占负债总额的 7.13%、7.29%、5.91%和 5.37%。主要由质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款构成。报告期内，公司短期规模较为平稳，但负债总额占比则呈下滑态势，截至 2015 年 6 月 30 日，公司短期借款较期初下降 3.89%，主要系公司主营业务中的房地产开发及能源贸易业务，均具有前期垫付资金投入大、经营周期长的特点。作为国内知名的大型企业，绿地集团信用度良好，短期借款主要以保证借款和信用借款为主，并主要用于满足公司日常经营中的资金所需。

表 6-32 截至 2015 年 6 月 30 日公司短期借款明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	期末余额	占比	年末余额	占比
质押借款	105,475.53	4.14%	73,429.70	2.77%
抵押借款	247,110.76	9.71%	380,546.51	14.37%
保证借款	1,215,763.76	47.77%	1,209,800.35	45.69%
信用借款	976,573.96	38.37%	984,208.47	37.17%
合计	2,544,924.01	100.00%	2,647,985.03	100.00%

②应付账款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的应付账款余额分别为 3,234,812.52 万元、5,227,156.93 万元、7,200,512.2 万元和 4,926,285.19 万元，分别占负债总额的 15.27%、15.82%、16.08% 和 10.40%，并主要由账龄在三年以下的应付账款构成。其中主要为应付及预提工程款、应付货款、应付地价款等。2014 年较 2013 年增长 37.75%，主要原因系公司 2014 年房地产业务快速发展，应付及预提工程款上升较快所致。截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付账款规模较 2014 年 12 月 31 日大幅下降，且公司应付账款结构产生一定变化，1 年期以上账龄的应付账款略有上升。2015 年上半年度公司账款下降主要系公司结算部分建筑公司工程款，使得公司 1 年以内（含一年）应付账款规模下降所致。

表 6-33 截至 2015 年 6 月 30 日公司按账龄分类的应付账款明细

金额单位：万元

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,105,380.67	83.34%	6,515,196.43	90.48%
1 至 2 年（含 2 年）	522,885.03	10.61%	408,670.00	5.68%
2 至 3 年（含 3 年）	221,021.30	4.49%	158,698.68	2.20%
3 年以上	76,998.20	1.56%	117,947.08	1.64%
合计	4,926,285.19	100.00%	7,200,512.20	100.00%

表 6-34 截至 2015 年 6 月 30 日公司账龄超过一年的重要应付账款明细

金额单位：万元

项目	期末余额	占应付账款余额总额比例	未偿还或结转的原因
山西陆成煤业有限公司	15,852.67	0.32%	未结算
江苏尚地建筑工程有限公司	17,124.00	0.35%	未结算
上海创宏建设集团有限公司	10,935.65	0.22%	未结算
济南四建（集团）有限责任公司	7,919.11	0.16%	未结算
洪洞县启明工矿物资经销有限公司	7,476.00	0.15%	未结算
合计	59,307.42	1.20%	-

③预收款项

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的预收款项分别为 8,217,522.21 万元、9,570,813.52 万元、11,337,191.74 万元和 12,226,266.00 万元，伴随公司房地产业务的扩张，预收款项逐年增长。预收款项主要核算公司预收房款、预收工程款、预收货款等。近三年一期的快速增长，主要为公司预收房款规模扩大所致，根据中华人民共和国住房和城乡建设部出台的《城市商品房预售管理办法》，目前房屋销售实行预售制，即在房屋尚未竣工交付时便可与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款。近年来随着公司房地产及相关产业板块业务规模的扩大，房地产销售收入的增长导致公司房屋预售收入的增长。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司预收账款规模为 12,226,266.00 万元，占公司负债总额的 25.82%，预收房款仍为预收账款的主要部分，预收账款债权单位主要为公司预售商品房屋的个人购房者，具有较好的回收性和综合回报率。待预售商品房屋竣工验收并交付后，预付账款将确认为营业收入。基于上述原因，报告期内，公司预收账款账龄结构主要由 1 年以内（含 1 年）的预收账款构成。

表 6-35 截至 2015 年 6 月 30 日公司预收款项明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	9,385,864.60	76.77%	9,203,613.57	81.18%
1 年以上	2,840,401.40	23.23%	2,133,578.16	18.82%
合计	2,840,401.40	23.23%	2,133,578.16	18.82%

表 6-36 截至 2015 年 6 月 30 日公司账龄超过 1 年的大额预收款项明细

金额单位：万元

债权单位名称	所欠金额	占预收款项总额比例	未结转原因
河南老街坊-郑州绿地中原之门二期房款	126,039.86	1.11%	项目尚未完工
河南老街坊-郑州绿地中原之门一期房款	33,712.20	0.30%	
吴江置业-吴江太湖城项目房款	31,031.82	0.27%	
合肥置业-芜湖迎江世纪城四号地块	21,746.02	0.19%	
宁波江北-宁波谢家项目 2-1#	12,479.36	0.11%	
合计	225,009.26	1.98%	-

④其他应付款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的其他应付款分别为 1,132,146.07 万元、3,655,928.71 万元、5,171,018.82 万元和 5,848,465.66 万元，主要核算公司应付的押金及保证金、购房意向金、与其他公司往来款（应付合作金等）、关联公司往来款等。

报告期内公司其他应付款增长幅度较大，主要原因是向项目公司合作方借款大幅增加所致。2013 年前，绿地集团房地产开发项目主要以公司独立开发为主。自 2013 年起，绿地集团根据自身战略发展，在综合平衡收益与风险后，大幅增加合作开发项目量，与合作方同比例支付项目前期资金，导致旗下控股项目公司其他应付款中应付其他公司款项大幅增加。

表 6-37 截至 2015 年 6 月 30 日公司按账龄分类的其他应付款明细

金额单位：万元

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内(含 1 年)	3,933,086.85	67.25%	2,160,084.88	41.77%
1 至 2 年(含 2 年)	1,018,948.54	17.42%	2,178,403.94	42.13%
2 至 3 年(含 3 年)	405,735.32	6.94%	649,406.04	12.56%
3 年以上	490,694.95	8.39%	183,123.96	3.54%
合计	5,848,465.66	100.00%	5,171,018.82	100.00%

表 6-38 截至 2015 年 6 月 30 日账龄超过 1 年的大额其他应付款明细

金额单位：万元

债权单位名称	所欠金额	占比	占其他应付账款比	未偿还原因
济南市小清河开发建设投资有限公司	45,650.00	26.25%	0.78%	尚未结算
大庆高新技术产业开发区管理委员会财政局	48,167.48	27.70%	0.82%	
新浙控股股份有限公司	29,796.94	17.14%	0.51%	
贵州新置地物业管理有限公司	27,097.20	15.58%	0.46%	
北京东亚标志投资有限公司	23,160.40	13.32%	0.40%	
合计	173,872.01	100.00%	2.97%	-

⑤一年内到期的非流动负债

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 912,832.56 万元、1,194,796.54 万元、4,107,387.46 万元和 4,239,140.20 万元，主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。公司一年内到期的非流动负债在 2014 年后大幅增加，主要是由于一年内到期的长期借款大幅增加和公司于 2013 年起发行的两年期债券将于 2015 年到期兑付所致。

表 6-39 截至 2015 年 6 月 30 日公司一年内到期的非流动负债明细

金额单位：万元

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	3,948,540.20	93.14%	3,989,775.30	97.14%
一年内到期的应付债券	290,000.00	6.84%	110,000.00	2.68%
一年内到期的长期应付款	600.00	0.01%	7,612.16	0.19%
合计	4,239,140.20	100.00%	4,107,387.46	100.00%

(3) 非流动负债结构及变动分析

公司的非流动负债主要包括长期借款和应付债券，上述负债在报告期内总计为 4,840,482.18 万元、9,233,154.98 万元、12,354,122.08 万元和 15,699,020.71 万元，占公司总负债的比重为 22.86%、27.95%、27.59%和 33.16%，非流动负债规模及占比总体呈现上升趋势，反映出公司在报告期内根据主营业务的经营周期，逐渐调整负债结构。

①长期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的长期借款分别为 4,840,482.18 万元、8,700,695.55 万元、9,857,174.61 万元和 12,893,977.16 万元，主要由抵押借款和保证借款构成。2015 上半年度公司的长期借款余额较 2014 年末继续小幅提升，主要是公司为满足正常经营发展需求融资所致，增加了银行贷款规模。公司长期借款规模较大，主要系公司从事房地产开发及能源贸易，均具有经营周期较长、前期投入较大的特点。截止 2015 年 6 月 30 日，公司长期借款主要由抵押借款构成，主要系房地产行业，企业向银行进行项目贷款，均采用抵押在建房地产项目作为质押物。

表 6-40 截至 2015 年 6 月 30 日公司长期借款明细

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
质押借款	1,068,425.00	324,337.84
抵押借款	8,484,292.08	7,108,642.99
保证借款	2,612,935.09	1,813,036.07
信用借款	728,325.00	611,157.71
合计	8,484,292.08	7,108,642.99

②应付债券

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司的应付债券分别为 0 万元、532,459.43 万元、249,6947.47 万元和 2,805,043.55 万元。近年来公司逐渐扩大融资渠道，除采用银行等间接融资渠道外，依托公司自身良好的资本市场认可度和坚实的经营业务基础，通过发行各类债务融资工具，包括企业债券、短期融资券、境外人民币债券、境外外币债券等进行直接融资。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应付债券明细如下：

表 6-41 截至 2015 年 6 月 30 日公司应付债券明细

金额单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
------	------	------	------	------

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
格隆希玛国际有限公司票据（Notes Issuance）	2014-03-10	6 年	157,693.59	160,496.94
绿地香港公司美元债券（Bonds）	2013-10-18	3 年	428,121.87	428,044.44
绿地香港 15 亿人民币债券	2014-01-23	4 年	149,046.60	143,641.07
绿地香港 5 亿美元债券	2014-08-07	3 年	303,593.55	308,548.54
云峰集团 2014 年第一期私募债券	2014-05-29	3 年	60,000.00	60,000.00
云峰集团 2014 年第二期私募债券	2014-06-26	3 年	100,000.00	100,000.00
云峰集团 2014 年第三期私募债券	2014-08-08	3 年	100,000.00	100,000.00
海外投资 GRNL GLB B1907	2014-07-04	5 年	100,000.00	100,000.00
海外投资 GRNL GLB B2407	2014-07-04	10 年	242,137.42	241,907.61
海外投资 GRNL GLB N1710	2014-10-20	3 年	362,881.35	362,305.54
2014 年绿地控股集团有限公司公司债券	2014-05-23	6 年	302,091.44	302,759.23
绿地控股集团有限公司 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具	2014-12-18	2 年	197,990.00	198,234.98
绿地控股集团有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具	2015-02-11	2 年	99,700.00	99,705.19

3、现金流量分析

表 6-42 公司近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	12,424,098.50	37,158,501.55	38,109,124.30	29,574,700.99
经营活动现金流出小计	15,218,956.35	42,456,938.05	41,624,177.04	29,273,343.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,794,857.85	-5,298,436.51	-3,515,052.74	301,357.33
投资活动现金流入小计	318,331.44	1,743,224.43	355,868.67	137,448.22
投资活动现金流出小计	1,017,935.21	1,965,970.74	829,229.20	488,475.96
投资活动产生的现金流量净额	-699,603.77	-222,746.31	-473,360.53	-351,027.73
筹资活动现金流入小计	7,676,138.51	13,691,736.21	10,453,926.39	5,228,924.85
筹资活动现金流出小计	4,588,340.67	7,527,745.35	6,125,767.10	4,533,248.79
筹资活动产生的现金流量净额	3,087,797.84	6,163,990.86	4,328,159.28	695,676.05
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	673.81	-2,772.16	-4.53
现金及现金等价物净增加额	-406,663.78	643,481.86	336,973.86	646,001.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,087,883.87	2,444,402.01	2,107,428.15	1,461,427.03
期末现金及现金等价物余额	2,681,220.09	3,087,883.87	2,444,402.01	2,107,428.15

报告期内，绿地集团合并范围内货币资金逐期递增，现金及现金等价物净增

加额分别为 646,001.12 万元、336,973.86 万元、643,481.86 万元和-406,663.78 万元，这主要是因为绿地集团为了配合旗下各项业务板块的快速发展，扩大了融资规模。

（1）经营活动产生的现金流量

经营活动方面，2012 年公司经营活动产生的现金流量净额为净流入状态，但流入规模较小，为 301,357.33 万元；2013 年度、2014 年度、2015 年上半年度，随着公司迈向全球化经营的步伐明显加快，众多新增房地产项目在报告期内的陆续开工、公司经营范围转向多元化，基建项目、商品销售、金融投资等业务规模的稳步扩张，公司经营活动产生的现金流量净额主要呈现出净流出状态，分别为 -3,515,052.74 万元、-5,298,436.51 万元和-2,794,857.85 万元。

2013 年、2014 年、2015 年上半年公司经营性活动产生的现金流量净额由正转负，主要系公司进一步推进“大基建”、“大消费”、“大金融”等多核经营模式，加大对重要板块的投入资金规模所致。同时，由于 2013 年—2015 年上半年度，房地产市场的阶段性回暖也促使了公司加快拿地速度及加大对房地产施工项目的投入。2014 年，绿地集团销售面积实现 2,115 万平方米，全国排名第一⁵。2014 年全年公司新增土地储备 71 幅，土地面积 1,011.27 万平方米，土地款总额 457 亿元，可建建筑面积 2079 万平方米。随着公司所开发项目的陆续建设并对外销售，公司经营活动产生的现金流状况将会进一步改善。2015 年 1 月—6 月，公司新增土地储备 27 幅，权益土地面积 2,401 亩，土地款总额 175.6 亿元，可建建筑面积 364 万平方米。

（2）投资活动产生的现金流量

投资活动方面，公司近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额规模较小，且均处于净流出状态，分别为-351,027.73 万元、-473,360.53 万元、-222,746.31 万元和-699,603.77 万元。上述变化主要系公司增加了包括：FOREVER RICH ENTERPRISES LIMITED、佛山市彩管置业有限公司等合营、联营公司的股权投资，及公司子公司云峰集团在能源行业投入较大所致。公司最近三年及一

⁵注：数据来源为绿地集团自身统计，并已通过新闻公告。

期，公司投资活动现金流入分别为 137,448.22 万元、355,868.67 万元、1,743,224.43 万元和 318,331.44 万元，呈持续上升态势，且涨幅较为明显。其中 2014 年，公司投资活动现金流入为 1,743,224.43 万元，较 2013 年涨幅接近 390%，主要系公司 2014 年收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金明显增量。上述流入资金规模激增主要是由于公司购买理财产品和支付委托贷款的金额增加造成所致。

公司最近三年及一期，公司投资活动现金流出分别为 488,475.96 万元、829,229.2 万元、1,965,970.74 万元和 1,017,935.21 万元。其中 2014 年，公司投资活动现金流出为 1,965,970.74 元，较 2013 年涨幅接近 140%，主要来源由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金快速上升。2015 年上半年，公司投资活动现金流出规模继续保持在在高水平，主要系公司新增和新设合营、联营企业，且主要为房地产及其相关产业的企业。

（3）筹资活动产生的现金流

筹资活动方面，公司近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量均为净流入且逐年增长，近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 695,676.05 万元、4,328,159.28 万元、6,163,990.86 万元和 3,087,797.84 万元。2013 年和 2014 年较上一年同期分别增长 522.15%和 42.42%。上述变化主要系为满足公司业务扩张的需求，公司扩大了对外融资规模，通过直接和间接融资方式扩充了公司的债务资本规模。

公司近三年及一期筹资活动现金流入小计分别为 5,228,924.85 万元、10,453,926.39 万元、13,691,736.21 万元和 7,676,138.51 万元。2014 年公司筹资活动现金流入保持大幅上升的主要原因系公司吸收投资收到的现金和发行债券收到的现金增幅显著。近年来，公司扩大了对外融资规模，通过直接和间接融资方式扩充了公司的债务资本规模。总体而言，在间接融资方面，公司与合作银行一直保持着较好的业务关系，能够持续稳定地获得银行的贷款来满足经营、投资需求；在直接融资方面，公司积极开展企业债券、短期融资券、非公开定向债务融资工具、境外人民币债券和境外外币债券等业务。在 2015 年，公司母公司绿地控股完成整体上市后，公司计划依托绿地控股向股权类融资市场延展其融资渠

道，丰富公司原有主要依托债务融资获取外部资金的渠道。综合看来公司远期的融资能力将继续向好。

公司近三年及一期筹资活动现金流出小计分别为 4,533,248.79 万元、6,125,767.1 万元，7,527,745.35 万元和 4,588,340.67 万元。2014 年和 2015 年上半年公司筹资活动现金流出进一步放量，主要系偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金有一定小幅增加。

4、偿债能力分析

表 6-43 公司近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项 目		2015 年 6 月 30 日	2014 年	2013 年	2012 年
流动资产合计		48,155,152.25	46,007,504.40	33,462,903.03	21,081,865.37
非流动资产合计		5,521,491.63	4,888,361.75	3,753,186.01	3,219,926.17
资产总计		53,676,643.88	50,895,866.15	37,216,089.04	24,301,791.54
流动负债合计		31,439,864.15	32,246,159.93	23,648,063.52	16,231,808.37
非流动负债合计		15,909,127.38	12,526,590.18	9,384,243.92	4,945,881.39
预收款项		12,226,266.00	11,337,191.74	9,570,813.52	8,217,522.21
负债合计		47,348,991.53	44,772,750.11	33,032,307.44	21,177,689.77
所有者权益合计		6,327,652.35	6,123,116.04	4,183,781.60	3,124,101.77
短期偿债指标	流动比率	1.53	1.43	1.42	1.30
	速动比率	0.44	0.38	0.36	0.34
长期偿债指标	资产负债率	88.21%	87.97%	88.76%	87.14%
	扣除预收款项后的资产负债率*	84.73%	84.52%	84.87%	80.58%

注：扣除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/（总资产-预收款项）

截至 2015 年 6 月 30 日，公司的资产总计为 53,676,643.88 万元，所有者权益合计达 6,327,652.35 万元，较期初维持稳定增长态势。公司资产以流动资产为主，2015 年 6 月 30 日，公司流动资产合计 48,155,152.25 万元，占总资产的 89.71%，同时具有较大规模的库存现金储备，体现了公司资产的较好的流动性。相比之下，公司流动负债占负债合计的比重较低，截至 2015 年末为 66.40%，其中收益性负债预收款项占公司流动负债的 38.89%，是公司流动负债的主要组成部分。尽管由于公司在 2015 年上半年，增加了包括长期借款的规模，公司资产负债率有所上升。但总体而言，公司合理的资产及负债结构，良好的企业信用和理想的市场

销售情况，可以确保公司应面对各项债务的到期偿付。综上所述，公司偿债压力可控，偿付压力较小。

短期偿债能力方面，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 6 月 30 日，公司的流动比率分别为 1.30、1.42、1.43 和 1.53，速动比率分别为 0.34、0.36、0.38 和 0.44，在报告期内上述短期偿债能力指标均呈现逐步上升的趋势，且总体保持在较为合理的水平。尽管，公司速动比率表现一般，但考虑到公司流动负债中预收款项主要是购房者预先支付的用于购买存货中的房地产开发项目的款项，公司实际短期偿债能力优于上述指标所示。

长期偿债能力方面，2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 6 月 30 日，公司资产负债率分别为 87.14%、88.76%、87.97%和 88.21%，始终处于较高水平，这与公司旗下主要两大板块（房地产、能源及贸易等）行业特性有关，房地产行业前期投入较大、投入产出期较长，导致公司必须充分利用财务杠杆效应才能保障一个比较快速的发展；能源及贸易行业同样对负债经营依赖程度较高，考虑公司负债中预收款项主要为预售房款，且该等负债待开发物业交付业主后转入当期营业收入，剔除预收款项后的近三年一期负债率分别为 80.58%、84.87%、84.52% 和 84.73%，公司实际长期偿债能力优于上述指标所示。虽然现阶段公司资产负债率处于较高水平，但公司良好的销售能力和稳健的有息债务结构为公司债务的偿还提供了较强保障。

有息债务结构方面，截至 2014 年底，公司的有息债务合计 19,194,494.56 万元，占负债总额的 42.87%，主要用于支持公司房地产项目的开发，其中长期借款合计 9,857,174.61 万元，占有息债务总额的 51.35%，较 2012 年和 2013 年有显著下降，主要系公司增加了债务融资工具的利用，资本市场直接融资力度显著增强。截至 2015 年 6 月 30 日，公司有息负债规模进一步扩大，主要系公司发行发行定向债务融资工具及扩大长期借款所致，以满足公司经营规模的扩大。从有息债务规模来看，报告期内公司直接融资比率持续增加，主要系 2015 年起，我国货币市场资金面宽松，公司通过直接融资方式，发行短期定向融资工具，以置换短期银行借款，降低负债成本和抵质押资产规模所致。鉴于公司房地产项目的开发周期基本在 1 到 3 年左右，且开发模式为滚动开发，公司有息债务的期限结构

与公司的房地产业务周期匹配程度较高，很大程度上缓解了公司的偿债压力。

表 6-44 公司近三年及一期有息债务结构

金额单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,544,924.01	11.28%	2,647,985.03	13.80%	2,407,419.11	18.55%	1,509,114.02	20.35%
拆入资金	20,200.00	0.09%	35,000.00	0.18%	25,000.00	0.19%	25,000.00	0.34%
一年内到期的非流动负债	4,239,140.20	18.80%	4,107,387.46	21.40%	1,194,796.54	9.20%	912,832.56	12.31%
其他流动负债	50,000.00	0.22%	50,000.00	0.26%	120,000.00	0.92%	130,000.00	1.75%
长期借款	12,893,977.16	57.17%	9,857,174.61	51.35%	8,700,695.55	67.03%	4,840,482.18	65.26%
应付债券	2,805,043.55	12.44%	2,496,947.47	13.01%	532,459.43	4.10%	-	-
有息负债合计	22,553,284.92	100.00%	19,194,494.56	100.00%	12,980,370.63	100.00%	7,417,428.76	100.00%

5、资产周转能力分析

公司最近三年及一期末资产周转能力指标如下：

表 6-45 公司最近三年资产周转能力指标

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	18.31	32.00	34.23
存货周转率（次/年）	0.78	1.10	1.12
流动资产周转率	0.66	0.92	0.94
固定资产周转率	31.49	39.87	37.34
总资产周转率	0.59	0.82	0.82

注：上述各指标的具体计算公式如下：

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

3、流动资产周转率=营业收入/流动资产合计平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

4、固定资产周转率=营业收入/固定资产平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

5、总资产周转率=营业总收入/平均资产总计余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

公司 2012 年、2013 年和 2014 年，应收账款周转率分别为 34.23、32.00 和 18.31，受房地产行业的影响和公司采用分期付款向大客户售房策略的影响，公

司应收账款额有所增加，应收账款周转效率受到一定影响。

公司 2012 年、2013 年和 2014 年，存货周转率分别为 1.12、1.10 和 0.78，公司存货周转能力的变化，主要系目前国内房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升，公司为把握目前国内房地产市场政策调控放宽的良好机遇，加快土地吸纳速度，提高房地产、基建项目导致的存货规模扩大。同时，受房地产行业的整体环境偏弱，公司去化率水平未得到大幅改善所致。

公司 2012 年、2013 年和 2014 年，流动资产周转率分别为 0.94、0.92 和 0.66，固定资产周转率分别为 37.34、39.87 和 31.49，总资产周转率分别为 0.82、0.82 和 0.59，公司资产周转率的变化，主要是公司为把握目前国内房地产市场政策调控机遇，加快项目储备，导致资产规模的增长速度快于营业收入的增长速度。

综上所述，系公司扩大经营规模，践行多元化经营等原因，公司各项周转率指标有所下滑，但考虑到绿地集团是中国房地产行业名列前茅的大型房地产企业，在市场中有良好的口碑，绿地集团开发的项目销售情况良好，随着收入的逐步确认，存货周转率和总资产周转率将回到正常水平。

6、盈利能力分析

公司最近三年及一期盈利能力指标如下：

表 6-46 公司最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	8,612,346.07	26,195,509.65	25,218,185.62	19,856,151.23
营业收入	8,598,655.54	26,168,169.77	25,202,452.84	19,841,930.97
主营业务收入	8,500,586.55	26,006,825.79	25,030,614.63	19,760,548.71
营业总成本	8,358,210.32	25,309,197.43	24,243,108.13	18,950,365.98
营业成本	7,403,301.28	22,842,885.66	22,276,956.66	17,468,887.52
主营业务成本	7,367,171.75	22,731,146.44	22,183,646.52	17,411,168.34
营业毛利润	1,195,354.27	3,325,284.11	2,925,496.18	2,373,043.45
投资收益	134,857.06	19,203.69	56,693.56	48,569.22
销售费用	220,621.55	490,649.78	337,116.57	267,219.41
管理费用	255,155.11	483,861.08	357,278.04	315,760.24
财务费用	104,341.93	262,269.48	269,659.10	207,412.50

期间费用合计	580,118.59	1,236,780.34	964,053.71	790,392.15
营业利润	525,032.14	918,640.97	1,035,112.66	954,477.48
营业外收入	26,749.61	50,617.85	189,047.84	61,633.08
营业外支出	12,710.11	42,160.00	29,692.51	30,207.79
利润总额	539,071.64	927,098.82	1,194,467.98	985,902.77
净利润	393,528.68	540,058.48	822,042.32	672,670.62
净资产收益率	6.22%	8.82%	19.65%	21.53%
总资产收益率	0.73%	1.06%	2.21%	2.77%
毛利率	13.90%	12.71%	11.61%	11.96%
净利率	4.58%	2.06%	3.26%	3.39%
期间费用率	6.75%	4.73%	3.83%	3.98%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、营业毛利润=营业收入-营业支出
- 2、净资产收益率=净利润/所有者权益合计
- 3、总资产收益率=净利润/资产总计
- 4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%
- 5、净利率=净利润/营业收入*100%
- 6、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入*100%

公司于 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，分别实现营业收入 19,841,930.97 万元、25,202,452.84 万元、26,168,169.77 万元和 8,598,655.54 万元；分别实现净利润 672,670.62 万元、822,042.32 万元、540,058.48 万元 393,528.68 万元。尽管 2014 年，公司主营业务毛利润较去年同期有所增加，但受制于期间费用及营业外支出的增加及营业外收入的减少，2014 年公司实现的净利润较 2013 年有所下降。其中，期间费用中销售费用增加主要系公司增加广告宣传费用所致，管理费用增加主要系公司增加员工数量导致的职工薪酬支出增加。营业外收入减少主要系公司长期股权投资收益和非流动资产处置利得减少所致。2015 年上半年度，公司实现营业收入 8,598,655.54 万元，营业成本 7,403,301.28 万元，较 2014 年度营业收入和营业成本的差距较大，系公司房地产业务经营收入和支出主要在年末进行统一结算所致。

（1）营业收入分析

公司最近三年及一期营业收入构成情况如下：

表 6-47 公司最近三年及一期营业收入构成

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	3,653,214.96	42.49%	11,217,680.15	42.87%
建筑及相关产业	1,181,884.71	13.74%	2,501,897.75	9.56%
商品销售及相关产业	161,850.49	1.88%	3,001,839.29	11.47%
能源及相关产业	3,006,785.33	34.97%	10,220,654.58	39.06%
汽车及相关产业	379,201.42	4.41%	706,274.38	2.70%
物业及相关产业	10,616.74	0.12%	55,725.89	0.21%
酒店及相关产业	58,419.82	0.68%	148,358.45	0.57%
其他收入	146,682.08	1.71%	449,461.94	1.72%
减：主营业务收入内部抵消数*	-	-	2,133,722.65	8.15%
营业收入小计	8,598,655.54	100.00%	26,168,169.77	100.00%

（续表）

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	9,230,621.90	36.63%	6,519,391.24	32.86%
建筑及相关产业	2,075,472.45	8.24%	1,922,342.49	9.69%
商品销售及相关产业	3,321,969.43	13.18%	3,176,836.30	16.01%
能源及相关产业	11,224,594.50	44.54%	8,051,199.68	40.58%
汽车及相关产业	592,513.58	2.35%	517,292.22	2.61%
物业及相关产业	79,900.00	0.32%	57,499.19	0.29%
酒店及相关产业	100,220.30	0.40%	78,024.96	0.39%
其他收入	406,415.75	1.61%	274,277.59	1.38%
减：主营业务收入内部抵消数*	1,829,255.06	7.26%	754,932.71	3.80%
营业收入小计	25,202,452.85	100.00%	19,841,930.96	100.00%

注：2015 年上半年度，公司营业收入为扣除内部抵消数后所得值，主要系公司仅对一整年度经审计的营业收入进行全球范围的公司内部抵消数统计。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1—6 月，公司分别实现营业收入 19,841,930.96 万元、25,202,452.85 万元、26,168,169.78 万元和 8,598,655.54 万元。房地产及相关产业以及能源及相关产业作为公司最主要的业务，其中房地产及相关产业的营业收入在 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1—6 月规模为 6,519,391.24 万元、9,230,621.90 万元、11,217,680.15 和 3,653,214.96 万元，2012 年—2014 年内呈规模持续上升阶段。截至 2015 年 6 月 30 日，公司房地产业务收入规模为 3,653,214.96 万元，主要系公司房地产业务收入一般与年末进行统一

结算所致。报告期内，公司房地产及相关业务收入分别占营业收入的 32.86%、36.63%、42.87%、42.49%，是公司主要的营业收入来源。能源及相关产业的营业收入在 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1—6 月规模为 8,051,199.68 万元、11,224,594.50 万元、10,220,654.58 万元和 3,006,785.33 万元，2012 年—2014 年内呈现平稳波动。报告期内，能源及相关产业收入分别占营业收入的 40.58%、44.54%、39.06%和 34.97%。公司其他收入包括绿化业务和租赁业务等。综上，房地产及相关产业和能源及相关产业为公司主要的业务收入来源。

（2）营业成本分析

公司最近三年及一期营业成本构成情况如下：

表 6-48 公司最近三年及一期营业成本构成

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	2,721,828.01	36.77%	8,435,325.04	36.93%
建筑及相关产业	1,092,204.63	14.75%	2,353,764.25	10.30%
商品销售及相关产业	137,816.16	1.86%	2,993,806.48	13.11%
能源及相关产业	2,961,236.87	40.00%	10,106,528.66	44.24%
汽车及相关产业	358,430.00	4.84%	676,000.95	2.96%
物业及相关产业	8,430.65	0.11%	31,833.49	0.14%
酒店及相关产业	9,647.60	0.13%	38,548.78	0.17%
其他成本	113,707.36	1.54%	320,333.41	1.40%
减：主营业务成本内部抵消数*	-	-	2,113,255.39	9.25%
营业成本小计	7,403,301.28	100.00%	22,842,885.67	100.00%

（续表）

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产及相关产业	6,782,517.46	30.45%	4,610,070.50	26.39%
建筑及相关产业	1,949,341.89	8.75%	1,779,879.34	10.19%
商品销售及相关产业	3,314,823.50	14.88%	3,166,079.09	18.12%
能源及相关产业	11,109,363.77	49.87%	7,938,355.46	45.44%
汽车及相关产业	564,385.05	2.53%	489,709.28	2.80%
物业及相关产业	52,065.02	0.23%	39,696.69	0.23%

酒店及相关产业	18,302.98	0.08%	17,892.58	0.10%
其他成本	266,558.76	1.20%	179,137.29	1.03%
减：主营业务成本内部抵消数*	1,780,401.77	7.99%	751,932.71	4.30%
营业成本小计	22,276,956.66	100.00%	17,468,887.52	100.00%

注：2015 年上半年度，公司营业成本为扣除内部抵消数后所得值，主要系公司仅对一整年度经审计的营业收入进行全球范围的内部抵消数统计。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月，公司分别产生营业成本 17,468,887.52 万元、22,276,956.66 万元、22,842,885.67 万元和 7,403,301.28 万元。与房地产及相关产业以及能源及相关产业构成公司最主要的营业收入相对应，房地产及相关产业以及能源及相关产业同时也是公司营业成本的主要组成部分，其中房地产及相关产业的营业成本在 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1—6 月达到 4,610,070.50 万元、6,782,517.46 万元、8,435,325.04 万元和 2,721,828.01 万元，分别占营业成本的 26.39%、30.45%、36.93%和 36.77%，能源及相关产业的营业成本在 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1—6 月达到 7,938,355.46 万元、11,109,363.77 万元、10,106,528.66 万元和 2,961,236.87 万元，分别占营业成本的 45.44%、49.87%、44.24%和 40.00%。较公司营业收入构成占比，公司能源及相关产业在营业成本中占比较高。

（3）营业毛利、营业毛利率水平分析

公司最近三年及一期营业毛利情况如下：

表 6-49 公司最近三年毛利构成情况

金额单位：万元

项目	2015 年上半年度			2014 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
房地产及相关产业	931,386.95	25.49%	77.92%	2,782,355.11	24.80%	83.67%
建筑及相关产业	89,680.08	7.59%	7.50%	148,133.50	5.92%	4.45%
商品销售及相关产业	24,034.33	14.85%	2.01%	8,032.81	0.27%	0.24%
能源及相关产业	45,548.46	1.51%	3.81%	114,125.92	1.12%	3.43%
汽车及相关产业	20,771.42	5.48%	1.74%	30,273.43	4.29%	0.91%
物业及相关产业	2,186.09	20.59%	0.18%	23,892.40	42.87%	0.72%
酒店及相关产业	48,772.22	83.49%	4.08%	109,809.67	74.02%	3.30%

其他产业	32,974.72	22.48%	2.76%	129,128.54	28.73%	3.88%
营业毛利润	1,195,354.27	13.90%	100.00%	3,325,284.12	12.71%	100.00%
综合毛利率	-	24.95%	-	-	24.96%	-

（续表）

项目	2013 年度			2012 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
房地产及相关产业	2,448,104.44	26.52%	83.68%	1,909,320.74	29.29%	80.46%
建筑及相关产业	126,130.56	6.08%	4.31%	142,463.15	7.41%	6.00%
商品销售及相关产业	7,145.93	0.22%	0.24%	10,757.21	0.34%	0.45%
能源及相关产业	115,230.73	1.03%	3.94%	112,844.22	1.40%	4.76%
汽车及相关产业	28,128.53	4.75%	0.96%	27,582.94	5.33%	1.16%
物业及相关产业	27,834.98	34.84%	0.95%	17,802.50	30.96%	0.75%
酒店及相关产业	81,917.32	81.74%	2.80%	60,132.38	77.07%	2.53%
其他产业	139,856.99	34.41%	4.78%	95,140.30	34.69%	4.01%
营业毛利润	2,925,496.18	11.61%	100.00%	2,373,043.45	11.96%	100.00%
综合毛利率	-	26.81%	-	-	27.71%	-

其中：各明细毛利率=（各明细营业收入-各明细营业支出）/各明细营业收入

毛利占比=各明细毛利金额/毛利润金额

综合毛利率=Σ（各明细毛利率*毛利占比）

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年上半年，公司实现的营业毛利润分别为 2,373,043.45 万元、2,925,496.18 万元、3,325,284.12 万元和 1,195,354.27 万元。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年上半年，房地产及相关产业对毛利润的贡献比例分别为 80.46%、83.68%、83.67%和 77.92%，在报告期内始终处于公司各项业务板块毛利润贡献比例的最高值，能源及相关产业对营业毛利润贡献的比例为 4.76%、3.94%、3.43%和 3.81%，主要呈下行态势。能源及相关产业的收入占营业收入的比重虽然比较高，但是对营业毛利润的贡献却比较低，反映该部分业务整体盈利能力偏弱。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年上半年，公司的营业毛利率分别为 11.96%、11.61%、12.71%和 13.90%，较综合毛利率水平较低，主要原因是公司能源及相关贸易产业的占主营业务的比率较高，对毛利率影响较大，但该板块的毛利率较其它主营业务而言相对较低。2014 年，随着公司能源及相关贸易产业的销售收入下降，其他高毛利业务的收入占比提高，公司综合毛利率出现一定回

升。报告期内，公司毛利率水平比较高的业务包括酒店及相关产业和物业及相关产业。目前，公司已着手加强对投资性房地产的投入并设立物业管理基金，强加对各毛利率水平较高的产业投资，预期公司长期毛利率水平将得到提升。同时，公司对产业结构同步进行调整，主要调整方向为缩减能源板块业务。未来，公司能源业务板块将通过清理冗余的固定资产，并向清洁能源的提供商和服务商过度。

（4）期间费用水平分析

公司最近三年及一期期间费用情况如下：

表 6-50 公司最近三年及一期期间费用

金额单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	220,621.55	38.03%	490,649.78	39.67%	337,116.57	34.97%	267,219.41	33.81%
管理费用	255,155.11	43.98%	483,861.08	39.12%	357,278.04	37.06%	315,760.24	39.95%
财务费用	104,341.93	17.99%	262,269.48	21.21%	269,659.10	27.97%	207,412.50	26.24%
合计	580,118.59	100.00%	1,236,780.34	100.00%	964,053.71	100.00%	790,392.15	100.00%
期间费用率	6.75%		4.73%		3.83%		3.98%	

其中：期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月的期间费用分别为 790,392.15 万元、964,053.71 万元、1,236,780.34 万元和 580,118.59 万元，期间费用率分别为 3.98%、3.83%、4.73%和 6.75%。2014 年期间费用占营业收入的比率明显上升且相较于 2013 年增长幅度较大，主要是因为 2014 年销售费用和管理费用都发生了较大的增长，其中 2014 年销售费用和管理费用相较于 2013 年分别增加了 45.54%和 35.43%。2015 年上半年度，公司管理费用占比有所增加，主要系公司职工薪酬较 2014 年同期增加 21.05%所致。从期间费用的构成看，销售费用和管理费用占比相对较大，其中近三年销售费用的增长最为明显。为了应对经济周期的影响，保持收入的稳定增长，公司增加了广告费和宣传费的相关投入，从而使得销售费用明显增加。管理费用中工资支出占比较大，每年工资支出约占管理费用的 40%左右。财务费用占比相对较低的主要原因是因为公司利息资本化，将房地产开发业务产生的主要资金成本计入存货等资产科目。

（5）投资收益

公司最近三年及一期投资收益情况如下：

表 6-51 公司最近三年及一期的投资收益明细

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	78.52	5,116.27	43,445.99	5,995.31
权益法核算的长期股权投资收益	-3,564.18	867.83	19,253.12	50,138.35
处置长期股权投资产生的投资收益	117,073.47	2,380.58	662.26	1,753.78
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	6,364.90	237.83	783.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	28.74	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	5,211.36	-	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,010.83	181.50	171.50	18.35
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	650.30	3,869.43	196.68
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,616.50	2,635.97	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	7,004.88	7,828.42	-	-184.21
长期投资公允价值高于账面价值形成的其他非流动资产摊销	-	-9,295.38	-8,986.86	-10,169.55
处置持有至到期投资取得的投资收益	74.67	-	-	-
其他	4,322.27	2,473.30	-1,959.70	36.64
合计	134,857.06	19,203.69	56,693.56	48,569.22

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年上半年度的投资收益分别为 48,569.22 万元、56,693.56 万元、19,203.69 万元和 134,857.06 万元。2014 年投资收益比 2013 年、2012 年均显著减少。公司投资收益主要包括处置长期股权投资产生的投资收益、处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益、处置可供出售金融资产取得的投资收益等。2015 年上半年度，公司投资收益较 2014 年上升 588.45%，主要系公司处置部分项目公司股权，并取得较大规模的投资收益所致。

（6）营业外收入、营业外支出

①营业外收入

公司最近三年及一期营业外收入情况如下：

表 6-52 公司最近三年及一期的营业外收入情况

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置利得合计	3,245.31	6,216.34	19,278.99	6,266.16
其中：固定资产处置利得	3.19	6,216.34	431.10	403.65
无形资产处置利得	3,242.13	-	-	5,860.62
其他	-	-	18,847.89	1.90
债务重组利得	-	-	1,352.46	-
非货币性资产交换利得	-	-	-	-
接受捐赠	-	0.10	-	22.93
政府补助	9,756.36	30,390.06	37,802.11	42,202.19
盘盈利得	-	0.64	2.56	3.41
违约赔偿	-	5,574.36	3,678.19	1,402.74
非同一控制下企业合并成本与其公允价值份额的差异	-	-	114,614.36	507.75
动迁补偿收入	-	4,046.63	6,964.11	7,785.61
不需支付的应付款项转入	-	264.95	1,808.48	1,811.21
其他利得	13,747.93	4,124.76	3,546.59	1,631.07
合计	26,749.61	50,617.85	189,047.84	61,633.08

表 6-53 公司最近三年及一期政府补助明细

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
税收返还	-	1,843.72	3,708.66	14,662.82
财政扶持资金	6,018.02	16,464.13	18,995.65	16,456.56
财政奖励	96.81	-	-	-
财政退税	2,406.68	-	-	-
节能补助	-	644.70	252.21	525.59
政府奖励	-	10,411.59	12,054.50	4,722.64
纳税奖励	-	-	-	81.02
政府补贴	-	-	-	1,352.86
街道补助	4.00	401.49	162.34	75.52
政府扶持金	5.00	-	-	-
土地补偿款	-	-	1,235.76	4,325.16
专项补贴	1,225.85	624.43	1,392.99	-
合计	9,756.36	30,390.06	37,802.11	42,202.19

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月的营业外收入分别为 61,633.08

万元、189,047.84 万元、50,617.85 万元和 26,749.61 万元。2013 年度公司取得的营业外收入明显高于 2012 年及 2014 年，是因为 2013 年公司在非同一控制下企业合并绿地香港的成本与其公允价值份额的差异项下有较高金额计入当期非经常性损益。

②营业外支出

公司最近三年及一期营业外支出情况如下：

表 6-54 公司最近三年及一期营业外支出情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损失合计	29.51	382.36	629.43	3,495.06
其中：固定资产处置损失	28.44	382.36	628.41	3,495.06
无形资产处置损失	1.07	-	0.14	-
其他	-	-	0.89	-
债务重组损失	-	3.80	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-	-
对外捐赠	2,016.30	2,806.62	2,828.43	2,789.59
盘亏损失	-	222.67	228.47	0.01
资产报废、毁损损失	-	48.41	1.37	13.21
罚款支出	-	-	1,243.35	871.30
预计未决诉讼损失	-	-	70.00	-
赔偿金、违约金及罚款支出	-	27,285.21	21,558.80	21,238.39
滞纳金	-	5,339.64	1,707.03	154.50
防洪基金等	-	17.20	12.77	1.09
其他支出	10,664.30	4,366.39	1,412.87	1,644.64
动迁支出	-	1,687.69	-	-
合计	12,710.11	42,160.00	29,692.51	30,207.79

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月的营业外支出分别为 30,207.79 万元、29,692.51 万元、42,160.00 万元和 12,710.11 万元。报告期内，公司营业外支出总体平稳，但公司于 2014 年因赔偿金、违约金及罚款支出、滞纳金等支出的增加而导致营业外支出规模增加。

（7）营业利润、利润总额及净利润

公司最近三年及一期获得利润情况如下：

表 6-55 公司最近三年及一期获得利润情况

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业利润	525,032.14	918,640.97	1,035,112.66	954,477.48
利润总额	539,071.64	927,098.82	1,194,467.98	985,902.77
净利润	393,528.68	540,058.48	822,042.32	672,670.62

公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月的净利润分别为 672,670.62 万元、822,042.32 万元、540,058.48 万元和 393,528.68 万元。公司 2014 年获取利润的指标均有所下滑，通过前述分析公司 2012 年至 2014 年期间毛利润保持着稳步的增长，但因销售费用、管理费用的增加而直接带来的期间费用的逐年快速增加，导致企业获取营业利润能力在 2014 年减弱，同时伴随着 2014 年营业外收入的减少、营业外支出的增加，导致利润总额及净利润进一步下滑。

（二）母公司财务报表口径

1、资产负债构成分析

（1）资产构成分析

表 6-56 母公司最近三年及一期资产构成

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	717,156.31	2.85%	1,001,786.79	4.42%	668,016.61	3.98%	462,256.92	4.05%
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	-	-	-	-	1,158.39	0.01%	1,411.46	0.01%
预付款项	20,288.41	0.08%	20,288.41	0.09%	28,617.71	0.17%	28,718.19	0.25%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	1,752,730.89	6.96%	1,393,787.73	6.16%	1,188,823.57	7.09%	734,394.45	6.43%
其他应收款	17,433,593.55	69.28%	14,756,480.23	65.17%	10,125,103.04	60.40%	5,815,565.89	50.90%
存货	97,895.08	0.39%	28,586.25	0.13%	42,927.74	0.26%	43,340.38	0.38%

划分为持有待售的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	214.74	微小	197.82	微小	-	-	-	-
流动资产合计	20,021,878.97	79.56%	17,201,127.23	75.97%	12,054,647.06	71.90%	7,085,687.29	62.02%
可供出售金融资产	57,559.16	0.23%	57,559.16	0.25%	64,239.68	0.38%	56,946.15	0.50%
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	5,049,336.79	20.06%	5,346,292.04	23.61%	4,625,292.26	27.59%	4,262,327.80	37.31%
投资性房地产	20,374.47	0.08%	20,420.86	0.09%	4,604.69	0.03%	4,697.46	0.04%
固定资产	3,730.89	0.01%	3,750.20	0.02%	3,907.67	0.02%	4,292.28	0.04%
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	103.89	微小	123.00	微小	65.19	微小	36.22	微小
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	12,419.81	0.05%	12,485.45	0.06%	12,008.13	0.07%	11,230.40	0.10%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	5,143,525.01	20.44%	5,440,630.69	24.03%	4,710,117.61	28.10%	4,339,530.32	37.98%
资产总计	25,165,403.98	100.00%	22,641,757.92	100.00%	16,764,764.67	100.00%	11,425,217.61	100.00%

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，母公司的总资产分别为 11,425,217.61 万元，16,764,764.67 万元，22,641,757.92 万元和 25,165,403.98 万元。报告期内母公司总资产快速增长，增长率分别达到 46.73%、35.06%和 11.15%。总资产结构上来看，母公司作为整体的投资控股平台，资产以其他应收款和长期股权投资为主，报告期内，母公司其他应收款总额及占总资产比重均快速增长，主要是由于报告期内公司房地产业务快速扩张，应收往来款及应收土地出让保证金大幅增加所致；长期股权投资总额逐年上升，但占总资产的比重有较大幅度的下降，主要是由于相比于总资产的快速增长，公司长期股权投资增长较为缓慢，因此占比下降幅度较大。

（2）负债构成分析

表 6-57 母公司最近三年及一期负债构成

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	208,000.00	0.92%	243,000.00	1.19%	243,000.00	1.55%	148,000.00	1.39%
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	8,119.98	0.04%	8,105.03	0.04%	8,155.91	0.05%	9,245.96	0.09%
预收款项	143,224.94	0.63%	12,892.83	0.06%	14,049.31	0.09%	13,710.47	0.13%
应付职工薪酬	70.77	微小	208.51	微小	267.52	微小	408.06	微小
应交税费	25,414.62	0.11%	16,495.52	0.08%	16,682.11	0.11%	6,659.05	0.06%
应付利息	8,441.75	0.04%	9,661.28	0.05%	-	-	-	-
应付股利	217,184.42	0.96%	27,390.19	0.13%	12,777.39	0.08%	2,287.23	0.02%
其他应付款	20,487,332.61	90.26%	18,745,153.33	91.74%	14,505,565.60	92.73%	10,243,327.26	95.89%
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	856,456.80	3.77%	772,164.93	3.78%	47,100.00	0.30%	108,100.00	1.01%
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	21,954,245.88	96.72%	19,835,071.62	97.08%	14,847,597.83	94.91%	10,531,738.03	98.59%
长期借款	247,700.00	1.09%	299,005.07	1.46%	795,900.00	5.09%	150,300.00	1.41%
应付债券	497,340.17	2.19%	297,940.17	1.46%	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	745,040.17	3.28%	596,945.24	2.92%	795,900.00	5.09%	150,300.00	1.41%
负债合计	22,699,286.05	100.00%	20,432,016.86	100.00%	15,643,497.83	100.00%	10,682,038.03	100.00%

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，母公司的负债合计分别为 10,682,038.03、15,643,497.83、20,432,016.86 和 22,699,286.05 万元，母公司资产负债率分别为 93.50%、93.31%、

90.24%和 90.20%，资产负债率较高，主要是由于母公司作为集团整体的投资控股平台，是最主要的融资主体所致。报告期内公司负债总额增长较快，增长率达到 46.45%、30.61%和 11.10%。从结构上看，母公司负债主要由其他应付款和长期借款构成。报告期内母公司其他应付款总额快速增加，增长率达到 41.61%、29.23%和 9.29%，主要是由于报告期内公司业务快速发展，应付往来款快速增加所致。

2、现金流量分析

表 6-58 母公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	7,195,269.76	12,850,418.12	17,635,477.05	6,768,393.64
经营活动现金流出小计	7,477,342.27	13,239,607.17	17,724,309.07	6,185,645.20
经营活动产生的现金流量净额	-282,072.51	-389,189.05	-88,832.02	582,748.44
投资活动现金流入小计	24,613.27	176,623.34	74,598.48	70,622.16
投资活动现金流出小计	119,840.93	648,995.99	451,887.28	410,691.17
投资活动产生的现金流量净额	-95,227.67	-472,372.65	-377,288.81	-340,069.00
筹资活动现金流入小计	460,000.00	1,787,857.20	963,000.00	285,070.43
筹资活动现金流出小计	377,330.31	619,916.32	442,849.48	351,275.66
筹资活动产生的现金流量净额	82,669.69	1,167,940.88	520,150.52	-66,205.23
现金及现金等价物净增加额	-294,630.48	306,379.18	54,029.69	176,474.20
期末现金及现金等价物余额	528,035.31	822,665.79	516,286.61	462,256.92

（1）经营活动产生的现金流量

经营活动方面，2012 年母公司经营活动产生的现金流量净额为净流入状态，但流入规模较小，为 582,748.44 万元；2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月，母公司经营活动产生的现金流量净额主要呈现出净流出状态，分别为-88,832.02 万元、-389,189.05 万元和-282,072.51 万元。

近三年及一期，母公司经营活动现金流入呈现出从大幅增量过度到逐步稳定的态势，分别为 6,768,393.64 万元、17,635,477.05 万元、12,850,418.12 万元和 7,195,269.76 万元。其中收到其他与经营活动有关的现金为母公司主要的经营活动现金流流入来源，分别为 6,767,308.82 万元、17,633,278.12 万元、12,814,585.44 万元和 7,195,269.76 万元。近三年及一期，母公司经营活动现金流出同样呈现出

从大幅增量过度到逐步稳定的态势，分别为 6,185,645.20 万元、17,724,309.07 万元、13,239,607.17 万元和 7,477,342.27 万元。其中支付其他与经营活动有关的现金为主要的经营活动现金流流出来源，分别为 6,163,890.17 万元、17,712,786.84 万元、13,233,562.05 万元和 7,472,564.54 万元。

（2）投资活动产生的现金流量

投资活动方面，母公司近三年及一期投资活动产生的现金流量净额规模较小，且均处于净流出状态，分别为-340,069.00 万元、-377,288.81 万元、-472,372.65 万元和-95,227.67 万元。母公司最近三年及一期，母公司投资活动现金流入分别为 70,622.16 万元、74,598.48 万元、176,623.34 万元和 24,613.27 万元，呈持续上升态势。其中收回投资收到的现金增幅较为明显，2013 年收回投资收到的现金较 2012 年增长 164.44%，2014 年收回投资收到的现金较 2013 年增长 175.63%。

母公司最近三年及一期，投资活动现金流出分别为 410,691.17 万元、451,887.28 万元、648,995.99 万元和 119,840.93 万元，均主要来源于母公司投资支付的现金。

（3）筹资活动产生的现金流

筹资活动方面，近三年及一期，母公司投资活动产生的现金流量均为净流入且逐年增长，并由净流出状态转为净流入状态，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-66,205.23 万元、520,150.52 万元、1,167,940.88 万元和 82,669.69 万元。其中 2014 年较上一年同期增长 124.54%，增幅显著。

公司近三年及一期筹资活动现金流入小计分别为 285,070.43 万元、963,000.00 万元、1,787,857.20 万元和 460,000.00 万元。2014 年公司筹资活动现金流入保持大幅上升的主要原因系公司吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金和发行债券收到的现金在报告期各期有所上升。

公司近三年及一期筹资活动现金流出小计分别为 351,275.66 万元、442,849.48 万元、619,916.32 万元和 377,330.31 万元。2014 年公司筹资活动现金流出进一步放量，主要由于母公司增加了分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

3、偿债能力分析

表 6-59 母公司近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项目		2015 年 6 月 30 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
流动资产合计		20,021,878.97	17,201,127.23	12,054,647.06	7,085,687.29
资产总计		25,165,403.98	22,641,757.92	16,764,764.67	11,425,217.61
流动负债合计		21,954,245.88	19,835,071.62	14,847,597.83	10,531,738.03
预收款项		143,224.94	12,892.83	14,049.31	13,710.47
负债合计		22,699,286.05	20,432,016.86	15,643,497.83	10,682,038.03
所有者权益合计		2,466,117.93	2,209,741.06	1,121,266.84	743,179.58
短期偿债指标	流动比率	0.91	0.87	0.81	0.67
	速动比率	0.91	0.87	0.81	0.67
长期偿债指标	资产负债率	90.20%	90.24%	93.31%	93.50%
	资产负债率 (剔除预收款项)	90.14%	90.23%	93.31%	93.49%

报告期内，母公司的资产总计分别为 11,425,217.61 万元、16,764,764.67 万元、22,641,757.92 万元和 25,165,403.98 万元，所有者权益合计分别达 743,179.58 万元、1,121,266.84 万元、2,209,741.06 万元和 2,466,117.93 万元。母公司资产结构以流动资产为主，2014 年末，母公司流动资产合计 17,201,127.23 万元，占总资产的 75.97%，同时具有较大规模的库存现金储备，体现了公司资产的较好的流动性。

短期偿债能力方面，报告期内，母公司的流动比率分别为 0.67、0.81、0.87 和 0.91，速动比率分别为 0.67、0.81、0.87 和 0.91，流动比率和速动比率差值微小，主要系母公司存货价值较低所致。

长期偿债能力方面，2012 年末至 2014 年末，母公司资产负债率分别为 93.50%、93.31%、90.24%和 90.20%，始终处于较高水平，同时由于母公司负债中预收款项规模较小，剔除预收款项后的近三年负债率未有明显下滑，分别为 **93.49%、93.31%、90.23%和 90.14%**。

4、盈利能力分析

(1) 资产周转能力分析

母公司最近三年末资产周转能力指标如下：

表 6-60 母公司最近三年资产周转能力指标

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	74.50	94.26	4.48
存货周转率	0.48	1.07	0.07
流动资产周转率	微小	0.01	微小
固定资产周转率	11.27	29.54	1.47
总资产周转率	微小	0.01	微小

注：上述各指标的具体计算公式如下：

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

3、流动资产周转率=营业收入/流动资产合计平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

4、固定资产周转率=营业收入/固定资产平均余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

5、总资产周转率=营业总收入/平均资产总计余额

（其中 2012 年资产总计按照期末余额计算）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

报告期内，母公司应收账款周转率分别为 4.48、94.26 和 74.50，因 2014 年针对应收账款账面余额按照 100%计提坏账准备，2014 年应收账款为零，结合母公司近三年营业收入的较大波动，导致应收账款周转率变化较大。

报告期内，母公司存货周转率分别为 0.07、1.07 和 0.48，对应于母公司近三年营业收入的大幅波动，对应的营业成本波动也较大，最终影响存货周转率变化较大，但整体上反应母公司存货周转率较低。

报告期内，母公司固定资产周转率分别为 11.27、29.54 和 1.47，总资产周转率分别为微小、0.01 和微小，因母公司保持着较高的流动资产和较低的固定资产量，导致母公司的流动资产周转率及资产周转率较低。

（2）盈利能力分析

母公司最近三年及一期盈利能力指标如下：

表 6-61 母公司最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	8,504.93	43,150.69	121,123.13	6,319.69
营业成本	46.39	17,007.26	45,972.62	3,058.85
销售费用	183.42	661.91	614.11	385.10
管理费用	5,565.95	13,148.47	7,462.02	6,248.91
财务费用	-4,431.44	76,007.78	48,900.97	29,904.81
期间费用合计	1,317.93	89,818.16	56,977.10	36,538.82
投资收益	521,221.18	243,551.89	485,397.93	581,378.43
营业利润	523,012.88	171,870.64	489,931.42	545,762.29
营业外收入	1,042.09	66.31	5,334.51	4,263.13
营业外支出	100.00	227.93	0.40	433.13
利润总额	523,954.97	171,709.03	495,265.53	549,592.29
净利润	515,357.07	172,186.34	496,063.39	550,055.85
其他综合收益的税后净额		-	-	110.52
综合收益总额	515,357.07	172,186.34	496,063.39	550,166.38

母公司于 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月，分别实现营业收入 6,319.69 万元、121,123.13 万元、43,150.69 万元和 8,504.93 万元；分别实现净利润 550,055.85 万元、496,063.39 万元、172,186.34 万元 515,357.07 万元。

母公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月的期间费用分别为 36,538.82 万元、56,977.10 万元、89,818.16 万元和 1,317.93 万元，期间费用中财务费用占大部分，而财务费用主要为利息支出。

母公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1 至 6 月的净利润分别为 550,055.85 万元、496,063.39 万元、172,186.34 万元和 515,357.07 万元。因对母公司营业利润起主要影响作用的投资收益在近三年每年大幅减少，导致营业利润、利润总额、净利润的逐年大幅下降。

（三）未来目标及盈利的可持续性

公司现已制定 2016 年—2020 年的新五年发展规划，公司中期发展目标是在 2015 年跻身世界企业 200 强，到 2020 年跻身世界企业 100 强行列，全面完成从“中国绿地”向“世界绿地”的重大转变，并逐渐由房地产板块和能源板块的双核驱动，转向多元经营模式。

目前公司的房地产业务受宏观经济增长放缓及政策调控影响，整体呈现出较为低迷的态势，行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。但作为中国第一

家跻身《财富》世界 500 强的以房地产为主业的综合性企业集团，2014 年绿地集团房地产业务依然实现了较大突破。

同时，作为我国的支柱型产业，房地产行业在拉内需、促消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。长远来看，我国城市化进程仍将为中国未来经济发展提供推动力，城市人口的集中化、土地供应的紧缺性等均将推动房地产行业中长期平稳健康发展。未来随着房地产调控政策的放松、房地产市场的成熟和供需双方的逐渐理性，公司的竞争优势预计将进一步放大。公司也将通过加快行业整合，扩大经济规模范围，以更好把握改革红利，深入参与新型城镇化建设、产业与城镇融合的进程，推动公司房地产主业实现规模、质量、模式创新的进一步升级。

此外，为降低区域性房地产政策收紧对公司经营能力的负面影响，公司将在未来持续践行海外房地产项目的运营及开发，公司现已先后在 4 洲（亚洲、欧洲、美洲和澳洲），9 国（包括：马来西亚、英国、美国和澳大利亚等），13 城（包括：伦敦、洛杉矶、纽约、墨尔本等）开发了十余个项目，包括：“泰国芭提雅海上星辰”、“洛杉矶绿地中心”、“北悉尼绿地珑玺项目”项目等，累计开发面积 576 万平方米，累计投资达 1,240 亿元⁶。海外房地产市场的持续开发显示了公司紧随全球经济一体化潮流的态度，同时也作为公司平衡国内区域性房地产周期波动影响的重要手段。尽管海外房地产项目具有前期投入较大，开拓市场成本较高的特点，可能会对公司短期内的经营业绩产生一定负面影响，但随着未来公司海外项目的逐步交付，公司品牌影响力的进一步提升，公司长期盈利能力和抗风险能力将得到进一步完善。

多元化经营方面，绿地集团将围绕自身的竞争力优势，加大战略新业务及转型产业的投入，并通过参与全球市场竞争，激发企业深化转型的蓬勃活力。公司从 2014 年初开始规划以房地产业务板块为核心，全面推进“大基建”、“大金融”和“大消费”三大板块的并轨发展，开辟地铁产业、金融产业、高新科技园区等新利润增长点。尽管，上述延伸产业的投入在短期内加大了公司的成本投入和费用开支，但将为公司提供未来竞争能力的成长空间，是公司实现多元化经营的前瞻

⁶注：数据来源：绿地集团自身统计，并已通过公司官网公告。

性布局。

目前，公司已着手优化自身的能源板块业务，逐渐剥离亏损的重资产部分，已实现未来其作为清洁能源提供商和服务商的角色转变。同时，公司还将平衡其他业务板块的发展。“大基建”板块方面，公司已与多个地方政府签订多项关于地铁产业项目的框架协议，并已有部分进入实操阶段，如通过新设立上海绿地城市建设投资股份有限公司及江西绿地城市建设投资有限公司，参与华东地区部分城市的地铁建设。“大消费”板块方面，公司同样多线出击，包括通过旗下子公司上海云峰集团汽车产业发展有限公司与上海外高桥汽车交易市场举行战略合作洽谈，为未来公司在自贸区开展平行进口车业务、合作建设进口车售后服务综合体等方面打下基础；公司准备在 2015 年—2016 年投资设立 3—4 家新的进口商品零售超市；与上海外高桥集团有限公司开展战略合作，利用自贸区政策红利建立首个商品渠道等。“大金融”板块方面，绿地集团则将进一步扩大绿地金控的资本规模，并积极进行金融牌照收购工作，打造核心金融资产，设立产业基金、并购基金以及第三方资产管理业务等。上述行动均将有助于公司实现成为世界级企业的目标，进一步提升公司未来盈利的可持续性。

六、公司有息债务情况

（一）有息债务期限结构

表 6-62 截至 2015 年 6 月 30 日公司有息债务余额情况

金额单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	2,544,924.01	11.28%
一年内到期的非流动负债	20,200.00	0.09%
拆入资金	4,239,140.20	18.80%
其他流动负债	50,000.00	0.22%
长期借款	12,893,977.16	57.17%
应付债券	2,805,043.55	12.44%
合计	22,553,284.92	100.00%

截至 2015 年 6 月 30 日，绿地集团的有息债务合计 22,553,284.92 万元，占负债总额的 47.63%，主要用于支持房地产项目的开发，其中长期借款合计

12,893,977.16 万元，占有息债务总额的 57.17%。鉴于房地产项目的开发周期较长，且开发模式为滚动开发，绿地集团有息债务的期限结构与其房地产业务周期匹配程度较高，偿债压力可控。

（二）有息债务明细情况

1、主要短期借款

表 6-63 截至 2014 年 12 月 31 日主要短期借款明细情况

单位：万元

贷款单位	借款余额	质押物/抵押物/担保人
交通银行上海长宁支行	155,000.00	新龙基置业-普陀区长风新村街道 125 街坊 6 丘/8 丘
中信信托有限责任公司	100,000.00	绿地控股集团有限公司
交银国际信托有限公司	100,000.00	绿地控股集团有限公司
中信信托有限责任公司	98,646.00	绿地控股集团有限公司
晋商银行清徐支行	80,000.00	广州绿地-广州金融城起步区 A005-1 地块土地使用权

截至 2014 年末，公司合并范围内排名前五的短期借款合计金额 533,646.00 万元，占短期借款的 20.15%，其中以保证为主，担保单位均为集团内部关联企业担保。

2、主要长期借款

表 6-64 截至 2014 年 12 月 31 日主要长期借款明细

单位：万元

贷款单位	借款余额	质押物/抵押物/担保人
平安信托有限责任公司	299,700.00	绿地控股集团有限公司
中信信托有限责任公司	220,000.00	武汉滨江-金融城 A01A 一标土地
华鑫证券陆家嘴信托有限公司	200,000.00	上海绿地恒滨置业有限公司 80%股权质押
上海绿地弘途投资发展有限公司	200,000.00	绿地金融投资控股集团有限公司
中信银行	196,132.77	杭州旭辉股权

截至 2014 年末，公司合并范围内排名前五的长期借款合计金额为 1,115,832.77 万元，占长期借款的 11.32%。

3、公司存续期直接债务融资工具情况

表 6-65 截至 2015 年 6 月 30 日公司债务融资工具明细

单位：万元

名称	主体评级	发行额度 (亿元)	发行时间	期限 (年)	起息日	兑付日	票面利率	备注
14 绿地债	AAA	20	2014-05-22	6	2014-05-23	2020-05-23	6.24%	
13 绿地能源 PPN001	AA-	5	2013-10-21	2	2013-10-22	2015-10-22	7.50%	
15 绿地能源 PPN001	AA-	5	2015-03-04	1	2015-03-05	2016-03-05	7.70%	
14 云峰 PPN001	AA-	6	2014-05-28	3	2014-05-29	2017-05-29	7.90%	
14 云峰 PPN002	AA-	10	2014-06-26	3	2014-06-27	2017-06-27	7.50%	
14 云峰 PPN003	AA-	10	2014-08-07	3	2014-08-08	2017-08-08	7.70%	
15 云峰 PPN001	AA-	10	2015-01-21	2	2015-01-22	2017-01-22	8.00%	
15 云峰 PPN003	AA-	10	2015-05-12	1	2015-05-13	2016-05-13	7.00%	
15 云峰 PPN004	AA-	10	2015-07-29	1	2015-07-30	2016-07-30	7.00%	
14 绿地 PPN001	AAA	10	2014-12-17	2	2014-12-18	2016-12-18	5.70%	
15 绿地 PPN001	AAA	20	2015-02-10	2	2015-02-11	2017-02-11	5.40%	
GREENLAND N1708	BB+	5	2014-08-07	3	2014-08-15	2017-08-08	4.375%	美元
GREENLAND B1801-R	BB+	15	2014-01-23	4	2014-01-24	2018-01-24	5.50%	人民币
GREENLAND B1610	BB+	7	2013-10-18	3	2013-10-11	2016-10-18	4.75%	美元
GRNL GLB B2407	BBB-	6	2014-07-03	10	2014-07-03	2024-07-03	5.875%	美元
GRNL GLB B1907	BBB-	4	2014-07-03	5	2014-07-03	2019-07-03	4.375%	美元
GRNL GLB N1710	BBB-	5	2014-10-17	3	2014-10-17	2017-10-17	3.50%	美元
GLHOLD	-	6	2014-10-10	3	2014-10-10	2017-9-22	1.7813%	美元
GLHOLD	-	15.8	2014-03-10	6	2014-03-10	2020-03-10	6.00%	港币
13 陆合煤化 PPN001		4	2013-10-24	2	2013-10-24	2015-10-24	7.69%	
14 陆合煤化 PPN001		4	2014-03-21	2	2014-03-21	2016-03-21	8.50%	
15 绿地 MTN001	AAA	20	2015-09-15	5	2015-09-16	2020-09-16	5.30%	
GRNL GLB N1710	BBB-	3	2015-09-16	2	2015-09-16	2017-09-16	4.30%	美元

七、本期公司债券首期发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行规模不超过 100 亿元，发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券首期

募集资金净额为 100 亿元；

3、假设本期债券首期募集资金净额 100 亿元全部计入 2015 年 6 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券首期募集资金拟用 20 亿元偿还公司借款，剩余资金用于补充营运资金；

5、假设本期债券首次发行在 2015 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

表 6-66 本期债券发行对合并资产负债表的影響

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）
流动资产合计	48,155,152.25	49,155,152.25
非流动资产合计	5,521,491.63	5,521,491.63
资产总计	53,676,643.88	54,676,643.88
流动负债合计	31,439,864.15	31,439,864.15
非流动负债合计	15,909,127.38	16,909,127.38
负债合计	47,348,991.53	48,348,991.53
所有者权益合计	6,327,652.35	6,327,652.35
负债和所有者权益合计	53,676,643.88	54,676,643.88
流动比率	1.53	1.56
速动比率	0.44	0.47
资产负债率	88.21%	88.43%

表 6-67 本期债券发行对母公司资产负债表的影響

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）
流动资产合计	20,021,878.97	21,021,878.97
非流动资产合计	5,143,525.01	5,143,525.01
资产总计	25,165,403.98	26,165,403.98
流动负债合计	21,954,245.88	21,954,245.88
非流动负债合计	745,040.17	1,745,040.17
负债合计	22,699,286.05	23,699,286.05
所有者权益合计	2,466,117.93	2,466,117.93
负债和所有者权益合计	25,165,403.98	26,165,403.98

项目	2015 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）
流动比率	0.91	0.96
速动比率	0.90	0.95
资产负债率	90.20%	90.57%

八、其他重要事项

（一）担保情况

1、截至 2015 年 6 月 30 日，公司对外提供债务担保的明细如下：

表 6-68 公司对外担保明细

金额单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绿地控股集团有限公司	上海海外联合投资股份有限公司	26,133.08	2006/6/12	2017/6/13	否
		2,025.00	2014/8/27	2017/6/15	否
		811.00	2014/8/27	2017/7/15	否
	中国华源集团有限公司	5,000.00	2004/3/19	已逾期	否
上海绿地滕创置业有限公司	上海早陆晚玖餐饮管理有限公司	624.04	2015/4/9	2016/4/8	否
		575.96	2015/5/18	2016/4/17	否

其中，2004 年中国华源集团有限公司和绿地控股集团有限公司互保，在农业银行贷款 5,000 万元，绿地控股集团有限公司按期还款，中国华源集团有限公司逾期未还。后农业银行上海分行委托中国长城资产管理公司上海办事处接手，处理中国华源集团有限公司债务重组问题，目前尚在处理中，绿地控股集团有限公司尚未得到重组方案，故未履行担保责任。

（二）未决诉讼、仲裁、行政处罚

截至 2015 年 6 月 30 日，公司涉及的重大诉讼、仲裁情况如下：

1、云峰集团旗下山西陆合煤化集团有限公司与张三代等 6 人的合同纠纷

2010 年 7 月 10 日，山西陆合煤化集团有限公司（以下简称“陆合集团”）与张三代、张林爱、张青勇、辛小古、张明敏以及孟春秋（以下合称“张三代等 6

人”）签署《洪洞县浩溢煤焦化有限公司股权及相关权益转让协议书》及《补充协议》（以下简称“《股权及权益转让协议》”）。

陆合集团与张三代等 6 人就《股权及权益转让协议》的履行发生争议。2013 年 3 月 4 日，张三代等 6 人向山西省临汾市中级人民法院提起诉讼，请求法院判决陆合集团向张三代等 6 人支付违约金 5,000 万元，并承担本案诉讼费用。2014 年 1 月 12 日，山西省临汾市中级人民法院作出（2013）临民初字第 00080 号民事判决书，判决陆合集团向张三代等 6 人支付违约金 3,500 万元，并承担案件受理费 218,850 元。2014 年 2 月 8 日，陆合集团向山西省高级人民法院提起上诉。

目前该案正在二审审理中。

2、秦春兰与秦有生、梁水平、王天保、王麦生、山西陆合煤化集团有限公司关于损害赔偿的纠纷；

1995 年 10 月 6 日，秦春兰与秦有生签订《协议书》，约定二人合伙经营左木乡霍家庄个体沙洼煤矿（以下简称“沙洼煤矿”）。2002 年 5 月 15 日，秦有生与梁水平签订沙洼煤矿 30 年承包经营协议书。2006 年，沙洼煤矿名称变更为山西洪洞雄源煤业有限公司（以下简称“雄源煤业”），梁水平与王天保、黄聚财签订煤矿整合协议，雄源煤业被山西洪洞鑫艺煤业有限公司（以下简称“鑫艺煤业”）整合。2009 年 8 月 18 日，王麦生代表山西德运煤业有限公司、鑫艺煤业与陆合集团签订《山西陆合煤化集团有限公司与山西德运煤业有限公司、山西洪洞鑫艺煤业有限公司资源整合及资产买卖合同》，将山西德运煤业有限公司、鑫艺煤业两矿资源全部整合给陆合集团，同时将两矿的采矿权、地面建筑物、矿建、设备等资产出卖给陆合集团，总价为 2.55 亿元。

自 2009 年至 2011 年期间，发生一系列秦春兰、秦有生等关于该煤矿相关利息的起诉、判决、发回重审、撤诉等时间，涉及多项判决。

秦春兰与秦有生、梁水平、王天保、王麦生、陆合集团就前述资产整合事宜发生争议。2008 年 11 月 24 日，秦春兰向洪洞县人民法院提起诉讼，请求法院确认秦有生、梁水平对左木乡霍家庄个体沙洼煤矿的转让行为无效，判决秦有生、梁水平及第三人王天保返还沙洼煤矿并赔偿经济损失，由秦春兰与秦有生合伙经

营沙洼煤矿。2011年10月8日，秦春兰申请变更诉讼请求，请求恢复（2009）洪民初字第198号一案审理；请求确认秦春兰系沙洼煤矿合伙人，股权比例为50%；追加王麦生、陆合集团为被告，参加本案诉讼；请求判决秦有生、梁水平、王天保、王麦生、陆合集团折价赔偿4,250万元并承担连带责任，并承担本案诉讼费用

2014年1月23日，山西省古县人民法院作出（2012）古民初字第388号民事判决书，判决秦春兰系沙洼煤矿的合伙人，股权比例为50%；秦有生、梁水平、王天保、王麦生和陆合集团应赔偿秦春兰的损失（数额无法认定）并互相承担连带责任；驳回秦春兰请求的赔偿数额42,500,000元；案件受理费80元由秦春兰承担。梁水平、陆合集团、秦春兰分别于2014年2月24日，2014年3月3日，2014年3月6日向临汾市中级人民法院提起上诉。

目前该案正在二审审理中。

3、云峰集团、江苏省有色金属华东地质勘查局、休宁中静华东有色投资有限公司与苏州华东有色股权投资合伙企业（有限合伙）关于股东权利行使的纠纷

2013年1月17日，云峰集团、江苏省有色金属华东地质勘查局（以下简称“地质勘查局”）、苏州华东有色股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“苏州有色”）及休宁中静华东有色投资有限公司（以下简称“休宁中静”）签署《江苏省华东有色投资控股有限公司增资协议》，约定云峰集团、苏州有色、休宁中静向江苏省华东有色投资控股有限公司（以下简称“江苏投资”）增资。2013年12月14日，江苏投资召开股东会会议，通过《关于减少公司注册资本、重新确定公司股权比例及修改公司章程等事项的股东会会议提案》。

苏州有色与云峰集团、地质勘查局就云峰集团、地质勘查局作为江苏投资股东是否正当行使其股东权利发生争议。2014年2月12日，苏州有色向上海市第一中级人民法院提起诉讼，请求法院判决云峰集团、地质勘查局向苏州有色赔偿损失1.01亿元，并对此承担连带责任，同时承担本案诉讼费用。

截至目前，就前述案件上海市第一中级人民法院已作出（2014）沪一中民四（商）初字第2号民事裁定书，裁定因该案审理必须以其他案件的审理结果为依

据，裁定该案中止诉讼。

4、上海高金股权投资合伙企业与休宁中静华东投资有限公司、上海浩峰投资发展有限公司、江苏省有色金属华东地质勘察局、云峰集团、江苏省华东有色投资控股有限公司关于损害股东利益的纠纷；

上海高金股权投资合伙企业（以下简称“高金投资”）、休宁中静华东投资有限公司（以下简称“休宁中静”）、江苏省有色金属华东地质勘察局（以下简称“江苏勘察局”）、云峰集团为江苏省华东有色投资控股有限公司（以下简称“江苏投资”）的股东。2014年6月4日，江苏投资发布公告，根据2014年第二次股东会会议，江苏投资与上海浩峰投资发展有限公司（以下简称“浩峰投资”）签订协议书，将自有资金4亿元交由浩峰投资寻找经营项目，并且该等资金交存至浩峰投资指定的银行账户。

高金投资与休宁中静、浩峰投资、江苏勘察局、云峰集团、江苏投资就上述股东会决议程序合规性发生争议。2014年8月6日，高金投资向安徽省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决休宁中静、浩峰投资、江苏勘察局、云峰集团、江苏投资恢复原状，休宁中静、浩峰投资、江苏勘察局、云峰集团承担连带责任向江苏投资返还4亿元，并承担本案诉讼费用。

2014年9月25日，云峰集团向安徽省高级人民法院提出管辖权异议，请求将本案移送至江苏省高级人民法院管辖。2014年11月19日，安徽省高级人民法院作出（2014）皖民二初字第00029号民事裁定书，裁定支持云峰集团、江苏勘察局、江苏投资的管辖权异议，将本案移送至江苏省高级人民法院。5、云峰集团旗下山西绿锋矿业有限公司与上海骐翔实业发展有限公司合同纠纷

2013年4月9日及2013年7月15日，上海骐翔实业发展有限公司（以下简称“骐翔实业”）与山西绿锋矿业有限公司（以下简称“绿锋矿业”）签订《购销协议》，约定双方进行焦炭买卖。

骐翔实业与绿锋矿业就前述《购销协议》的履行发生争议。2013年12月17日，骐翔实业向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，请求法院判决绿锋矿业履行《购销协议》项下的交货义务，并承担违约责任。2014年3月5日，上海市浦

东新区人民法院作出（2014）浦民二（商）初字第 57 号民事裁定书，裁定将上述案件移送上海市闵行区人民法院审理。2015 年 1 月 22 日，上海市闵行区人民法院作出（2014）闵民二（商）初字第 817 号民事判决书，判决绿锋矿业向骐翔实业于判决生效之日起十日内供货 63,560 吨焦炭至天津港、19,100 吨焦炭至连云港；驳回骐翔实业的其他诉讼请求；案件受理费 517,079 元及鉴定费 127,055 元由绿锋矿业负担。绿锋矿业向上海市第一中级人民法院提起上诉。

目前该案正在二审审理中。

2014 年 7 月 8 日，绿锋矿业向上海市闵行区人民法院提起诉讼，请求法院判决骐翔实业向绿锋矿业支付贸易往来中形成的欠款 8,138 万元及逾期付款的相关利息。

目前该案正在一审审理中。

6、花旗银行（中国）有限公司上海分行与东昊石油集团有限公司、闵春光的合同纠纷

2013 年 9 月 29 日，花旗银行（中国）有限公司上海分行（以下简称“花旗银行”）与东昊石油集团有限公司（以下简称“东昊石油”）签订《非承诺性短期循环融资协议》（FA744737130929），约定向其提供最高额为等值 72,580,000 元的融资额。同日，闵春光向花旗银行签发《同意函》，同意为东昊石油在花旗银行的债务提供担保。

花旗银行与东昊石油、闵春光就前述合同的履行发生争议。2014 年 9 月 18 日，花旗银行向上海市第一中级人民法院提起诉讼，请求判决：（1）东昊石油偿还其拖欠的贷款余额本金 33,119,993.64 元、利息 358,447.78 元及至判决生效日的罚息 293,797.77 元（暂计至 2014 年 9 月 30 日）；（2）判决支付信用证（5603601553 号）项下的现金补偿款美金 140 万元；（3）判决支付律师费 318,000 元；（4）判决东昊石油以其设定质押的应收账款对上述款项及第 6 项承担质押担保责任，花旗银行在上述债务范围内优先受偿；（5）判决闵春光对第 1-3 项诉讼请求承担连带保证的偿还责任；（6）判决东昊石油及闵春光共同承担本案全部诉讼费用及财产保全费用。

2014 年 11 月 14 日，花旗银行申请变更诉讼请求，变更第 2 项诉讼请求为判决支付信用证（5603601553 号）项下的付款 1,316,739.87 美元以及至判决生效之日止的罚息 7,863.86 美元（暂计至 2014 年 11 月 12 日）。

2014 年 11 月 20 日，花旗银行再次申请变更诉讼请求，申请追加上海鲁晟石油化工有限公司、万轩实业集团有限公司、上海泰华石油化工有限公司、上海奥臣石油化工有限公司、安迪石油化工有限公司、云峰集团、上海洪安实业发展有限公司为第三人，如东昊石油无法履行第 1-3 项诉讼请求所确定的债务，则判决上海鲁晟石油化工有限公司、万轩实业集团有限公司在 2013 年 10 月 9 日至 2016 年 4 月 20 日期间所欠付东昊石油应收账款范围内，上海泰华石油化工有限公司、上海奥臣石油化工有限公司、安迪石油化工有限公司、云峰集团商业分公司、上海洪安实业发展有限公司在 2014 年 4 月 21 日至 2016 年 4 月 20 日期间所欠付东昊石油应收账款范围内，向花旗银行履行付款义务，判决闵春光对第 1-3 项诉讼请求承担连带保证的偿还责任；判决东昊石油、闵春光及上述追加的第三人共同承担本案全部诉讼费用及财产保全费用。

目前该案正在一审审理中。

7、李福仁、胡翠与上海云峰(集团)有限公司、内蒙古晋丰元现代物流有限公司合同纠纷

2011 年 8 月 26 日李福仁、胡翠与上海云峰(集团)有限公司签订了重组协议，约定李福仁、胡翠向上海云峰(集团)有限公司以 3.02 亿元价格转让内蒙古晋丰元现代物流有限公司 65%的股权，协议约定其中 1 亿元转让款由内蒙古晋丰元现代物流有限公司在 2 年内支付，后内蒙古晋丰元现代物流有限公司未能支付。

李福仁、胡翠于 2015 年向呼和浩特市中级人民法院提起诉讼，请求法院判决上海云峰(集团)有限公司、内蒙古晋丰元现代物流有限公司赔偿损失 10,860.44 万元。

目前该案正在一审审理之中。

8、上海云峰（集团）有限公司与华大石化（南通）有限公司合同纠纷；

2013 年 9 月 27 日，华大石化（南通）有限公司与广东云峰科技有限公司签

署了购销合同，广东云峰科技有限公司已按购销合同约定向华大石化（南通）有限公司预付货款，但华大石化（南通）有限公司至今未交货。后广东云峰将债权转让予上海云峰（集团）有限公司。

上海云峰（集团）有限公司于 2015 年向南通市中级人民法院提起诉讼，请求法院判决华大石化（南通）有限公司赔偿损失 8,990 万元。

后华大石化（南通）有限公司提出管辖权异议，法院裁定将案件移送海珠区人民法院管辖，目前尚未通知开庭。

9、上海国储能源集团有限公司与上海云峰集团化工有限公司、上海云峰（集团）有限公司、江苏绿安擎峰新材料有限公司合同纠纷

上海国储能源集团有限公司诉称上海云峰集团化工有限公司在于其合作期内未对商业承兑汇票进行承兑，向上海市闵行区人民法院提起诉讼，要求云峰化工支付欠款 6250 万元，并要求上海云峰（集团）有限公司及江苏绿安擎峰新材料有限公司承担连带责任。

目前本案正在一审审理之中。

10、上海云峰集团国际贸易有限公司与大唐河南能源有限责任公司合同纠纷

上海云峰集团国际贸易有限公司与大唐河南能源有限责任公司于 2013 年 12 月 19 日签订了《汽运煤购销合同》，约定由上海云峰集团国际贸易有限公司向大唐河南能源有限责任公司销售贫瘦煤，大唐河南能源有限责任公司应于结算后两个月内完成付款。上海云峰集团国际贸易有限公司按照合同约定进行了交货，截止至起诉之日，大唐河南能源有限责任公司欠付上海云峰集团国际贸易有限公司货款为人民币 42,647,820.06 元。

上海云峰集团国际贸易有限公司向上海市宝山区人民法院提起诉讼，请求法院判决大唐河南能源有限责任公司赔偿损失 4619.72 万元。

目前该案正在一审审理之中。

11、上海云峰集团化工有限公司与宁波永程能源科技有限公司、宁波荣耀新能源有限公司合同纠纷

2012 年 12 月 25 日，上海云峰集团化工有限公司与宁波永程签署《抵押合同》，约定由宁波永程提供抵押担保。《抵押合同》签署后，上海云峰集团化工有限公司与宁波永程双方办理了相应的抵押登记手续。自 2012 年起，经宁波永程介绍和指定，上海云峰集团化工有限公司与宁波荣耀开展贸易合作，后经上海云峰集团化工有限公司与宁波永程能源科技有限公司、宁波荣耀新能源有限公司三方对账确认并最终签署《业务结算及债务主体确认协议书》，三方一致确认自 2012 年 5 月至 2013 年 5 月 8 日期间，宁波荣耀拖欠上海云峰集团化工有限公司货款共计人民币 43,583,872.92 元。协议约定期内宁波永程能源科技有限公司、宁波荣耀新能源有限公司未能按期付款。

上海云峰集团化工有限公司向上海市闵行区人民法院提起诉讼，请求法院判决宁波永程能源科技有限公司、宁波荣耀新能源有限公司支付欠款 4358.39 万元。

目前该案正在一审审理之中。

12、上海云峰（集团）有限公司与上海励澳石油有限公司合同纠纷

2014 年 1 月 8 日，上海励澳石油有限公司与广东云峰科技有限公司签署了购销合同，广东云峰科技有限公司已按购销合同约定预付货款，但上海励澳石油有限公司至今未交货。后广东云峰科技有限公司将债权转让予上海云峰（集团）有限公司。

上海云峰（集团）有限公司向上海市松江区人民法院提起诉讼，请求法院判决上海励澳石油有限公司赔偿损失 4177.64 万元。

目前该案正在一审审理之中。

13、广东省金属回收公司与绿地能源、上海根申物资有限公司、沈孝忠的合同纠纷

2013 年 10 月 17 日，广东省金属回收公司与绿地能源签署《煤炭销售合同》（合同编号 GW-LDNY20130903），约定绿地能源向广东省金属回收公司销售焦炭 35,000 吨，总价款为 4,900 万元。

广东省金属回收公司与绿地能源就前述合同的履行发生争议。2014 年 3 月

18 日，广东省金属回收公司向广州市越秀区人民法院提起诉讼，请求法院判决绿地能源向广东省金属回收公司返还货款 4,900 万元并向广东省金属回收公司支付相关补偿金，请求法院判决上海根申物资有限公司、沈孝忠对绿地能源前述债务承担连带责任。2014 年 9 月 25 日，广州市越秀区人民法院作出（（2014）穗越法民二初字第 1114 号民事判决书，判决绿地能源向广东省金属回收公司返还货款 14,300,000 元并支付补偿金；判决上海仁礼进出口有限公司（原上海根申物资有限公司）、沈孝忠对前述债务承担连带清偿责任。2014 年 10 月，绿地能源向广州市中级人民法院提起上诉。

目前该案正在二审审理之中。

14、上海华谊贸易有限公司与绿地能源旗下舟山纳海油污水处理有限公司的仓储合同纠纷

2014 年 5 月 8 日，上海华谊贸易有限公司（以下简称“华谊贸易”）向舟山市中级人民法院提起诉讼，诉称上海中燃石油化工有限公司将其存放在舟山纳海油污水处理有限公司（以下简称“舟山纳海油”）的 5,600 吨燃料油转让给华谊贸易，请求法院判决舟山纳海油向华谊贸易交付 5,600 吨燃料油（暂估价值为 4,000 万元左右），并承担本案诉讼费用。

目前该案正在一审审理之中。

15、洋浦中合石油化工有限公司与绿地能源的合同纠纷

2014 年 6 月 19 日，洋浦中合石油化工有限公司（以下简称“洋浦石油”）与绿地能源签订《煤炭销售合同》，约定洋浦石油向绿地能源销售精煤 50,000 吨，价税合计 50,445,000 元。

洋浦石油与绿地能源就前述合同的履行发生争议。2014 年 12 月 15 日，洋浦石油向海南省洋浦经济开发区人民法院提起诉讼，请求法院判决绿地能源向其支付货款 50,436,772.01 元及相应违约金 34,297,004.97 元（暂计至 2014 年 12 月 10 日），并承担本案诉讼费用。

2014 年 12 月 30 日，绿地能源向海南省洋浦经济开发区人民法院提出管辖权异议，请求将本案移送至有管辖权的上级人民法院审理。2015 年 1 月 21 日，

海南省洋浦经济开发区人民法院作出（2014）浦民初字第 569 号民事裁定书，裁定驳回绿地能源的管辖权异议。

目前该案正在一审审理之中。

16、济南绿地泉景地产股份有限公司、济宁绿地泉景置业有限公司与山东省塑料工业有限公司、山东山塑置业有限公司、山东泽海实业股份有限公司关于合作协议的纠纷

2013 年 12 月 25 日，绿地集团下属公司济南绿地泉景地产股份有限公司（以下简称“济南泉景”）、与山东省塑料工业有限公司（以下简称“山塑工业”）、山东山塑置业有限公司（以下简称“山塑置业”）签订《合作协议书》；2014 年 3 月 15 日，济南泉景、济南泉景子公司济宁绿地泉景置业有限公司（以下简称“济宁泉景”）与山塑工业、山塑置业、山东泽海实业股份有限公司（以下简称“山东泽海”）签订《补充协议书》，各方约定济宁泉景向山塑置业增资 20,816 万元，增资完成后，济宁泉景持有山塑置业 51%的股权，山东泽海持有山塑置业 49%的股权。

2014 年 6 月，济南泉景、济宁泉景向济南市市中区人民法院提起诉讼，认为山塑工业、山塑置业、山东泽海在签订前述合作协议时存在隐瞒真实债务情况等欺诈行为，请求法院撤销前述合作协议。

目前本案正在一审审理之中。

因山塑置业为山塑工业的部分债务提供保证或以其所有的土地使用权提供抵押担保，2014 年 6 月以来，山塑工业的债权人中国工商银行股份有限公司济南大观园支行、济南明润资产管理有限公司、日照银行股份有限公司济南分行、烟台银行股份有限公司金泉支行、交通银行股份有限公司山东省分行等陆续向法院提起诉讼，要求山塑工业偿还借款，并要求山塑置业承担相应的担保责任。

截至目前，前述案件中部分已作出支持债权人诉讼请求的一审判决，部分尚在审理中。

17、安徽省三和混凝土有限公司芜湖分公司、芜湖市恒强新型建材有限公司与绿地集团芜湖置业有限公司合同纠纷。

安徽省三和混凝土有限公司芜湖分公司、芜湖市恒强新型建材有限公司系绿地集团芜湖置业有限公司混凝土供应方，双方存在长期的合作关系。因结算原因，绿地集团芜湖置业有限公司在支付工程款方面与安徽省三和混凝土有限公司芜湖分公司、芜湖市恒强新型建材有限公司存在争议。

安徽省三和混凝土有限公司芜湖分公司、芜湖市恒强新型建材有限公司向安徽省芜湖市中级人民法院起诉，要求法院判决绿地集团芜湖置业有限公司支付2009年7月至2014年10月所欠工程款5,457万余元，并要求赔付逾期利息和违约金约4,210万元。

目前本案正审理之中。

（三）公司所有权受到限制的资产

截至2015年6月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

表 6-69 2015 年 6 月末所有权收到限制的资产情况

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	712,099.11	按揭保证金、定期存单、信用证保证金等
应收账款	5,000.00	用于借款质押
存货	10,945,925.90	用于借款抵押
长期股权投资	103,500.00	用于借款质押
投资性房地产	143,212.15	用于借款抵押
固定资产	244,213.91	用于借款抵押
无形资产	231.66	用于借款抵押
可供出售金融资产	26,726.11	用于借款质押
合 计	12,180,908.83	

截至2015年6月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（四）海外投资情况

2013年，公司抓住海外投资的有利“窗口期”，放大世界级企业的品牌效应，坚持“做国内市场的海外延伸”，勇于在全球配置资源、布局海外市场，加快了

国际化业务的探索，公司在海外市场也取得了令人瞩目的业绩。公司海外市场开拓，已分别在亚洲的泰国、韩国、马来西亚、欧洲的英国、德国、西班牙、北美洲的加拿大、美国、大洋洲的澳大利亚成功地开发多个项目。

公司海外项目情况如下：

表 6-70 截至 2014 年 12 月 31 日公司境外项目进展情况表

国家	项目名称	控股比例	总建筑面积 (万平方米)	发改委批准投 资额度(万美 元)
韩国	济州绿地健康医疗城项目 (一、二期)	100%	42.10	105,000.00
	韩国梦想大厦项目	100%	31.30	94,000.00
澳大利亚	澳洲悉尼 Bathurst 街项目	100%	8.06	49,000.00
	澳洲墨尔本项目	100%	10.00	41,000.00
	悉尼市 Leichhardt 区 George 大街 22 号	100%	2.18	16,000.00
	北悉尼区 Pacific Highway 大 街 225-235 号项目	100%	1.51	14,000.00
美国	美国洛杉矶项目	100%	17.60	78,000.00
	美国纽约项目	70%	59.43	659,000.00
英国	英国伦敦啤酒厂项目	100%	8.97	78,000.00
	英国伦敦金丝雀码头项目	100%	9.80	89,000.00
泰国	泰国芭提雅养虾场项目	49%	39.63	72,900.00
加拿大	加拿大多伦多国王街项目	100%	6.69	33,700.00
马来西亚	马来西亚新山市金海湾 F1 地 块项目	90%	22.59	41,000.00
合计	-	-	259.87	1,365,100

第七节 本次募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经2015年9月14日董事会会议，公司向中国证监会申请向合格投资者公开发行不超过200亿元的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

（一）募集资金运用计划

经公司 2015 年董事会会议审议通过，本次债券募集资金 200 亿元，首期发行不超过 100 亿元，拟使用 20 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充公司流动资金。

1、偿还公司债务

公司计划偿还的银行贷款主要包括：

金额单位：万元

序号	借款人	贷款银行	到期日	借款余额 (万元)	拟使用募集 资金(万元)
1	绿地控股集团有限公司	华夏银行市西支行	2016-01-30	20,000.00	20,000.00
2	绿地控股集团有限公司	中信银行静安支行	2016-03-17	30,000.00	30,000.00
3	上海绿地商业(集团)有限公司	北京银行上海分行	2016-03-11	30,000.00	30,000.00
4	上海绿地商业(集团)有限公司	兴业银行杨浦支行	2016-01-03	7,000.00	7,000.00
5	上海绿地商业(集团)有限公司	中信银行静安支行	2016-04-22	20,000.00	2,000.00
6	绿地能源集团有限公司	民生银行市东支行	2016-02-04	20,000.00	20,000.00
7	绿地能源集团有限公司	民生银行市东支行	2016-01-15	10,000.00	10,000.00
8	绿地能源集团有限公司	民生银行市东支行	2015-12-12	30,000.00	30,000.00
9	上海绿地凌港电力燃料有限公司	华夏银行市西支行	2015-12-22	3,000.00	3,000.00
10	上海绿地凌港电力燃料有限公司	招商银行南西支行	2016-03-30	5,000.00	5,000.00
11	上海绿地石油化工有限公司	北京银行上海分行	2015-12-30	3,000.00	3,000.00
12	上海绿地石油化工有限公司	北京银行上海分行	2016-02-04	1,500.00	1,500.00
13	上海绿地酒店投资发展有限公司	汇丰银行上海分行	2016-01-22	3,500.00	3,500.00
14	上海绿地酒店投资发展有限公司	工商银行普陀支行	2016-04-15	10,000.00	10,000.00
15	绿地金融投资控股集团有限公司	中信银行上海分行	2016-04-15	15,000.00	15,000.00

序号	借款人	贷款银行	到期日	借款余额 (万元)	拟使用募集 资金(万元)
		虹桥支行			
16	绿地金融投资控股集团有限公司	中信银行上海分行 虹桥支行	2016-04-11	10,000.00	10,000.00
	合计			218,000.00	200,000.00

因本期债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还本息债务的具体事宜，同时偿还的公司借款不局限于以上列明的债务。

2、补充流动资金

本期债券募集资金扣除承销佣金及偿还公司银行借款，剩余募集资金将用于补充流动资金，有利于改善公司现金流管理，满足公司未来经营业务对流动资金的需求。

根据公司制定的计划，预计下半年的工程支付款和销售费用需求较大，拟使用本期债券除上述安排外的剩余资金用于补充公司流动资金。

（二）募集资金按运用计划使用的制度安排

公司将严格按照《募集说明书》的资金使用安排对募集资金进行使用，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。另外，公司在本期债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。同时，海通证券作为本期债券的受托管理人，将积极监督公司依照《募集说明书》中披露的资金运用计划使用募集资金。

三、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对公司债务结构的影响

以 2015 年 6 月 30 日为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，母公司的资产负债率水平将由本期债券发行前的 90.20%，增加至 90.57%，合并口径下资产负债率水平将由本期债券发行前的 88.21%，增加至

88.43%；母公司非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 3.28%，增加至 7.36%，合并口径下非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 33.60%，增加至 34.97%。本期债券发行后，本公司资产负债率将有所上升，但利用财务杠杆能力大大加强，公司债务结构将得到大幅优化。

（二）对财务成本的影响

公司目前主要通过银行贷款融资，随着国家宏观经济调控、信贷政策的调整，未来公司持续通过上述融资手段融资存在一定困难，长期来看，现阶段较低的财务成本较难维系。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到评级机构给予公司和本期债券的信用评级较高，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平较大幅度低于境内同期限人民币贷款利率。

综上，本期债券的发行有利于节约公司财务成本，提高公司整体盈利水平。

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本次公司债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）总则

1、为规范绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制订本债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议规则项下公司债券系指绿地控股集团有限公司（简称“发行人”）经中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）核准发行的绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券（简称“本期债券”）；本期债券的受托管理人为海通证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）；债券持有人为通过认购、购买或其他合法方式取得并持有每一期债券的投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得每一期债

券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

5、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有参加会议、未参加会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

6、《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付每一期债券本息、变更每一期债券利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案，作出决议；

3、发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

5、抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

6、变更本期债券受托管理人；

7、对决定是否同意发行人与受托管理人修改《受托管理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

8、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

9、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

10、根据法律、行政法规、中国证监会、本期债券上市交易场所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

1、在每一期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

（8）发行人提出债务重组方案；

（9）发行人、单独或者合计持有每一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。在每一期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个交易日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知受托管理人，受托管理人应自其知悉该等事项之日起5个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

受托管理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有每一期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有每一期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有每一期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 15 个交易日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表每一期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

6、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个交易日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个交易日。债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的每一期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有每一期末偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、担保人、受托管理人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个交易日内在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。受托管理人和发行人代表应当出席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人亦为债券持有人者除外）。《债券持有人会议规则》第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其代表的每一期末偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的每一期末偿还债券的本金总额。

4、债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有每一期末偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有每一期末偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有每一期末偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

2、债券持有人会议应由受托管理人代表担任会议主席并主持。如受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有每一期末偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的每一期末偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未列入议程的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有

人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的每一期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册每一期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的每一期债券张数不计入有表决权每一期债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- （3）债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出质股权/股票）；
- （4）债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方（如有抵/质押资产）；

（5）债券持有人持有的每一期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每一期债券截至本金兑付日的根据每一期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每一期债券未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在每一期债券项下的义务的决议以及变更本规则的决议，须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决

议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议表决截止日次一交易日将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的每一期债券的张数及占有表决权的每一期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的每一期债券本金总额，占发行人每一期债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由受托管理人保管，保管期限至每一期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地中国证监会派出机构及本期债券交易的证券交易所报告。

（七）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、《债券持有人会议规则》项下的公告方式为：在发行人履行信息披露义务的媒体上进行公告，并在中国证监会指定的至少一种报刊上刊登披露的信息或信息摘要。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、当《债券持有人会议规则》与国家法律、法规和规范性文件的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触时，受托管理人应根据《债券持有人会议规则》的规定，召开债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》进行修改、修订或补充。除此之外，《债券持有人会议规则》不得变更。

6、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、《债券持有人会议规则》由发行人及受托管理人共同制订，自双方的法定代表人或其授权代表签字并加盖双方公章之日起成立，并在每一期债券发行截止日生效。

第九节 债券受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人的聘任

根据本公司与海通证券签署的《绿地控股集团有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》，海通证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。除作为本二次债券发行的主承销商之外，海通证券与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人：海通证券股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼 23 层

邮编：100044

电话：010-88027267

传真：010-88027190

联系人：伍敏、李一峰

二、债券受托管理协议的主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任海通证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受海通证券的监督。

2、在每一期债券存续期内，海通证券应当勤勉尽责，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等中国法律法规、规范性文件及自律规则的规定，《募集说明书》、《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务。

3、在每一期债券存续期限内，海通证券将作为债权受托管理人代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，处理每一期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付每一期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到位后一个月内与海通证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、每一期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、每一期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知海通证券，并根据海通证券要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）发行人偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （16）发行人提出债务重组方案的；
- （17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知海通证券同时，发行人就该等事项是否影响每一期债券本息安全向海通证券作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助海通证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的每一期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化时，发行人应当按照海通证券要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，

并可以配合海通证券办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人应承担因追加担保或采取财产保全而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应依据《债券受托管理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。

9、发行人应对海通证券履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与海通证券能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合海通证券及新任受托管理人完成海通证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向海通证券履行的各项义务。

11、在每一期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、加速到期还款义务。发生如下情形时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付每一期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付每一期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

（4）发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

（5）本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人拒绝变更担保方式；

（6）根据《债券受托管理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）海通证券的职责、权利和义务

1、海通证券应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、海通证券应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）应每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、海通证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在每一期债券存续期内，海通证券应当每个计息年度一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

海通证券应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4、海通证券应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过其债券交易场所的互联网网站，同

时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、海通证券应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，海通证券应当问询发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、海通证券应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、海通证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。海通证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与每一期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对每一期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、海通证券预计发行人不能偿还债务时，应当督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施。

10、每一期债券存续期内，海通证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人不能偿还债务时，海通证券应当督促发行人落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

12、海通证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

13、海通证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

14、除上述各项外，海通证券还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

15、在每一期债券存续期内，海通证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

海通证券在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、海通证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）海通证券履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现海通证券与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，海通证券在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）受托管理人的报酬

1、海通证券有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

2、费用的承担

（1）海通证券依据《债券受托管理协议》履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括信息披露费用）由发行人承担。

（2）海通证券在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付。

（3）与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由发行人承担。

（六）受托管理人的变更

1、在每一期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）海通证券未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）海通证券停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）海通证券提出书面辞职；

（4）海通证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有每一期

债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘海通证券的，自债券持有人会议批准并且发行人与新受托管理人签署相关协议之日起，新任受托管理人继承海通证券在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、海通证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、海通证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除海通证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，依据中国法律按照诉讼或司法程序向有关法院提起并由该法院受理和进行裁决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 关于涉及房地产业务用地和销售事宜的自查情况

本公司依据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（等相关文件的规定及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布）及其他法律、法规及规范性文件的规定，对报告期内（即2012、2013、2014年度及2015年1-6月）集团及下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，核查情况如下：

一、关于是否存在闲置土地情形的核查

截至核查期末，绿地集团及其下属公司拟建、在建的项目中，除《主承销商关于发行人房地产业务的专项核查意见》中已披露的安庆置业之迎江世纪城四期项目和湖南精锐之绿地国际花都三期项目外，绿地集团未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，也不存在因土地闲置等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

二、关于是否存在炒地情形的核查

截至核查期末，绿地集团及其下属公司在建、拟建项目中不存在因炒地而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

三、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的核查

截至核查期末，绿地集团已取得预售许可证的项目，均已公开房源，明码标价对外销售，核查期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章）

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：_____

张玉良

张玉良

绿地控股集团有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体董事签名：

张玉良

张玉良



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体董事签名：



许徽



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体董事签名：



田波



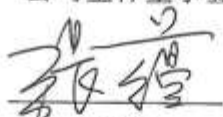
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体董事签名：


张蕴



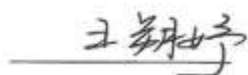
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

二、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体监事签名：



王朔好



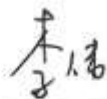
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

二、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体监事签名：



李伟



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

二、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

公司全体监事签名：



黄健



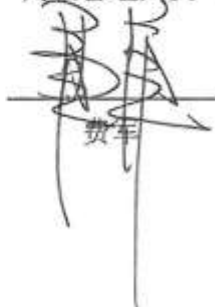
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：



费军



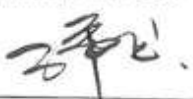
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：



孙志文



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：

樊华



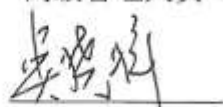
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：


吴晓晖



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：


陈磊



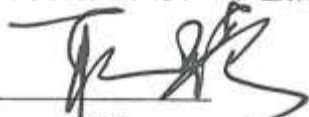
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：


耿靖



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：


吴卫东



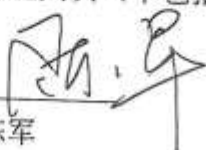
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本声明同时适用于本次债券募集说明书摘要。

高级管理人员（不包括董事、监事）签名：


陈军



主承销商声明：

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人签名：  
李一峰 陆晓静

主承销商

法定代表人签名：


王开国

主承销商：海通证券股份有限公司



2015年12月8日

联席主承销商声明

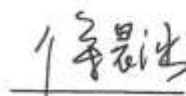
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：


杨霞


姜琪


徐晨涵

联席主承销商

法定代表人签名：

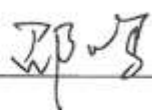

王东明



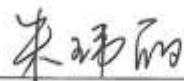
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：



邵鸣



朱玮丽

负责人：



吴明德



上海市锦天城律师事务所

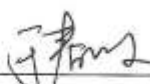
2015年12月8日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


宋长发


于春波

会计师事务所负责人（签字）：


杨剑涛

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年12月8日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资信评级人员签名： 刘明

刘伟

单位负责人签名： 吴金善
吴金善



联合信用评级有限公司

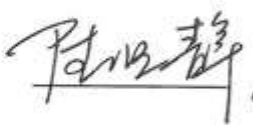
2015年12月8日

受托管理人申明：

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：  
李一峰 陆晓静

受托管理人

法定代表人签名：


王开国

主承销商：海通证券股份有限公司



2015年12月8日

第十二节 备查文件

一、备查文件目录

- （一）发行人最近三年的财务报告及最近一期的财务报表；
- （二）海通证券股份有限公司出具的核查意见；
- （三）中信证券股份有限公司出具的核查意见；
- （四）锦天城律师事务所出具的法律意见书；
- （五）联合信用评级有限公司出具的资信评级报告；
- （六）《债券持有人会议规则》；
- （七）《债券受托管理协议》；
- （八）《账户及资金监管协议》；
- （九）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

查阅时间：上午 9：00—11：30 下午：13：00—16：30

查阅地点：

- （一）发行人：绿地控股集团有限公司

联系地址：上海市打浦路 700 号绿地总部大厦

联系人：侯一蕾、张晓燕

电话：021-23296354

传真：021-53188668-6354

互联网网址：<http://www.greenlandsc.com/>

- （二）主承销商：

海通证券股份有限公司

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼 23 层

联系人：伍敏、李一峰

电话：010-88027267

传真：010-88027190

互联网网址：www.htsec.com

中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、赵宇驰、张玺、曲春阳、叶瀚清、段亚平、
马丰明、王翔驹、李昶

联系电话：010-60833561、7531

传真：010-60833504

互联网网址：www.cs.ecitic.com